

# Anlage 2

## Wiederaufbau- und Entwicklungskonzept VG Altenahr

für die Gemeinde Kesseling

Stand: 13.02.2023



stadtimpuls  
kommunal- und projektentwicklung





# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

---

## *Anlage Kesseling*

- 1 Strategisches Gesamtkonzept
- 2 Räumlich priorisierte Handlungsbereiche
- 3 Leitbild und Maßnahmentabelle





Staffel

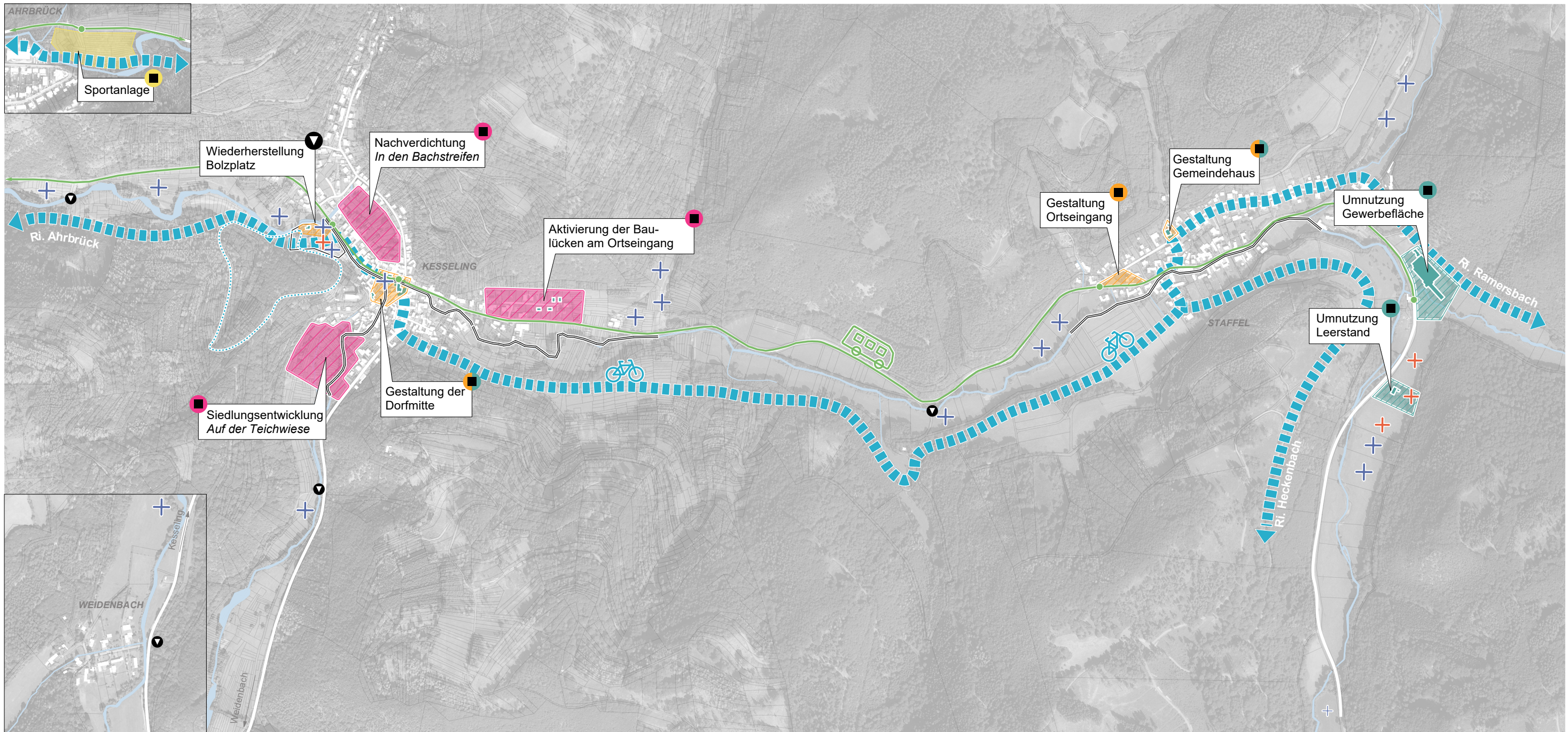
Kesseling

Weidenbach



# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

## Strategisches Gesamtkonzept



- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Kategorie: Wiederaufbau</b></li> <li> Wiederherstellung Bolzplatz</li> <li> Beseitigung von Schäden an Infrastrukturen (Brücken)</li> <li> Wiederherstellung Bachläufe</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Kategorie: Ortsentwicklung</b></li> <li> Siedlungsentwicklung</li> <li> Gestaltung öffentlicher Räume</li> <li> Umnutzung/ Abriss von Leerständen/ mangelhafter Bausubstanz/Tinyhäusern</li> <li> Sport und Freizeit</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Zukunftsthemen   Interkommunal</b></li> <li> Verkehr und Wegeverbindungen - "Grüne Linie"</li> <li> Verkehr und Wegeverbindungen - Wanderwege</li> <li> Verkehr und Wegeverbindungen - Radwege</li> <li> Naherholung, Tourismus, Landschaft</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Leben am/mit dem Wasser</li> <li> Sportanlage</li> </ul> |
|--|--|--|--|





# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

## Verortung und Bestand

## Handlungsbereich K1/K3: Bolzplatz und Nachverdichtung in den Bachstreifen



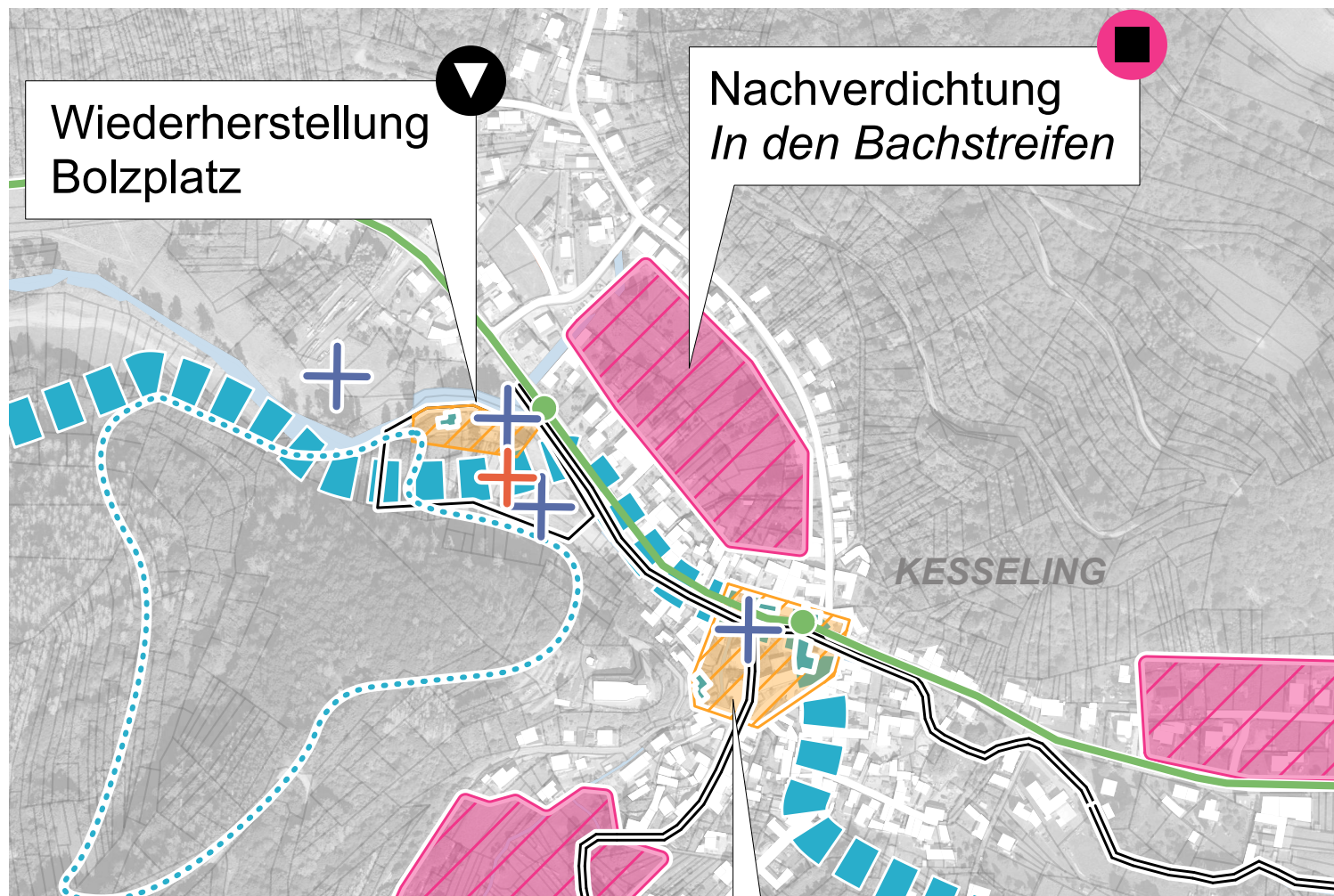
Einordnung räumlich priorisierter Handlungsbereiche



Bolzplatz



Grünfläche am Bolzplatz



Einordnung in strategisches Gesamtkonzept



Grillplatz am Bolzplatz



"In den Bachstreifen"



Platzsituation



Privatgärten "In den Bachstreifen"



# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

## Handlungsbereich K1/K3: Bolzplatz und Nachverdichtung in den Bachstreifen

### Örtlicher Übersichtsplan



- 1 Retentionsbereich
- 2 Gestaltung Zugänglichkeit Kesseling Bach
- 3 Anbindung Rad- & Wanderweg
- 4 Informationspunkt
- 5 Platzgestaltung (Schattenelemente, Maibaum, Toiletten)
- 6 Mobile Halfpipe
- 7 Wiederaufbau: Bolzplatz
- 8 Parkplatzflächen (Rasengitter)
- 9 Überdachte Grillstelle
- 10 Festwiese (multifunktionale Grünfläche)
- 11 Anbindung Rundwanderweg
- 12 Fahrbahnverengung
- 13 Nachverdichtung *In den Bachstreifen*
- Einheitliche Pflasterung

0m 50m



i.O.1:1000

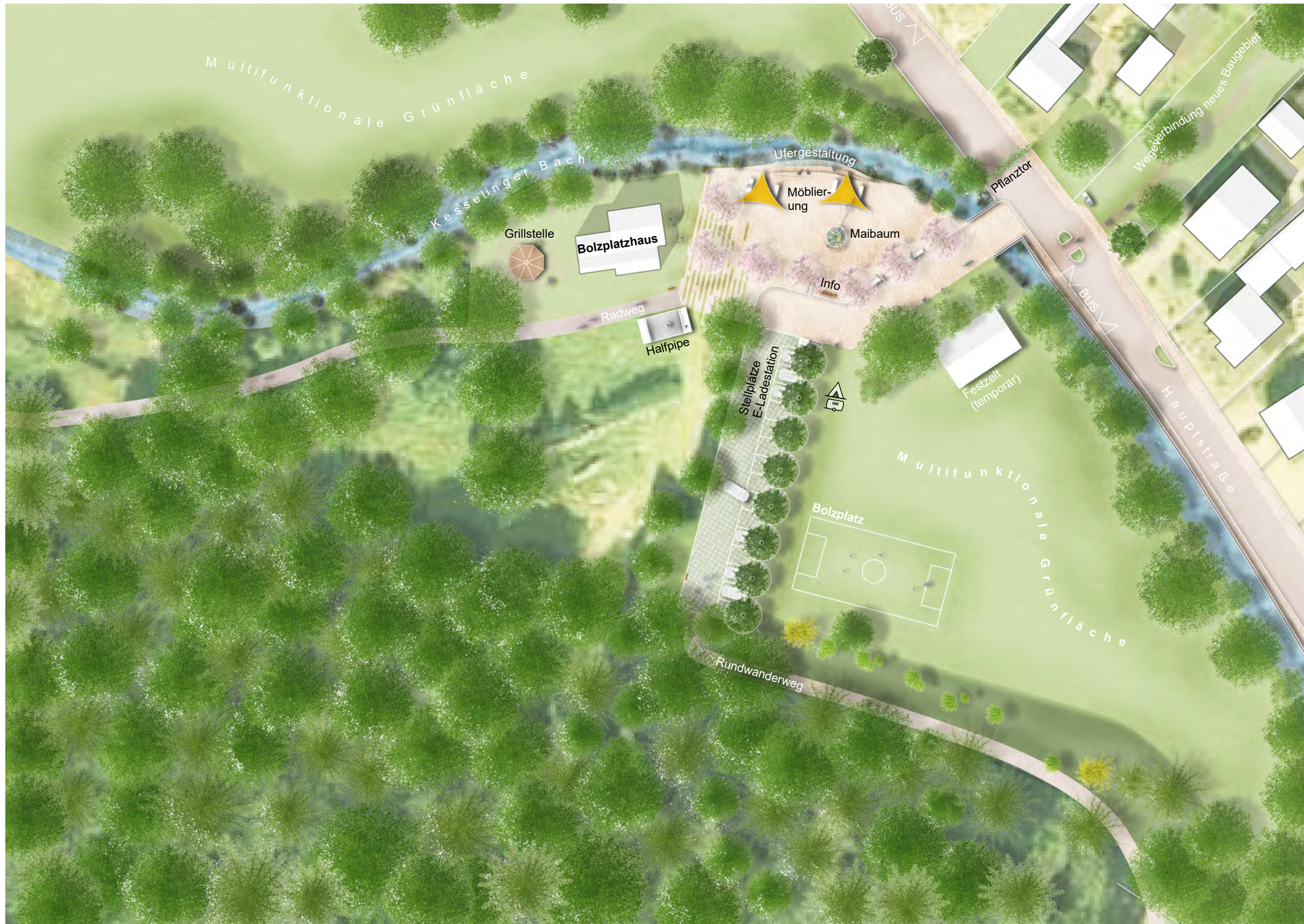




# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

## Lageplan

## K1: Festplatz Kesseling



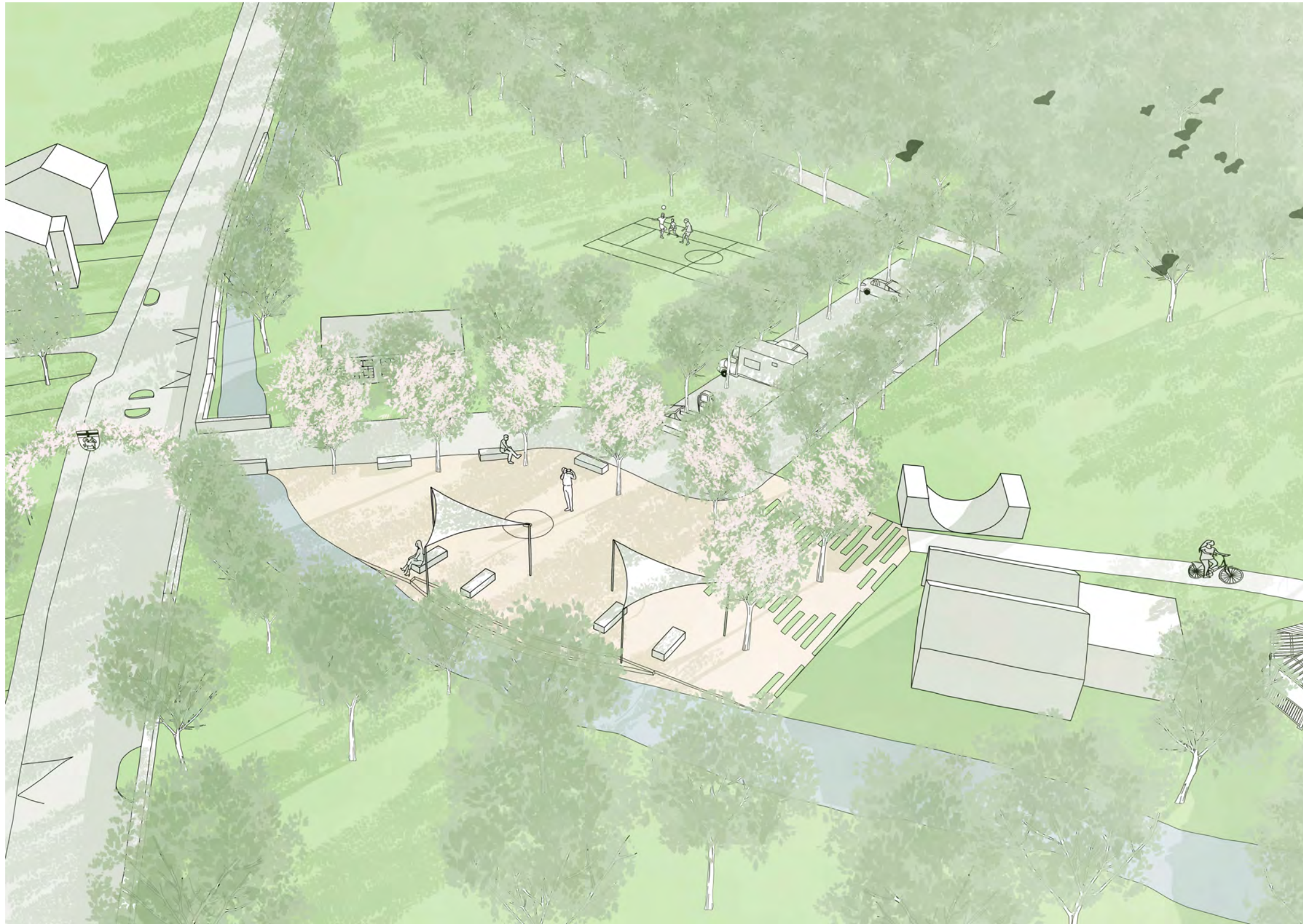
i.O. 1:500



# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

Vogelperspektive

K1: Festplatz Kesseling







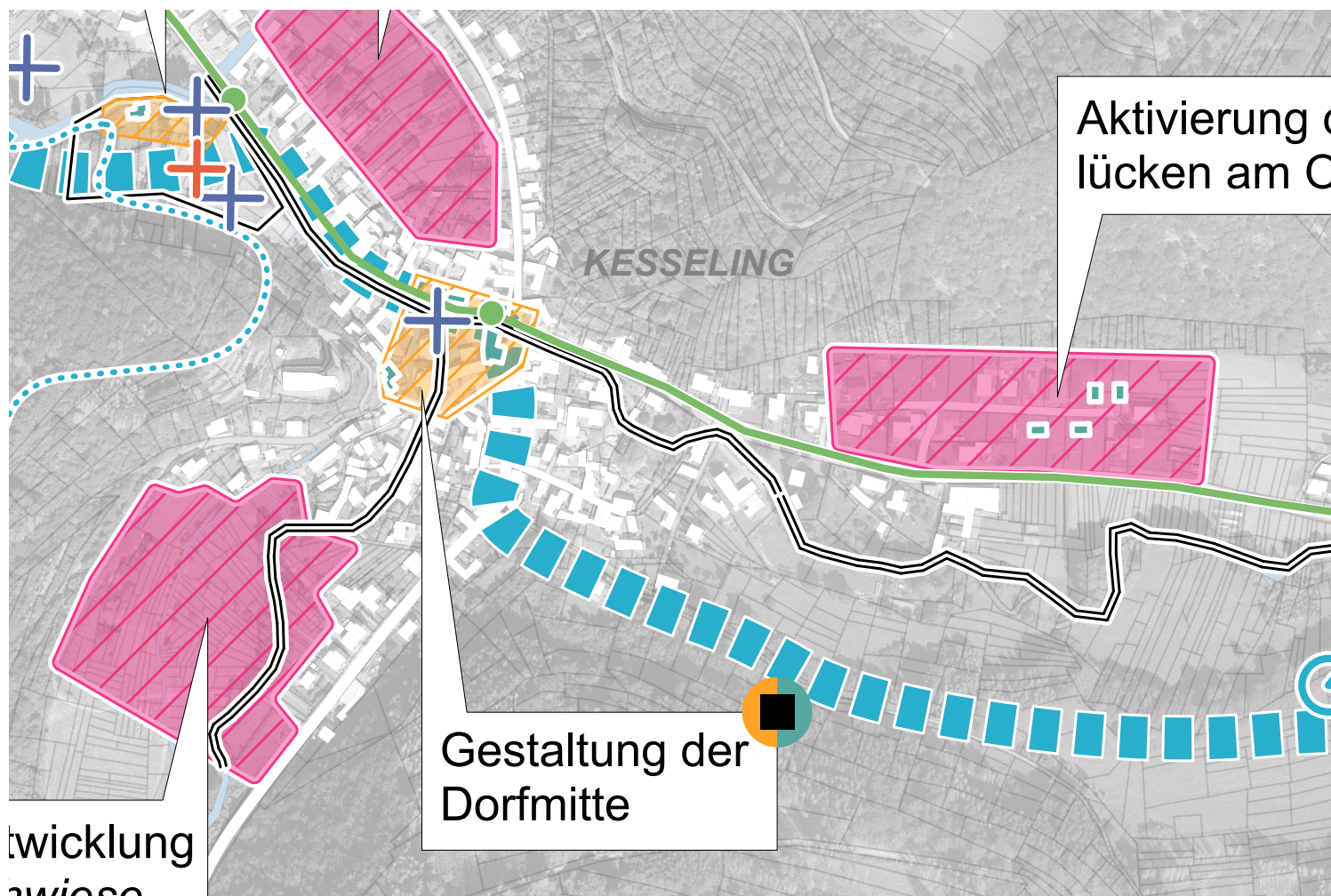


# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

## Verortung und Bestand



Einordnung räumlich priorisierter Handlungsbereiche



Entwicklung  
Teichwiese

Einordnung in strategisches Gesamtkonzept

## Handlungsbereich K2: Dorfmitte



Brunnen vor dem Gemeindehaus



Mündung Weidenbach / Kesseling Bach



Platzsituation vor dem Gemeindehaus



Spielplatz am Gemeindehaus



Gastronomie



Feuerwehr







# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

## Örtlicher Übersichtsplan

## Handlungsbereich K2: Dorfmitte



- 1 Gemeindehaus
- 2 Platzgestaltung (Außenbereich Café, Sitzmöglichkeiten, Boulefeld)
- 3 Café
- 4 Umnutzung (Hofladen)
- 5 Pergola (Weinrebe)
- 6 Spielplatz
- 7 Ufergestaltung
- 8 Schattenspendendes Element (Hofbegrünung)
- 9 Abriss mangelhafter Bausubstanz & Schaffung von Stellplätzen

-  Einheitliche Asphaltierung
-  Einheitliche Pflasterung

0m 50m

i.O.1:1000

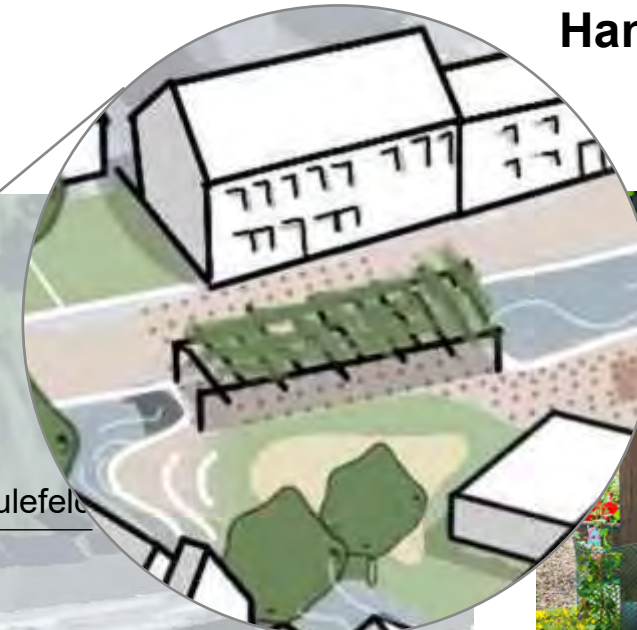
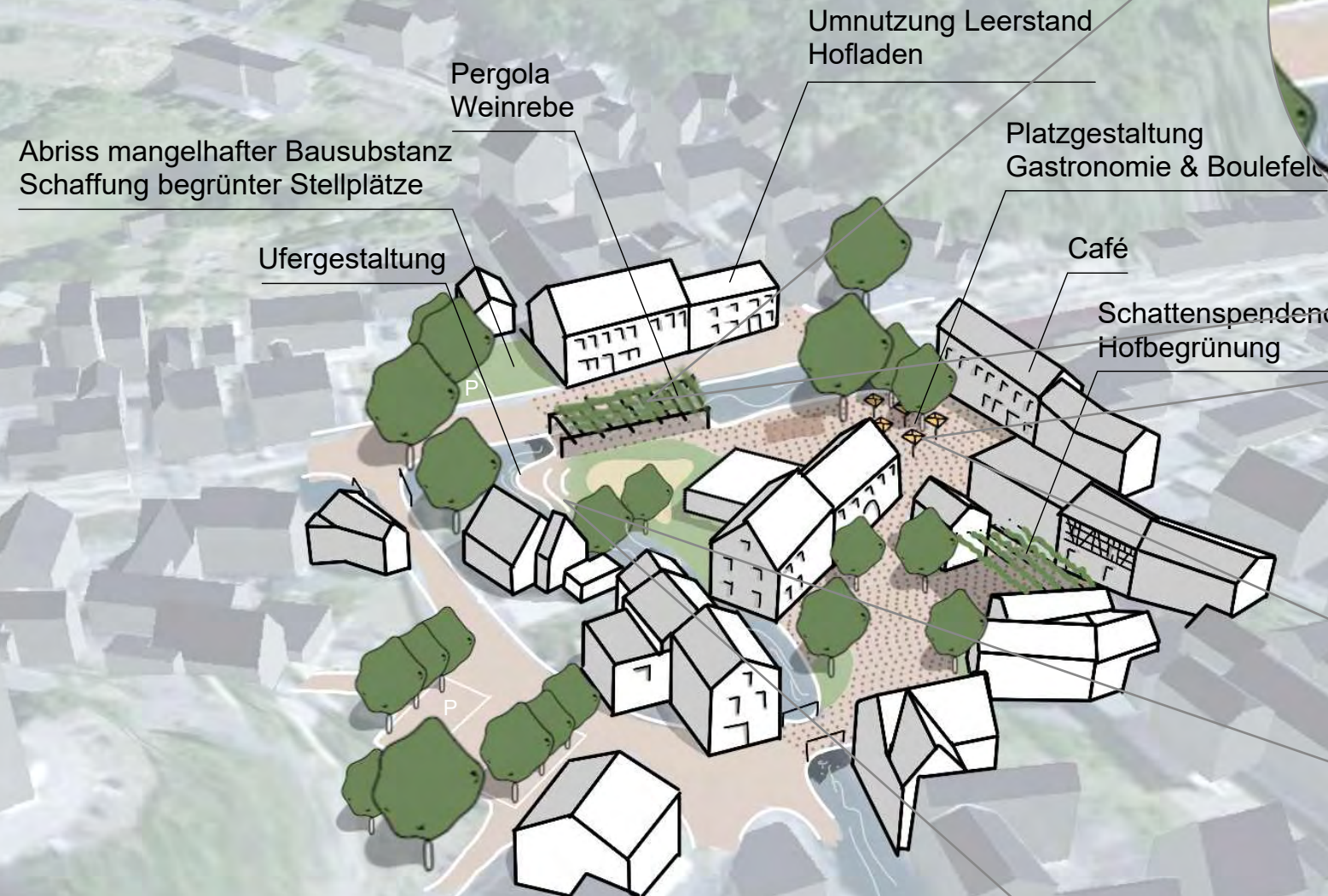




# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

## Visualisierung

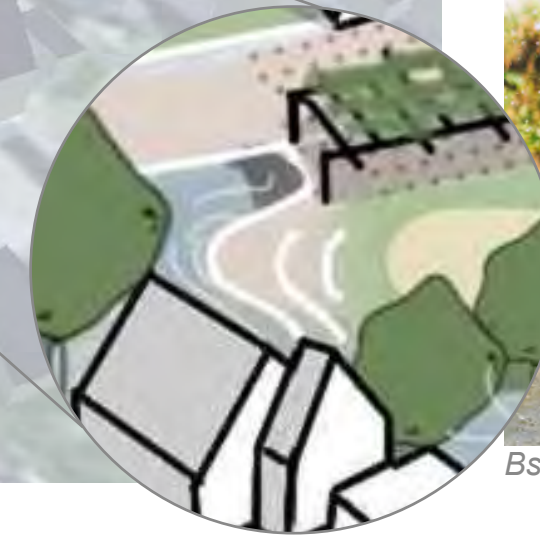
## Handlungsbereich K2: Dorfmitte



Bsp. Pergola



Bsp. Außenbestuhlung Gastronomie



Bsp. Spielen am Wasser



# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

## Lageplan

## Handlungsbereich K2: Dorfmitte



i.O.1:500

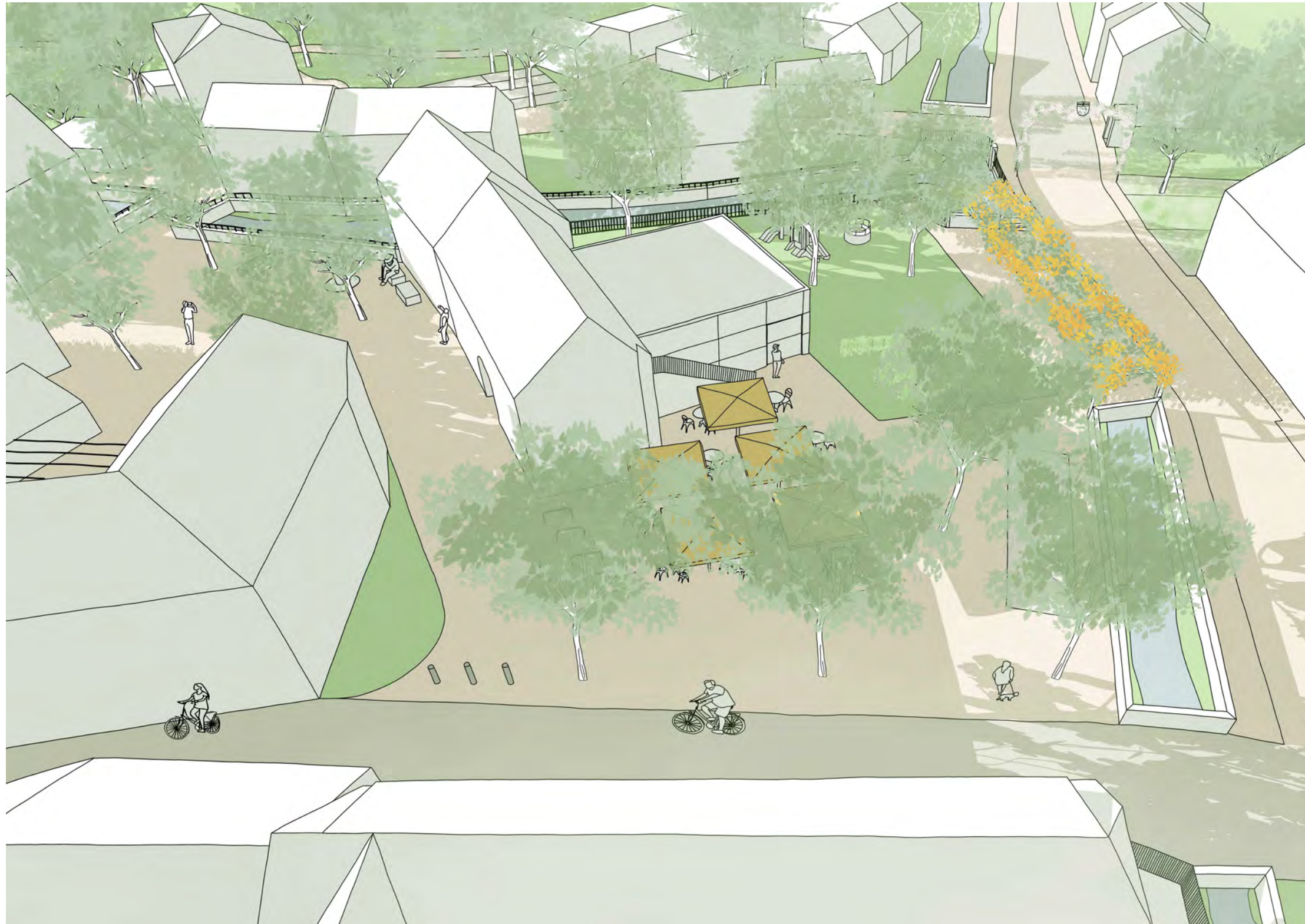




# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

Vogelperspektive

Handlungsbereich K2: Dorfmitte





# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

Fußgängerperspektive

Handlungsbereich K2: Dorfmitte





# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

## Handlungsbereich K4: Auf der Teichwiese

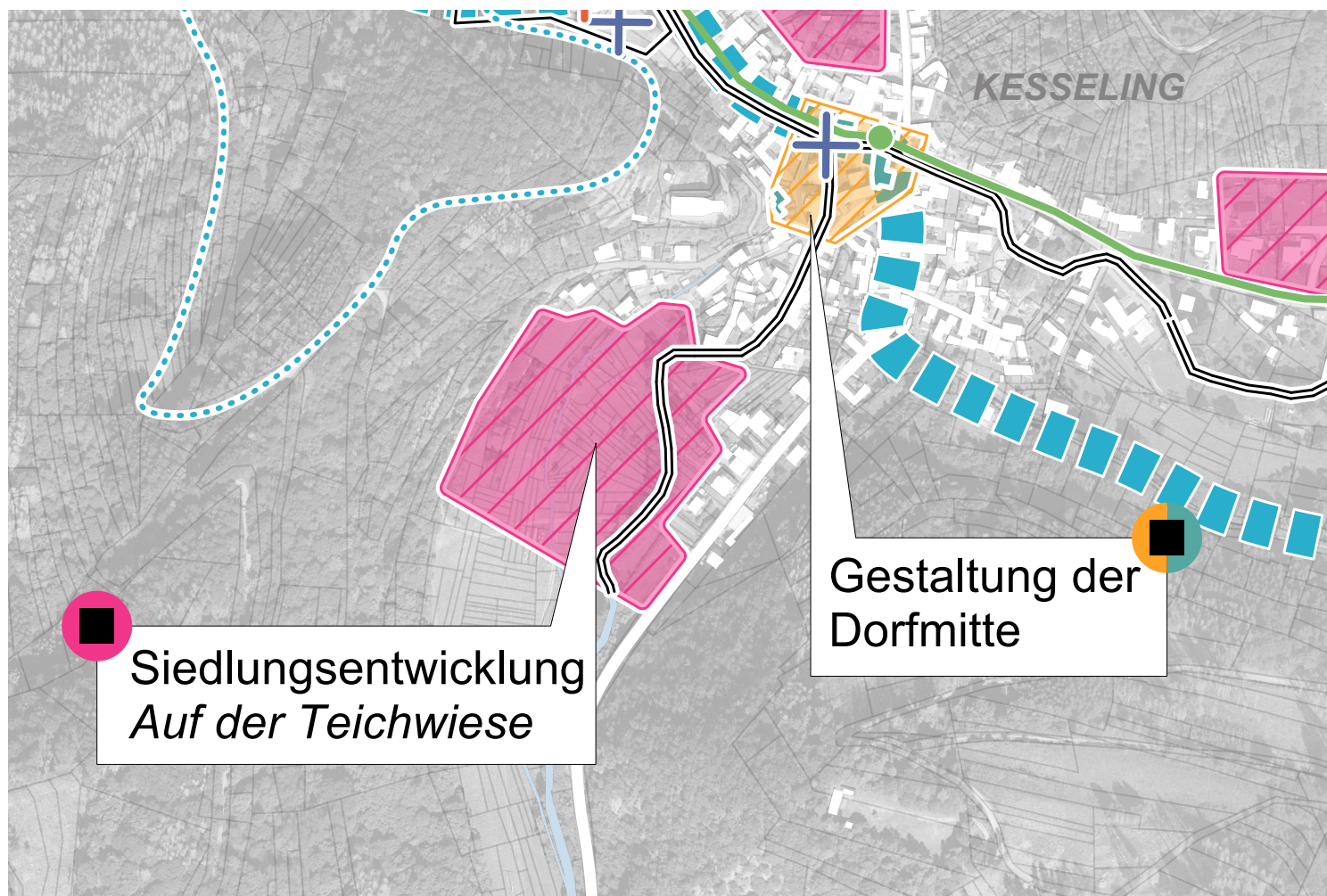
### Verortung und Bestand



Einordnung räumlich priorisierter Handlungsbereiche



Auf der Teichwiese I



Einordnung in strategisches Gesamtkonzept



Auf der Teichwiese II



Auf der Teichwiese III



# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

## Handlungsbereich K4: Auf der Teichwiese

### Örtlicher Übersichtsplan



- ① Siedlungsentwicklung *Auf der Teichwiese*
- 2 Naturnaher Bereich am Weidenbach
- 3 Wegeverbindung zur Dorfmitte

0m 50m

i.O.1:1000





# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

## Handlungsbereich K6: Gestaltung Ortseingang und Gemeindehaus Staffel

### Verortung und Bestand



Einordnung räumlich priorisierter Handlungsbereiche



Ortseingang Staffel I



Gemeindehaus Staffel I



Einordnung in strategisches Gesamtkonzept



Ortseingang Staffel II



Gemeindehaus Staffel II



Hauptstraße Blick in den Ortsteil Staffel



Umfeld Gemeindehaus





# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

## Handlungsbereich K6: Gestaltung Ortseingang und Gemeindehaus Staffel

Örtlicher Übersichtsplan



- 1 Platzgestaltung (Bepflanzung, Parkplätze, Bushaltestelle, Informationspunkt, Maibaum)
- 2 Sanierung Gemeindehaus
- 3 Gestaltung Umfeld Gemeindehaus
-  Einheitliche Pflasterung
-  Einheitliche Asphaltierung

0m 50m

i.O.1:1000



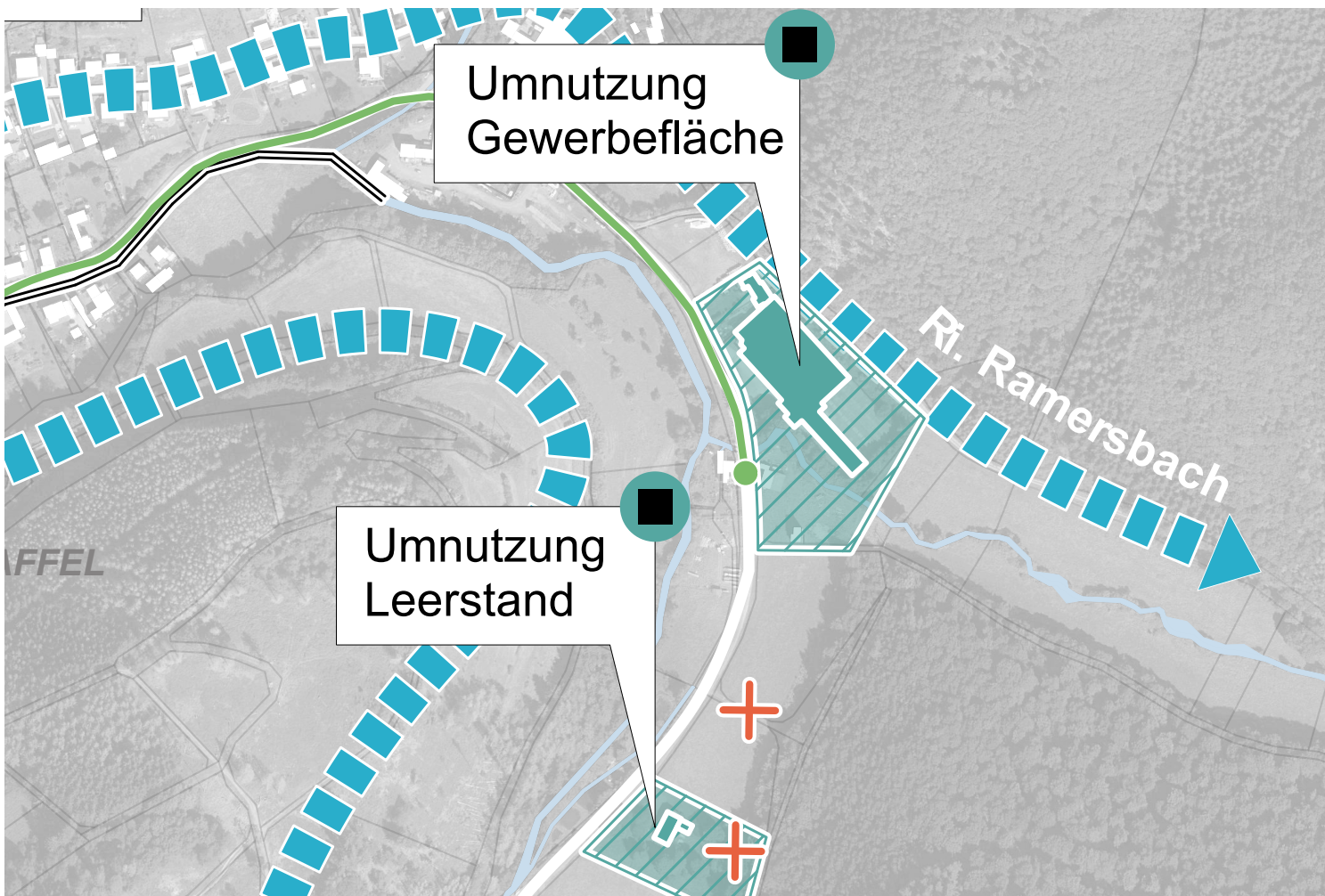


# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

## Verortung und Bestand



Einordnung räumlich priorisierter Handlungsbereiche



Einordnung in strategisches Gesamtkonzept

## Handlungsbereich K7/K8: Naherholung Staffeler Mühle



Gewerbeleerstand



Leerstand Sozialgebäude am Bunker I



Außerhalb Ortslage I



Leerstand Sozialgebäude am Bunker II



Außerhalb Ortslage II



Leerstand Sozialgebäude am Bunker III





# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

## Handlungsbereich K7/K8: Naherholungszentrum Staffeler Mühle

### Örtlicher Übersichtsplan



- 1 Holzackschnitzelproduktion
- 2 Anbindung Radweg Ri. Ramersbach
- 3 Informationspunkt & Bushaltestelle
- 4 Feriendorf (Tiny Häuser)
- 5 Wohnmobilstellplätze
- 6 Anbindung Wanderwege
- 7 Fahrradhotel/Gastronomie
- 8 Anbau mit Dachterasse
- 9 Wiese mit Spielplatz
- 10 Umnutzung Bunkeranlage (Laser-Tag/Escape Room)
- 11 Weiher

-  Platzgestaltung
-  Freisitz/Terrasse

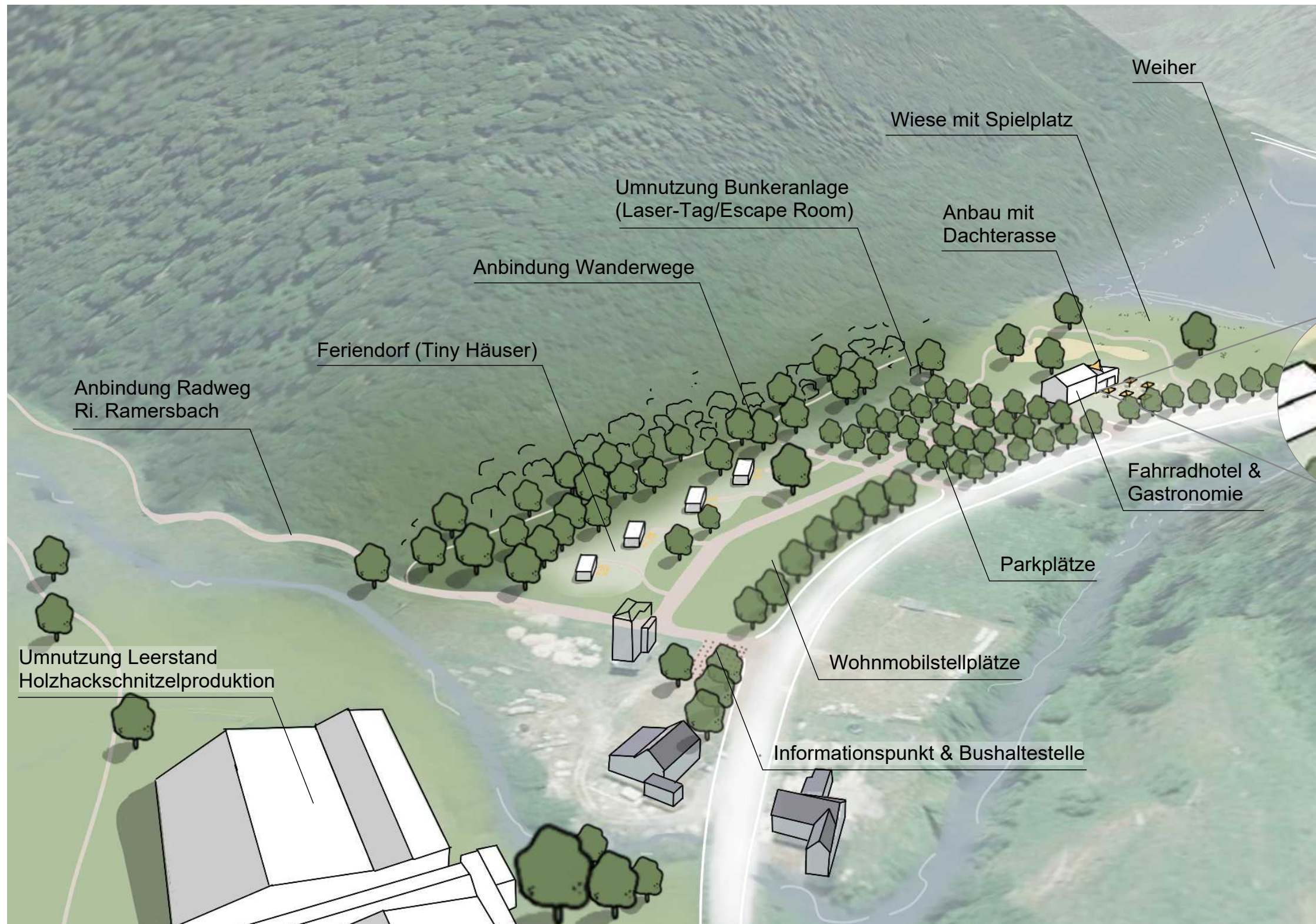
0m 100m  
i.O. 1:2000



# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

## Handlungsbereich K7/K8: Naherholung Staffeler Mühle

Visualisierung



Bsp. Weiher



Bsp. Außenbestuhlung Gastronomie



Bsp. Wohnmobilstellplätze



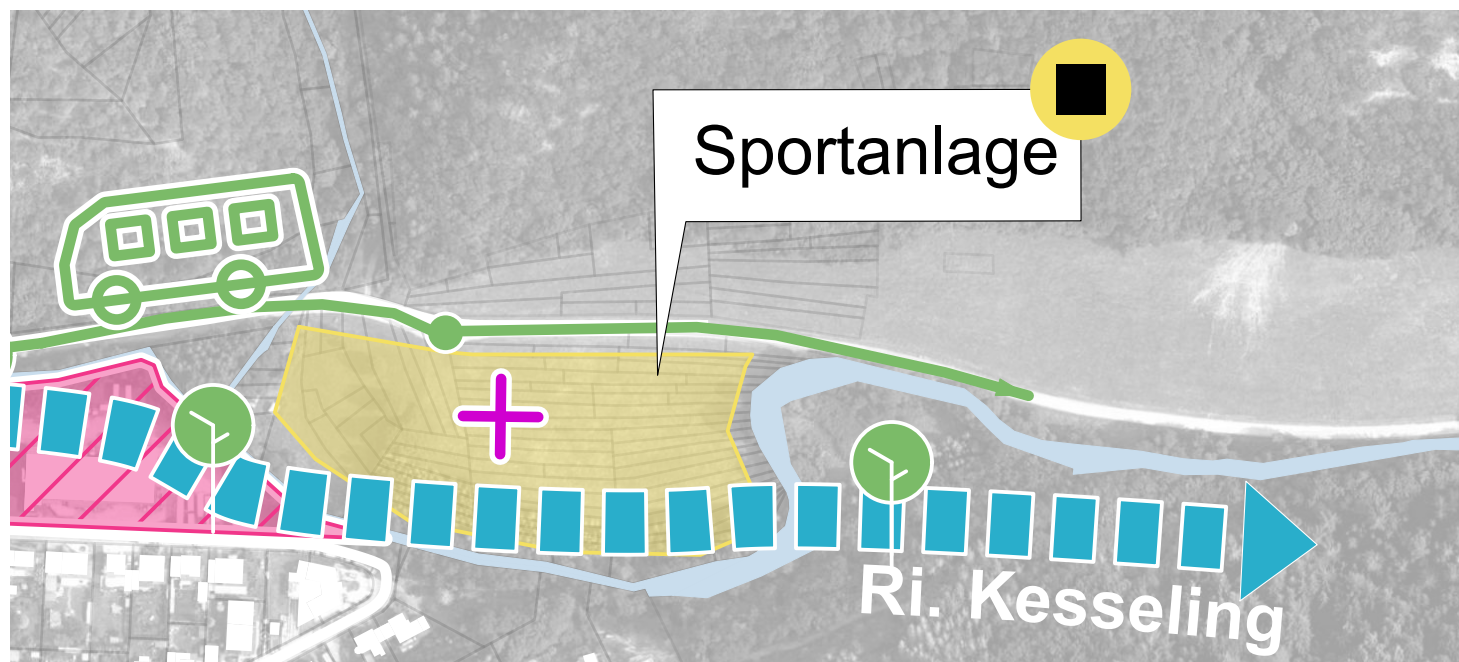
# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

## Verortung und Bestand

## Handlungsbereich IK: Interkommunale Sport- und Veranstaltungsanlage



Einordnung räumlich priorisierter Handlungsbereiche



Einordnung in strategisches Gesamtkonzept



Bestand Standort Sportanlage I



Bestand Standort Sportanlage II



Bestand Standort Sportanlage III



# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

## Handlungsbereich IK: Interkommunale Sport- und Veranstaltungsanlage

### Örtlicher Übersichtsplan



- 1 Basketballfeld
- 2 Tennisplätze
- 3 Überdachte Grillstelle
- 4 Vereinsgebäude
- 5 Fussballfeld
- 6 Outdoor Fitness/Trimm Dich Pfad
- 7 Anbindung Radweg Kesselinger Tal
- 8 Anbindung "Grünes Band" Ri. Dorfmitte

0m 50m



i.O.1:1000





# WIEDERAUFBAU- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT KESSELING

## Handlungsbereich IK: Interkommunale Sport- und Veranstaltungsanlage

### Örtlicher Übersichtsplan



#### Interkommunal: Sportanlage

- 1 Interkommunale Mehrzweckhalle
- 2 Tennisplätze
- 3 Überdachte Grillstelle
- 4 Fussballfeld
- 5 Outdoor Fitness/Trimm Dich Pfad
- 6 Anbindung Radweg Kesselinger Tal
- 7 Anbindung "Grünes Band" Ri. Dorfmitte

0m 50m



i.O.1:1000





Leitbild-Baustein 1: ZIELE DER ZUKUNFTSTHEMEN		
Zukunftsthema: <b>Naherholung, Tourismus und Landschaft</b>		
Landschaft erhalten	Wander- und Radwege	Dorfcharme
Bauland	Wasser einbinden	Nachhaltigkeit
Zukunftsthema: <b>Verkehr- und Wegeverbindung</b>		
Straßen-instandsetzung	Radwege	Verkehrssituation
ÖPNV	Geschwindigkeits-reduzierung	
Zukunftsthema: <b>Aufenthaltsqualität &amp; Gestaltung Ortsmitte</b>		
Gastronomie / Biergarten	Gestaltung am Wasser	Umgang Leerstand
Pflasterung und Gestaltung	Verkehrsberuhigung	Dorfmitte erweitern

Leitbild-Baustein 3: LEITPROJEKTE	
<b>Leitprojekt 1</b>	Bolzplatz & Umgebung
<b>Leitprojekt 2</b>	Dorfmitte Kesseling
<b>Leitprojekt 3</b>	Naherholungszentrum Staffeler Mühle
<b>Leitprojekt 4</b>	Inerkommunale Sportanlage mit Ahrbrück

LEITBILD

Leitbild-Baustein 2: PROFIL-IDEE			
Selbstverständnis			
Unser Kesselinger Tal! Grün, lebendig, wunderschön! Für uns und alle Menschen, die einen Platz zum Erholen und Genießen entdecken wollen!			
Potenziale	Dorfmitte und Gemeinschaft	Tourismus und Verbindung	Natur & Grün
		Architektonische Vielfalt Vielfalt	Flora & Fauna
	Brückenkultur	Radwegeverbindung	Weinberge reaktivieren
	Dorfmitte beleben	Willkommenskultur	Landschaft
	Zusammenkommen	Wandertourismus	Blumenwiesen & Nutzgärten
	Wasser integrieren		
	Veranstaltungsort		Nachhaltigkeit
	naturnaher Urlaub		



Leitprojekt	Maßnahmen/Projektideen	Prio (*)	Vrsl. Kosten (gerundet)	Zuordnung		sonstige Anmerkungen
				sonst. Förderung	Wiederaufbau- maßnahme	
		1-3	EUR			
<b>Bolzplatz und Umgebung</b>	Wiederherstellung Bolzplatz	1	400.000,00 €		x	Platz multifunktional gestalten, Spielraum für Feste
	Gestaltung Zugänglichkeit Kesselinger Bach (Abstufung)		17.500,00 €	x		
	Straßenverengung/Querungshilfen		10.000,00 €	x		
	Parkplatz (wassergebundene Decke) mit E-Ladestation		700.000,00 €		x	
	Brücke hauptstraße/Bolzplatz		305.000,00 €		x	
	Informationspunkt		2.000,00 €	x		
	Platzgestaltung ink. Möblierung		380.000,00 €	x		
	Bepflanzung		4.500,00 €	x		
	Instandsetzung/Wiederherstellung Bolzplatzhaus		370.000,00 €		x	
	Multifunktionale Grünfläche (Festwiese)		-	x		
	Überdachte Grillstelle		10.000,00 €	x		
	Ausbau Rundwanderweg ink. Beschilderung		5.000,00 €	x		
				2.204.000,00 €		

\* Priorität 1: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2023, Umsetzung 2024-2026

Priorität 2: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2024/25, Umsetzung 2025-2028

Priorität 3: Noch kein konkreter Zeithorizont festgelegt



Leitprojekt	Maßnahmen/Projektideen	Prio (*)	Vrsl. Kosten (gerundet)	Zuordnung		sonstige Anmerkungen
				sonst. Förderung	Wiederaufbau- maßnahme	
		1-3	EUR			
Dorfmitte Kesseling	Abriss mangelhafter/ungenutzter Bausubstanz	2	180.000,00 €	x		Einbindung Gemeindehaus
	Sanierung Gebäude Hauptstraße		190.000,00 €	x		
	Pflasterung Bereich Dorfmitte (inkl. Möblierung)		950.000,00 €	x		
	Brücke Kirchstraße Weidenbach		150.000,00 €		x	
	Gestaltung Bachmündung		6.000,00 €	x		
	Begrünte (Pergola, Hofbegrünung)		6.000,00 €	x		
	neue Stellplätze (wassergebunden)		42.000,00 €	x		
	sonstiges		3.000,00 €	x		
			1.527.000,00 €			

\* Priorität 1: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2023, Umsetzung 2024-2026

Priorität 2: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2024/25, Umsetzung 2025-2028

Priorität 3: Noch kein konkreter Zeithorizont festgelegt



Leitprojekt	Maßnahmen/Projektideen	Prio (*)	Vrsl. Kosten (gerundet)	Zuordnung		sonstige Anmerkungen
				sonst. Förderung	Wiederaufbau maßnahme	
		1-3	EUR			
<b>Naherholungszentrum Staffeler Mühle</b>	Umnutzung Leerstand Brohl (Produktion Holzhackschnitzel)	3	Kostenrahmen Machbarkeitsstudie ca. 30.000€	x		Touristisches "Highlight" (sanfter Tourismus), Ausbau und Anbindung an Radwege v.a. in Richtung Ramersbach und Heckenbach
	Umnutzung Leerstand Sozialgebäude am Bunker (Farradhotel, Gastronomie)			x		
	Eingrünung Landesstraße			x		
	Aufstauung zum Hochwasserschutz (Weiher)			x		
	Neuer Standort Tiny Häuser, Umnutzung als Feriendorf			x		
	Umnutzung Bunkeranlage (Lasertag, Escape-Room o.ä.)			x		
	Spielplatz und Liegewiese			x		
	Wohnmobilstellplätze (wassergebundene Decke)			x		
	Platzgestaltung mit Haltestelle und Informationspunkt			x		
	Parkplätze (wassergebundene Decke) mit E-Ladestation			x		
	Wegeverbindungen (Ausbau Fuß- und Radwege)			x		
	Beleuchtung			x		
	Abriss Nebengebäude (Leerstand Sozialgebäude)			x		

\* Priorität 1: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2023, Umsetzung 2024-2026

Priorität 2: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2024/25, Umsetzung 2025-2028

Priorität 3: Noch kein konkreter Zeithorizont festgelegt



Leitprojekt	Maßnahmen/Projektideen	Prio (*)	Vrsl. Kosten (gerundet)	Zuordnung		sonstige Anmerkungen
		1-3	EUR	sonst. Förderung	Wiederaufbau- maßnahme	
interkommunale Sport- und Veranstaltungsanlage	Multifunktionaler Sportplatz	2	280.000,00 €	x		Aufenthalts- und Treffpunkt auch außerhalb des Sportbetriebs für alle Generationen
	Tennisplätze		100.000,00 €	x		
	Erschließung		340.000,00 €	x		
	Outdoorfitness		15.000,00 €	x		
	Mehrzweckhalle mit Nassräumen für Sportplatz		5.000.000,00 €	x		
	anmietbare Grillplätze		10.000,00 €	x		
	Stellplätze (wassergebundene Decke)		190.000,00 €	x		
	Anbindung Grünes Band und Radwegenetz		20.000,00 €	x		
			6.000.000,00 €			
räuml. priorisierter Handlungsbereich	Maßnahmen/Projektideen	Prio (*)	Vrsl. Kosten	Zuordnung		sonstige Anmerkungen
		1-3	EUR	sonst. Förderung	Wiederaufbau- maßnahme	
Nachverdichtung "In den Bachstreifen"	Bauleitplanung			x		
	Wegeverbindung zum Bolzplatz			x		
	Wegeverbindung zu "Im Pressgarten"			x		
	Wegeverbindung zur Dorfmitte			x		

\* Priorität 1: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2023, Umsetzung 2024-2026

Priorität 2: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2024/25, Umsetzung 2025-2028

Priorität 3: Noch kein konkreter Zeithorizont festgelegt



räuml. priorisierter Handlungsbereich	Maßnahmen/Projektideen	Prio (*)	Vrsl. Kosten	Zuordnung		sonstige Anmerkungen
		1-3	EUR	sonst. Förderung	Wiederaufbau- maßnahme	
Aktivierung Baulücken am Ortseingang	Bauleitplanung			x		
	Eingrünung Siedlungsrand			x		
	Eingrünung zur Hauptverkehrsstraße			x		
räuml. priorisierter Handlungsbereich	Maßnahmen/Projektideen	Prio (*)	Vrsl. Kosten	Zuordnung		sonstige Anmerkungen
		1-3	EUR	sonst. Förderung	Wiederaufbau- maßnahme	
Siedlungsentwicklung "Auf der Teichwiese"	Bauleitplanung			x		
	Eingrünung Siedlungsrand			x		
	Gestaltung und Wegeverbindung naturnaher Bereich am Weidenbach			x		
	Wegeverbindung zur Dorfmitte			x		
räuml. priorisierter Handlungsbereich	Maßnahmen/Projektideen	Prio (*)	Vrsl. Kosten	Zuordnung		sonstige Anmerkungen
		1-3	EUR	sonst. Förderung	Wiederaufbau- maßnahme	
Gestaltung Ortseingang Staffel und Gemeindehaus	Platzgestaltung mit Haltestelle und Informationspunkt			x		
	Parkplätze (wasserdurchlässiger Belag)			x		
	Pflasterung (Ortseingang, Hostertstraße, Umfeld Gemeindehaus)			x		
	Sanierung Gemeindehaus			x		
	Begrünung Platzfläche			x		
	Begrünung Hostertstraße			x		
	Maibaumstandort			x		

\* Priorität 1: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2023, Umsetzung 2024-2026

Priorität 2: Maßnahmenplanung und Förderantrag 2024/25, Umsetzung 2025-2028

Priorität 3: Noch kein konkreter Zeithorizont festgelegt