



Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes



der
Ortsgemeinde

Weitersburg

Oktober 2020

Maßnahmenkatalog

Verbandsgemeinde Vallendar
Kreis Mayen-Koblenz



Planungsbüro Hicking • 53518 Adenau

Vorbemerkungen zum Maßnahmenkatalog

Bei den Maßnahmenbeschreibungen handelt es sich um die Beschreibung erster Handlungsansätze. Die Kostenschätzungen zu den Einzelmaßnahmen beruhen auf allgemeinen Annäherungswerten vergleichbarer Projekte. Eine sichere, belastbare Kostenermittlung ist erst bei konkreter Detailplanung inkl. Vermessung möglich. Weiterhin wurden bei den Kostenansätzen Unternehmerleistungen zu Grunde gelegt. Die Preise verstehen sich als Bruttokosten. Insbesondere bei dorferneuerungsrelevanten Maßnahmen sowie einzelnen Bausteinen innerhalb einer Gesamtmaßnahme können Eigenleistungen ein erhebliches Einsparpotential darstellen (bis 30 % werden anerkannt). Die Maßnahmennummern ergeben sich aus der im Uhrzeigersinn eingetragenen der Nummerierung in der Planzeichnung.

Der Gemeinderat hat in seiner Bauausschusssitzung am 14.11.2019 über den Vorentwurf des Maßnahmenkatalogs beraten und **beschließt in der Gemeinderatssitzung am 10.12.2020** mit den nachstehenden Maßnahmen die zum heutigen Zeitpunkt erkennbare, gewünschte und notwendige Priorität, d.h. kurzfristig bis 2024, mittelfristig 2025 – 2030, langfristig 2031 – 2036. Einige Maßnahmen können auch sukzessive bearbeitet werden.

Coronabedingt musste der Planungsprozess unterbrochen werden. Statt einer Bürgerversammlung wurde ein erklärendes Video auf die Homepage eingestellt. In einer Abfrage konnten die Bürger*innen eine individuelle Prioritätensetzung vornehmen.

Plan-Nr. / Fotos	Kurzbeschreibung mit Maßnahmenvorschlägen	Priorität / Fördertopf / Kosten
<p style="text-align: center;">1</p> 	<p>Neuer Friedhof</p> <p> großzügige, gepflegte Fläche mit guter Zuordnung der Infrastruktur (Parkplatz, Brunnen, Abfallkörbe, Sitzbänke) Verschiedene Bestattungsformen inkl. Urnenwand Pietätvoll anmutender Baumbestand in ruhiger Lage Baumbestand eignet sich für Baumbestattungen</p> <p> keine Defizite, ggfs. kleine Verbesserungen im Hinblick auf die Neigung der nördlichen Zuwegung und dem fehlenden Angebot der Baumbestattung</p> <p> Bestattungsangebot um Baumbestattung erweitern</p>	<p>Kurzfristig</p> <p>Keine Kosten</p> <p>Friedhofssatzung ändern</p> <p>kurzfristig 2020</p>

Plan-Nr. / Fotos	Kurzbeschreibung mit Maßnahmenvorschlägen	Priorität / Fördertopf
<p style="text-align: center; font-size: 24px;">2</p> 	<p>Ruhebank Ecke Im Vogelsang / nördl. Zuweg zum Neuen Friedhof (Parz. 290, Flur 21, 115 qm)</p> <ul style="list-style-type: none">  Standort  kein Schattenplatz  Baum pflanzen, ggfs. Aufstellfläche für Bank pflastern 	<p>Kurzfristig</p> <p>Baumpflanzung: 250,00 €</p> <p>Pflasterarbeiten: 1.500,00 €</p>
<p style="text-align: center; font-size: 24px;">3</p>  	<p>Spielplatz „Im Staffelstück“</p> <ul style="list-style-type: none">  großzügige Fläche, naturnaher Spielplatz für klein- und mittelgroße Kinder (bis ca. 8 Jahre) mit einigen größeren Bäumen  Mobiliarstandorte tw. ohne Schattenplätze <p>Wassermatschke nicht in Betrieb wegen unklarer Wasserzufuhr</p> <ul style="list-style-type: none">  1-2 Schattenspendende Bäume ergänzen <p>Wassermatschke: Anschluss an Brunnen? / Trinkwasservorordnung / Abstand zwischen Ausguss und Abfluss muss gering sein.</p> <p>Nicht zu empfehlen: Anschluss an das Trinkwassernetz (hohe Kosten / Umweltbewusstsein)</p> <p>Wassermatschke durch Sandspielemente im großen Sandkasten ersetzen</p>	<p>Kurzfristig</p> <p>Baumpflanzungen: 250,00 € / Stück</p> <p>Sandspielanlage Kosten variabel 6.000 € - 10.000 € mit Vergrößerung des Sandbereiches</p>
<p style="text-align: center; font-size: 24px;">4</p> 	<p>Fußweg entlang der K81 zum Gewerbegebiet</p> <ul style="list-style-type: none">  ./.  kein Fußweg vorhanden <p>Erschließung nur auf Privatgelände möglich</p> <ul style="list-style-type: none">  Die Notwendigkeit ist zu klären, da der Zielverkehr von Gewerbegebieten in der Regel durch Krafffahrzeugverkehr erfolgt. 	<p>mittelfristig</p>

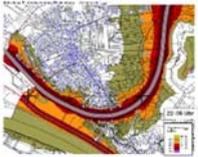
Plan-Nr. / Fotos	Kurzbeschreibung mit Maßnahmenvorschlägen	Priorität / Fördertopf
<p style="text-align: center;">5</p> 	<p>Erhalt des Fußweges zwischen Hauptstraße und Peter-Friedhofen-Straße (Parz. 200 / Flur 15)</p> <p> wichtige fußläufige ERschließung zwischen Ortskern und Neubaugebieten</p> <p> durch Maschendrahtzaun und hohe Mauer eingepfercht Putzreste auf Asphalt</p> <p> Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eines Privatinvestors ist gestalterisch auf den vorhandenen Fußweg Rücksicht zu nehmen. Im Zuge neuer Anschlüsse an die Parzellen wird eine neue Oberfläche (z.B. griffiges, barrierefreies Pflaster) empfohlen.</p>	<p><i>Kostenansatz: Ca. 130 qm à 90,00 € 11.700,00 €</i></p>
<p style="text-align: center;">6</p> 	<p>Erweiterung der Kindertagesstätte</p> <p> schönes Neubau in bester Nachbarschaft zu Neubaugebiet, Grundschule und Sportplatz</p> <p> Kosten</p> <p> Ausbau nach Bedarf gemäß Kita-Gesetz</p>	<p><i>Kurzfristig? N.N.</i></p>
<p style="text-align: center;">7</p> 	<p>Grundschulturnhalle: Sanierung und Erweiterung</p> <p> hohe Auslastung durch Grundschule (vormittags) und Vereine (nachmittags und abends) s. Anlage</p> <p> hoher Sanierungsbedarf, Zusatzbedarf Vereine (Sportangebote und größere Feiern) – vgl. Bericht zur Dorfmoderation</p> <p></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sanierung und Erweiterung der Halle - Wiedervorlage der bestehenden Pläne von ca. 2010 • Erweiterung des Skateranlage auf dem Schulhof (konkrete Anregung: Startturm und neue Rampe) 	<p><i>Hoch / kurzfristig</i></p> <p><i>Kosten nach BKI und auf Basis der Vorplanung 2010</i></p> <p><i>Sportstättenförderung klären</i></p> <p><i>Erweiterung der Skateranlage 2021 ca. 5.000,00 €</i></p>

Plan-Nr. / Fotos	Kurzbeschreibung mit Maßnahmenvorschlägen	Priorität / Fördertopf
<p style="text-align: center;">8</p> 	<p>Sportplatz (Kunstrasenplatz)</p> <p> sehr gepflegte Anlage in guter Erreichbarkeit der Ortslage</p> <p> eingeschränkte Nutzungszeiten insbesondere an den Wochenenden wegen hoher Vandalismusgefahr –Zaunanlage geschlossen</p> <p> ggfs. Zaunanlage mit Transponder ausstatten, um Vereinsmitgliedern individuelles Training zu individuellen Zeiten zu ermöglichen – gezielte Ausweisung von beispielbaren Flächen</p>	<p>Kurzfristig?</p> <p>z.B. Zaunanlage um Bolzplatz mit Zugang am Wochenende für Vereinsmitglieder?</p>
<p style="text-align: center;">9</p> 	<p>Feuerwehrgerätehaus</p> <p> ./. </p> <p> beengte Verhältnisse</p> <p> Neubau an anderer Stelle, z.B. auf M-Fläche</p>	<p>Zeitpunkt noch unklar</p> <p>Verbandsgemeinde in Abstimmung mit der Ortsgemeinde</p>
<p style="text-align: center;">10</p>  	<p>Bürgerhaus</p> <p> ortsbildprägendes Gebäude in der Ortsmitte</p> <p> beengte Verhältnisse / nicht barrierefrei / nur OG mit Sitzungssaal und kleinem Raum nutzbar (EG an Voba und KDK vermietet, DG an privat)</p> <p>Kein Jugendraum</p> <p> Nutzungserweiterung im Zusammenhang mit Maßnahme Nr. 9 / Standortwechsel der Feuerwehr und Übernahme der Räume durch die Gemeinde</p>	<p>Mittelfristig nach Standortwechsel der Feuerwehr</p> <p>Nutzungskonzept für die gemeindlichen Anteile und Teile der Vereine</p> <p>Dorferneuerung</p>

Plan-Nr. / Fotos	Kurzbeschreibung mit Maßnahmenvorschlägen	Priorität / Fördertopf
<p style="text-align: center; font-size: 24pt;">11</p> 	<p>Spielplatz gemäß Bebauungsplan an der südlich der Anliegerstraße „An der Erdkuhle“ (Flur 17; Parz. 993)</p> <p> · rd. 990 qm großen Fläche im Bebauungsplan ausgewiesen</p> <p> nicht umgesetzt</p> <p> 2 Alternativen möglich:</p> <p>Umsetzung gemäß Bebauungsplan oder Aufgabe zugunsten des Spielplatzes Gartenstraße</p> <p>Erholungswert steigt im Zusammenhang mit der Anlegung eines Spazierweges entlang der Hangkante</p> <p>Hinweis: Die fußläufige Erreichbarkeit von der südlichsten Bebauung in der „alten Vallendarer Straße“ bis zu dieser Grünfläche beträgt rd. 510 m, zum Spielplatz in der Gartenstraße rd. 10 m mehr. Die Entfernung vom NBG An der Erdkuhle bis zur Gartenstraße beträgt im Schnitt rd. 300 m. Daher empfiehlt sich eher die Optimierung des Spielplatzes in der Gartenstraße.</p>	<p>Neuanlegung des Spielplatzes:</p> <p>990 qm x 125 € / qm = 123.750 € netto Baukosten zzgl. Planungskosten und Mwst. = ~ 167.000 € brutto Keine Förderung</p> <p>Städtebauliche Empfehlung: Aufgabe des Standortes zu Gunsten einer Aufwertung des Spielplatzes in der Gartenstraße (vgl. Maßnahme Nr. 13)</p>
<p style="text-align: center; font-size: 24pt;">12</p> 	<p>Panoramaweg südlich Erdkuhle</p> <p> gute Anbindung an Neubaugebiete und Ortskern</p> <p>Potenzielles Panorama über das Neuwieder Becken – Wunsch aus der Dorfmoderation insb. von älteren Mitbürgern</p> <p> Flächenerwerb erforderlich</p> <p>Erholungswert durch Immissionen durch die A 48 etwas beeinträchtigt.</p> <p> Flächenerwerb zuskzessive bei Verkauf von betroffenen Parzellen –</p> <p>Ausbau nach Flächenerwerb inkl. Mobiliar wie Sonnenliegen, Panroiamaschaukel, Panoramatafel etc.</p>	<p>Kurz- bis mittelfristig</p> <p>Die Gemeinde erwirbt derzeit bereits Teilflächen</p> <p>Ausstattung Ca. 15.000 €</p> <p>Anlegung: Kosten derzeit noch nicht ermittelbar</p>

Plan-Nr. / Fotos	Kurzbeschreibung mit Maßnahmenvorschlägen	Priorität / Fördertopf
<p style="text-align: center; font-size: 24pt; font-weight: bold;">13</p> 	<p>Spielplatz Gartenstraße: Erweiterung und Modifizierung</p> <p> <ul style="list-style-type: none"> Ruhige, zentrale Lage in Anliegerstraße, schöner Altbaumbestand, Freie Rasenflächen an beiden Kopfenden <p> <ul style="list-style-type: none"> Konventionelles Spielangebot mit geringer Aktivität für Gruppen (Spielgeräte für Einzelspiel), keine Hügel, sehr begrenzte Altersgruppe (u 6 Jahre) <p> <ul style="list-style-type: none"> Gelände naturnah ausbilden, Geräte für mindestens 2 Kinder erweitern (z.B. Schaukel), höhere Rutsche, Seilbahn o.a. Angebot für etwas ältere Kinder Sitzgruppe am „Weitersburger Tor“ zu größerer Kommunikationsgruppe erweitern nördliche Stirnseite als Parkplatzfläche anbieten südliche Stirnseite in den Spielplatz integrieren </p></p></p>	<p>Mittelfristig</p> <p>Pauschal mit Erweiterung und Aufwertung der inneren Spielflächen zzgl. Rastplatz</p> <p>120.000 €</p> <p>Im Falle eines Mehrgenerationenplatzes Fördertopfes Fördertopf Dorferneuerung klären</p>
<p style="text-align: center; font-size: 24pt; font-weight: bold;">14</p> 	<p>Alter Friedhof: Neugestaltung, Erweiterung der Bestattungsformen, Sanierung / Neubau der Einsegnungshalle</p> <p> zentrale Lage, guter Standort für eine Einsegnungshalle</p> <p> sanierungsbedürftig / nicht barrierefrei</p> <p>Wenige Rückzugsräume, vernachlässigte Kindergräber</p> <p> <ul style="list-style-type: none"> Sanierung bzw. Neubau mit Möglichkeit von Trauerfeier für andere Konfessionen Mehr Einzelbäume oder Hecken für Rückzugsräume von trauernden Angehörigen </p>	<p>kurzfristig</p> <p>Sanierung der Einsegnungshalle aus Gründen der Religionszugehörigkeiten (vgl. S. 16)</p> <p>Kostenermittlung laut Gutachten</p> <p>Fördertopf- I-Stock?</p>

Plan-Nr. / Fotos	Kurzbeschreibung mit Maßnahmenvorschlägen	Priorität / Fördertopf
<p style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">15</p> 	<p>Grünfläche am Grüngürtel / Goethestraße Parz. 123/ Flur 21)</p> <p> exponierte, großzügige zentrale ruhige Insellage am alten Ortskern im „Schatten“ der Marienkirche</p> <p> </p> <ul style="list-style-type: none"> · geringe Aufenthaltsqualität durch geringe Gestaltung · hoher Schnittaufwand der nicht dorfgerechten Kugelbäume (Ahorn) am Peter-Friedhofen-Denkmal, · Abtrennung des Spielplatzes · relativ starkes Geländegefälle <p> Entwicklung einer Parkanlage unter Integration der verschiedenen Aufenthaltsbereiche mit Anschluss an das Pfarrheim</p>	<p style="color: red; font-weight: bold;">Mittel- bis langfristig</p> <p>Dorferneuerung</p> <p>Kostenüberschlag: 2.380 qm (inkl. Spielplatz) x 95,- € / qm = 226.100 € x 35% 305.235,00 €</p>
<p style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">16</p> 	<p>Kleiner Dorfplatz in der Hauptstraße / Bushaltestelle</p> <p> kleine, beschauliche Grünanlage mit Brunnen hinter der Bushaltestelle unterhalb des Straßenniveaus mit gut entwickelten Bäumen</p> <p> verschnittene Sträucher und Hecken</p> <p> Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch neue Unterpflanzungen</p>	<p>5.000,00 €</p>
<p style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">17</p> 	<p>Erhalt und Entwicklung von Streuobstwiesen</p> <p> Streuobstwiesen tw. noch vorhanden</p> <p> verwahrloste / ungepflegte Baumbestände insb. in Ortsrandnähe / private Grundstücke</p> <p> Maßnahmen gemäß Landschaftsplan</p>	<p>Sukzessive</p> <p>Ggfs. Ankauf einer Fläche für einen gemeinedeeigenen Obstgarten (in Ortsrandnähe, ggfs. auch als Ausgleichsfläche für die Wohnbauflächenerweiterung</p>

Plan-Nr. / Fotos	Kurzbeschreibung mit Maßnahmenvorschlägen	Priorität / Fördertopf
<p style="text-align: center; font-size: 24pt; font-weight: bold;">18</p> 	<p>Wanderwege / Rundweg</p> <p> Landschaftspotenzial und twl. Parz. vorhanden</p> <p> tw. fehlendes Eigentum der Gemeinde</p> <p></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Weg südlich der „Erdkuhle“ am Klärbecken vorbei: Schaffung eines Aussichtspunktes 2. Weiterführung vorhandene Wege vom Kindergarten. Und Schulgelände in die Streuobstwiesen 3. Kulturweg über Teile des Rheinsteigs (Richtung Wüstenhof) und an der Grillhütte / Jüdischer Friedhof vorbei zurück zum Ort 	<p>Partielle Flurbereinigungsverfahren durchführen?</p> <p>Ausweisung von Wanderwegen nach dem Wanderwegeleitdachen 500 € / qm</p> <p>Abstimmung mit REMET</p>
<p style="text-align: center; font-size: 24pt; font-weight: bold;">19</p> 	<p>Lärmschutzmaßnahmen der A 48</p> <p>Gemäß Lärmaktionsplan der VGV Vallendar 2018 s. auf der Homepage der VGV Vallendar unter „Umwelt, Klimaschutz & Entsorgung“: https://vallendar.eu/2078.0.html?&L=6</p>	<p>Maßnahmen des Bundes – Verhandlungen über die VGV</p>
<p style="text-align: center; font-size: 24pt; font-weight: bold;">20</p> 	<p>Park& Ride-Parkplatz</p> <p>Gehweg Verlängerung der Bendorfer Straße</p> <p>Richtung Bendorf / Weitersburgerweg / Am Kelterhaus auf Gemarkung Bendorf</p> <p> Flächen vor der Autobahnanunterführung werden heute schon genutzt</p> <p> keine offizielle Ausweisung</p> <p> Bau mit dem LBM zu verhandeln</p>	<p>Gespräche mit der OG Bendorf führen</p>

Maßnahmen ohne Nummern im Plan:

Plan-Nr. / Fotos	Kurzbeschreibung mit Maßnahmenvorschlägen	Priorität / Fördertopf
	<p>Seniorenwohnprojekt ... ggfs. mit Dorfladen.</p> <p>Eine Stiftung wurde eingerichtet, die zweckgebunden bis 2024 ihre Gültigkeit hat. Investoren gäbe es unter Umständen auch. Es fehlt jedoch eine wirtschaftlich vertretbare Immobilie, nach Möglichkeit im Ortskern.</p>	<p>Sehr hoch</p>
	<p>Verkehrskonzept ... über die innerörtliche Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h hinaus für den fließenden und ruhenden Verkehr</p>	<p>Kostenansatz 5.000 €</p>
	<p>Bushaltestellen(z.B. Ringstraße) erneuern</p> <p>Mitfahrerbänke einrichten</p>	<p>Bushaltestelle: Rd. 10.000 €</p> <p>Mitfahrerbank Rd. 1.500 €</p>
	<p>Treppenauf- und abgänge als Fußwege Rampensteine einbauen als Erleichterung für Kinderwagen (Barrierefreiheit kann in keinem Fall hergestellt werden).</p>	<p>250,00 € / Stufe</p>
	<p>Barrierefreier Straßenausbau Hinweis: Viele Straßen weisen rechts und links der Fahrspur Rundbordsteine auf. Diese sind nicht barrierefrei. – Es sollte ein striktes Halteverbot erhoben werden, damit Fußgänger nicht auf die Fahrbahn ausweichen müssen.</p>	<p>Bei weiterem Ausbau Gemeindestraßenausbau: Prüfung der Entwässerung ohne Rundbordstein</p>

Allgemeine Ziele im privaten Bereich:

- **Private Dorferneuerung - kostenlose Beratung nutzen und Förderungsfähigkeit prüfen lassen**
 - Sukzessive – Förderanträge sind mit Anerkennung des Konzeptes möglich – Weitere Einzelheiten s.o. S. 19-20 im Erläuterungsbericht
 - Förderung privater Beratungen sind als IMS-Gemeinde über einen Zeitraum von 3 Jahren möglich

Zu den großen privaten Dorferneuerungsprojekten können gehören: Festsaal Klein / Gaststätte Klein (Hauptstr. 12) und das Anwesen Hauptstr. 36 a sowie das Turnerheim (Bendorfer Straße 33) oder auch die Realisierung eines Senioren-Wohnprojektes gehören, wenn es in einem Altbau ausgebaut werden soll.

- **Entwicklung von Bauflächen** gemäß der Ausweisung von Misch- und Wohnbauentwicklungsfläche im Flächennutzungsplan der VG Vallendar
 - Empfehlung: Realisierung durch Beauftragung eines Projektentwicklers mit städtebaulichem Vertrag zwischen Privatinvestor und Gemeinde.
 - Mit der Übertragung auf einen externen Investor kann sich die Gemeinde zeitlich unabhängig auf die Innenentwicklung resp. ihre sozialen Aufgaben konzentrieren.