3 BESTANDSANALYSE FÜR DIE EINZELNEN HANDLUNGSFELDER

Bestandsanalyse – Qualitäten und Problembereiche

In diesem Kapitel werden zunächst die Qualitäten und Problembereiche von Geisig dargelegt. Anschließend werden konzeptionelle Überlegungen und Maßnahmenvorschläge in Kapitel 5 aufgezeigt, die letztlich in ein Zielkonzept für die Dorferneuerung bzw. Dorfentwicklung für die Ortsgemeinde Geisig münden. Im Rahmen der Bearbeitung wurde eine sehr umfangreiche und detaillierte Plankarte „Bestandsanalyseplan“ für die Ortsgemeinde Geisig erstellt.

Abb: Bestandsanalyseplan für die Ortsgemeinde Geisig (unmaßstäblicher Auszug)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Die Legende zum „Bestandsanalyseplan“ ist auf der originalen Plankarte abgebildet. Die einzelnen Objekte in der Plankarte wurden teilweise mit kartographischen Elementen für „positive“, „negative“ oder „neutrale Gestaltung“ versehen, die eine vereinfachte planerische Bewertung symbolisieren.

Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung werden die Stärken und Schwächen der Ortsgemeinde Geisig benannt. In der Dorferneuerung werden einige Handlungsschwerpunkte aufgezeigt, es werden jedoch keine rezeptiven Lösungen vorgestellt.

Derartige Lösungen sind interaktiv und auf kommunikativer Basis zu erarbeiten, weil vielfach keine lineare Beziehung zwischen Problemstellung und Lösung gegeben oder eindeutig zu erkennen ist. Bei diesem Lösungsansatz und Prozess sind die endogenen Potentiale des Dorfes und vor allem der Dorfgemeinschaft von entscheidender Bedeutung.

3.1 Handlungsfeld Verkehr

Für das Handlungsfeld „Verkehr“ werden die Bereiche „Straßenraumgestaltung“, „Wegeverbindungen (Fußwege)“ und der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in einzelnen Kapiteln thematisiert.

3.1.1 Straßenraumgestaltung

Dieser Ausschnitt des Bestandsanalyseplans stellt u. a. den Kreuzungsbereich in der Ortsmitte dar.

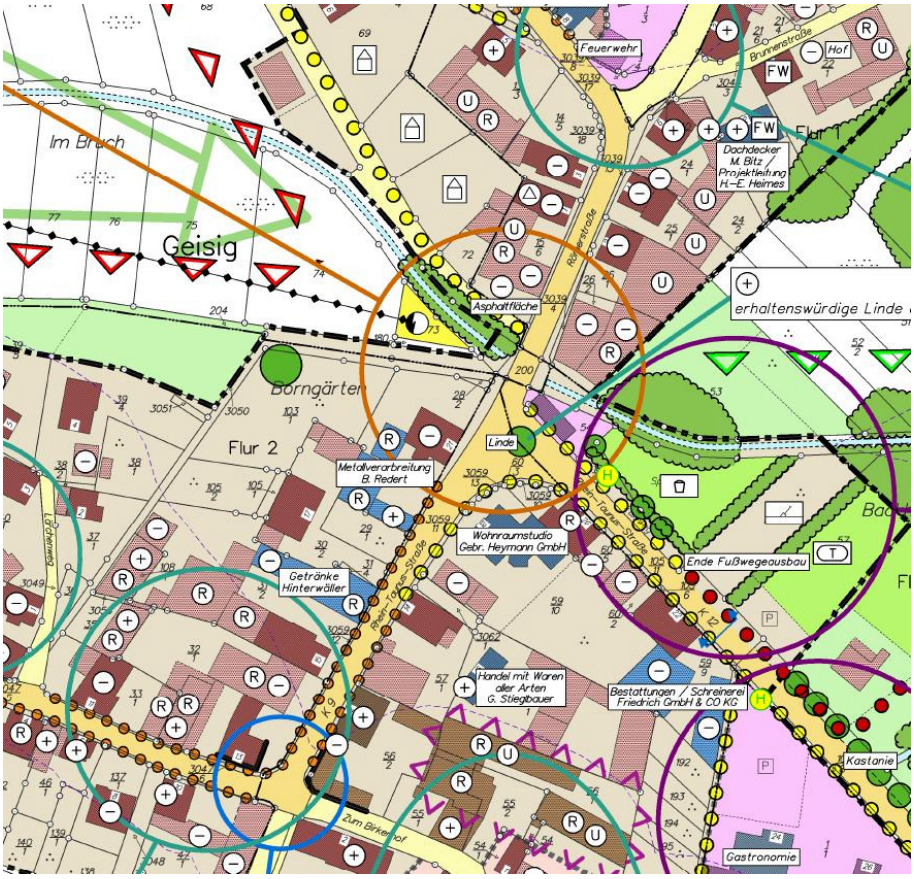

Abb: Ausschnitt des Bestandsanalyseplans für die Ortsmitte von Geisig

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Die **Ortseingänge** sind für das Ortbild und die örtliche Verkehrssituation von besonderer Bedeutung. Die Ortseingänge an der K 12 und der K 9 sind von hauptsächlicher Bedeutung, weil der Ort Geisig über diese Straßen an das (über-) regionale Straßenverkehrswegenetz angebunden ist.

Die Kreisstraße K 12 verbindet Geisig u. a. mit Marienfels. Im Bereich des Ortsausgangs in Richtung Marienfels ist der Verlauf der K 12 geradlinig. In der „Rhein-Taunusstraße“ ist eine 30er-Zone ausgewiesen, das 30er-Tempo-Schild steht unmittelbar hinter dem Ortseingangsschild an der K 12 aus Richtung Marienfels kommend.

Bei der Zählung des Landesbetriebes Mobilität im Jahr 2005 wurden an der Zählstelle an der freien Strecke der Kreisstraße K 12 ca. 1.100 Fahrzeuge pro Tag ermittelt (siehe Erläuterungen und Werte für die „durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke“ (DTV-Werte) im Kapitel 2.2; die DTV-Angaben sind zudem auf der Plankarte „Bestandsanalyseplan“ eingetragen; es ist anzumerken, dass aufgrund von Straßenausbaumaßnahmen aktualisierte DTV-Werte erhoben werden sollten).

Betrachtet man die Kreisstraßen, die in den Ort hineinführen, wurde an dieser Stelle die höchste Verkehrsstärke ermittelt, und die Fahrzeuge weisen die höchsten Geschwindigkeiten auf. Das Verkehrsaufkommen ist als relativ gering einzustufen.

Abb: Ortseingangsbereich in Richtung Marienfels

Der nördliche Ortseingang im Bereich der Firma Heymann stellt sich grundsätzlich als positiv dar, weil der in den Ort einmündende Kurvenbereich eine geschwindigkeitssenkende Wirkung hat. Bedingt durch die Topographie des Geländes (des Gefälles und der Kurvensituation) fahren die Autofahrer mit relativ geringer Geschwindigkeit in den Ort hinein und aus dem Ort heraus. An dieser Stelle ist der Parkplatz für die Mitarbeiter der Firma Heymann angelegt.

Die Fahrbahnen der Ortsstraßen in Geisig zeichnen sich durch eine Schwarzdecke als Oberflächenbelag aus. Der Straßenraum wirkt durch die vorhandene Straßenrandbebauung in vielen Bereichen eng. Einzelne (Straßen-) Abschnitte sind als Mischverkehrsfläche angelegt (u. a. „Zum Birkenhof“).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Abb: Kreuzungsbereich der Rhein-Taunus- und Römerstraße in der Ortsmitte von Geisig

Eine funktionale Bedeutung im Ortsgefüge kann dem Kreuzungsbereich der Rhein-Taunus-Straße (K 12) und der Römerstraße zugeordnet werden. Es kreuzen sich die Verkehrswege und die Dorflinde gibt dieser Kreuzung eine besondere Bedeutung. Dieser Bereich wird durch den Baumbestand einer großgewachsenen alten Linde besonders betont. Die Dorflinde dient als Identifikationspunkt im Ortsgefüge. Insgesamt dominiert jedoch die Verkehrsfläche diesen Bereich und setzt die Aufenthaltsqualität stark herab. Es gilt Ideen zu konzipieren, um die Fläche attraktiver zu gestalten.

Der Kurvenbereich der Rhein-Taunus-Straße im Bereich der Einmündung in die Straße „Zum Birkenhof“ ist aus straßenplanerischer Perspektive als Problembereich anzusehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Abb.: Blick in die Rhein-Taunus-Straße Richtung Norden, am rechten Bildrand einmündend die Straße „Zum Birkenhof“

Die Kurve weist eine 90° Biegung auf. Der Kurvenbereich ist sehr eng ausgebaut, so dass vor allem Bus und LKW oder landwirtschaftliche Maschinen beide Fahrspuren benutzen müssen. Durch die Eckbebauung ist die Kurve schlecht einsehbar. Zudem münden zwei Straßen in den Kurvenbereich.

Aufgrund dieser schwierigen, engen Verkehrssituation besteht ein erhöhtes Gefährdungspotential für alle Verkehrsteilnehmer (insbesondere jedoch für Fußgänger, die keine adäquaten Gehwegmöglichkeiten benutzen können).

Diverse Maßnahmen für Verbesserungen im Straßenraum sind grundsätzlich zu empfehlen, um die Verkehrssicherheit zu steigern, eine Aufwertung zu erreichen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen (siehe nachfolgendes Kapitel 5 und den Ergebnisvermerk zu dem Themenabend „Verkehr und Infrastruktur“).

Als ein positives Beispiel für die örtliche Straßenraumgestaltung ist die Straße „Zum Birkenhof“ hervorzuheben, die in den Jahren 2002 bis 2004 als Mischverkehrsfläche hergestellt wurde.

Positiven Charakter haben die Begrüßungsschilder der Ortsgemeinde an den Ortseingängen. Die Besucher von Geisig werden am Ortseingang mit modernen und freundlichen Willkommensschil-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

dern begrüßt. Auf den Schildern ist das Gebäudeensemble der Nikolauskapelle und des Feuerwehrgerätehauses abgebildet.

Der Blick auf die Nikolauskapelle und das Feuerwehrgerätehaus in der Ortsmitte ist für das Ortsbild von Geisig charakteristisch. Die Begrüßungsschilder sollen das Image der Gemeinde als modernes und zukunftsorientiertes Dorf vermitteln.

Begrüßungsschild im Ortseingangsbereich an der K 9 aus Richtung Dessighofen

Beschilderung: u. a. touristische Routen

Der vorliegende Erläuterungsbericht weist einen beschränkten Umfang auf. Für weitere Erläuterungen und nähere Einzelheiten wird auf die Ergebnisvermerke zu den einzelnen Veranstaltungen (Themenabende, Auftaktveranstaltung und Bürgerbeteiligung) sowie auf die Plankarten („Bestandsanalyseplan“ und „Entwicklungskonzeption“, die zahlreiche detaillierte Informationen enthalten) verwiesen.

3.1.2 Wegeverbindungen (Fußwege)

In der Bestandsanalysekarte sind einige Aussagen der Kartierung für die Wegeverbindungen eingetragen. Es wurden Bewertungen nach folgenden Kriterien vergeben:

- fehlende Fußwege
- zu schmale Seitenwege
- Fußwege/ fußläufige Verbindungsfunktion

An den Kreisstraßen sind keine fußläufigen Wegeverbindungen aus der Ortslage heraus angelegt.

Eine fußläufige Wegeverbindung im Ort führt u. a. vom Gemeindezentrum in Richtung Sportplatz. Dieser Ortsrandweg führt weiter südlich am Rand der Ortslage nach Westen (vorbei an den Gärten und dem landwirtschaftlichen Betrieb mit der Rinderstallung, dem Fahrsilo etc.). Eine weitere fuß-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

läufige Wegeverbindung führt in Richtung Friedhof vorbei an den Privatgärten am nordwestlichen Ortsrand. Die Oberflächenbeläge dieses Ortsrandweges sind sehr unterschiedlich und teilweise in verbesserungsfähigem Zustand. Teilweise reichen die wegebegleitenden Grünflächen/ Gehölze in die Wegeflächen hinein. Mit entsprechenden Pflegemaßnahmen, z. B. dem teilweisen Rückschnitt bzw. Pflegeschnitt der einzelnen Sträucher, kann die Situation verbessert werden.

In einigen Bereichen an den Hauptstraßen (insbesondere in der Rhein-Taunus-Straße) verbleiben für die Fußgänger lediglich 30 cm Platz auf den Fußgängersteigen. Diese Fußwege können aufgrund der geringen Breite damit teilweise als nicht mehr begehbar eingestuft werden.

Foto: zwei prägnante Beispiele für enge Fußwege in der Rhein-Taunus-Straße

Besonders ältere Menschen oder Frauen mit Kinderwagen haben an diesen engen Stellen erhebliche Probleme. In diesen Engbereichen müssen die Passanten auf die Fahrbahn ausweichen, so dass eine Gefährdung möglich ist. Diese Problematik wird vereinzelt durch straßenseitige Grenzbebauungen (oder z. B. durch Bepflanzungen, das Aufstellen von Blumenkübeln etc.) räumlich und optisch sogar noch verstärkt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Fotos: nördliche Straßenseite der K 12.

Der Ausbau des Fußweges endet auf Höhe des Tennisplatzes; der Fußweg ist teilweise asphaltiert und geschottert. Das obige Foto zeigt Passanten, welche aus dem Bus aussteigen und die Straße anschl. bei der Bushaltestelle queren.

Das Bild rechts oben veranschaulicht eine problematische Situation. Ein sicheres Überqueren der Kreisstraße ist nicht immer gewährleistet, insbesondere in dem Fall, dass Begegnungsverkehr mit weiteren Fahrzeugen stattfindet. Diesbezüglich sind Maßnahmen mit einer Querungshilfe und für eine bessere Führung des fußläufigen Verkehrs zu empfehlen.

Eine Verbesserung der Straßenbeleuchtung ist in diesem Bereich zudem zu empfehlen (damit insbesondere in den Wintermonaten eine Gefährdung der Fußgänger, insbesondere von Kindergarten- und Schulkindern, minimiert werden kann).

Foto: modernes, überdachtes Wartehäuschen bei der Bushaltestelle (mit Infotafel für Geisig; vor dem Buswendeplatz an der Rhein-Taunus-Straße, K 12)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

3.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Bushaltestelle „Geisig Ort“ liegt zentral im Ort. Die Anbindung der Ortslage an den öffentlichen Personennahverkehr ist als verhältnismäßig gut zu bewerten. Der Verkehrsverbund Rhein-Mosel betreibt die RegioLinie Nr. „543“.

Das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

1. an Wochentagen:
   a) täglich 6 Verbindungen in Richtung Lahnstein/ Koblenz und
   b) 7 Verbindungen in Richtung Nastätten
2. an Wochenenden: jeweils 4 Verbindungen in beide Richtungen.

Der reguläre Fahrplan für die RegioLinie Nr. „543“ an der Haltestelle „Geisig Ort“ ist abgedruckt:

a) Richtung Koblenz, Hbf:

Mo. bis Fr.	Samstag	Sonn- und Feiertage
06:19	10:04	11:04
09:34	13:04	14:04
13:19	16:04	16:04
15:34	19:04	19:04
16:34		
18:34		

b) Richtung Nastätten, Busbahnhof:

Mo. bis Fr.	Samstag	Sonn- und Feiertage
07:26	10:38	11:38
11:08	13:38	14:38
14:18	16:38	16:38
16:08	19:38	19:38
17:08		
18:13		
19:08		

Tabelle: Der reguläre Fahrplan für die RegioLinie „543“ an der Haltestelle „Geisig Ort“
(Quelle: Verkehrsverbund Rhein-Mosel (VRM); www.vrm-info.de; Stand: gültig ab 11.12.2011)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

3.1.4 Gegenüberstellung von positiven u. negativen Aspekten im gesamten Handlungsfeld

Positiv:	**Negativ:**
gute Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrswegenetz	autogerechter Ausbau der Ortsstraßen (mögliche Gefährdungen von Verkehrsteilnehmern, insbesondere von Kindern und Jugendlichen)
gutes ÖPNV-Angebot; neuer Buswendeplatz	zu wenige Bereiche für Verkehrsberuhigung / Tempo 30 Zonen in den Ortsstraßen
insgesamt relativ geringe Verkehrsbelastung (und geringe Lärmimmissionen)	zu wenige geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen (Fahrbahnschwenkung, Kurvenbereiche, Querungshilfen etc.)
Begrüßungsschilder zur Aufwertung der Ortseingänge	zu geringe Breite der Fußwege

3.2 Handlungsfeld Infrastruktur

Das Ortsbild von Geisig wird – wie in vielen anderen Gemeinden im ländlichen Raum von Rheinland-Pfalz – durch ehemalige landwirtschaftliche Gehöfte geprägt. Ortsbildprägend sind zudem große Gebäude, die in der Nachkriegszeit errichtet worden sind, um in der Folgezeit auch große Familien zu beherbergen.

Derzeit gibt es noch keinen nennenswerten Leerstand in der Ortsgemeinde. Die künftige Entwicklung hängt vor allem davon ab, ob der Ortskern für die Zukunft attraktiv gestaltet werden kann, und ob die unbebauten Grundstücke im Neubaugebiet vermarktet werden können.

In der derzeitigen kommunalen Planung ist eine Erweiterung des Dorfes über den aktuellen rechtskräftigen Planungsstand hinaus nicht vorgesehen.

Die kommunale Bauleitplanung fördert die Entwicklung des örtlichen Gastgewerbes. Seitens der Ortsgemeinde wurden einige planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen: zum Beispiel ist im Bebauungsplan für das Wohnbaugebiet „Mühlberg“ in der Textfestsetzung zur Art der baulichen Nutzung geregelt, dass ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden können.

Einige vorhandene Ansätze im Gastgewerbe (u. a. Angebot an Fremdenzimmer) bilden eine gute, grundlegende Voraussetzung für den Ausbau des örtlichen Fremdenverkehrs. Diese Entwicklungsansätze sollten vordergründig auf der kommunalen Ebene gefördert werden.

3.2.1 Öffentliche Strukturen: Einrichtungen und Freiflächen

In Geisig sind u. a. diese öffentlichen Einrichtungen und Bereiche für die Bürger vorhanden:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

das Gemeindezentrum „Zum Hombachtal“ mit der Gaststätte „Alte Schule“ (Pizzeria), Kirche, Friedhof, Kindergarten, Feuerwehrgerätehaus, Sportplatz, 2 Tennisplätze, Grillhütte, Schutzhütte, Jugendhaus, ein Kinderspielplatz etc.

Insgesamt ist eine ausreichende Grundausstattung in Geisig vorhanden. In der Ortsgemeinde bestehen einige Einrichtungen und Infrastrukturen für Tourismus, Freizeit und Sportaktivitäten, der in den Ortsvereinen organisiert ist: u. a. sind die Gaststätte „Alte Schule“, die „Hombachhalle“, der Sportplatz, Tennisplätze, eine Grillhütte, eine Schutzhütte und ein Jugendhaus vorhanden.

Das örtliche Wanderwegenetz und der Limes-Rundwanderweg sind beschildert. Die vorhandene Infrastruktur wurde in den vergangenen Jahren beständig ausgebaut.

Die Gemeinde hat zur Förderung von sportlichen Aktivitäten einen Sportplatz und ein Nebengebäude errichtet. Das Nebengebäude fungiert auch als Grillhütte und wird von Einheimischen und Auswärtigen für Grillabende und Familienfeste häufig in Anspruch genommen. Der Sportplatz wird für Leichtathletik-Trainings und Trainings der Fußballabteilung des Turnvereins genutzt und jährlich wird ein Fußballturnier durchgeführt.

Des Weiteren wird das renovierte Backhaus regelmäßig genutzt; einige Familien backen ihre Backwaren für den Eigenbedarf.

Die Nikolauskapelle aus der Mühlbachstraße ist eine evangelische Kapelle und steht unter Denkmalschutz. In direkter Nachbarschaft, im Kreuzungsbereich, steht das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr. Die Schulscheune wurde im Jahr 1986 zum Feuerwehrgerätehaus, unter Erhaltung der ursprünglichen Gebäudesubstanz, umgebaut.

Foto: Kreuzungsbereich vor der Nikolauskapelle und dem Feuerwehrgerätehaus

<u>Gemeindezentrum/ Dorfgemeinschaftshaus</u>

Das Gemeindezentrum „Zum Hombachtal“ besteht aus der ehemaligen „neuen“ Schule und dem Anbau einer Mehrzweckhalle. Das Gemeindezentrum enthält eine Wohnung, das Bürgermeisterbü-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

ro und ein Sitzungszimmer. Im Gemeindezentrum befindet sich eine Gaststätte, die im ehemaligen Klassenraum eingerichtet ist. Diese Gaststätte „Alte Schule“ konnte zum 1. April 2012 erneut verpachtet werden. Der alte Saal der ehemaligen Gaststätte Thorn wurde vor vielen Jahren privat ausgebaut. Dort bietet ein Veranstaltungs- und Partyservice seine Dienste an für alle Arten von Feiern (zumeist Motto-Partys), mit einem Unterhaltungsprogramm. Die Hombachhalle ist durch den hinteren gelegenen Zugang barrierefrei erreichbar. Die Gastronomie ist derzeit über den überdachten Haupteingang mit einer Überwindung von 4 Stufen zu erreichen. Daher strebt die Ortsgemeinde an, einen behindertengerechten Zugang im Bereich der Außenterrasse mittels einer Rampe zum Gastraum zu realisieren.

Das funktionale Dorfzentrum von Geisig, das Dorfgemeinschaftshaus, liegt abgerückt von der Hauptstraße in „zweiter“ Reihe. Ein Platzbereich ist vorgelagert und wird als Stellplatzfläche und Buswendeplatz genutzt. Das Dorfgemeinschaftshaus hat innerhalb der Ortsgemeinde eine besondere Bedeutung, weil hier die Tagungen des Gemeinderates, das Vereinsleben und das soziale Leben innerhalb des Dorfes stattfinden. Eine relativ häufige Nutzung der Räumlichkeiten ist zu verzeichnen. Das Dorfgemeinschaftshaus fungiert als Kommunikationsgelenk zwischen Jung und Alt.

Öffentliche Freiflächen/ Plätze

Die öffentlichen Freiflächen innerhalb eines Ortes sind von herausragender Bedeutung für das dorfgemeinschaftliche Leben. Die öffentlichen Freiflächen ermöglichen und fördern den sozialen Kontakt und dienen als Treffpunkte oder für Veranstaltungen.

Innerhalb der Ortslage lassen sich zwei Bereiche deutlich erkennen. Im Bereich der öffentlichen Freifläche um das Dorfgemeinschaftshaus ist die „Dorfkneipe“ und der Kindergarten lokalisiert.

Die Parkfläche vor den Gemeindeanlagen ist großflächig versiegelt (größtenteils asphaltiert, tlw. gepflastert) und unstrukturiert. Die Ortsgemeinde hat den ehemaligen Schulhof zu einem Buswendeplatz mit einer Bushaltestelle umgebaut. Der Platz ermöglicht seit dem Umbau die gefahrlose Andienung der Kindergartenkinder mit Bussen und Privatfahrzeugen. Der Umbau wurde aus eigenen Mitteln und mit Landeszuwendungen finanziert.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Foto: Gemeindezentrum und Buswendeplatz mit Stellplätzen

Großflächig versiegelte und größtenteils asphaltierte Flächen im inneren eines Ortes stellen sich häufig gestalterisch eher als unattraktiv dar. Während eine gepflasterte Fläche, z. B. mit Naturstein oder ähnlichen Materialien, erheblich zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Aufwertung des Ortsbildes beiträgt.

Das Restaurant hat seine Außenbestuhlung im Sommer im Westen der Parzelle positioniert. Durch den unmittelbar angrenzenden Landwirt mit Schweinemastbetrieb ist ein Aufenthalt im Freien nur bei günstigem Ostwind zu ertragen. Die Aufenthaltsqualität wird durch diesen Umstand maßgeblich gemindert.

Nördlich der vorgenannten Gemeindeflächen und der K12 befinden sich die Tennisanlage und der Kinderspielplatz, der im näheren Umfeld des Backhauses liegt. Der Kinderspielplatz neben dem Backhaus weist eine sehr gute Ausstattung auf und ist ansprechend gestaltet. Das charakteristische Eingangstor wurde vor etwa 30 Jahren von den Jugendlichen im Dorf errichtet.

Es bestehen Überlegungen des Ortsgemeinderates dahingehend, den Spielplatz in eine multifunktionale Fläche für „Jung und Alt“ umzugestalten.

Der Sportplatz stellt eine weitere Möglichkeit zur aktiven Erholung dar. Die Nutzung obliegt vorrangig dem organisierten Vereinssport.

Eine weitere öffentliche Grünfläche ist der Friedhof. Der Friedhof liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage und am Waldrand. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt wenige 100 Meter. Der Friedhof ist mit dem PKW erreichbar, ausreichende Stellplätze sind vorhanden. Die Gestaltung des Friedhofs ist als positiv zu beurteilen. Im Rahmen einer Freizeitnutzung ist diese Fläche nicht relevant, weil Friedhöfe im allgemeinen Orte der Ruhe und Besinnung sind und Platz für rituelle Handlungen offerieren.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Weitere große und bedeutende Freiflächen, die der Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar sind, sind in Geisig nicht vorhanden. Im Bereich des Ortskerns ist somit derzeit kein gut nutzbarer Dorfplatz vorhanden.

3.2.2 Private und halböffentliche Strukturen: Gebäude und Freiflächen

Ortsbildprägend sind einige große Gebäude, die in der Nachkriegszeit errichtet worden sind, um in der Folgezeit auch große Familien zu beherbergen.

Aufgrund des starken Strukturwandels im landwirtschaftlichen Sektor und bedingt durch den Bevölkerungsrückgang in den vergangenen Jahrzehnten ist ein geringer Leerstand in Geisig zu verzeichnen: Innerhalb der Ortslage ist derzeit ein Wohngebäude leerstehend, während vermehrt landwirtschaftliche Nebengebäude leer stehen und nicht genutzt werden.

Der gegenwärtige Leerstand in der Ortsgemeinde ist jedoch im Vergleich mit anderen Ortsgemeinden gleicher Größenordnung und Wirtschaftsstruktur als verhältnismäßig gering zu bewerten.

Die ortsbildprägenden, großen Gebäude aus der Nachkriegszeit, d. h. ehemalige Scheunen, Stallungen und Schuppen, werden heutzutage jedoch oft nicht oder nur in Teilen genutzt. Die landwirtschaftlichen Nebengebäude kennzeichnen sich durch oft unverputzte oder bunte Fassaden und ihr großes Bauvolumen. Die Fassaden der Nebengebäude passen sich teilweise durch eine Begrünung (Efeu, wilder Wein) positiv in das Ortsbild ein.

Diesbezüglich bieten sich Umbauten zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an. Um die bauliche Substanz an die heutigen, modernen Familienstrukturen anzupassen, werden in einigen Fällen Umbauten großer Gebäude erforderlich sein.

Das alte Backhaus (das „Backes“) steht unmittelbar am Hombach, der den Ort Geisig in zwei Hälften unterteilt. Das Backhaus ist vor etwa 20 Jahren umfassend saniert worden. Heutzutage wird das Backhaus regelmäßig von einer Familie und gelegentlich bei besonderen Dorffesten zum Brotbacken genutzt.

Des Weiteren stellen sich einige Wohngebäude in einem schlechten und teils auch sehr schlechten baulichen Erhaltungszustand dar.

Im Hinblick auf die älteren, zumeist kleiner dimensionierten Häuser bestehen einige Optionen. In Geisig sind einige Beispiele zu finden, bei denen v. a. in Eigenleistung (bei moderaten, vertretbaren Kosten) preiswerter Wohnraum z. B. für junge Familien geschaffen werden könnte. Bei zahlreichen anderen Gebäuden besteht jedoch ein Sanierungs- und Handlungsbedarf, der z. T. erheblich ist.

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung soll ein Fokus auf die Sanierung und Modernisierung der alten Bausubstanz, der Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude und der Anpassung großer Wohngebäude an heute moderne, kleinere Familienstrukturen gelegt werden.

Im Zuge des Entwicklungskonzeptes wurden vor allem für die Rhein-Taunus-Straße und die Straße „Zum Birkenhof“ Gedanken ausgetauscht, wie die Vielzahl der landwirtschaftlichen Nebengebäude umstrukturiert und/ oder die Flächen im Sinne einer zukunftsorientierten innerörtlichen Entwicklung neu genutzt werden können.

Mittels baulicher Maßnahmen können u. a. Einliegerwohnungen oder Fremdenzimmern geschaffen werden. Obwohl in Geisig derzeit auch Fremdenzimmer angeboten werden, könnte dieser Bereich

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

zukünftig deutlich ausgebaut werden. Derartige bauliche Maßnahmen bieten einige Entwicklungsmöglichkeiten in der Zukunft.

Im Rahmen der Dorfmoderation wurden zahlreiche Äußerungen im Hinblick auf die o. g. problematischen Sachlagen getätigt. Einige Teilnehmer der Sitzungen erhoffen sich in der Folge wichtige Impulse und positive Veränderungen bezüglich der o. g. Thematiken (v. a. durch Fördermöglichkeiten nach der Genehmigung des Dorferneuerungskonzeptes).

(Anmerkung: einige Passagen dieses Kapitels wurden in Anlehnung an Materialien der Ortsgemeindeverwaltung formuliert; vgl. die Antragsunterlagen für den Landeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ aus dem Jahr 2012).

Private Freiflächen

Neben den öffentlichen Freiräumen sind die privaten Hof- und Gartenflächen in der Umgebung der Gebäude von besonderer Bedeutung für das Ortsbild, die Wohnqualität und sogar für das Lokalklima.

Durch die ehemals landwirtschaftliche Nutzung stellen sich die privaten Freiflächen vermehrt als versiegelte oder gepflasterte Hofflächen dar. Diese Gestaltung ist auf die Nutzung durch landwirtschaftliche Maschinen wie z. B. Traktoren zurückzuführen und nicht ungewöhnlich für ehemalig landwirtschaftlich orientierte Ortsgemeinden. Aus diesem Grund ist nur eine geringe Bepflanzung zu erkennen. Der geringe Anteil an Vegetationsflächen und offenen Bodenflächen, auf denen Niederschlagswasser versickern und verdunsten kann, führt zu spür- und sichtbaren Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes.

Fotos: zwei Beispiele für gepflasterte Hofflächen von Anwesen mit großen Grundstücken

Private Freiflächen, die gestalterische Mängel hinsichtlich Befestigung, Flächenaufteilung und Gliederung, Einfriedung und Bepflanzung aufweisen, sollten idealerweise in Anlehnung an öffentliche Freiflächen aufgewertet werden. Dafür sollte eine Reduzierung der versiegelten Flächen und die Vergrößerung der Vegetations- und Pflanzflächen angestrebt werden. In Zusammenhang mit der Gestaltung sind auch scheinbar untergeordnete Elemente wie Zäune, Mauern und Hecken Ortsbild bestimmend.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

3.2.3 Bildungseinrichtungen

In Geisig besteht ein Kindergarten am Ort. Die Verbandsgemeinde Nassau betreibt den Kindergarten „Panama“ für die Kinder aus Geisig, Dessighofen, Dornholzhausen, Schweighausen und Oberwies. Der Kindergarten ist in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Gemeindezentrum gelegen. Im laufenden Jahr 2013 wurde der Kindergarten zu einem Ganztageskindergarten umfunktioniert. Diese Aufwertung stärkt den Bildungsstandort von Geisig.

Die am nächsten gelegenen Städte sind Nassau (7 km), Nastätten (8 km) und Lahnstein (18 km; Entfernungsangaben: gemessene Luftlinie), die eine gute Infrastruktur für die Bildung (Schulen) und die Versorgung (mit Sortimenten für den mittelfristigen Bedarf und einer entsprechenden Ausstattung für die medizinische Versorgung) bereit stellen. Mit den bestehenden Straßen- und ÖPNV-Verbindungen sind die Einrichtungen von Geisig aus in vergleichsweise moderater Zeit erreichbar.

3.2.4 Nahversorgung

Die örtliche Bestandssituation bezüglich der Nahversorgung wird zusammengefasst dargestellt. Eine vollständige Grundversorgung im Ort ist in Geisig nicht sichergestellt. Ein Dorfladen zur umfangreichen Abdeckung von Waren des täglichen Bedarfs ist in der Ortsgemeinde nicht vorhanden. Ein Geflügelhof mit einem kleinen Hofladen ist vorhanden. Des Weiteren fahren mobile Versorger für Brot und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren und Schuhen den Ort an.

Da die Grundversorgung einzig teilweise und eingeschränkt möglich ist, besteht die Notwendigkeit entsprechende Güter in den nächst gelegenen zentralen Orten zu besorgen. Die am nächsten gelegenen Städte sind Nassau (10 km), Nastätten (9 km) und Lahnstein (17 km), die eine entsprechende Ausstattung für die Versorgung (Sortimente für den mittel- und langfristigen Bedarf) bereit stellen. Diese Art der Versorgung bedeutet, dass immobile oder eingeschränkt mobile Personenkreise Schwierigkeiten haben können, weil in der Regel für Besorgungen ein Pkw erforderlich ist.

3.2.5 Gegenüberstellung von positiven und negativen Aspekten

Positiv:	**Negativ:**
Dorfgemeinschaftshaus/ Gemeindezentrum „Zum Hombachtal“ als ein Mittelpunkt	kein Dorfladen zur vollständigen Deckung des täglichen Grundbedarfs vorhanden
Gastätte „Alte Schule“ (beim Gemeindezentrum)	eingeschränkter Platz im Ort für Feste oder Freiluftveranstaltungen
örtlicher Kindergarten	zahlreiche gepflasterte Hofflächen
Spielplatz im Innenbereich: schön gestaltet, mit guter Ausstattung an Spielgeräten für diverse Altersklassen	

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

3.3 Handlungsfeld Soziales

Dorferneuerung und Dorfentwicklung beziehen sich sowohl auf die baulich-gestalterischen Bereiche als auch auf den sozialen Bereich. Das örtliche Gemeinschaftswesen hat eine hohe Bedeutung. Dabei sollten insbesondere die „altersbezogenen Randgruppen“, der älteren Dorfbewohner und der Kinder/ Jugendlichen, nachdrücklich an der Dorferneuerung und Dorfentwicklung teilhaben (siehe auch Kapitel 1.3.3).

3.3.1 Öffentliches Leben

Durch eine ausgeprägte und intakte Vereinsstruktur wird der soziale Kontakt der Bevölkerung untereinander und das Gemeinschaftsgefühl der Ortsgemeinde gestärkt. Die Vereine bieten neu hinzugezogenen Bewohnern die Möglichkeit zur Integration ins dörfliche Leben und fördern das Kennenlernen.

Eine ausgeprägte und ausgewogene Vereinsstruktur ist in den Dörfern besonders wichtig, weil in den Vereinen zumeist die größten Potenziale für gemeindebezogene Aktivitäten und Initiativen vorhanden sind.

<u>Bürgerschaftliches Engagement sowie soziale, kulturelle und sportliche Aktivitäten in Geisig</u>

Das kulturelle und sportliche Leben wird durch die Ortsvereine geprägt. Die Ortsgemeinde Geisig weist trotz ihrer überschaubaren Einwohnerzahl zahlreiche Vereine auf. Die Anzahl der Vereinsmitglieder ist insgesamt relativ hoch, und das Vereinsleben ist sehr ausgeprägt.

Geisig ist ein überwiegend evangelisches Dorf und gehört zur Kirchengemeinde Dornholzhausen. Die Geisiger zeigen großes soziales und kirchliches Engagement und beteiligen sich an kirchlichen Aktivitäten, z. B. in der Jugend- und Partnerschaftsarbeit der evangelischen Kirche auf Dekanatsebene.

Die Geisiger Einwohner beteiligen sich aktiv an kommunalen Aktivitäten, z. B. in regionalen Verbänden und Sportvereinen, in Gesangsvereinen, bei der Erwachsenenbildung, in der Kommunalpolitik, in Unternehmensverbänden, in der Gewerkschaftsarbeit, in der Gerichtsarbeit etc.

Die Bürger engagieren sich zudem im Rettungswesen. In der „Kieskaut“ am Sportplatz ist ein Übungsplatz/ Ausbildungsplatz für Rettungshunde der Rettungshundestaffel Rhein-Lahn-Taunus lokalisiert.

Seit etwa zwei Jahren trifft sich eine Gruppe von acht Männern, genannt die „Dorfpaten“, alle zwei Wochen an einem Nachmittag und erledigt unentgeltlich Arbeiten für die Ortsgemeinde:

- u. a. die Pflege der gemeindeeigenen Flächen, das Freihalten von Wanderwegen, die Pflege der Kernzone des Limes;
- Reparaturen und Pflegearbeiten im und um das Gemeindezentrum (Blumenschmuck an öffentlichen Gebäuden), den Friedhof, den Kinderspielplatz, die Grillhütte und weitere Plätze.
- das Aufstellen und die Instandhaltung von Ruhebänken in der gesamten Flur etc.

Dieses regelmäßige bürgerliche Engagement für die Gemeinde ist als herausragend wertzuschätzen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

In Geisig finden ein- bis zweimal jährlich sog. „Gemeindeputztage“ statt, bei denen sich ein größerer Kreis von Bürgerinnen und Bürgern zu den verschiedensten Arbeiten (für die Reinigung und Pflege) zusammenschließt.

In Geisig findet ein reges Vereinsleben in Sportvereinen statt. Zu den Vereinen zählen der Turnverein (mit Gymnastik, Tanzen, Turnen, Fußball und Volleyball) und der Tennisclub. Es treffen sich Interessierte zu den verschiedensten sportlichen Aktivitäten, wie z. B. Turnen, Leichtathletik, Tanzen, Gymnastik, Fitnesskurse, Badminton, Fußball, Tennis und Motorsport.

Der örtliche Sportplatz wird für Leichtathletik-Trainings und Trainings der Fußballabteilung des Turnvereins genutzt und jährlich wird ein Fußballturnier durchgeführt.

Zu den weiteren Vereinen/ Organisationen zählen der Gemischte Chor, die Freiwillige Feuerwehr, der Jugendförderverein, der Skatclub und die Landfrauen, die eine Vielzahl von Aktivitäten entwickeln.

Eine Besonderheit sind die gemeinsamen Veranstaltungen der Geisiger Vereine. Die sog. „Gassjer Fasenacht“ wird von einem Großteil der Vereine gemeinsam veranstaltet. Gemeinsam wird ebenso das jährliche Mühlenfest an der „Käsmühle“ und seit 2011 die Dorfweihnacht, ein Weihnachtsmarkt mit Weihnachtskonzert, veranstaltet.

Alle drei Jahre wird von fünf Ortsgemeinden ein Erntedankfest und jedes Jahr eine Seniorenfeier von drei Ortsgemeinden in Kooperation veranstaltet.

Zur Koordination u. a. der genannten Aktivitäten wurde im Jahr 2011 ein Vereinsstammtisch eingerichtet, der aus Vereinsvertretern und interessierten Bürgern gebildet wird.

Ein herausragendes Ereignis waren die Veranstaltungen zur 750-Jahrfeier (Ortsjubiläum) im Jahr 2010. Die Organisation und Aktivitäten im Vorfeld der Festivitäten zeugen von dem Gemeinschaftsgefühl bei der Einwohnerschaft. Ein Rückblick auf die Aktivitäten im Jubiläumsjahr 2010 ist auf der Webseite www.geisig.de zu finden. Zu diesem Ereignis wurde erstmalig die Geschichte von Geisig in einer Dorfchronik schriftlich festgehalten.

Die Einwohner haben sich insbesondere im Vorfeld des Landeswettbewerbes „Unser Dorf hat Zukunft“ im Jahr 2012 im außerordentlichen Maße engagiert (ebenso wie bei den Jubiläumsfeierlichkeiten zur 750-Jahrfeier von Geisig).

Das Engagement in regionalen und überregionalen Vereinen und Verbänden durch die Bürger ist sehr vielfältig. Die Geisiger Bürgerinnen und Bürger sind in diversen regionalen und überregionalen Vereinen und Verbänden aktiv.

Das große Engagement für die Dorfgemeinschaft, das Miteinander von Jung und Alt, das rege Vereinsleben und die gemeinsamen Veranstaltungen sind als positiv zu beurteilen.

Die Kommission des Landeswettbewerbes „Unser Dorf hat Zukunft“ hat dementsprechend in diesem Bewertungsfeld eine sehr hohe Punktzahl vergeben (Anmerkung: einige Passagen dieses Unterkapitels wurden in Anlehnung an Materialien der Ortsgemeindeverwaltung formuliert; vgl. die Antragsunterlagen für den Landeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ aus dem Jahr 2012).

<u>Räume für das öffentliche Leben</u>

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Im vorherigen Abschnitt wurde das ausgeprägte Vereinsleben in Geisig ausführlich erörtert. Die gegebenen Grundlagen sind als äußerst positiv zu bewerten, weil in den Vereinen oftmals die größten Potenziale für gemeindebezogene Aktivitäten und Initiativen konzentriert sind.

Im Mittelpunkt der kulturellen Ereignisse steht das Gemeindezentrum „Hombachtal“. Das Dorfgemeinschaftshaus ist der wichtigste Treffpunkt für gemeinschaftliche Aktivitäten.

Im Hinblick auf die Ortstruktur ist zu bemängeln, dass wenige Platzbereiche, die auch für (Sonder-) Veranstaltungen nutzbar sind, vorhanden sind.

Im Zuge der Dorferneuerung sollte die Chance genutzt werden, die Wünsche und Entwicklungsvorstellungen der verschiedenen sozialen Gruppen und dörflichen Vereine zu ermitteln, zu formulieren und in eine Zielkonzeption einfließen zu lassen.

Adäquate Räumlichkeiten/ multifunktionale Räume (mit einer bestimmten Ausstattung und einer ansprechenden Gestaltung für verschiedenen Nutzergruppen, u. a. für die Jugend, Senioren) ermöglichen im allgemeinen die persönliche Begegnung der Einwohner.

3.3.2 Gegenüberstellung von positiven und negativen Aspekten

Positiv:	**Negativ:**
Dorfgemeinschaftshaus/ Gemeindezentrum als Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft	Ortsmitte mit Funktions- und Gestaltungsmängel
Betrieb der Gaststätte „Alte Schule“ als sozialer Treffpunkt	Ein funktionaler Ortsmittelpunkt ist bis dato nicht vorhanden; fehlende Platzbereiche für Dorffeste
ausgeprägte, vielfältige Vereinsstruktur; aktive Vereinsmitglieder	Freiflächen für die Gestaltung einer geeigneten Ortsmitte sollen geschaffen und gestaltet werden

3.4 Handlungsfeld Gestalt

3.4.1 Gebäude

In der Bestandsanalysekarte sind die Aussagen der Kartierung für die einzelnen Gebäude / Anwesen eingetragen. Diesbezüglich wurden Bewertungen nach folgenden Kriterien vergeben:

- Baudenkmal
- Fachwerkhaus
- regionsuntypisches Gebäude
- untergenutztes (landwirtschaftliches) Nebengebäude
- renovierungsbedürftiges Gebäude

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

- Leerstand
- Baulücke

Die Entwicklung der Ortsstruktur von Geisig war in der Vergangenheit eng mit der landwirtschaftlichen Entwicklung verbunden. Der historische Ortskern wurde demnach in seiner baulichen Struktur durch landwirtschaftlich geprägte Bauformen bestimmt.

In Geisig ist die Leerstandsquote sehr gering. Bei der Bestandsaufnahme war allein ein leerstehendes Hauptgebäude zu verzeichnen.

Die alte ortsbildprägende Bebauung wurde in der Folgezeit durch An- und Umbauten überprägt. In den vergangenen Jahrzehnten wurden bei der (Neu-) Gestaltung der Fassaden oft ungünstige Materialien gewählt.

Einige Gebäude stellen sich in einem schlechten und teils auch sehr schlechten Erhaltungszustand dar. Die landwirtschaftlichen Nebengebäude sind durch zumeist unverputzte Fassaden und ihr großes Bauvolumen gekennzeichnet. Die Fassaden der Nebengebäude gliedern sich teilweise durch eine intensive Begrünung (Efeu, wilder Wein) positiv in das Ortsbild ein.

Bei einigen Gebäuden im Altortbereich sind im Zuge der Gebäudesanierung (aufgrund von teils unglücklicher Material- und/ oder Farbwahl) deutliche Überprägungen der Fassaden und historischen Erscheinungsformen zu beobachten. Eine derartige Gebäudegestaltung passt nicht in das ursprüngliche und regionstypische Orts- und Straßenbild, weil das Ortstypische der Fassaden abhanden gekommen ist.

Fassade durch moderne Materialwahl gestaltet (ortsuntypische Muster und Farben)

Beispiel für eine gelungene Fassadensanierung eines Gebäudeensembles (das Foto wurde außerhalb von Geisig aufgenommen)

Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen jeglicher Art sollte darauf geachtet werden, dass die historische Bausubstanz wieder betont und hervorgehoben wird. Diese Ziele werden mit der Verwendung von sachgerechten Materialien und auch einer Wiederaufnahme der ursprünglichen Fassa-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

dengliederung (z. B. durch den Einbau von stehenden Fensterformaten in regionstypischer Ausführung, durch Holzsprossen unterteilte Fenster) erreicht.

Foto: Beispiel für eine gelungene Sanierung (Gebäude „Zum Birkenhof 2“)

3.4.2 Platzgestaltung, Hofflächen

Die Attraktivität der öffentlichen Räume, Plätze und Flächen trägt wesentlich zur Aufenthaltsqualität am Ort bei.

In Geisig befinden sich – neben den oben erläuterten Plätzen und öffentlichen Flächen – beispielsweise drei alte Brunnen, die von der Ortsgemeinde bzw. engagierten Bürgern (in Eigenregie) erhalten und gepflegt werden. Die Erhöhung der Attraktivität der öffentlichen Räume, Plätze und Flächen trägt wesentlich zur Aufwertung des Ortsbildes und Steigerung der Aufenthaltsqualität bei (siehe auch Erläuterungen im vorherigen Kapitel 3.2.1).

Neben den öffentlichen Freiräumen sind die privaten Hof- und Gartenflächen in der Umgebung von Gebäuden von Bedeutung für das Ortsbild, die Wohnqualität und sogar für das lokale Mikroklima.

Die privaten Freiflächen stellen sich häufig als versiegelte Hofflächen dar, weil früher vielerorts eine landwirtschaftliche Nutzung die Regel war. Diese Art der Gestaltung ist auf die zurück liegende Nutzung durch landwirtschaftliche Maschinen zurückzuführen, die einen festen Untergrund benötigen. Aus diesem Grund ist auf vielen Grundstücken der Altortslage nur eine geringe Bepflanzung vorhanden. Der geringe Anteil an Vegetationsflächen und offenen Bodenflächen, auf denen Niederschlagswasser versickern und verdunsten kann, kann zu Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes bis hin zum typischen Stadtklima führen, das sich in trockener, aufgeheizter Luft äußert.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Private Freiflächen, die gestalterische Mängel hinsichtlich Befestigung, Flächenaufteilung und Gliederung, Einfriedung und Bepflanzung aufweisen, sollten idealerweise in Anlehnung an die öffentlichen Freiflächen aufgewertet werden. Dafür sollte eine Reduzierung der versiegelten Flächen und die Vergrößerung der Vegetations- und Pflanzflächen (z. B. Anlage von Pflanzbeeten, Pflanzung eines Hofbaumes oder von Fassadengrün an Nebengebäuden) angestrebt werden. In Zusammenhang mit der Gestaltung beeinflussen auch scheinbar untergeordnete Elemente wie Zäune, Mauern und Hecken das Ortsbild (siehe auch Erläuterungen im vorherigen Kapitel 3.2.2).

Foto: Pflasterung von Rundbögen im Wellerlingsgraben (Bauarbeiten im August 2012)

3.4.3 Kultur- und Baudenkmäler

Einige Bauwerke in der Ortsgemeinde Geisig sind im Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Rhein-Lahn-Kreises erfasst. Herausgeber des Verzeichnisses ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE, Mainz).

Die Nikolauskapelle in der Mühlbachstraße ist eine evangelische Kapelle und steht unter Denkmalschutz. Die Nikolauskapelle diente im 19. Jahrhundert über 90 Jahre lang als Dorfschule, so dass in der Nähe auch die Schulscheune errichtet wurde. Das alte Schulgebäude wurde in 1910 in ein Gotteshaus zurückgebaut. Die Kapelle wurde im Jahr 1913 wieder eingeweiht.

Bei der letzten Innenrenovierung im Jahr 2001 wurde im Altarraum eine bemerkenswerte Deckengestaltung von der einheimischen Künstlerin Frau Iris Minor realisiert.

In der Vergangenheit bestanden in der Geisiger Gemarkung fünf Mühlen, von denen drei am Hombach und zwei am Mühlbach standen; heutzutage wird keine dieser Mühlen als solche betrieben. Bis auf die in der Ortslage befindliche ehemalige Mühle sind alle Mühlen als besondere Landschaftselemente zu betrachten und werden von den Eigentümern entsprechend gepflegt. Zwei dieser ehemaligen Mühlen, die Weidenmühle und die Habbesmühle, stehen unter Denkmalschutz.

Die rechtliche Bedeutsamkeit geschützter Kulturdenkmäler ist im „Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler“ („Denkmalschutz- und Pflegegesetz – DSchPflG“) in der derzeit

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

geltenden Fassung erläutert; insbesondere sind die §§ 2, 3, 4, 8 bis 15 relevant. Eigentümer sind gemäß § 2 DSchPflG dazu verpflichtet, „die Kulturdenkmäler im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen."

Ein geschütztes Kulturdenkmal darf gemäß § 13 DSchPflG nur mit Genehmigung:

1. zerstört, abgebrochen, verlegt oder beseitigt,
2. umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert,
3. in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt,
4. von seinem Standort entfernt werden.

Im aktuellen Verzeichnis (Stand: April 2013) sind diese Kulturdenkmäler aufgelistet:

- Evangelische Kapelle, Mühlbachstraße, barocker Saalbau, wohl 18. Jh.

- Fachwerkhaus, Brunnenstraße 4, tlw. massiv bzw. verschiefert, 18. Jh.

- ehem. Mühle, Gemarkung Im Mühlbachtal 1, östlich der Ortslage am Mühlbach, wohl 19. Jh., Fachwerkscheune mit Drempel

- Pfeiffermühle, Gemarkung Weidenmühle 1, östlich der Ortslage am Mühlbach, Mühlenanwesen; Fachwerkhaus, tlw. massiv, wohl Anfang 19. Jh., Kniestock um 1900, Fachwerkscheune 19. Jh.

Die schützenswerten Einzelobjekte und die ausgewiesenen Denkmalschutzzonen sind grundsätzlich zu beachten.

3.4.4 Gegenüberstellung von positiven und negativen Aspekten

Positiv:	**Negativ:**
historische Bausubstanz und Grundrisse sind teilweise noch erhalten	oftmals Überprägung/ Überformung der historischen Bausubstanz
	oftmals Renovierungs- oder Sanierungsbedarf bei Haupt- und Nebengebäuden
	abschnittsweise monotone, triste Gestaltung der Straßenräume

3.5 Handlungsfeld Grün

Die Ortslage von Geisig ist in einer Talsenke gelegen. Der „Hombach" fließt durch Geisig und bildet eine natürliche Begrenzungslinie, welche den Ort in zwei Hälften gliedert.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Eine Beschreibung des Bestandssituation ist in den folgenden Unterkapiteln dargelegt. Die konkreten Maßnahmen im Hinblick auf die Grüngestaltung und -entwicklung werden im Kapitel 5 dargestellt. Die Erläuterung der einzelnen Maßnahmen des Handlungsfeldes „Grün“ erfolgte in der Form, dass die Inhalte teilweise den Maßnahmen aus den Handlungsfeldern zugeordnet und zusammengefasst wurden.

3.5.1 Ortseingrünung und innere Durchgrünung

Die Ortsgemeinde zeichnet sich insgesamt durch einen hohen Grünanteil in der Ortslage und im näheren Umfeld aus. Das Dorf ist in einen Grüngürtel eingebettet, der auch die neuen Wohnbaugebiete und den Friedhof umfasst. Grünflächen befinden sich sowohl am Ortsrand als auch innerhalb der Ortslage.

Die Gestaltung der Ortsränder prägt das Erscheinungsbild einer Ortsgemeinde wesentlich mit. Die Ortsränder und deren optische Wahrnehmung bieten für den auswärtigen Besucher/ Touristen eine entscheidende Orientierungslinie. Einer ansprechenden, guten Gestaltung der Ortsränder sollte seitens der verantwortlichen Entscheidungsträger und der Bürger erhöhte Aufmerksamkeit zukommen.

Die Ortsränder von Geisig sind größtenteils gut eingegrünt, so dass sich weite Teile der Ortslage harmonisch in die umgebende Landschaft einfügt. Der Ort ist insbesondere in nördlicher und südlicher Richtung in Baum- und Strauchzonen eingebunden, die sich in Nieder- und Hochwaldflächen fortsetzen (zu nennen sind insbesondere die Gehölzstreifen entlang der Kreisstraße K 12 in Richtung Marienfels, in der Flur „Hinten auf dem Scheid“, in Verlängerung des alten Mühlbachweges zum Mühlbachtal und in Richtung Rudelsberg). Das Mühlbachtal ist als ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet entsprechend der EU-Richtlinie ausgewiesen.

In den Wohnbaugebieten „Mühlberg“ und „Vorn auf dem Scheid“ wurde besonderer Wert auf die Erhaltung der Hecken am alten Mühlbachweg (auch Viehweg) gelegt. Dieser Weg ist als Wanderweg beliebt und wird häufig frequentiert. Mit der fortschreitenden Bebauung am „Mühlberg“ werden weitere Grünflächen am nord-östlichen Ortsrand entstehen. Das Wohnbaugebiet „Am Rudelsberg“ ist von allen Seiten mit Grünflächen umgeben.

Die Ortsränder im Westen und im Bereich der Neubaugebiete weisen an einigen Stellen eine Begrünung auf, die lückenhaft und teilweise nicht gut ausgebildet ist. Diese Bereiche sollten begrünt oder stärker durchgrünt werden.

Der westliche Ortsrand ist von allen Seiten mit Grünflächen umgeben. Der Ortsrand ist mit Obstbäumen und anderen Gehölzen eingerahmt, bevorzugt am Ortsrand in den Fluren: „Im Bruch“, „In den Stein´s Gärten“, „Im Großen Garten“, „Im Kleinen Garten“, „Potsgarten“, „Unter dem Viehweg“ und im „Kappesgarten“.

Die Ortseingänge sind teilweise mit straßenbegleitender Eingrünung ausgestaltet.

In der Bestandsanalysekarte wurden die Abschnitte mit einer vorhandenen und fehlenden Ortseingrünung mittels Pfeilsymbolen gekennzeichnet.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Durchgrünungen im Ortskern sind vor allem entlang des Hombachs am Kinderspielplatz bis zu den Tennisplätzen und am Transformatorhaus angelegt. Die bachbegleitende Vegetation des Hombaches trägt wesentlich zur Durchgrünung der Ortslage bei; wesentliche Abschnitte des Bachverlaufes sind innerhalb des Ortes begrünt, teilweise ist der Bewuchs sehr dicht (siehe unten stehendes Foto). Durchgrünungen sind des Weiteren in der Nähe von und oberhalb von „Sturm´s Eck“, in der Mühlbachstraße und im Sonnenweg zum Friedhof hin angelegt.

Foto: Baum- und Gehölzbestand an der Brücke über den Hombach

Innerhalb des Ortes sind vereinzelt bedeutende Einzelbäume vorzufinden. Als besonderer Baum ist die Dorflinde an der Einmündung der Römerstraße in die Rhein-Taunus-Straße zu erwähnen. Die Dorflinde ist ortsbildprägend und ein charakteristisches Wahrzeichen von Geisig. Dieser Baumstandort sollte zukünftig erhalten werden, obgleich die Linde derzeit abgängig ist.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Foto: Die Dorflinde als Wahrzeichen von Geisig

Der Weg zum Friedhof und der Parkplatz vor dem Friedhof sind gesäumt von einer Reihe an Birken. Vor dem Haupteingang des Friedhofs steht eine Reihe von Säulen-Ebereschen, die in Eigenleistung gepflanzt worden sind, nachdem zuvor eine Anzahl hochgewachsener Fichten entfernt worden war. Der Weg zum Haupteingang ist mit einem breiten Grünstreifen versehen, der von einigen Frauen im Dorf unentgeltlich gepflegt wird. Der Friedhof ist mit Grünstreifen und einer Baumreihe versehen und mit einer Buchenhecke eingefriedet, die vor zwei Jahren größtenteils von den Dorfpaten neu angepflanzt wurde.

Am früheren Standort der Geisiger Synagoge befindet sich eine Grünfläche, die von einem Nachbarn gepflegt wird. Die dort befindliche Lärche ist namensgebend für den angrenzenden Weg.

In der Feldflur wurden besondere Landschaftselemente, u. a. am „Steiner Weg“, an der „Kieskaut“ und am Sportplatz, im Wieslatten, im Seiengraben und an der Martinsgewann (teilweise als Ausgleichsmaßnahmen) etabliert. Diese Landschaftsabschnitte werden in Geisig in der Regel von den sog. „Dorfpaten“ gepflegt.

Einige Wirtschafts- und Feldwege in die freie Feldflur weisen eine begleitende Eingrünung auf. Entsprechend ihrer Bedeutung für die Ortsgemeinde könnte die bestehende Randbegrünung verbessert oder durch zusätzliche Randbegrünung ergänzt werden. Grundsätzlich ist die Verwendung von einheimischen Arten wünschenswert.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

In der Ortsgemeinde besteht weiteres Potenzial für Begrünungsmaßnahmen. In einigen Teilbereichen sind Pflegemaßnahmen notwendig, um das Erscheinungsbild der Grünanlagen zu verbessern.

(Anmerkung: einige Passagen dieses Unterkapitels wurden in Anlehnung an Materialien der Ortsgemeindeverwaltung formuliert; vgl. die Antragsunterlagen für den Landeswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ aus dem Jahr 2012).

3.5.2 Grüngestaltung öffentlicher und privater Flächen

In den Bereichen der alten Ortslage ist eine Vielzahl an großen, vollflächig versiegelten Hofräumen/ Hofflächen mit geringen Grünanteilen vorzufinden. Die typische Gestaltung der ehemalig landwirtschaftlich genutzten Hofflächen (mit vollversiegelten Hofflächen) ist auf einigen oben und unten abgebildeten Fotos in anderen Unterkapiteln ersichtlich.

Betroffen sind die alten landwirtschaftlichen Nutzungs- und Baustrukturen. Da in Geisig nur wenige landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe existieren, gilt es seitens der Grundstücksbesitzer zu prüfen, ob Entsiegelungsmaßnahmen und grünordnerische Aufwertungsmaßnahmen auf ihren jeweiligen Grundstücken sinnvoll sind.

Private Freiflächen, die gestalterische Mängel hinsichtlich Befestigung, Flächenaufteilung und Gliederung, Einfriedung und Bepflanzung aufweisen, sollten in Anlehnung an die öffentlichen Freiflächen aufgewertet werden. Es sollte eine Reduzierung der versiegelten Flächen und die Vergrößerung der Vegetations- und Pflanzflächen (z. B. Anlage von Pflanzbeeten, Pflanzung eines Hofbaumes oder Fassadengrün an Nebengebäuden) angestrebt werden. In Zusammenhang mit der Gestaltung sind auch scheinbar untergeordnete Elemente wie Zäune, Mauern und Hecken ortsbildbestimmend.

Mittels derartiger Maßnahmen kann die Wohnumfeldqualität deutlich verbessert werden. Die Bäume spenden Schatten und verbessern aufgrund der Transpiration das Mikroklima; gleichzeitig wird der Oberflächenabfluss deutlich verbessert, wenn Oberflächenwasser besser versickern kann.

Im Bereich der Neubaugebiete wurden vereinzelt nicht standorttypische Arten gepflanzt. Auf den privaten Grün- und Freiflächen wurden u. a. nicht standortgerechte und als dorfuntypisch einzustufende Bäume, Sträucher, Gehölze (z. B. geschlossene Hecken) und Zierpflanzen angepflanzt. Im Rahmen der Vor-Ort-Begehung wurden auch zahlreiche Nutzgärten gesichtet.

Einfriedungen aus Betonringen und abweisenden Maschendrahtzäunen sind grundsätzlich als dorfuntypisch einzustufen und als eher negativ zu bewerten.

Grundlegendes Potenzial ist der hohe Baumbestand von Streuobstwiesen und einzelnen Obstbäumen sowohl auf den Privatgrundstücken als auch auf den Flächen, die an den Ort angrenzen. Die bestehenden Gehölzstrukturen (Bäume und Sträucher) bieten auch innerhalb der Ortslage gut nutzbaren Lebensraum für vielfältige Tierarten.

Innerhalb des Ortes sind an verschiedenen Standorten (auf öffentlichen Flächen und auf den privaten Grundstücken) bedeutende Einzelbäume vorzufinden. In der Bestandsanalysekarte sind die markanten, erhaltenswürdigen Einzelbäume gekennzeichnet.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

3.5.3 Gegenüberstellung von positiven und negativen Aspekten

Positiv:	**Negativ:**
teilweise großer und alter Baumbestand, schöne Einzelbaumbestände auf öffentlichen und privaten Flächen (z. B. die ortsbildprägende Dorflinde im Kreuzungsbereich)	zu geringe Ausstattung der Hofräume mit Grünflächen/ -elementen, v. a. aufgrund der großflächigen Versiegelung von Flächen (einhergehend mit zu wenigen Versickerungsflächen für das Niederschlagswasser)
Begrünung einzelner Fassaden von Nebengebäuden durch Rank- und Kletterpflanzen	
bachbegleitende Vegetation des Hombaches	

4 LEITBILDER UND ENTWICKLUNGSZIELE

Im Rahmen der Dorfentwicklung stellt sich u. a. die wichtige Frage: „Wie soll die Entwicklung von Geisig aussehen?“ Es sind u. a. die Tatsachen festzustellen,

- dass die Bevölkerungsentwicklung stagniert bzw. dass ein leicht rückläufiger Trend zu beobachten ist, der bis dato jedoch nicht so negativ ist, wie auf Ebene der Verbandsgemeinde Nassau oder des Rhein-Lahn-Kreises,
- dass Versorgungsstrukturen für den täglichen und kurzfristigen Bedarf größtenteils nicht vorhanden sind,
- dass sich die ursprünglich dominierende Funktion der Landwirtschaft (als Lebensgrundlage der Dorfbewohner) gewandelt hat,
- dass die Funktion „Wohnen“ für die Bevölkerung überwiegt. Eine Mehrheit der erwerbstätigen Bevölkerung ist außerhalb der Ortsgemeinde beschäftigt, so dass ein hoher Pendelverkehr zum Arbeitsplatz zu verzeichnen ist. Ein nicht geringer Teil der Bevölkerung verbringt hauptsächlich die Freizeit und Nachtruhe in der Ortsgemeinde.

Die zukünftige Gemeindeentwicklung sollte auf eine verbesserte Lebens- und Aufenthaltsqualität, erhöhten Wohnwert, Erholung und Freizeit ausgerichtet sein. In der Folge sollten insbesondere das Wohnumfeld und die Lebensqualität durch einzelne Maßnahmen in den Handlungsfeldern verbessert werden.

Bezüglich der räumlich-funktionalen Entwicklung ist festzustellen, dass innerhalb der Ortsgemeinde weiterhin genügend Grundstücksflächen zur Verfügung stehen. An diesen Stellen könnten potenzielle Wohnungen bzw. Bauplätze entstehen. Dies auch in Ergänzung des zum Zeitpunkt der Unterlagenerarbeitung sowieso bestehenden großen Umfangs an freien Baugrundstücken im jüngsten Neubaugebiet.

Aus diesem Grund sollten weitere Flächenausweisungen im Außenbereich nicht oder nur nachrangig angestrebt werden. Mit dieser planerischen Vorgehensweise wird auch dem städtebaulichen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

3.5.3 Gegenüberstellung von positiven und negativen Aspekten

Positiv:	**Negativ:**
teilweise großer und alter Baumbestand, schöne Einzelbaumbestände auf öffentlichen und privaten Flächen (z. B. die ortsbildprägende Dorflinde im Kreuzungsbereich)	zu geringe Ausstattung der Hofräume mit Grünflächen/ -elementen, v. a. aufgrund der großflächigen Versiegelung von Flächen (einhergehend mit zu wenigen Versickerungsflächen für das Niederschlagswasser)
Begrünung einzelner Fassaden von Nebengebäuden durch Rank- und Kletterpflanzen	
bachbegleitende Vegetation des Hombaches	

4 LEITBILDER UND ENTWICKLUNGSZIELE

Im Rahmen der Dorfentwicklung stellt sich u. a. die wichtige Frage: „Wie soll die Entwicklung von Geisig aussehen?“ Es sind u. a. die Tatsachen festzustellen,

- dass die Bevölkerungsentwicklung stagniert bzw. dass ein leicht rückläufiger Trend zu beobachten ist, der bis dato jedoch nicht so negativ ist, wie auf Ebene der Verbandsgemeinde Nassau oder des Rhein-Lahn-Kreises,
- dass Versorgungsstrukturen für den täglichen und kurzfristigen Bedarf größtenteils nicht vorhanden sind,
- dass sich die ursprünglich dominierende Funktion der Landwirtschaft (als Lebensgrundlage der Dorfbewohner) gewandelt hat,
- dass die Funktion „Wohnen“ für die Bevölkerung überwiegt. Eine Mehrheit der erwerbstätigen Bevölkerung ist außerhalb der Ortsgemeinde beschäftigt, so dass ein hoher Pendelverkehr zum Arbeitsplatz zu verzeichnen ist. Ein nicht geringer Teil der Bevölkerung verbringt hauptsächlich die Freizeit und Nachtruhe in der Ortsgemeinde.

Die zukünftige Gemeindeentwicklung sollte auf eine verbesserte Lebens- und Aufenthaltsqualität, erhöhten Wohnwert, Erholung und Freizeit ausgerichtet sein. In der Folge sollten insbesondere das Wohnumfeld und die Lebensqualität durch einzelne Maßnahmen in den Handlungsfeldern verbessert werden.

Bezüglich der räumlich-funktionalen Entwicklung ist festzustellen, dass innerhalb der Ortsgemeinde weiterhin genügend Grundstücksflächen zur Verfügung stehen. An diesen Stellen könnten potenzielle Wohnungen bzw. Bauplätze entstehen. Dies auch in Ergänzung des zum Zeitpunkt der Unterlagenerarbeitung sowieso bestehenden großen Umfangs an freien Baugrundstücken im jüngsten Neubaugebiet.

Aus diesem Grund sollten weitere Flächenausweisungen im Außenbereich nicht oder nur nachrangig angestrebt werden. Mit dieser planerischen Vorgehensweise wird auch dem städtebaulichen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Die Leitbilder und Ziele für die weitere Entwicklung in Geisig ergeben sich aus den Anregungen und Vorstellungen der Bürgerinnen und Bürgern während der Themenabende. Für jedes der Handlungsfelder lassen sich ein Leitbild und entsprechende Ziele ableiten.

Mit den abschließend vorgestellten Maßnahmen im Kapitel „Maßnahmenprogramm“ sollen die jeweiligen Ziele erreicht werden.

Nachfolgend sind die einzelnen Leitbilder und zugehörige ausgewählte Ziele aufgeführt.

Handlungsfeld Verkehr

Leitbild:

Die Attraktivität des öffentlichen Straßenraums ist für die Anwohner zu erhöhen und die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer (insbesondere jedoch für (junge und ältere) Fußgänger und Radfahrer) ist zu verbessern.

Ziele:

- Attraktivierung der Ortsstraßen (Straßenraumgestaltung)
- Schaffung von neuen Wegebeziehungen
- Erhöhung der Verkehrssicherheit

Handlungsfeld Infrastruktur

Leitbild 1:

Erhalt und Ausbau der vorhandenen Infrastruktur zur Stärkung des dörflichen Lebens.

Ziele:

- Verbesserung der vorhandenen DSL-Versorgung (Verfügbarkeit verbessern, Leistungsfähigkeit steigern)
- Schaffung eines attraktiven Ortsmittelpunktes
- Erhalt und Erhöhung der Attraktivität vorhandener ortsnaher Spiel- und Freizeitanlagen

Leitbild 2:

Stärkung der Ortsgemeinde durch Entwicklungen im Bereich Tourismus

Ziele:

- Verbesserung des touristischen Angebotes
- Vorsehung und Umsetzung von touristischen Maßnahmen, auch zur Verbesserung der Naherholungs- und Wohnumfeldqualität für die eigene Ortsbevölkerung

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Handlungsfeld Soziales

Leitbild:

Stärkung der Dorfgemeinschaft.

Ziele:

- Erhalt von Räumlichkeiten für die Begegnung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen
- Stärkung der Dorfgemeinschaft durch Bildung eines Arbeitskreises zur Ortsentwicklung (regelmäßige Treffen) und Entwicklung von gemeinsamen Projekten/Aktivitäten für die gesamte Dorfgemeinschaft
- Stärkung der Belange und Interessen der älteren Generation
  (Maßnahme: Festlegung eines Seniorenbeautragten)

Handlungsfelder Grün und Gestalt

Leitbild:

Die Ortsgemeinde Geisig als attraktiven Wohnstandort stärken

Ziele:

- Verschönerung des Ortsbildes: Erhalt und Wiederherstellung von Ortsbild prägender Bausubstanz im Ortskern
- Behutsame Umnutzung und Sanierung untergenutzter landwirtschaftlicher Nebengebäude
- Attraktivere Gestaltung von privaten Hofflächen
- Attraktivere Gestaltung der Ortsstraßen (Straßenraumgestaltung)
- Innen- vor Außenentwicklung

Im Rahmen der vorliegenden Dorferneuerungsplanung wurde eine Karte erstellt, in der die Entwicklungskonzeption für Geisig im Detail kartographisch aufgezeigt wird.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Abb: Karte mit der Entwicklungskonzeption für Geisig (unmaßstäblicher Auszug)

In dieser Entwicklungskonzeption sind gemäß der Analysepunkte aus dem Bestandsanalyseplan die optimierungsbedürftigen Maßnahmen aufgezeigt, die auf den nachfolgenden Seiten detailliert beschrieben werden.

Des Weiteren wird unter dem Kapitel eine Prioritätenliste aufgezeigt, die die Maßnahmen in der bis dato besprochenen Reihenfolge der Realisierung listet.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de