







# Stadtdörfer in Rheinland-Pfalz Stadtdorf Arenberg-Immeldorf | Potenziale und Herausforderungen


### POTENZIALE




**soziale Infrastruktur**  
Neben zwei Grundschulen und einer Kindertagesstätte stellt die Kinder- und Jugendhilfe Arenberg-Immeldorf eine wichtige soziale Einrichtung dar. Somit ist für alle Ausstattungen vorhanden und muss erhalten bleiben.




**Sportplätze**  
Die Sportplätze im gesamten Stadtteil sind von guter Qualität und bieten eine gute Aufenthaltsqualität. Es ist weiterhin zu erhalten.



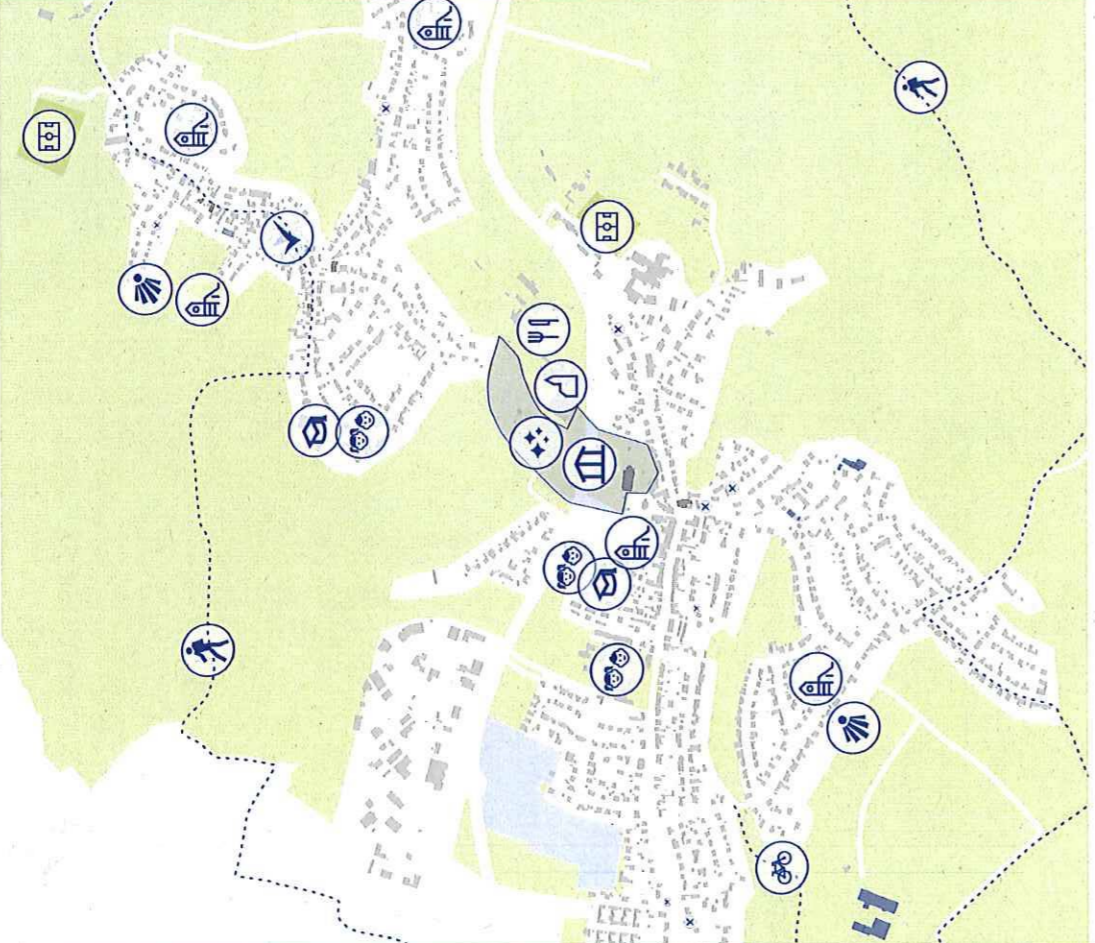
**Dorfmitte Immeldorf**  
Immeldorf hat einen zentralen Platz, der aktuell von Parks und einer Busspur dominiert wird. In Verbindung dazu steht ein kleiner begehrter Platz mit Sitzmöglichkeiten. Eine Verknüpfung dieser Orte und eine Gestaltverbesserung könnten den Kern attraktiver machen.




**Sportplätze**  
In beiden Teilgebieten befindet sich jeweils ein Fußballplatz. Diese bieten eine weiteren Möglichkeit der Freizeitgestaltung und Bewegungsmöglichkeiten sind diese Orte weiterhin zu erhalten.




**Eselbach und Kniebreche**  
Die beiden Rad- und Fußwege nach Ehrenbreitstein bieten Potenzial zur Freizeiltätigkeit und können besser nutzbar gemacht werden. Auch die Wegeführung vorbei am Eselbacher Hof bietet eine gute Möglichkeit auf regionale Produkte aufmerksam zu machen.







**Erholung und Lage**  
Die Umgebung des Höhenstadteils Arenberg-Immeldorf besteht aus Wäldern und Streuobstwiesen. So sind gute Möglichkeiten in einer attraktiven Umgebung bei gleichzeitiger Stadtnähe. Die vorhandenen Wanderwege rund um das Stadtdorf bieten touristisches Potenzial.




**Baulücken**  
Vor allem in Arenberg sind noch einige Baulücken vorhanden. Diese können als Potenzial für eine weitere Nachverdichtung dienen.



**Friedhofserweiterung**  
Die Stadt Koblenz plant unter dem Titel "Friedhofserweiterung" die Neuausweisung von Wohnbänken. In der näheren Umgebung des Stadtdorfes könnten Bürger zu stärken und diese in das bestehende Vereinsleben zu integrieren.




**Priarer-Kraus-Anlagen**  
Als ein Alleinstellungsmerkmal werden die Priarer-Kraus-Anlagen, eine europaweit einzigartige Landanlage, in dieser religiösen Parkanlage befinden sich etwa 60 Kapellen, Grotten und Bildstöcke, sowie ein Kreuzweg. In direkter Nachbarschaft befindet sich die Wallfahrtskirche St. Nikolaus.




**Kloster Arenberg**  
Das Kloster Arenberg, mit dem Kloster Arenberg, ist ein weiteres Alleinstellungsmerkmal. Die Dominikanerinnen betreiben dort ein Gästehaus mit zahlreichen Bildungs- und Erholungsangeboten. Dieses touristische Potenzial sollte in Zukunft genutzt werden.


### HERAUSFORDERUNGEN




**Geschäftssterben**  
Neben der sinkenden Zahl an inhabergeführten Geschäften im Zentrum von Arenberg sind inzwischen auch die Geschäfte in der Dorfmitte betroffen und viele haben ihre Türen geschlossen. Dies wirkt sich auf die grundlegende Attraktivität des Ortszentrums aus.



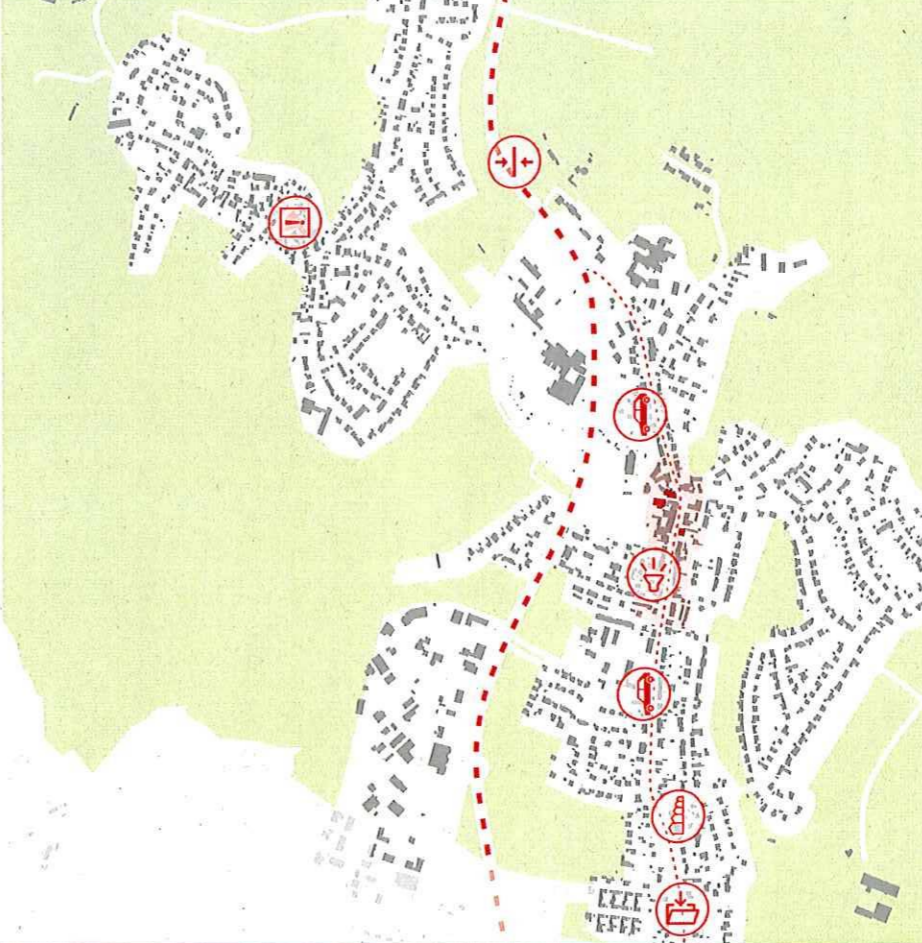
**Verkehr und Umweltbelastung**  
Die Priarer-Kraus-Strasse und die Immeldorfer Straße fungieren als Durchgangsstraßen von Arenberg bis zu einer hohen Lärm- und Luftbelastung vorzufinden, welche die Wohn- und Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen stark beeinflusst.




**Vereine u. fehlender Treffpunkt für alle Altersgruppen**  
Die Vereine haben mit der Neugewinnung von Mitgliedern zu kämpfen, da neue Bewohner bisher wenig Interesse am Vereinsleben zeigen. Unter den aktiven Mitgliedern wechseln viele in andere, rationalen-wechselbaren Treffpunkte. Im gesamten Stadtteil gibt es keinen öffentlichen Treffpunkt für die Bewohner. Ein solcher Ort könnte das soziale Miteinander der beiden Teilgebiete und die Vereine stärken.




**Teilung der Orte und Dorfgemeinschaft**  
Die L127 trennt die beiden Teile Arenberg und Immeldorf räumlich, was sich auf die Dorfgemeinschaft auswirkt. Ein soziales Zusammenwachsen wäre in Zukunft wünschenswert.







**Dorfplatz**  
Immeldorf hat einen zentralen Platz, der von Grünflächen und Bäumen geprägt ist. Er ist nicht zu vernachlässigen. Das angrenzende leerstehende ehemalige Feuerwehrgebäude mindert die Qualität noch weiter.



**Dorfmitte**  
Die Mitte von Arenberg an der Straße und Siedlung Priarer-Kraus zeigt hier bauliche Veränderungen und es gibt ein hohes Verkehrsaufkommen. Da Arenberg sonst keinen öffentlichen Platz hat, ist dieser Ort der derzeit einzige mögliche Treffpunkt und dringend in seiner Funktion und Gestalt zu verbessern.



**Baustruktur**  
Besonders in der Priarer-Kraus-Strasse in Arenberg befinden sich verschiedene Gebäude in Hinblick auf deren Geschosigkeit. Bauweise wirkt chaotisch und die gestreckte, die chaotischen Eindruck, der schon durch den Durchgangsverkehr aufkommt.



**Ortseingang**  
Im Westen von Arenberg geht die Bebauung direkt in den Siedlungskörper von Niederberg über. Somit findet sich dort keine klare Ortseingangssituation, sondern eine diffuse Struktur.

### Legende

	Gebäude		Umgebung
	Verkehrs- u. Siedlungsfläche		Wasserfläche
	Landwirtschaftliche Gebäude		Leerstand im Erdgeschoss
	Denkmäler		Modernisierungsbedarf
	Ortsbildprägende Gebäude		Misstand
	Entwicklungsflächen		durchtrennende Achsen
	Baulücken		
	begrünte Wege		



# Staddörfer in Rheinland-Pfalz Staddorf Arzheim | Potenziale und Herausforderungen

## POTENZIALE



### Platz mit Aussicht

Der grüne Platz an der Forststraße mit Blick über das Dorf bietet Potenzial zur attraktiven Gestaltung und als weiterer Treffpunkt. Seine Nähe zur Sporthalle mit ansässiger Gastronomie ist von Vorteil.



### Dorfplatz Erweiterung

Der Platz in der Hinterdorfstraße mit Begrünung und Sitzmöglichkeiten ist schon gut gestaltet. Eine Verknüpfung zwischen diesem und dem alten Dorfplatz könnte den Ortskern weiter aufwerten.



### Dorfplatz

Arzheim verfügt über einen großen Dorfplatz in der Umdorfstraße, an dem sich das Büro des Ortsvereins und einige Kultureinrichtungen befinden. In regelmäßigen Abständen statt der Platz werden dennoch besser gestaltet werden, um seine volle Aufenthaltsqualität außerhalb von Festen zu steigern.



### Künstler, Handwerker und Vereine

Die ehemals zahlreichen Handwerker sowie eine hohe Anzahl an Hobbykünstlern sind Alleinstellungsmerkmale der Arzheimer. Die Vereinskultur in Arzheim ist gut und es finden jährlich Veranstaltungen wie die Kränze und der Karneval statt. Diese Merkmale bieten Potenzial für das „neue“ Image von Arzheim.



### Fußweg am Lehmkaul

Der Fußweg an der Lehmkaul mit kleiner Parkanlage und Bouleplatz ist von guter Gestalt- und Aufenthaltsqualität und bietet Raum für alle Generationen.



### Spielplätze

Die Spielplätze im Heugricht und in der Herrmann-Löns-Straße sind sauber, gepflegt und mit ausreichend Sitzmöglichkeiten ausgestattet. Diese Qualität ist zu erhalten.



### Umgebung

Das Staddorf Arzheim hat seinen dörflichen Charakter beibehalten und ist gut in die umgebenden Wälder und Wiesen eingebunden. In der Umgebung bieten sich gute Naherholungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger räumlicher Nähe zur Innenstadt Koblenz.



### schöne Aussicht

Sowohl von der Hinterstraße auf Höhe der Kapelle als auch in der Forststraße bietet sich eine schöne Aussicht in die Landschaft.



### soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur in Arzheim ist durch eine Grundschule und eine Kindertagesstätte abgedeckt. Diese Einrichtungen sind zu erhalten.



### St. Aldegundis Kirche

Die St. Aldegundis Kirche ist ein das Denkmal des Ortes und ein Hingucker für Bewohner und Besucher. Die Einbindung in den Ort und eine bessere Vermarktung wäre wünschenswert.



### ruhige Wohnlagen

Dadurch, dass keine Durchfahrtsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen in Arzheim vorhanden ist, ist der gesamte Ort ruhig und das Wohnen und Leben im Ort sleht im Vordergrund.



### Baulücken

Die Wohnungsfrage in Arzheim ist hoch, doch es gibt noch ein paar Baulücken. Durch eine Entwicklung der freien Grundstücke und Modernisierung von allen Gebäuden könnte der Nachfrage Rechnung getragen werden. Das kann langfristig dem Bevölkerungsrückgang entgegenwirken.

## HERAUSFORDERUNGEN



### Ortseingang

Der Stedungskörper von Arzheim geht direkt in den vom Ortsteil Ehrenbreitstein über, sodass beim Ankommen nicht klar wird, wann man sich in Arzheim befindet. Erst auf Höhe der Kapelle vor dem Kreisell gibt es eine echte Ortseingangssituation.



### fehlende Anbindung

Zu den Nachbarorten Astenstein sowie Arenberg mit ansässigem Nahversorger fehlt eine direkte Busverbindung. Von Arzheim führt nur die Buslinie 10 in Richtung Ehrenbreitstein. Zudem sind die Verbindungswegen schlecht ausgebaut.



### Versorgung

Es gibt kein Lebensmittelgeschäft, Bäcker oder Metzger, sodass für tägliche Einkäufe eine Fahrt ins nächstgelegene Astenstein über eine schlecht ausgebauten Straße nötig ist.



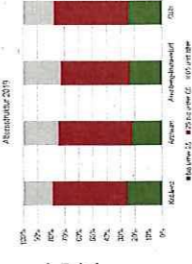
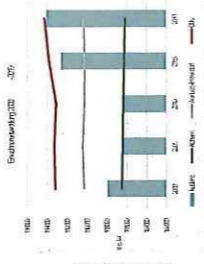
### fehlender Treffpunkt

Die Arzheimer vermissen einen öffentlichen sozialen Treffpunkt, den z.B. Vereine für Sitzungen und weiteren abhängige Veranstaltungen nutzen können. Derzeit ist die einzige Halle vor Ort eine Sporthalle nicht für andere Zwecke benutzbar.



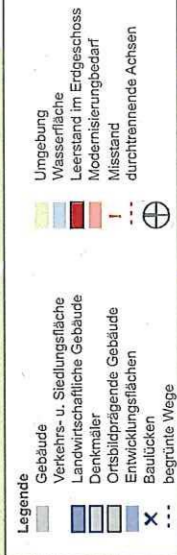
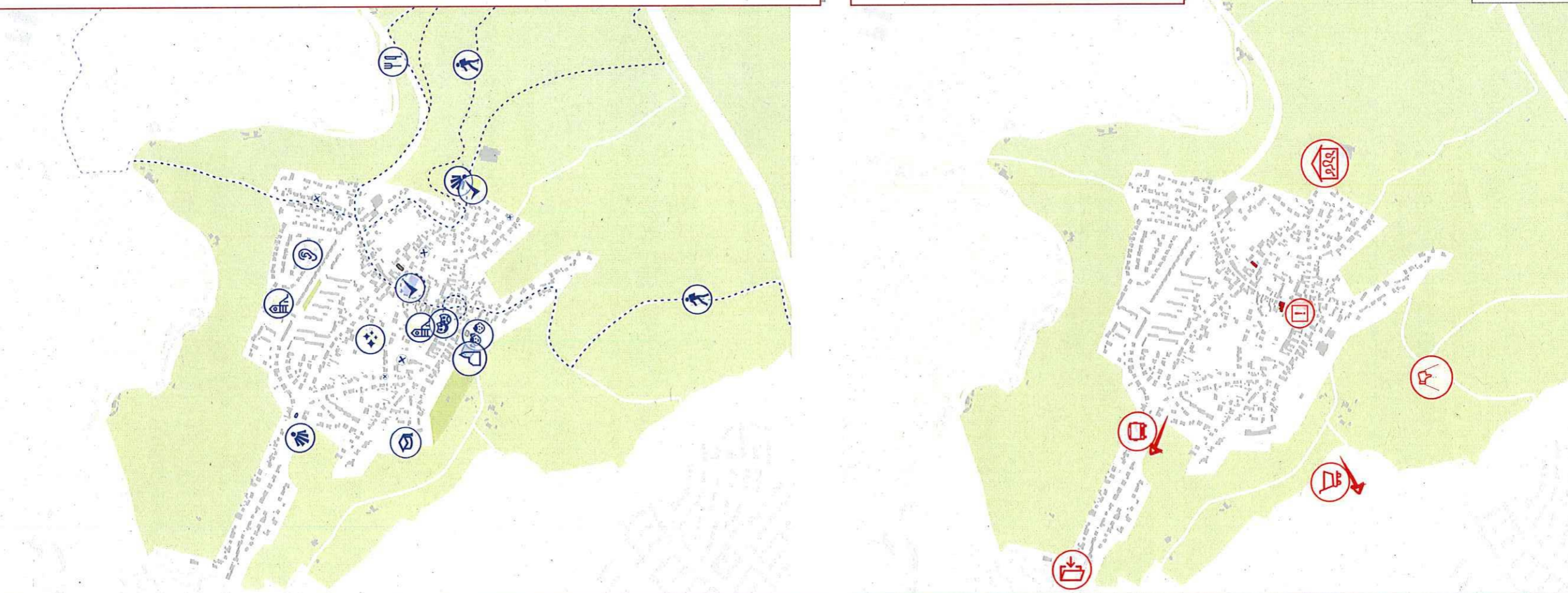
### Dorfmitte

Die vorhandene Dorfmitte in der Forststraße/Unterdorfstraße wirkt nicht einladend und ist in einem schlechten Zustand. Es gibt zwar eine Bank und eine überdachte Bushaltestelle, aber zum Verweilen lädt dieser Ort nicht ein. Auch für zukünftige Feste würde sich eine Umgestaltung lohnen.



### Senioren

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels der in Arzheim zu verzeichnen ist wäre eine Begrünungsstätte für die ältere Bevölkerung ein Gewinn für den Ort.





# Staddörfer in Rheinland-Pfalz Staddorf Güls | Potenziale und Herausforderungen

### POTENZIALE




**sehr gute Infrastruktur**  
Die Grundfläche im Süden Güls ist aktuell mit einer guten Versorgungs- und sozialen Infrastruktur ausgestattet. Dazu zählen mehrere Nahversorger und Einzelhändler, zwei Kindertagesstätten, ein Jugendclub und ein Seniorenzentrum.




**Parkfläche im Süden**  
Die Grünfläche im Süden des funktionsreichen Südens Güls bietet mit geschwungenen Fußwegen sowie Spielgeräten am Wegesrand eine Freizeitmöglichkeit für verschiedene Generationen. Die Erhaltung der Fläche und die Schaffung von Spiel- und Sportplätzen könnte die Fläche weiter aufwerten.



**Spielplätze**  
Die Spielplätze im gesamten Stadtteil sind von guter Qualität und bieten Sitzmöglichkeiten. Ihre Gestalt- und Aufenthaltsqualität ist zukünftig zu erhalten.




**Platzfolge mit Gestaltungspotenzial**  
Vom Platz vor der alten Servatiuskirche im Süden bis in die Planstraße zum Vorplatz vor dem Rewe-Store gibt es eine Platzfolge, die an der einen oder anderen Stelle zu verbessern ist. Dieses Ensemble bildet ein wichtiges Identifikations- und Anknüpfungspunkt zum Zentrum und ist zukünftig zu sichern und zu gestalten.



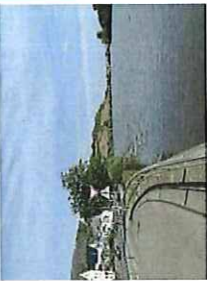
**Umnutzung von Leerständen**  
Bestehende Leerstände vor allem in Erdgeschoss können als Entwicklungspotenzial gesehen, umgebaut und beispielsweise zum Wohnen umfunktionsiert werden. Dadurch können Leerstände reduziert, die Qualität verbessert und gleichzeitig dem Visual Appeal Rechnung getragen werden.




**alter Dorfplatz**  
Der etwas heruntergekommene Dorfplatz in Güls wird derzeit für Wochenmärkte verwendet und befindet sich gerade in einer Neuplanung seitens der Stadt Koblenz.




**Dörflicher Weinortcharakter**  
Gerade im Norden von Güls finden sich einige Weingüter, die den dörflichen Charakter, den die Gülsler sich beizubehalten wollen, unterstreichen.




**Umgebung**  
Güls liegt direkt an der Mosel und im größten Koblenzer Weinbaubereich. Außerdem befindet sich der Stadtteil in zwei unterschiedlichen Weinlagen, die abseits des Moseltals sowie der Naipolesweg verlaufen durch den Stadtteil Güls. Diese Qualitäten bieten somit für Bewohner\*innen und Ortsfremde eine gute Möglichkeit der Erholung und Freizeitgestaltung.




**Denkmäler**  
Neben einigen Gebäudedenkmalen stehen die Eisenbahnbrücke Güls an Heversberg unter Denkmalschutz. Eine bessere Inszenierung der Brücke und der Denkmäler würde die Besonderheiten in den Vordergrund rücken.



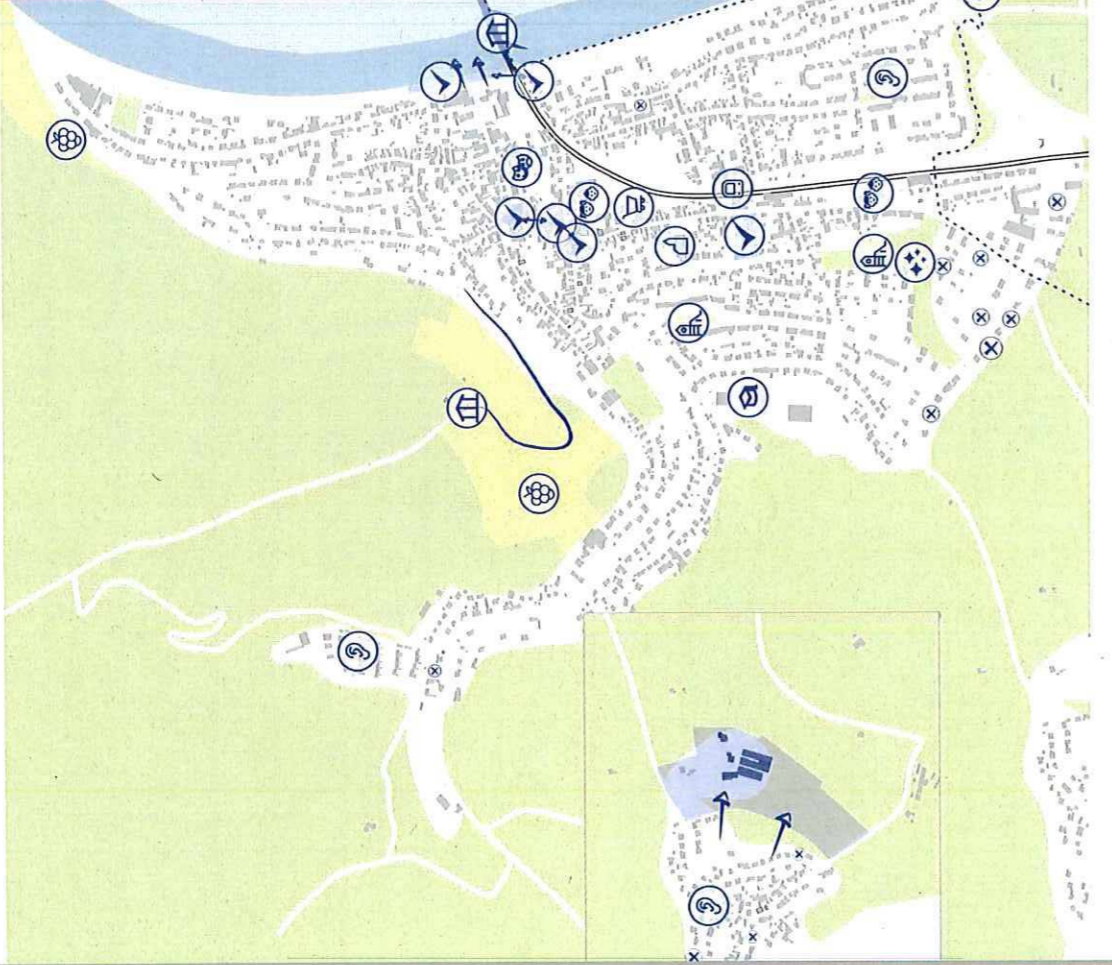
**St. Servatius Kirche**  
Die im Volksmund als „Gülser Zämsstöcher“ bezeichnete Pfarrkirche St. Servatius ist aus der Skyline von Güls nicht zu trennen und sollte als alte Servatiuskirche und ist ein Highlight von innen und außen. Sie ist als Merkmal und touristische Attraktion in die Planung einzubeziehen.




**Bahnhaltepunkt**  
Durch den Bahnhaltepunkt Güls besteht die direkte Verknüpfung zwischen der Koblenzer Innenstadt und dem regionalen Güls. Diese Anbindung, die Güls von den anderen Stadtteilen abhebt, ist zu erhalten.




**Freizeitangebot**  
Besamte und beliebte Einrichtungen über die Stadtteilgrenzen hinaus sind der Musik- und Kleinkunstclub Café Hahn, mit Gästen aus dem ganzen Stadtgebiet und der Jugendclub Güls. Diese mit kreativen und innovativen Angeboten. Außerdem bietet der im Süden gelegene Bootshafen eine Anlaufstelle für Sportbootfahrer\*innen.




### HERAUSFORDERUNGEN




**Gülserstraße**  
Der südliche Teil der Gülserstraße, parallel zu den Bahngleisen verlaufend, hat ohnehin durch diese unattraktiv, hat einen sehr schlechten Straßenzustand, hier fehlt es an Begrünung, der Verbindung zwischen Wohngebiet und Zentrum ein großes Problem darstellt. Zudem verläuft hier ein offizieller Radweg.




**Leerstände im Ortskern**  
In den Straßen 48, Mühlbach, Am Zehnhof, Planstraße, Taichstraße, Wolfskaulstraße und der Moselweinstreife finden sich Leerstände mindestens im Erdgeschoss meist von ehemaligen gewerblichen Betrieben. Diese sind oft ein negativ auf deren Gestalt. Weitere Leerstände gilt es zu verhindern.




**Schlechte Platzqualität**  
Die Planstraße entlang finden sich mehrere aneinander gereihete Plätze. Diese sind teilweise in einem ungesunden Zustand und bedürfen einer ganzheitlichen Umgestaltung. Ebenso wenig einladend wirkt der alte Dorfplatz in der Gülserstraße.




**Dorfplatz Bisholder**  
Der einzige größere Platz in Bisholder wird von einem Parkplatz und Glascontainer dominiert. Die Grüne Mitte des Platzes ist schlecht eingebunden.




**fehlende Einbindung der Mosel**  
Durch die B416 (Moselweinstreife) besteht eine Trennung zwischen Ort und der Mosel. Hier gibt es bisher eine Plattform nördlich der Eisenbahnbrücke am Moselufer. Insgesamt ist der Ortskern aber von der Mosel abgegrenzt und der Uferbereich durch die viel befahrene Straße unattraktiv.



**Im Palmenstück**  
Die Straße im Palmenstück ist insgesamt in einem schlechten Zustand. Der Straßenzustand weist Schäden auf. Hier findet sich eine sehr schöne Grünfläche. In diesem Bereich sowie kein Straße begleitet. Einseitig stehen in der Straße denkmalwürdige Bauten, andererseits stark heruntergekommen Gebäude.



**Bahngleise und Unterführungen**  
Durch den Stadtteil Güls verläuft die Regionalschienenstrecke zwischen Koblenz und Trier. Somit sind die Gebiete entlang der Strecke einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt und der Ort wird räumlich in zwei Teile getrennt. Unterführungen der Bahn im Zentrum.



**Fahrradwege**  
Durch Güls verlaufen mehrere Radwege. Bis auf die Moselweinstreife befinden sich in keiner Straße Fahrrad-schutzstreifen oder bauliche Fahrradwege im Stadtteil. Die Beschulderung ist außerdem für Ortsfremde unzureichend.

