

Die Übersichtspläne zu öffentlichen Gebäuden mit Funktionen zeigen sowohl in Winkel als auch in Mittelheim eine für die Entwicklung der Ortskerne positive Konzentration öffentlicher Nutzungen in den historischen Ortskernen. Mit Ausnahme des Mehrgenerationenhauses in Winkel liegen alle wichtigen öffentlichen Nutzungen innerhalb der Kernbereiche.

d) Innerörtliche Frei- und Grünflächen

Anders als in Oestrich und Hallgarten sind in beiden Ortsteilen keine größeren öffentlichen Platzräume in den Ortskernen vorhanden. Beide Kernbereiche werden durch eine straßenbegleitende Bebauung geprägt, die sich entlang der Hauptachse Hauptstraße / Rheingaustraße nur an wenigen Stellen zu kleinen Platzräumen aufweitet.



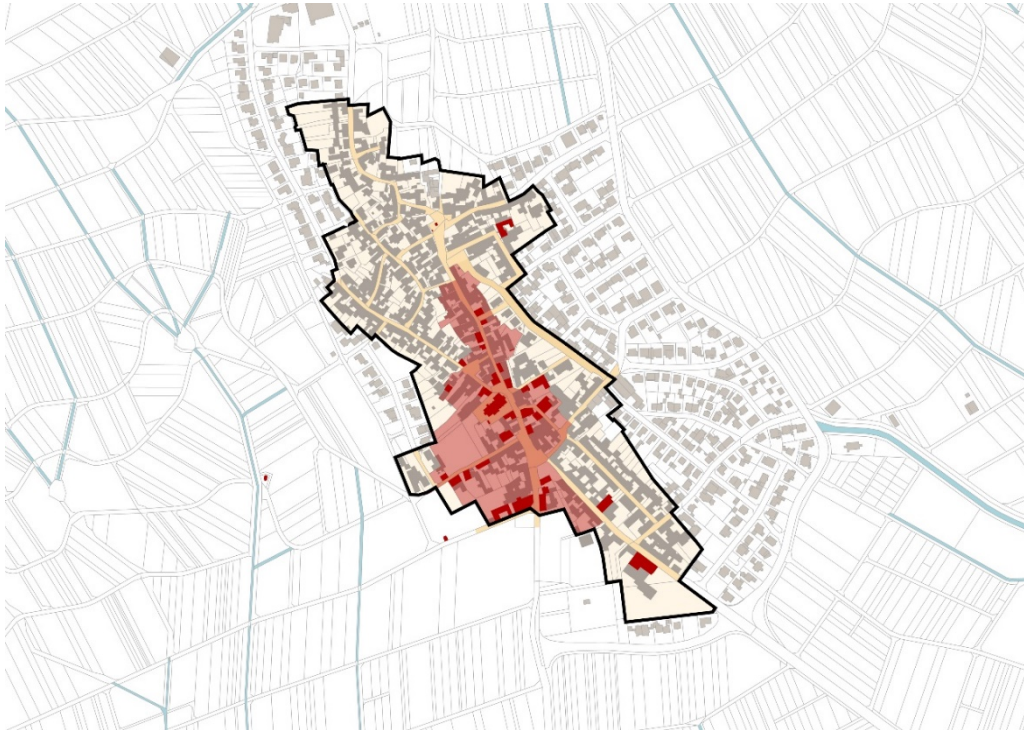
Lageplan zu Platzräumen (blau), öffentlichen (hellgrün) und privaten Grünflächen in Winkel / Mittelheim

Die häufig schmalen Straßen und Gassen innerhalb der Ortskerne weisen auch in Winkel und Mittelheim sehr unterschiedliche Querschnittsgestaltungen und Oberflächen auf und stören dadurch den Zusammenhang des Ortsbildes. Im Hinblick auf die Barrierefreiheit problematisch sind auch hier vor allem enge Straßenräume mit beidseitig von Rinnen eingefassten Fahrbahnen und häufig unbenutzbar schmalen Seitenräumen.

Wichtigste (und in den Übersichtsplänen hellgrün markierte) öffentliche Grünflächen innerhalb der Ortskerne sind der Brentanopark, der Friedhof in Winkel, das Umfeld der Basilika und das Rheinufer, dessen Nutzungs- und Aufenthaltsqualität allerdings in beiden Ortsteilen durch die Barrierewirkung und die Schalleintragungen der B42 beeinträchtigt wird. Der Friedhof in Mittelheim liegt zwar außerhalb des historischen Ortskerns nördlich der Bahn, ist aber durch den benachbarten intensiv genutzten Spielplatz ein für den gesamten Ortsteil wichtiger Freiraum

2.2.3 Stadtteil Hallgarten

a) Gebäude mit besonderer Bedeutung für Baukultur und Ortsbild



Übersichtsplan zur Lage von Einzeldenkmalen und Gebieten mit Ensembleschutz

Im Ortsteil Hallgarten ist der zentrale Bereich des Ortskerns zwischen Hallgartener Platz und dem Platzbereich an der Einmündung der Anton-Dietrich-Straße in die Zangerstraße als Ensemble geschützt. Drei für die Entwicklung des Ortes sehr wichtige Einzeldenkmale liegen außerhalb des als Ensemble geschützten Bereiches (Winzergenossenschaft „Buren“, Winzerverein „Die Deutschen“, Weingut mit Einflüssen des Industriebaus).

Außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches wird der historische Ortskern durch Gebäude unterschiedlichen Baualters und in unterschiedlichen Sanierungs- und Modernisierungszuständen geprägt. Neben historischer Bebauung in weitgehend erhaltener historischer Gestaltung finden sich nach 1950 errichtete Gebäude und unter Verlust ihrer historischen Gestaltung modernisierte ältere Gebäude. Die vorhandenen Straßenräume sind aber aufgrund der weitgehend der historischen Kubatur und Stellung der Gebäude und der teilweise erhaltenen historischen Elemente der Fassadengestaltung gut als historische Bereiche erkennbar.



Blick in die obere Zangerstraße mit typischem Bebauung gemischten Baualters

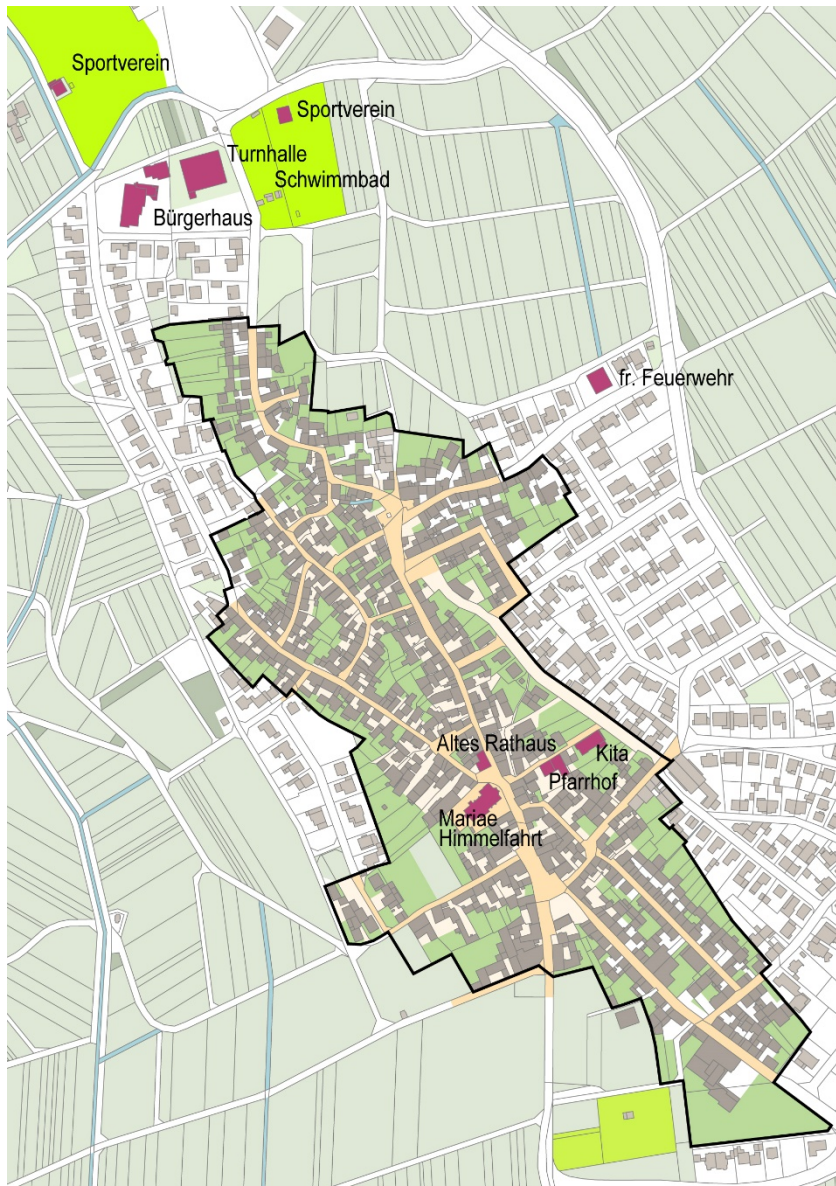


Blick in die Straße „Am Weingarten“

b) Wohn- und Nebengebäude

Auf eine kleinteilige Differenzierung der Bebauung innerhalb des Ortskerns in Wohn- und Nebengebäude wurde auch in Hallgarten aufgrund fehlender Bestandsdaten verzichtet. In den älteren Gebieten des Ortsteils kann auch hier von vielen unternutzten Nebengebäuden mit Entwicklungspotential in den hinteren Grundstücksteilen ausgegangen werden.

c) Öffentliche Gebäude mit Funktion



Lageplan zu öffentlichen Gebäuden mit Funktionen in Hallgarten

In Hallgarten liegt das Bürgerhaus als wichtige öffentliche Nutzung außerhalb des historischen Ortskerns. Die öffentlichen Nutzungen innerhalb des alten Ortszentrums konzentrieren sich im Bereich um das historische Rathaus.

d) Innerörtliche Frei- und Grünflächen



Lageplan zu Platzräumen (blau), öffentlichen (hellgrün) und privaten Grünflächen in Hallgarten

Der historische Ortskern Hallgartens wird durch vier öffentliche Platzräume mit jeweils unterschiedlichem Charakter geprägt.

Wichtigster Platzraum ist der Hallgartener Platz. Durch den an der südlichen Platzkante erfolgten Abriss eines ehemals als Gaststätte genutzten Gebäudes und den noch nicht erfolgten Neubau des geplanten Wohngebäudes fehlt dem Platz momentan eine wichtige Raumkante. Eine kleine begrünte Fläche am Platzrand wird momentan durch das in unmittelbarer Nachbarschaft zum Platz liegende „Heimatlädchen“ für eine Außenbestuhlung genutzt. Die vorhandene Platzgestaltung bietet durch die kaum vorhandene Begrünung und fehlende Sitzgelegenheiten keine Aufenthaltsqualität.

Das Umfeld der Kirche Mariae Himmelfahrt und der nördliche Platzbereich an den Einmündungen der Anton-Dietrich-Straße und der Straße Am Weingarten in die Zangerstraße sind relativ neu gestaltet und bieten durch punktuelle Begrünung und räumliche Gliederung gute Aufenthaltsqualität.

Wichtigste unmittelbar an die Bebauung des Ortskerns angrenzende öffentliche Freifläche ist der von Weinbauflächen umgebene Friedhof in exponierter Lage mit weitem Blick in das Rheintal.

2.3 Dörflicher Charakter, kulturgeschichtliches Erbe, Siedlungsbild

2.3.1 Stadtteil Oestrich

Der dörfliche Charakter, das kulturgeschichtliche Erbe und das Siedlungsbild des Ortsteils wurden bereits in den Abschnitten 2.1 und 2.2 ausführlicher beschrieben. Durch die zahlreichen historischen Gebäude und den weitgehend erhaltenen Stadtgrundriss mit sehr unterschiedlich proportionierten Stadträumen sind die drei bereits beschriebenen und den Ortskern prägenden historischen Entwicklungsabschnitte mit ihren unterschiedlichen Baustrukturen und charakteristischen öffentlichen Räumen noch heute deutlich lesbar.

Der älteste Kernbereich wird durch vielgestaltige öffentliche Räume mit differenzierten Plätzen und schmalen gekrümmten Gassen und Durchgängen geprägt. Der langgestreckte Friedensplatz entstand aufgrund der Lage des durch die Ortsmitte fließenden (heute überbauten) Pflingstbach.

Im Gegensatz zu den uferparallel weit ausgedehnten Siedlungen Winkel und Mittelheim zeigt Oestrich eine kompakte, sich eher ins Land hinein erstreckende Siedlungsfläche mit relativ kurzer Uferlinie. Die hohe Dichte der erhaltenen und denkmalwerten historischen Bauten bildet ein ungewöhnlich reiches kulturgeschichtliches Erbe.

Der Sanierungsbedarf der historischen Bausubstanz ist in Teilbereichen hoch. Auch viele Gebäude mit eher geringem Sanierungsbedarf könnten durch geeignete bauliche Maßnahmen deutlich aufgewertet und besser in das historische Ortsbild integriert werden.

Ortsbildstörende und nicht ausreichend in die Gestaltung und Maßstäblichkeit des historischen Bestandes eingefügte Neubauten oder Umbauten sind zwar vorhanden, können das Ortsbild aber nur in sehr wenigen Bereichen dominieren.

Bedingt durch die an den historischen Ortskern angrenzenden neueren Baugebiete und die Trasse der B 42 ist die ursprüngliche Einbettung des Ortskerns in die prägenden umgebenden Landschaftsräume (Weinberge, Rheinaue) heute nur sehr eingeschränkt wahrnehmbar. Die auf historischen Gemälden und Zeichnungen sichtbare Einbettung des Ortskerns in eine fast arkadisch wirkende Landschaft ist nicht mehr unmittelbar erlebbar.



Historische Bebauung im ältesten Kernbereich



und im Erweiterungsgebiet nördlich der Bahn

2.3.2 Stadtteile Winkel / Mittelheim

Die Beschreibung der Ortsteile Winkel und Mittelheim erfolgte ebenfalls bereits in den Abschnitten 2.1 und 2.2.

Charakteristisch für beide Ortsteile sind die lineare uferparallele Ausrichtung des Zentrums entlang der Straßenzüge Hauptstraße / Rheingaustraße mit nur wenigen kleinen Plätzen und schmalen seitlichen Gassen zum Rhein und zur Bahnlinie und den nördlich der Bahn angrenzenden Stadterweiterungsgebieten sowie eine große Dichte und Anzahl wertvoller historischer Bauten vor allem im Bereich südlich der Bahn.

Der Sanierungsbedarf der historischen Bausubstanz ist in Teilbereichen beider Ortsteile hoch.

Das Ortsbild wird nur in wenigen Bereichen stärker durch nicht ausreichend eingefügte Neubauten oder verunstaltende Sanierungen gestört. Im Bereich der Hauptstraße Winkel wirkt besonders das ehemals als Supermarkt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude am Einmündungsbereich Kerbeplatz / Hauptstraße unmittelbar gegenüber dem historischen Rathaus auf. Zu dem Bereich gab es bereits mehrere Investorenanfragen und Entwürfe für eine verträgliche Neubebauung. Die Eigentümer haben aber kein Verkaufsinteresse.

Aufgrund der teilweise sehr Tiefen und nur in den vorderen Bereichen bebauten Grundstücke sind in einigen Bereichen Nachverdichtungspotentiale vorhanden für die es momentan aufgrund fehlender politisch beschlossener und verbindlicher städtebaulicher Zielvorgaben nur sehr eingeschränkte Steuerungsmöglichkeiten gibt. Einige neuere Bebauungen in aufgrund der abgelegenen Lage kaum frequentierten Bereichen zwischen Hauptstraße und Bahnlinie wurden ohne jede ortstypische Charakteristik realisiert. Die Gebäude nehmen keinerlei Bezüge zu umgebenden typischen städtebaulichen oder architektonischen Strukturen auf und könnten auch in jedem beliebigen Neubaugebiet in anderen Teilen der Bundesrepublik stehen.



Historische Bebauung an der Hauptstraße



Ortsuntypische Neubauten

2.3.3 Stadtteil Hallgarten

Die Beschreibung des Ortsteils Hallgarten erfolgte ebenfalls bereits in den Abschnitten 2.1 und 2.2.

Von den vier Oestrich-Winkeler Ortsteilen ist Hallgarten aufgrund seiner geringen und kompakten Größe und seiner erhöhten Lage in den Weinbergen und abseits der B42 und der Bahntrasse der Stadtteil mit dem dörflichsten Charakter.

Ältester Kernbereich und zentralster Bereich ist die Zangerstraße zwischen Hallgartener Platz und Anton-Dietrich Straße.

Die frühen Erweiterungsgebiete des dörflichen Zentrums werden wesentlich durch die für die Ortsentwicklung sehr wichtigen um 1900 entstandenen Gebäude des Winzervereins, der Winzergenossenschaft und eines in Anlehnung an Industriearchitektur gestalteten Weingutes geprägt.

Der Sanierungsbedarf der historischen Bausubstanz ist auch hier in Teilbereichen hoch und viele Gebäude mit eher geringem Sanierungsbedarf könnten durch geeignete bauliche Maßnahmen deutlich aufgewertet und besser in das historische Ortsbild integriert werden.



Gebäude der Winzergenossenschaft



Gebäude des Winzervereins



Hoher Sanierungsbedarf in der Zangerstraße



*Blick in die Hattenheimer Straße
(Erweiterungsgebiet um 1900)*

3. Innenentwicklung

3.1 Erfassung der Innenentwicklungspotentiale

Leerstandserfassung

Zum Leerstand liegen folgende Daten vor:

- Mikrozensus 2011 (nur Daten Gesamtstadt)
- Leerstandserfassung Wohnbauflächen 2020 (Hauptgebäude ohne EWO Meldung zum Zeitpunkt der Erfassung)
- Nullzähler Rheingauwasser 2022 (Hauptgebäude ohne Wasserverbrauch in 2022, ohne städtische Liegenschaften, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, kirchliche Objekte, Vereinsgebäude und offensichtlich rein gewerblich genutzte Gebäude)

Die Daten der Erfassungen 2020 und 2022 können den einzelnen Ortsteilen zugeordnet werden. Die Ermittlung der ortsteilbezogenen Leerstandsquote ist aufgrund der fehlenden Daten zur Anzahl der Wohnungen in den Ortsteilen nicht möglich. Die ermittelte gesamtstädtische Leerstandsquote ist mit 2,3% sehr niedrig und würde für sich genommen für einen angespannten Wohnungsmarkt sprechen. Ein Leerstand von unter 2% gilt als unterste Grenze zur Wohnungsnot. 3% Leerstand kann als Schwellenwert zu einem angespannten Markt angesehen werden. Aufgrund der Erfassungsmethode konnten aber nur ganzjährige Leerstände erfasst werden. Kürzere Leerstände wie z.B. umzugsbedingte Leerstände aufgrund von Mieter- oder Eigentümerwechseln bleiben daher unberücksichtigt. Unterer Berücksichtigung mit Sicherheit vorhandener kürzerer Leerstände bewegt sich die Leerstandsquote daher einem Bereich zwischen 3% und 5% und indiziert einen normalen Wohnungsmarkt mit ausreichenden Fluktuationsreserven.

Leerstandserfassung	Mikrozensus 2011	Keine EWO Meldung 2020 (Flurstücke)	Nullzähler Rheingauwasser 2022 (Hauptgebäude)	Leerstand 2022 bei 1,7 WE / Gebäude
Oestrich	Nicht erfasst	38	56	95 WE
Winkel / Mittelheim	Nicht erfasst	56	80	136 WE
Hallgarten	Nicht erfasst	40	33	56 WE
Gesamtstadt	254	134	169	287 WE
Leestandsquote Gesamtstadt bei 1,7 WE / Gebäude	4,3%	1,8%	2,3%	2,3%

Innerörtliche Baulücken

Zur Verortung von innerörtlichen Baulücken wurden die 2015 / 2017 durch die Stadt erfassten Flächen unter Berücksichtigung der aktuellen Situation überprüft und aktualisiert. Die Erfassung ist differenziert nach:

- Unbebauten Grundstücken in Gebieten innerhalb eines B-Plan Geltungsbereichs (kurzfristig bebaubare Baulücke)
- Teilweise bebauten Grundstücken in B-Plan Geltungsbereichen (möglicherweise bebaubar, Prüfung erforderlich)
- Größeren unbebauten Flächen in § 34er Gebieten

Innerörtliche Baulücken	B-Plan Grundstück un bebaut Bebaubare Baulücke	B-Plan Grundstück teilw. bebaut	Ohne B-Plan § 34	Gesamt	Max. mögliche WE bei 25 WE/ha
Oestrich (Flächen in qm)	12.000	4.000	10.300	26.300	66 WE
Winkel / Mittelheim (Flächen in qm)	12.300	6.300	8.200	26.800	67 WE
Hallgarten (Flächen in qm)	6.500	8.900	3.300	18.700	47 WE
Gesamt	30.800	19.200	21.800	71.800	180 WE

Konversionsflächen

Das ca. 29.000 qm große Koepp Gelände liegt östlich des Ortskerns des Ortsteils Oestrich in einem durch gewerbliche Nutzungen geprägten Umfeld zwischen Rheingaustraße und der B42 und dem Rheinufer. Die Gebäude auf dem Gelände wurden ehemals zur Schaumstoffproduktion genutzt. Nach dem Ende der Produktion wurden die Gebäude veräußert. Die vorhandenen Bauten werden momentan durch die neuen Eigentümer als Gewerbeflächen / Hallenflächen zur Miete vermarktet und sind weitgehend vermietet. Ursprünglicher Wunsch der neuen Eigentümer war eine perspektivische Neuordnung der Bebauung und die Neuerrichtung von Wohnungen auf größeren Teilflächen. Wesentliche Bedingung für eine bauliche Neuentwicklung mit gemischter Nutzung ist die Verlagerung eines momentan in unmittelbarer Nachbarschaft des Geländes unmittelbar an der B 42 befindlichen Abbruch- und Tiefbauunternehmens mit Brechanlage zum Baustoffrecycling. Hierfür ist ein alternativer Standort aufgrund der hohen Schallemissionen des Betriebes nur sehr schwer zu finden. Der Betrieb soll aber möglichst in Oestrich-Winkel gehalten werden. Aufgrund der momentan gut vermieteten Gewerbeflächen und der aktuellen Baupreisentwicklung besteht zur Zeit von Seiten der Eigentümer kein dringender Veränderungswunsch. Da Oestrich-Winkel nur über ein geringes Angebot an Gewerbeflächen verfügt, steht die Stadt einem Erhalt der gewerblichen Nutzung am Standort nicht negativ gegenüber. Aufgrund der vielen Ungewissheiten bezüglich der weiteren Entwicklung erscheint die Realisierung der bisher angedachten 83 Wohnungen auf dem Gelände innerhalb der nächsten 10 Jahre sehr unwahrscheinlich.

Bauplätze Neubaugebiete	Jahr der letzten B-Plan Ausweisung	Anzahl Bauplätze bei Ausweisung	Freie Bauplätze zur Verfügung	B-Plan in Aufstellung	Baulandreserven F-Plan
Oestrich	2016 (1)	1	0	1 (2)	0
Winkel / Mittelheim	2020 (3)	7	0	0	0
Hallgarten	(4)	(4)	(4)	(5)	0,9 ha (5)

Zu (1): Studierendenwohnheim an der EBS, ca. 138 Apartments

Zu (2): ehemaliges Koepp-Gelände, letzter Stand Investor: ca. 89 WE, liegt auf Eis

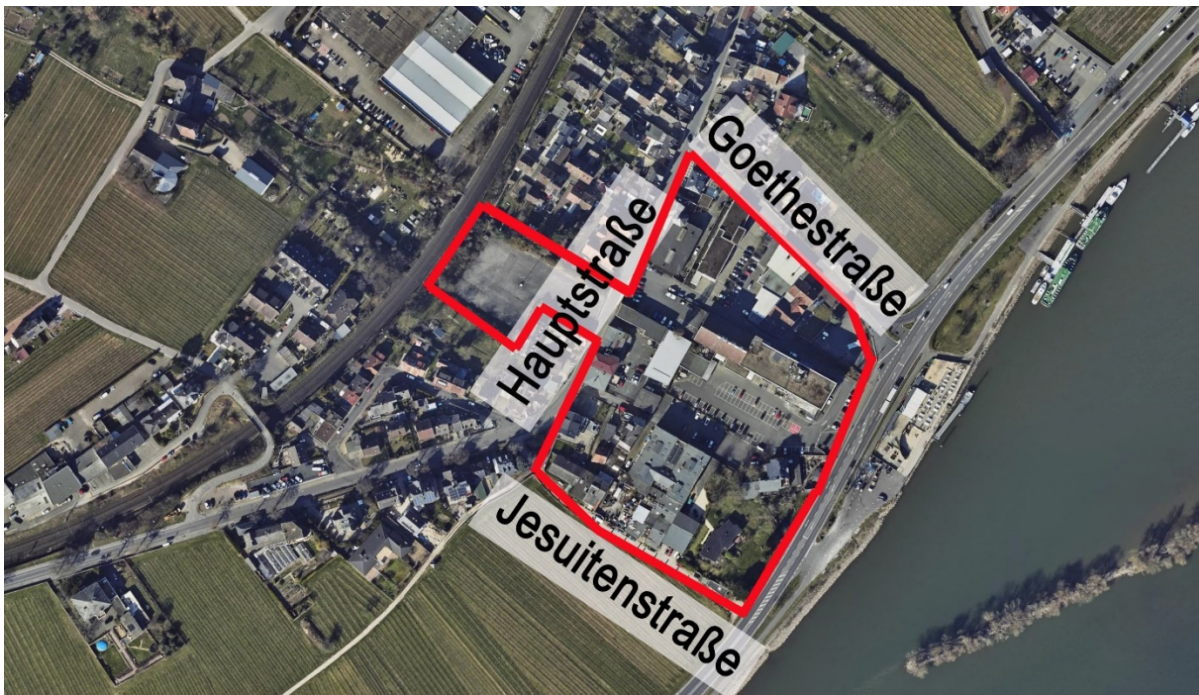
Zu (3): Baugebiet Scharbel

Zu (4): Seit über 10 Jahren keine Ausweisung mehr

Zu (5): 87 „Am Wald“ – wird nicht weiter betrieben

3.1 a) Besondere städtebauliche Problemlagen

Im südwestlichen Randbereich des historischen Ortskerns des Ortsteils Winkel befindet sich ein überwiegend gewerblich genutztes Gebiet mit erheblichen städtebaulichen Missständen. Das Gebiet wird durch eine heterogene Bebauung aus Gebäuden unterschiedlichsten Baualters mit zwischengelagerten großen unbegrünten Parkplatzflächen geprägt. Viele Gebäude weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf und Leerstand auf oder werden nur noch als Lagerflächen genutzt. Zwei mit einem Querriegel verbundene denkmalgeschützte Hallen einer ehemaligen chemischen Fabrik in neoklassizistischer Architektur werden heute durch ein Sportstudio, eine Spielhalle und Büros genutzt. Durch die exponierte Lage am Ortseingang und am Rhein sowie die teilweise großmaßstäbliche Bebauung ist der Bereich negativ prägend für das Ortsbild der westlichen historischen Ortsmitte. Die eigentlich sehr attraktive Lage in dem durch Weinbauflächen geprägten Ortsrand zum Rhein bietet erhebliche Entwicklungspotentiale. Die kleinteilige Eigentümerstruktur mit sehr unterschiedlichen Eigentümerinteressen und ein fehlendes umsetzbares und abgestimmtes Gesamtkonzept haben trotz Anfragen von Investoren (z.B. für einen Hotelneubau) bisher eine zusammenhängende Entwicklung und Aufwertung des Bereiches verhindert.



Städtebaulicher Problembereich am Ortsrand des Ortskerns Winkel



Unternutzte und sanierungsbedürftige Bauten mit großen unbegrünten Parkplatzflächen und denkmalgeschützten Hallen bestimmen das Bild

Das Gebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 77 „Zwischen Goethestraße und Jesuitenstraße“. Der Plan definiert lediglich die Art der Nutzung, die maximale GRZ, maximale Gebäudehöhen sowie Flächen zur Freilegung des Elsterbaches und Flächen für Begrünungsmaßnahmen entlang der B 42. Die durch Baulinien großflächig ausgewiesenen überbaubaren Flächen definieren keine städträumliche Ordnung durch festgesetzte maximale Baukörpergrundflächen, Freiflächen und Erschließungsflächen. Auf der Grundlage des Bebauungsplans sind unterschiedlichste (auch negative) bauliche Entwicklungen möglich. Zur Sicherung einer der attraktiven Lage angemessenen Entwicklung wäre ein langfristig tragfähiges und bei Bedarf auch schrittweise von einzelnen Eigentümer umsetzbares Gesamtkonzept sinnvoll. Aufgrund der momentanen zeitlichen und inhaltlichen Ungewissheiten sind Planungen und Maßnahmen für die besondere städtebauliche Problemlage zunächst nicht Gegenstand der Maßnahmendefinition im KEK. Zum jetzigen Zeitpunkt kann das erforderliche qualifizierte Fachkonzept mit entsprechendem Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan nicht erarbeitet werden.

3.1 b) Aktivitäten und Projekte zur Innenentwicklung

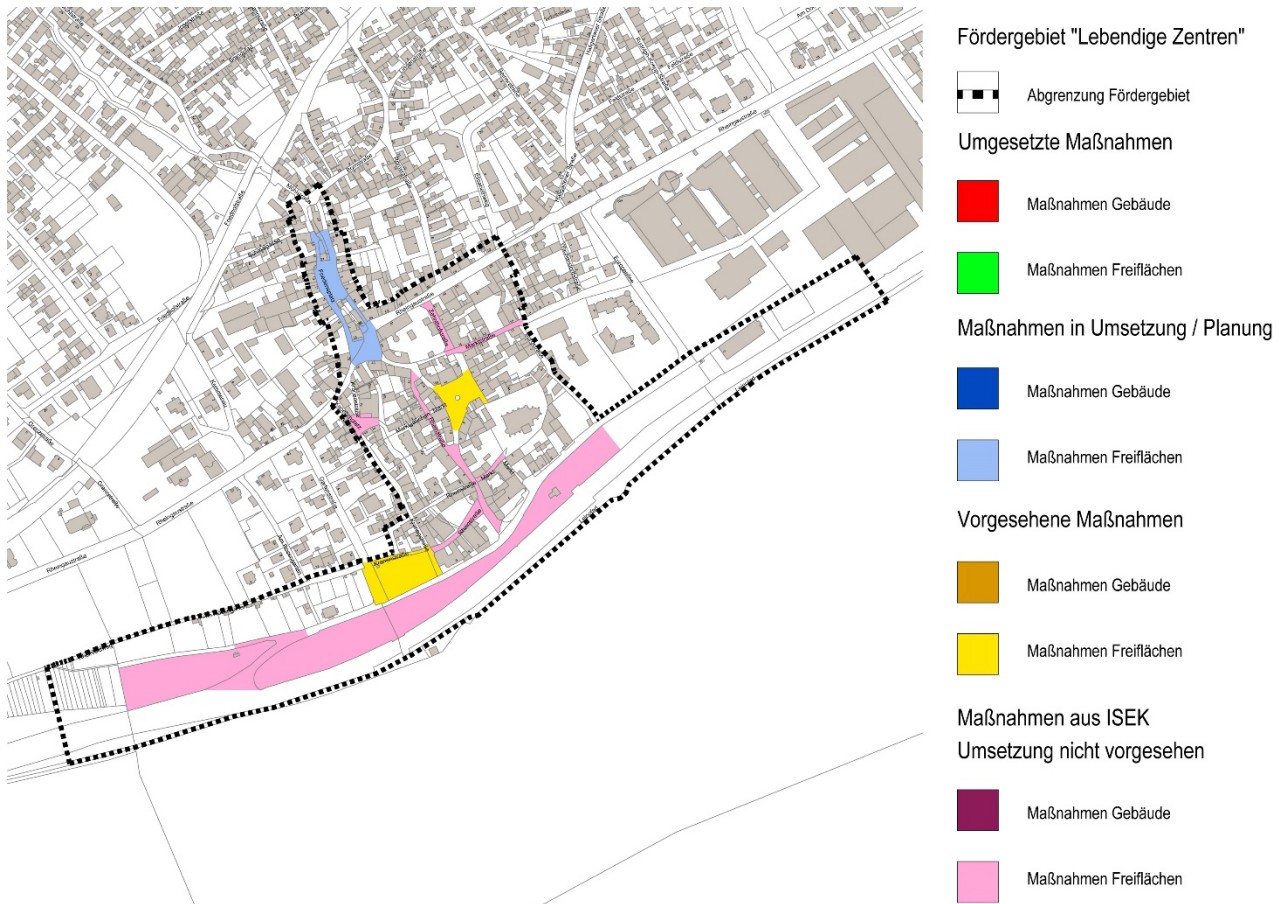
Förderprogramm „Lebendige Zentren“

Das als Grundlage für die Umsetzung des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ (ehemals „städtebaulicher Denkmalschutz“) unter intensiver Beteiligung der Bürger durch die NH ProjektStadt erarbeitete integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept von 2018 definiert Maßnahmen zur Entwicklung und Aufwertung von öffentlichen Räumen und Gebäuden innerhalb wichtiger Teilbereiche der Ortskerne von Oestrich, Winkel und Mittelheim. Aufbauend auf der Bestandsanalyse wurden Szenarien formuliert, um mögliche Entwicklungstendenzen zu verdeutlichen. In der Konzeptphase wurden Leitbilder und Handlungsfelder formuliert, die durchzuführenden Maßnahmen identifiziert und beschrieben sowie die Gebiete räumlich abgegrenzt.

Die im ISEK definierten Fördergebiete der „Lebendigen Zentren“ liegen in wichtigen Bereichen der historischen Ortskerne von Oestrich, Winkel und Mittelheim und damit innerhalb der vorgesehenen Fördergebiete für die Dorfentwicklung. Aufgrund der Vielzahl der in den Fördergebieten der „Lebendigen Zentren“ vorhandenen historischen Gebäude und Freiflächen und des räumlich und inhaltlich nur sehr eingeschränkten und klar definierten Umfangs der innerhalb des Programms zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen erscheint eine komplette Ausgrenzung der Fördergebiete „Lebendige Zentren“ aus den Fördergebieten der Dorfentwicklung nicht zielführend. Da innerhalb der „Lebendigen Zentren“ keine Maßnahmen zur Aufwertung privater Gebäude und Freiflächen erfolgen werden und für wichtige öffentliche Räume keine Maßnahmen vorgesehen sind bzw. im ISEK vorgesehene Maßnahmen nicht realisiert werden, könnten viele im Rahmen der Dorfentwicklung sinnvolle Maßnahmen in den historischen Zentren nicht gefördert werden. Um eine Doppelförderung zu vermeiden wird die Abgrenzung zwischen den einzelnen Fördergebieten inhaltlich und kleinteilig räumlich erfolgen.

Entwicklung von Grün- und Freiräumen / Entwicklung von Schlüsselimmobilien

Im Themenbereich Grün- und Freiflächen und in der Entwicklung von Schlüsselimmobilien sind verschiedene Maßnahmen zur Innenentwicklung im Rahmen der Programmumsetzung „Lebendige Zentren“ in Planung, Umsetzung oder bereits realisiert.



Fördergebiet „Lebendige Zentren“ und Maßnahmenumsetzung in Oestrich

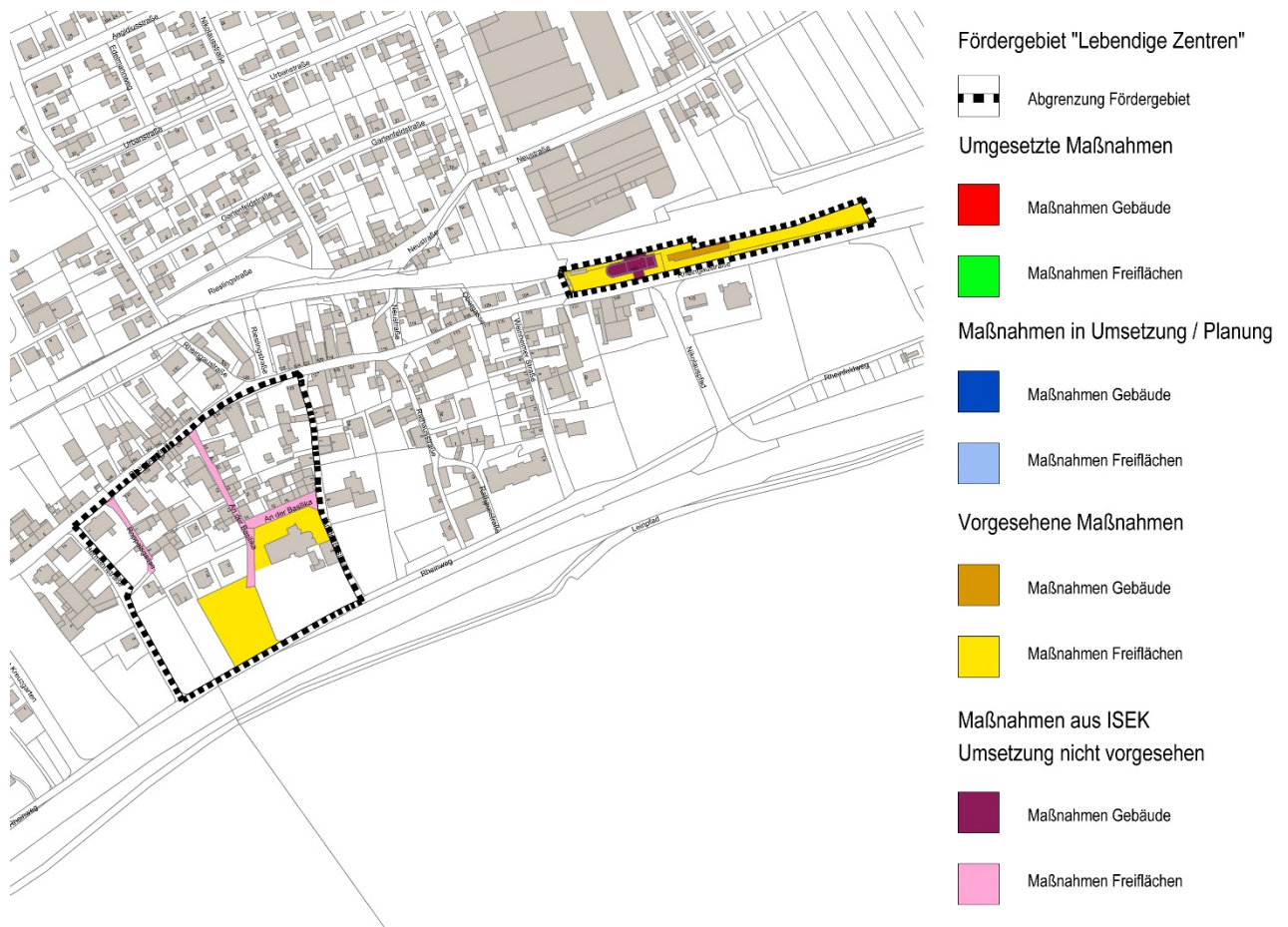
Maßnahmen in Oestrich:

In Umsetzung / Planung:

- Umgestaltung des Scharfen Ecks
- Umgestaltung des Friedensplatzes

Zur Umsetzung vorgesehene Maßnahmen:

- Aufwertung Marktplatz
- Umgestaltung des Molsberger Parkplatzes



Fördergebiet „Lebendige Zentren“ und Maßnahmenumsetzung in Mittelheim

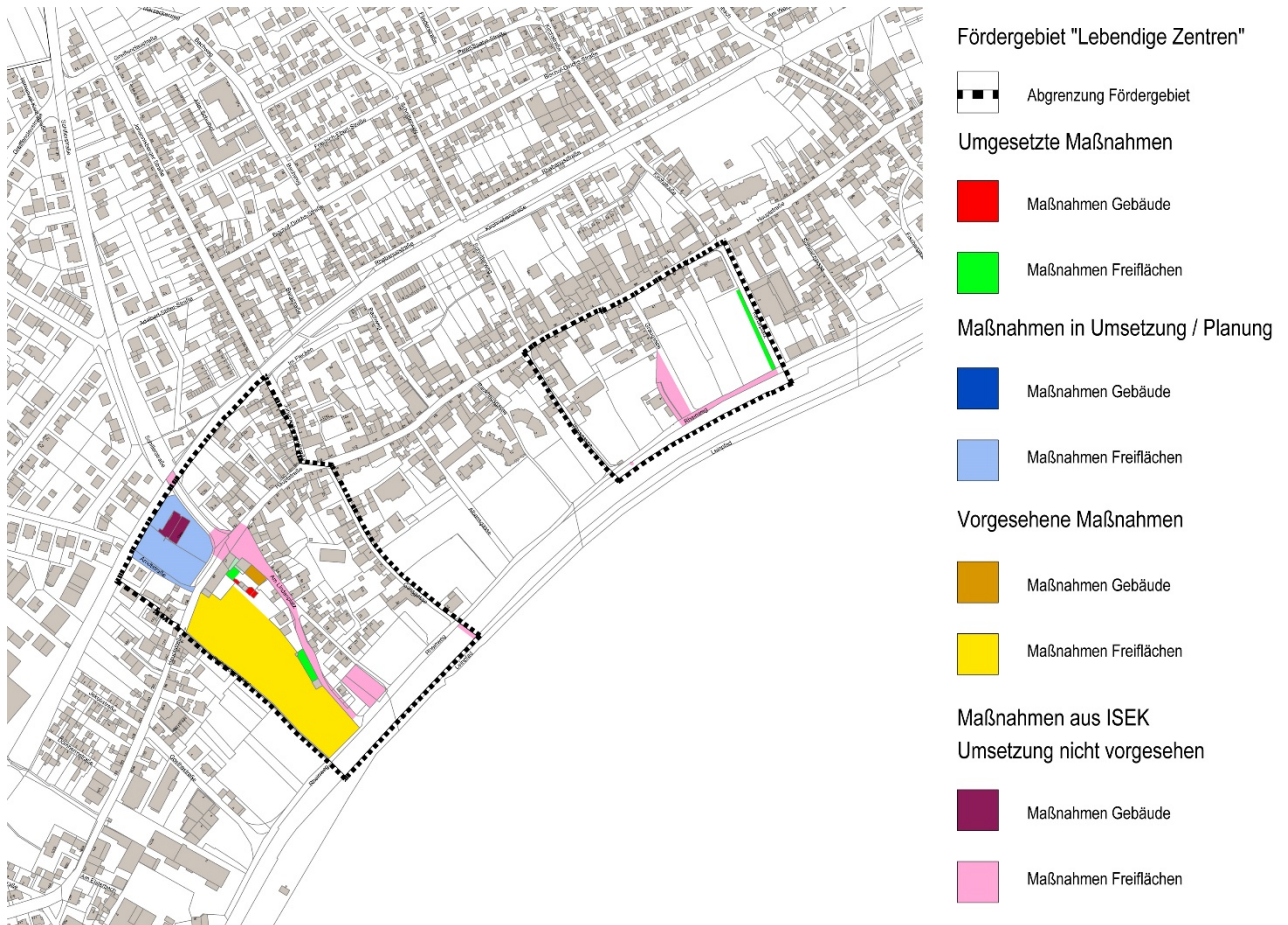
Maßnahmen in Mittelheim

Maßnahmen in der Umsetzung

- Aufwertung Umfeld Basilika (1. Quartal 2024)

Zur Umsetzung vorgesehene Maßnahmen

- Grunderwerb Nebengebäude Bahnhof
- Aufwertung Bahnhofsumfeld
- Aufwertung Parkplatz Basilika



Fördergebiet „Lebendige Zentren“ und Maßnahmenumsetzung in Winkel

Maßnahmen in Winkel

Bereits umgesetzt:

- Hof vor der Tourist Information (Brentanohaus)
- Grundinstandsetzung Hühnerstall (Brentanohaus)
- Grundinstandsetzung Gesindehaus und Remise (Brentanohaus)
- Parkplatz nördlich des Badehauses (Am Lindenplatz / Brentanohaus)
- Erneuerung des Laubengangs (Gehweg am Kerbeplatz)

Maßnahmen in der Umsetzung:

- Aufwertung der Freianlage / Parkanlage Brentanoscheune (Planung steht, Baufertigstellung bis Frühjahr 2024)
- Straßenausbau Arndtstraße (Brentanoscheune)

Vorgesehene Maßnahmen:

- Erneuerung des Gehweges nördlich des Laubengangs bis Kreuzung „Hauptstraße“
- Rekonstruktion und Aufwertung des Brentanoparks (Terrasse mit Glyzinienweg, Weg zum Badehaus, Südteil Brentanopark...)
- Sanierung und Zuführen einer Nutzung der Scheune im Brentanogarten

Die realisierten, in der Umsetzung oder konkreten Planung befindlichen und in Zukunft vorgesehenen Maßnahmen im Rahmen der Programmumsetzung „Lebendige Zentren“ beschränken sich auf die Aufwertung ausgewählter zentraler öffentlicher Plätze und Grünflächen. Geförderte Maßnahmen im Zusammenhang mit Gebäuden finden nur im Bereich des Brentanohauses und des Bahnhofes statt.

Förderprogramm „Zukunft Innenstadt“

Um die Ortsteilzentren zu beleben und durch kleinere Maßnahmen attraktiver zu gestalten hat sich die Stadt erfolgreich auf das Landesprogramm „Zukunft Innenstadt“ beworben und nun die Möglichkeit bis Ende 2024 kleinere Maßnahmen zur Belebung der Innenstadt durchzuführen. Anfang 2022 wurde ein erster Workshop mit ca. 80 Bürgern in den Räumen der EBS und online durchgeführt und in Arbeitsgruppen wurden Ideen zu den Themen „Austausch und Begegnung“, „Grünes Oestrich-Winkel“ und „Gesundheit, Freizeit, Jugend“ gesammelt. Mitte 2022 fanden mehrere Treffen dreier Arbeitsgruppen statt, die die Ideen des Workshops themenbezogen vertieft und zu Projektvorschlägen ausgearbeitet haben. Im Rahmen eines zweiten öffentlichen Workshops wurden die Arbeitsgruppenergebnisse vorgestellt, diskutiert und priorisiert.

Als Ergebnis des Prozesses werden bis Ende 2024 folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Bau einer Calisthenics Anlage (Rheinanlage westlich des Weinprobierstandes in Oestrich)
- Inklusionskarussell (Rollstuhlskarussell in der Rheinanlage in Oestrich)
- Machbarkeitsstudie für eine Treppensitzanlage am Rhein
- Begrünung eines Teilbereiches des „Kerbeplatzes“ auf der Dachterrasse über einem EDEKA Markt.
- Neue Pflanzgefäße zur Begrünung öffentlicher Räume (in Oestrich, Winkel und Mittelheim)
- Temporäre Einrichtung eines „Raums für Alle“ (offener Raum für Co-Working, offene Treffs und Stadtteilaktivitäten bis Ende 2024. Ein geeigneter Raum wird momentan noch gesucht).

Sonstige Maßnahmen zur Innenentwicklung

Bürgerschaftliches Engagement

Die Beteiligungsprozesse zu beiden Förderprogrammen sind abgeschlossen und die im Rahmen der Beteiligung definierten Projekte werden kontinuierlich umgesetzt. Eine aktivierende Beteiligung zu neuen Leitbildern, Projekten und Maßnahmen und die dadurch mögliche längerfristige Aktivierung und Koordination bürgerschaftlichen Engagements ist im Rahmen der laufenden Programme nicht mehr möglich.

Unterstützungsangebote für private Eigentümer

Die im ISEK zum Förderprogramm „Lebendige Zentren“ vorgesehene Förderung privater Gebäudesanierungen wird nicht erfolgen. Im Rahmen der beiden laufenden Förderprogramme findet daher keine Unterstützung privater Gebäudeeigentümer*innen durch Beratung oder finanzielle Unterstützung statt.

Ganzheitliche Entwicklung von Grün und Freiräumen

Die Entwicklung von Grün- und Freiräumen in den Ortskernen erfolgt momentan nur in sehr wenigen ausgewählten Bereichen. Ein längerfristig umsetzbares Gestaltungs- und Nutzungskonzept für die öffentlichen Räume in den Ortszentren ist nicht vorhanden. Viele wichtige öffentliche Räume haben Aufwertungspotentiale, die im Rahmen der bisherigen Programmumsetzungen nicht genutzt werden können.

Versorgung und Einzelhandel

Momentan finden keine koordinierten Maßnahmen zur Entwicklung der Versorgung und des Einzelhandels in den Ortsmitten statt.

Schlüsselimmobilien qualifizieren

In wichtigen Teilbereichen der Ortskerne befinden sich denkmalgeschützte Gebäude mit erkennbar hohem Sanierungsbedarf und langfristig nicht tragfähiger Nutzung und momentan fehlender Entwicklungsperspektive.

Die Attraktivität der Ortskerne wird durch diese Gebäude deutlich beeinträchtigt. Die Potentiale der teilweise sehr hochwertigen historischen Gebäude können nicht für eine Aufwertung und Belebung der Ortskerne genutzt werden.

Versuche das leerstehende Gebäude des ehemaligen Supermarktes in der Hauptstraße 33 in Winkel durch eine Neubebauung zu ersetzen scheiterten trotz Interesse verschiedener Investoren bisher an den Eigentumsverhältnissen.

Eine gezielte Ansprache der Eigentümer dieser Gebäude und eine unterstützende Beratung oder Förderung sind im Rahmen der Umsetzung der vorhandenen Förderprogramme nicht vorgesehen.

Energetische Quartierssanierung

Die Stadt Oestrich-Winkel hat das KfW Programm Nr. 432 „Energetische Stadtsanierung“ in Mittelheim installiert und im Rahmen der ersten Förderung 2018 ein „integriertes energetisches Quartierskonzept“ erarbeiten lassen.

Die Erarbeitung des Konzepts erfolgte durch das beauftragte Unternehmen DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbh & Co. KG (Wiesbaden). In diesem Zusammenhang wurden auch erste Voraussetzungen für alternative Versorgungsmöglichkeiten geprüft, z.B. bezüglich eines Nahwärmenetzes. Zur Konzepterarbeitung wurden vorliegende Daten der Stadt und der Stadtwerke sowie Informationen, die im Rahmen von Bürgerbeteiligungsverfahren und Vor-Ort-Untersuchungen erhoben wurden, genutzt.

Seit Frühjahr 2021 ist ein energetisches Sanierungsmanagement in Mittelheim etabliert, welches ebenfalls von der KfW-Förderbank über das Programm Nr. 432 „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ mit einem Zuschuss von 65 % der Kosten unterstützt wird. Die Energy Effizienz GmbH aus Lampertheim ist mit dem Sanierungsmanagement beauftragt. Im Rahmen des Sanierungsmanagements wird eine kostenfreie Erstberatung zu den Themen Energienutzung und Sanierung für die Bürgerinnen und Bürger in Mittelheim angeboten. Zudem werden Veranstaltungsreihen durchgeführt und Informationsmaterial bereitgestellt, um so eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern.

3.2 Siedlungsentwicklungsplanung der Kommune in den nächsten 10 Jahren

3.2 a) Bedarf an Wohnraum im Kontext der demografischen Struktur und Entwicklung

Die gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung aufgrund der Demografie und der Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenzen zwischen 2005 und 2021 wurde bereits in Teil 2 Nr. 1 umfassend beschrieben.

Zwischen 2005 und 2021 führte die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu einem Verlust von 787 Einwohnern. Diese Entwicklung wurde durch Wanderungsgewinne von 889 Einwohnern im gleichen Zeitraum mehr als ausgeglichen.

Trotz des nur geringen Bevölkerungszuwachses stieg die Anzahl der Wohnungen aufgrund der Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen von 5.663 im Jahr 2005 auf 6.082 im Jahr 2021 (+419 Wohnungen).

Bevölkerungsprojektion:

Der Ermittlung des zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bis 2040 ist aufgrund der momentanen Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung (Klimakrise, Klimaneutralität bis 2045, Flucht und Zuwanderung, Wohnungsmangel in Ballungsräumen, Immobilien- und Baupreise, allgemeine wirtschaftliche Entwicklung etc.) nur sehr vage vorhersehbar.

Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung:

In der Vergangenheit war ab 2014 eine leichte Erhöhung der Sterberate erkennbar. Trotz des zu erwartenden Zuzugs jüngerer Bevölkerungsgruppen wird der Anteil der älteren Jahrgänge an der Gesamtbevölkerung hoch bleiben.

Die Geburtenrate schwankt jährlich teilweise stark. In der Gesamtbetrachtung der Jahre zwischen 2005 und 2021 ist keine eindeutige Tendenz erkennbar. Jahre mit hoher oder niedriger Geburtenrate sind im gesamten Untersuchungszeitraum vorhanden.

Aufgrund des absehbar steigenden Anteils älterer Einwohner und der nicht erkennbaren Tendenzen in der Geburtenrate wird bis 2040 von einer stagnierenden Geburtenrate und einer leicht steigenden Sterberate ausgegangen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung führt im Prognosezeitraum zu einem jährlichen leichten Einwohnerverlust.

Annahmen zu Wanderungsbewegungen:

Aufgrund der Verlegung des Wiesbadener Standortes der EBS nach Oestrich-Winkel und dem dadurch bedingten Zuwachs der Studentenzahlen von heute 1.200 auf insgesamt 2.500 (ab Januar 2025) wird für die Jahre nach 2025 mit einem verstärkten Zuzug von Studenten ausgegangen. Momentan wohnen 462 Studierende in Oestrich-Winkel. Insgesamt wird von einem weiteren Zuzug von neuen Studenten zwischen 2025 und 2027 ausgegangen.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe des angespannten Wohnungsmarktes im Rhein-Main Gebiet, der relativ guten ÖPNV Erschließung und der schwer einschätzbaren zukünftigen Zuwanderung wird für die gesamte Zeit bis 2040 mit einem höheren durchschnittlichen Zuzug als in der Vergangenheit und mit auf dem Niveau der Vergangenheit stagnierenden Fortzügen gerechnet.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung:

Geburtenrate

Die Geburtenrate betrug zwischen 2005 und 2021 durchschnittlich 7,1 Geborene auf 1.000 Einwohner. Für die Prognose wird von einer stagnierenden Geburtenrate ausgegangen.

2023-2040: 7,1

Sterberate:

Die Sterberate betrug zwischen 2005 und 2021 durchschnittlich 11,0 Gestorbene auf 1.000 Einwohner. Für die Prognose wird aufgrund der vorhandenen Altersstruktur eine steigende Sterberate angenommen

2023-2029: 12,0 2030-2040: 12,5

Die aus der Sterberate und der Geburtenrate resultierende Bilanz betrug zwischen 2005 und 2021 -0,39 %/Jahr.

Für die Prognose ergibt sich folgende Bilanz zwischen Sterberaten und Geburtenraten:

2023-2029: -0,49%

Räumliche Bevölkerungsbewegung:

Zuwanderung:

Die Zuwanderung betrug zwischen 2005 und 2021 +7,7% / Jahr.

Für die Prognose wird folgende Entwicklung angenommen:

2023-2024: 8,0%

2025-2028: 8,4%

2029-2030: 8,2%

2031-2040: 8,0%

Abwanderung:

Die Abwanderung betrug zwischen 2005 und 2021 -7,3%.

Für die Prognose wird eine gleichbleibende jährliche Abwanderung entsprechend der Vergangenheit angenommen.

2023-2040: 7,3%

Die aus Zuwanderung und Abwanderung resultierende Bilanz zwischen 2005 und 2021 betrug 0,4%.

Zwischen 2012 und 2021 war eine deutlich steigende Gesamtentwicklung mit durchschnittlichen Zuwächsen von 0,9% zu verzeichnen.

Für die Prognose wird folgende Wanderungsbilanz angenommen:

2023-2024: 0,7%

2025-2028: 1,1%

2029-2030: 0,9%

2031-2040: 0,7%

Die aus der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung resultierende Gesamtentwicklung betrug zwischen 2005 und 2021 durchschnittlich 0,01%. Zwischen 2012 und 2021 betrug die Gesamtbilanz 0,51%.

Für die Prognose wird folgende Gesamtbilanz angenommen:

2023-2024: 0,21%

2025-2028: 0,61%

2029: 0,41%

2030: 0,36%

2031-2040: 0,16%

	Bilanz natürliche Bewegung	Bilanz Zuwanderung / Abwanderung	Gesamtbilanz	Einwohner
2022				12.000
2023	-0,49%	0,7%	0,21%	<u>12.025</u>
2024	-0,49%	0,7%	0,21%	12.050
2025	-0,49%	1,1%	0,61%	12.124
2026	-0,49%	1,1%	0,61%	12.198
2027	-0,49%	1,1%	0,61%	12.272
2028	-0,49%	1,1%	0,61%	12.347
2029	-0,49%	0,9%	0,41%	12.398
2030	-0,54%	0,9%	0,36%	12.442
2031	-0,54%	0,7%	0,16%	12.462
2032	-0,54%	0,7%	0,16%	12.482
2033	-0,54%	0,7%	0,16%	<u>12.502</u>
2034	-0,54%	0,7%	0,16%	12.522
2035	-0,54%	0,7%	0,16%	12.542
2036	-0,54%	0,7%	0,16%	12.562
2037	-0,54%	0,7%	0,16%	12.582
2038	-0,54%	0,7%	0,16%	12.603
2039	-0,54%	0,7%	0,16%	12.623
2040	-0,54%	0,7%	0,16%	12.643

Zuwachs 2022-2033 **+ 502 Einwohner**
Haushaltsgröße (wie 2021) **1,9 Personen**
Mehrbedarf Wohnungen **264 Wohnungen**

Aufgrund der Bevölkerungsprognose ergibt sich ein Zuwachs an 502 Einwohnern bis 2033. Bei einer gegenüber der Bestandssituation 2021 unveränderten durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen bedeutet das einen Mehrbedarf an 264 Wohnungen.

3.2 b) Darstellung der Siedlungsentwicklungsplanung in den nächsten 10 Jahren

- über Innenentwicklungspotentiale

Bei den unter 3.1. dargestellten Innenentwicklungspotentialen in Form von Leerständen und unbebauten oder unternutzten Flächen handelt es sich ausschließlich um Gebäude und Flächen in Privatbesitz.

Als Leerstände wurden nur Hauptgebäude mit Wohnnutzung erfasst, für die ein Jahr lang kein Wasserverbrauch festgestellt werden konnte (Nullzähler). Die sich aus den erfassten Daten ergebende gesamtstädtische Leerstandsquote von 2,3% deutet auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin (2% Leerstand gilt als untere Grenze zur Wohnungsnot). Da aufgrund der Erfassungsmethode keine Leerstände von unter einem Jahr erfasst wurden (z.B. umzugsbedingte Leerstände bei Mieter- oder Eigentümerwechsel), dürfte der tatsächliche Leerstand höher sein. Zuverlässige Aussagen sind aber aufgrund der vorhandenen Daten nicht möglich. Die quantitative Beseitigung vorhandener Leerstände ist aufgrund der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendigen Leerstandsquote zwischen 3% und 5% nicht erforderlich. Die Leerstände bleiben daher als Innenentwicklungspotentiale unberücksichtigt.

Die Beseitigung der Leerstände in sanierungsbedürftigen ortsbildprägenden Gebäuden in den historischen Ortskernen durch Gebäudesanierungen und angemessene Nutzung ist aber ein wichtiges Ziel der Dorfentwicklung.

Eine vollständige Anrechnung der innerörtlichen Bauflächenreserven auf den ermittelten Wohnungsbedarf ist nicht realistisch, da die Bebauung nur nach und nach erfolgt, auf die Schließung der Baulücken seitens der Stadt kaum Einfluss genommen werden kann und dadurch eine vollständige Ausschöpfung der Reserven im Planungshorizont nicht wahrscheinlich ist. Innerhalb der nächsten 10 Jahre wird daher von einer Bebauung von maximal 1/3 der innerörtlichen Reserven ausgegangen.

Im Stadtteil Winkel befindet sich momentan die Planung für eine Neuordnung der Bebauung in der Hauptstraße in der politischen Diskussion. Durch den Abriss nicht genutzter Bestandsgebäude und anschließenden Neubau könnten hier bis zu 31 WE entstehen. Die geplanten 31 WE werden trotz der Unsicherheiten hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit des Entwurfs in der Bilanz berücksichtigt.

Innenentwicklungspotentiale	Innenentwicklungspotentiale
Oestrich	22 WE
Winkel / Mittelheim	53 WE
Hallgarten	16 WE
Gesamt	91 WE

- über Neuausweisung und Änderungen von Baugebieten

Baugebietsentwicklung aus bestehendem FNP

Siedlung Rebhang (nördliche Fläche)

Innerhalb des gültigen Flächennutzungsplans von 2006 sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung und Topografie kaum noch Flächen realistisch entwickelbar. Innerhalb der nächsten 10 Jahre soll daher nur ein kleines bisher unbebautes Gebiet im nördlichen Randbereich der zu Hallgarten gehörenden Siedlung Rebhang entwickelt werden. Die Fläche hat eine Größe von 0,94 ha. Für die Fläche liegt der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vor (Bebauungsplan Nr. 87 „Am Wald“). Das Verfahren wird momentan nicht weiterverfolgt. Bei einer Dichte von 25 WE / ha wären hier 22 WE realisierbar. Um eine ausreichende Einfügung in den umgebenden Bestand zu gewährleisten, sahen bisherige Konzepte lediglich 6 Bauplätze für Einfamilienhäuser vor.



Nördliche und südliche Entwicklungsflächen in den Randbereichen der Siedlung Rebhang

Baugebietsentwicklung in Flächen außerhalb des FNP

Siedlung Rebhang (südliche Fläche)

Südlich der Siedlung Rebhang befindet sich eine momentan verpachtete Fläche von 1,9 ha in städtischem Besitz. FNP 2006 und RPS 2010 sehen keine Wohnbauflächen vor. Ein Beschlussantrag zur Entwicklung der Fläche liegt seit 2022 in den Gremien. Vorgespräche mit dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Entwicklung der Fläche haben bereits stattgefunden. Bei einer Dichte von 25 WE/ha wären hier 47 WE realisierbar.

Sonstige Baugebiete

In den Ortsteilen Winkel- und Mittelheim liegen insgesamt 3,3 ha entwickelbare Flächen. Um spekulative Entwicklungen zu vermeiden, wird die Lage nicht im KEK dargestellt. Die Flächen haben insgesamt eine Größe von 3,3 ha. Bei 25 WE/ha wären auf den Flächen 83 WE realisierbar.

Gesamtbilanz Baugebietsentwicklung	Innenentwicklung- potentiale	Neuausweisung Baugebiete aus FNP	Neuausweisung Baugebiete nicht FNP	Gesamt
Oestrich	22			22
Winkel / Mittelheim	53		83	136
Hallgarten	16	6	47	69
Gesamt	91	6	130	227

Die in den nächsten 10 Jahren geplante Baugebietsentwicklung liegt mit 227 Wohnungen unterhalb des aufgrund der Einwohnerentwicklung prognostizierten Bedarfs von 264 Wohnungen.

4. Örtliche Infrastruktur

Eine große Bandbreite an Institutionen und Einrichtungen bietet in Oestrich-Winkel viele Angebote für alle Altersgruppen. Oestrich-Winkel hat sieben Kindertagesstätten, zwei Grundschulen, zwei Jugendzentren, ein Mehrgenerationenhaus, zwei Alten- und Pflegeheime, eine Universität, ein Bürgerzentrum, ein Bürgerhaus, drei Sportplätze, vier Turnhallen, ein Freibad, zwei Tennisclubs und mit Ausnahme von Hallgarten mehrere ortskernnahe Nahversorger. Drei Gymnasien, eine Integrierte Gesamtschule, zwei Realschulen sowie eine Internatsschule befinden sich in den Nachbargemeinden Geisenheim und Eltville.

4.1 Ortsteil Oestrich

Dorfgemäße Gemeinschaftseinrichtungen

Mit dem am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils gelegenen Bürgerzentrum verfügt der Stadtteil Oestrich über eine der gesamtstädtisch wichtigsten öffentlichen Nutzungen. Am Standort befindet sich die städtische Verwaltung, die Stadtjugendpflege, Sitzungsräume, das Bürgerbüro, der Bürgersaal und eine kleinere Multifunktionsfläche sowie eine Turnhalle und ein Jugendraum. Bürgersaal und Multifunktionsfläche können für Feiern und Veranstaltungen gemietet werden. Durch die Lage am Ortsrand kann die Nutzung nicht zur Belebung des Ortskerns beitragen.

	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Bürgerzentrum Oestrich-Winkel	Bürgersaal, Multifunktionsraum, Turnhalle, s.u. Magistratszimmer	Stadt Oestrich-Winkel	2005-2006	sehr gut wenig mind. 39% sehr gut

Alle Räumlichkeiten werden von der Verwaltung mit genutzt.

Soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote

Bildungseinrichtungen

Die unmittelbar an das Bürgerzentrum angrenzende Grundschule und zwei Standorte der EBS Universität sind wichtige Bildungseinrichtungen. Der Campus „Burg“ der EBS Universität liegt zentral innerhalb des historischen Ortskerns.

	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Pfingstbachschule	Grundschule	Rheingau-Taunus-Kreis	1961, danach mehrfach erweitert	100%
EBS Universität für Wirtschaft und Recht	Private Universität	SRH Holding, EBS Alumni e.V.	untersch. Baualter	100%

Kinder und Jugendliche

In Oestrich befinden sich zwei Kinderbetreuungseinrichtungen und ein Jugendraum (im Bürgerzentrum). Die katholische Kita „St. Elisabeth“ liegt innerhalb des historischen Ortskerns. Die städtische Kita „Kunterbunt“ befindet sich bis zum geplanten Neubau in einer modularen Zwischenlösung in Containern am Ortsrand. Der Neubau erfolgt an Ort und Stelle sobald wie möglich. Derzeit wird diskutiert, ob die Trägerschaft extern vergeben wird. Die Ausschreibung für den Neubau läuft. Beide Kitas sind an der Kapazitätsgrenze.

	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Kita "Kunterbunt"	Kita als modulare Zwischenlösung in Containern	Stadt Oestrich-Winkel	Provisorium bis Neubau	100%
Kita "St. Elisabeth"	Kita	Katholische Kirche	1963-65	100%
Jugendraum Oestrich	Jugendtreff im Bürgerzentrum	Stadt Oestrich-Winkel	2005-2006	30%

Senioren

Das Oestricher Altenpflegeheim befindet sich am nördlichen Siedlungsrand in der Nähe des Bürgerzentrums und liegt daher weit außerhalb des historischen Ortskerns.

	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Alten-Pflegeheim "Haus am Weinberg"	Alten- und Pflegeheim	BeneVit Gruppe	2012	100%

Örtliche Grundversorgung (Nahversorgung, außerschulische Bildungs- und Informationsangebote)

Die Nahversorgung im Ortsteil wird durch zwei Discountmärkte (Aldi, Netto), einen Vollsortimenter (REWE) und eine Metzgerei mit eigenem Laden gewährleistet. Eigenständige, nicht in einen größeren Markt integrierte Bäckereiläden sind im Ortsteil nicht mehr vorhanden. Die Filiale einer Bio-Bäckerei wurde aufgegeben. Mit Ausnahme der Metzgerei liegen alle Nahversorger in gewerblich geprägten Gebieten außerhalb des historischen Ortskerns und sind zu Fußläufig oder mit dem Fahrrad nur über relativ unattraktive Wege zu erreichen.

Im Ortskern gibt es den einzigen Buchladen in der Gesamtstadt.

REWE Supermarkt (Vollsortimenter)	Vollsortimenter
Aldi, Netto (Discounter)	Discounter
Metzgerei	Metzgerei

Freizeit- und Naherholungseinrichtungen

Mit Sporthalle, Sportplatz, Bolzplatz, Kleinfeldanlage und insgesamt vier Spielplätzen ist der Ortsteil gut mit Sportanlagen ausgestattet. Die Skateranlage ist stark sanierungsbedürftig und liegt zusammen mit dem Sportplatz in abgeschiedener Lage zwischen der B42 und Gewerbebauten am Rhein.

	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Sporthalle im Bürgerzentrum	1-Feld Halle	Stadt Oestrich-Winkel	2005	mind. 39%
Sportplatz Oestrich	Fußballhartplatz, Vereinshaus	FC Oestrich 1920 e.V.	-	k.A.

Vier Spielplätze, Bolzplatz, Kleinfeldanlage	Spielplätze	Stadt Oestrich-Winkel	-	sehr gut
Skateranlage	Skateranlage	Stadt Oestrich-Winkel	Stark Sanierungsbedürftig	keine/kaum

4.2 Ortsteile Winkel / Mittelheim

Dorfgemäße Gemeinschaftseinrichtungen

Anders als die Ortsteile Oestrich und Hallgarten haben die beiden baulich zusammengewachsenen Ortsteile Winkel und Mittelheim kein eigenes Bürgerhaus oder vergleichbare Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus). Die inhaltlich ähnlichen vorhandenen Einrichtungen werden im folgenden Abschnitt zu sozialen und kulturellen Einrichtungen beschrieben.

Soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote

Im Stadtteil Winkel sind mit dem Mehrgenerationenhaus als Begegnungsstätte und der Brentanoscheune als flexibel nutzbarer Veranstaltungsort gute räumliche und vielfältige thematische Angebote für verschiedenste Aktivitäten vorhanden. Die denkmalgeschützte Brentanoscheune bietet attraktive Räume für kulturelle Veranstaltungen und private Feiern und besitzt eine über die Stadt und den Ortsteil hinausgehende Bedeutung. Das Mehrgenerationenhaus bietet ein sehr breites Spektrum an Beratungs-, Betreuungs-, Bildungs-, Kreativ- und Präventionsangeboten sowie offene Treffs und generationenübergreifende Angebote.

	Ortsteil	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Brentanoscheune	Winkel	städtisches Kulturhaus	Stadt Oestrich-Winkel	1751, Sanierung 2002	55%
Mehrgenerationenhaus	Winkel	Begegnungsstätte mit breitem Angebotsspektrum	Stadt Oestrich-Winkel	2021	100% (seit 2022)

Kinder und Jugendliche

Alle Kitas in den Ortsteilen sind voll ausgelastet. Die Kita „Rabanus Maurus“ soll im Bestand saniert und durch eine Außengruppe erweitert werden.

	Ortsteil	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Kita "Im Pflaumenköpfchen"	Winkel	Kita	Stadt Oestrich-Winkel	1994	100%
Kita "Rabanus Maurus"	Winkel	Kita	Katholische Kirche	Sanierung geplant	100%
Kita "Purzelbaum"	Mittelheim	Kita	Stadt Oestrich-Winkel	Umnutzung zu Kita 2002, 2018	100%
Kita "Zachäus"	Mittelheim	Kita	Evangelische Kirche	Erweiterung 2011	100%
Jugendraum Winkel	Winkel	Jugendtreff im Mehrgenerationenhaus	Stadt Oestrich-Winkel	2008	20%

Senioren

Das Alten- und Pflegeheim liegt östlich des Bahnhofs Oestrich-Winkel zwischen den Ortsteilen Oestrich und Mittelheim inmitten von Weinbauflächen.

	Ortsteil	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Alten-Pflegeheim "Haus Rheingold"	Mittelheim	Alten- und Pflegeheim	Privat	1900, letzte San. 2014	100%

Tagespflege des Eigenbetriebs Sozialstation im MGH

Erinnerungskultur

Durch die weitgehend erhaltene historische Gestaltung des ehemaligen Wohnhauses der Familie Brentano ist das Brentanohaus in Oestrich-Winkel ein historisch herausragendes Bauwerk und vermittelt anschaulich – auch über Architektur und Landschaft – eine Erinnerung an die Epoche der Romantik, die die Rhein/Main-Landschaft kulturgeschichtlich nachhaltig geprägt hat.

	Ortsteil	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Brentanohaus	Winkel	Musealer Erinnerungsort Museumsshop Tourist Info Gastronomie	Land Hessen, Verwaltung Schlösser und Gärten	1806, laufende Sanierung	Durchschnittl. 2.300 Besucher / Jahr

Örtliche Grundversorgung (Nahversorgung, außerschulische Bildungs- und Informationsangebote)

Zwei Supermärkte und zwei Bäckereien sichern die Nahversorgung in den Ortsteilen Winkel und Mittelheim. Der EDEKA Markt liegt zentral in der Mitte der beiden baulich zusammengewachsenen Ortsteile.

REWE Markt	Winkel	Vollsortimenter
EDEKA Markt	Winkel	Vollsortimenter
Bäckerei Aulmann	Winkel	Bäckerei
Bäckerei Stalter	Mittelheim	Bäckerei

Freizeit- und Naherholungseinrichtungen

Winkel ist mit der städtischen Fritz-Allenorf-Halle und dem vereinseigenen, unmittelbar angrenzenden Jugend-Sport und Freizeitpark mit 4.000 qm Bewegungsfläche und vielfältigen Angeboten (Boule-Bahnen, Beachvolleyballfeldern, Kletterwand, Street-Basketballfeld, Sommerküche, Vereinsgebäude mit Versammlungsraum, Küche und Geschäftsstelle) sehr gut mit Sportanlagen ausgestattet. Die vereinseigene Sporthalle der TG in Mittelheim hat einen hohen Sanierungsbedarf und momentan wird geprüft, wie eine umfassende Sanierung oder ein Ersatzneubau finanziert werden könnte.

	Ortsteil	Nutzung	Träger	Baujahr	Ausnutzung
Fritz-Allendorf-Halle	Winkel	3-Felder Halle	Stadt	1999	ca. 51%
Sporthalle Mittelheim	Mittelheim	Turnhalle 1-Feld Halle	TG Mittelheim	1950er Jahre Sanierungsbedarf	Nicht bekannt (nicht städtisch verwaltet)
Sportgelände Winkel	Winkel	Sportplatz, Jugend-, Sport- und Freizeitpark	TG Winkel, div. Vereine	1995	sehr gut
Bolzplatz	Mittelheim	Bolzplatz	Stadt		wenig
Jugendzeltplatz	Winkel	Zeltplatz	Stadt	1975	gut, (mgl. nur April-Oktober, bei Waldbrandgefahr nicht)
Kinder- und Jugendfarm	Winkel	Spielwiese Hüttendorf Kinderwerkst.	Kinder- und Jugendfarm e.V.	2003	k. A.
2 Spielplätze	Mittelheim	Spielplatz	1x privat 1x Stadt		k.A sehr gut
7 Spielplätze	Winkel	Spielplatz			Sehr gut: Greiffenclaustraße, Birkenstraße Gut: 2 an der Tokajer Straße Wenig: Elisabeth-Selbert-Straße, Vollradser Allee Kaum: Andreas-Hoffmann-Straße
			Stadt		

4.3 Ortsteil Hallgarten

Dorfgemäße Gemeinschaftseinrichtungen

Hallgarten als kleinster und dörflich geprägter Ortsteil verfügt mit dem Bürgerhaus am nordwestlichen Siedlungsrand über ein gutes Angebot an Räumlichkeiten für Vereinsaktivitäten und private Feiern. Mit Grundschule und Schwimmbad sind gesamtstädtisch wichtige Nutzungen im Ortsteil angesiedelt.

	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Bürgerhaus Hallgarten	Mehrzwecksaal mit Küche / Nebenräumen	Stadt Oestrich-Winkel	2009-2010	ca. 13% ohne Vermietung

Soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote

Hallgarten ist einer der zwei Grundschulstandorte in der Gesamtstadt und verfügt über eine Kita und einen Jugendraum. Spezielle Wohnangebote für Senioren sind im Ortsteil nicht vorhanden.

	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Grundschule Hallgarten	Grundschule	Stadt Oestrich-Winkel	1972 / Sanierung 2017	60%
Kita "Mariae Himmelfahrt"	Kita	Katholische Kirche	1961	100%
Jugendraum Hallgarten	Jugendtreff am Schwimmbad	Stadt Oestrich-Winkel	1991	50%

Örtliche Grundversorgung (Nahversorgung, außerschulische Bildungs- und Informationsangebote)

Mit dem Heimatlädchen und einer Filiale der Bäckerei Laquai besitzt Hallgarten nur ein eingeschränktes Angebot an Nahversorgern. Das kleine „Heimatlädchen“ wird von der Stiftung Lebensraum betrieben und führt auch Biowaren und Waren von regionalen Erzeugern. Der Laden bietet einen Lieferservice in alle Stadtteile und nach Hattenheim. Der Laden ist nicht nur wichtig für die örtliche Nahversorgung sondern auch ein Treffpunkt und ein soziales Projekt, das Menschen mit Behinderung Arbeit und sinnstiftende Tätigkeit gibt.

	Nutzung	Träger
"Heimatlädchen", Lebensmitteleinzelhandel, Lieferservice	Lebensmittel / tlw. regional und Bio	Stiftung Lebensraum
Bäckerei Laquai	Bäckerei	Backhaus Friedel Laquai GmbH

Freizeit- und Naherholungseinrichtungen

Hallgarten ist der einzige Ortsteil mit einem Freibad. Das Bad liegt zusammen mit dem Bürgerhaus anderen Sport und Freizeiteinrichtungen am nördlichen Siedlungsrand im Übergang zur Landschaft.

	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Freibad Hallgarten	Freibad	Eigenbetrieb Kultur u. Freizeit	Sanierung 1996	2022: Besucher 11.686
6 Spielplätze	Spielplätze	Stadt Oestrich-Winkel		Sehr gut: Pfarrgasse Gut: Grundschule, Schwimmbad (saisonal!) Wenig: Tanusstraße, Rothmühlstraße, Rebhang
Bolzplatz	Bolzplatz	Stadt Oestrich-Winkel		Wenig
Turnhalle	Turnhalle	Stadt Oestrich-Winkel	ca. 1990	ca. 40%

5. Kommunales und bürgerschaftliches Engagement

Kommunales Engagement

Die Stadt Oestrich-Winkel engagiert sich kontinuierlich in unterschiedlichsten Themenfeldern der Innenentwicklung. Wie bereits beschrieben waren alle Ortsteile in der Vergangenheit bereits Förderschwerpunkte der Dorferneuerung (Hallgarten 1981-1989, Oestrich 1985-1993, Winkel / Mittelheim 1993-2001). Aktuell läuft die Umsetzung bzw. Planung / Vorbereitung der bereits beschriebenen Maßnahmen in den Programmen „Lebendige Zentren“, „Zukunft Innenstadt“ und „Klimakontingent“. Alle in diesen Programmen umgesetzten und geplanten Maßnahmen dienen der Stärkung und nachhaltigen Aufwertung der historischen Ortskerne.

Parallel zu den spezifisch auf die Stärkung der Ortskerne ausgerichteten Programmen laufen zur Zeit weitere Planungen und Maßnahmen zu gesamtstädtischen Themenfeldern, die natürlich auch Auswirkungen auf die historischen Ortskerne haben werden:

Kleinstadtakademie / StadtLabor Kleinstadt

Im Rahmen des durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) betreuten Modellvorhabens StadtLabor Kleinstadt wurde in Oestrich ein Pop-Up Coworking-Space getestet. Vom 21.06. - 30.12.2022 standen die Räume eines ungenutzten Ladengeschäftes in zentraler Lage am „Scharfen Eck“ zum Ausprobieren, Arbeiten und Treffen zur Verfügung. Der Pop-Up-Coworking-Space wurde im Betrieb durch die Genossenschaft CoWorkLand eG unterstützt und war Bestandteil des Modellvorhabens „Kooperative Entwicklung kleinstädtischer Transformationspfade im Themenfeld Neue Arbeitswelten“. Oestrich-Winkel gehörte zu einem Projektverbund mit den vier Kleinstädten Dießen am Ammersee, Moelln, Dippoldiswalde und Wittenberge. Die Kleinstadtakademie ist Teil der Initiative „Kleinstädte in Deutschland“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB). Sie wird durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), im Rahmen des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) des BMWSB betreut.

Die Ladenfläche wird inzwischen durch einen Kiosk genutzt, der auch DHL- und Postdienste anbietet.

Klima-Kommune

Oestrich-Winkel ist bereits seit 2010 gemeinsam mit aktuell 375 weiteren hessischen Kommunen Mitglied im Bündnis Klima-Kommune. Mit dem Bündnis wird eine zentrale Plattform geboten, die die Kommunen zusammenbringt und den Wissenstransfer fördert. Die Mitgliedskommunen werden in Fragen rund um den Klimaschutz und die Klimaanpassung aktiv beraten, haben Zugang zu unterschiedlichen Veranstaltungsangeboten sowie vielfältigen weiteren Unterstützungsleistungen. Als Aktionsplan für die Kommune wurde ein Klimaschutzkonzept erarbeitet.

Klimaschutzkonzept

Von Juni 2022 bis Oktober 2023 wurde für die Stadt ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet.

Zunächst erfolgten eine qualitative IST-Analyse sowie die Erstellung der Energie- und Treibhausgasbilanz. Anschließend wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt und mögliche Szenarien entwickelt.

Zwischen März und Mai 2023 fanden unterschiedlichste Beteiligungsveranstaltungen und Workshops mit verschiedenen Akteursgruppen zu klimarelevanten Handlungsfeldern statt (Energieversorgung, Klimaanpassung, Maßnahmen der Verwaltung und der Eigenbetriebe, Bauen und Wohnen, Klimabildung).

Im nächsten Schritt wurden alle gesammelten Ideen und Maßnahmen aufgelistet und priorisiert. In einem weiteren Treffen der Arbeitsgruppe wurden dann die Klimaschutzziele und 29 Maßnahmen festgelegt.

Zusätzlich zum Maßnahmenkatalog wurde auch eine Verstetigungsstrategie, ein Controlling-Konzept und eine Kommunikationsstrategie ausgearbeitet.

Bei der Verstetigungsstrategie geht es darum, feste Strukturen aufzubauen, das Klimaschutzmanagement zu etablieren und Akteure langfristig einzubinden.

Das Controlling-Konzept zeigt, wie die Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes in Zukunft immer wieder kontrolliert und angepasst werden kann.

Mit der Kommunikationsstrategie wird dafür gesorgt, dass eine gute Öffentlichkeitsarbeit etabliert wird, die alle wichtigen Zielgruppen berücksichtigt. Auch eine weitere Vernetzung der Akteurinnen und Akteure wird angestrebt.

Das Konzept wird im November von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Umsetzung startet dann voraussichtlich im Januar 2024.

Kinder- und jugendfreundliche Kommune

Die Stadt Oestrich-Winkel hat sich als zweite hessische Kommune dem Vorhaben „Kinderfreundliche Kommunen“, einer Initiative des Deutschen Kinderhilfswerkes und UNICEF, angeschlossen. Das Vorhaben wurde 2012 in Deutschland ins Leben gerufen und basiert auf den internationalen Erfahrungen aus der Child Friendly Cities Initiative (CFCI). Diese setzt sich seit 1996 international dafür ein, die Kinderrechte auf kommunaler Ebene zu verwirklichen.

Das Verfahren „Kinderfreundliche Kommune“ läuft vier Jahre und kann anschließend verlängert werden. Im ersten Jahr wurde durch eine Bestandsaufnahme und Beteiligungsverfahren mit Kindern und Jugendlichen der Aktionsplan erarbeitet. Nach der Bestätigung des Aktionsplans durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte eine Prüfung durch den Verein "Kinderfreundliche Kommunen".

Am 16. Mai 2019 hat die Stadt Oestrich-Winkel das Siegel „Kinderfreundliche Kommune“ erhalten. Die Siegelübergabe im Mai 2019 stellte gleichzeitig die Auftakt-Veranstaltung für die Umsetzung des Aktionsplanes dar.

Im Mai 2020 hat die Stadtjugendpflege in Zusammenarbeit mit der Steuerungsgruppe ein Leitbild für das Vorhaben „Kinderfreundliche Kommune“ erarbeitet, welches am 16. Juni 2020 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Parallel wurde auch die damit verbundene Änderung der Hauptsatzung der Stadt Oestrich-Winkel verabschiedet, um auch dort die Kinder- und Jugendfreundlichkeit und das Leitbild zu verankern.

Die Stadt Oestrich-Winkel wirkt als kinder- und jugendfreundliche Stadt im Rahmen ihrer Befugnisse auf die Berücksichtigung von Kindern und Jugendlichen hin und erkennt das Leitbild im Vorhaben „Kinderfreundliche Kommunen“ als handlungsweisend an. Damit bekennt sie sich dazu, gemäß dem Leitbild, die Kinder- und Jugendrechte nach der UN-Kinderrechtskonvention in der politischen Entscheidungsfindung sowie im alltäglichen kommunalen Handeln als Ermessensgrundlage anzuerkennen.

Im Aktionsplan zum Vorhaben „Kinderfreundliche Kommune“ sind folgende Maßnahmen vorgesehen bzw. in Durchführung / abgeschlossen:

- Maßnahme 1: Kinderfreundliche Verwaltung (Sensibilisierung und Fortbildung / Schulung von Mitarbeiter*innen und Stadtverordneten)
- Maßnahme 2: Information der Öffentlichkeit
- Maßnahme 3: Kinder- und Jugendbeauftragte mit eigenem Mandat (Koordination durch die Stadtjugendpflege)
- Maßnahme 4: Kinderfreundliches Leitbild (2020 beschlossen)
- Maßnahme 5: Prüfgrundlage
- Maßnahme 6: Einrichtung Steuerungsgruppe (Begleitung der Umsetzung durch ämterübergreifendes Gremium. Ist eingerichtet)
- Maßnahme 7: Jährliche Infoveranstaltung für Mandatsträger
- Maßnahme 8: Kinder- und Jugendbeteiligung in der Kommune
- Maßnahme 9: Ausbildung Verwaltungsmitarbeiter zu Prozessmoderatoren
- Maßnahme 10: Kita und Schule – Gesunde Ernährung /Gesundheitsprävention
- Maßnahme 11: Verkehrssituation vor Schulen und Kitas
- Maßnahme 12: Infoveranstaltungen und Projekte für Kinder / Jugendliche
- Maßnahme 13: Kinder und Jugendfreizeitplatz (Wunsch der Jugendlichen in Umfrage 2018)
- Maßnahme 14: Integration Jugendraum in Mehrgenerationenhaus (Realisiert)
- Maßnahme 15: Regelmäßige Berichterstattung zur Lage der Kinder und Jugendlichen
- Maßnahme 16: Mitarbeit Kinder und Jugendliche im Förderprogramm „Lebendige Zentren“

Kooperationen mit Kommune Eltville:

- Maßnahme 17: Musiker Netzwerk (läuft)
- Maßnahme 18: Green Weekend, Bearbeitung nachhaltiger Themen
- Maßnahme 19: European Youth-Event
- Maßnahme 20: Gewaltprävention, Maßnahmen zum Schutz von Kindern und Jugendlichen

Nahmobilitäts-Check Hessen

Für die Gesamtstadt wird momentan ein vom Land Hessen geförderter Nahmobilitäts-Check zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs erarbeitet. Für den kompletten Prozessablauf wurde ein qualifiziertes Fachbüro beauftragt, das alle erarbeiteten Ergebnisse und Maßnahmen in einem Nahmobilitätsplan für die Kommune zusammenführt. An die Erarbeitung des Nahmobilitätsplans schließt sich die politische Beschlussfassung an. Die im Plan dargestellten Maßnahmen können im Anschluss des Beschlusses schrittweise umgesetzt werden und betreffen naturgemäß auch die historischen Ortskerne der Stadtteile.

Bürgerschaftliches Engagement

Durch ca. 100 aktive Vereine aus den Bereichen Sport, Musik, Heimat / Traditionspflege, Soziales und Politik verfügt Oestrich-Winkel über eine vielfältige und rege Vereinslandschaft. Im Vergleich mit anderen Kommunen vergleichbarer Größe fällt die hohe Anzahl an Vereinen zur Heimat- und Traditionspflege (19 Vereine) und an Musikvereinen auf (10 Vereine).

20 Vereine engagieren sich in sozialen Bereichen, 19 im Bereich Sport.

Die Vereine finden durch die städtische Vereinsförderungsrichtlinie besonders günstige Bedingungen vor (z.B. kostenlose Nutzung städtischer Räumlichkeiten, Investitionsförderung):

Eine Oestrich-Winkeler Besonderheit ist der Verein „Weindorf Hallgarten“ e.V. Der Verein entstand im Vorfeld der Gebietsreform 1977 und wurde gegründet, um die Interessen der Hallgartener nach der Eingemeindung besser vertreten zu können. Nach der Vereinsgründung übertrug die Gemeinde Hallgarten dem Verein gemeindeeigene Grundstücke und anderes Eigentum zur satzungsgemäßen Nutzung, darunter auch Räume im Rathaus. In einem später geschlossenen „Auseinandersetzungsvertrag“ zwischen der Gemeinde Hallgarten und der Stadt Oestrich-Winkel wird festgehalten, dass der Verein „Weindorf Hallgarten“ mit der Wahrnehmung der Interessen und Rechte aus diesem Vertrag beauftragt wird. Diese besondere Entstehungsgeschichte des Vereins und der Zweck der Vereinsgründung sind wahrscheinlich bundesweit einmalig.

Besonderer Schwerpunkt ehrenamtlicher Aktivitäten ist das Mehrgenerationenhaus, dessen breit gefächertes Angebot in den Bereichen Bildung, Beratung, Betreuung und Begegnung ohne die Ideen, das Wissen, die Zeit und das Engagement der fast 200 ehrenamtlichen Unterstützer*innen nicht zu realisieren wäre. Das Mehrgenerationenhaus ist auch Sitz der Freiwilligenagentur Oestrich-Winkel, die interessierte Bürger*innen über Möglichkeiten zur ehrenamtlichen Tätigkeit informiert aber auch Unterstützung bei der Suche nach Freiwilligen anbietet, die sich z.B. in der Arbeit mit Kindern, Behinderten oder älteren Menschen, in Schulen, Bibliotheken oder anderen kulturellen Einrichtungen engagieren möchten.

Aufgrund der Vielfalt der ehrenamtlichen Aktivitäten außerhalb des Mehrgenerationenhauses ist eine abschließende Aufzählung hier nicht möglich und auch nicht erforderlich. Daher an dieser Stelle nur eine begrenzte Auswahl weiterer Aktivitäten:

HUFAD RHEINGAU

Häusliche Unterstützung für Alzheimer- und Demenzpatienten

Im Jahr 2007 wurde die HUFAD auf Initiative des Familienbüros der Städte Oestrich-Winkel und Geisenheim gegründet, um Angehörige von Alzheimer- und Demenzkranken zu entlasten.

Nur kurze Zeit später haben sich alle Rheingauer Kommunen der HUFAD angeschlossen, so dass seitdem eine rheingauweite Betreuung angeboten werden kann.

Es wurden inzwischen über 100 ehrenamtliche Helfer in allen relevanten Fragen der theoretischen und praktischen Bereiche der Betreuung qualifiziert geschult. Sie stehen den Alzheimer- und Demenzkranken sowie ihren Angehörigen zur Verfügung

Integrationskommission:

Die 11 Mitglieder der Integrationskommission stammen aus unterschiedlichsten Ländern und beraten alle Gremien der Stadt in Fragen der Integration ausländischer Einwohner*innen. Die Kommission hat ein Vorschlagsrecht in allen Angelegenheiten, die ausländische Einwohner*innen betreffen.

Freundeskreis Brentanohaus:

Der Verein hat ca. 60 Mitglieder und fördert die Restaurierung und laufende Unterhaltung des Brentanohauses einschließlich seines Inventars und seiner Freianlagen und Nebengebäude. Er unterstützt die historische, künstlerische und literaturhistorische Forschung im Zusammenhang mit dem Brentanohaus und der Familie Brentano, beschafft Mittel für die Trägergesellschaft und fördert Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Haus.

Kinder- und Jugendfarm Oestrich-Winkel:

Hier engagieren sich ca. 160 Mitgliedsfamilien mit Unterstützung der Stadt Oestrich-Winkel bei Aufbau, Betrieb und Unterhaltung einer Jugendfarm am Elsterbach im Ortskern des Stadtteils Winkel.

Teil 3 Bestandsanalyse / Stärken und Schwächen

Die Analyse der Stärken und Schwächen beschränkt sich bewusst auf die Ziele und Zwecke der hessischen Dorferneuerung. Ziel der Dorferneuerung ist es, investive Maßnahmen sowie deren konzeptionelle und planerische Vorbereitung im öffentlichen und privaten Bereich mit dem Ziel der gestalterischen und funktionalen Stärkung der Ortskerne in Kommunen im ländlichen Raum umzusetzen.

Innenentwicklung	
Stärken	Schwächen
Relativ geringer Leerstand in Wohngebäuden	Teilweise großer Sanierungsstau
Auf vielen Grundstücken bieten ungenutzte oder unternutzte Nebengebäude und ehemalige Scheunen Platz für neue oder ergänzende Nutzungen	Eigentümer*innen scheuen häufig den Aufwand für Umbau- / Ersatzneubau und wünschen keine weiteren Bewohner im Vorderhaus / Hinterhaus
Unternutzte und teilweise sanierungsbedürftige Wohngebäude bieten Entwicklungspotentiale	Auch bei stark sanierungsbedürftigen Gebäuden besteht in einigen Fällen kein Sanierungs- oder Verkaufsinteresse der Eigentümer*innen. Es erfolgt keine gezielte Ansprache von Eigentümer*innen in sanierungsbedürftigen Objekten
Entwicklungspotentiale in den (wenigen) vorhandenen Baulücken	Nur wenige zeitnah bebaubare Baulücken vorhanden.
Erdgeschossige Laden- / Gewerbeflächen in zentraler Lage	Laden- / Gewerbeflächen teilweise in stark verkehrsbelasteten innerörtlichen Lagen mit sehr schmalen Gehwegen und ohne ausreichende Flächen für Sondernutzungen (Auslagen, Außenbestuhlung etc.).
Vielfältig nutzbare öffentliche Räume in den Ortsteilen Oestrich und Hallgarten	Keine größeren Platzflächen und starke Beeinträchtigung der innerörtlichen Lagen durch die Verkehrsbelastung auf der B42a in Winkel und Mittelheim
Nähe zum Ballungsraum Rhein-Main und gute Verkehrsanbindung führen zu hoher Nachfrage nach Wohnraum	Keine koordinierte Vermarktung des Standortes
Verglichen mit den benachbarten Ballungsräumen relativ günstige Kaufpreise	Keine definierten städtebaulichen Ziele zur Gestaltung von Nachverdichtungen in den Ortskernen
Chancen	Risiken
Leerstände und unternutzte Gebäude bieten vielfältige Entwicklungspotentiale	Sanierungsbedürftige Gebäude werden durch Eigentümer*innen oder Käufer*innen nur minimal instandgesetzt und „abgewohnt“.
Viele historische Gebäude können bei angemessener Sanierung eine charaktervolle individuelle Wohnqualität jenseits des üblichen Neubaustandards bieten	Unbebaute Grundstücke werden mit beliebiger Neubauarchitektur ohne Bezüge zum Umfeld bebaut
Das Angebot an historischer Bausubstanz kann Nutzer ansprechen, die bewusst in einem hochwertigen historischen Umfeld leben wollen	Wohlhabende Käufer*innen von historischen Gebäuden verdrängen vorhandene Bewohner aus den Ortsmitten

Baukultur / gestalterische Entwicklung	
Stärken	Schwächen
Eine ungewöhnlich hohe Dichte und Anzahl von Baudenkmalen und qualitätvollen Ensembles historischer Gebäude prägen die Ortsmitten in allen Ortsteilen	Höhere Anforderungen an Sanierungs- und Umbaumaßnahmen aufgrund denkmalrechtlicher und gestalterischer Anforderungen
Überregional bedeutende historische Gebäude (Brentanohaus, Basilika, Graues Haus etc.)	Umfeld der bedeutenden historischen Orte teilweise aufwertungsbedürftig
Weitgehend erhaltene historische Straßen und Platzräume	Teilweise hoher Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf an historischen Gebäuden
Gestalterische Steuerung der Entwicklung durch Denkmalschutz und Gestaltungssatzungen möglich	Auflagen und Abstimmungsbedarf erhöhen die Anforderungen an die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen. Kontrolle der Satzungseinhaltung erfordert personelle Kapazitäten.
Teilweise noch vorhandene (aber häufig durch Verkehrsstrassen beeinträchtigte) historische Ortsränder im Übergang zur Landschaft	Übergänge zu prägenden Landschaftsräumen (Rheinufer, Weinberge) häufig durch Verkehrsstrassen oder neuere Baugebiete beeinträchtigt.
Höfe und Gärten als charakteristische Freiraumtypen innerhalb der historischen Bebauung bilden ortstypische wohnungsnah private Freiräume	Höfe häufig als reine Abstellflächen für Fahrzeuge gestaltet
	Nicht ausreichend eingefügte Neubauten oder Umbauten wirken im Umfeld der historischen Bebauung als Fremdkörper
Chancen	Risiken
Die hohe Dichte an qualitätvoller historischer Bausubstanz und charakteristischen Stadträumen bietet gute Voraussetzungen für die Entwicklung der Ortsmitten zu zusammenhängend wahrnehmbaren, unverwechselbaren und identitätsstiftenden Kernbereichen	Eine Konzentration von Planungen und Maßnahmen auf wenige herausragende historische „Highlights“ verhindert die Wahrnehmung und zusammenhängende Entwicklung der vielen vorhandenen Potentiale in anderen Bereichen der Ortsmitten
Ausreichend auf den teilweise hochwertigen historischen Bestand abgestimmte Gebäudesanierungen können nach und nach zu einer deutlichen Aufwertung der Ortsmitten führen	Unterlassene Sanierungsmaßnahmen können zum langfristigen Verlust historischer Bausubstanz und in der Summe zu einem vernachlässigten und heruntergekommen Gesamteindruck der Ortsmitten führen
Durch Umbau, Umnutzung oder Ersatzneubau von unternutzten Nebengebäuden und Scheunen kann die typische städtebauliche Struktur der Ortsmitten erhalten und qualitätvoll weiterentwickelt werden. Die Ortsmitten haben andere Qualitäten als vergleichsweise gleichförmige Neubaugebiete	Verdichtete Wohnformen in den typischen städtebaulichen Strukturen der Ortsmitten erscheinen vielen potentiellen Nutzer*innen nicht attraktiv genug
Die charakteristischen privaten Freiraumtypen (Höfe unterschiedlichster Dimension, Gärten) können bei entsprechender Gestaltung und Begrünung hohe Aufenthaltsqualität bieten.	

Grundversorgung und Daseinsvorsorge	
Stärken	Schwächen
Mit Ausnahme von Hallgarten sind in allen Ortsteilen auch ohne eigenen PKW erreichbare Supermärkte vorhanden. Teilweise auch ergänzende Angebote (Metzgerei, Bäcker)	Supermärkte liegen in zwei Fällen in einem sehr unattraktiven städtebaulichen Umfeld.
Das „Heimatlädchen“ und eine Bäckereifiliale in Hallgarten sichern zumindest ein Minimalangebot an Lebensmitteln und bieten Orte für Begegnung und Austausch	Kaum noch kleinere Lebensmittelläden / Lebensmittelhandwerk vorhanden
Verschiedene Ärzte sichern die medizinische Grundversorgung in Oestrich, Winkel, Mittelheim und Hallgarten	In Hallgarten nur an drei Wochentagen halbtägige Sprechstundenzeiten
Spielplätze in allen Ortsteilen	Fehlendes Angebot an zeitgemäßen Freianlagen für Jugendliche (z.B. Bolzplatz, Skateanlage)
Bürgerhaus Hallgarten, Bürgerzentrum Oestrich, Mehrgenerationenhaus in Winkel	Wichtige öffentliche Einrichtungen liegen außerhalb der historischen Ortszentren in neueren Baugebieten
In jedem Ortsteil gibt es mindestens einen Kindergärten / Kita	Auslastung in allen Kitas an der Kapazitätsgrenze
Mehrgenerationenhaus bietet ein sehr breites Angebot an Leistungen für unterschiedlichste Altersgruppen	Mindernutzungen und Leerstand in vorhandenen Laden- / Gastronomieflächen in zentralen Lagen
2 Grundschulen (in Hallgarten und Oestrich)	Minderung der Lagequalität von Laden- / Gastronomieflächen in zentralen Lagen durch B42a (schmale Gehwege, kein Platz für Sondernutzungen)
Kirchliche öffentliche Büchereien in Winkel und Oestrich	Student*innen der EBS liefern (momentan) keine Impulse zur Entwicklung der Ortskerne
Standort der EBS Universität mit demnächst 2.500 Studenten	Verkehrsbezogene Gestaltung vermindert in vielen Bereichen eine Nutzung der Straßen und Plätze als Begegnungs- und Aufenthaltsräume
	Märkte auf dem Marktplatz in Oestrich finden nicht mehr statt (Dippemarkt, Wochenmarkt)
Chancen	Risiken
Verbesserung der Nahversorgung durch neue (oder Wiederbelebung alter) Konzepte (Genossenschaftsladen, handwerkliche Bäckereien, regelmäßige Märkte etc.)	Verlust der letzten kleineren Lebensmittelläden / Lebensmittelhandwerker (z.B. durch fehlende Nachfolge)
Bindung von Jugendlichen an den Ort durch zeitgemäße Angebote an attraktivem Standort	Verminderte Attraktivität als Wohnort aufgrund fehlender Kita-Plätze
Nutzung vorhandener Ladenflächen und Leerstände für attraktive und belebende neue Nutzungen	Zunehmender Leerstand oder Mindernutzung von Laden- / Geschäftsflächen in zentralen Lagen (Trading-Down)

Kunst, Kultur, Gemeinschaft	
Stärken	Schwächen
Rund 100 aktive Vereine	Viele Vereins- / Versammlungs- und Veranstaltungsräume liegen außerhalb der historischen Ortskerne
Hohes ehrenamtliches Engagement in unterschiedlichsten Bereichen (Sport, Kultur, Soziales, Integration, Religion, Brauchtum)	Teilweise Mitgliederschwund durch fehlenden Nachwuchs / Überalterung
Mehrgenerationenhaus als wichtiger Impulsgeber und Koordinator für bürgerschaftliches Engagement (Unterstützung durch 200 Ehrenamtliche)	Viele wichtige öffentliche Plätze mit keinen oder nur wenigen belebenden Randnutzungen (Außengastronomie, Einzelhandel, öffentliche Nutzungen etc.)
Viele kulturelle Angebote und Aktivitäten (Brentanoscheune, Brentanohaus, Rheingauer Wein Bühne, Rheingau Musik Festival, Jazzclub Rheingau, Jazzwoche, Musikvereine etc.)	Nachlassendes ehrenamtliches Engagement führt zur Einstellung wichtiger Veranstaltungen in den Ortskernen (z.B. „Offene Höfe“ in Winkel).
Gebäude / Orte in historischen Ortskernen werden für Veranstaltungen genutzt (Brentanoscheune, Kranfest, Jazzwoche in Weingütern etc.)	
Unterstützung von Aktivitäten durch zahlreiche Sponsoren	
Chancen	Risiken
Vorhandene Strukturen / Engagement können zur Belebung der Ortskerne und Aktivierung von Räumen genutzt werden	Ortskerne werden nur für zeitlich eng begrenzte besondere Einzelevents genutzt. Außerhalb der Eventzeiten sind die Kerne relativ unbelebt.
Umgestaltung von Räumen in den Ortskernen (Freiflächen, Gebäude) kann zu erweiterten Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsanreizen führen	Synergien zwischen Nutzungen in den Ortskernen sind aufgrund fehlender Angebotsdichte nur eingeschränkt möglich
In den Ortskernen vorhandene Begegnungsorte (z.B. Büchereien) können durch erweiterte Angebote zu einer Belebung beitragen	Weiter zurückgehendes Angebot an Gastronomie, Einzelhandel, öffentlichen Dienstleistungen und ehrenamtlich organisierten Veranstaltungen in den Ortskernen führt zu zunehmender Verödung
Mehr Vereins- und Kulturaktivitäten und soziale Angebote können zu einer Stärkung / Stabilisierung vorhandener gastronomischer Nutzungen in den Ortskernen führen	

Mobilität und Verkehr	
Stärken	Schwächen
Gute Straßenanbindung an Wiesbaden / Ballungsraum Rhein Main	Starke Beeinträchtigung der Wohn-, Aufenthalts- und Nutzungsqualität in den Ortskernen durch B42 und B42a
Halbstündige Zugverbindungen während der Hauptverkehrszeiten nach Wiesbaden / Frankfurt und Kaub. Stündlich auch nach Koblenz.	Unattraktives Bahnhofsumfeld
Innerörtlicher und regionaler Busverkehr über 5 Buslinien	Unattraktive Haltestellengestaltung Busverkehr
	Bahnlärm mindert Wohnqualität entlang der Bahntrassen
	Wichtigste innerörtliche Hauptstraßen aufgrund schmaler Querschnitte und hoher Verkehrsbelastung für Radfahrer und Fußgänger nicht attraktiv
	Keine attraktiven Angebote für mobilitätseingeschränkte Bürger*innen ohne eigenes Auto (z.B. Senioren)
	Lückenhafte Radwegebeschilderung, fehlende Radabstellmöglichkeiten und Ladestationen
	Wichtige öffentliche Räume werden durch parkende Fahrzeuge belegt
Chancen	Risiken
Stärkung des ÖPNV durch attraktivere Haltestellengestaltung	ÖPNV behält sein negatives Image (wer es sich leisten kann, fährt PKW)
Verbesserung der Bedingungen für Radfahrer durch Ausbau, abgestimmte Wegweisung und attraktive Abstell- und Lademöglichkeiten	Radverkehr stagniert wegen fehlender Attraktivität (Wegeführung, Abstellmöglichkeiten)
Bessere Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen durch Umgestaltung im Zusammenhang mit Reduzierung der Parkplätze	Verödung der Ortsmitten durch einseitig auf den KFZ Verkehr abgestimmte Gestaltung wichtiger öffentlicher Räume

Tourismus und Marketing	
Stärken	Schwächen
Teilweise hochwertiges Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten	Teilweise etwas „in die Jahre gekommenes“ Angebot (Gastronomie, Übernachtungsmöglichkeiten)
Vielfältiges kulturelles Angebot	Teilweise wenig ansprechende Vermarktung des Angebotes
Attraktives Orts- und Landschaftsbild	Touristische Vermarktung beschränkt sich auf wenige vereinzelte „Highlights“
Relativ großes Angebot an historischer Bausubstanz	Beeinträchtigung der Landschaftsbezüge durch Verkehrsstrassen
Breites Angebot an regionalen / örtlichen Produkten (Wein)	Keine koordinierte Vermarktung von historischen Gebäuden mit Potential
Hessischer Fernradweg R 3 und Eurovelo 15 verlaufen am Rheinufer	Keine zentrale Vermarktung der örtlichen Produkte (z.B. Vinothek mit Angeboten von örtlichen Winzern)
	Für Radreisende sind die Ortsteile am Rhein durch die Trennwirkung der B42 nur sehr eingeschränkt wahrnehmbar
Chancen	Risiken
Koordinierte touristische Vermarktung der verdeutlicht die unterschiedlichen vorhandenen Qualitäten	Rückgang / Stagnation des Tourismus durch Überalterung der vorhandenen Zielgruppen und fehlende Angebote für neue Gäste
Koordinierte und auf bestimmte Käufergruppen abgestimmte Vermarktung von historischen Gebäuden mit Potentialen	
Attraktiv gestaltete Unterführungen an der B42 vermindern die Barrierewirkung zwischen Ortskernen und Rheinufer	

Teil 4 Strategie, Ziele, Handlungsfelder

a) Kommunale Entwicklungsstrategie und Zielsetzung

Im Rahmen der Förderprogramme „Lebendige Zentren“, „Zukunft Innenstadt“ und „Klimakontingent“ werden bereits unterschiedliche Maßnahmen zur Stärkung der Ortskerne in den Ortsteilen Oestrich, Winkel und Mittelheim realisiert oder sind in Planung. Alle Maßnahmen beschränken sich aber auf die Aufwertung ausgewählter und vereinzelter öffentlicher Platz- und Straßenräume sowie öffentlicher Gebäude. Eine Beteiligung örtlicher Akteure zu Zielen und Inhalten der Maßnahmen findet nur noch in einem minimalen Umfang statt (Sitzungen der Lokalen Partnerschaft im Förderprogramm „Lebendige Zentren“ mit zunehmend geringerer Teilnehmerzahl). Die Beteiligung im Programm „Zukunft Innenstadt“ ist beendet und die vorgesehenen Maßnahmen werden bis Ende 2024 ohne weitere Beteiligung umgesetzt.

Im Ortsteil Hallgarten finden im Rahmen der Programme keine Maßnahmen statt.

Die in Realisierung oder in der Planung befindlichen Maßnahmen in allen drei Programmen können zwar zu einer teilweise deutlichen baulichen Aufwertung führen, Impulse für ein verstärktes bürgerschaftliches Engagement oder eine stärkere Identifikation der Bürger mit den neu gestalteten Bereichen können aber nur eingeschränkt erwartet werden.

Wesentliches Ziel der vorgeschlagenen Entwicklungsstrategie ist es, zukünftig möglichst viele Bürger durch aktivierende Beteiligungsformate zu konkreten Maßnahmen intensiv und längerfristig in die Planung und Umsetzung der im Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen einzubinden. Bedingung für eine längerfristige Beteiligung ist erfahrungsgemäß, dass die Ergebnisse der Beteiligung entweder zeitnah umgesetzt werden können oder die Beteiligung konkrete Veränderungen in längerfristigen Planungen bewirken kann.

Beteiligung bedeutet dabei nicht die unreflektierte „wörtliche“ Umsetzung der Bürgerwünsche in konkrete Maßnahmen, sondern bei Bedarf auch die „Übersetzung“ der Bürgerwünsche und Ideen in planerisch tragfähige Konzepte. Beteiligung wird dabei als Dialog verstanden. Die Anregungen, Wünsche und Ideen der Bürger müssen in möglichst anschaulich dargestellte und beurteilbare Planungen übersetzt werden, die die Bürgerwünsche möglichst weitgehend berücksichtigen und von den Bürgern als angemessen und gut erachtet werden, aber auch fachlich planerischen Ansprüchen genügen und dem konkreten Ort angemessen sind. Es geht nicht um eine vordergründige „Originalität“, die eventuell nach wenigen Jahren veraltet oder heruntergekommen erscheinen kann, sondern um eine langfristig tragfähige Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität durch langfristig tragfähige Maßnahmen.

Kernthemen der Entwicklungsstrategie:

Innenentwicklung und Baukultur

Die mit der Innenentwicklung verbundene intensivere Nutzung von Freiflächen und Gebäuden (z.B. durch den Umbau von Scheunen zu Wohngebäuden) erfordert besondere Sorgfalt in der Planung und Ausführung, um in der Konkurrenz zu Angeboten in neueren Baugebieten mit Einfamilienhäusern oder Geschosswohnungsbau bestehen zu können. Hohe Dichte in gut sanierten historischen Orten wird deshalb von vielen Bürgern trotz der dichten Bebauung als angenehm empfunden, weil die Gebäude und Freiflächen ansprechend gestaltet sind. Dieselbe Dichte in einem durch banale Architektur geprägten Neubaugebiet würde (nicht zu Unrecht) als unangenehm empfunden werden. Erfolgreiche Innenentwicklung in dichteren baulichen Strukturen erfordert deshalb eine der Situation angemessene hohe Baukultur.

Strategische Bausteine zur Stärkung der Innenentwicklung und Baukultur:

Ziele und Spielregeln definieren:

Die ältere Bestandsbebauung in den historischen Ortskernen besteht aus ortstypischen Gebäude- und Freiraumtypen, die sich in leichter Abwandlung und Anpassung auf die Bedürfnisse der Eigentümer und die Grundstückssituation häufig wiederholen. Die meisten historischen Gebäude wurden offensichtlich nach bestimmten ortsüblichen Regeln erstellt und auf den Grundstücken platziert. Insgesamt entstand dadurch ein kleinteiliges und abwechslungsreiches, aber zusammenhängendes Ortsbild, das mehr ist als irgendwie zusammenstehende Gebäude.

Durch Ermittlung und Darstellung der ortstypischen Spielregeln können diese Regeln auch zur Beurteilung der Einfügung von Neubauten und baulichen Erweiterungen genutzt werden.

Vorhandene Gestaltungssatzungen für alle Ortsteile können aktualisiert und durch Erläuterungen und Bildmaterial von positiven Beispielen ergänzt werden (Gestaltungsfibel). Die entsprechend des in den Satzungen formulierten Anspruchs an die Gebäudegestaltung hochwertig gestalteten Fibern dienen auch der Vermittlung bereits vorhandener Qualitäten. Zur Sicherung einer ausreichenden Begrünung von Gartenflächen kann eine ergänzende Satzung mit Festsetzungen zur Gestaltung von privaten Grünflächen mit entsprechenden Pflanzempfehlungen (Freiflächengestaltungssatzung) erarbeitet werden.

Qualitäten und Chancen vermitteln:

Die nachhaltige Weiterentwicklung der teilweise dicht bebauten historischen Ortskerne erfordert Wissen und Vorstellungsvermögen. Im direkten Umfeld sind nicht immer positive Beispiele vorhanden. Beispiele aus anders strukturierten Gebieten lassen sich häufig nicht in die örtliche Situation übertragen. Anschaulich gestaltete und zu der örtlichen Situation passende Broschüren mit positiven und anregenden Beispielen (möglichst aus dem Ort) und verständlichen Erläuterungstexten können ein wichtiger Beitrag zur Wissensvermittlung und Erweiterung des Vorstellungsvermögens sein. Für Bürger und Eigentümer werden Möglichkeiten zur Aufwertung der eigenen Gebäude und Freiflächen sichtbar. Durch die vorgesehene Beteiligung der Bürger an der Erarbeitung der Ziele im Rahmen von Workshops können vorhandene Qualitäten und Defizite anschaulich vermittelt und Impulse für bürgerschaftliches Engagement gegeben werden. Handlungsmöglichkeiten werden sichtbar.

Wichtige Orte vernetzen

Im historischen Kernbereich des Ortsteils Oestrich werden im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ die wichtigen und zentralen öffentlichen Räume Friedensplatz, „Scharfes Eck“, Marktplatz und Molsberger Parkplatz umgestaltet. Für den Friedensplatz und das „Scharfe Eck“ sind bereits konkrete Maßnahmen für eine grundsätzliche Neugestaltung in Planung. Die vorgesehenen Neugestaltungen beschränken sich bisher auf die einzelnen isoliert betrachteten Platzräume. Um den gestalterischen Zusammenhang der öffentlichen Räume nicht unnötig stark zu schwächen, ist eine möglichst einheitliche Material- und Möblierungsauswahl innerhalb aller neu gestalteten Platzräume erforderlich.

Die wichtigen Verbindungen zwischen den einzelnen Plätzen (Rheinstraße, Rheinallee, Marktstraße, zentraler Platzbereich um die Kirche St. Martin) sind nicht Gegenstand der geplanten Maßnahmen und es wird keine Umsetzung im Programm „Lebendige Zentren“ erfolgen. Ein Gesamtkonzept für die Verbindungsräume zwischen den neu gestalteten Bereichen kann eine mittel- bis langfristig zusammenhängende Neugestaltung der wichtigsten öffentlichen Räume innerhalb des Ortskern gewährleisten und wesentlich zu einer attraktiven Vernetzung der Platzräume und Attraktivierung der öffentlichen Räume beitragen.

Plätze aktivieren

Viele öffentliche Räume bieten durch ihre häufig rein verkehrsbezogene Gestaltung und wenig belebenden Randnutzungen keine oder nur sehr geringe Anlässe für eine aneignende und belebende Nutzung. Auch die Aufenthaltsqualität ist oft eher gering. Viele kleinere Plätze sind reine Abstellplätze für PKW und auch entsprechend gestaltet. Im Rahmen von ortsbezogenen Planungs- und Beteiligungsverfahren werden Konzepte erarbeitet, die ein Mindestmaß an Aufenthaltsqualität schaffen und die Nutzbarkeit der Plätze erhöhen. Notwendige Parkplätze werden in eine Gesamtgestaltung integriert und / oder wenn möglich an verträgliche Standorte verlagert. Auch Plätze auf denen geparkt wird, müssen nicht gestaltet sein wie reine Parkplatzflächen.

Aktivieren und beratend unterstützen:

Eigentümer von Gebäuden mit hohem Sanierungsbedarf oder Leerstand werden gezielt angesprochen und zu Sanierungsstrategien, Nutzungs- und Fördermöglichkeiten beraten.

Grundversorgung und Daseinsvorsorge

Für die Attraktivität des Wohnstandortes Oestrich-Winkel ist eine ausreichende Versorgungsinfrastruktur (Betreuungs- und Bildungsangebote, Medizinische Versorgung und Pflege, Nahversorgungsangebote, Sport, Kultur- und Freizeitangebote etc.) elementar wichtig. Eine immer wichtigere Rolle bei der zukünftigen Versorgung vor allem der älteren Bevölkerung werden mobile Dienste spielen (Lieferdienste, Fahrdienste, mobile Betreuungsdienste etc.). Mobilitätsangebote für ältere und aufgrund ihrer geringen Mobilität von Vereinsamung bedrohte Bürger sollen besonders ausgebaut werden.

Als anerkannte kinder- und jugendfreundliche Kommune fühlt sich Oestrich-Winkel den Bedürfnissen dieser Bewohnergruppe besonders verpflichtet. Das wohnortnahe Angebot an Spiel- und Bewegungsräumen für diese Altersgruppe soll vor allem im Bereich der drei Ortskerne entlang des Rheins verbessert werden.

Strategische Bausteine zur Stärkung der Grundversorgung und Daseinsvorsorge**Kinder und Jugendliche aktivieren und einbeziehen**

Wohnortnahe Spielplätze, Bewegungs- und Begegnungsangebote für Kinder und Jugendliche in den historischen Ortskernen können die Attraktivität dieser Bereiche als Wohnort für Familien und die Identifikation der Kinder und Jugendlichen mit den Ortskernen steigern. Neue Spiel- und Bewegungsangebote sollten unter aktiver Beteiligung der späteren Nutzer bei Planung und Bau der Anlagen realisiert werden. Vorhandene Kinder- und Jugendeinrichtungen in den Ortsteilen werden einbezogen.

Mobilität gegen Vereinsamung

Körperliche Einschränkungen und fehlende Mobilität können vor allem bei alleinlebenden älteren Bürgern dazu führen, dass die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben stark eingeschränkt wird. Sie können dann zum Beispiel nicht mehr am Seniorennachmittag oder an Treffen im Café teilnehmen. Selbst das Einkaufen wird deutlich erschwert oder nicht mehr möglich. Diese Menschen leben zunehmend isoliert. Diese Isolation führt nicht selten zu Depressionen.

Neue Mobilitätsangebote für alte und bewegungseingeschränkte Bürger können eine, wenn auch eingeschränkte, Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ermöglichen.

Randbedingungen verbessern

Vorhandener Einzelhandel und Gastronomie werden, wenn möglich, durch städtische Maßnahmen im öffentlichen Raum unterstützt (z.B. durch Ermöglichung von Sondernutzungsflächen,

standortnahe Fahrradständer). Leerstehende Ladenflächen werden in Abstimmung mit den Eigentümern wenn möglich für temporäre Nutzungen zur Verfügung gestellt.

Begegnungsorte im Freien entwickeln

Wichtige öffentliche Räume erhalten durch geeignete und umsetzbare Maßnahmen (bevorzugt raumbildende und gliedernde Begrünung mit ergänzender Möblierung) eine höhere Aufenthalts- und Gestaltqualität und schaffen Anlässe und Raum für Begegnung. In die Planungen werden interessierte Bürger, Anwohner sowie mögliche Nutzer einbezogen.

Kunst, Kultur und Gemeinschaft

Die vier Ortsteile der Stadt werden nicht nur durch eine reiche kulturelle Vergangenheit und ihre erhaltenen baulichen und landschaftlichen Zeugnisse geprägt. Gemeinschaftlich getragene Kultur spielt auch heute eine wichtige Rolle in den Stadtteilen.

In allen vier Ortsteilen Oestrich-Winkels finden jeweils ortstypische gemeinschaftlich kulturelle Aktivitäten statt. In der Stadt gibt es insgesamt 10 Musikvereine mit unterschiedlichen musikalischen Schwerpunkten. Viele Feste und Veranstaltungen in den vier Ortsteilen werden durch örtliche Musikgruppen und -vereine begleitet. Hallgarten ist mit dem Blasorchester, der Liedertafel und der Musikschulde Bildesheim ein „klingendes Dorf“. Der Jazzclub Rheingau organisiert jährlich die Jazzwoche mit Konzerten in örtlichen Weingütern und weitere Konzertveranstaltungen in der Stadt. Das Rheingau Musik Festival hat seinen Sitz in Oestrich und präsentiert seine Konzerte auch in Räumen in Oestrich Winkel. Am Oestricher Weinprobierstand finden regelmäßig „Hutkonzerte“ statt. Die Brentanoscheune ist ein regional bedeutender Veranstaltungsort. Das Rheingau Musik Festival hat seinen Sitz in Oestrich und veranstaltet Konzerte auch an Orten in den Stadtteilen. Oestrich-Winkel ist eine „klingende Stadt“ und Musik ein wichtiges Element der Gemeinschaftsbildung. Weiterer Schwerpunkt kultureller Aktivitäten sind die insgesamt 18 Vereine für Brauchtum und Traditionspflege. Dabei gibt es ein breites Spektrum über Weinbauvereine und Vereine zu Schutz der Kulturlandschaft bis zu Carnevals- und Heimatvereinen.

Im Badehaus des Brentanohauses finden regelmäßig Lesungen und im Bürgerzentrum Oestrich regelmäßig Ausstellungen statt (z.B. vom Rheingauer Kunstverein).

Vorhandene Potentiale im Bereich Kultur und Gemeinschaft sollten zur Entwicklung und Stärkung der historischen Ortskerne genutzt werden.

Strategische Bausteine zur Stärkung von Kunst, Kultur und Gemeinschaft

Räume in den Ortskernen für Kultur öffnen

Die Oestrich-Winkeler Jazzwoche in Weingütern, die Konzerte an wichtigen Orten in den Ortszentren (z.B. St. Walburga, St. Martin), die leider nicht mehr stattfindenden Ausstellungen und Konzerte im Rahmen der „Offenen Höfe“ in Winkel öffnen wichtige Orte in den Ortskernen für die Öffentlichkeit und schaffen Möglichkeiten für Begegnung und Austausch. Die besonderen baulichen und atmosphärischen Qualitäten der häufig nicht öffentlich zugänglichen Orte werden für Besucher erlebbar. In den Ortskernen vorhandene Gewerbetreibende (Cafés, Gastronomie, Einzelhandel) können von den Besuchern der Veranstaltungen profitieren. Die regelmäßige Ausstellung von Bildern regionaler Künstler im Bürgerzentrum Oestrich hat keine vergleichbare Wirkung.

Durch die Öffnung und Aktivierung von Räumen in den Ortskernen für Kultur und Gemeinschaft können die Ortskerne belebt, vorhandene gewerbliche Nutzungen gestärkt und vorhandene bauliche und räumliche Qualitäten und Potentiale sichtbar gemacht werden. Kultur und Gemeinschaft gehören in die Mitte der Ortsteile.

Kulturgeschichte sichtbarer machen

Als baulich kulturelle Zeugnisse der Vergangenheit werden momentan hauptsächlich das Brentanohaus, der Oestricher Kran, die Basilika und das Graue Haus präsentiert. Auch wenn diese Orte besonders wichtig sind, Oestrich-Winkel hat mit seiner ungewöhnlich hohen Dichte an Baudenkmalen und seiner Vergangenheit als wichtiger Kulturort deutlich mehr zu bieten. Die vorhandene Vielfalt an kulturell bedeutsamen Orten und Gebäuden und die in weiten Teilen erhaltenen historischen Ortsbilder in allen Ortsteilen sollten stärker als prägende Qualitäten erkannt, wertgeschätzt und auch vermarktet werden.

Arbeitsräume zur Verfügung stellen

Für nicht in Vereinen organisierte Musiker gibt es momentan keine geeigneten Proberäume. Die Möglichkeiten zum gemeinsamen Proben innerhalb der Stadt sind daher stark eingeschränkt. Durch Unterstützung bei der Suche und Einrichtung geeigneter Räume (möglichst in den Ortskernen) könnten musizierende Jugendliche stärker an die Stadt gebunden werden.

Mobilität und Verkehr

Die Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb der Ortskerne am Rhein wird durch die Trassen der B42, der B42a und der Bahntrasse teilweise deutlich beeinträchtigt.

Die Trasse der B42 bildet eine räumliche und funktionale Barriere zwischen den Ortskernen und dem Rheinufer. Die vor der Errichtung der B42 vorhandenen privilegierten Lagen am Flusssufer (z.B. im Bereich Hotel Schwan, Helenenhof und Graues Haus) werden deutlich abgewertet.

Die Klassifizierung der Hauptstraße / Rheingaustraße als B42a verhindert eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene Gestaltung des Straßenraumes.

Die Bahntrasse führt vor allem durch die nächtlichen Schalleintragungen des Güterverkehrs zu Lärmbelastungen in den Wohn- und Mischgebieten beidseits der Trasse.

Veränderungen im Bereich der Bundesstraßen und der Bahntrasse sind (wenn überhaupt) nur in sehr langfristigen Zeiträumen erreichbar und daher nicht Gegenstand des Entwicklungskonzeptes für die Dorfentwicklung.

Die Entwicklungsstrategie zum Thema Mobilität und Verkehr beschränkt sich bewusst auf möglichst kurzfristig umsetzbare impulsgebende Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität in städtischen Straßen- und Platzräumen und (wenn möglich) daran angrenzenden privaten Freiflächen (z.B. Parkplatz vor der ehemaligen Post in der Hauptstraße in Winkel).

Strategische Bausteine zum Thema Mobilität und Verkehr

Generell: Umweltverbund stärken

Umweltverbund bezeichnet die Gruppe der nicht motorisierten Verkehre (Fußgänger und private oder öffentliche Fahrräder), den ÖPNV (Bahn, Bus und (Ruf-)Taxis) sowie Carsharing und Mitfahrzentralen. Für die zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 erforderliche Verkehrswende ist eine deutliche Verbesserung der Angebote im Umweltverbund dringend erforderlich. Die vier Ortsteile haben dabei unterschiedliche Ausgangsvoraussetzungen. Im Rahmen des zurzeit für die Stadt in Bearbeitung befindlichen Nahmobilitätschecks Hessen werden bereits prioritäre Maßnahmen zur Verbesserung der Bedingungen für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer erarbeitet.

Radverkehr

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung und des beengten Querschnitts mit deutlich zu schmalen Gehwegen ist die B42a als eigentliche „Hauptstraße“ der Ortsteile Winkel, Mittelheim und Oestrich für Radfahrer nur sehr eingeschränkt geeignet. Für eine attraktive Verbindung der drei Ortsteile am

Rhein sollten möglichst attraktive durchgehende Ost-West Verbindungen nördlich und südlich der Bahn als Alternative zur B42a entwickelt werden.

Der Radverkehr benötigt aber neben attraktiven Wegen auch sichere und zielortnahe Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum (wo sinnvoll und möglich auch mit Überdachung und Ladestationen für Pedelecs). Vor allem im Bereich B42a, an der viele zentrumsspezifische gewerbliche und öffentliche Nutzungen angesiedelt sind, werden Abstellmöglichkeiten aufgrund der überwiegend sehr schmalen Gehwegbreiten nur unter geringem Verlust vorhandener PKW Parkplätze zu realisieren sein.

ÖPNV

Bahnhof

Maßnahmen zur dringend erforderlichen grundsätzlichen Aufwertung des sehr unattraktiven und „heruntergekommenen“ Bahnhofsumfeldes sind bereits im Förderprogramm „Lebendige Zentren“ vorgesehen und daher nicht Gegenstand der Dorfentwicklung.

Parkplätze zu Plätzen entwickeln

Viele vorhandene Platzflächen werden momentan überwiegend als Parkplätze genutzt und bieten keine oder nur sehr geringe Aufenthaltsqualität. Da die Plätze nicht nur als Parkplatzflächen genutzt werden, sondern auch wie Parkplätze gestaltet sind (verkehrsbezogene Markierungen und Oberflächen) wirken die Plätze auch wenn einmal keine oder nur wenige Kraftfahrzeuge dort parken nicht wie vielfältig nutzbare innerörtliche Plätze, sondern wie reine Abstellflächen. Durch eine weniger verkehrsbezogene Gestaltung mit höherwertigen gepflasterten Oberflächen und geeignete Begrünungsmaßnahmen sollte die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Plätze langfristig erhöht werden. Kurzfristig können geeignete kleinräumliche Eingriffe und Baumpflanzungen die Aufenthaltsqualität deutlich verbessern. Plätze, auf denen auch geparkt wird, müssen nicht aussehen wie Parkplätze und können Aufenthaltsqualität besitzen.

Barrierefreiheit

Laut Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) und der „Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) beträgt die Regelbreite eines Gehweges 2,5m. An Straßen mit gemischter Wohn- und Geschäftsnutzung gelten Gehwegbreiten von mindestens 3,0m als Grundanforderung. In fast allen Straßenräumen der historischen Ortskerne werden diese Breiten deutlich unterschritten. In den meisten Seitenstraßen und einigen Abschnitten der B42a sind die Randstreifen teilweise deutlich unter 1,0m breit und nicht als Gehwege benutzbar. Aufgrund dieser Situation wurden einige Gassen (z.B. untere Schwemmbach) bereits als niveaugleiche Mischquerschnitte mit Mittelrinne gestaltet und als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. In diesen Gassen sind Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer gleichberechtigte Nutzer des gesamten Straßenraumes. Je nach Verkehrsbelastung und Erschließungsfunktion des Straßenraumes sollte diese Querschnittsgestaltung auch in anderen Straßenräumen (außerhalb der B42a) geprüft werden.

Marketing und Tourismus

Mit 33.432 Übernachtungen und einem Angebot von 411 Betten in 2022 liegen sowohl das Bettenangebot als auch die Zahl der Übernachtungen in 2022 noch deutlich unterhalb der Vor-Corona Zeit 2019 (56.136 Übernachtungen, 532 angebotene Betten). Dennoch ist der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und trägt auch als nicht in der Statistik erfasster Tagestourismus wesentlich zur Belebung der historischen Ortskerne bei.

Bei der Recherche des Oestrich-Winkeler Angebots an Übernachtungsmöglichkeiten im Internet fällt auf, dass das vorhandene Angebot teilweise besser präsentiert werden könnte und nur wenige zeitgemäße Angebote für jüngere Zielgruppen aus den umgebenden Ballungsräumen vorhanden sind. Insgesamt könnten viele vorhandene Angebote ansprechender und übersichtlicher präsentiert

werden und die ein oder andere Unterkunft könnte auch eine etwas zeitgemäße „Auffrischung“ ihrer Räumlichkeiten vertragen. In der Regel erscheinen aber viele Angebote besser als ihre Präsentation.

Das Marketing des Weins als mit Abstand wichtigstem örtlichem Produkt (rund 70 Weingüter / Winzer) erfolgt bisher durch unterschiedliche Maßnahmen (Selbstvermarktung der Weingüter über Homepage und Veranstaltungen etc., Weinbauverein Oestrich-Winkel mit Übersicht von Winzern auf der Homepage und Weinprobierstand mit zeitlich begrenztem Angebot unterschiedlicher Winzer, Homepage „Rheingau“, wechselnder Ausschank unterschiedlicher Winzer an den Weinprobierständen, beschränktes Angebot örtlicher Weine in der Tourist Information). Eine zentrale Information über die örtlichen Weinbaubetriebe und Weinlagen mit Link's zu weiterführenden Informationen sowie Angeboten und Öffnungszeiten ist auch auf der Homepage der in Oestrich ansässigen Rheingau-Taunus Kultur und Tourismus GmbH verfügbar. Ein zentraler Ort mit hochwertigen ständigen Angeboten möglichst vieler örtlicher Winzer und Informationen zum Weinbau in Oestrich sowie ergänzenden Angeboten, z.B. in Form einer Vinothek, könnte die Orientierung deutlich erleichtern und das Thema „Weinbau“ prägnant und sichtbar in einem der Ortskerne verankern.

Vor allem für ältere Bürger, aber auch Besucher der Stadt sind gepflegte und gut auffindbare öffentliche Toilettenanlagen sehr wichtig. Das vorhandene Angebot sollte besser ausgeschildert und durch neue Standorte erweitert werden.

Strategische Bausteine zum Thema Marketing und Tourismus

Angebote attraktiver präsentieren

Eine ansprechendere und ortsbezogene Präsentation des in der Stadt vorhandenen Übernachtungs- und Gastronomieangebotes kann die Vermarktung deutlich verbessern. Die Unterstützung der Anbieter durch einen guten Fotografen und Grafiker könnte die Präsentation deutlich verbessern.

Neue Zielgruppen erschließen

Es sind nur relativ wenige Übernachtungsangebote vorhanden, die auch jüngere Zielgruppen ansprechen. Im Zusammenhang mit Gästen der örtlichen Studierenden und für „kleine Fluchten“ aus benachbarten Großstädten erscheinen mehr Angebote für jüngere und urbanere Zielgruppen sinnvoll.

Wein im Ortsbild (und in den Ortskernen) verankern

Während andere ländliche Kommunen häufig nur in beschränktem Umfang örtlich produzierte Produkte anbieten können, haben alle Ortsteile der Stadt Oestrich-Winkel durch den Weinbau ein fast unüberschaubares Angebot an einem lokalen Produkt zu bieten. Im Ortsbild innerhalb der Ortskerne ist dieses Angebot kaum sichtbar und wahrnehmbar. Bis auf die vereinzelt an den Gebäuden der Winzer deutet wenig darauf hin, dass man sich im Herzen einer wichtigen Weinbauregion befindet. Die Weinprobierfässer liegen leicht außerhalb des Ortskerns und können dadurch nicht zur Belebung wichtiger Plätze (z.B. Marktplatz, Friedensplatz, „Scharfes Eck“, Hallgartener Platz) beitragen. Die teilweise sehr schönen Höfe der Weingüter liegen in der Regel hinter einer straßenbegleitenden Bebauung und sind erst auf den zweiten oder dritten Blick sichtbar. Wein und Weinbau könnten in allen Ortskernen deutlich präsenter sein (Weinranken, Vinothek oder Weinprobierstände in den Ortskernen, Hinweisschilder und Pläne, Prägnante einheitliche Werbeausleger der Winzer etc.).

Zielsetzungen:

1. Innenentwicklung

- 1.1 Die Stadt stellt die Aufwertung und Stärkung der Ortskerne in den Mittelpunkt der weiteren nachhaltigen Entwicklung.
- 1.2 Vorhandene Entwicklungspotentiale in Form von Baulücken und ungenutzten oder unternutzten Gebäuden werden für eine zeitgemäße Erweiterung des Wohnungsangebotes genutzt.
- 1.3 Für ortsbildprägende historische Gebäude mit Leerstand und teilweise hohem Sanierungsbedarf werden Strategien und Lösungsansätze für Erhalt, Sanierung und neue Nutzung entwickelt.
- 1.4 Immobilieneigentümer werden aktiv angesprochen und über Beratungs- und Fördermöglichkeiten informiert (energetische Sanierung, Denkmalpflege, Fördermöglichkeiten etc.).
- 1.5 Öffentliche Freiräume bieten wohnortnahe und attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Plätze und Grünflächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und sind Treffpunkte und Begegnungsorte mit hoher Aufenthalts- und Nutzungsqualität.

2. Baukultur

- 2.1 Dem Erhalt und Entwicklung der historischen Bausubstanz kommt in allen Ortskernen eine besondere Bedeutung zu.
- 2.2 Möglichkeiten und Chancen einer angemessenen Sanierung und Entwicklung der historischen Bausubstanz werden Eigentümern und Bürgern anschaulich vermittelt.
- 2.3 Typische historische Bebauungsstrukturen wie z.B. Hofreitenstrukturen werden erhalten und entwickelt und bieten Raum für neue Nutzungen.
- 2.4 Neubauten, Ersatzneubauten und Nachverdichtungen orientieren sich in ihrer Kubatur, Gliederung und Materialität an gebietstypischen traditionellen Bauformen und fügen sich zurückhaltend und selbstverständlich in das Umfeld ein.
- 2.5 Die Stadt steuert die bauliche Entwicklung aktiv entsprechend politisch beschlossener gebietsbezogener städtebaulicher Entwicklungsziele.
- 2.6 Bei umfangreichen Maßnahmen mit großer Bedeutung für den gesamten Ortsteil werden qualitätssichernde Planverfahren angewendet (alternative Testentwürfe, Beteiligungs- und Gutachterverfahren, Wettbewerbe, temporäre Gestaltungsbeiräte etc.).
- 2.7 Die vorhandenen Gestaltungssatzungen werden aktualisiert und durch positive Beispielbilder und Erläuterungstexte zu Gestaltungsfibeln ergänzt.
- 2.8 Bürger werden aktiv in die Erarbeitung wichtiger Vorgaben zur Ortsbildgestaltung einbezogen.

3. Grundversorgung und Daseinsvorsorge

- 3.1 Das Angebot an Spiel- und Begegnungsmöglichkeiten für Kinder- und Jugendliche in den Ortszentren wird unter aktiver Beteiligung der Nutzer erweitert.
- 3.2 Mobilitätseingeschränkte Bürger können durch neue Mobilitätsangebote am öffentlichen Leben teilnehmen und erhalten Möglichkeiten für Austausch und Begegnung.
- 3.3 Wichtige öffentliche Räume in den Ortszentren sind möglichst barrierefrei nutzbar und bieten eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität (z.B. durch raumbildende und schattenspendende Begrünung).
- 3.4 Gastronomen und Einzelhändler in den Ortskernen werden wenn möglich durch Maßnahmen im öffentlichen Raum unterstützt (Platz für Sondernutzungen, standortnahe Fahrradabstellmöglichkeiten).

4. Kunst, Kultur und Gemeinschaft

- 4.1 Kulturelle Aktivitäten finden bevorzugt in den historischen Ortskernen statt und können Synergien mit vorhandenen Nutzungen bilden (Gastronomie, Handel, Tourismus).
- 4.2 Durch die temporäre Öffnung privater Räume (Höfe, Gärten) für kulturelle Veranstaltungen werden typische „versteckte“ vorhandene bauliche und räumliche Qualitäten öffentlich sichtbar und erlebbar.
- 4.3 Leerstehende Ladenflächen in zentralen Lagen werden temporär für kulturelle Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt (in Abstimmung mit den Eigentümern).
- 4.4 Örtliche Musiker werden bei der Suche nach Proberäumen unterstützt. Jugendliche werden dadurch in der Stadt gehalten und können ihren Beitrag zur „klingenden Stadt“ beitragen.
- 4.5 Die reiche Kulturgeschichte der Ortsteile und der umgebenden Kulturlandschaft werden anschaulich vermittelt (Infotafeln, Broschüren etc.). Oestrich-Winkel hat mehr zu bieten als das Brentanohaus, den Kran, das Graue Haus und die Basilika (Schloss Vollrads, Kloster und Mühle Gottesthal, Itzstein'sches Weingut und „Hallgartener Kreis“ und vieles mehr).

5. Mobilität und Verkehr

- 5.1 Die Verbesserung der Bedingungen für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV Nutzer) sowie die Verbesserung der Barrierefreiheit stehen im besonderen Fokus der Stadtentwicklung.
- 5.2 Wichtige Voraussetzungen zur Attraktivitätssteigerung des Radverkehrs ist die Entwicklung durchgehender Ost-West Achsen nördlich und südlich der Bahn und die Realisierung zielortnaher und attraktiver Abstellmöglichkeiten.
- 5.3 Haltestellen des ÖPNV (Bahn und Bus) werden aufgewertet und erhalten eine höhere Aufenthaltsqualität für Wartende.
- 5.4 Mobilitätseingeschränkten Bürgern wird durch auf ihre Bedürfnisse abgestimmte Mobilitätsangebote eine aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben ermöglicht.
- 5.5 Um Fußgänger nicht in unbenutzbar schmale Randbereiche der Straße zu verdrängen, werden in schmalen Gassen mit sehr geringen Gehwegbreiten Maßnahmen zur Gestaltung im niveaugleichen Mischquerschnitt als verkehrsberuhigter und entsprechender Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer Bereich geprüft.

6. Marketing / Innenmarketing und Tourismus

- 6.1 Verbesserung der Präsentation örtlicher Übernachtungs- und Gastronomieangebote
- 6.2 Vorhandene Qualitäten jenseits der bisher vermarkteten „Highlights“ entwickeln und hochwertig präsentieren (Oestrich-Winkel bietet mehr als den Kran, das Brentanohaus, die Basilika und das Graue Haus).
- 6.3 Erschließung neuer Zielgruppen (Besucher der örtlichen Studierenden, jüngere Bewohner angrenzender Großstädte) durch entsprechende Angebote und koordinierte Angebotspräsentation.
- 6.4 Bedeutung des Weinbaus und des vorhandenen hochwertigen und teilweise international renommierten Angebotes in den Ortskernen präserter machen.

b) Gebietskulisse der Dorfentwicklung

Die Dorfentwicklung soll in allen vier Ortsteilen innerhalb der unter 2.1 eingegrenzten historischen Ortskerne durchgeführt werden. Die im folgenden Abschnitt beschriebenen Handlungsfelder werden aufgrund des unterschiedlichen Charakters der Ortskernen jedem Ort eine etwas andere Gewichtung und andere Schwerpunkte erhalten. Die Übersichtspläne zur räumlichen Gebietskulisse befinden sich im Anhang.

c) Handlungsfelder

Aus den unter 4.a beschriebenen Kernthemen und Zielsetzungen wurden als Grundlage für die Bürger*innenbeteiligung aus planerischer Sicht sinnvolle Handlungsfelder definiert. Die Definition von sinnvollen und umsetzbaren Maßnahmen war ein wesentlicher Schwerpunkt der unter Punkt 5. Beschriebenen Bürgerinnen- und Bürgermitwirkung.

Private Maßnahmen / Ortsbild

Private Maßnahmen sind für die Weiterentwicklung der Ortskerne in allen Ortsteilen in mehrfacher Hinsicht von elementarer Bedeutung. Der bauliche Bestand in den Ortskernen befindet sich mit Ausnahme weniger öffentlicher Gebäude nicht im Besitz der Stadt. Ein langfristiger Erhalt und eine angemessene Weiterentwicklung der überwiegend historischen und in vielen Bereichen denkmalgeschützten Gebäude in den Ortskernen kann daher nur durch Maßnahmen der Gebäudeeigentümer*innen erfolgen und ist für die Entwicklung der Ortskerne von grundsätzlicher Bedeutung. Die Wohnqualität, die Nutzungen, die baukulturelle Qualität der Gebäude und privaten Freiflächen und nicht zuletzt das Ortsbild werden entscheidend durch private Maßnahmen und Entscheidungen beeinflusst. Ohne die aktive Mitwirkung der Gebäudeeigentümer*innen kann die angestrebte Stabilisierung und Aufwertung der Ortskerne nicht gelingen. Private Maßnahmen sind die konkreteste Form der Bürgermitwirkung und haben unmittelbare Auswirkung auf die Entwicklung der Ortskerne. Wichtig erscheint daher neben der gezielten Förderung von positiven Entwicklungen zur Sanierung und Weiterentwicklung des Bestandes auch die Definition von angemessenen Rahmenbedingungen und „Spielregeln“ für die zukünftige bauliche Entwicklung. Nur so können sich die (hoffentlich) vielen kleinen und großen privaten Maßnahmen nach und nach zu einem sinnvollen Ganzen ergänzen.

Plätze, Grünflächen, Freizeit

Innerörtliche Straßen und Plätze

Die öffentlichen Räume in den Ortskernen sind traditionell nicht nur Verkehrs- und Bewegungsräume, sondern immer auch Orte der Begegnung und des Austauschs. Momentan wird die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität in vielen Straßen- und Platzräumen durch parkende Fahrzeuge und eine auf den KFZ Verkehr bezogene Gestaltung eingeschränkt. Die Handlungsspielräume für eine Verlagerung der vorhandenen Parkplätze sind aufgrund der häufig beengten Verhältnisse teilweise gering. In vielen Bereichen könnte aber trotz dieser Randbedingungen schon durch kleinere Maßnahmen eine höhere Aufenthalts- und Nutzungsqualität erreicht werden.

Bei allen Aufwertungsmaßnahmen in Straßen- und Platzräumen kommt der stärkeren Begrünung eine besondere Bedeutung zu. Trotz der häufig beengten Platzverhältnisse sind in vielen Bereichen der stadträumlichen und funktionalen Situation angemessene Begrünungsmaßnahmen möglich (Baumpflanzungen, kleinere Staudenbeete, Kübel und Beete mit integrierten Sitzgelegenheiten etc.).



Umfang und Lage der Platzräume in den Ortsteilen (blau markiert)



Schon wenige angemessen dimensionierte Bäume können die Aufenthaltsqualität und Gliederung eines Platzes deutlich verbessern (Beispiel Hallgartener Platz in Hallgarten)

Öffentliche Grünflächen

Die an die Ortskerne angrenzenden Grünräume sind neben ihrer klimatischen und ökologischen Funktion auch wichtige Flächen für Freizeitnutzungen und Erholung. In den drei Ortskernen entlang des Flusses grenzen die Weinbau-, Garten- und Grünflächen entlang des Rheins unmittelbar an die historischen Ortskerne und sind von diesen aus gut erreichbar. In vielen Randbereichen ist die historische Lage der Ortskerne am Fluss noch gut erlebbar, die Qualität der Lage wird aber durch die Trasse der B42 deutlich eingeschränkt. In Mittelheim und Winkel befinden sich die überwiegend als Weinbau und Gartenflächen genutzten Flächen in Privatbesitz und die Stadt hat keinen unmittelbaren Zugriff. In Oestrich sind große zusammenhängende teilweise bereits parkartig angelegte öffentliche Flächen vorhanden. Hier befinden sich auch bereits wichtige Nutzungen (Spielplatz, Weinprobierfass, Bootshaus). Der Bereich bietet sich für zusätzlich ortskernnahe Freiflächennutzungen an und vorhandene Nutzungsangebote könnten attraktiver gestaltet werden.

Die südwestlich an den Hallgartener Ortskern angrenzenden landschaftlich attraktiven Weinbauflächen bieten weite Blicke in das Rheintal die südlich und westlich an den Ortskern Hallgartens angrenzenden Landschaftsräume. Mit Ausnahme des Friedhofes befinden sich aber auch hier alle Flächen in Privatbesitz.



Ortskernnahe und großzügige öffentliche Freiflächen in Oestrich (blau markiert)

Friedhöfe

Die Friedhöfe in allen vier Ortsteilen sind bisher vor allem für ältere Bewohner*innen wichtige Orte für Begegnung und Austausch. Während der regelmäßigen Grabpflege trifft man hier Bekannte und kann Neuigkeiten austauschen. Aufgrund der aktuellen Veränderungen in der Bestattungskultur werden zunehmend mehr Flächen auf den Friedhöfen nicht mehr durch Gräber belegt. Angesichts der in allen Ortsteilen nur sehr eingeschränkt oder gar nicht vorhandenen öffentlichen Grünflächen bieten alle Friedhöfe große Potentiale für mit der vorhandenen Nutzung verträgliche Nutzungsergänzungen (ruhige Aufenthaltsbereiche, temporäre Cafés für Friedhofsbesucher etc.)

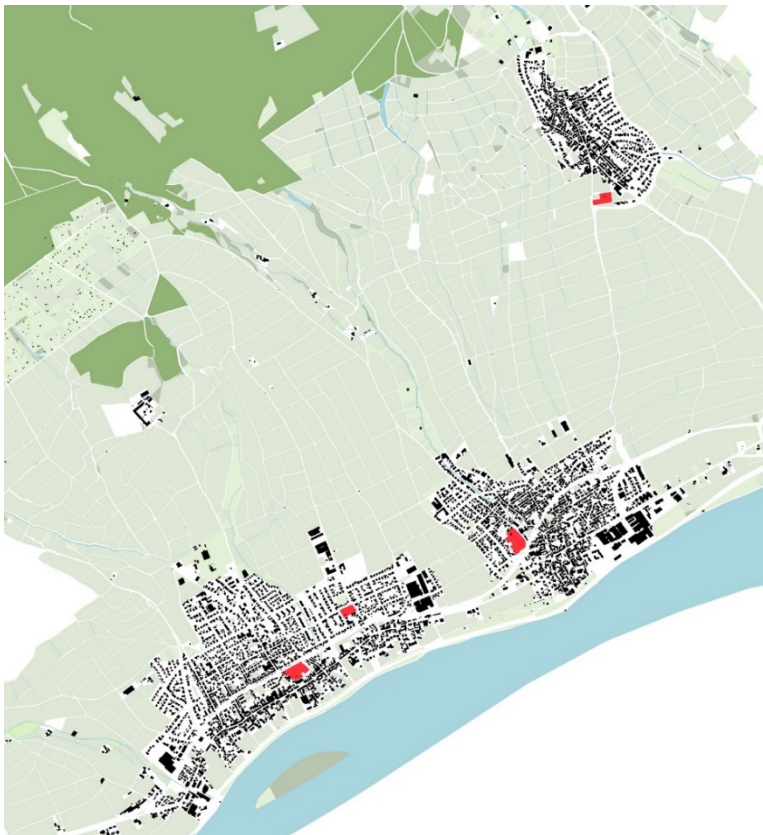
Die Lage der Friedhöfe im Bezug auf die historischen Ortskerne ist in den einzelnen Ortsteilen unterschiedlich.

In Winkel liegt der Friedhof sehr zentral hinter der Kirche St. Walburga. Die zentrale Lage und die schon vorhandene parkartige Gestaltung mit großen Bäumen bieten große Potentiale für eine qualitätvolle Weiterentwicklung.

In Mittelheim befindet sich die Fläche jenseits der Bahn in einem eigentlich nicht zum historischen Ortskern gehörenden Bereich, der aber durch die Friedhofsbesucher und den benachbarten Spielplatz von den Bewohnern des Ortsteils intensiv genutzt wird.

In Oestrich liegt der Friedhof ebenfalls nördlich der Bahn, grenzt aber direkt an die zwischen 1900 und 1945 entstandene historische Ortserweiterung an und könnte ein wichtiger Begegnungsort werden.

In Hallgarten ist der Friedhof die einzige öffentliche Fläche am attraktiven Südwestlichen Ortsrand und bietet weite Blicke in das Rheintal und zum Schloss Vollrads.



Lage der Friedhöfe in den Ortsteilen



*Temporäres Café
(Friedhof Katzwang)*



*Aufenthaltsqualität
(Friedhof Saal a.d. Donau)*

Unterführungen B42



Lage der Unterführungen im Bereich der B42

Die vorhandenen Unterführungen im Bereich der B42 sind die wichtige Verbindungsräume zwischen den Ortskernen der drei Ortsteile am Rhein und den Uferbereichen des Flusses. Sowohl im Hinblick auf die Barrierefreiheit als auch die Gestaltqualität (Beleuchtung, Wandgestaltung etc.) besteht bei fast allen Unterführungen Aufwertungsbedarf.

Mobilität und Verkehr


Die inhaltlichen Schwerpunkte im Handlungsfeld wurden bereits beschrieben. Schwerpunkte sind die Verbesserung der Bedingungen für Fußgänger, Radfahrer und Nutzer des ÖPNV sowie neue Mobilitätsangebote zur Verhinderung der Vereinsamung mobilitätseingeschränkte Bürger.

Innenentwicklung und Marketing


Die inhaltlichen Schwerpunkte im Handlungsfeld Innenentwicklung und Marketing wurden ebenfalls schon beschrieben. Schwerpunkte liegen hier in der hochwertigeren und koordinierten Präsentation der vorhandenen Angebote und in der Erschließung neuer Zielgruppen.

d) Maßnahmen

1. Übergeordnete Konzepte und Dienstleistungen

1.1	Konzepte und Dienstleistungen. Begleitung des Dorfentwicklungskonzeptes durch ein Fachbüro (Verfahrensbegleitung).	
Maßnahmeninhalte: Begleitung des Dorfentwicklungskonzeptes durch ein Fachbüro. Koordination von Planungen und Maßnahmen. Moderation von Beteiligungsprozessen. Beratungsleistungen (z.B. städtebauliche Beratung). Öffentlichkeitsarbeit und Schulungen zur Unterstützung der Umsetzung des Dorfentwicklungsprozesses. Erarbeitung von vertiefenden Konzepten und Machbarkeitsstudien.		
Maßnahmenziele: <ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmenkoordination - Kompetente Beratung für Maßnahmenträger - Aktivierung und Information der Bürger*innen im Fördergebiet - Ermittlung und Darstellung von Aufwertungspotentialen 		

2. Private Maßnahmen und Ortsbild

2.1	Aktualisierung Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen	
Maßnahmeninhalte: Die vorhandenen Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen werden entsprechend aktueller Rahmenbedingungen und Erfahrungen aus der bisherigen Umsetzung ergänzt und aktualisiert.		
Maßnahmenziele: <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung einer ortsbildgerechten Entwicklung der historischen Bausubstanz - Sicherung einer angemessenen Einfügung von Neubauten und baulichen Erweiterungen in das historische Ortsbild - Aktualisierung und Erweiterung der Satzungsinhalte um aktuelle Themenstellungen (z.B. Solaranlagen, Fassadendämmung, Standorte und Verkleidung von Wärmepumpen). 		

2.2 Gestaltungsfibel Ortskerne



Maßnahmeninhalte:

Anschaulich bebilderte und hochwertig gestaltete Baufibeln als leicht verständliche und anregende Erläuterung zu den aktualisierten und ergänzten Festsetzungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen. Es werden drei einheitlich gestaltete Fibeln erarbeitet, die sich je nach Gebiet (Oestrich, Hallgarten, Winkel/Mittelheim) inhaltlich leicht unterscheiden. Wesentliche Inhalte sind gleich. In die Fibeln werden die aktualisierten Satzungsfestsetzungen integriert. Die Fibeln enthalten (jeweils durch Skizzen, Beispielbilder und kurze Texte erläuterte):

- Spielregeln für die Einfügung von Umbauten, Erweiterungen und Neubauten (Kubatur, Stellung auf dem Grundstück etc.)
- Spielregeln zur Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Fassadenmaterial etc.
- Möglichkeiten der Fassadendämmung

Die Erarbeitung erfolgt unter Beteiligung der Bürger durch:


- Workshop zu den Empfehlungen (anhand anschaulichen Bildmaterials)
- Bildgestützte Bürgerbefragung (Einsendung von Fotos von „Lieblingsgebäuden“ und „Schandflecken“).
- Oder alternativ Online-Abstimmung zu Fotos von unterschiedlichen Bestandsgebäuden (es entsteht eine „Hitliste“ beliebter (und weniger beliebter) Gebäude).
- Gewinner werden gelost und erhalten z.B. Weinpaket örtlicher Winzer.


Maßnahmenziele:


- Anschauliche und anregende Darstellung der erhaltenswerten vorhandenen Qualitäten (Innenmarketing)
- Anschauliche und nachvollziehbare Darstellung der Ziele der Satzungsfestsetzungen
- Didaktische Verdeutlichung der Wirkung unterschiedlicher Gestaltungen
- Sensibilisierung und Aktivierung von Eigentümer*innen aus den Dorfentwicklungsgebieten





2.3	Freiflächengestaltungssatzung	
<p>Maßnahmeninhalte: Erarbeitung einer Freiflächengestaltungssatzung mit Festsetzungen zur Gestaltung privater Grundstücksfreiflächen (Verhinderung von Schottergärten).</p>		
<p>Maßnahmenziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung einer ortsbildgerechten und klimaangepassten Begrünung privater Freiflächen 		

2.4	Begrünungsfibel Ortskerne	
<p>Maßnahmeninhalte: Anschaulich bebilderte und hochwertig gestaltete Fibel als leicht verständliche und anregende Erläuterung zu Begrünungsmaßnahmen an Fassaden und auf Freiflächen. Behandelt werden die Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klimawirkung von Begrünung - Fassadenbegrünung - Hofbegrünung (z.B. durch Hofbäume) - Grüne Einfriedungen (Hecken) - Gartenbäume - Pflegeleichte und klimaangepasste Staudenbepflanzungen 		
<p>Maßnahmenziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anschauliche und anregende Darstellung der positiven Wirkungen von Begrünungsmaßnahmen auf Freiflächen und an Fassaden an örtlichen und überörtlichen Bildbeispielen und themenspezifischen Skizzen - Fachliche Empfehlungen für Anforderungen an Pflanzungen - Empfehlungsliste für Pflanzungen (Arten, Sorten, Pflanzqualitäten von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Stauden) 		

2.5	Eigentümeransprache	
<p>Maßnahmeninhalte: Eigentümer von sanierungsbedürftigen Gebäuden werden gezielt angesprochen und über Beratungsangebote und Fördermöglichkeiten informiert.</p>		
<p>Maßnahmenziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Information von Eigentümer*innen über Beratungs- und Fördermöglichkeiten - Erarbeitung von Sanierungs- und Modernisierungsideen für Objekte - Motivation von Eigentümer*innen zur Beteiligung an der Dorfentwicklung 		

2.6	Beratung Begrünungsmaßnahmen	
<p>Maßnahmeninhalte: Fachliche Beratung zu Begrünungsmaßnahmen auf Freiflächen und an Hausfassaden (Pflanzenwahl, Standorte, Pflanzung, Pflege, Rankhilfen, Fassadengliederung etc.).</p>		
<p>Maßnahmenziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Information und fachliche Beratung von Eigentümer*innen zu Begrünungsmaßnahmen - Information über Fördermöglichkeiten 		

3. Plätze, Grünflächen, Freizeit

3.1	Gesamtkonzept Vernetzungsräume (Oestrich)	
<p>Maßnahmeninhalte: Erarbeitung eines gestalterischen und funktionalen Gesamtkonzeptes für die öffentlichen Räume zwischen dem Rheinufer (Oestricher Kran) und den im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ neu gestalteten öffentlichen Räumen (Bereich Rheinstraße, Rheinallee, Marktstraße, Umfeld Kirche St. Martin). Die Neugestaltung der Rheinanlagen, der Rheinstraße, der Straße Markt zwischen Kirche und Rheinstraße und des Kapellenplatzes waren bereits im ISEK zum Förderprogramm „Lebendige Zentren“ als Maßnahmen definiert, werden aber im Rahmen des Programms nicht umgesetzt.</p>		
<p>Maßnahmenziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Funktionale und gestalterische Aufwertung der Vernetzungsräume zwischen den wichtigsten Platzräumen im historischen Kernbereich Oestrichs und den wichtigen touristischen Orten am Rhein (Kran, Weinfass, Parkplatz) - Entwicklung eines zusammenhängenden und schrittweise umsetzbaren langfristig tragfähigen Gestaltungskonzeptes - Verbesserung der Wegeleitung und Orientierung - Attraktivierung der Eingangsbereiche in den dicht bebauten Ortskern 		
		

3.2 Funktions- und Gestaltungskonzept Friedhöfe (Winkel, Mittelheim und Hallgarten)



Maßnahmeninhalte:

Erarbeitung schrittweise umsetzbarer Funktions- und Gestaltungskonzepte für die Friedhöfe in Winkel, Mittelheim und Hallgarten.

Die Konzepte werden in enger Abstimmung mit dem Friedhofamt und unter Beteiligung wichtiger örtlicher Akteure erarbeitet (z.B. Gemeinde St. Walburga, Seniorenbeirat, interessierte Bürger etc.).

Die Konzepte bilden die Grundlage für eine zielgerichtete Flächenentwicklung und treffen unter anderem Aussagen zu:

- Lage und zeitlicher Verfügbarkeit freier Flächen dem speziellen Umfeld angemessene und in ein zusammenhängendes Gesamtkonzept integrierte Nachnutzungs- und Gestaltungskonzepte für freiwerdende Flächen

Auf der Grundlage der Konzepte kann die zukünftige Vergabe von Flächen für Bestattungen zielgerichtet im Sinne einer mittel- bis langfristigen Entwicklungskonzeption gesteuert werden.


Maßnahmenziele:


- Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität auf den ortskernnahen Friedhöfen
- Verträgliche und angemessen zurückhaltende Implementation verträglicher ergänzender Nutzungen auf nicht mehr für Bestattungen genutzten Flächen
- Entwicklung der Friedhöfe als grüne Ruhe- und Begegnungsräume in den Ortsmitten (Winkel, Mittelheim) bzw. landschaftlich attraktiver Ortsrandlage (Hallgarten).



3.3	Nutzungs- und Gestaltungskonzept Hallgartener Platz	
<p>Maßnahmeninhalte: Erarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für den zentralen Platz in Hallgarten in Zusammenarbeit mit den Hallgartener Vereinen und den Anliegern (u.a. Heimatlädchen)</p>		
<p>Maßnahmenziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität auf dem zentralen Platz Hallgartens - Auf die Platznutzung abgestimmte und platzgliedernde Begrünung - In ein Gesamtkonzept integrierte Möblierung (Bänke etc.) - Integration eines Weinstandes / Pergola in eine Gesamtgestaltung - Verbesserung der Bedingungen für belebende Randnutzungen (Heimatlädchen) 		
3.4	Entwicklungskonzept „kleine Plätze“ in Winkel und Mittelheim	
<p>Maßnahmeninhalte: Aufgrund des Mangels an größeren Platzflächen in Winkel und Mittelheim kommt den kleinen Platzaufweitungen entlang der Hauptstraße / Rheingaustraße eine besondere Bedeutung zu. Der Lindenplatz (Brentanohaus), der Platz vor St. Walburga und der Platz am alten Rathaus könnten mit relativ geringem Aufwand deutlich aufgewertet werden. Der in Privatbesitz befindliche Platz vor der ehemaligen Post in Winkel ist der größte Platz entlang des engen Straßenraums der Hauptstraße und sollte ebenfalls entwickelt werden.</p>		
<p>Maßnahmenziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität auf den Platzräumen entlang der Hauptstraße - Auf die Platznutzung abgestimmte und platzgliedernde Begrünung - Integration eines Weinstandes / Pergola in eine Gesamtgestaltung - Verbesserung der Bedingungen für belebende Randnutzungen (z.B. Pizzeria an der Fasswaage) 		

<p>3.5</p>	<p>Entwicklung Umfeld Kirche St. Martin (Oestrich)</p>	
<p>Maßnahmeninhalte: Gestalterische Aufwertung und Ermöglichung neuer Nutzungen im großzügigen und zentral gelegenen Umfeld der Kirche St. Martin unter Beteiligung der Kirchgemeinde und der Gebäude am Platz nutzenden Kolpingsfamilie / Kolpingjugend.</p>		
<p>Maßnahmenziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung eines aufwertenden Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes unter Beteiligung der Eigentümer (katholische Kirche) und angrenzender Nutzer (Kolpingjugend, Kolpingsfamilie). - Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten auf dem großzügigen zentralen Platzbereich in der Ortsmitte Oestrichs - Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Gestaltung und Begrünung 		
<p>3.6</p>	<p>Möbliierungshandbuch öffentlicher Raum</p>	
<p>Maßnahmeninhalte: Handbuch mit definierten stadtweiten Regelmöbliierungs- und Ausstattungselementen für den öffentlichen Raum (Bänke, Papierkörbe, Fahrradanhänger, Poller etc.)</p>		
<p>Maßnahmenziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Definition von einheitlichen Standards für alle städtischen Möbliierungselemente im öffentlichen Raum - Die Definition sichert eine zusammenhängende Gestaltung der Möbliierung im Sinne eines gesamtstädtischen Cooperate Design - Differenzierung der Möbliierung für unterschiedliche Bereiche (höherer gestalterischer Anspruch in historischen Ortskernen) 		

3.7	Wein im Zentrum	
<p>Maßnahmeninhalte:</p> <p>In den drei Ortsteilen am Rhein liegen die Weinprobierstände (Weinfass Oestrich, Probierstand an der Fähre Mittelheim) jeweils in unmittelbarer Nachbarschaft zur lauten B42 und außerhalb der historischen Ortskerne. Die Probierstände können durch ihre Lage nicht zu einer Belebung der Ortskerne beitragen, sind aber andererseits gut erschlossen und sichtbar und liegen an wichtigen radtouristischen Routen innerhalb von Grünflächen mit Aufwertungspotentialen. Gemeinsam mit den Winzern werden Strategien zur Aufwertung der vorhandenen Standorte und alternativ Möglichkeiten einer Verlagerung in attraktive zentrale Lagen innerhalb der Ortskerne untersucht und definiert (z.B. Verlegung des Weinfasses an den Marktplatz Oestrich).</p>		
<p>Maßnahmenziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung einer Verlagerung der Probierstände in die Ortsmitten zur Belebung zentraler Platzräume - Erarbeitung von Maßnahmen zur Aufwertung der vorhandenen Standorte bei nicht sinnvoller oder nicht möglicher Verlegung (Aufenthaltsqualität, Lärmschutz, Begrünung, bauliche Standortaufwertung, Beleuchtung etc.). 		

3.8	Spielplatzbau mit Kinderbeteiligung	
<p>Maßnahmeninhalte:</p> <p>Durch eine auf die aktive Beteiligung von Kindern bei der Entwicklung und dem Bau von Spielplätzen spezialisiertes Büro wird ein vorhandener Spielplatz aufgewertet oder ein neuer errichtet. Die Lage des Spielplatzes ist noch nicht definiert, wird aber innerhalb eines historischen Ortskerns oder in einer unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freifläche liegen.</p>		

Maßnahmenziele:

- Neugestaltung oder Neuerrichtung eines attraktiven Spielplatzes in oder nahe an einem historischen Ortskern (wahrscheinlich Oestrich)
- Planung und Bau unter Beteiligung von Kindern aus Oestrich-Winkel
- Ausstattung und Gestaltung mit vorwiegend natürlichen Materialien (Holz, Naturstein, Sand etc.)
- Charaktervolle und anregende Gestaltung jenseits der üblichen Standardmöblierung

3.9 Bau eines Jugendfreizeitplatzes unter Beteiligung von Jugendlichen oder Sanierung und Erweiterung des bestehenden Skaterplatzes



Maßnahmeninhalte:

Durch ein auf die aktive Beteiligung von Jugendlichen bei der Entwicklung und dem Bau von Jugendfreizeitplätzen/Skateplätzen spezialisiertes Büro wird ein neuer Jugendfreizeitplatz errichtet oder der bereits vorhandene Skateplatz saniert. Die Lage des Platzes ist noch nicht definiert, wird aber innerhalb eines historischen Ortskerns oder in einer unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freifläche liegen.

Maßnahmenziele:

- Neugestaltung oder Neuerrichtung eines attraktiven Jugendfreizeitplatzes in oder nahe an einem historischen Ortskern
- Planung und Bau unter Beteiligung von jugendlichen Nutzern
- Bindung von Jugendlichen an den Ort
- Charaktervolle und anregende Gestaltung jenseits der üblichen Standardmöblierung

3.10 Wasser im Ortsbild



Maßnahmeninhalte:

Viele vorhandene historische Brunnen sind derzeit außer Betrieb. Die Brunnen werden nach notwendiger technischer und baulicher Erneuerung wieder als Zierbrunnen in Betrieb genommen. An geeigneten öffentlichen Orten werden zusätzliche Trinkbrunnen aufgestellt

(Trinkwasserspender). Bei Bedarf wird die Aufenthaltsqualität im Umfeld der Brunnen durch ergänzende Maßnahmen erhöht.

Maßnahmenziele:

- Technische und bauliche Instandsetzung vorhandener Brunnen
- Ergänzende Trinkbrunnen an geeigneten stärker frequentierten Standorten in den Ortskernen (Klimafolgenanpassung)
- Bei Bedarf (und wenn mit vertretbarem Aufwand möglich) Erhöhung der Aufenthaltsqualität Im Umfeld der Brunnen

3.11 Toilettenanlagen





Maßnahmeninhalte:


Vorhandene Toilettenanlagen werden besser ausgeschildert und durch neue Anlagen an geeigneten Standorten ergänzt

Maßnahmenziele:


- Verbesserung der Wegweisung / Beschilderung zu vorhandenen Toilettenanlagen
- Ergänzung des Angebotes an geeigneten stärker frequentierten Standorten in den Ortskernen


4. Kunst, Kultur und Gemeinschaft


<p>4.1</p>	<p>Offene Höfe</p>	
<p>Maßnahmeninhalte: Initiativen zur Wiederbelebung der Veranstaltung „Offene Höfe“ in Winkel und ähnliche Initiativen in allen Ortsteilen (z.B. Jazzwoche, Rheingauer Schlemmerwochen) werden unterstützt. Die teilweise hohe Wohn-, Aufenthalts- und Gestaltqualität der privaten Höfe wird für Besucher erlebbar und kann ortstypische vorhandene Potentiale verdeutlichen.</p>		
<p>Maßnahmenziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemeinschaftsbildung und Belebung innerhalb der Ortskerne - In der Regel nicht zugängliche Höfe als ortskerntypische private Freiräume mit teilweise hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität erlebbar machen - Verdeutlichung der Potentiale typischer innerörtlicher privater Freiräume 		
<p>4.2</p>	<p>Bauwagen / mobiler Treffpunkt für Jugendliche</p>	
<p>Maßnahmeninhalte: Ein gemeinsam mit Jugendlichen auszubauender und zu gestaltender Bauwagen wird an wechselnden Orten im Stadtgebiet aufgestellt und dient als Basis für die mobile Jugendarbeit mit unterschiedlichen Angeboten der Jugendpflege für verschiedene Alters- und Interessengruppen.</p>		
<p>Maßnahmenziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung eines von Jugendlichen (unter Anleitung und fachlicher Betreuung) selbst gestalteten mobilen Treffpunktes - Nutzung des Bauwagens für wechselnde Angebote der Jugendpflege an Standorten in allen Stadtteilen 		



4.3	Proberäume für Musiker	
<p>Maßnahmeninhalte: Vereinsungebundene Musiker werden bei der Suche nach Proberäumen an geeigneten Standorten unterstützt (z.B. im Bereich des Bahnhofes). Baustein zur Profilierung der Stadt als „klingende Stadt“.</p>		
<p>Maßnahmenziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Probemöglichkeiten für vereinsungebundene Musiker - Bindung von Jugendlichen an die Stadt 		

5. Mobilität und Verkehr

5.1	Radabstellanlagen an wichtigen Ziel- und Ankunftsorten	
<p>Maßnahmeninhalte: Entwicklung und Umsetzung eines Konzeptes zur Installation von Radabstellanlagen an wichtigen Zielorten (Läden, Gastronomie, Dienstleistungen, Tourismus).</p>		
<p>Maßnahmenziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Installation sicherer Radabstellanlagen an Orten mit Publikumsverkehr und touristischen Orten - Verbesserung der Infrastruktur für Pedelecs und E-Bikes (Lademöglichkeiten) - Stärkung des Umweltverbundes 		

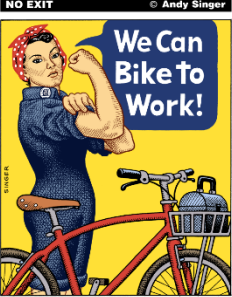
<p>5.2</p>	<p>Barrierefreie / barrierearme Gestaltung und gestalterische Aufwertung Unterführungen B42</p>	
<p>Maßnahmeninhalte: Erarbeitung von Konzepten zur Verbesserung der Nutzbarkeit und Gestaltung der Unterführungen im Bereich der B42. Im Rahmen der Konzepte werden umsetzbare Maßnahmen für eine möglichst barrierearme Gestaltung und gestalterische Aufwertung für die Unterführungen und deren Umfeld erarbeitet, die schrittweise umgesetzt werden können. Themen: Benutzbarkeit für mobilitätseingeschränkte Bürger, Beleuchtung, „einladende“ Gestaltung der Zugangsbereiche).</p>		
<p>Maßnahmenziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Herstellung möglichst barrierearmer Verbindungen zwischen den Ortskernen und dem Rheinufer - Vermeidung von Angsträumen durch Beleuchtung und Wandgestaltung - Möglichst attraktive und einladende Gestaltung der Unterführungen und ihres Umfeldes 		

<p>5.3</p>	<p>Barrierefreie Straßenräume</p>	
<p>Maßnahmeninhalte: Planung und schrittweise Realisierung einer barrierefreien Umgestaltung der kommunalen Straßen und Platzräume. Im Rahmen der Planung werden möglichst barrierefreie und für alle Verkehrsteilnehmer gut nutzbare Regelquerschnitte für typische örtliche Straßenräume erarbeitet.</p>		
<p>Maßnahmenziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung von Regelquerschnitten für typische örtliche Straßenraumtypen - Verbesserung der Nutzbarkeit öffentlicher Räume für Fußgänger und Radfahrer - Realisierung von Shared Spaces mit Mischquerschnitten und niveaugleichem Ausbau in dafür geeigneten Straßenräumen - Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität in öffentlichen Räumen 		

5.4	Mobilität gegen Vereinsamung	
<p>Maßnahmeninhalte: Besonderes Mobilitätsangebot für motorisch eingeschränkte Bürger. Die Rikschas werden von ehrenamtlich tätigen Fahrern gefahren und ermöglichen Ausflüge zu von den Fahrgästen gewünschten Zielen in Oestrich-Winkel oder der näheren Umgebung. Vor allem ältere und in ihrer Mobilität eingeschränkte Bürger können begleitete und kostenfreie Ausflüge unternehmen, die ohne das Angebot nicht möglich wären.</p>		
<p>Maßnahmenziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ermöglichung der Teilnahme von mobilitätseingeschränkten Personen am gesellschaftlichen Leben und verhindert Isolation - Ermöglichung von Mobilität mit Erlebnischarakter und Möglichkeiten zu Gespräch und Austausch - Bürger mit eingeschränkter Mobilität werden im öffentlichen Raum sichtbar und ansprechbar 		
5.5	Barrierefreie / barrierearme Eingangsbereiche	
<p>Maßnahmeninhalte: Herstellung einer barrierefreien / barrierearmen Zugänglichkeit in den Eingangsbereichen vorhandener Geschäfte, Gastronomiebetriebe und anderer gewerblicher und öffentlicher Erdgeschossnutzungen durch mobile Rampen.</p>		
<p>Maßnahmenziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewährleistung einer barrierefreien / barrierearmen Erreichbarkeit vorhandener gewerblicher und öffentlicher Erdgeschossnutzungen 		

Maßnahme außerhalb des Dorfentwicklungsprogramms

Attraktive und sichere Radwegeverbindungen sind für die langfristige Attraktivität der Ortskerne von elementarer Bedeutung. Erste Vorüberlegungen für die langfristige Entwicklung eines innerörtlichen Radwegenetzes liegen bereits vor. Für die weitere Planung und Umsetzung wird eine Förderung aus Programmen außerhalb der Dorfentwicklung angestrebt.

<p>5.6</p>	<p>Radwegeverbindungen entwickeln Innerörtliches Radwegenetz verbessern</p>	
<p>Maßnahmeninhalte: Entwicklung von durchgehenden und gut nutzbaren Ost-West Verbindungen südlich (Koepp Gelände in Oestrich bis Haus am Strom / Brentanohaus in Winkel) und nördlich der Bahn. Verbesserung innerörtlicher Radwege (Führung, Sichtbarkeit). Erste durch den Fahrradbeauftragten der Stadt erarbeitete Konzepte zur Wegeführung zwischen den Stadtteilen am Rhein liegen bereits vor. Die Konzepte werden konkretisiert, vertieft und schrittweise umgesetzt.</p>		
<p>Maßnahmenziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von attraktiven, sicheren und durchgehenden Radwegeverbindungen als Verbindung zwischen den Stadtteilen und innerhalb der Stadtteile. - Stärkung des Umweltverbundes 		

Teil 5 Bürgerinnen- und Bürgermitwirkung

1. Mitwirkung bei der Erarbeitung des KEK

Die Bürger*innen wurden im Rahmen von insgesamt 6 Veranstaltungen an der Erarbeitung des Kommunalen Entwicklungskonzeptes beteiligt.

1.1 Bürgerworkshop

Bürgerworkshop als Auftaktveranstaltung zur Beteiligung



Begrüßung, Ziele, Ablauf

Erster Stadtrat Björn Sommer begrüßt die 35 Anwesenden, stellt das Vorhaben, die Bewerbung um die Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm 2024, vor und knüpft auch an zurückliegende Beteiligungsverfahren im Rahmen von laufenden Förderprogrammen an.

Moderator Joachim Fahrwald stellt die Ziele, das Programm und die vorgesehene Arbeitsweise des Workshops vor. Ziel des ersten Bürgerworkshops ist die Information zum Förderprogramm und die motivierende Vermittlung der Chancen für die Dorfentwicklung. Hierzu sollen interessierte Teilnehmende miteinander ins Gespräch gebracht werden und ein erstes Gefühl von: „wir sind dabei“ geweckt werden.

Vorstellung

Joachim Fahrwald stellt das Team der Verwaltung vor:

Frau Ruth Schreiner: Fachbereich Bauen

Frau Lisa Niegel: Fachbereich Bauen

Frau Nina Wenzl: Kinderfreundliche Kommune / Stadtjugendpflege

Frau Dr. Claudia Reichl: Wirtschaftsförderung

Frau Uta Bigus: Öffentlichkeitsarbeit

Kommunales Entwicklungsprogramm

Frank Ammon, vom Frankfurter Büro ammon + sturm, bearbeitet das Kommunale Entwicklungskonzept und stellt den Stand der Arbeiten vor. Die Präsentation kann auf der Homepage der Stadt abgerufen werden.

Förderprogramm

Claudia Kühn vom Landkreis Limburg Weilburg, Fachdienst Landentwicklung und Denkmalschutz stellt die Grundzüge des Förderprogramms vor. Die Ausführungen sind ebenfalls in der Präsentation.

Themen des Workshops

- Private Maßnahmen / Ortsbild
- Plätze, Grünflächen und Freizeit
- Kunst, Kultur und Gemeinschaft
- Innenentwicklung und Marketing
- Mobilität und Verkehr

Erläuterungen zur Arbeitsphase

Kleingruppen von je ca. fünf Teilnehmenden diskutieren Arbeitsfragen an Dialogscheiben. Nach einer kurzen Vorstellung der Diskussionsergebnisse wird die Diskussion zu einem anderen Thema in neuer Teilnehmerzusammensetzung fortgesetzt.

Ideen und Wünsche der Teilnehmer zu:

Private Maßnahmen / Ortsbild

- Gebäudefassaden an der Hauptstraße aufwerten (Winkel)
- Ehemaligen Latscha Markt abreißen (Winkel, gegenüber altem Rathaus).
- Städtebaulich verträgliche Ziele für eine angemessene Einfügung einer geplanten Neubebauung auf dem Gelände Hauptstraße 74 definieren und über Bebauungsplan sichern (ehemaliges Weinhaus Merscheid)
- Mehr Begrünung im öffentlichen Raum (auch durch Bäume)
- Begrünung von Hausfassaden mit Weinranken (Bezug zum Weinbau)
- Künstlerische Fassadenbemalung

Plätze, Grünflächen und Freizeit

- Nutzung des Platzes vor der Fassade durch die benachbarte Gastronomie (Pizzeria La Padella)
- Aufwertung Marktplatz und / oder Umfeld Kirche St. Martin. Mögliche Themen: Barrierefreiheit / Begrünung (Staudenbeete, Kräutergarten, Hochbeete, Bäume)
- Generell: Mehr Grün
- Aufstellen von Bücherschränken
- Entsiegelung von Parkplätzen (öffentlichen und privaten z.B. Supermärkte)
- Mehr Bänke und Tische am Rhein
- Mangel an öffentlichen Plätzen in Mittelheim. Wichtigster öffentlicher Bereich war in der Vergangenheit der Bereich vor der Basilika (wird im Zuge „Lebendige Zentren“ aufgewertet). Platz am alten Rathaus hat starkes Gefälle und wurde auch in der Vergangenheit nicht als Platzfläche genutzt (z.B. durch ehemals vorhandene Gaststätte)
- Friedhof Mittelheim bietet im Zusammenhang mit benachbartem Spielplatz Rieslingstraße Potentiale für erweiterte Nutzungen (z.B. mobiles Café, gärtnerische Gestaltung, Bücherschrank), und Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische Maßnahmen
- Tempelchen am Rheinweg an einen Standort mit mehr Aufenthaltsqualität versetzen
- Gelände der ehemaligen Gärtnerei in Winkel (Rheinweg / Ecke Schwemmbach) als öffentlicher Grillplatz oder anderweitig öffentlich nutzbare Fläche entwickeln.

- Trinkwasserspender aufstellen
- Urban Gardening an geeignetem Platz in Oestrich
- Errichtung von Sonnensegeln auf dem Kerbeplatz
- Aufwertung der Spielplätze / Erweiterung des Nutzungsangebotes

Kunst, Kultur und Gemeinschaft

- Veranstaltung „Offene Höfe“ in Winkel wiederbeleben und auch in anderen Ortsteilen initiieren
- Bemalung von Stromkästen
- Mehr Kunst im öffentlichen Raum (auch Fassadenbemalungen)
- Leinpfad als „Kunstpfad“ entwickeln (ortsbezogene Plastiken, Gemälde, Hinweise auf „literarische Orte“ etc.)
- Höfe für kulturelle Nutzungen öffnen
- Mehr „freie“ Musik im öffentlichen Raum (z.B. Hutkonzerte an Weinständen, Straßenmusikfestival o.ä.)
- Mehr Ausstellung- / Aufführungsmöglichkeiten für örtliche Künstler
- Günstige / freie Räume für vereinsungebundene Aktivitäten (Beispiel Geisenheim)
- Mehr Straßenfeste
- Höfeflohmarkt (2023 mit 143 Teilnehmern, häufig in Neubaugebieten) in Kooperation mit Winzern um Angebot Getränke / Speisen erweitern
- Geschirrverleih für Veranstaltungen (Geschirrmobil)
- Offener Maltreff für Interessierte (ohne Vereinsgründung)

Innenentwicklung und Marketing

- Vereinheitlichung des Mobiliars im öffentlichen Raum (Bänke, Papierkörbe etc.)
- Entwicklung eines touristischen Leit-, Orientierungs- und Informationssystems
- Neues Kaffee in der Hauptstraße Winkel (z.B. in Ladenfläche Ecke Hauptstraße / Weißgasse)
- Unterstützung von Vermietern von Ferienunterkünften bei der Präsentation ihres Angebotes (Webpräsenz, Fotos, Flyergestaltung etc.). Bessere Koordination und Präsentation des Angebotes.
- Hinweise auf regionale / lokale Angebote mit einheitlich gestalteten Werbeauslegern an Verkaufsorten
- Infotafeln zu historisch / kulturell wichtigen Orten mit Texten und / oder QR Code zu Audiotext (Audioguide)
- Entwicklung eines prägnanten Stadtlogos

Mobilität und Verkehr

- Fahrradverleih / Angebot von Leihfahrrädern
- Verbesserung des Mobilitätsangebotes für Menschen ohne Auto und mobilitätseingeschränkte Bürger*innen
- Innerörtliche Radwegenetz verbessern und sichtbar machen (Beschilderung, Belagsfarbe)
- Durchgehende Ost-West Radverkehrsachse nördlich und südlich der Bahn entwickeln und ausbauen
- Geschäftnahe Radabstellanlagen installieren
- Zwei Mitfahrbänke wurden 2020 aufgestellt (in Hallgarten und Oestrich). Sichtbarkeit und Gestaltung der Bänke verbessern. Bänke auch an anderen Standorten anbieten.
- Fahrdienste mit Seniorenrikschas anbieten. Senioren können sich kostenlos mit Rikschas zu innerörtlichen Zielen fahren lassen (z.B. Arzt, kleiner Einkauf, Cafébesuch). Häuslicher

Vereinsamung wird entgegengewirkt. Senioren und alternative Möglichkeiten der Fortbewegung werden im öffentlichen Raum sichtbar.

- Nordumgehung als Bedingung für eine Abstufung der B42a als Grundbedingung für eine ortsverträgliche Umgestaltung.
- Verbesserung der Barrierefreiheit (Absenkung Bordsteine, Shared Space wo möglich)
- Scharfes Eck als Einbahnstraße
- Mobile Rampen im Eingangsbereich von Geschäften
- Barrierefreie Gestaltung der B42 Unterführungen Schwarzgasse / Haus am Strom
- Angebot für Car-Sharing anbieten (vielleicht SnappCar)

Weiteres Vorgehen und Schlusswort

Frau Ruth Schreiner bedankt sich bei den Anwesenden für die rege Diskussion und wertvollen Beiträge und bittet sich in die Listen zu zur Fortsetzung der Arbeit in Arbeitsgruppen einzutragen. Zu diesen wird noch in den Ferien eingeladen, da auf Grund von Abgabefristen im Förderprogramm bereits am **13. September 2023** die Vorstellung des Entwicklungskonzeptes vorgesehen ist.

1.2 Arbeitsgruppensitzungen

1.2.1 Workshop Arbeitsgruppe 1 (08.08.2023)

12 Workshopteilnehmer*innen

Themen des Workshops

- Private Maßnahmen / Ortsbild
- Plätze, Grünflächen und Freizeit
- Kunst, Kultur und Gemeinschaft
- Innenentwicklung und Marketing

Inhalte des Workshops

Im Rahmen des Workshops wurden die Ergebnisse des Auftaktworkshops vertieft und bei Bedarf ergänzt. Abschließend konnten die Teilnehmer*innen alle Vorschläge durch Klebepunkte priorisieren.

Ergebnisse des Workshops (durch die Teilnehmer priorisierte Maßnahmen)

Private Maßnahmen / Ortsbild

- 1. Gebäudefassaden an den Hauptachsen der Ortskerne aufwerten** **12 Punkte**
Ergänzung: Durch aktualisierte Gestaltungssatzung und Ergänzende Gestaltungsfibeln / Handbücher
- 2. Städtebaulich verträgliche Ziele für eine angemessene Einfügung einer geplanten Neubebauung in der Hauptstraße 74 definieren und über Bebauungsplan sichern** **7 Punkte**
Ergänzung: Allgemeine Zieldefinitionen und Rahmenbedingungen für eine angemessene Einfügung sollten auch für andere Bereiche der Ortskerne erarbeitet werden.

3. Mehr Begrünung von Hausfassaden durch Weinranken (Bezug zum Weinbau) **5 Punkte**

Ergänzung: Beispiel Brandpfad. Begrünung über B42a.

Ehemaligen Latscha Markt abreißen **2 Punkte**

Ergänzung: Bereich baulich neu ordnen und gegenüberliegenden Platz mitdenken.

Plätze, Grünflächen, Freizeit

1. Funktionales und gestalterisches Gesamtkonzept für die Straßen und Plätze vom Rhein bis zum „Scharfen Eck“ entwickeln **8 Punkte**

2. Vorhandene Brunnen reaktivieren / mehr Wasser im Stadtbild **8 Punkte**

3. Mehr Begrünung im öffentlichen Raum (auch durch Bäume) **7 Punkte**

Ergänzung: Große Bäume im öffentlichen Raum. Mögliches Ziel „100 Bäume für Oestrich“ (im öffentlichen Raum und auf privaten Freiflächen)

4. Aufwertung Marktplatz und Umfeld Kirche St. Martin in Oestrich. Mögliche Themen: Barrierefreiheit / Begrünung (Staudenbeete, Kräutergarten, Hochbeete, Bäume) **6 Punkte**

Ergänzung: Als Festplatz nutzbar lassen, Kolpingfamilie und Kolpingjugend einbeziehen)

5. Öffentliche Toiletten: Bestehende besser beschildern / signalisieren und neue einrichten **6 Punkte**

Entsiegelung von Parkplätzen (öffentlichen und privaten) **2 Punkte**

Ergänzung: Überdachung für Beschattung und PV

Kirchplatz in Winkel aufwerten (St. Walburga) **2 Punkte**

Mangel an Plätzen in Mittelheim. Vorhandene Potentiale **1 Punkt**

Besser nutzen (Umfeld Basilika, Platz am alten Rathaus)

Kunst, Kultur, Gemeinschaft

1. Proberäume für Musiker anbieten **4 Punkte**

2. Veranstaltung „Offene Höfe“ in Winkel wiederbeleben und auch in anderen Ortsteilen initiieren **3 Punkte**

Ergänzung: Winzer ansprechen. Mit Höfeflohmarkt verbinden.

Günstige freie Räume für vereinsungebundene Aktivitäten **2 Punkte**

Höfeflohmarkt (2023 mit 143 Teilnehmern*innen) um Angebote **1 Punkt**

für Speisen und Getränke erweitern (in Kooperation mit Winzern)

Innenentwicklung und Marketing

Neues Café in Winkel (in Leerstand). Café / Gastronomie auch an anderen Orten (z.B. Marktplatz Oestrich) Ergänzung: private Initiative erforderlich.	2 Punkte
Entwicklung eines prägnanten Stadtlogos (mit Motto)	1 Punkt
Entwicklung eines touristischen Leit- und Orientierungssystems Ergänzung: Durch Zweckverband geregelt. Information am Bahnhof fehlt.	1 Punkt

1.2.2 Workshop Arbeitsgruppe 2 (10.08.2023)

8 Workshopteilnehmer*innen

Themen des Workshops

- Mobilität und Verkehr

Inhalte des Workshops

Im Rahmen des Workshops wurden die Ergebnisse des Auftaktworkshops vertieft und bei Bedarf ergänzt. Abschließend konnten die Teilnehmer*innen alle Vorschläge durch Klebepunkte priorisieren.

Ergebnisse des Workshops (durch die Teilnehmer priorisierte Maßnahmen)

Mobilität und Verkehr

1. Durchgehende Ost-West Radverbindung nördlich und südlich der Bahn entwickeln und ausbauen	6 Punkte
2. Barrierefreie Gestaltung der B42 Unterführung Schwarzgasse	5 Punkte
3. Innerörtliches Radwegenetz verbessern und sichtbar machen Priorisierung des Autoverkehrs brechen	5 Punkte
4. Geschäftsnahe Radabstellanlagen installieren	5 Punkte
5. Raddirektverbindung nach Wiesbaden entwickeln und ausbauen	5 Punkte
6. Verbesserung der Mobilitätsangebote für Menschen ohne Auto und mobilitätseingeschränkte Bürger	4 Punkte
7. B42 hochwasserfrei ausbauen	4 Punkte
Angebot Carsharing anbieten	3 Punkte
Nordumgehung als Bedingung für einen ortsverträglichen Umbau der B42a planen und umsetzen	2 Punkte
Sichtbarkeit vorhandener Mitfahrbänke verbessern	1 Punkt
Mobile Rampen im Eingangsbereich von Geschäften	1 Punkt

1.2.3 Informationsveranstaltung (13.09.2023)

Begrüßung, Ziele, Ablauf

Erster Stadtrat Björn Sommer begrüßt die über 30 Anwesenden und skizziert das Vorhaben, die Bewerbung um die Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm 2024. Er stellt auch Frau Kühn und Herrn Egenolf vom zuständigen Amt für den Ländlichen Raum in Limburg und Frau Schreiner und Frau Niegel aus dem Bauamt der Stadt vor.

Moderator Joachim Fahrwald stellt die Ziele, das Programm und die vorgesehene Arbeitsweise vor. Ziel der Bürgerbeteiligung ist die Information zum aktuellen Stand des Kommunalen Entwicklungskonzeptes (KEK), dem Förderprogramm und die motivierende Vermittlung der Chancen für die Dorfentwicklung. Hierzu sollen auch heute wieder interessierte Teilnehmende miteinander ins Gespräch gebracht werden.

Kommunales Entwicklungskonzept

Frank Ammon, vom Frankfurter Büro ammon + sturm, bearbeitet das Kommunale Entwicklungskonzept und stellt den Stand der Arbeiten vor. Die Präsentation kann auf der Homepage der Stadt abgerufen werden.

Gegliedert ist der Beitrag in folgende Bausteine:

- Ziele der Dorfentwicklung / Förderung
- Kernthemen des KEK
- Strategische Bausteine
- Beteiligungsverfahren
- Vorstellung der Diskussion in den Arbeitsgruppen und daraus folgende Maßnahmen im KEK

Murmelrunde

Die Teilnehmenden stellen Fragen an die Sitznachbarn:

- Haben Sie das verstanden?
- Fehlt etwas Wichtiges?
- Denken Sie daran Investitionen zu tätigen und fördern zu lassen?
-

Interviews im Saal

Der Moderator befragt die Teilnehmenden zu den Ergebnissen der Gespräche:

Fragen als Ergebnis der Murmelrunde:

- Hohe der möglichen Forderung und Förderquoten in der Dorfentwicklung?
- Länge des Förderzeitraums?

Anmerkungen zu den Inhalten des KEK und zu Maßnahmen:

- Der (im Privatbesitz befindliche) Platz vor der ehemaligen Post in der Hauptstraße in Winkel ist ein sehr wichtiger Bereich und bietet Aufwertungspotentiale.
- Viele historische Bruchsteinmauern in den Ortskernen sind sanierungsbedürftig und sollten im Rahmen der Programmumsetzung saniert werden.
- Der Bereich des ehemaligen Latscha Marktes in der Hauptstraße Winkel ist aufgrund der vorhandenen leerstehenden, leicht verwahrlosten und nicht in das Ortsbild eingefügten Bebauung ein wichtiger Bereich für Aufwertungsmaßnahmen.

- Ein auf den Zugfahrplan abgestimmter Shuttlebus von den Ortsteilen zum Bahnhof wäre wünschenswert.
- Nicht nur die Straßenräume sollten barrierefrei sein. Barrierefreiheit ist in möglichst allen Bereichen herzustellen (z.B. öffentliche Toiletten).
- Öffentlichkeitsarbeit mit Informationen zum Förderprogramm und zu Beratungsangeboten ist wichtig.
- Im Bereich Bahnhof und Bahnhofsumfeld besteht sehr hoher Handlungsbedarf.
- Eine verkehrsberuhigte Gestaltung der B42a als wichtigstem öffentlichen Raum in Winkel und Mittelheim könnte die beiden Ortskerne deutlich aufwerten.
- Im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Aufwertung der Plätze in den Ortskernen müssen Lösungen zum Umgang mit den dort vorhandenen Parkplätzen gefunden werden.
- Bei einer Verlagerung des Weinprobierstandes in Oestrich auf den Marktplatz werden Konflikte mit den Anwohnern befürchtet.
- Bei der vorgeschlagenen Aufwertung des Umfeldes der Kirche St. Martin in Oestrich könnten auch Maßnahmen der Kirche gefordert werden.
- Die Notwendigkeit einer Lärmschutzwand am Weinprobierstand an der Fahre wird aufgrund der schon vorhandenen hohen Begrünung am Rand der B42 in Frage gestellt.

Diskussion

Fragen:

- Wie werden Fördergebiete abgegrenzt?
- Wie erfolgt die Ansprache ggf. interessierter, privater Eigentümer?

Herr Egenolf nimmt die Fragen zum Anlass das Förderprogramm und die Situation in Oestrich-Winkel zu erläutern:

Die Dorfentwicklung ist in keinem der Stadtteile neu und alle Ortsteile waren bereits in der Vergangenheit Fördergebiete in der Dorferneuerung. In allen Ortsteilen konnten sehr viele Maßnahmen erfolgreich umgesetzt werden. Die Chancen zur Aufnahme in das Förderprogramm stehen für Oestrich-Winkel sehr gut. Die Förderbedingungen für private und öffentliche Maßnahmen und der Förderzeitraum werden erläutert. Wichtig ist die bürgerschaftliche Mitwirkung. Damit ist mehr als Beteiligung gemeint. Die Einrichtung einer Steuerungsgruppe mit Bürgerinnen und Bürgern ist eine Voraussetzung im Programm. Zur Ansprache und zur Bewerbung privater Maßnahmen werden alle Medien genutzt. Auch regelmäßige öffentliche Informationsveranstaltungen sind Standard.

Frage: Welche Funktion hat die Steuerungsgruppe bei privaten Maßnahmen?

Keine. Die Steuerungsgruppe beschäftigt sich mit übergeordneten Fragen und öffentliche Maßnahmen.

Stadtteil Oestrich

Frage:

- Aus der Begeisterung für die im Vortrag vorgestellte Skizze zum Umfeld der Kirche St. Martin entsteht die Frage, ob die Kirche auch gefördert werden kann?

Ja, Kirchen können wie Privatpersonen gefördert werden.

Stadtteil Mittelheim

- Ein verbesserter Schallschutz am Weinprobierstand wird von Teilnehmenden für nicht erforderlich gehalten.
- Die Verlegung des Weinprobierstandes Oestrich auf einen Platz in der Ortsmitte wäre wünschenswert, ist aber auf Grund der Anwohner schwierig.
- Der Bahnhof ist für alle eine Zumutung, die Stadt müsste aktiv werden.

Anmerkung Herr Sommer:

Die Stadt ist mit der DB seit Jahren in Kontakt um Flächen erwerben und aufwerten zu können, bisher aber leider ohne Ergebnis. Das Bahnhofs-gebäude gehört einem Immobilienfond und wurde letztes Jahr für 700.000.-€ zum Kauf angeboten. Der Preis übersteigt die finanziellen Möglichkeiten der Stadt deutlich.

Hallgarten

Keine weiteren Hinweise



„Murmelrunde“ bei der Infoveranstaltung am 13.09.2023

2. Mitwirkung im Dorfentwicklungsverfahren

Für die Mitwirkung im Dorfentwicklungsverfahren sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Steuerungsgruppe:

Die Steuerungsgruppe wird sich zu gleichen Teilen aus Vertreterinnen und Vertretern der Kommune, der politischen Gremien sowie der lokalen Akteure aus allen Ortsteilen (bürgerliche Gesellschaft) zusammensetzen. Ein angemessener Anteil von Frauen und Männern wird dabei berücksichtigt werden.

Die Aufgabe der Steuerungsgruppe besteht wesentlich in der inhaltlichen Mitwirkung bei der Priorisierung und Zieldefinition von öffentlichen Maßnahmen sowie der öffentlichen Kommunikation der Dorfentwicklungsziele. In projektbezogene ergänzende Beteiligungsformate wird die Steuerungsgruppe einbezogen.

Projektbezogene Beteiligung:

Maßnahmen im öffentlichen Raum und private Maßnahmen, die das Ortsbild beeinflussen, sollten durch projektbezogene Beteiligungsformate begleitet werden. Vor allem bei Maßnahmen im öffentlichen Raum sind in der Regel vielfältige Zielkonflikte vorhanden (Parkplätze versus Platz für Begrünung und Aufenthalt, Anwohnerinteressen versus öffentliche Nutzbarkeit etc.).

Erfahrungsgemäß finden Maßnahmen im öffentlichen Raum nur dann die unverzichtbare breite Akzeptanz, wenn diese Zielkonflikte unter Beteiligung betroffener örtlicher Akteure fachlich begleitet bearbeitet und einer konsensfähigen und tragfähigen Lösung zugeführt werden.

Private Maßnahmen an Fassaden als den Wänden der Straßen und Plätze in den Ortskernen sind genauso von öffentlichem Interesse wie die Gestaltung der im Besitz der Stadt befindlichen Oberflächen. Die Gestaltung privater, an öffentliche Räume angrenzender Fassaden kann die Qualität und Atmosphäre in den Straßen- und Platzräumen wesentlich beeinflussen und ist daher eine öffentliche Angelegenheit. Bei den vorgeschlagenen Maßnahmen zur Qualitätssicherung (Gestaltungssatzungen, Gestaltungsfibeln) sollten möglichst viele Eigentümer aus den betroffenen Ortsteilen einbezogen werden.

Teil 6 Finanzlage und Engagement der Kommune

Für die Stadt Oestrich-Winkel stellen die Einnahmen aus der Gewerbesteuer einen wichtigen Anteil aus den Steuererträgen dar. Dem stellen sich auch entsprechend der Einnahmen aus dem Gemeindeanteil der Einkommensteuer gegenüber die mit einer Einkommensteuerquote von fast 32 % ein Drittel der ordentlichen Erträge im Haushalt der Stadt ausmachen.

Die Stadt Oestrich-Winkel konnte ab dem Jahr 2015 immer wieder einen spürbaren Anstieg der Gewerbesteuereinnahmen verzeichnen. Auch durch den pandemiebedingten Einbruch der Einnahmen im Jahr 2020 konnte Oestrich-Winkel sich in den vorläufigen Zahlen erholen. Wenn man die Gewerbesteuereinnahmen in Relation zu den Einwohnern berechnet, weist der Pro-Kopf-Ertrag jedoch weiterhin eine deutliche unterdurchschnittliche Gewerbesteuerkraft gegenüber den anderen Rheingaukommunen auf. Das Risiko für die Stadt besteht insbesondere darin, dass Gewerbesteuer und die Anteile an der Einkommensteuer stark an der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und dem Konjunkturverlauf bestimmt werden.

Trotz aller finanziellen Belastung konnte die Stadt in den vergangenen Jahren das Projekt „Leben Jung und Alt“ auf dem Gelände einer ehemaligen Grundschule im Stadtgebiet umsetzen. Hier wurde durch einen Bauträger verschiedenartige Wohngebäude erschaffen und die Stadt konnte sich an dem Standort mit der Sozialstation und der Tagespflege (Eigenbetrieb) sowie das Mehrgenerationenhaus erfolgreich ansiedeln.

Eine hohe finanzielle Belastung für den Haushalt liegt in der Kinderbetreuung. Angesichts des Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz ist die Kommune gehalten, ausreichende Kapazitäten zu schaffen. Deshalb freut es uns umso mehr, dass die Stadt den dritten städtischen Kindergarten in Betrieb nehmen konnte.

Es wurden zwei Baugebiete erschlossen und andere Investitionen wie z. B. grundlegende Sanierungen von Straßen, neue Anschaffungen im Fuhrpark der vier Feuerwehren und sonstige Infrastrukturmaßnahmen getätigt.

Es gibt mehrere investive Förderprojekte an denen die Stadt Oestrich-Winkel sich beteiligt, wie z. B. städtebaulicher Denkmalschutz/lebendige Zentren, Zukunft Innenstadt und Klimaquartier Mittelheim die einen hohen finanziellen Bedarf darstellen.

Dorfentwicklung im Haushalt 2024

Für den laufenden städtischen Haushalt 2024 wurden unter dem Kostenträger 511108 „Stadtumbau“ unter dem Sachkonto 6779000 „Beratungsleistungen“ für die Dorfentwicklung 100.000,- € angemeldet. (z. B. für die Betreuung von Arbeitsgruppen ab Ende Dorfmoderation bis zur Programmaufnahme "Dorfentwicklung" und während des Programms /Beratung Privater im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms/Steuerung Lenkungsgruppe)

Im Investitionsplan wurden darüber hinaus für die Jahre 2024 bis 2026 je 75.000,- € angemeldet.

Anlagen:

1. **Übersichtspläne räumliche Gebietskulisse
(unter Berücksichtigung von Maßnahmen in anderen Förderprogrammen)**