



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept



Stadt Oestrich-Winkel –
„Brentanopark/Rheinufer/Bahnhof“
Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen

Stand: 24.09.2018





www.nh-projektstadt.de



Oestrich-Winkel



AUFTRAGGEBER

Stadt Oestrich-Winkel
Paul-Gerhardt-Weg 1
65375 Oestrich-Winkel

AUFTRAGNEHMER

ProjektStadt -
eine Marke der
Nassauischen Heimstätte
Wohnungs- und
Entwicklungsgesellschaft mbH

PROJEKTLEITUNG

Peter Foißner
Dipl. Geograf
Stadtplaner AKH
Tel.: 069 6069 1477
mailto: peter.foissner@nh-
projektstadt.de

ANSPRECHPARTNER

Michael Heil
Bürgermeister

Paul-Gerhardt-Weg 1
65375 Oestrich-Winkel

Tel.: 06723 992 112
mailto: michael.heil@oestrich-
winkel.de

www.oestrich-winkel.de

FACHBEREICHSLEITER

Gregor Voss
Dipl.-Bauingenieur

Alte Mainzer Gasse 37
60311 Frankfurt am Main

Tel.: 069 6069 1478
mailto: gregor.voss@nh-
projektstadt.de

www.nh-projektstadt.de

PROJEKTTEAM

Yvonne Woll
Stadtplanerin AKH

Jenny Nußbaum
M. Sc. Stadt- und
Regionalentwicklung



www.nh-projektstadt.de



Oestrich-Winkel

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung.....	1
1.1	Förderung Städtebaulicher Denkmalschutz.....	2
1.2	Methodisches Vorgehen zur Erstellung des ISEK, Organisations- und Beteiligungsstruktur	4
1.2.1	Ablauf.....	4
1.2.2	Verwaltungsinterne Steuerungsgruppe	6
1.2.3	Beteiligung	6
2	Bestandsaufnahme und Analyse	12
2.1	Die Stadt Oestrich-Winkel.....	12
2.1.1	Lage und Umgebung	12
2.1.2	Historische Entwicklung.....	13
2.1.3	Bevölkerungsentwicklung	14
2.1.4	Wirtschaftsstrukturelle Entwicklung, Beschäftigte und Pendler	19
2.1.5	Tourismus	21
2.1.6	Wohnen	22
2.1.7	Infrastruktur.....	25
2.1.8	Verkehr	25
2.1.9	Denkmalpflege und Denkmalschutz	26
2.1.10	Stadtklima, Klimaschutz und Klimaanpassung	27
2.1.11	Landschaft, Naturschutz und Umwelt	28
2.1.12	Grüne und Blaue Infrastruktur	29
2.2	Untersuchungsgebiet Brentanopark/Rheinufer/Bahnhof	30
2.2.1	Teilgebiet 1: Altstadt Oestrich und Rheinanlagen.....	30
2.2.2	Teilgebiet 2: Bahnhof Mittelheim	38
2.2.3	Teilgebiet 3: Umfeld Basilika	42
2.2.4	Teilgebiet 4: Umfeld Graues Haus.....	47



2.2.5	Teilgebiet 5: Kulturdreieck Brentanohaus, Brentanopark und Brentanoscheune	52
2.3	Fördergebiet Brentanopark/Rheinufer/Bahnhof	59
3	Szenarien	60
3.1	Vorbemerkungen	60
3.2	Altstadt Oestrich	60
3.3	Bahnhof Mittelheim	61
3.4	Umfeld Basilika	61
3.5	Umfeld Graues Haus	62
3.6	Kulturdreieck Brentanohaus, Brentanoscheune und Brentanopark	62
4	Leitbilder	63
4.1	Von der Bestandsanalyse zum Konzept	63
4.2	Leitbilder, Ziele und Handlungsfelder für die fünf Teilgebiete	66
4.2.1	Altstadt Oestrich und Rheinanlagen	66
4.2.2	Bahnhof Mittelheim	68
4.2.3	Umfeld Basilika	70
4.2.4	Umfeld Graues Haus	71
4.2.5	Kulturdreieck Brentanohaus, Brentanoscheune, Brentanopark	72
5	Maßnahmenkatalog	74
5.1	Vorbemerkung	74
5.2	Maßnahmen	75
6	Vorschlag zur Festlegung des Gebietstyps nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	169
6.1	Festlegung eines Gebietstyps für das Fördergebiet	169
6.2	Möglichkeiten zur Gebietsfestlegung	169
6.2.1	Erhaltungsgebiet	169
6.2.2	Sanierungsgebiet	171
6.2.3	Erhaltungsgebiet oder Sanierungsgebiet – grundsätzliche Bewertung	173
6.3	Empfehlung zur Gebietsfestlegung für die fünf Teilgebiete	174
6.3.1	Bestehende Erhaltungssatzungen	174



6.3.2	Erhaltungsgebiet oder Sanierungsgebiet: Abwägung und Empfehlung	175
7	Umsetzungsstrategie, Organisations- und Beteiligungsstruktur	177
7.1	Die nächsten Schritte.....	177
7.2	Prozessorganisation	177
8	Zusammenfassung.....	179
9	Quellenverzeichnis.....	184

1 EINFÜHRUNG

Städte und Gemeinden werden seit fast 50 Jahren bei städtebaulichen, ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen von Bund und Ländern durch die Städtebauförderung unterstützt. Nachdem es mit Beginn der Städtebauförderung mit der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nur zwei Programme gab, ist in den letzten beiden Jahrzehnten eine Ausdifferenzierung der Förderprogramme erfolgt. Da gerade der Erhalt der historischen Bausubstanz aufwendig und mit Unwägbarkeiten verbunden ist, andererseits diese Bausubstanz aber auch in besonderem Maße identitätsstiftend für Städte und Gemeinden ist, haben Bund und Länder mit dem Städtebaulichen Denkmalschutz ein Förderprogramm aufgelegt, das sich besonders den historischen Gebäuden und Ensembles widmet.

Die Stadt Oestrich-Winkel ist reich an Denkmälern und denkmalgeschützten Ensembles. Die Stadt hat sich daher 2017 mit insgesamt fünf Teilgebieten in drei Stadtteilen um Aufnahme in das Programm beworben. Die Stadt wurde mit Bescheid vom 24.11.2017 in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen.

Um die städtebaulichen Missstände, Mängel und Funktionsverluste herauszuarbeiten, Ziele und Maßnahmen zur Behebung zu formulieren und das bzw. die Fördergebiete festzulegen, bedarf es zunächst eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK). Das ISEK ist sowohl planerische Grundlage als auch Arbeitsprogramm für die Umsetzung der nächsten rund 10 Jahre (Hessen Agentur 2017, 5). Einzelmaßnahmen sind nur zuwendungsfähig, soweit sie den Zielsetzungen des ISEK entsprechen. Einmal erstellt ist das ISEK jedoch nicht „in Stein gemeißelt“. Um auf neue Entwicklungen reagieren zu können, ist es erforderlich, das ISEK zu überprüfen und bei Bedarf fortzuschreiben (Hessen Agentur 2017, 12).

Die Stadt Oestrich-Winkel hat der Nassauischen Heimstätte GmbH – ProjektStadt - am 11.04.2018 den Auftrag erteilt, das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für Oestrich-Winkel im Rahmen des Förderprogrammes Städtebaulicher Denkmalschutz zu erarbeiten.

1.1 Förderung Städtebaulicher Denkmalschutz

Der städtebauliche Denkmalschutz ist Aufgabe und Programm zugleich. Gottfried Kiesow (1996, 15) definierte die Aufgabe wie folgt:

„Wichtigste Aufgabe des städtebaulichen Denkmalschutzes ist es, dem Stadtdenkmal alle die Funktionen zu erhalten, die sich mit der Bewahrung der identifikationsstiftenden Werte wie Stadtgrundriss, Einbettung in die Landschaft, Straßen- und Platzräume sowie signifikanten Einzelbauten vereinbaren lassen.“

Städtebauliche Denkmalpflege ist seit den 1970er Jahren ein Thema der Stadtplanung (Eidloth, Ongyerth und Walgern 2013, 13). Insbesondere das Europäische Denkmalschutzjahr 1975 hat zur Bewusstseinsbildung in der Öffentlichkeit sowie zur Hinwendung der Politik zu denkmalpflegerischen Zielen beigetragen. Der Städtebauliche Denkmalschutz wurde im Rahmen der Städtebauförderung vor allem im Zuge der Stadtsanierungsmaßnahmen realisiert. Ein eigenes Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz gab es damals noch nicht. Es wurde aufgrund des erheblichen Sanierungsrückstaus in den historischen Stadtkernen Ostdeutschlands zunächst unter dem Motto: „Rettet die Altstädte“ für die neuen Länder konzipiert. 2009 wurde das Programm dann auf die übrigen Bundesländer ausgeweitet.

Mit dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz sollen bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne und -bereiche mit denkmalwerter Bausubstanz in ihrer baulichen Geschlossenheit erhalten und zukunftsweisend weiter entwickelt werden. Schwerpunkte bilden hierbei insbesondere:

- die Sicherung erhaltenswerter Gebäude und Ensembles von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Modernisierung und Instandsetzung dieser Gebäude oder Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen von entsprechender Bedeutung,
- der Erhalt der historischen Stadtstruktur,
- die Revitalisierung der Programmgebiete,
- die Anwendung einer integrierten Handlungsstrategie,
- die (Wieder-) Gewinnung der Historischen Stadtkerne als Orte der Identität. (Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz: <http://www.staedtebaulicher-denkmalschutz.de/programm/>. Aufgerufen am 17.05.2018.)

Das Programm dient jedoch nicht nur dem Erhalt historischer Bausubstanz, sondern soll aktuelle städtebauliche Herausforderungen, wie z.B. den Klimaschutz, mitbehandeln (Hessen Agentur 2017, 15). So zeigt die Servicestelle Kommunaler Klimaschutz beim Difu, (2011), dass die häufig für gegensätzlich erachteten Themen Denkmalschutz und Klimaschutz durchaus vereinbar sind.

Für das Programmgebiet des Städtebaulichen Denkmalschutzes ist eine Gebietsfestlegung nach dem BauGB zu treffen. Je nach Durchführungserfordernis ist die Festlegung eines Erhaltungsgebietes nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB oder eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB möglich.

Ausgangslage für Oestrich-Winkel und Untersuchungsgebiet Brentanopark/Rheinufer/Bahnhof

Als größte weinbautreibende Gemeinde Hessens und in der Kulturlandschaft Rheingau gelegen verfügt Oestrich-Winkel – wie der gesamte Rheingau - über zahlreiche Einzeldenkmäler und historische Ensembles. Diese spielen für die lokale Identität sowie für Freizeit und Tourismus eine bedeutende Rolle. Erhalt und Weiterentwicklung der historischen Bausubstanz stellen Oestrich-Winkel daher vor besondere Herausforderungen. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, möchte die Stadt Oestrich-Winkel einen Prozess der Stadtentwicklung in Gang setzen, der vor allem die historischen Potenziale ins Blickfeld rückt.

Im Rahmen des Antragsverfahrens für die Aufnahme in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz 2017 wurden fünf Teilgebiete angemeldet, die auch überregional bedeutsame Denkmäler beinhalten:

Teilgebiet 1: Altstadt Oestrich und Rheinanlagen

Teilgebiet 2: Bahnhof Mittelheim

Teilgebiet 3: Umfeld Basilika

Teilgebiet 4: Umfeld Graues Haus

Teilgebiet 5: Kulturdreieck Brentanohaus, Brentanopark und Brentanoscheune

Da eine Bezeichnung des Fördergebietes für den Bund erforderlich war und vier Teilgebiete nahezu am Rhein liegen, wurde „Brentanopark/Rheinufer/Bahnhof“ als zusammenfassende Gebietsbezeichnung gewählt.



Abbildung 1: Abgrenzung der Untersuchungsgebiete (Quelle: Eigene Darstellung)



1.2 Methodisches Vorgehen zur Erstellung des ISEK, Organisations- und Beteiligungsstruktur

1.2.1 Ablauf

Die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erfolgte von April bis September 2018. In der Vorbereitungsphase wurden zunächst der zeitliche Rahmen abgesteckt sowie die Einrichtung der LoPa und die Beteiligungsansätze vorbereitet. In der Analysephase wurden ausgehend von der Gesamtstadt die Fördergebiete betrachtet sowie eine SWOT-Analyse erarbeitet. Darauf aufbauend 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 Umsetzungsstrategie sowie die Organisations- und Beteiligungsstruktur wurden entwickelt und Vorschläge für die Gebietsfestlegung nach BauGB gemacht.

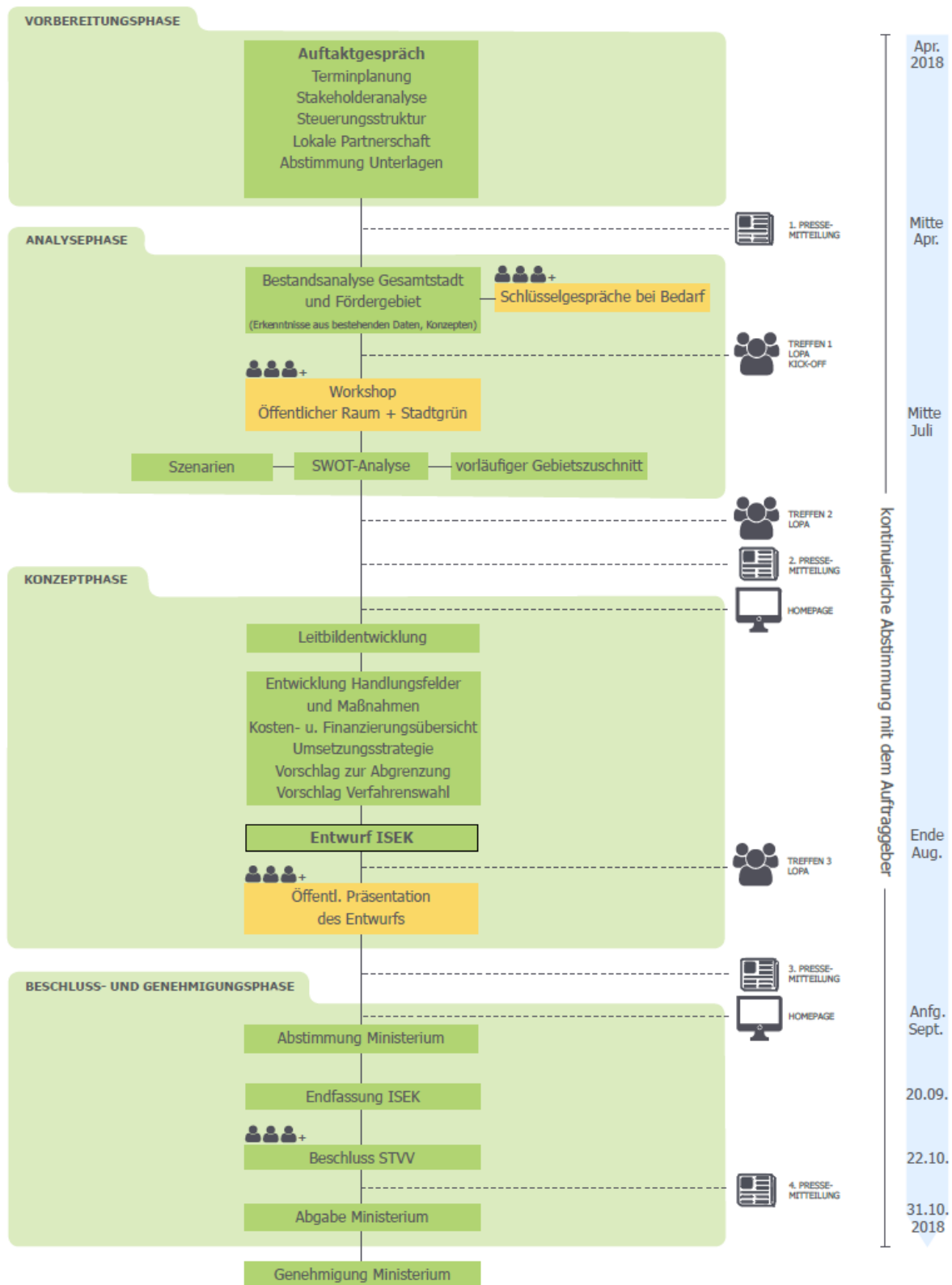


Abbildung 2: Ablaufplan (Quelle: Eigene Darstellung)

1.2.2 Verwaltungsinterne Steuerungsgruppe

Die verwaltungsinterne Steuerung wurde von einer Arbeitsgruppe mit dem Bürgermeister, Fachbereichsleiter Bauen und der Nassauischen Heimstätte gebildet. Für einzelne Fragen wurden weitere Mitarbeiter der Verwaltung hinzugezogen. Die Arbeitsgruppe hat sich anlassbezogen getroffen und Verfahren und Inhalte zum ISEK abgestimmt.

1.2.3 Beteiligung

Wichtiger Bestandteil bei der Erarbeitung des ISEK, war es, die Sicht der vor Ort Lebenden und Arbeitenden, aber auch ausgewählter öffentlicher Aufgabenträger einzubeziehen. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erfolgte zum einen durch die LoPa und zum anderen durch öffentliche Veranstaltungen. Für die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger wurde ein Erörterungstermin durchgeführt.

Lokale Partnerschaft (LoPa)

Die Lokale Partnerschaft besteht aus Personen, Akteuren und Interessenvertretern aus den Bereichen Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft. Die Mitglieder der Lokalen Partnerschaft leben oder arbeiten im Fördergebiet oder sind auf andere Weise mit dem Gebiet befasst. Ziel der Lokalen Partnerschaft ist die Einbindung dieses Expertenwissens. Die Lokale Partnerschaft soll das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in den Phasen der Vorbereitung und der Durchführung begleiten und die Stadt beraten.

Die Lokale Partnerschaft hatte sich bereits im Zuge der Stellung des Aufnahmeantrages 2016 gebildet und wurde nun aktualisiert. Dieses lokale Expertengremium setzt sich aus verschiedenen Akteuren und Interessensgruppen (Politik und Verwaltung, Vereine, Verbände, Gewerbetreibende, Zivilgesellschaft) zusammen und hat eine beratende Funktion.

Institution		Teilnehmer
Politik		
	Stadtverordnetenvorsteher	Roland Laube
	Vertreter SPD-Fraktion	Carsten Sinß
	Vertreter CDU-Fraktion	Pavlos Stavridis
	Vertreter FDP-Fraktion	Björn Sommer
	Vertreter Fraktion Bündnis90/ DIE GRÜNEN	Dr. Ute Weinmann

Verwaltung		
	Bürgermeister	Michael Heil
	Erster Stadtrat	Werner Fladung
	Bauverwaltung	Jörg Waldmann
Ortsvorsteher		
	Ortsvorsteher Winkel	Erich Herbst
	Ortsvorsteher Mittelheim	Nikolaos Stavridis
	Ortsvorsteher Oestrich	Almut Hammer
Vereine		
	Weinbauverein Oestrich	Alexander Geipel, Michaela Eser
	Freundeskreis St. Ägidius	Hermann Becker, Otmar Fey
Gewerbe		
	Brentanohaus GmbH	Frank Kirsch
	Weingut Hamm	Karl-Heinz Hamm
Denkmalschutz		
	Ehem. Präsident des Landesamtes für Denkmalpflege, sachkundiger Bürger	Prof. Dr. Gerd Weiß

Tabelle 1: Mitglieder der Lokalen Partnerschaft (Quelle: Eigene Darstellung)

Im Rahmen der Konzepterstellung wurden insgesamt drei Sitzungen abgehalten.

- 1. Sitzung (6. Juni 2018): Kick-Off-Sitzung mit Vorstellung der Teilnehmer, Erläuterung zum Programm Städtebaulicher Denkmalschutz, Funktion und Inhalte des ISEK, Aufgaben der LoPa, erste Einschätzungen durch LoPa-Mitglieder.
- 2. Sitzung (18. Juli 2018): Vorstellung der Bestandsanalyse und Diskussion.
- 3. Sitzung (12. September 2018): Vorstellung der Leitbilder, Handlungsfelder und Maßnahmen und Diskussion. Vorschlag zur Verfahrenswahl (Erhaltungsgebiet/Sanierungsgebiet), Grundlagen der Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen, Ausblick.



Abbildung 3: Lokale Partnerschaft (Quelle: Nassauische Heimstätte)

Öffentliche Veranstaltungen

Im Zuge der Erstellung des ISEK wurden zwei öffentliche Veranstaltungen durchgeführt.

Öffentliche Bürgerveranstaltung – Workshop zum Thema Öffentlicher Raum und Stadtgrün

In allen fünf Teilgebieten spielen der Öffentliche Raum und das Stadtgrün im historischen Umfeld eine gebietsübergreifende Rolle. Daher wurde ein offener Workshop zur aktiven Beteiligung für jedermann durchgeführt. Der Workshop fand am 10. Juli 2018 statt. Es wurde das Format eines World Cafés gewählt. Dabei wurden an fünf „Gebietstischen“ grundsätzliche Informationen zur Verfügung gestellt und anschließend mit wechselnden Teilnehmern diskutiert. Ziel war die Einbringung von Ideen, Vorschlägen und Maßnahmen

aus der Bürgerschaft. Die Veranstaltung wurde von 20 Bürgerinnen und Bürgern besucht, die sich sehr aktiv beteiligt haben und damit zahlreiche Ideen in das ISEK eingebracht haben.



Abbildung 4: Impressionen vom Workshop (Quelle: Nassauische Heimstätte)

Öffentliche Bürgerveranstaltung – Vorstellung des ISEK:

Am 18. September 2018 wurde das ISEK im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt und diskutiert. Es nahmen ca. 30 Bürgerinnen und Bürger an der Veranstaltung teil. Gegenstand der anschließenden Diskussion waren die Fördermöglichkeiten der Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude, die Fördermöglichkeiten für private Begrünungsmaßnahmen, der Pflegeaufwand von Begrünungsmaßnahmen, das Beitragsrecht, die Problematik der Durchfahrt von LKW-Verkehr durch die Oestricher Altstadt und die Entschärfung des Kreuzungsbereiches Hauptstraße zwischen Brentanohaus und Brentanoscheune. Hingewiesen wurde auf Lärmemissionen von Natursteinpflaster sowie auf die Freihaltung des Molsberger Parkplatzes für Veranstaltungen und Feste.

Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

Das ISEK hat eine maßnahmenvorbereitende Funktion. Es ersetzt jedoch keine erforderlichen Genehmigungsverfahren. Bei der Beteiligung geht es vordergründig um eine Information der öffentlichen Aufgabenträger. Vor diesem Hintergrund wurde eine Beteiligung ausgewählter öffentlicher Aufgabenträger vorgenommen, deren potenzielle Betroffenheit sich aus der Lage oder den angestrebten Maßnahmen ergibt. Es handelt sich um folgende Aufgabenträger:

- Hessen Mobil
- DB Services Immobilien GmbH
- Industrie- und Handelskammer Wiesbaden
- Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie

- Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege
- Regierungspräsidium Darmstadt, Obere Wasserbehörde
- Wasser- und Schifffahrtsamt Bingen
- Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Naturschutzbehörde
- Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Wasserbehörde
- Rheingau-Taunus-Kreis, Bauaufsichtsbehörde
- Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Denkmalschutzbehörde
- Verwaltung der Staatlichen Schlösser und Gärten Hessen

Für die Beteiligung wurden die Inhalte des ISEK zusammengefasst, die Maßnahmen im Einzelnen aufgeführt und den öffentlichen Aufgabenträgern mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 19. September 2018 zugesandt. Darüber hinaus wurde ein Erörterungstermin am 17. September 2018 angeboten, der ausschließlich von Hessenmobil wahrgenommen wurde.

Im Rahmen der Frist (19. September 2018) sind insgesamt neun Stellungnahmen eingegangen:

- Hessen Mobil
- Industrie- und Handelskammer Wiesbaden
- Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie
- Regierungspräsidium Darmstadt, Obere Wasserbehörde
- Wasser- und Schifffahrtsamt Bingen
- Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Naturschutzbehörde
- Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Wasserbehörde
- Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Mitte
- Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege

Alle Aufgabenträger weisen in ihren Stellungnahmen darauf hin, dass sie im weiteren Verfahren bei der Umsetzung von Projekten zu beteiligen sind, wenn deren Belange berührt werden. Das Wasser- und Schifffahrtsamt teilt mit, dass der Rheinuferweg als Betriebsweg als Zubehör der Bundeswasserstraße gewidmet ist. Die Untere Naturschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis weist auf das Erfordernis zur Genehmigung von Maßnahmen im Außenbereich hin, auf die Belange des Artenschutzes, auf das Naturschutzziel der Entwicklung von Auenwald im Bereich der ehemaligen Minigolfanlagen in Oestrich sowie auf das Genehmigungserfordernis des Parkplatzes am Rheinweg neben dem Brentanopark, der jedoch im genehmigten Flächennutzungsplan enthalten ist. Das Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden weist auf bestehende Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete und Altlastenflächen hin, die bei der weiteren Umsetzung zu beachten sind. Aus Sicht des RP wäre eine Freilegung des Pfingstbaches und des Solderbaches wünschenswert. Die Untere Wasserbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis weist ebenfalls auf Überschwemmungsgebiete und geschützte Gebiete sowie das Genehmigungserfordernis bei der Durchführung von Einzelmaßnahmen hin. Die IHK Wiesbaden begrüßt das ISEK ausdrücklich. Die Deutsche Bahn AG teilt mit, dass keine Einwände gegen das Konzept vorliegen, jedoch im Hinblick auf die Umsetzbarkeit kurzfristig kein Verkauf der Nebengebäude am Mittelheimer Bahnhof vorgesehen ist. Das Landesamt



für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege, weist auf die Bedeutung der fünf Teilgebiete innerhalb der Denkmallandschaft des Rheingaus und Oestrich-Winkels hin. Das Denkmalamt empfiehlt bei Maßnahmen im Umfeld des Grauen Hauses den historischen Verlauf der Graugasse in den Blick zu nehmen. Es weist auf die unzulängliche Straßenführung zwischen Brentanohaus und Brentanoscheune (Hauptstraße) hin. Bedenken werden gegen den Ausbau des Obergeschosses der Brentanoscheune aufgrund von anzunehmenden Beeinträchtigungen des äußeren Erscheinungsbildes vorgebracht und vorgeschlagen, die Wirtschaftsgebäude des Brentanohauses in die Überlegungen für Veranstaltungsräume einzubeziehen. Schließlich wird die Bedeutung der Umfassungsmauer des Brentanogrundstückes für die denkmalgeschützte Sachgesamtheit erwähnt.

2 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

2.1 Die Stadt Oestrich-Winkel

Um eine bessere Einordnung der für den Städtebaulichen Denkmalschutz vorgesehenen Gebiete in einen größeren räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, wird eine Betrachtung der Gesamtstadt Oestrich-Winkel mit ihren Charakteristika und ihren Entwicklungen, die mittelbar oder unmittelbar Einfluss in den Fördergebieten ablaufenden Prozesse haben, vorgenommen.

2.1.1 Lage und Umgebung

Oestrich-Winkel liegt im Rheingau-Taunus-Kreis im südwestlichen Teil Hessens und ist mit 59,53 km² die flächenmäßig größte Kommune im Rheingau. Die Stadt hat mit ihren rund 11.738 Einwohnern (Stand: 2016) nach Eltville die zweithöchste Bevölkerungszahl im Rheingau.

Oestrich-Winkel besteht aus den vier Stadtteilen Oestrich, Mittelheim, Winkel und Hallgarten. Die Stadt besitzt die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums im Ordnungsraum des Regierungsbezirks Darmstadt (RP Darmstadt 2010). Die Oberzentren Mainz und Wiesbaden sind in ca. 20 km zu erreichen. Frankfurt am Main liegt knapp 60 km von Oestrich-Winkel entfernt.

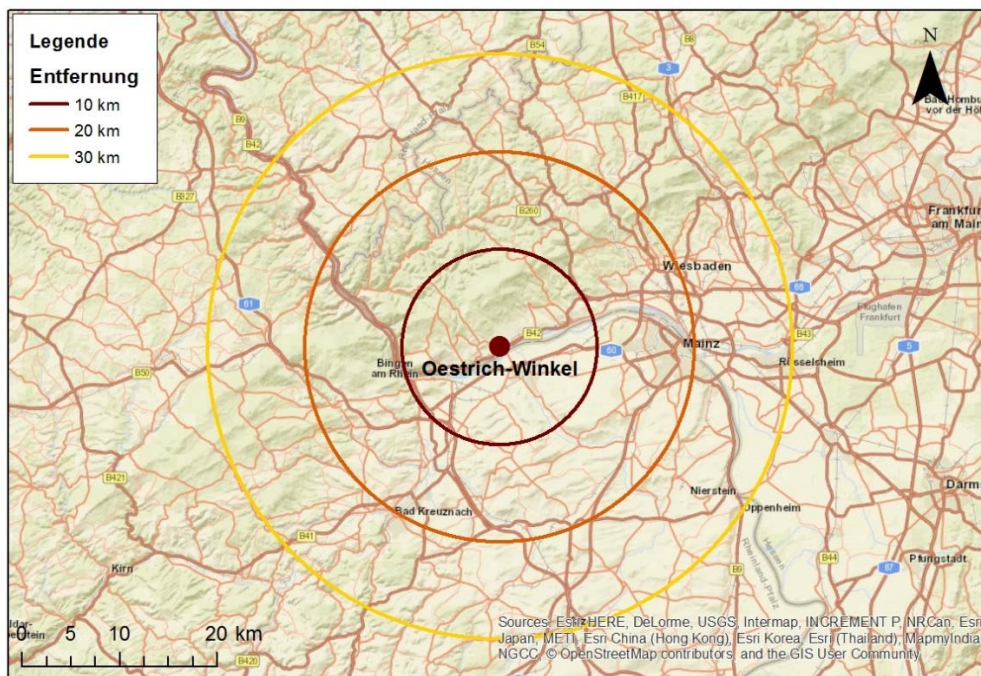


Abbildung 5: Lageplan (Quelle: Eigene Darstellung)

2.1.2 Historische Entwicklung

Die einzelnen Stadtteile Oestrich-Winkels waren vor der kommunalen Gebietsreform in den 1970er Jahren in Hessen selbständige Gemeinden. Im Jahr 1972 schlossen sich die Gemeinden Oestrich, Mittelheim und Winkel zur Stadt Oestrich-Winkel zusammen. Dieser Doppelname wies schon eine längere Tradition auf, da die einzige Bahnstation schon vor der Stadtgründung den Namen Oestrich-Winkel trug. 1977 folgte die Eingliederung der Gemeinde Hallgarten nach Oestrich-Winkel.

Die Historie der einzelnen Stadtteile soll im Folgenden kurz dargestellt werden.

Oestrich

Der Name Oestrich ist vermutlich keltischen Ursprunges. Oestrich liegt weitgehend auf dem Schwemmkegel des Pfingstbaches (Landesamt für Denkmalpflege 2014, 702) und hat eine flächenhafte Ausdehnung, ausgehend vom mittelalterlichen Marktplatz und katholischer Kirche. Am Rheinufer bauten im 17. und 18. Jahrhundert einige reiche Familien ihre Herrensitze. Diese Fachwerkbauten sind heute noch erhalten. Am Uferbereich des Rheins findet sich auch das Wahrzeichen der Stadt Oestrich-Winkel, der Weinverladekran, erbaut um 1745. Dieser wurde bis 1924 zum Verladen von Gütern benutzt und ist heute eine museale Stätte. Anders als Mittelheim und Winkel mit ihren uferparallel sich erstreckenden Siedlungen ist Oestrich eine kompakte, sich ins Land erstreckende Siedlung mit kurzer Uferlinie, die bis an den Rhein heranreicht (Oestricher Kran).

Mittelheim

Der Name der Gemeinde Mittelheim leitet sich vermutlich aus der Mittellage zwischen Winkel und Oestrich ab (Landesamt für Denkmalpflege 2014, 798). Keimzelle von Mittelheim war das Kloster St. Ägidius, das sich zur Pfarrkirche weiterentwickelte. Im Jahr 1292 wurde Mittelheim erstmals urkundlich erwähnt. Im Jahr 1504 begann der Bau des Rathauses und 1599 wurde erstmals ein Weinmarkt in der Mittelheimer Historie erwähnt.

Winkel

Winkel ist der älteste Ortsteil der heutigen Stadt Oestrich-Winkel. Der Name leitet sich möglicherweise aus dem lateinischen „Vini cella“ ab, was übersetzt Weinkeller oder Weinlager bedeutet. Die erste historische Erwähnung von Winkel fand 850 im Zusammenhang mit dem Bischof Rhabanus Maurus statt (Landesamt für Denkmalpflege 2014, 824). Die Entwicklung Winkels war stärker vom Adel geprägt als in Oestrich, Mittelheim oder Hallgarten. Im Gegensatz zu Oestrich hat Winkel – wie im Übrigen auch Mittelheim – städtebaulich eine zeilenartige Struktur.

Hallgarten

Das Dorf Hallgarten ging vermutlich aus einem kleinen klösterlichen Landgut hervor (Landesamt für Denkmalpflege, 2014, 772), welches Hargadun hieß. Eine eigenständige dörfliche Entwicklung setzte um 1250 ein, deren wirtschaftliche Grundlagen Weinbau und Landwirtschaft waren.

Die bauliche Entwicklung der einst selbständigen Gemeinden setzte nach der Industrialisierung ein und beschleunigte sich rasant nach dem Zweiten Weltkrieg. So zeigen

SP&P, MEDIASTADT, VKT (2001, o.S.) auf, dass sich die Siedlungsflächen am Rhein stark ausgedehnt haben und Winkel und Mittelheim bereits zusammengewachsen sind.

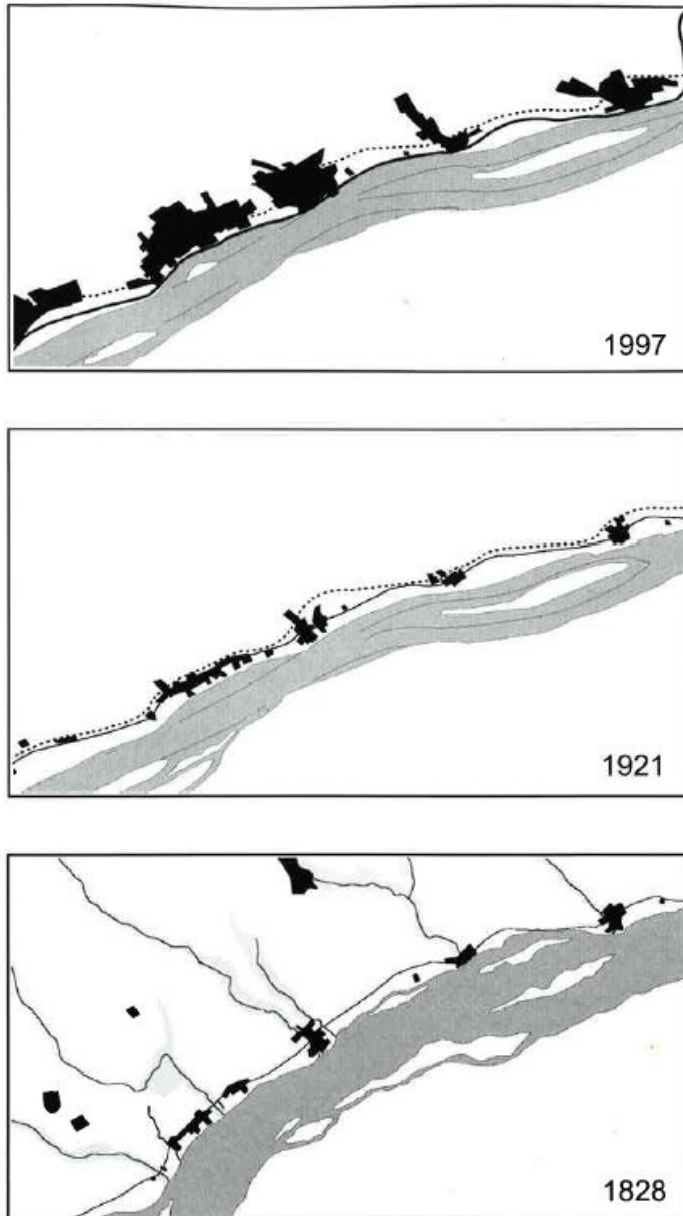


Abbildung 6: Historische Entwicklung Oestrich-Winkel (Quelle: SP&P, MEDIASTADT, VKT)

2.1.3 Bevölkerungsentwicklung

Zum Ende des Jahres 2016 hatte Oestrich-Winkel 11.738 Einwohner. Dies entspricht im Vergleich zum Jahr 2006 nahezu einer Stagnation. Vorübergehend war in der Mitte der zurückliegenden Dekade jedoch ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der 2012 mit 11.481 Einwohnern einen Tiefstand erreichte.

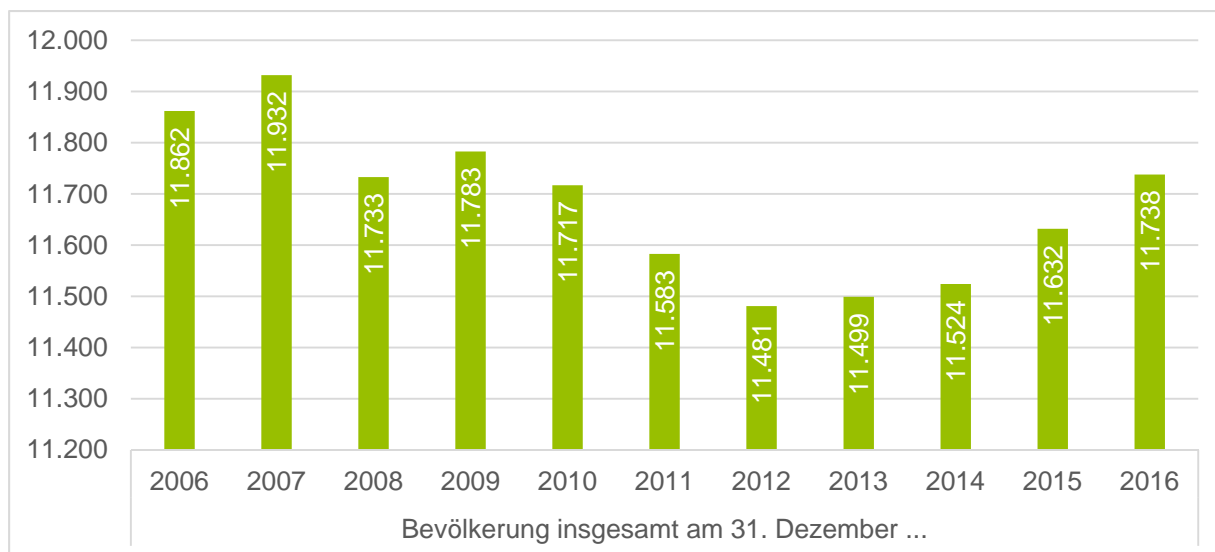


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung (Quelle: HGST 2016)

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch den Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Differenz der Geburten- und Sterbefälle) und den Wanderungssaldo (Differenz der Zu- und Fortzüge) bestimmt. Seit Längerem gibt es in Deutschland einen Anstieg der Sterbefälle und gleichzeitig einen Rückgang der Geburten. Dieser Trend kann auch in Oestrich-Winkel festgestellt werden. So gibt es bei den Kleinkindern (0- unter 7) zwischen 2006 und 2016 einen deutlichen Rückgang um 17,2 %. Auch die Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen, welche sich in der Familienphase befindet, kann eine Anteilsverschiebung von -25,2 % zwischen 2006 und 2016 verzeichnen. Einen prozentualen Zuwachs gibt es in den Altersgruppen der 50 bis unter 65-Jährigen (25,5 %), der 65 bis unter 80-Jährigen (6,6 %) sowie der Hochbetagten über 80 Jahre (22,9 %). Dagegen wächst jedoch der Anteil der Starterhaushalte (20 bis unter 30-Jährige) um 16,1 %. Insgesamt steigt der Anteil der über 50-Jährigen um 7 % im Zeitraum von 2006 bis 2016.

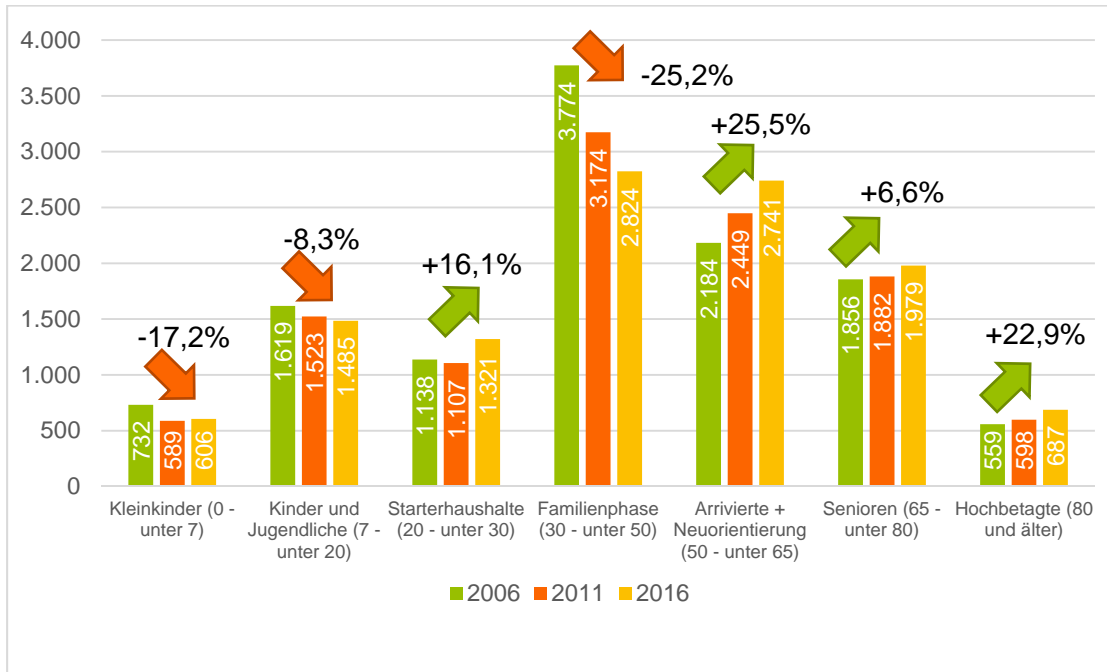


Abbildung 8: Altersstruktur der Bevölkerung (Quelle: HGST 2016)

Nach Bevölkerungsprognosen der Hessen Agentur (2017) wird sich die Einwohnerzahl Oestrich-Winkels mit 1,9 % bis 2030 nur leicht erhöhen. Das Bevölkerungswachstum der Stadt liegt damit unter dem Kreis- und dem Landesdurchschnitt.

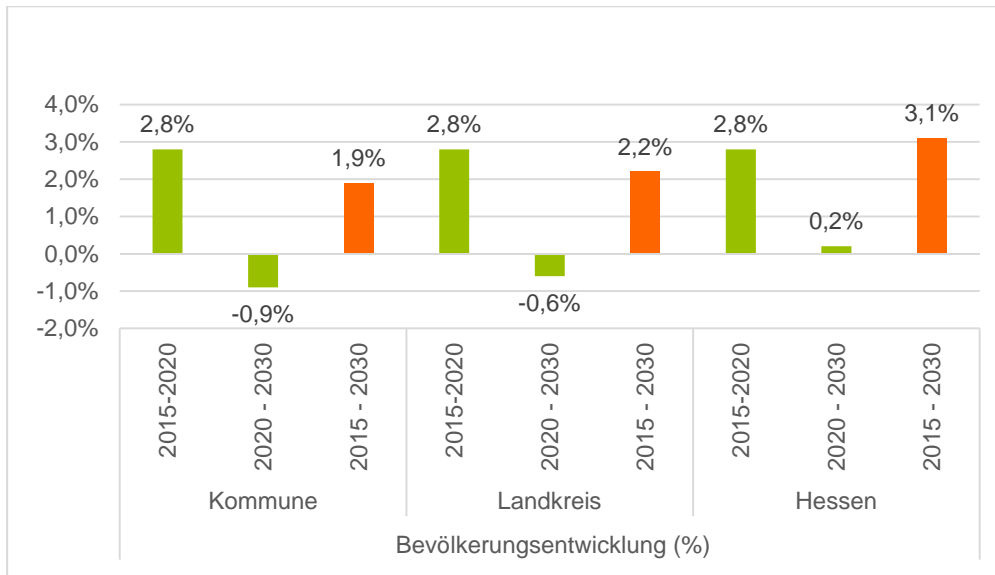


Abbildung 9: Bevölkerungsprognose (Quelle: HA 2017)

Der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung hat sich in Oestrich-Winkel leicht erhöht. So konnte im Betrachtungszeitraum von 2006 bis 2016 ein Anstieg von 8,2 % auf 10 % festgestellt werden.

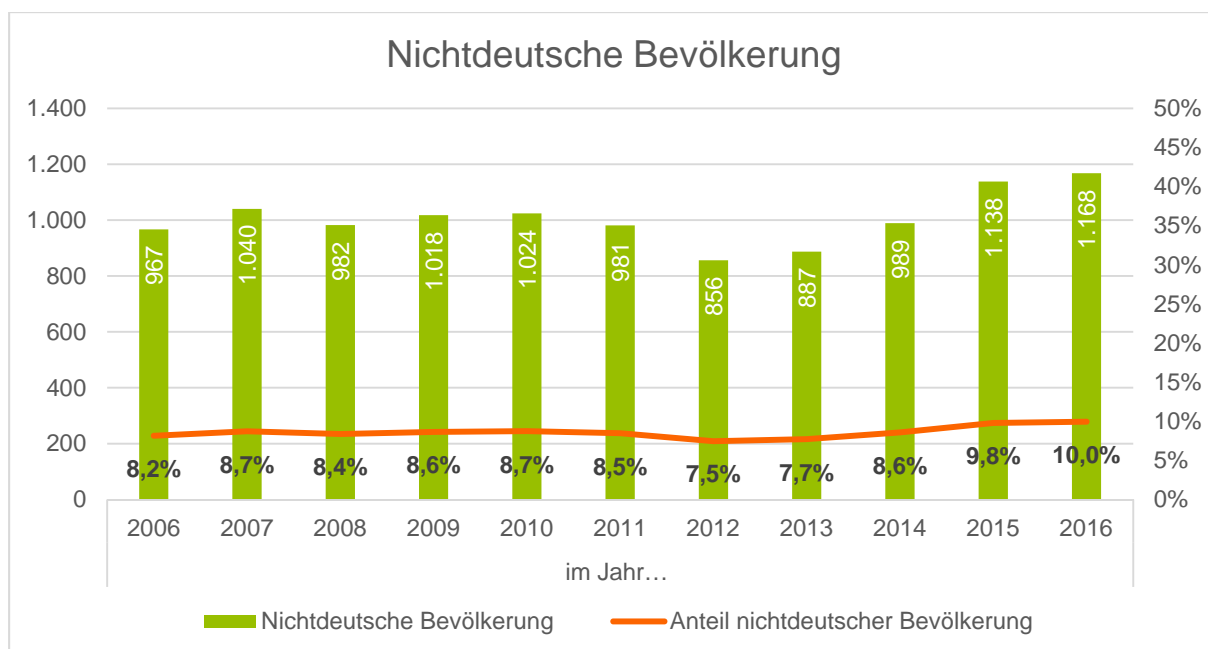


Abbildung 10: Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung (Quelle: HGST 2016)

Die Wanderungsbewegungen werden erfasst durch die Anzahl der Zugezogenen und Fortgezogenen innerhalb eines Jahres. In Oestrich-Winkel zeigt sich insbesondere seit 2012 ein positives Wanderungssaldo, so dass mehr Menschen zugezogen als fortgezogen sind.

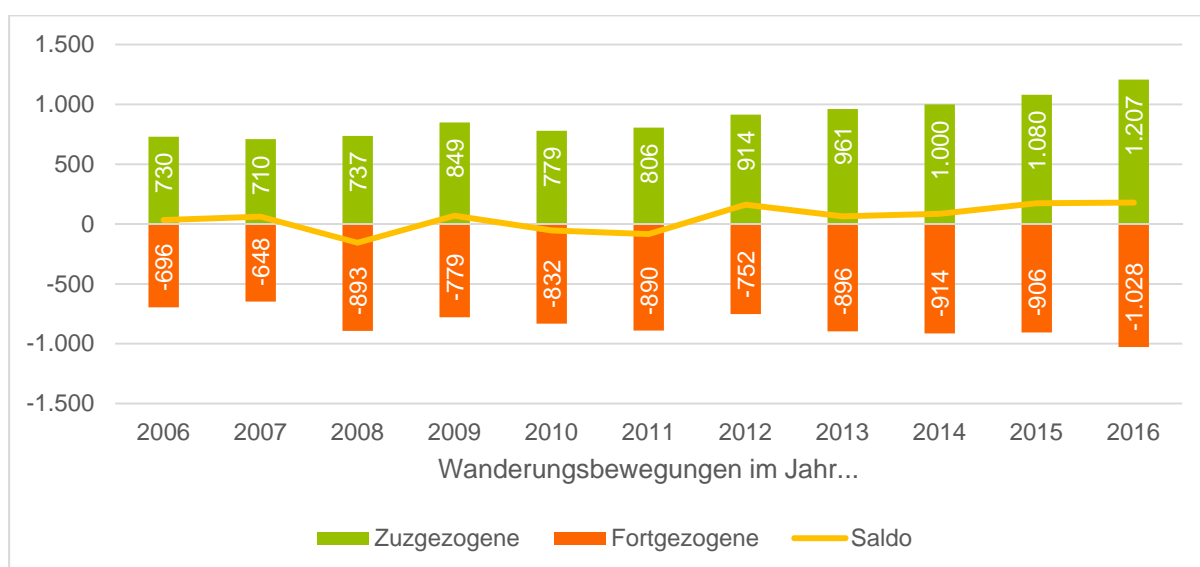


Abbildung 11: Wanderungsbewegungen (Quelle: HGST 2016)



2.1.4 Wirtschaftsstrukturelle Entwicklung, Beschäftigte und Pendler

Oestrich-Winkel hat in den letzten Jahren größere produzierende Unternehmen verloren. Die größten Betriebe sind ein Kosmetik- und ein Baustoffhersteller. Bedeutender Arbeitgeber ist die EBS Universität für Wirtschaft und Recht. Das örtliche Handwerk sowie der Handel mit fünf Vollsortimentern und kleineren Fachgeschäften sind weitere Stützen der Wirtschaft. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist Angebotsschwerpunkt. Sonstige Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs besitzen ein eher kleines Grundangebot (BBE 2008, 61f). Von wirtschaftlicher Bedeutung ist der Weinbau, der auch landschaftsprägend und identitätsstiftend ist.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort hat im Zeitraum von 2006 bis 2016 leicht zugenommen. In diesem zehnjährigen Betrachtungsraum erhöhte sich die Zahl von 3.811 im Jahr 2006 auf 4.330 im Jahr 2016. Dabei ist besonders ab 2014 ein stärkerer Anstieg als in den Jahren zuvor zu beobachten. Stärkster Sektor ist mit 36 % das produzierende Gewerbe. 31 % der Arbeitnehmer in Oestrich-Winkel sind im Bereich der Erbringung von öffentlichen und privaten Dienstleistungen beschäftigt. 20 % arbeiten in Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Gerade einmal 10% arbeiten im Bereich der Erbringung von Unternehmensdienstleistungen sowie 3 % in der Land- und Forstwirtschaft bzw. Fischerei.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist leicht zurückgegangen.



Abbildung 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Quelle: HGST 2016)

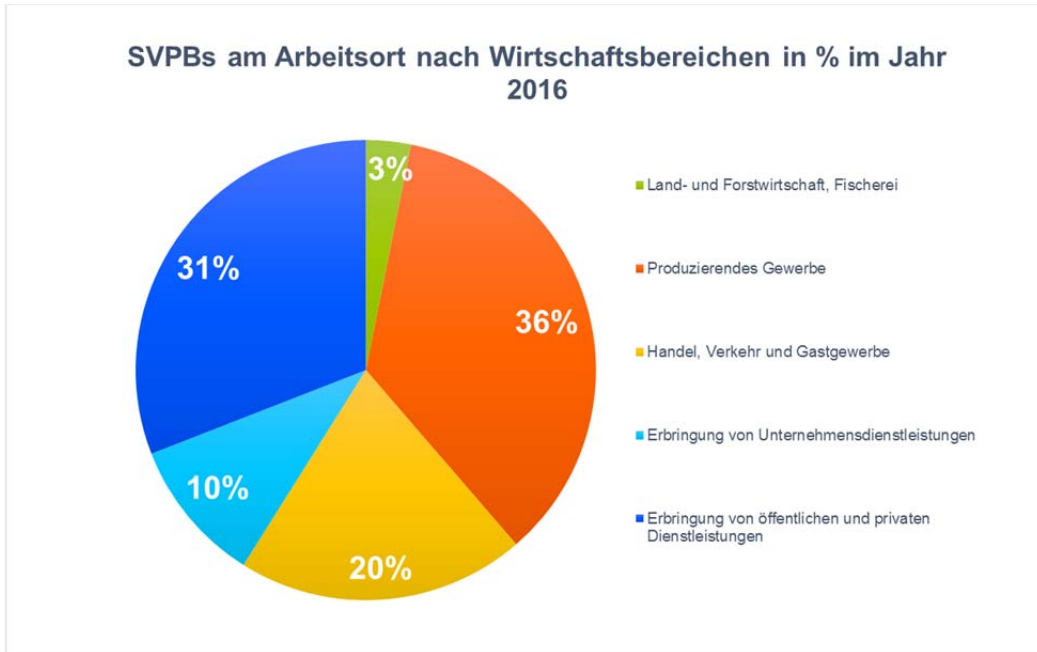


Abbildung 13: SVPBs am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen (Quelle: HGST 2016)

Die Pendlerbewegungen in Oestrich-Winkel zeigen nur geringfügige Schwankungen auf. Seit 2015 ist die Zahl der Auspendler etwas stärker angestiegen als in den Vorjahren. Die Zahl der Einpendler hingegen ist in den Jahren von 2008 bis 2011 angestiegen bevor sie bis 2016 wieder etwas rückläufig ist. Die Stadt Oestrich-Winkel verzeichnet einen deutlichen Auspendlerüberschuss.

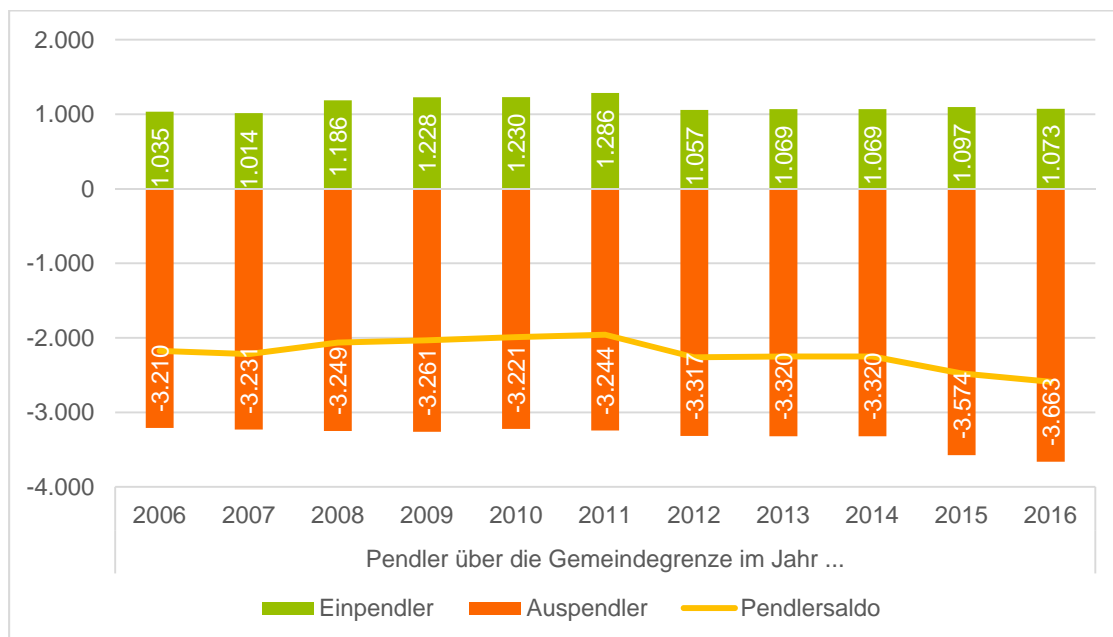


Abbildung 14: Pendlerbewegungen (Quelle: HGST 2016)

Eine positive Entwicklung ist hinsichtlich der Arbeitslosenzahl zwischen 2006 und 2016 zu verzeichnen. In dem zehnjährigen Betrachtungszeitraum nahm die Anzahl der Arbeitslosen in Oestrich-Winkel nahezu stetig ab.

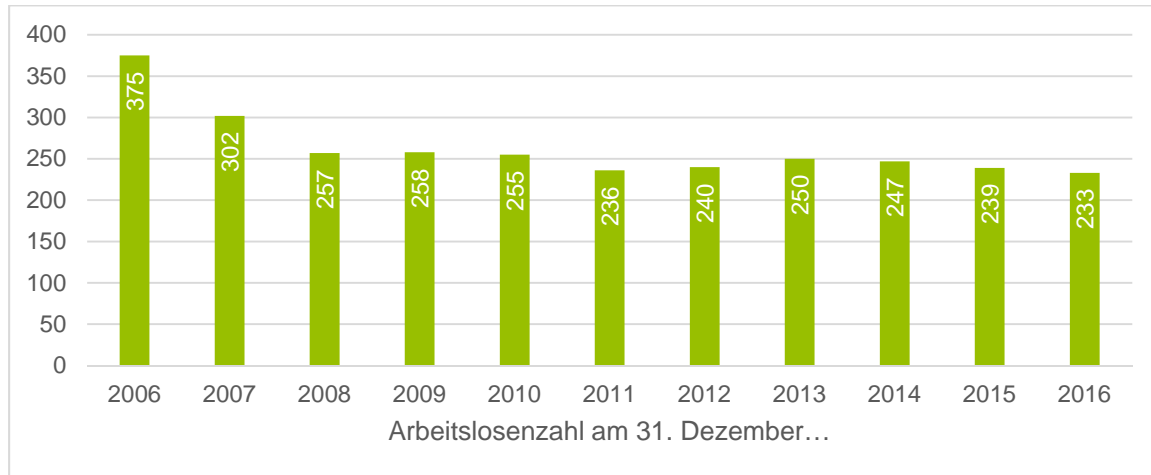


Abbildung 15: Arbeitslosenentwicklung (Quelle: HGST 2016)

2.1.5 Tourismus

Der Rheingau besitzt eine große Bedeutung als Tourismusdestination. Ein attraktives Tourismusangebot wird besonders durch die Rheinschiffahrt, den Weinanbau und die hochwertige Gastronomie, zahlreiche Altstädte und Baudenkmäler geschaffen. Insbesondere in den letzten Jahren entwickelten sich Möglichkeiten zum Wandern und Radfahren, auch im Zuge des Regionalparks Rhein-Main (Arbeitsgemeinschaft FUTOUR/ Ipach und Dreisbusch 2005 & Bischoff & Partner 2014, 16).

Oestrich-Winkel besitzt sowohl kulturelle Sehenswürdigkeiten als auch landschaftliches Potenzial. Mit der Kalten Herberge verfügt Oestrich-Winkel über die höchste Erhebung im Rheingaugebirge und mit der Hallgarter Zange über einen attraktiven Aussichtspunkt. Daneben befinden sich noch Reste des einstigen Rheingauer Gebücks an der Mapper Schanze. Von touristischem Interesse sind zahlreiche bedeutende Baudenkmäler in der Stadt (Oestricher Kran, St. Ägidius-Basilika, Graues Haus, Brentanohaus, Schloss Vollrads, „Schröter-Madonna“). Potenzial hat vor allem die Oestricher Altstadt. Dennoch wird Oestrich-Winkel von Besuchern nicht so wahrgenommen wie beispielsweise das benachbarte Eltville.

Das durchschnittliche Bettenangebot in Oestrich-Winkel ist zwischen 2006 und 2016 nach einem zwischenzeitlichen Anstieg leicht zurückgegangen.

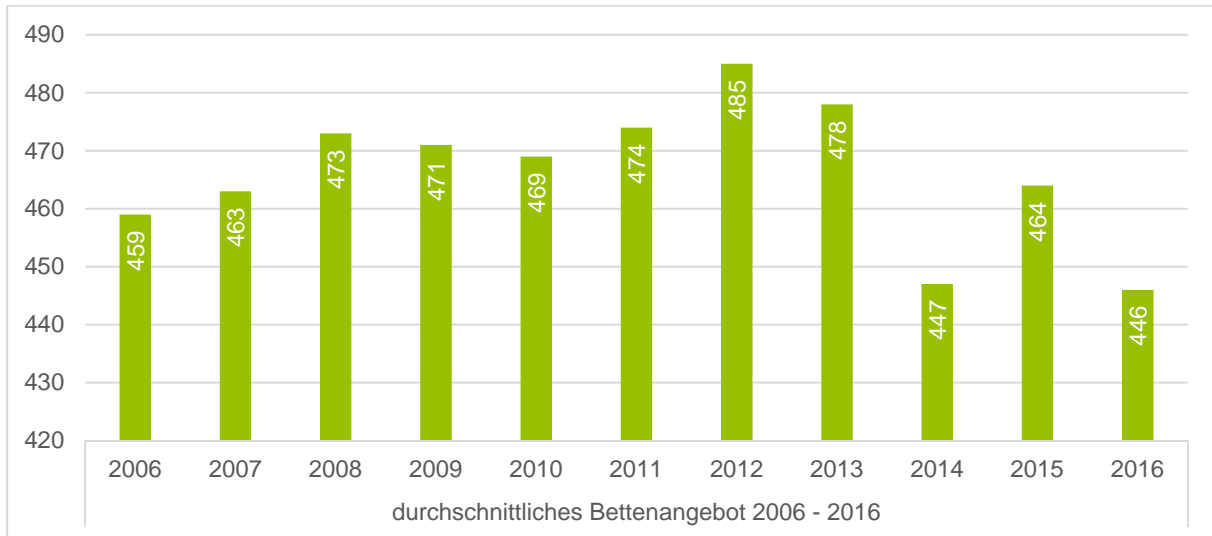


Abbildung 16: Durchschnittliches Bettenangebot (Quelle: HGST 2016)

	Oestrich-Winkel	Geisenheim	Eltville
Übernachtungen 2015	48.425	57.594	117.602
Durchschnittliche Verweildauer 2015	1,9 Tage	1,9 Tage	1,7 Tage

Tabelle 2: Vergleich von touristischen Zahlen (Quelle: HGST 2016)

Die durchschnittliche Verweildauer in Oestrich-Winkel betrug im Jahr 2015 durchschnittlich 1,9 Tage und ist mit den touristisch bekannteren Städten im Rheingau vergleichbar (Rüdesheim 2 Tage, Eltville 1,8 Tage). Die Zahl der Übernachtungen lag 2015 in Oestrich-Winkel bei 48.425 und damit wesentlich geringer als in Geisenheim und Eltville. Die Zahl der Übernachtungen ist jedoch im Vergleich zum Jahr 2010 um 4.411 Übernachtungen angestiegen.

Aktuell ist noch kein ganzheitliches Tourismuskonzept für die Stadt Oestrich-Winkel vorhanden. Dieses könnte jedoch das touristische Vermarktungspotenzial sowie die Ausrichtung auf bestimmte Zielgruppen konkret aufzeigen.

2.1.6 Wohnen

In der Stadt Oestrich-Winkel befinden sich im Jahr 2016 3.283 Wohngebäude und 5.826 Wohnungen. In dem zehnjährigen Betrachtungszeitraum von 2006 bis 2016 hat sich der Gesamtbestand an Wohngebäuden nur geringfügig gesteigert.

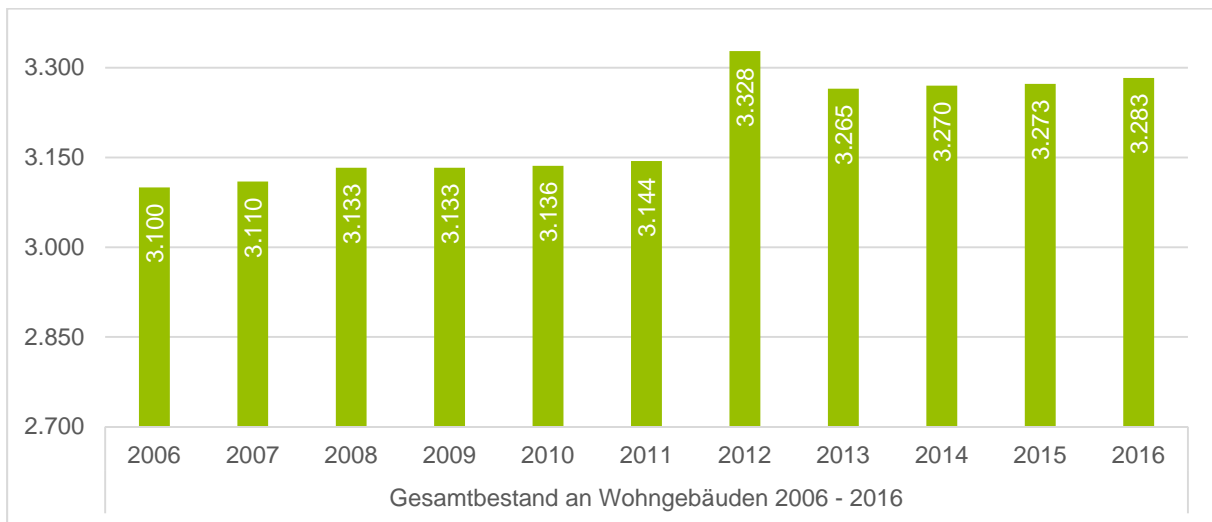


Abbildung 17: Gesamtbestand an Wohngebäuden (Quelle: HGST 2017)

Die vorherrschende Wohnform sind insbesondere Einfamilienhäuser. Dies spiegelt sich auch in der Wohnungsgröße wieder, denn in Oestrich-Winkel gibt es vorwiegend Vier- bis Sechsbau-Wohnungen. Verschwindend gering stellt sich der Anteil von Ein- und Zweiraumwohnungen dar, obwohl der Trend für eine weitere Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalte spricht. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner im Jahr 2016 liegt bei 50,5 m².

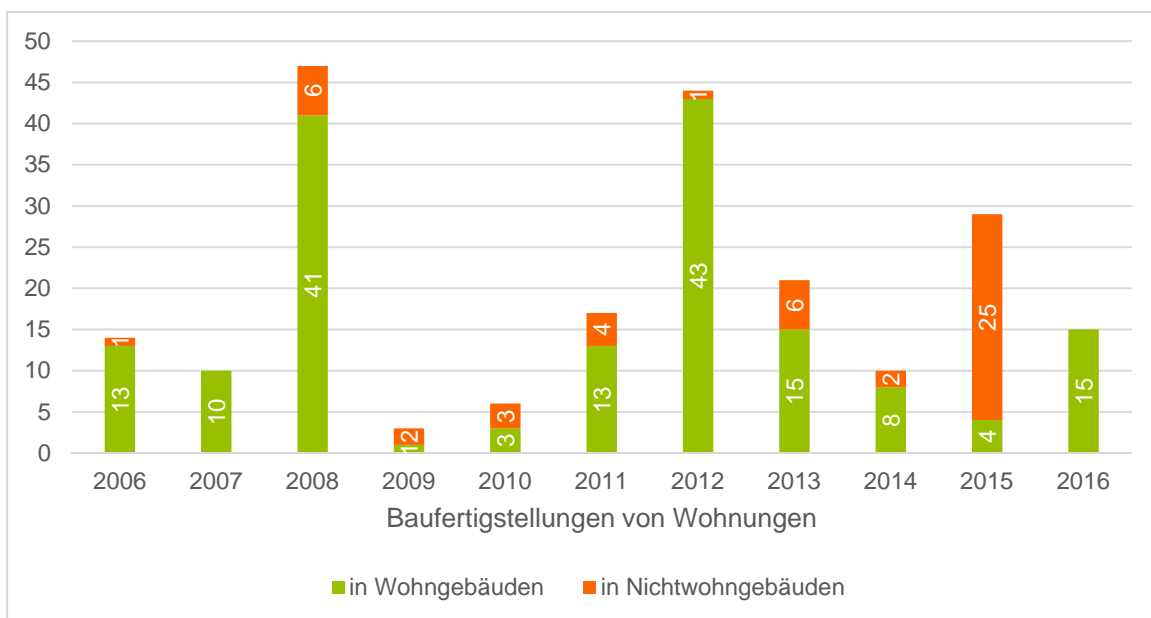


Abbildung 18: Baufertigstellungen von Wohnungen (Quelle: HGST 2017)

Die Baufertigstellungen von Wohngebäuden gestalten sich seit 2012 rückläufig. Der Fokus der Bautätigkeit liegt hier ebenfalls bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Insgesamt liegt die prozentuale Zunahme des Wohnungs- und Gebäudebestandes Oestrich-Winkels unter dem Niveau des Landes- und Kreisdurchschnittes.

Die preisliche Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt hat sich im Betrachtungszeitraum von 2007 bis 2018 deutlich verändert: So muss für Wohnungen zum Kauf in Oestrich-Winkel im Jahr 2018 2.416 € pro m² und damit 51 % mehr bezahlt werden als noch 2007. Für Wohnungen zur Miete müssen 2018 9,27 € pro m² aufgewendet werden, dies entspricht einer preislichen Steigerung von 31 % zum Jahr 2007 (ImmobilienScout24 GmbH 2018). Die Mietpreise in Oestrich-Winkel liegen zwar etwas höher als die im Rheingau-Taunus-Kreis, jedoch sind sie immer noch deutlich unter den Mietpreisen der Zentren in der Rhein-Main-Region (z.B. Wiesbaden, Frankfurt am Main).

	Zunahme im Gebäudebestand 2016	Zunahme im Wohnungsbestand 2016	Zunahme an absoluter Wohnfläche 2016
Oestrich-Winkel	2,56 %	2,55 %	3,55 %
Rheingau-Taunus-Kreis	4,10 %	4,23 %	5,21 %
Land Hessen	4,14 %	4,47 %	5,50 %

Tabelle 3: Wohnraumentwicklungen auf Stadt-, Kreis- und Landesebene (Quelle: HGST 2017)

Die oben beschriebenen Entwicklungen weisen jedoch nicht auf eine Wohnungsnot hin, da nach einer Studie des Instituts für Wohnen und Umwelt Darmstadt die Kommune Oestrich-Winkel kein Wohnungsdefizit aufweist (IWU 2017, 13).

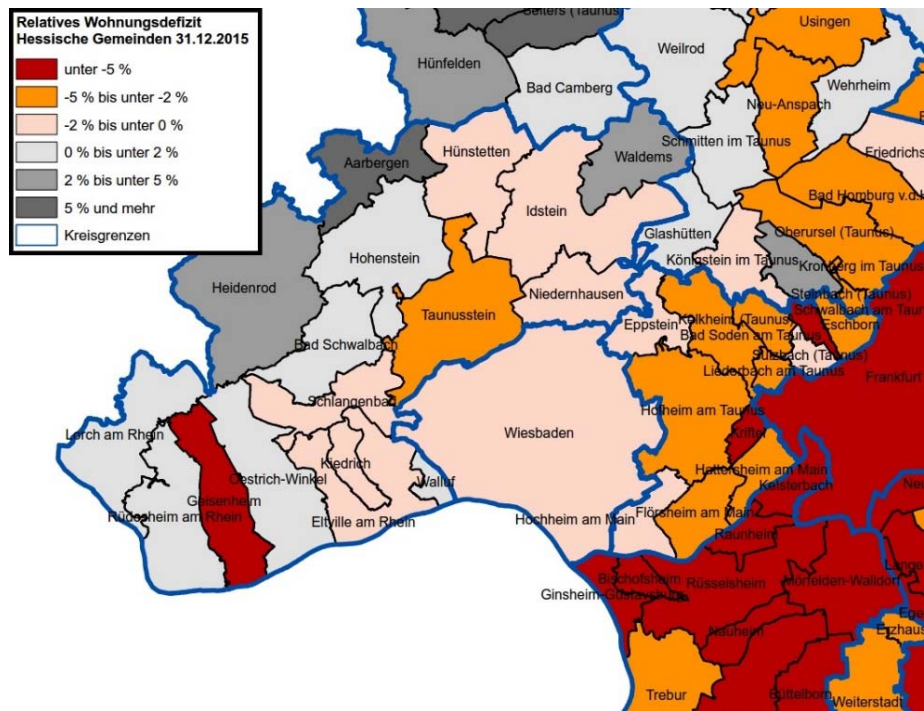


Abbildung 19: Relatives Wohnungsdefizit in den Hessischen Gemeinden (Quelle: IWU 2017)

Der Flächennutzungsplan von 2006 sieht keine wesentliche Erweiterung der Wohnbauflächen vor.

2.1.7 Infrastruktur

Oestrich-Winkel verfügt über eine Infrastruktur, die der zentralörtlichen Bedeutung als Unterzentrum entspricht.

Soziale Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Behindertenwerkstatt und Wohnheim • Bürgersaal in Oestrich • Halle im Bürgerzentrum • Vereinshaus in Mittelheim
Kulturelle Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Brentanohaus • Brentanoscheune • Rothmühler Heimatmuseum • 2 Büchereien
Bildungseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> • Grundschule Hallgarten • Pfingstbach-Schule (Grundschule) • European Business School (EBS) • 6 Kindertagesstätten
Sport- und Freizeitanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Kletterpark Hallgarter Zange • 3 Sportplätze, 3 (Schul-)Sporthallen • Freibad Hallgarten • Segelhafen • Schießsportanlage • Tennisanlagen • Freizeitanlage Pfingstbachwiesen
Versorgungsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Medizinische Versorgung durch Allgemeinärzte, einige Fachärzte • Nahversorgung durch fünf Vollsortimenter

2.1.8 Verkehr

Verkehrsinfrastrukturell ist Oestrich-Winkel gut angebunden. Regionalplanerisch liegt die Stadt an der Regionalachse Frankfurt – Wiesbaden – Rüdeshheim a. Rh. – Koblenz. Die wichtigste Verkehrsverbindung ist die Bundesstraße 42, die Oestrich-Winkel in Richtung Wiesbaden und Koblenz sowie mit den restlichen Rheingau-Kommunen entlang des Rheins verbindet. Jedoch kommt es bei den Einmündungsbereichen von den Ortsteilen in den fließenden Verkehr der B 42 zu Gefahrensituationen. Hinter der Ortschaft Walluf geht die B 42 in die Bundesautobahn 66 über. Von Oestrich-Winkel aus sind es mit dem PKW 25 Fahrminuten nach Wiesbaden und 48 Fahrminuten nach Frankfurt am Main. Über den in Mittelheim befindlichen Bahnhof sind Bahnverbindungen in Richtung Koblenz (1 h 10 min), Wiesbaden (24 min) und Frankfurt (1 h 10 min) mit der Regionalbahn 10 vorhanden. Darüber hinaus verkehren zwei lokale Buslinien, die die Nachbarstädte und die Stadtteile miteinander verbinden (Nassauische Heimstätte und HTWW 2008).



Der Bahnhof von Oestrich-Winkel liegt im Stadtteil Mittelheim. Das Bahnhofsgebäude und das gesamte Bahnhofsareal sind stark sanierungsbedürftig. Da die Bahnlinie durch das Stadtgebiet verläuft, kommt es zu Erschütterungen und Lärmbelästigungen für die Bewohner. Eine besondere Problematik ergibt sich durch die Hauptverkehrsachse B 42, die Oestrich-Winkel vom Rheinufer trennt. So entsteht einerseits eine Barriere und andererseits Lärmbelästigungen für den wichtigen Erholungsraum Rheinufer.

Des Weiteren besteht in Mittelheim eine Fährverbindung ausschließlich für PKW zwischen Oestrich-Winkel und Ingelheim.

Im Jahr 2008 wurde ein Integriertes Verkehrskonzept für den Rheingau-Taunus-Kreis erstellt (Rheingau-Taunus-Kreis 2008). Als Schwerpunkte zur Verbesserung der verkehrlichen Situation wurden Ziele aufgeführt, die immer noch erstrebenswert sind:

- Reduzierung des Lärms durch Bahnverkehr
- Sanierung der Bahnhofsgebäude, darunter Mittelheim
- Beseitigung schienengleicher Bahnübergänge in Oestrich-Winkel
- stärkere Vernetzung des Verkehrs
- Verbesserung des Rad- und Wanderwegenetzes
- Beseitigung der Verkehrsbehinderungen durch die Einmündungsbereiche der B 42

2.1.9 Denkmalpflege und Denkmalschutz

Der Rheingau ist eine jahrhundertealte Kulturlandschaft, die geprägt ist von Rhein, Wein und Wald sowie historischen Siedlungen, die sich in ihrem Ursprung in die Topografie einfügten. Der Rheingau verfügt über eine hohe Dichte an Kulturdenkmälern und geschützten Gesamtanlagen. Mit 1443 Kulturdenkmälern übertrifft der Rheingau den deutlich größeren Untertaunus im Kreis. Oestrich-Winkel verfügt mit 323 Kulturdenkmälern nach Eltville über die zweitmeisten Denkmäler im Rheingau. Der Bereich der geschützten Gesamtanlagen umfasst jeweils die historischen Ortskerne in allen Stadtteilen. In Winkel, Mittelheim und Oestrich sind dies weite Bereiche südlich der Bahnlinie.



Abbildung 20: Kulturdenkmäler und Gesamtanlagen der Stadt Oestrich-Winkel (Quelle: Landesamt für Denkmalschutz Hessen, Geoportal Hessen)

2.1.10 Stadtklima, Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Klima in Oestrich-Winkel bzw. im Rheingau ist grundsätzlich warm und gemäßigt. Der Rheingau zählt zu den wärmsten Regionen in Hessen. Vorherrschend sind warme Sommer und milde Winter mit einer lang andauernden Vegetationsperiode. Die durchschnittlichen Tagestemperaturen liegen in den Sommermonaten über 19 °C, sowie im Winter kaum unter 1 °C. Die durchschnittliche Jahrestemperatur in Oestrich-Winkel ist mit 9,5°C beziffert und liegt damit leicht über dem Jahresmittelwert von ganz Hessen. Die Jahresniederschlagsmenge liegt durchschnittlich bei 555 mm. Oestrich-Winkel ist immer wieder von Rheinhochwässern betroffen. Gerade in Winkel tritt der Rhein im Rheingau zuerst über seine Ufer.

Die untenstehende Abbildung zeigt, dass während des letzten Jahrhunderts eine deutliche Erwärmung in Hessen stattgefunden hat und belegt damit den Klimawandel. Während die Jahresmitteltemperatur im 10-Jahresmittel von 1901-1910 in Hessen noch bei rund 7,8°C lag, weist die Periode von 2001-2010 bereits einen Jahresmittelwert von 9,2°C, also eine Erhöhung um 1,4°C auf. Da gängige Klimamodelle von einer weiteren Erwärmung ausgehen, sind nicht nur Klimaschutz-, sondern auch Klimaanpassungsstrategien erforderlich.

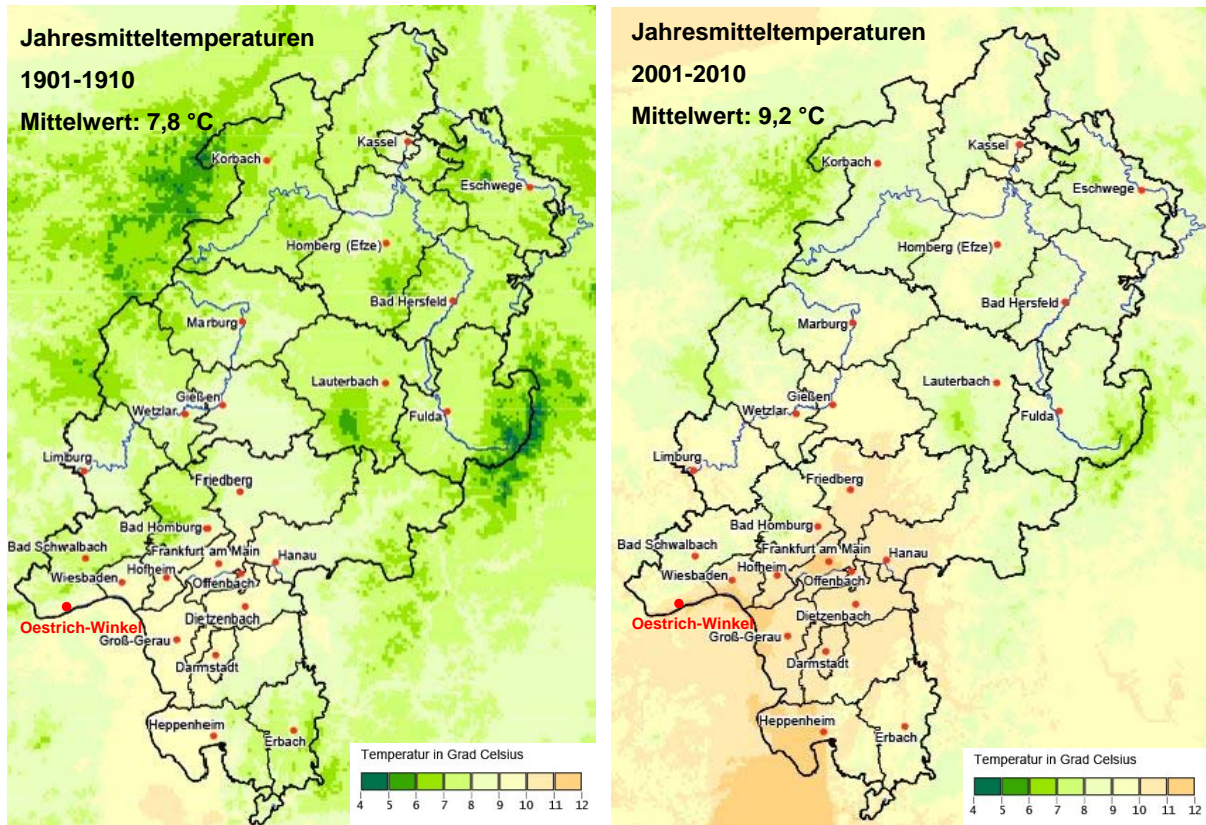


Abbildung 21: Jahresmitteltemperaturen in Hessen (Quelle: Umweltatlas/HLNUG; Daten: DWD, Offenbach, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, eigene Darstellung)

Im März 2010 hat die Stadt Oestrich-Winkel im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Hessens durch das Projekt „Hessen aktiv – Die Klima Kommunen“, die Charta für Klimaschutz unterzeichnet. Die Kommunen verpflichten sich darin, Aktionspläne auf der Grundlage einer CO₂-Bilanz zu erstellen und regelmäßig über deren Umsetzung zu berichten. Mit diesen Maßnahmen sollen der kommunale Energiebedarf gemindert, die Energieeffizienz erhöht, regenerative Energieträger verstärkt eingesetzt und Treibhausgasemissionen vermindert werden. Der Zweckverband Rheingau hat im April 2013 das Integrierte Klimaschutzkonzept veröffentlicht, indem verschiedene Aktivitäten rund um die Klimaanpassung und den Klimaschutz gebündelt sind (IWU & IfLS 2013). Für Mittelheim lässt die Stadt derzeit ein integriertes, energetisches Quartierskonzept erarbeiten.

2.1.11 Landschaft, Naturschutz und Umwelt

Oestrich-Winkel erstreckt sich vom Rhein bis in die Kammlagen des Rheingaugebirges, so dass der Höhenunterschied vom niedrigsten bis zum höchsten Punkt über 500 Meter beträgt. Folglich hat Oestrich-Winkel Anteil an einem breiten Spektrum von Landschaftseinheiten von Süden nach Norden: die Ingelheimer Rheinebene, der Rheingau, der Hohe Taunus und der Westliche Hintertaunus. Obwohl vor allem die Weinberge imagebildend für Oestrich-Winkel sind, machen die landwirtschaftlich genutzten Flächen nur 20 % des gesamten Stadtgebietes aus. Überproportional hoch ist dagegen der Waldanteil mit 65 %, einem Wert der deutlich über dem Landesdurchschnitt des walddreichen Hessens liegt.

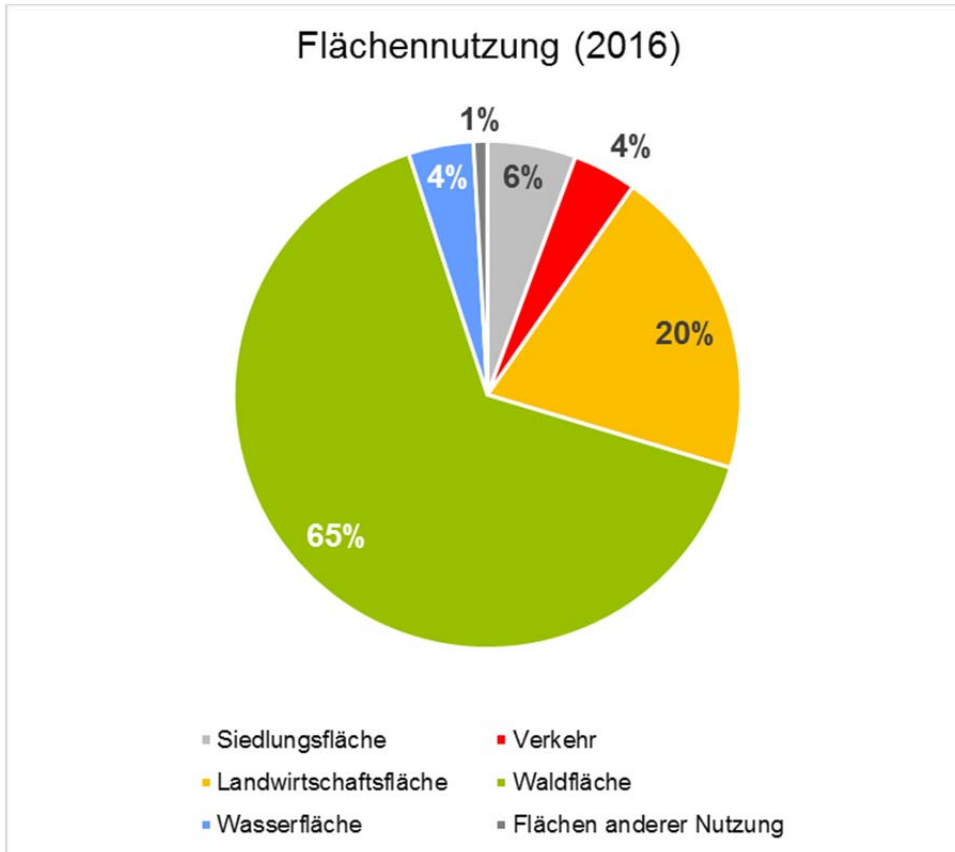


Abbildung 22: Flächennutzung (Quelle: HGST 2017)

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung ist der Wald als Naturpark und regionalplanerisch weitgehend als Vorranggebiet für Natur, Landschaft und Forstwirtschaft ausgewiesen. Entlang des Rheins finden sich die Vorranggebiete Regionaler Grünzug und teilweise Vorranggebiete für Natur, Landschaft, Landwirtschaft sowie besonderer Klimafunktionen.

Das Netz der Natura 2000-Gebiete umfasst die nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Oestrich-Winkel hat Anteil an den folgenden Gebieten: Wanderfischgebiete im Rhein, Wispertaunus, Rheinwiesen von Oestrich-Winkel und Geisenheim, Winkeler Aue und dem Vogelschutzgebiet mit der Bezeichnung Inselrhein (BfN).

2.1.12 Grüne und Blaue Infrastruktur

Das prägnanteste Fließgewässer in Oestrich-Winkel ist der Rhein. Jedoch ziehen sich noch weitere kleine Bäche durch das Stadtgebiet und münden in den Rhein: Der Solderbach, der Pfungstbach, der Schwemmbach sowie der Elsterbach. Im Siedlungsbereich sind die Bachläufe überwiegend verrohrt. Weitere Bäche im Taunus, wie Seelbach, Ernstbach oder Äpfelbach münden zunächst in die Wisper, bevor sich diese dem Rhein zuwenden.

Oestrich-Winkel verfügt über grüne Infrastruktur in Form von Waldflächen und Weinbergen. Größere öffentliche Grünflächen in den Siedlungen sind jedoch eher selten. Hierzu zählen vor allem die Rheinanlagen und der Brentanopark. Mitunter findet sich Grün auf größeren privaten Grundstücken.

2.2 Untersuchungsgebiet Brentanopark/Rheinufer/Bahnhof

Wie sich aus der gesamtstädtischen Analyse ergibt, verfügt Oestrich-Winkel über große historische Ensembles und eine Vielzahl von Einzelkulturdenkmälern. Deren Erhalt ist eine wichtige, aber auch fordernde Aufgabe. Einige regional und überregional bekannte, historische Gebäude sind eigenständiges Ziel für Besucher des Rheingaus. Dennoch wird die „Denkmallandschaft“ Oestrich-Winkel von Besuchern weder als Einheit noch als touristische Destination wahrgenommen. Daher ist neben dem Erhalt auch die Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes erforderlich. Ein attraktives Stadtbild und gut erhaltene, sehenswerte Gebäude können sich positiv auf den touristischen Sektor auswirken und neue Einnahmequellen erschließen.

Das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz kann insbesondere in Gebieten willkommene Hilfestellung leisten, die über den Erhalt hinaus die Weiterentwicklung der historischen Gebäude und Ensembles anstreben. Vor diesem Hintergrund wurden fünf Teilgebiete mit besonderem städtebaulichem Erhaltungsbedarf ausgewählt:

Teilgebiet 1: Altstadt Oestrich und Rheinanlagen

Teilgebiet 2: Bahnhof Mittelheim

Teilgebiet 3: Umfeld Basilika

Teilgebiet 4: Umfeld Graues Haus

Teilgebiet 5: Kulturdreieck Brentanohaus, Brentanopark und Brentanoscheune

Die Gebiete werden nachfolgend näher analysiert.

2.2.1 Teilgebiet 1: Altstadt Oestrich und Rheinanlagen

Lage und Umgebung des Untersuchungsgebietes, Nutzung

Das Untersuchungsgebiet der Altstadt Oestrich und Rheinanlagen umfasst die Oestricher Altstadt südlich der Rheingaustraße sowie den Bereich um den Friedensplatz und die denkmalgeschützten Rheinanlagen (Rheinwasen). Darüber hinaus wurden die ehemaligen Minigolfanlagen und Teile der Kleingärten im Westen sowie der Uferbereich bis zum Koepf-Gelände im Osten einbezogen, da auch in diesen Gebieten Maßnahmen durchgeführt werden können.

Im Flächennutzungsplan ist die Altstadt als gemischte Baufläche ausgewiesen, während die Rheinanlagen als Grünfläche dargestellt sind. Die Oestricher Altstadt ist als Erhaltungsgebiet festgelegt. Für das Gebiet existiert ein Plan zur Dorferneuerung Oestrich aus dem Jahr 1986 (Stadt Oestrich-Winkel 1986) sowie der Bebauungsplan Nr. 75 (Stadt Oestrich-Winkel 2002), der einen kleinen Abschnitt im Bereich Kranengasse/Rheinstraße umfasst.

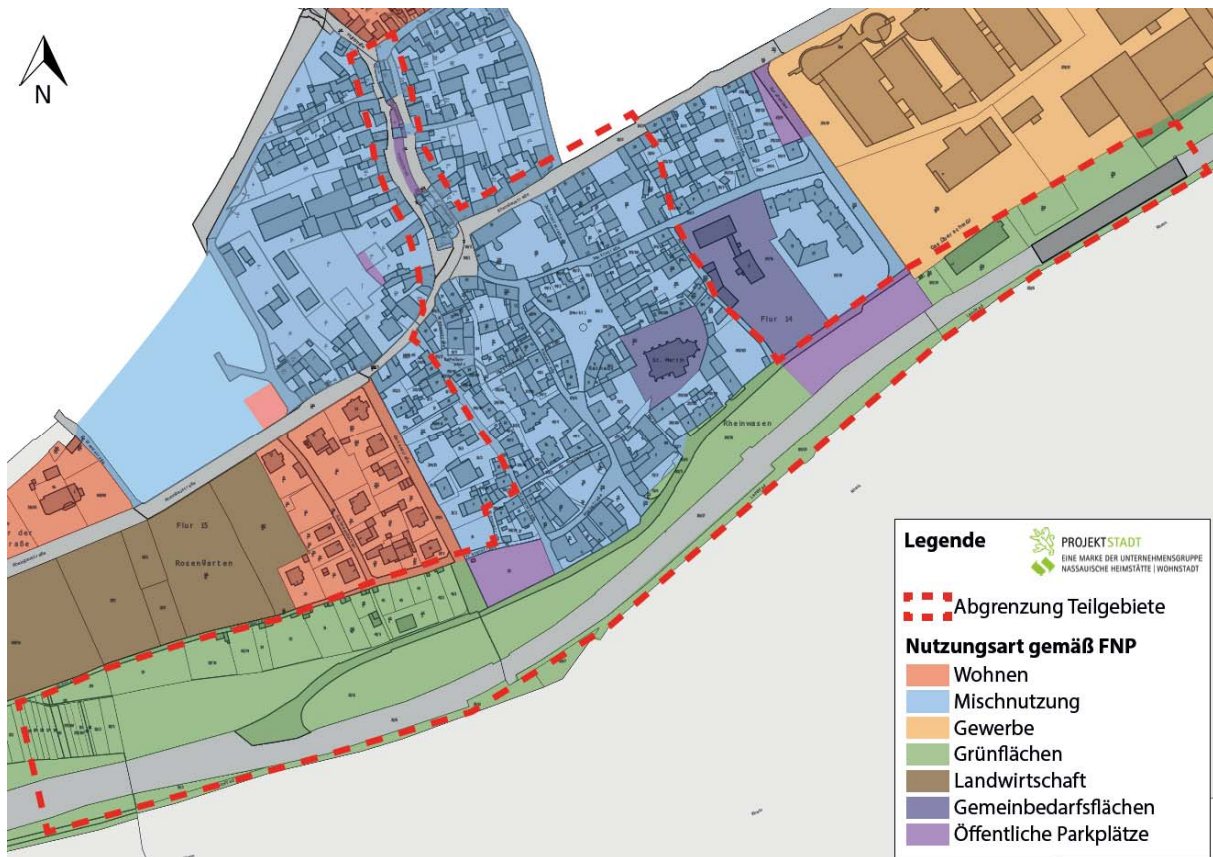


Abbildung 23: Teilgebiet 1 - Nutzungen nach Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Oestrich-Winkel, eigene Darstellung)

Die tatsächliche Nutzung entspricht bereits der Ausweisung im Flächennutzungsplan. Es finden sich Geschäfte, Gaststätten, Hotels, Dienstleistungen, Kirche, Handwerksbetriebe sowie Wohnen. In den Rheinanlagen befinden sich der Weinprobierstand, ein Spielplatz sowie – jenseits der B 42 - das Oestricher Wahrzeichen, der Oestricher Weinverladekran. B 42 und Rheingaustraße (B42a) bilden überörtliche Verkehrswege.



Abbildung 24: Teilgebiet 1 - Nutzungen (Quelle: Eigene Darstellung)

Baustruktur und Stadtgestalt, Öffentlicher Raum, Freiflächen

„Oestrich ist ein Ort zahlreicher Plätzchen, die krumme Straßenzüge miteinander verbinden. Eine geschickte Gruppierung der Häuser, der gegebenen Natursituation glücklich angepasst. Oder an einer Straßenecke ein Erker mit barocker Haube, schuf eine Fülle malerischer Bilder“ (Klapheck 1929, zitiert in Landesamt für Denkmalpflege 2014, 700). Diese Einschätzung von Klapheck gilt auch heute noch. Die bauliche Struktur des Oestricher Ortskerns ist vielseitig. Der größte Platz ist der zentrale Marktplatz mit dem historischen Rathaus. Weitere Plätze befinden sich vor der Kirche St. Martin, am „Scharfen Eck“, am Kapellenplatz sowie nördlich der Rheingaustraße mit dem nicht mehr zur unmittelbaren Altstadt gehörigen Friedensplatz. Während der Marktplatz mit Brunnen über eine gewisse Aufenthaltsqualität verfügt, werden die anderen Plätze als Parkplätze genutzt. Mangelnde Gestaltung, Sitzmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität lassen die Plätze unattraktiv erscheinen. Neben den geschwungenen Straßenzügen, engen Gassen und eng bebauten Grundstücken finden sich auch größere Höfe, wie beispielsweise der Kirchhof oder der ehemalige Zehnthof des Viktorstifts (heute kath. Pfarrzentrum). Die Oestricher Altstadt weist zahlreiche historische Gebäude auf, deren Entstehung vor dem 20. Jahrhundert datiert.

Im südlichen Bereich geht die Bebauung mit dem historischen Gasthaus und Hotel „Zum Schwan“ in die Rheinanlage über, in der sich zahlreiche Denkmäler befinden, aber auch Freizeitanlagen, wie ein Spielplatz oder der Weinprobierstand. Zwei zentrale Parkplätze, der Molsberger Parkplatz im Westen und der Parkplatz an der Ecke Europaallee/Rheinallee im

Osten befinden sich am Rande des Gebietes. Insgesamt besitzt die Altstadt Oestrich ein großes touristisches Potenzial, welches bislang jedoch nicht ausgeschöpft wird.

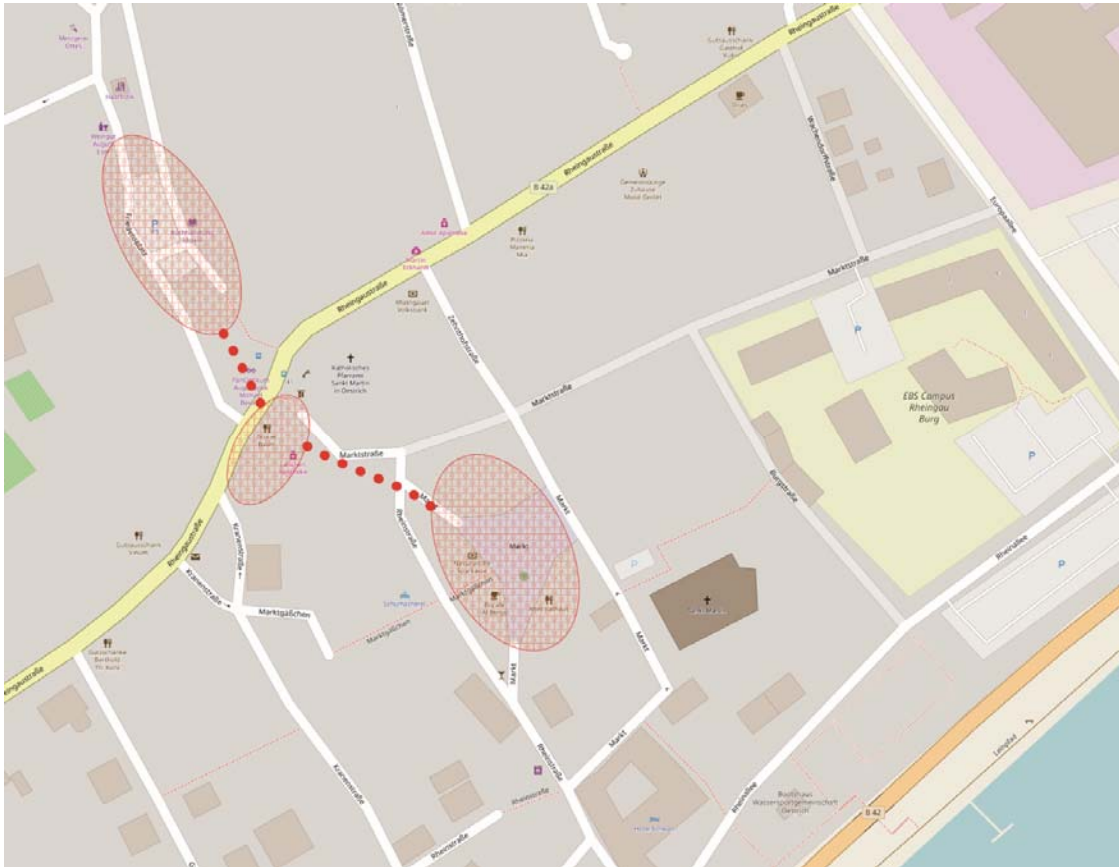


Abbildung 25: Platzverbindungen in der Oestricher Altstadt (Quelle: Open Street Map, eigene Darstellung)

Einwohner

In dem Gebiet leben geschätzt 380 Einwohner.

Wohnen

In dem Teilgebiet gibt es ca. 170 Wohneinheiten. Einige Gebäude weisen augenscheinlich bauliche Missstände auf, andere sind energetisch optimierbar.

Wirtschaft

In der Oestricher Altstadt befinden sich zahlreiche Betriebe der Gastronomie, des Handels und der Dienstleistungen sowie Handwerksbetriebe.

Infrastruktur

In dem Fördergebiet befinden sich die Kirche St. Martin und das Pfarrheim. Mit der Verlagerung des Rathauses an den nordwestlichen Siedlungsrand von Oestrich wurde eine wichtige Behördenfunktion verlagert.

Die unmittelbare Nahversorgung erfolgt durch Vollsortimenter, welche in dem östlich der Altstadt befindlichen Gewerbegebiet liegen. Derzeit wird versucht am Freitagnachmittag einen Wochenmarkt auf dem Oestricher Marktplatz zu etablieren. In der Altstadt befinden sich zwei Hausarztpraxen, die die medizinische Versorgung sichern.

Verkehr

Die Altstadt wird erschlossen über die Rheingaustraße (B42a) sowie über die B 42 und die Europaallee/Rheinallee, denen die Funktion einer Altstadtumgehung zukommt.

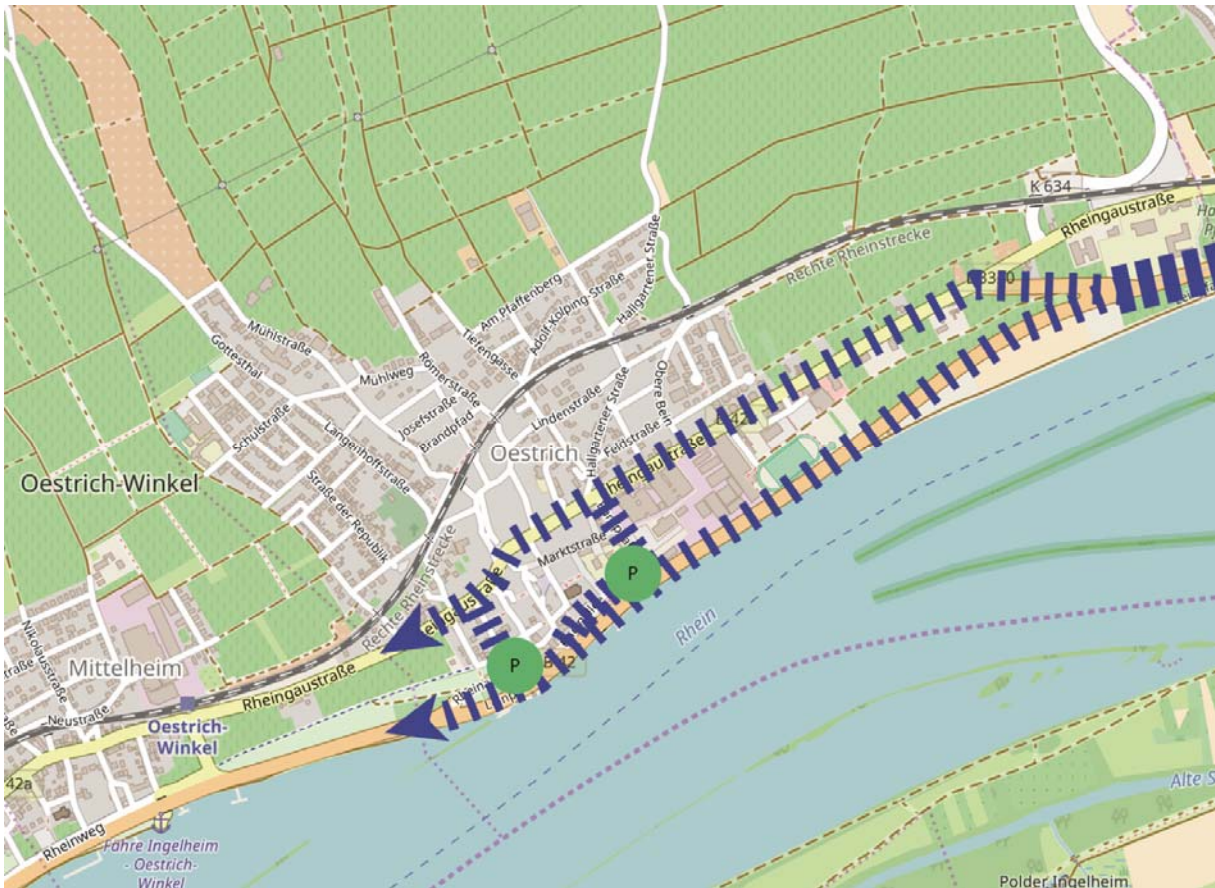


Abbildung 26: Straßenführung in Oestrich (Open Street Map, eigene Darstellung)

Insbesondere in der Rheingaustraße ist die Durchfahrt teilweise so eng, dass sie nur einspurig befahrbar ist und entgegenkommende Fahrzeuge warten müssen. Die engen Gassen unterhalb der Rheingaustraße sind für den Durchgangsverkehr nicht geeignet, sondern bleiben den Anwohnern oder Besuchern (Kunden) vorbehalten. Parksuchverkehr in unmittelbarer Nähe zum Einzelhandel in der Altstadt wirkt sich störend aus. Dagegen ist

insbesondere auf dem Molsberger Parkplatz zu beobachten, dass häufig freie Plätze vorhanden sind.

Eine Bushaltestelle existiert am „Scharfen Eck“. Ein Bahnhof bzw. ein Bahnanschluss ist in Oestrich nicht vorhanden. Der nächste Bahnhof befindet sich in Mittelheim. Die Erreichbarkeit zwischen Oestrich und dem Bahnhof Mittelheim ist als eher mittelmäßig einzuschätzen, da der Busverkehr wenig frequentiert ist.

Neben funktionalen Verkehrsdefiziten weist aber auch der Zustand mancher Straßen und Plätze Defizite auf. Historisches Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster oder Asphaltdecken finden sich auf den Straßen und Plätzen der Altstadt. In Teilen sind die Straßenbeläge jedoch beschädigt und an manchen Stellen verschwindet die Asphaltdecke und das ursprüngliche Pflaster tritt als Fragment wieder hervor.

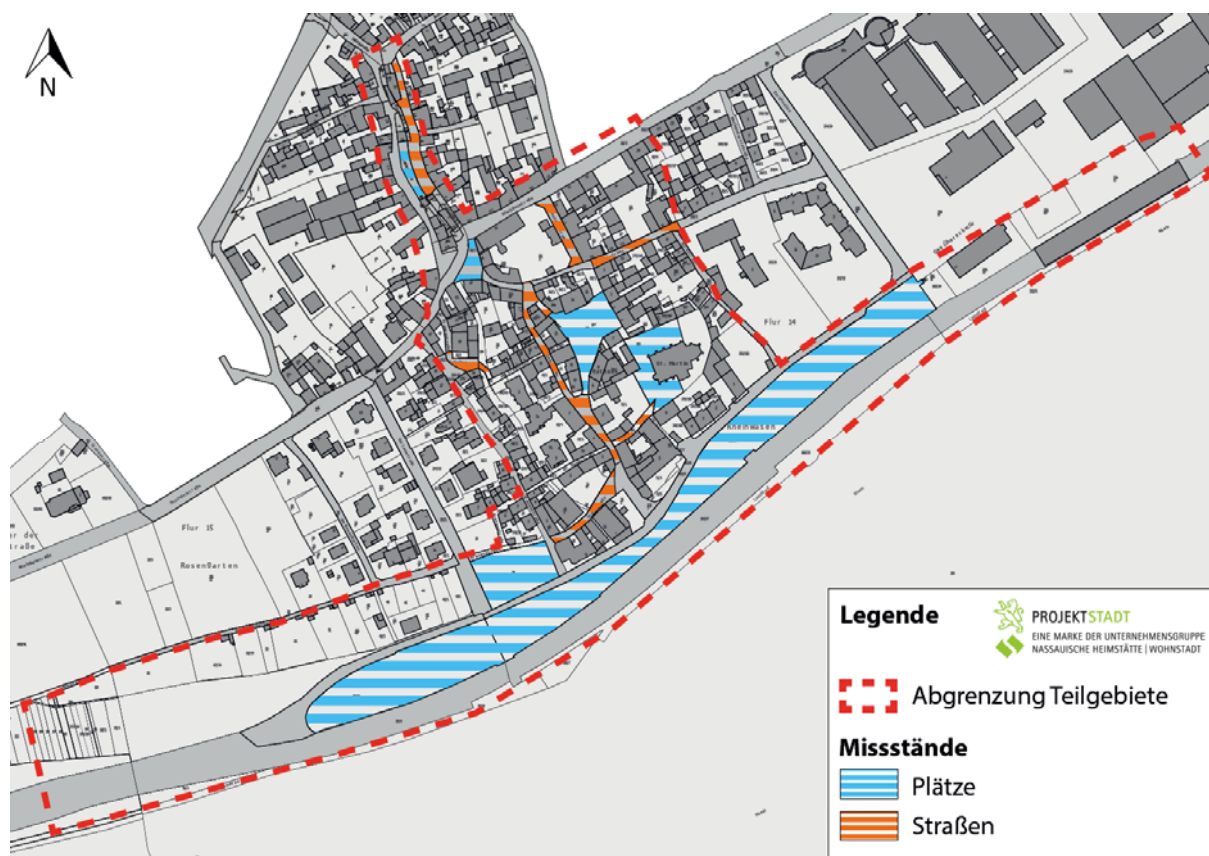


Abbildung 27: Plätze und Straßen mit Missständen (Quelle: Eigene Darstellung)

Denkmalschutz

Nahezu das gesamte Teilgebiet inklusive Rheinanlagen ist Bestandteil der geschützten Gesamtanlage. Eine Ausnahme bildet lediglich der schmale Streifen zwischen Rheinallee und der Straße Am Rosengarten (Kleingärten).



Landschaft, Naturschutz und Umwelt

Im Altstadtbereich und den dazugehörigen Straßen, Wegen und Plätzen sind nahezu keine Grünflächen vorhanden. Ein wenig mehr Grün findet sich in den privaten Grundstücksinnenbereichen. Die Rheinanlagen sind das große öffentliche Grünpotenzial südlich der Altstadt. Private Kleingärten im Westen der Altstadt stellen weitere Grünflächen dar.

Stadtklima, Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Bereich zwischen Oestrich und Mittelheim ist im Siedlungsbestand die einzige grüne Schneise zwischen Rheingaugebirge und Rhein, die von Bebauung freigehalten wurde und die laut FNP zu sichern ist. Es wird davon ausgegangen, dass einige Gebäude energetisch sanierungsbedürftig sind.

Grüne und blaue Infrastruktur

Blaue Infrastruktur bildet in diesem Fördergebiet vor allem der Rhein. Des Weiteren verläuft der Pfingstbach unterirdisch durch das Gebiet und ist im Stadtbild nicht mehr erkennbar. Grüne Infrastruktur stellt in diesem Teilgebiet insbesondere die großzügige Rheinanlage dar.

Gebietsabgrenzung Fördergebiet

Die für das Untersuchungsgebiet gewählte Abgrenzung ist auch für das Fördergebiet zweckmäßig. Lediglich zwei kleine Korrekturen wurden vorgenommen. Das Fördergebiet endet im äußersten Osten in Höhe des ehemaligen Koepf-Tunnels und nicht in Höhe des Sportplatzes. An der Kranengasse wurde sich anhand der Parzellen orientiert.



Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
Die Altstadt verfügt über ein potenziell attraktives Stadtbild.	Durch die B42 entsteht eine Barriere zwischen der Altstadt Oestrich und dem Rhein.
Es sind stadtbildprägende und imagebildende Gebäude vorhanden.	Mangelnde Attraktivität und Gestaltung des Molsberger Parkplatzes, fehlende Begrünung.
Das Potenzial für attraktive Plätze ist vorhanden.	Straßenbeläge sind häufig nicht altstadtgerecht.
Die Rheinanlagen sind bedeutende Grün- und Freizeitflächen und beherbergen auch das Wahrzeichen der Stadt Oestrich-Winkel, den Oestricher Kran.	Einige Gebäude sind augenscheinlich (energetisch) sanierungsbedürftig.
	Der Marktplatz hat gestalterische Defizite, die übrigen Plätze dienen als Parkplätze und haben keine Aufenthaltsqualität.
	In der Altstadt fehlen Fahrradabstellanlagen

2.2.2 Teilgebiet 2: Bahnhof Mittelheim

Lage und Umgebung des Untersuchungsgebietes, Nutzung

Der Bahnhof Mittelheim mit Nebengebäuden und Freiflächen bildet einen städtebaulichen Solitär und somit ein eigenes Untersuchungsgebiet. Der Bahnhof Mittelheim liegt an der Rheingaustraße/B 42a. Die Bahnlinie trennt die alten Ortskerne von Oestrich, Mittelheim und Winkel von den überwiegend nach dem Zweiten Weltkrieg entstandenen Neubaugebieten nördlich der Bahn. Der Mittelheimer Bahnhof ist der einzige Bahnhof in Oestrich-Winkel. Er liegt am östlichen Ortsende von Mittelheim zwischen der Bahnlinie im Norden und der Rheingaustraße/B 42a im Süden. In unmittelbarer Umgebung befinden sich südlich die evangelische Kirche und ein Hotel, im Norden – oberhalb der Bahnlinie – ist ein Gewerbebetrieb zur Herstellung von Bauteilen für Dächer angesiedelt. Die Rheingaustraße führt in den Ortskern von Mittelheim. Das ehemalige Rathaus befindet sich ca. 200 Meter vom Bahnhof entfernt.

Während das Bahnhofsgebäude von der Bahn an einen Investor verkauft wurde, befinden sich das ehemalige Güterabfertigungsgebäude und die anschließenden Freiflächen im Eigentum der DB-Immobilien. Im Flächennutzungsplan ist der Bahnhof als solcher dargestellt und keiner weiteren Nutzungsart zugewiesen. Die tatsächliche Nutzung umfasst neben der Bahnhofshalle zwei Wohnungen im Bahnhofsgebäude sowie derzeit leerstehende Nebengebäude.

Am Bahnhof finden sich für Besucher keine Informationen zu Oestrich-Winkel.

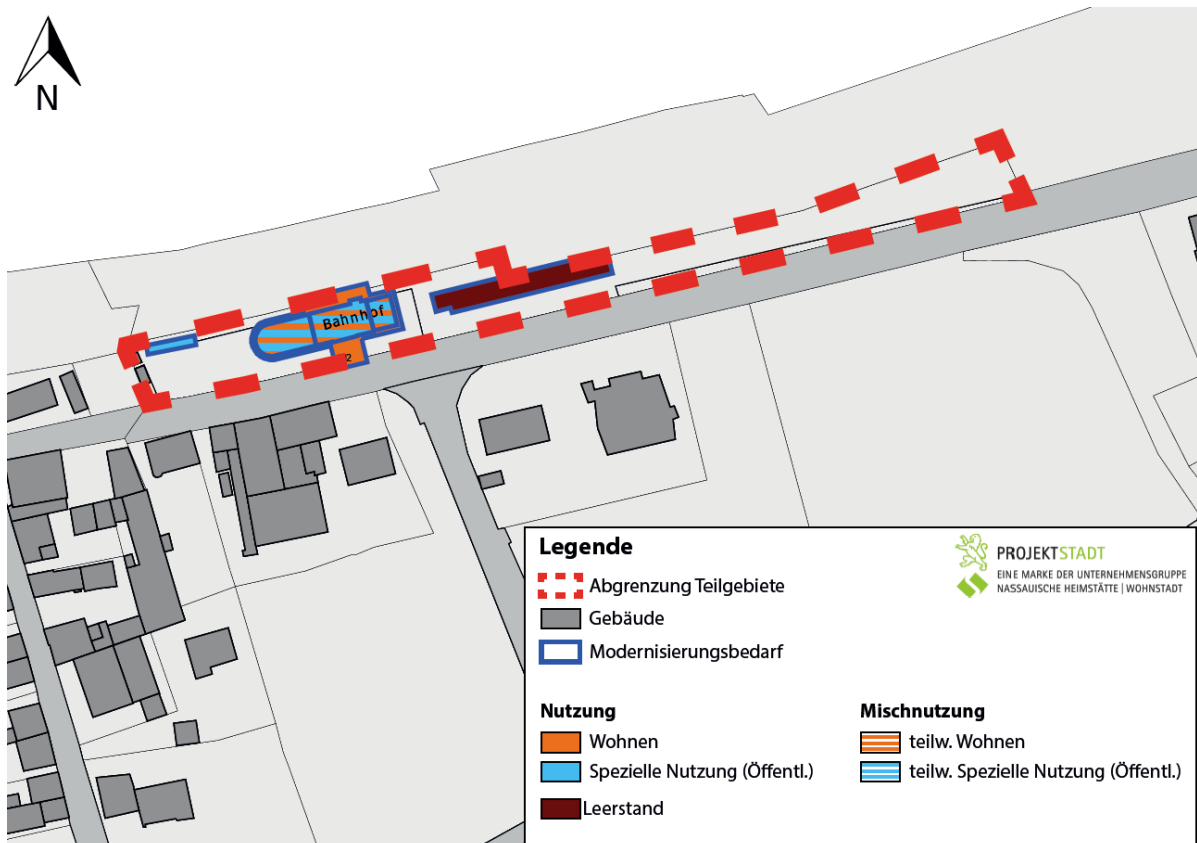


Abbildung 28: Teilgebiet 2 - Nutzungen (Quelle: Eigene Darstellung)

Historische Entwicklung

Der Mittelheimer Bahnhof entstand 1864 aus der Zusammenlegung der ehemaligen Bahnstationen Oestrich und Winkel. Er ist der einzige Haltepunkt der Bahn in Oestrich-Winkel.

Baustruktur und Stadtgestalt

Zum Bahnhofsgelände gehören das Bahnhofsgebäude und zwei östlich des Bahnhofs liegende Nebengebäude, sowie eine Freifläche, die teilweise als Stellplatzfläche dient.

Dem Bahnhofsumfeld mangelt es an Attraktivität und Aufenthaltsqualität, was sich als wichtiger Ankunftsort für Touristen negativ auf das Image der Stadt auswirkt („Erster Eindruck“). Darüber hinaus gibt es keine Sitzmöglichkeiten und keine ansprechende Beleuchtung oder Begrünung. Auch ein barrierefreier Zugang zum Bahnhof ist nicht sichergestellt.

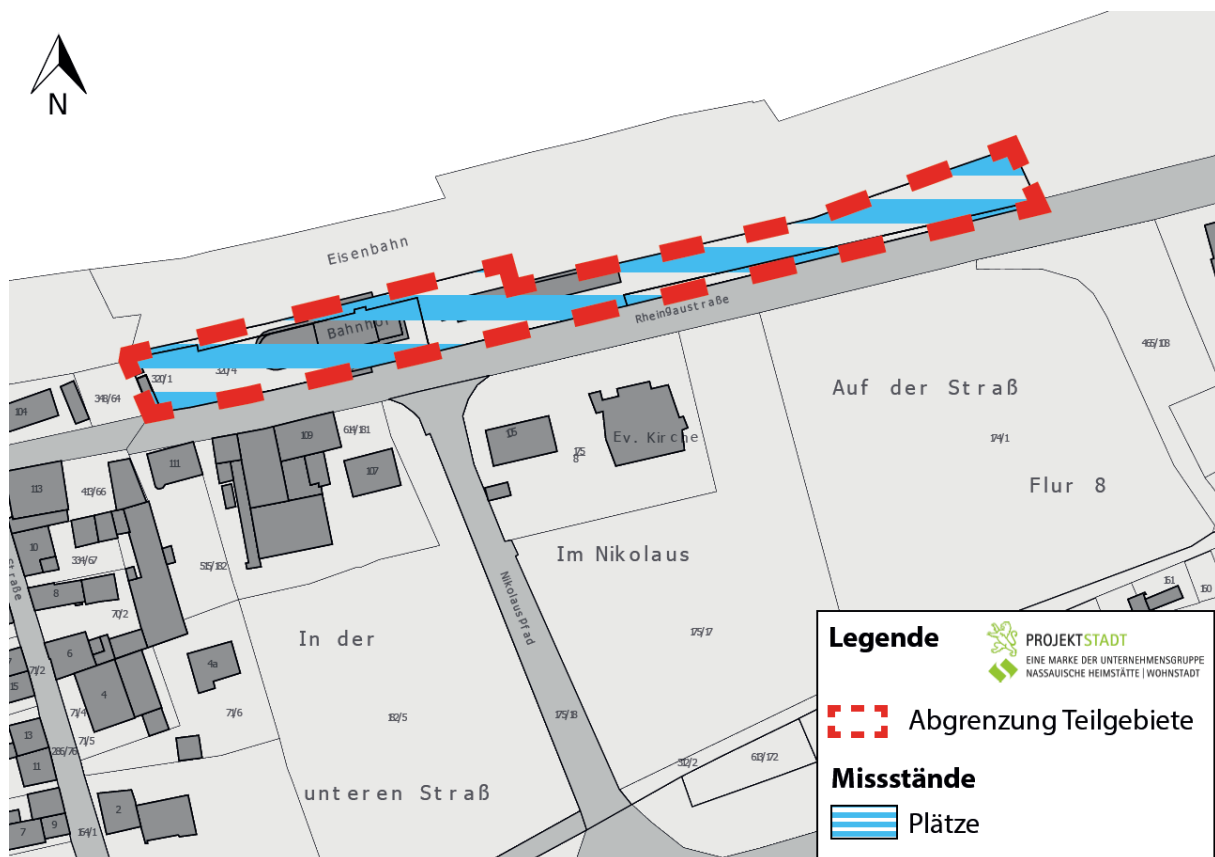


Abbildung 29: Plätze mit Missständen (Eigene Darstellung)

Wohnen



Das Bahnhofsgebäude besitzt im Obergeschoss drei Wohneinheiten. In dem Gebiet wohnen geschätzt neun Einwohner.

Wirtschaft

Der Bahnschuppen gleicht einer Lagerhalle und steht aktuell leer. Das andere Gebäude diente als Verkaufsraum eines Weingutes, steht aber aktuell ebenfalls leer.

Verkehr

Der Mittelheimer Bahnhof ist Haltepunkt auf der Strecke Frankfurt – Koblenz (Rheingaulinie). Aufgrund der Tatsache, dass der Mittelheimer Bahnhof der einzige in Oestrich-Winkel ist, kommt ihm sowohl für Pendler als auch für Besucher eine hohe Bedeutung zu. Der Bahnhof ist an das Busnetz Linie 171 (Rüdesheim-Eltville-Wiesbaden) und Linie 181 zum Bürgerzentrum (Schülerverkehr) angeschlossen. Er erfüllt über die Busanbindung eine wichtige Verteilerfunktion. Die Bushaltestellen befinden sich nicht direkt auf dem Bahnhofsgelände sondern liegen ca. 100 Meter entfernt, östlich entlang der Rheingaustraße. Der Bus Richtung Wiesbaden fährt in einem einstündigen Turnus von 5.19 bis 20.19 Uhr werktags. Hinzu kommt ein gesonderter Schülerbus. Auf dem Bahnhofsgelände sind keine Fahrradabstellanlagen vorhanden, deshalb werden die Fahrräder an den Geländern zur Straße hin abgestellt. Auf dem Bahnhofsgelände befinden sich derzeit Stellplätze westlich und östlich des Bahnhofsgebäudes. Weitere Autos parken auf dem Gelände. Eine Stellplatzordnung ist nicht erkennbar.

Denkmalschutz

Der Bahnhof ist ein Kulturdenkmal und liegt darüber hinaus noch in der geschützten Gesamtanlage. Beim ursprünglichen Bahnhofsgebäude handelt es sich um einen zweieinhalbgeschossigen klassizistischen Bau mit Walmdach. In den 1930er Jahren wurde ein eingeschossiger Erweiterungsbau angefügt, der mit einer Rotunde abschließt. Das Gebäude wurde auf der Ebene des Erdgeschosses verkleinert, darüber verputzt. Die beiden Nebengebäude sind weder Kulturdenkmal noch liegen sie in der Gesamtanlage. Der gesamte Bereich bedarf insgesamt der Aufwertung.

Stadtklima, Klimaschutz und Klimaanpassung, grüne und blaue Infrastruktur

Bahnhof und Nebengebäude weisen einen hohen Modernisierungsrückstau auf. Auf dem Bahnhofsgelände sind keine Grünflächen vorhanden.

Gebietsabgrenzung Fördergebiet

Das Untersuchungsgebiet ist zweckmäßig gewählt und entspricht dem Fördergebiet.



Stärken/Potenziale	Schwächen/Risiken
Ankunftsort für Bahnreisende in Oestrich-Winkel.	Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftige bzw. abbruchreife Gebäude.
Potenziell attraktives Bahnhofsgebäude.	Ungeordnete Park-Situation.
	Fehlende Fahrradabstellanlagen.
	Mangelnde Begrünung und Beleuchtung.
	Verkehrsknotenpunkt Bahn/Bus ist entwicklungsbedürftig.
	Ungenügende gestalterische Anbindung an Mittelheim.
	Barrierefreiheit ist nicht gewährleistet.
	Keine Informationen zu Oestrich-Winkel am Bahnhof erhältlich.



2.2.3 Teilgebiet 3: Umfeld Basilika

Lage und Umgebung des Untersuchungsgebietes, Nutzung

Das Untersuchungsgebiet wird begrenzt durch Rheingaustraße, An der Basilika, Hermannstraße, und Rhein. Es enthält die Basilika, den Parkplatz und die umliegenden Straßen mit der teils historischen Bebauung an der Rheingaustraße.

Die katholische St. Ägidius-Basilika liegt im südöstlichen Teil Mittelheims. Ihr ist zum Rhein hin ein Weinberg mit einer Bruchsteinmauer vorgelagert. Im Südwesten befindet sich ein Parkplatz. Die Basilika ist aus Bruchsteinmauerwerk im romanischen Stil errichtet. Sie nimmt innerhalb Mittelheims eine Randlage ein. Jedoch bildet die Basilika mit dem Pfarrhof eine attraktive Ansicht Mittelheims vom Rhein aus.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich zwischen Rheingaustraße und Basilika als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Süden schließen sich die Basilika als Gemeinbedarfsfläche, die Weinberge als landwirtschaftliche Fläche sowie der Parkplatz an.

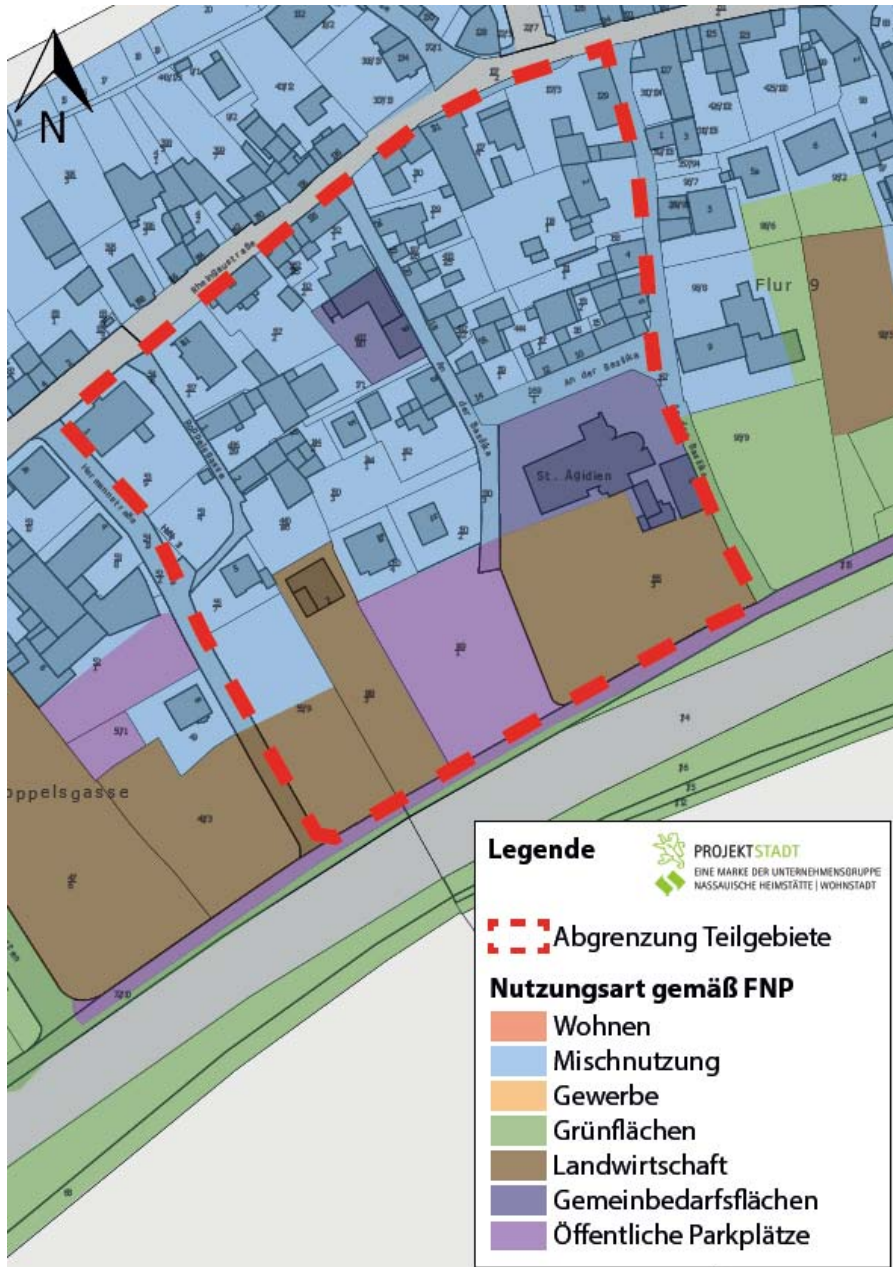


Abbildung 30: Teilgebiet 3 - Nutzungen nach FNP (Quelle: Stadt Oestrich-Winkel, Eigene Darstellung)

Für das Gebiet existieren eine Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Winkel und Mittelheim (Stadt Oestrich-Winkel 1982), der Dorfentwicklungsplan Winkel-Mittelheim aus dem Jahr 1994 (Stadt Oestrich-Winkel 1994) sowie die Bebauungspläne Nr. 30 „Hermannstraße“ (Stadt Oestrich-Winkel 1983) und Nr. 85 „Verbreiterung Rheinweg zwischen Kreuzgarten und Knotenpunkt Nikolauspfad/B 42“ (Stadt Oestrich-Winkel, 2002). Das Gebiet ist Bestandteil des Erhaltungsgebietes Winkel und Mittelheim. Mittelheim nimmt am KfW-Förderprogramm 432 „Energetische Stadterneuerung“ teil. Derzeit wird in diesem Zusammenhang ein integriertes energetisches Quartierskonzept für Mittelheim aufgestellt.

Die tatsächliche Nutzung im Gebiet entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, wobei Wohnen dominiert.



Abbildung 31: Teilgebiet 3 - Nutzungen (Quelle: Eigene Darstellung)

Historische Entwicklung

Die St. Ägidius-Basilika ist eines der wenigen romanischen Bauwerke, wurde um 1100 erbaut und gilt als älteste Kirche im Rheingau. Die umliegenden Wohngebäude in der Straße An der Basilika sind deutlich jünger. Manche sind erst nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden.

Baustruktur und Stadtgestalt, Öffentlicher Raum, Freiflächen

Der Teilbereich ist gekennzeichnet durch eine uneinheitliche Blockrandbebauung, die hin und wieder Lücken aufweist. Die Freifläche um die Basilika verfügt über einen alten Baumbestand. Ansonsten besitzt die Fläche noch Gestaltungspotenzial, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Es sind keine Hinweise zu den Öffnungszeiten oder zur Kirche selbst vorhanden.

An der Rheingaustraße ist überwiegend eine geschlossene zweigeschossige Bebauung vorzufinden, die zu den ältesten Teilen Mittelheims zählt.

Bevölkerungsentwicklung

Im Gebiet leben ca. 100 Einwohner.

Wohnen

In dem Teilgebiet gibt es ca. 40 Wohneinheiten. Die Gebäude weisen auf den ersten Blick kaum Missstände auf. Manche Gebäude sind energetisch optimierbar.

Wirtschaft

An der Rheingaustraße befinden sich eine Gaststätte sowie ein Weinbaubetrieb.

Verkehr

Das Gebiet ist über die Rheingaustraße im Norden und den Rheinweg im Süden erschlossen. Die innere Erschließung übernimmt die Straße An der Basilika. Im Rheinweg am Parkplatz an der Basilika existiert eine Bushaltestelle. Es befindet sich südwestlich der Basilika ein gepflasterter Parkplatz, der jedoch keine Begrünung aufweist und sich im Sommer sehr aufheizt. Die Straßen sind überwiegend nicht altstadtgerecht gestaltet.

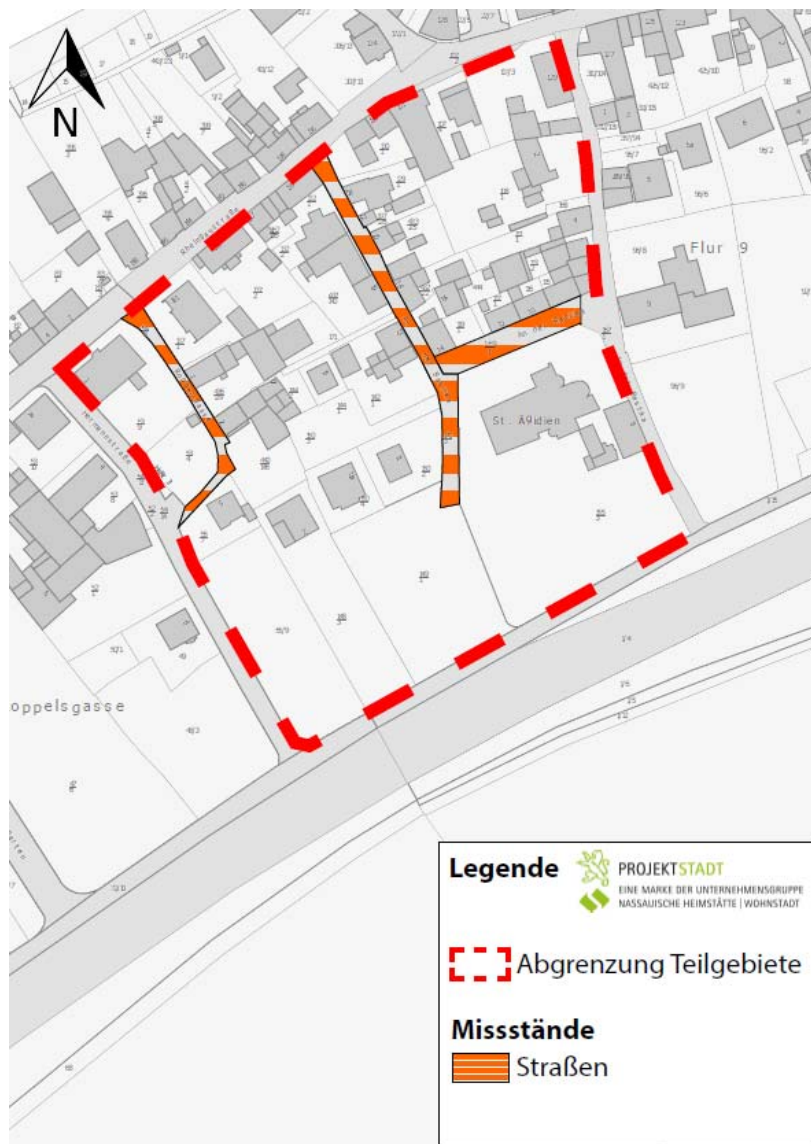


Abbildung 32: Plätze und Straßen mit Missständen (Eigene Darstellung)

Denkmalschutz

Das gesamte Teilgebiet ist Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Mittelheim, die den Bereich südlich der Bahn umfasst. Einzelkulturdenkmäler sind die Basilika, das angrenzende katholische Pfarrhaus und der Gutshof Rheingaustraße 129 sowie die Wohnhäuser Rheingaustraße 135 und 139. Die Rheingaustraße 127 ist ein denkmalgeschütztes Wohnhaus mit markantem Giebel, erbaut um 1500.

Stadtklima, Klimaschutz und Klimaanpassung, grüne und blaue Infrastruktur

Das Grundstück der Basilika verfügt über einen alten Baumbestand. Der Blockinnenbereich ist im nördlichen Teil eingegrünt, im südlichen aber eng bebaut, ohne wesentliches Grün. Hier mangelt es an Platz.

Gebietsabgrenzung Fördergebiet

Die für das Untersuchungsgebiet gewählte Abgrenzung ist auch für das Fördergebiet zweckmäßig. Herausgenommen werden lediglich die B 42 und das Rheinufer, da in diesem Bereich keine Zufahrt bzw. kein Übergang besteht.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Risiken
Die St. Ägidius-Basilika ist eines der wenigen und herausragenden Denkmäler romanischer Baukunst im Rheingau.	Weder am Besucherparkplatz noch an der Kirche befinden sich Informationen zur Basilika.
Besucherparkplatz ist vorhanden.	Überhitzung des Parkplatzes aufgrund fehlenden Grüns.
Gebäudebestand ist augenscheinlich bis auf wenige Ausnahmen in gutem Zustand.	Die Freiflächen um die Kirche herum sind „in die Jahre gekommen“.
	Straßenbeläge sind nicht altstadtgerecht.
	Keine ansprechenden Fahrradabstellanlagen vorhanden.

2.2.4 Teilgebiet 4: Umfeld Graues Haus

Lage und Umgebung des Untersuchungsgebietes, Nutzung

Das Untersuchungsgebiet ist begrenzt durch die Weißgasse, den Rheinweg, die Hauptstraße und die Schwarzgasse. Das Gebiet wurde so gewählt, um neben dem Grauen Haus auch die historischen Gebäude an der Hauptstraße einzubeziehen.

Das Graue Haus selbst hat eine solitäre Lage im Gebiet und grenzt als einziges Gebäude unmittelbar an den Rheinweg. Im Übrigen ist der Bereich am Rheinweg ist durch Weinbau geprägt. Anders ist die Situation an der Hauptstraße, die durchgehend bebaut ist.

Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet überwiegend gemischte Bauflächen aus. Das Graue Haus liegt als Bestand in einer landwirtschaftlichen genutzten Fläche.

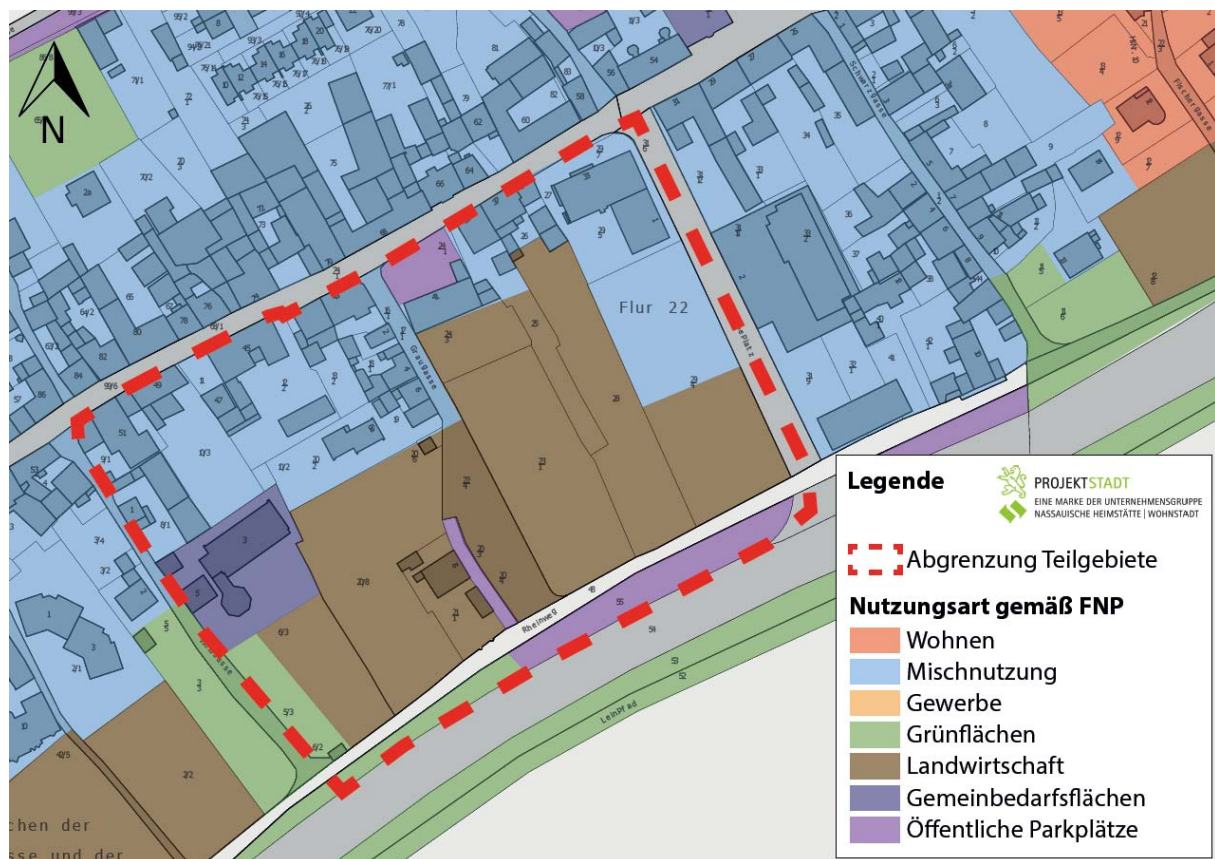


Abbildung 33: Teilgebiet 4 - Nutzungen nach FNP (Stadt Oestrich-Winkel, Eigene Darstellung)

Für das Gebiet existieren eine Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Winkel und Mittelheim (Stadt Oestrich-Winkel 1982), der Dorfentwicklungsplan Winkel-Mittelheim aus dem Jahr 1994 (Stadt Oestrich-Winkel 1994) sowie der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Kerbplatz/Altes Rathaus (Stadt Oestrich-Winkel 2011). Das Gebiet ist Bestandteil des Erhaltungsgebietes Winkel und Mittelheim.

Das Gebiet weist besonders an der Hauptstraße eine gemischte Nutzung auf. Im Übrigen dominiert die Wohnnutzung.



Abbildung 34: Teilgebiet 4 - Nutzungen (Eigene Darstellung)

Historische Entwicklung

Das Graue Haus wurde vermutlich im 11. Jahrhundert im romanischen Stil erbaut und zählt zu den ältesten Profanbauten in Deutschland. Die Bebauung an der Hauptstraße ist teilweise mehrere hundert Jahre alt.

Baustruktur und Stadtgestalt, Öffentlicher Raum, Freiflächen

Der nördliche Bereich an der Hauptstraße und den einmündenden Straßen ist gekennzeichnet durch eine nach Süden offene Blockrandbebauung. Dort befinden sich mit Ausnahme des Grauen Hauses Weinberge. Die Weinberge sind begrenzt durch eine Bruchsteinmauer und sind somit charakteristisch für die Winkeler Ortsansicht vom Rhein aus.

Parkplätze prägen den Rheinweg und die Graugasse. Am Rheinweg befindet sich eine Wasserentnahmestelle, die rein funktional hergestellt ist. Die Freifläche um das Graue Haus verfügt über einen Baumbestand. An der Ecke Rheinweg/Graugasse hat die Initiative WIR für Winkel einen kleinen Platz (Bobby-Strieth-Platz) gestaltet. Das Graue Haus ist aktuell im privaten Besitz. Der Eigentümer möchte im Grauen Haus Veranstaltungen, Seminare und Ausstellungen durchführen. Vor Ort sind keine Informationen zum Gebäude vorhanden.



Oestrich-Winkel

www.nh-projektstadt.de





Bevölkerungsentwicklung

In dem Bereich um das Graue Haus leben ca. 120 Einwohner. Genaue Daten liegen hierzu nicht vor.

Wohnen

In dem Teilgebiet gibt es ca. 60 Wohneinheiten. Die Gebäude weisen auf den ersten Blick kaum Missstände auf. Manche Gebäude sind energetisch optimierbar.

Wirtschaft

Im Teilgebiet existieren an der Hauptstraße Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe und Geschäfte.

Infrastruktur

In dem Gebiet gibt es eine Kindertagesstätte.

Verkehr

Der Bereich ist über die Hauptstraße im Norden und den Rheinweg im Süden nach außen erschlossen. Die Funktion der inneren Erschließung übernehmen die Weißgasse, die Graugasse und der Kerbeplatz. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße Ecke Graugasse, welche den Anschluss zum ÖPNV mit der Buslinie 171 sicherstellt. Der Rheinweg zwischen Kerbeplatz und Graugasse, der Laubengang am Kerbeplatz und der Parkplatz Graugasse können gestalterisch verbessert werden.



Abbildung 35: Plätze und Straßen mit Missständen (Eigene Darstellung)

Denkmalschutz

Das Graue Haus ist als romanischer Profanbau denkmalgeschützt. Weitere Einzeldenkmäler befinden sich konzentriert an der Hauptstraße, einzelne aber auch in der Graugasse und Weißgasse.

Stadtklima, Klimaschutz und Klimaanpassung, grüne und blaue Infrastruktur

Das Grundstück des Grauen Hauses verfügt über einen Baumbestand. Der Blockinnenbereich ist im nördlichen Teil eingegrünt, im südlichen Teil von Weinbergen geprägt.

Gebietsabgrenzung Fördergebiet

Das Fördergebiet wurde gegenüber dem Untersuchungsgebiet im Bereich östlich des Kerbeplatzes verkleinert, da in diesem Gebiet Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt wurden. Darüber hinaus wurde auch hier die B 42 und das Rheinufer herausgenommen, da in diesem Bereich keine Zufahrt bzw. kein Übergang besteht.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Risiken
Das Graue Haus ist eines der ältesten Profanbauten in Deutschland und eines der wenigen romanischen Wohngebäude.	Vor Ort gibt es für Besucher keine Informationen zum Grauen Haus.
Parkplätze vor und in der Nähe des Grauen Hauses sind vorhanden.	Die Grünfläche am Parkplatz mit Ausnahme des Bobby-Strieth-Platzes ist gestalterisch verbesserungswürdig.
Privater Gebäudebestand ist überwiegend in gutem Zustand.	Rheinweg und Laubengang am Kerbplatz sind verbesserungswürdig.
	Keine Fahrradabstellanlagen vorhanden
	Wasserentnahmestelle ist rein funktional und hat keine gestalterische Qualität.

2.2.5 Teilgebiet 5: Kulturdreieck Brentanohaus, Brentanopark und Brentanoscheune

Lage und Umgebung des Untersuchungsgebietes, Nutzung

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet ursprünglich Brentanohaus, Brentanopark und Brentanoscheune sowie die Straße Am Lindenplatz. Aufgrund der denkmalgeschützten Bebauung in der Hauptstraße und der Gänggasse wurde der Untersuchungsbereich nach Osten ausgeweitet.

Der Flächennutzungsplan sieht im bebauten Bereich eine gemischte Baufläche vor, östlich der Straße am Lindenplatz sogar reine Wohnbauflächen. Der Brentanopark sowie die am Rheinweg liegenden Weinberge sind als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, die Freiflächen an der Brentanoscheune sind dagegen als Grünflächen ausgewiesen.

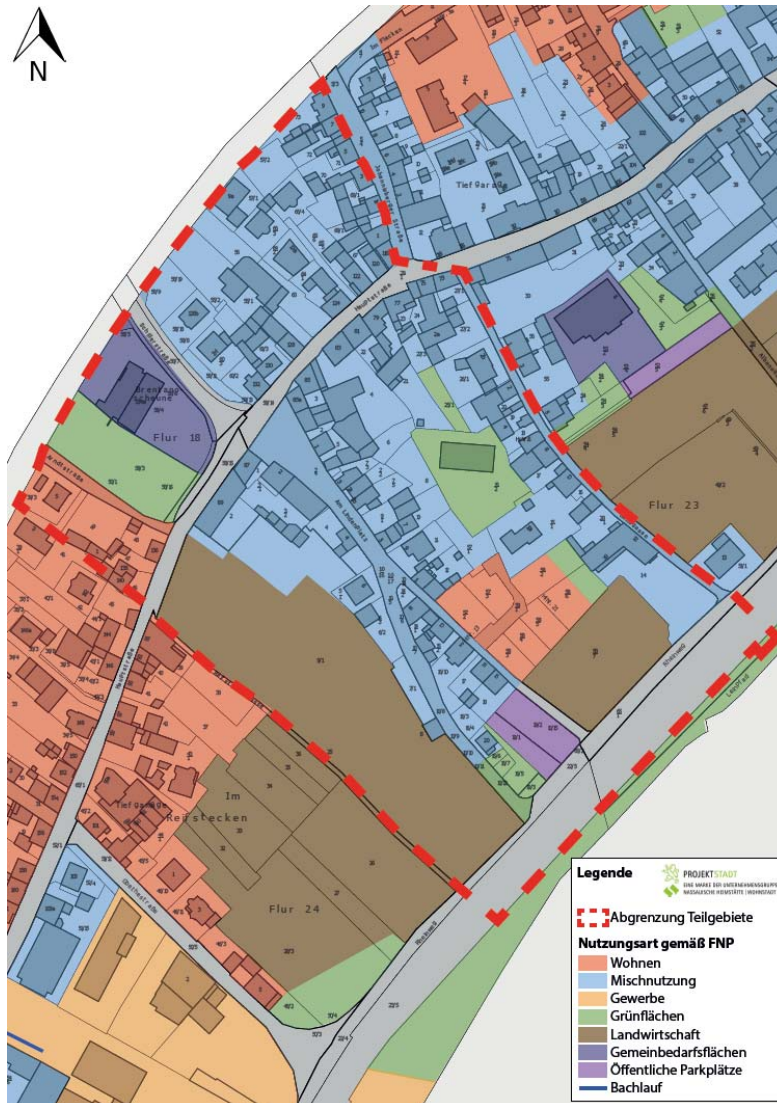


Abbildung 36: Teilgebiet 5 - Nutzungen nach FNP (Quelle: Stadt Oestrich-Winkel, Eigene Darstellung)

Die tatsächliche Nutzung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, wobei die Wohnnutzung dominiert. Gewerbliche Nutzungen befinden sich vor allem an der Hauptstraße. Das Brentanohaus wird als museale Stätte und Restaurant genutzt, während die Brentanoscheune für Versammlungen und Veranstaltungen zur Verfügung steht. Neben dem Brentanohaus befindet sich die Touristinfo der Stadt Oestrich-Winkel.

Für das Gebiet existieren eine Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Winkel und Mittelheim (Stadt Oestrich-Winkel 1982) und der Dorfentwicklungsplan Winkel-Mittelheim aus dem Jahr 1994 (Stadt Oestrich-Winkel 1994). Das Gebiet ist Bestandteil des Erhaltungsgebietes Winkel und Mittelheim.

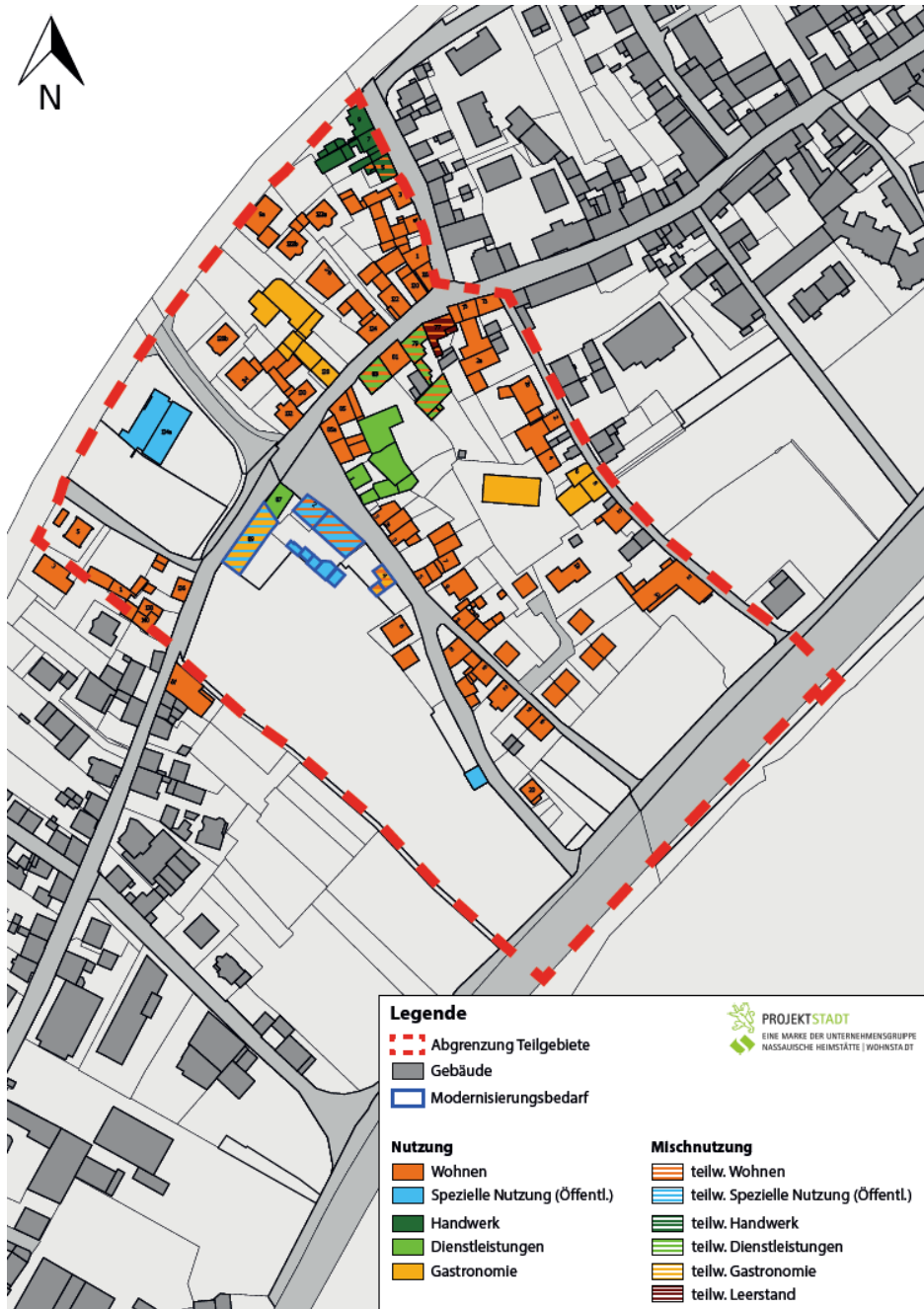


Abbildung 37: Teilgebiet 5 - Nutzungen (Quelle: Eigene Darstellung)

Historische Entwicklung

Die ältesten Gebäude im Gebiet befinden sich in der Hauptstraße. Das Brentanohaus (Hauptstraße 89) wurde im Jahr 1751 von der Familie Ackermann aus Bingen als Landgut erbaut (Landesamt für Denkmalpflege 2014, 857) und bildete damals den baulichen Abschluss Winkels nach Westen. 1804 ging das Grundstück in den Besitz der Familie Brentano über. Das Brentanohaus war im 19. Jahrhundert Treffpunkt bekannter Geistesgrößen und entwickelte sich zu einem Zentrum der Rheinromantik (Hübinger 2015, 5). Das Anwesen hatte daher eine Ausstrahlung, die weit über Winkel hinausging.

Im Unterschied zu einer musealen Sammlungspräsentation besteht das Besondere dieses Ortes in seiner in Deutschland nahezu einmaligen originalen Erhaltung von Gebäude, Einrichtung und Garten. Zur Authentizität des Ortes gehören nicht nur die originalen Räume mit ihrer wandfesten und mobilen Ausstattung sondern ebenso der Blick aus dem Fenster auf den Rhein, das sich bis zum Rhein hinunterziehende Weingartengrundstück von ca. 13.000 qm mit seinen Wein- Laubengängen und seinen Nebengebäuden, kurz: der erst in seiner Gesamtheit das Besondere des Ortes ausmachende romantische Charakter. Zusätzliche Bedeutung erlangt das Gebäude aus heutiger Sicht, da im Inneren zahlreiche Einrichtungsgegenstände aus dem 19. Jahrhundert erhalten sind und das damalige Leben der Brentanos und ihrer Gäste dokumentieren. Um das Brentanohaus zu erhalten und als Museum weiterzuführen, hat das Land Hessen das Grundstück 2014 erworben. Ziele sind die Sanierung und der museale Betrieb des Gebäudes. Zu diesem Zweck wurde die Brentanohaus Winkel gGmbH gegründet, die aus der Stadt Oestrich-Winkel und dem Freien Deutschen Hochstift besteht. Das Land hat der Brentanohaus Winkel gGmbH das Grundstück vertraglich überlassen. Die Trägergesellschaft hat das Äußere des Brentanohauses sowie die Touristinfo und das Badehaus saniert. Der weitere Umbau im Inneren des Brentanohauses soll unter Aufrechterhaltung des laufenden Museumsbetriebs erfolgen. Weitere Ziele sind die Rekonstruktion des Brentanoparkes sowie die Sanierung der Nebengebäude des Brentanohauses auf dem Grundstück selbst und Am Lindenplatz.

Die Brentanoscheune wurde ebenfalls um 1750 erbaut und diente als Lohgerberei (Landesamt für Denkmalpflege 2014, 862). 1810 wurde das Gebäude an die Brentanos verkauft und als Scheune und Stall genutzt. Die Brentanoscheune wurde 1988 von der Stadt Oestrich-Winkel erworben und später als Kulturzentrum genutzt. Heute steht die Brentanoscheune für Veranstaltungen und Versammlungen zur Verfügung.

Baustruktur und Stadtgestalt, Öffentlicher Raum, Freiflächen

Während im Osten des Gebietes an der Hauptstraße, Am Lindenplatz, in der Gänsgasse und der Schillerstraße eine Blockrandbebauung vorherrschen, die sich jedoch zur Bahn im Norden und zum Rhein im Süden auflösen, sind Brentanohaus und Brentanoscheune Solitäre, die über große Grün- und Freiflächen verfügen. Eine weitere Freifläche bildet der kleine Platz im nördlichen Teil der Straße Am Lindenplatz, der auch über Sitzgelegenheiten verfügt.

Bevölkerungsentwicklung

Im Gebiet leben ca. 140 Einwohner.

Wohnen

Im Gebiet gibt es ca. 60 Wohneinheiten. Einige Gebäude weisen augenscheinlich bauliche Missstände auf, andere sind energetisch optimierbar.

Wirtschaft

Gastronomische Betriebe und Dienstleistungsbetriebe finden sich in der Hauptstraße. Ein Handwerksbetrieb existiert in der Johannisberger Straße.



Infrastruktur

In diesem Teilgebiet konzentriert sich die kulturelle Infrastruktur mit dem Museum Brentanohaus und der Brentanoscheune für Veranstaltungen und Versammlungen.

Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Hauptstraße, den Rheinweg und die Schillerstraße von Norden her. Ein Parkplatz befindet sich am Rheinweg. An der Ecke Hauptstraße/Am Lindenplatz befindet sich eine Bushaltestelle.

Problematisch ist der Kreuzungsbereich, an dem die Hauptstraße, die Schillerstraße und die Straße Am Lindenplatz aufeinandertreffen. Besonders die Querung der Hauptstraße für Fußgänger, die vom Brentanohaus zur Brentanoscheune wollen, ist nur schwer einzusehen. Insgesamt ist hier eine Entschärfung der Situation wünschenswert. Die Straße Am Lindenplatz und die Arndtstraße können dem historischen Umfeld entsprechend gestaltet werden.

Gestalterisch weisen die Unterführungen in der Schillerstraße (unter der Bahn) sowie beim Haus am Strom (unter der B 42) gestalterische Defizite auf.



Abbildung 38: Plätze und Straßen mit Missständen (Quelle: Eigene Darstellung)

Denkmalschutz

Brentanohaus, Brentanoscheune, Brentanopark und die Nebengebäude sind als Einzeldenkmäler geschützt. Hinzu kommen noch einige Gebäude in der Hauptstraße. Das gesamte Gebiet fällt zudem unter den Ensembleschutz.

Das Brentanohaus spielt zudem in der touristischen Vermarktung Hessens eine besondere Rolle. Es soll Bestandteil der Romantik-Route werden, die vom Goethe-Haus mit zukünftigem Romantikmuseum in Frankfurt über das Brentanohaus in Winkel bis zum

Osteinschen Park in Rüdesheim reicht (Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst 2016, 7).

Stadtklima, Klimaschutz und Klimaanpassung, grüne und blaue Infrastruktur

In diesem Bereich ist eine sehr gute Grünsituation durch den Brentanopark und den alten Baumbestand der Brentanoscheune vorzufinden. Im Brentanopark fehlen Wegeverbindungen und Sitzmöglichkeiten, was die Nutzbarkeit derzeit einschränkt.

Gebietsabgrenzung Fördergebiet

Das Fördergebiet umfasst neben dem Kulturdreieck Brentano die Hauptstraße und den Rheinweg bis zur Johannisberger Straße/Gängsgasse im Osten. Die Erweiterung gegenüber dem Untersuchungsgebiet ist aufgrund der denkmalgeschützten und teilweise sanierungsbedürftigen Gebäude sinnvoll.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Risiken
Das Brentanohaus ist Bestandteil der Romantikroute und damit von nationaler und internationaler Bedeutung.	Das Brentanohaus wird derzeit saniert, ist aber noch nicht fertig gestellt.
Der Brentanopark hat das Potenzial einer historischen Gartenanlage, die auch zur Erholung dient.	Der Brentanopark entspricht derzeit nicht dem historischen Zustand. Zahlreiche Elemente des Parks sind nur noch fragmentarisch erhalten.
Die Brentanoscheune ist wichtiger Treffpunkt und Veranstaltungsort für städtische Veranstaltungen, Aufführungen und Vereine.	Die Nebengebäude des Brentanohauses sind sanierungsbedürftig
Besucherparkplatz vorhanden.	Verbindung der Brentano-Gebäude untereinander ist verbesserungswürdig aufgrund ungenügender Wegeverbindungen
	Umfeld der Brentanoscheune besitzt kaum Aufenthaltsqualität
	Es sind keine Informationen am Besucherparkplatz vorhanden. Die Grünsituation ist verbesserungswürdig.
	Straßen um das Brentanoareal entsprechen

	gestalterisch nicht dem Umfeld.
	Keine Fahrradabstellanlagen vorhanden

2.3 Fördergebiet Brentanopark/Rheinufer/Bahnhof

Die Abgrenzung der Fördergebiete weist geringe Änderungen gegenüber den Untersuchungsgebieten auf. Aufgrund der Bestandsanalyse stellt sich die Abgrenzung der Fördergebiete entsprechend der Karte dar.

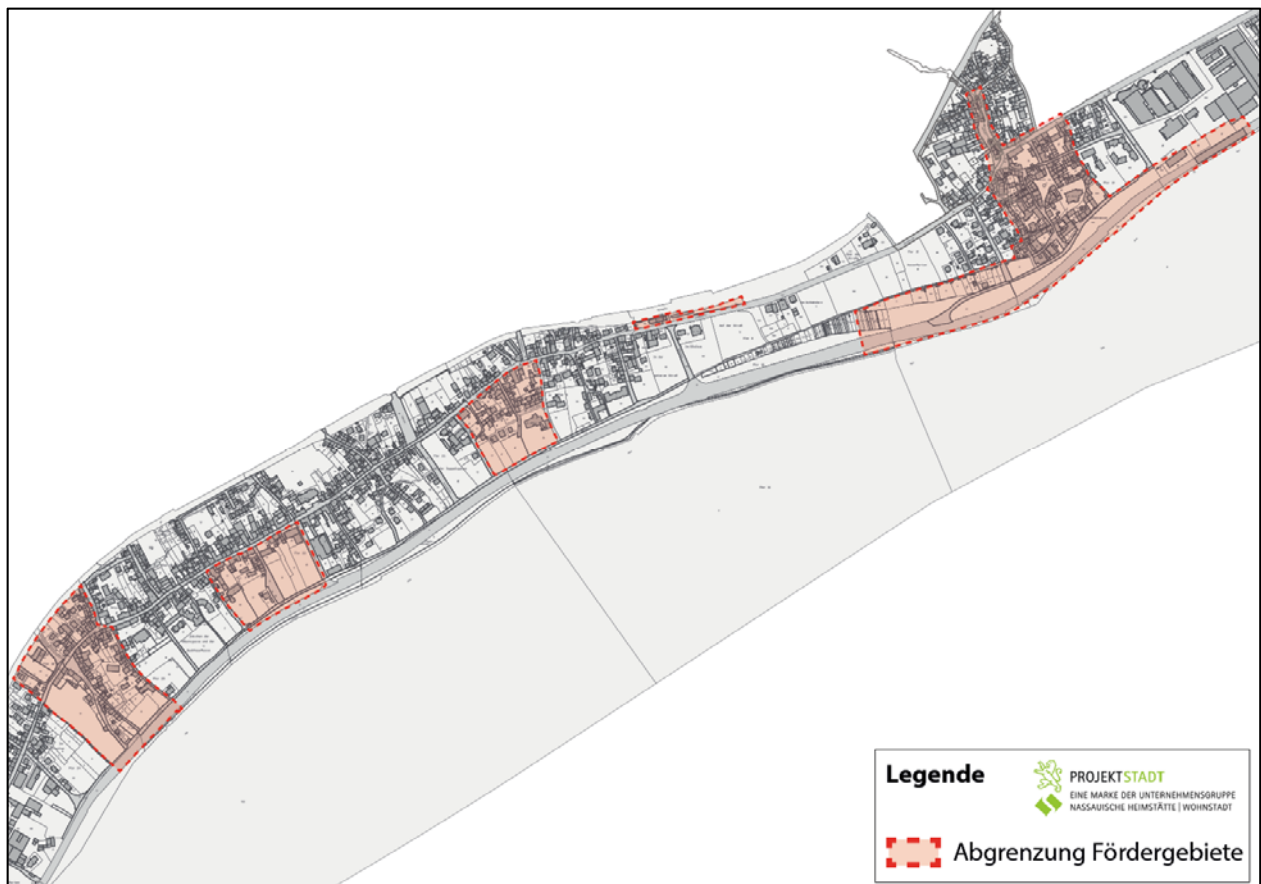


Abbildung 39: Abgrenzung der Fördergebiete (Eigene Darstellung)

3 SZENARIEN

3.1 Vorbemerkungen

In der Bestandsanalyse wurden – ausgehend von der Gesamtstadt - die fünf Teilgebiete eingehend betrachtet. Mit der SWOT-Analyse wurden die Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Risiken in den fünf Teilgebieten herausgearbeitet. Mit der Darstellung von Szenarien für die fünf Teilgebiete sollen nun mögliche Entwicklungslinien aufgezeigt werden, die verdeutlichen, wo „die Reise hingehen könnte“. Die Szenarien zeigen sowohl auf, wie sich die Teilgebiete nach der Durchführung von Maßnahmen darstellen als auch, wenn Handlungsschritte unterbleiben.

Die Szenarien beziehen sich zeitlich auf das Jahr 2030 und räumlich jeweils auf die fünf Teilgebiete. Es werden ein Negativszenario und ein Positivszenario entworfen. Da alle Teilgebiete flächenmäßig nur eine geringe Größe aufweisen und im historischen Bestand liegen, stellt die wesentliche Einflussgröße die touristische Entwicklung von Oestrich-Winkel unter baukulturellen Aspekten dar. Daher wird im Negativszenario unterstellt, dass das touristische Angebot bzw. das Angebot für Besucher sich nicht verändert. Dies impliziert, dass in den fünf Teilgebieten bis 2030 keine Sanierung der Denkmäler erfolgt ist und im öffentlichen Raum keine Verbesserungen vorgenommen wurden. Das Positivszenario geht dagegen davon aus, dass es gelingt, die Sehenswürdigkeiten Oestrich-Winkels aufzuwerten, damit bekannter zu machen und somit neue Besuchergruppen zu erschließen. Eine solche Entwicklung würde sich insgesamt belebend auswirken und positive Einflüsse auf Handel, Gastronomie und Gastgewerbe haben.

3.2 Altstadt Oestrich

Negativszenario

Nachdem bis 2030 in der Oestricher Altstadt im öffentlichen Raum keine Verbesserungen vorgenommen wurden und an den Gebäuden Sanierungsmaßnahmen unterblieben sind, fristet die Oestricher Altstadt ein „Schattendasein“, da es kaum attraktive Verweilmöglichkeiten gibt. Besucher finden die Altstadt gar nicht erst, da sie über die B 42 bzw. die Rheingaustraße an der Altstadt vorbeigeführt werden. Dies hat auch Folgen für Handel und Gastronomie, so dass Leerstände zugenommen haben. Sinnbildlich für den Attraktivitätsverlust der Altstadt steht der Wochenmarkt, der von der Bevölkerung nicht angenommen und daher eingestellt wurde.

Positivszenario

2030 ist die Oestricher Altstadt eine der attraktivsten im ganzen Rheingau und wird unter Besuchern als touristische Destination geschätzt. Mit dem verbesserten Leitsystem werden Besucher zielgerichtet über den ausgebauten Molsberger Parkplatz in die Altstadt geführt. Der altstadtgerechte Umbau der Straßen und Gassen und die Sanierung von Gebäuden vermitteln den Eindruck eines geschlossenen historischen Stadtbildes. Besonders die Gestaltung der Plätze hat zu neuen Verweilmöglichkeiten geführt, die von Einheimischen

und Besuchern gerne angenommen werden. Mit der erhöhten Besucherfrequenz einhergegangen ist die Ansiedlung neuer gastronomischer Betriebe und von Fachgeschäften. Mit der Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Rheinanlagen und dem neuen Weinprobierstand wurde im Sommerhalbjahr eine attraktive Ergänzung zur Altstadt geschaffen.

3.3 Bahnhof Mittelheim

Negativszenario

2030 steht das Bahnhofsgebäude leer. Der Wartebereich ist geschlossen, die Wohnungen werden nicht mehr genutzt. Wie auch die Nebengebäude ist das Hauptgebäude zunehmend Gegenstand von Vandalismus. Ausgewiesene Parkplätze auf dem Bahnhofsgelände gibt es nicht, auf den Freiflächen wird sporadisch geparkt. Daneben werden die Flächen zum illegalen Abladen von Müll genutzt. Trotz barrierefreier Bahnsteige und dem Bau einer Unterführung auf die Seite nördlich der Bahngleise verzeichnet der Bahnhof weniger Reisende. Weder für Besucher von Oestrich-Winkel noch für Pendler stellt die Anreise mit der Bahn eine Alternative zum PKW dar.

Positivszenario

Im Jahr 2030 zeigt sich am Bahnhof ein ganz anderes Erscheinungsbild. Das sanierte Bahnhofsgebäude verfügt über eine renovierte Wartehalle, die neben einem Kiosk auch Informationen zu Oestrich-Winkel für Besucher bereithält. Der Bahnhof wird so zu einem angenehmen Ankunftsort, der Besucher positiv auf Oestrich-Winkel einstimmt. Fahrradstellplätze und der P&R-Parkplatz bieten ausreichend Platz für Radfahrer und PKW-Fahrer, auf die Bahn umzusteigen und innerhalb des Rheingaus, nach Wiesbaden oder Frankfurt zu pendeln. Mit dem barrierefreien Umbau der Bahnsteige und der Unterführung auf die Seite nördlich der Bahngleise ist es gelungen, weitere Reisende für die Bahn zu gewinnen. Insgesamt wurde das Bahnfahren in Oestrich-Winkel deutlich attraktiver und eine gerne genutzte Alternative zum eigenen PKW.

3.4 Umfeld Basilika

Negativszenario

2030 ist es nicht gelungen, das Umfeld der Basilika aufzuwerten. Der Parkplatz heizt sich im Sommer aufgrund fehlender schattenspendender Bäume sehr auf und ist daher unbeliebt. Informationen zur Basilika lassen sich am Parkplatz nicht finden. Da es auch keinen Verweis auf die Öffnungszeiten der Basilika gibt, stehen Besucher immer wieder vor verschlossenen Türen. Auf dem Kirchengrundstück gibt es zwar hohe Bäume, jedoch fehlen Sitzmöglichkeiten zum Verweilen.

Positivszenario

2030 ist die Basilika eine der am meisten besuchten Attraktionen von Oestrich-Winkel. Für Besucher steht ein begrünter Parkplatz zur Verfügung. Anhand einer Informationstafel am Parkplatz können sich Besucher über die Basilika informieren. Auf dem Kirchengrundstück laden Sitzmöglichkeiten im Schatten zum Verweilen ein.

3.5 Umfeld Graues Haus

Negativszenario

Bis 2030 hat sich das Graue Haus als Besuchermagnet nicht etablieren können. Auch stehen für Besucher keine Informationen zur Verfügung. Im Umfeld gibt es keinerlei Veränderungen, die Parkplätze vor dem Gebäude und am Rheinweg sind rein funktional.

Positivszenario

2030 hat sich das Graue Haus als eines der ältesten Wohngebäude Deutschlands seinen festen Platz unter den Besuchern Oestrich-Winkels erobert. Daher wurde der Parkplatz vor dem Gebäude aufgewertet. Vor dem Haus befindet sich eine Informationstafel, der zu Öffnungszeiten, Geschichte des Hauses und Veranstaltungen des Eigentümers informiert.

3.6 Kulturdreieck Brentanohaus, Brentanoscheune und Brentanopark

Negativszenario

Im Jahr 2030 stellt sich Ernüchterung ein: das Brentanohaus konnte mangels Fördermitteln nicht vollständig saniert werden und der Brentanopark wurde infolgedessen nicht rekonstruiert. Auch die Nebengebäude wurden nicht saniert, so dass es nicht gelungen ist, das Brentanohaus als Standort der Romantikroute zu etablieren. Aufgrund der schwierigen Kreuzung der Hauptstraße ist es auch nicht gelungen, Brentanohaus und Brentanoscheune besser zu verbinden.

Positivszenario

2030 ist das vollständig sanierte Brentanohaus mit dem rekonstruierten Brentanopark und den sanierten Nebengebäuden eine der bedeutendsten Sehenswürdigkeiten im Rheingau und damit Ziel zahlreicher Besucher. Der Brentanopark erfreut sich unter den Bewohnern Oestrich-Winkels großer Beliebtheit, da er eine angenehme Rückzugsmöglichkeit im historischen Umfeld bietet. Zudem werden Veranstaltungen im Freien durchgeführt und ergänzen so das Angebot in der Brentanoscheune. Durch den Umbau der Hauptstraße konnte eine sichere Überquerung zwischen Brentanohaus und Brentanoscheune hergestellt werden, so dass beide Gebäude nun wieder stärker in Beziehung zueinander stehen.

4 LEITBILDER

4.1 Von der Bestandsanalyse zum Konzept

Die Bestandsanalyse, die SWOT-Analyse sowie die Szenarien über mögliche Entwicklungen haben gezeigt, welche Voraussetzungen bestehen und wie sich die fünf Teilgebiete entwickeln können.

Auf dieser Grundlage stellen sich nun folgende drei Fragen:

Wo wollen wir hin? (=Leitbilder und Ziele)

In welchen Bereichen müssen wir tätig werden? (=Handlungsfelder)

Was müssen wir konkret tun? (=Maßnahmen)

Zunächst sollen jedoch die Begriffe kurz definiert werden.

Leitbilder dienen der Zielformulierung. Sie beschreiben einen in der Zukunft gewünschten Zustand auf visionäre Weise. Leitbilder sind anschaulich und allgemeingültig, bieten Orientierung und vermitteln Motivation und Identität. Sie fassen verschiedene Ziele bildhaft zusammen. Aus dem Leitbild werden einzelne Ziele abgeleitet.

Handlungsfelder bilden gleichsam die „Klammer“ zwischen der Leitbildebene und der Maßnahmenebene. Handlungsfelder beschreiben die Bereiche, in denen Aktivitäten zur Erreichung der im Leitbild formulierten Ziele vollzogen werden müssen. Sie stellen – thematisch gebündelt – die wesentlichen Handlungsansätze und -erfordernisse dar.

Maßnahmen dienen der Realisierung der Ziele auf der Ebene der Durchführung. Sie beziehen sich auf die konkrete Umsetzung von einzelnen Projekten in den Teilgebieten.

Leitbild – Handlungsfelder - Maßnahmen

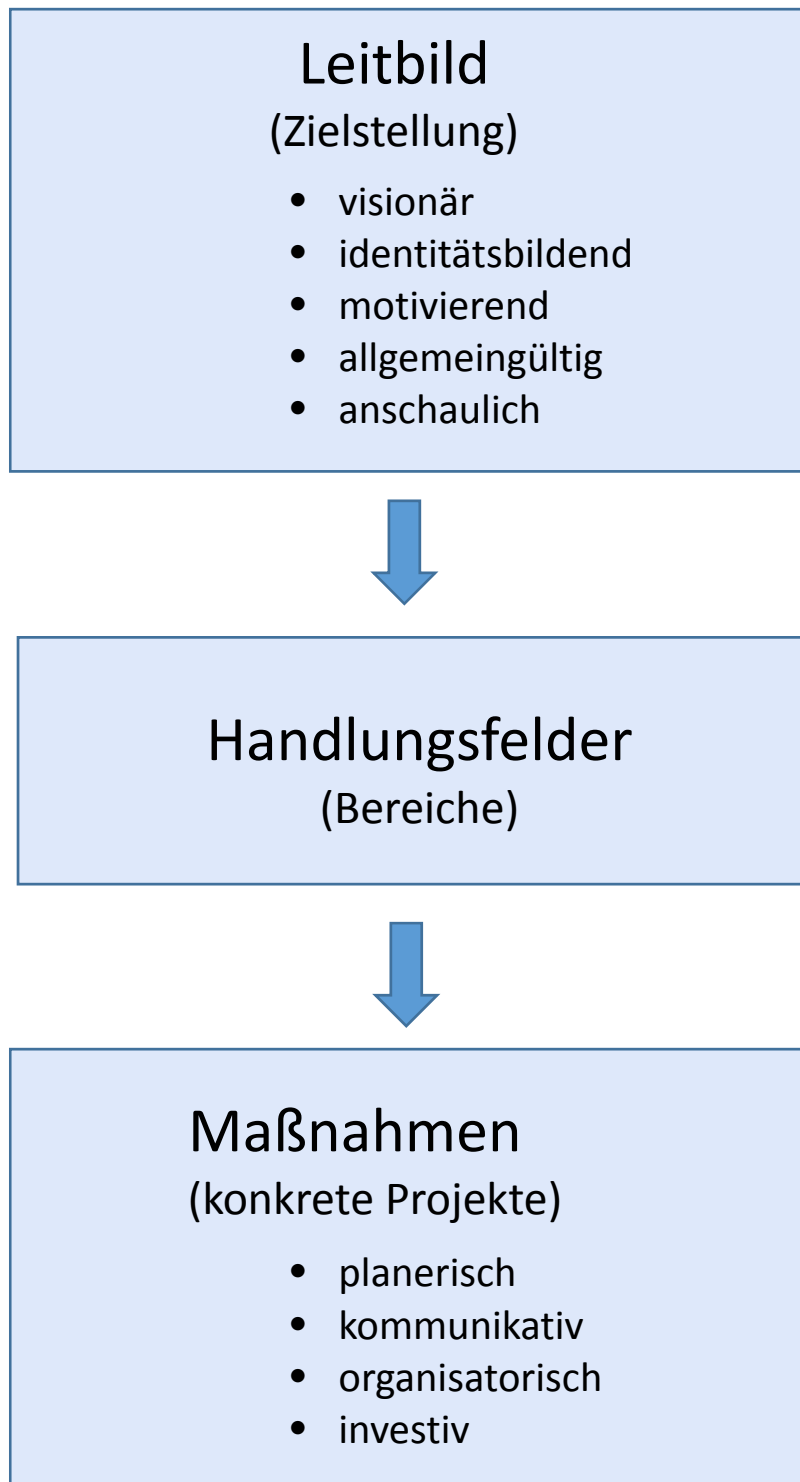


Abbildung 40: Übersicht Leitbild, Handlungsfelder, Maßnahmen (Quelle: Eigene Darstellung)

Im Leitfaden zur Erarbeitung Integrierter Städtebaulicher Entwicklungskonzepte (ISEK) im Städtebaulichen Denkmalschutz sind die Handlungsfelder und mögliche Maßnahmen bereits formuliert.

Handlungsfelder	Erläuterung möglicher Maßnahmen
<p>1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung durch Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Grundlegende städtebauliche Gebietsentwicklung - Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau von historischen öffentlichen und privaten Gebäuden oder Ensembles - Altstadtverträgliche Nutzung der historischen Bausubstanz - Klimagerechte Altbausanierung und energetische Optimierung von Dach, Decken und Kellern sowie haustechnischen Anlagen - Förderung der lokalen Baukultur - Zeitgemäßes Bauen im historischen Bestand unter Einbeziehung der regionalen Baukultur und der regionaltypischen Bautraditionen - „Behutsamer“ Einzelhandel in denkmalgeschützten Gebäuden und historischen Stadtgrundrissen - Durchführung von Architekturwettbewerben zur Qualitätssicherung - Verhinderung von Abrissen und entstellenden Veränderungen von Baudenkmalern zugunsten neuer, innerstädtischer Handelsbauten - Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der historischen Gebäude für den Tourismus - Einbeziehung der mittelständischen Wirtschaft und des Handwerks - Integration von denkmalgeschützten Industrieanlagen in den Siedlungsbereich und Umnutzung von funktionslosen Industrieanlagen <p>Dies betrifft private wie öffentliche Gebäude. Hierzu zählen auch Siedlungsbereiche mit anstehenden Aufgaben, die aus dem demographischen Wandel, der Sozialstruktur, der Mieterschaft oder durch Veränderung der Wohnbedürfnisse sowie durch Privatisierung und Modernisierung des Bestandes, aber auch durch die Integration von Industriekultur bzw. von Industrieanlagen in den umgebenden Siedlungsbereich und die Umnutzung der funktionslos gewordenen Industrieanlagen bei Wahrung der Ablesbarkeit ihrer ursprünglichen Funktionen herrühren.</p>
<p>2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz- und Grünräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Qualifizierung von historischen Freiflächen, Parks und Gärten - Herstellung von historischen Grünzügen und Grünflächen - Entsiegelung von Plätzen - Verkehrsberuhigende Maßnahmen - Ggf. Neubau zur Entlastung historischer Ortskerne, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung
<p>3. Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und des Stadtgrundrisses</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Neue Nutzungen in Baulücken, wenn Verträglichkeit mit historischem Stadtgrundriss gegeben ist - Abriss von nicht denkmalgeschützten Gebäuden zur Wiederherstellung des historischen Stadtbildes, auch in den Blockinnenbereichen - Abriss von nicht denkmalgeschützten Gebäuden zur Wiederherstellung des historischen Stadtbildes, auch in den Blockinnenbereichen - Abriss von ungenutzten nicht denkmalgeschützten Gebäuden zur Schaffung von Frei-/Grünflächen zur Steigerung der Wohnqualität

4. Erhalt der Lebensqualität im Fördergebiet und Stärkung Einzelhandel	- Angebote für Bevölkerung (Gemeinbedarf / Soziale Einrichtungen, Mobilität, Ansiedlung von Einzelhandel)
5. Vorbereitung der Gesamtmaßnahme, Steuerung des Gesamtprojektes, Bürgeraktivierung	- Einrichtung eines Quartiersmanagements - Beratung von Eigentümern / Investoren über das Förderprogramm, Auflagen sowie über örtliche Satzungen - Schaffen geeigneter Strukturen wie z.B. Lokale Partnerschaft, Kommission etc. zur Einbindung von Bewohnerinnen und Bewohnern - Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger und Aufforderung zur Mithilfe zur Bewahrung des baukulturellen Erbes und der Identitätsstiftung für Heimat, Bewahrung und Steigerung von Lebensqualität - Städtebaulicher Denkmalschutz als Teil einer integrierten, kommunalen Kultur- und Sozialarbeit - Herausarbeiten und Präsentation der bauhistorischen Qualitäten auch zur Förderung touristischer Aktivitäten

Abbildung 41: Darstellung der Handlungsfelder (Hessenagentur 2017, 17f)

4.2 Leitbilder, Ziele und Handlungsfelder für die fünf Teilgebiete

Im Folgenden werden die Leitbilder für die fünf Teilgebiete formuliert und begründet. Dabei fließen die in den öffentlichen Veranstaltungen geäußerten Bürgermeinungen ein. Aus den Leitbildern werden einzelne Ziele abgeleitet. Die Zuordnung zu den Handlungsfeldern erfolgt sowohl gemäß dem ISEK-Leitfaden als auch nach thematischen Handlungsfeldern.

4.2.1 Altstadt Oestrich und Rheinanlagen

Bürgermeinungen zum Thema:

- Oestricher Altstadt beleben und attraktivieren
- Plätze miteinander vernetzen durch einheitliche Pflasterung und Beleuchtung
- Plätze größtenteils autofrei gestalten und Aufenthaltsqualität durch Sitzmöglichkeiten und weitere Gestaltungselemente verbessern (z.B. Weinfässer, wie am Oestricher Kran)
- Fassadenbegrünung sowie Begrünung der Plätze
- zentrale Parkplätze aufwerten
- Barrierefreiheit herstellen

Leitbild:

Die Oestricher Altstadt ist ein lebendiger Ort mit gut erhaltener historischer Bausubstanz, geschwungenen Straßen und Gassen sowie einer Abfolge attraktiver Plätze. Sie verfügt über gute Einkaufsmöglichkeiten und eine vielfältige Gastronomie. Die Rheinanlagen ergänzen das historische Stadtbild als attraktiver Freiraum. Veranstaltungen in der Altstadt und den Rheinanlagen werden von Einwohnern und Touristen gerne besucht.

Begründung:

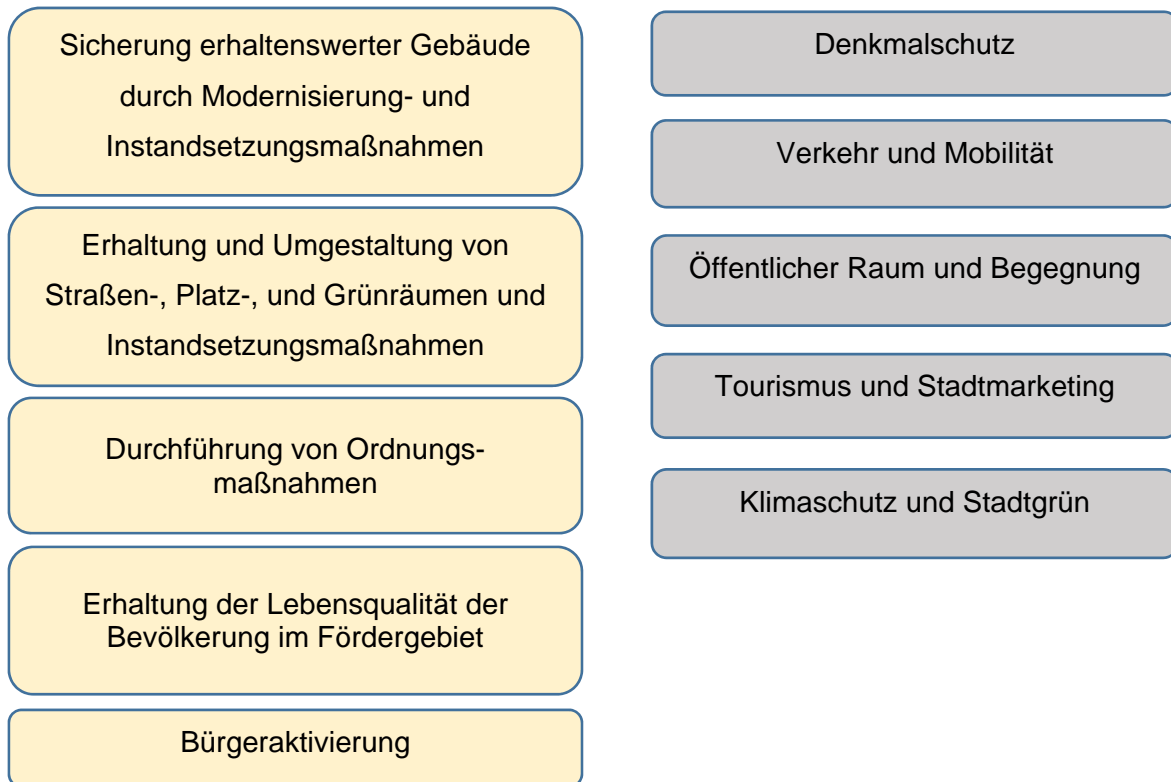
Die Oestricher Altstadt verfügt über einen flächenhaften Stadtgrundriss und ein attraktives historisches Stadtbild, die unter den Oestrich-Winkeler Stadtteilen einzigartig sind. Ihre Bedeutung als Zentrum (Behörden, Einzelhandel und Gastronomie) ist jedoch zurückgegangen. Dies liegt auch daran, dass die Oestricher Altstadt unter Besuchern des Rheingaus nur einen geringen Bekanntheitsgrad hat und in der Regel umfahren wird. Insofern gilt es, die historische Bausubstanz – wo erforderlich – zu sanieren, die Straßen altstadtgerecht auszubauen und die Plätze zu revitalisieren, um mit einer gesteigerten städtebaulichen Attraktivität auch eine höhere Besucherfrequenz (sowohl Einwohner als auch Touristen) in der Altstadt zu erzielen. Dazu gehört auch eine Ergänzung des Wegeleitsystems, um Besucher zu informieren und zu leiten. Die Rheinanlagen bilden als attraktive Freifläche mit dem Weinprobierstand und dem nahen Oestricher Kran eine gute Ergänzung zur engen Altstadt.

Aus dem Leitbild abgeleitete Ziele:

Städtebauliche Ziele sind die Aufwertung der zahlreichen großen und kleinen Altstadtplätze, des Molsberger Parkplatzes sowie die altstadtgerechte Erneuerung der Straßen und - soweit möglich – eine Verbesserung der Grünsituation in der Altstadt. Darüber hinaus sollen in den Rheinanlagen Aufwertungen – vor allem um den Weinprobierstand – vorgenommen werden. An einzelnen Gebäuden sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorzunehmen. Zudem soll die Beschilderung in der Altstadt verbessert werden.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden

Thematische Handlungsfelder



4.2.2 Bahnhof Mittelheim

Bürgermeinungen zum Thema:

- Neuordnung der Parkverhältnisse, Einrichtung von Carsharing-Plätzen und E-Ladesäulen
- Aufenthaltsqualität am Bahnhof durch überdachte Sitzmöglichkeiten, ansprechende Beleuchtung und Öffentliches WC verbessern
- Bahnhofsgelände begrünen
- erweiterte Nutzung des Empfangsgebäudes
- Zugänglichkeit des Bahnhofes verbessern durch breitere Zufahrten, Fußwege, Treppen und behindertengerechte Zuwege

Leitbild:

Der Bahnhof ist ein attraktiver Ankunftsort, der für Besucher Informationen zu Oestrich-Winkel bereithält. Für Pendler aus Oestrich-Winkel ist er ein attraktiver, gut vernetzter

Umsteigeort auf Busse (ÖPNV) und PKW, der zur Verminderung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) beiträgt.

Begründung:

Bahnhöfe sind aufgrund der Nutzerzahl und der Umsteigemöglichkeiten die wichtigsten Knotenpunkte des öffentlichen Nahverkehrs. Der Mittelheimer Bahnhof ist der einzige Bahnhof in Oestrich-Winkel. Er soll für Pendler funktional sein und einen problemlosen Wechsel auf andere Verkehrsmittel ermöglichen. Für Besucher ist der Mittelheimer Bahnhof (möglicherweise) der erste Ankunftsort und prägt beim Aussteigen bereits das Bild der Stadt.

Aus dem Leitbild abgeleitete Ziele:

Städtebauliches Ziel ist der Erhalt des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes, das mit seiner Rotunde auch architektonisch hervorsticht. Weitere Ziele sind die Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf dem Bahnhofsgelände, die Herstellung der Barrierefreiheit und die bessere Verknüpfung der Verkehrsmittel Bahn, Bus, motorisierter Individualverkehr und Fahrradverkehr. Für Besucher sollen grundlegende Informationen zu Oestrich-Winkel am Bahnhof bereitgestellt werden.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden

Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen und Instandsetzungsmaßnahmen

Durchführung von Ordnungsmaßnahmen

Thematische Handlungsfelder

Denkmalschutz

Verkehr und Mobilität

Tourismus und Stadtmarketing

Klimaschutz und Stadtgrün

4.2.3 Umfeld Basilika

Bürgermeinungen zum Thema:

- Beleuchtung dem historischen Ambiente der Basilika anpassen
- Entsiegelung des Parkplatzes und Bepflanzung mit Bäumen
- Informationstafeln zur Basilika sowie Hinweisschild mit Öffnungszeiten
- Sitzmöglichkeiten schaffen

Leitbild:

Die Basilika als älteste Kirche im Rheingau verfügt über ein attraktives Umfeld für Besucher und hält Informationen zur Kirche bereit.

Begründung:

Die Basilika St. Ägidius ist nicht nur die älteste Kirche im Rheingau, sondern als eine der wenigen romanischen Kirchen noch sehr gut erhalten. Das touristische Potenzial der Kirche für Oestrich-Winkel wird derzeit nicht ausgeschöpft und soll verbessert werden. Dies betrifft zum einen die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Umfeld und zum anderen die Bereitstellung von Informationen zur Kirche.

Aus dem Leitbild abgeleitete Ziele:

Städtebauliche Ziele sind die Gestaltung des Kirchemfeldes (Kirchenvorplatz, Beleuchtung, Sitzmöglichkeiten, Straßen) sowie die Verbesserung des Parkplatzes hinsichtlich partieller Begrünung. Weiteres Ziel ist die Bereitstellung von grundlegenden Informationen zur Kirche (Öffnungszeiten, Historie, ggf. plastisches Modell) idealerweise am Parkplatz. Gegebenenfalls sind (energetische) Modernisierungsmaßnahmen an einzelnen privaten Gebäuden erforderlich.

**Handlungsfelder laut ISEK-
Leitfaden**

Thematische Handlungsfelder

Sicherung erhaltenswerter Gebäude
durch Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaßnahmen

Erhaltung und Umgestaltung von
Straßen-, Platz-, und Grünräumen und
Instandsetzungsmaßnahmen

Denkmalschutz

Tourismus und Stadtmarketing

Klimaschutz und Stadtgrün

4.2.4 Umfeld Graues Haus

Bürgermeinungen zum Thema:

- Informationstafel zum Grauen Haus errichten
- Sitzmöglichkeiten und Fahrradabstellanlagen schaffen
- Gestaltung des Grünstreifens vor dem Grauen Haus mit Berücksichtigung der Fauna (Bienenwiese, Insektenhotel)
- Verbesserung der Fußwege (insbesondere Laubengang am Kerbeplatz)
- Wasserentnahmestelle gestalten

Leitbild:

Das Graue Haus als eines der ältesten Wohnhäuser Deutschlands ist zu bestimmten Anlässen öffentlich zugänglich. Vor Ort können sich Besucher über das Gebäude informieren. Das Graue Haus verfügt über ein attraktives Umfeld.

Begründung:

Das Graue Haus als eines der ältesten Wohnhäuser Deutschlands wurde im romanischen Stil errichtet und verfügt damit im Rheingau über ein Alleinstellungsmerkmal. Es befindet sich in Privateigentum. Der Eigentümer nutzt das Gebäude für private Veranstaltungen, Ausstellungen, Kurse und Seminare. Wünschenswert ist es, wenn das Gebäude zu besonderen Anlässen, wie beispielsweise dem „Tag des offenen Denkmals“, öffentlich zugänglich gemacht bzw. Führungen durchgeführt werden können. Eine solche partielle Öffnung ist mit dem Eigentümer abzustimmen. Darüber hinaus sollen vor Ort Informationen zum Grauen Haus bereitgestellt werden. Das Umfeld soll darüber hinaus partiell aufgewertet

werden. Ein Anfang ist mit dem Bobby-Strieth-Platz, der von der Bürgerinitiative „WIR für Winkel“ gestaltet wurde, bereits gemacht.

Aus dem Leitbild abgeleitete Ziele:

Städtebauliche Ziele sind gestalterische Verbesserungen im Umfeld des Grauen Hauses (Begrünung, Straßen, Gestaltung Wasserentnahmestelle). Weiteres Ziel ist die Bereitstellung von grundlegenden Informationen zum Grauen Haus (Historie, ggf. plastisches Modell, ggf. Ankündigungen von Veranstaltungen des Eigentümers). Gegebenenfalls sind (energetische) Modernisierungsmaßnahmen an einzelnen privaten Gebäuden erforderlich.

Handlungsfelder laut ISEK- Leitfaden

Sicherung erhaltenswerter Gebäude
durch Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaßnahmen

Erhaltung und Umgestaltung von
Straßen-, Platz-, und Grünräumen und
Instandsetzungsmaßnahmen

Thematische Handlungsfelder

Denkmalschutz

Tourismus und Stadtmarketing

Klimaschutz und Stadtgrün

4.2.5 Kulturdreieck Brentanohaus, Brentanoscheune, Brentanopark

Bürgermeinungen zum Thema:

- Rekonstruktion des Brentanoparks und der historischen Bruchsteinmauer
- Gestaltung der Außenanlage der Brentanoscheune mit Fahrradabstellanlagen
- Verkehrsberuhigung auf der Hauptstraße (30er Zone, Kreisell) und Überquerungshilfe
- Barrierefreiheit herstellen
- Ansprache von Privateigentümern, um Sanierungen zu fördern

Leitbild:

Das sanierte Brentanohaus, die Brentanoscheune und der rekonstruierte historische Brentanopark sind Bestandteil der national bedeutsamen „Romantikroute“ und bilden gemeinsam einen attraktiven Ort für Erholung, Freizeit und kulturelle Veranstaltungen.

Begründung:

Mit dem Erwerb des Brentanohauses durch das Land Hessen konnte ein wichtiges Kulturdenkmal gerettet werden. Aufgrund von Ausstattung, Historie und kulturgeschichtlicher Bedeutung des Hauses soll das Brentanohaus in Winkel Bestandteil der touristisch bedeutsamen Romantikroute in Hessen werden – neben dem künftigen Romantikmuseum in Frankfurt und dem Osteinschen Park in Rüdesheim. Das Brentanohaus soll eine museale und gastronomische Funktion erfüllen. Der Brentanopark soll rekonstruiert werden und damit sowohl zu einer stimmigen Gesamtanlage beitragen, als auch einen Ort zum Verweilen bieten. Zur Komplettierung gehören auch Erhalt und Sanierung der Nebengebäude. Die Brentanoscheune erfüllt die Funktion als Veranstaltungs- und Versammlungsort. Die Freianlagen sollen aufgewertet und die Verkehrsverhältnisse, insbesondere zwischen Brentanohaus und Brentanoscheune verbessert werden.

Aus dem Leitbild abgeleitete Ziele:

Städtebauliche Ziele sind Erhalt und Sanierung bzw. Umbau des Brentanohauses und aller Nebengebäude sowie die Rekonstruktion der historischen Parkanlage südlich des Brentanohauses und die Verbesserung der Freianlagen um die Brentanoscheune. Gegebenenfalls sind (energetische) Modernisierungsmaßnahmen an einzelnen privaten Gebäuden in der Hauptstraße und Am Lindenplatz erforderlich. Weitere Ziele sind die Entschärfung der Kreuzung Hauptstraße/Schillerstraße/Am Lindenplatz und damit des Überweges vom Brentanohaus zur Brentanoscheune, die Verbesserung der Straßen sowie die Gestaltung von Verkehrsbauwerken (Unterführungen) und Parkplätzen.

**Handlungsfelder laut ISEK-
Leitfaden**

- Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen und Instandsetzungsmaßnahmen
- Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet
- Bürgeraktivierung

Thematische Handlungsfelder

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität
- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Tourismus und Stadtmarketing
- Klimaschutz und Stadtgrün



5 MAßNAHMENKATALOG

5.1 Vorbemerkung

Aus der Bestandsanalyse und den Beteiligungsprozessen wurden die Leitbilder und die Handlungsfelder für die fünf Teilgebiete entwickelt. Die Maßnahmen sind nun wiederum aus den Leitbildern und Handlungsfeldern abgeleitet.

Die Maßnahmen sind zunächst nach den fünf Teilgebieten geordnet:

Teilgebiet 1: Altstadt Oestrich und Rheinanlagen

Teilgebiet 2: Bahnhof Mittelheim

Teilgebiet 3: Umfeld Basilika

Teilgebiet 4: Umfeld Graues Haus

Teilgebiet 5: Kulturdreieck Brentanohaus, Brentanopark und Brentanoscheune

Da die Maßnahmen laut ISEK-Leitfaden zu priorisieren sind (Hessen Agentur 2017,11), wurde innerhalb der Teilgebiete eine Priorisierung vorgenommen. Den Maßnahmen wurden folgende Prioritäten zugeordnet:

- 1: Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre
- 2: Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
- 3: Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit

Schließlich wurden innerhalb der Priorisierung die Maßnahmen nach den Kostenarten der Städtebauförderung sortiert.

Die Maßnahmen wurden mit einem Kostenansatz versehen. Diese Kostenermittlungen beruhen auf Kennzahlen und Erfahrungswerten und stellen keine ingenieurmäßige Kostenermittlung nach der HOAI dar.

5.2 Maßnahmen

Maßnahmen im Teilgebiet 1: Altstadt Oestrich und Rheinanlagen

O_1 Umgestaltung des Molsberger Parkplatzes

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umgestaltung des Molsberger Parkplatzes
Einzelmaßnahmennummer	O_1
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	520.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	520.000
Förderpriorität	1
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Der Molsberger Parkplatz liegt gegenüber der Rheinanlage und wird westlich durch die Gartenstraße, südlich durch die Rheinallee, nördlich durch die Straße Am Rosengarten und östlich durch die Kranenstraße begrenzt. Der Parkplatz ist in einem schlechten Zustand: Der Asphaltbelag ist beschädigt, der Parkplatz ist nicht begrünt und große Container sind dort gelagert. Die öffentlichen Toiletten sind meistens verschlossen.

Der Molsberger Parkplatz spielt als größter und zentraler Parkplatz für Besucher der Altstadt eine wichtige Rolle. Er kann ein wichtiger Ankunftsort für auswärtige Besucher werden. Ziele sind daher die Erneuerung des Belages, die Aufwertung durch Begrünung und die Bereitstellung von Informationen.

Mögliche Gestaltungselemente sind:

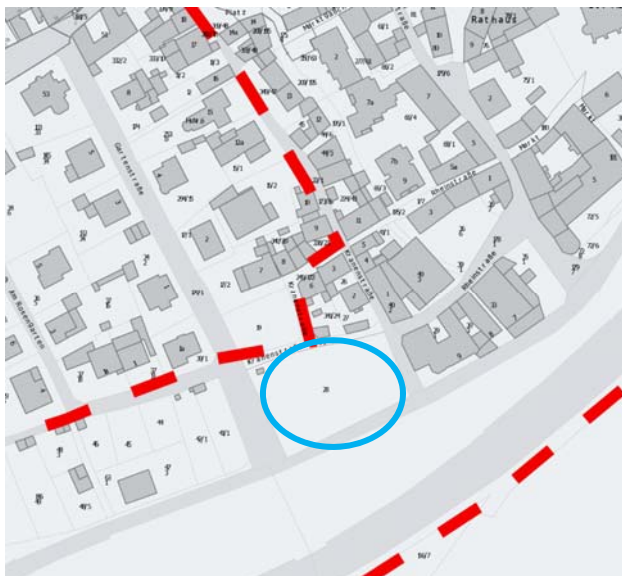
- Flächenhafte Entsiegelung des Parkplatzes zur Vermeidung von Überhitzung
- Öffentliche Toiletten
- Wegweiser, Hinweisschilder für Besucher
- Begrünung (Hochbeete, Baumpflanzungen)
- Verlegung der Glascontainer
- Radabstellanlagen, E-Bike-Ladesäule
- Ladesäule für E-Autos

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen
4. Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität
- Tourismus und Stadtmarketing
- Klimaschutz und Stadtgrün



O_2 Straßenausbau Kapellenplatz

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Straßenausbau - Kapellenplatz
Einzelmaßnahmenummer	O_2
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	80.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	80.000
Förderpriorität	2
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Der Kapellenplatz ist eine platzartige Erweiterung zwischen Marktgäßchen und Kranenstraße. Der Platz ist asphaltiert und wird als Stellplatz genutzt. Mit dem Straßenausbau soll eine altstadtgerechte Gestaltung (Pflasterung des Platzes) vorgenommen werden, ggf. verbunden mit einzelnen Begrünungselementen.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität
- Tourismus und Stadtmarketing



O_3 Straßenausbau Rheinstraße von Marktstraße bis Hotel Schwan

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Straßenausbau - Rheinstraße von Marktstraße bis Hotel Schwan
Einzelmaßnahmenummer	O_3
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	320.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	80.000
Förderpriorität	2
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Die Rheinstraße ist eine zentrale Nord-Süd-Verbindung in der Oestricher Altstadt. Sie ist asphaltiert, an einigen Stellen weist der Asphalt Löcher auf und das ursprüngliche Natursteinpflaster kommt wieder zum Vorschein. Der Zustand passt nicht zur historischen Altstadt. Ziel ist daher die altstadtgerechte Erneuerung der Straße mit einem noch auszuwählenden Pflaster.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität
- Tourismus und Stadtmarketing



O_4 Straßenausbau Markt von Kirche bis Rheinstraße

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Straßenausbau - Markt von Kirche bis Rheinstraße
Einzelmaßnahmennummer	O_4
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	50.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	12.500
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Der Markt ist in diesem Bereich asphaltiert. Der Asphalt weist bereits Löcher auf. Der Zustand passt nicht zur historischen Altstadt. Ziel ist daher die altstadtgerechte Erneuerung der Straße mit einem noch auszuwählenden Pflaster.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität
- Tourismus und Stadtmarketing



O_5 Straßenausbau Rheinstraße bis Kranenstraße

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Straßenausbau Rheinstraße bis Kranenstraße
Einzelmaßnahmennummer	O_5
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	120.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	30.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Die Rheinstraße ist in diesem Bereich asphaltiert. Der Asphalt weist bereits Löcher auf. Der Zustand passt nicht zur historischen Altstadt. Ziel ist daher die altstadtgerechte Erneuerung der Straße mit einem noch auszuwählenden Pflaster.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität
- Tourismus und Stadtmarketing



O_6 Straßenausbau Zehnthofstraße

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Straßenausbau - Zehnthofstraße
Einzelmaßnahmennummer	O_6
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	110.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	27.500
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Die Zehnthofstraße ist asphaltiert. Der Asphalt wurde bereits stellenweise erneuert. Der Zustand passt nicht zur historischen Altstadt. Ziel ist daher die altstadtgerechte Erneuerung der Straße mit einem noch auszuwählenden Pflaster.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität
- Tourismus und Stadtmarketing



O_7 Straßenausbau Marktstraße von Zehnthofstraße bis Burgstraße

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Straßenausbau - Marktstraße von Zehnthofstraße bis Burgstraße
Einzelmaßnahmenummer	O_7
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	110.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	27.500
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Die Marktstraße ist asphaltiert. Der Asphalt weist bereits Löcher auf. Das historische Natursteinpflaster tritt an einigen Stellen hervor. Der Zustand passt nicht zur historischen Altstadt. Ziel ist daher die altstadtgerechte Erneuerung der Straße mit einem noch auszuwählenden Pflaster.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität
- Tourismus und Stadtmarketing



O_8 Umgestaltung B 42

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umgestaltung B 42
Einzelmaßnahmenummer	O_8
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Hessen Mobil
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Hessen Mobil
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	ohne Ansatz, da abhängig von konkreten Maßnahmen
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	Keine Zuständigkeit liegt bei Hessenmobil
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Die B 42 trennt Oestrich vom Rhein. Die Ein- und Ausfahrten sind besonders für Linksabbieger problematisch. Ziele einer Umgestaltung der B42 sind die Minderung der Barrierewirkung zwischen Rhein und den Siedlungskernen, eine gestalterische Verbesserung und eine Entschärfung beim Einfädeln/Ausfädeln. Diese Wünsche sind aus der Bürgerbeteiligung hervorgegangen.

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität



O_9 Umgestaltung des Scharfen Ecks

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umgestaltung des Scharfen Ecks
Einzelmaßnahmennummer	O_9
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	150.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	150.000
Förderpriorität	1
Kostenart	VIII. Wohnumfeldmaßnahmen

II. Projektbeschreibung

Das sogenannte „Scharfe Eck“ bildet einen kleinen Platz an der Rheingaustraße zwischen Marktplatz und Friedensplatz. Dieser Platz liegt an einem engen Kurvenbereich der Rheingaustraße. Das „Scharfe Eck“ dient als Parkplatz. Der Platz verfügt jedoch aufgrund seiner Lage an der Rheingaustraße, der vorhandenen Gastronomie und Geschäfte, der allgemeinen Betriebsamkeit sowie der Gestaltungselemente (u.a. sanierungsbedürftiger Brunnen) potenziell über eine hohe Aufenthaltsqualität.

Ziel ist daher die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und damit einhergehend eine Vitalisierung dieses kleinen Platzes, der damit in der Abfolge den Marktplatz ergänzt.

Mögliche Gestaltungselemente sind:

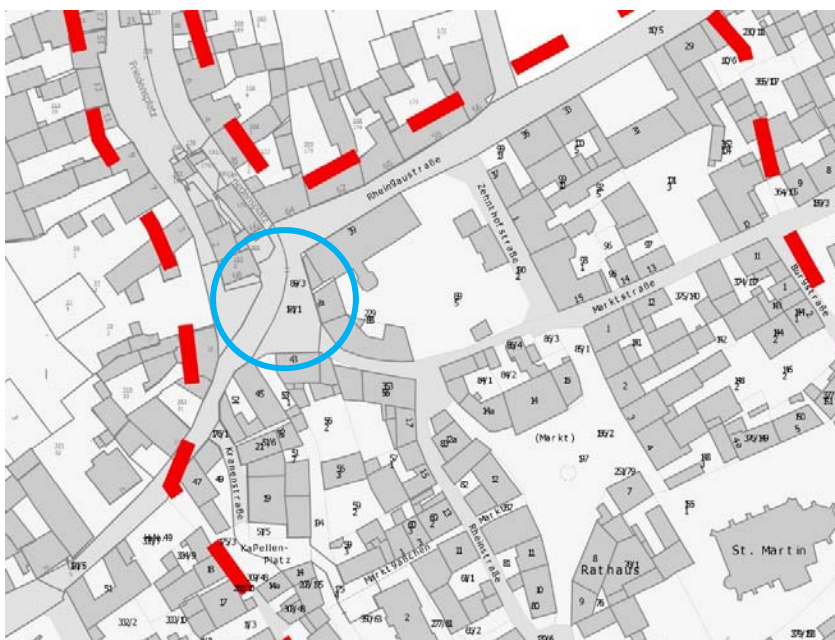
- Neue (helle) Bepflasterung, um Überhitzung im Sommer entgegen zu wirken
- Einheitliche Beleuchtung
- Sitzmöglichkeiten
- Reduzierung/Entfernung der Pkw-Stellplätze

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen
4. Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität
- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Tourismus und Stadtmarketing





O_10 Umgestaltung des Marktplatzes

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umgestaltung des Marktplatzes
Einzelmaßnahmennummer	O_10
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	500.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	500.000
Förderpriorität	2
Kostenart	VIII. Wohnumfeldmaßnahmen

II. Projektbeschreibung

Der Marktplatz bildet das Zentrum in der Oestricher Altstadt. Er erfüllt unterschiedliche, teils konkurrierende Funktionen, wie Wochenmarkt, Freifläche für die Gastronomie, Parkplatz und Platz zum Verweilen. Der Marktplatz hat gestalterische Defizite und erfüllt nicht in ausreichendem Maße soziale und klimatische Funktionen. Ziel ist daher die Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Oestrich-Winkel hat als größte Weinbaukommune in Hessen eine lange Historie des Weinanbaus. So könnte dieses Element auch in der Gestaltung des Marktplatzes erkennbar sein (z.B. Weinfässer, Weinreben-Pergola etc.). Weitere mögliche Gestaltungselemente sind:

- Neue (helle) Pflasterung, um Überhitzung im Sommer entgegen zu wirken
- Einheitliche Beleuchtung
- Sitzmöglichkeiten
- Wasserspiele
- Radabstellanlagen
- Pergola, Baumpflanzungen als Schattenspender
- Entfernung der Poller und Pkw-Stellplätze

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen
4. Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität
- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Tourismus und Stadtmarketing
- Klimaschutz und Stadtgrün



O_11 Umgestaltung des Friedensplatzes

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umgestaltung des Friedensplatzes
Einzelmaßnahmennummer	O_11
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	400.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	400.000
Förderpriorität	2
Kostenart	VIII. Wohnumfeldmaßnahmen



II. Projektbeschreibung

Der Friedensplatz ist eine längliche Platzanlage nördlich der Rheingaustraße, die als asphaltierter Parkplatz genutzt wird. Der Platz besitzt eine Bank, welche notdürftig auf den Pflanzbereich eines Baumes gestellt wurde und somit weder attraktiv noch barrierefrei ist. Ziele sind daher eine bessere Aufenthaltsqualität und eine Aufwertung des Platzes durch Pflasterung und Begrünung. Im Zuge einer Planung ist dann zu prüfen, ob die Parkplätze erhalten bleiben und ob ggf. der Pfingstbach freigelegt werden kann.

Mögliche Gestaltungselemente sind:

- Neue (helle) Bepflasterung, um Überhitzung im Sommer entgegen zu wirken
- Einheitliche Beleuchtung
- Sitzmöglichkeiten
- Radabstellanlagen
- Pergola, Baumpflanzungen als Schattenspende
- Reduzierung der Pkw-Stellplätze
- Ggf. Offenlegung des Pfingstbaches

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen
4. Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität
- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Tourismus und Stadtmarketing
- Klimaschutz und Stadtgrün



O_12 Verbesserung des Platzes um den Weinprobierstand

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Verbesserung des Platzes um den Weinprobierstand
Einzelmaßnahmennummer	O_12
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt-Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	30.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	30.000
Förderpriorität	2
Kostenart	VIII. Wohnumfeldmaßnahmen

II. Projektbeschreibung

Der Oestricher Weinproberstand ist beliebt unter Einheimischen und Besuchern. Da er inzwischen bauliche Mängel aufweist, soll er erneuert werden. Dies ist Sache der Winzer. Daneben soll das Umfeld verbessert und somit die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

Ziele sind daher die Schaffung von Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie eine Begrünung. Ggf. ist auch der Spielplatz zu ergänzen bzw. zu modernisieren.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen
4. Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet
5. Bürgeraktivierung

Thematische Handlungsfelder:

- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Tourismus und Stadtmarketing
- Klimaschutz und Stadtgrün



O_13 Rheinanlagen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Rheinanlagen
Einzelmaßnahmennummer	O_13
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	150.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	150.000
Förderpriorität	2
Kostenart	VIII. Wohnumfeldmaßnahmen

II. Projektbeschreibung

Die Rheinanlagen sind als Grünfläche zwischen Altstadt und B 42 denkmalgeschützt. Sie sind jedoch augenscheinlich – mit Ausnahme des Weinproberstandes - wenig genutzt. Die Rheinanlagen scheinen in der derzeitigen Gestalt zu wenig Aufenthaltsqualität und Attraktivität für Besucher zu besitzen. Im Bereich westlich der Rheinanlagen (u.a. ehemaliger Minigolfplatz) sind zusätzliche Grünflächen möglich. Um die Rheinanlagen und die angrenzenden Bereiche als Ort für Freizeit und Erholung aufzuwerten, sollen ansprechende Sitzmöglichkeiten geschaffen und die bestehende Möblierung weiter ausgebaut werden. Auch die Schaffung von schattenspendenden Grün und Radabstellanlagen tragen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen
4. Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet
5. Bürgeraktivierung

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz,
- Öffentlicher Raum und Begegnung,
- Tourismus und Stadtmarketing,
- Klimaschutz und Stadtgrün



