



Bekanntmachung

zur 8. Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen
am Dienstag, 09.10.2018 um 19:00 Uhr
im Bürgerzentrum, Paul-Gerhardt-Weg 1, Raum 222 - Magistratzimmer

Tagesordnung

TOP	Betreff Vorlagen-Nr.
	<u>Öffentliche Sitzung</u>
1.	Antrag SPD: Gestaltung der Ortseingänge 2018/133
2.	Programm Städtebaulicher Denkmalschutz Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Oestrich-Winkel für das Gebiet Brentanopark / Rheinufer / Bahnhof 2018/151
3.	Bienenfreundliches Oestrich-Winkel; Sachstandsbericht
4.	Bauangelegenheiten (soweit vorhanden)
5.	Verschiedenes

Oestrich-Winkel, 01.10.2018

Björn Sommer
Ausschussvorsitzender



Sitzungsprotokoll

Gremium	Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen
Sitzungsdatum	09.10.2018
Uhrzeit	19:00 Uhr bis 19:37 Uhr
Sitzungsort	Raum 222 - Magistratzimmer,

Anwesend

Vorsitzender:

Björn Sommer (FDP)

Mitglieder:

Werner Alt (CDU)

Manfred Bickelmaier (CDU)

Albert Bungert (CDU)

Nikolaos Stavridis (SPD)

Eberhard Weber (SPD)

vertritt Schönleber, Josef (CDU)

vertritt Dr. Lehmler, Lutz (SPD)

Magistrat:

Bürgermeister Michael Heil (CDU)

Werner Fladung (SPD)(19:15 - 19:37 Uhr)

Stadtverordnetenversammlung:

Christina Laube (CDU)

Andreas Orth (CDU)

Schriftführer:

Ruth Schreiner

Abwesend

Markus Jantzer (GRÜNE)

Dr. Lutz Lehmler (SPD)

Josef Schönleber (CDU)

Ausschussvorsitzender Björn Sommer eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen um 19:00 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist.

1. Antrag SPD: Gestaltung der Ortseingänge

2018/133

Herr Weber begründet den Antrag seiner Fraktion. Vorsitzender Sommer weist darauf hin, dass in dieser Sache grundsätzlich Einigkeit besteht. Die Maßnahme würde auch ohne Antrag in Angriff genommen, versichert Bürgermeister Heil, bislang hätten aber andere Projekte Priorität genossen. Beim Kreisel in Oestrich sei Hessen Mobil zuständig, in Winkel habe WIR für Winkel am Ortseingang von Johannisberg bereits einen Platz mit einer Kelter hergerichtet. Im Bereich Winkel / Edeka könnte der Ortseingang über das Programm des Städtebaulichen Denkmalschutzes gestaltet werden. Ein Planungsbüro soll entsprechend (aber ohne Kerbplatzbereich) beauftragt werden. Bürger und Ortsbeiräte sollen mit beteiligt werden. Herr Stavridis empfiehlt die Hochschule in Geisenheim mit einzubinden. Vorsitzender Sommer schlägt vor die Angelegenheit mit dieser Anregung an den Denkmal- und Gestaltungsbeirat weiter zu geben. Bürgermeister Heil begrüßt diese Idee. Der Beschlussvorschlag wird dahingehend ergänzt, dass die weitere Bearbeitung an den Denkmal- und Gestaltungsbeirat gegeben wird.

Beschluss

Der Magistrat wird gebeten, den Stadtverordneten zeitnah eine zeitliche Planung, ein gestalterisches Konzept und eine Priorisierung der zu gestaltenden Oestrich-Winkeler Ortseingänge vorzulegen. In den Prozess sind die betroffenen Ortsbeiräte sowie die Bürgerschaft inkl. dem Verein Wir für Winkel aktiv einzubinden. Die Hinzuziehung von externem Sachverstand wie zum Beispiel im Rahmen der geplanten Neugestaltung des sogenannten Kerbplatzes oder des Scharfen Ecks, dem Friedensplatz und dem Molsberger Parkplatz soll geprüft werden.

Die weitere Bearbeitung der Angelegenheit wird an den Denkmal- und Gestaltungsbeirat verwiesen.

Abstimmung

Einstimmig ohne Enthaltung dem ergänzten Antrag zugestimmt.

2. Programm Städtebaulicher Denkmalschutz

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Oestrich-Winkel für das Gebiet Brentanopark / Rheinufer / Bahnhof

2018/151

Herr Weber weist auf Fehler im Konzept hin. S. 38: Am Bahnhof existiert ein Infokasten und S. 39 der Bahnhof sei über einen seitlichen Zugang barrierefrei erreichbar. Bürgermeister Heil weist darauf hin, dass das Pflaster hier das Problem bei der Barrierefreiheit sei. Herr Stavridis erkundigt sich, ob das Bahnhofsgebäude auch in der Planung mit dabei sei, weil es privat und nicht städtisch ist und ob es von der Stadt aufgekauft werden soll, wenn die Gelegenheit dazu besteht. Der Private kann auch gefördert werden, ansonsten muss abgewartet werden, so Bürgermeister Heil. Herr Weber fragt nach S. 92/93 bzgl. helle Pflasterung Marktplatz Oestrich (500.000 €), ob das nötig sei. Erster Stadtrat Fladung ergänzt, dass das auch für S. 96 Friedenplatz gilt.

Bürgermeister Heil erläutert, dass es sich bei den Projekten um Ideen aus der AG und der LOPA handelt, wie eine mögliche Gestaltung erfolgen könnte.

Als konkrete redaktionelle Änderung bittet Herr Weber auf S. 6 Weber statt Sinß in der Teilnehmerliste zu verbessern. Die Korrektur wird zugesagt.

Bürgermeister Heil bittet in dem Beschluss eine weitere Änderung betreffend Teilgebiet 4 (Umfeld Graues Haus), Seite 134 vorzunehmen. Es werden Kartenauszüge dazu verteilt. Der Geltungsbereich soll wie folgt geändert werden:

1. Erweiterung nach Westen um die Westseite der Weißgasse mit der ersten Häuserzeile (betrifft 2 Anwesen),
2. Erweiterung nach Norden um die erste Häuserreihe der Hauptstraße,
3. Reduzierung im Süden um den Parkplatz am Rheinweg zwischen Kerbplatz und Graugasse, wg. Überlappung mit dem bisherigen Stadtumbaugebiet und der damit verbundenen Doppelförderung (Anlage 1 Kartenauszug).

Nach Osten zum Kerbeplatz hin erfolgt keine Änderung des Geltungsbereichs, wg. der dann entstehenden Überlappung mit dem bisherigen Stadtumbaugebiet (Doppelförderung ist ausgeschlossen).

Wegen der neu hinzukommenden Privaten im Bereich Weißgasse und Hauptstraße sollen gleichzeitig die förderfähigen Kosten von 200.000 um 800.000 € auf 1.000.000 € erhöht werden (S. 135), inkl. Folgeänderungen bei den geschätzten Gesamtkosten (S. 135, von 1 Mio. auf 5 Mio. €) und der Gesamtdarstellung im Kosten- und Finanzierungsplan S. 167/168.

Die Beschlussfassung erfolgt über den so ergänzten Beschlussantrag.

Beschluss

1. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept „Brentanopark/Rheinufer/Bahnhof“ wird mit folgender Änderung beschlossen:
Änderung des Geltungsbereichs von Teilgebiet 4 (Umfeld Graues Haus), S. 135 wie folgt:
 1. Erweiterung nach Westen um die Westseite der Weißgasse mit der ersten Häuserzeile (betrifft 2 Anwesen),
 2. Erweiterung nach Norden um die erste Häuserreihe der Hauptstraße,
 3. Reduzierung im Süden um den Parkplatz am Rheinweg zwischen Kerbeplatz und Graugasse.
 - Erhöhung der förderfähigen Kosten von 200.000 € um 800.000 € auf 1. Mio. € im Teilgebiet 4 inkl. Folgeänderungen bei den geschätzten Gesamtkosten (S. 135, von 1 Mio. auf 5 Mio. €) und der Gesamtdarstellung im Kosten- und Finanzierungsplan S. 167/168.
2. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept „Brentanopark/Rheinufer/Bahnhof“ wird beim Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur Genehmigung eingereicht.

Abstimmung

Einstimmig ohne Enthaltung dem ergänzten Antrag zugestimmt.

3. Bienenfreundliches Oestrich-Winkel; Sachstandsbericht

Bürgermeister Heil verliert zum diesem Punkt die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zur Anfrage bzgl. Fläche ehem. Minigolfplatz. Letztlich steht diese Fläche nicht zur Verfügung. Die Verwaltung wird in 2019 andere Wiesenflächen auf ihre Eignung überprüfen und dort, wo was geht auch was umsetzen.

4. Bauangelegenheiten (soweit vorhanden)

Bürgermeister Heil berichtet über den aktuellen Sachstand in Sachen Koepp-Gelände.

5. Verschiedenes

Vorsitzender Sommer kündigt für die UPB-Sitzung am 06.11.2018 die Präsentation der Ergebnisse der Hochschule Geisenheim (Frau Hottenträger) in Sachen Molsberger Parkplatz etc. an.

Oestrich-Winkel, 10.10.2018

Ausschussvorsitzender
Björn Sommer

Schriftführerin
Ruth Schreiner

Fraktion SPD in der Stadtverordnetenversammlung

Antrag

Nr. 2018/133

Fraktionsvorsitz	Carsten Sinß
------------------	--------------

Beratungsfolge	Termin
Stadtverordnetenversammlung	24.09.2018
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	09.10.2018
Stadtverordnetenversammlung	22.10.2018

Antrag SPD: Gestaltung der Ortseingänge

Antragstext

Der Magistrat wird gebeten, den Stadtverordneten zeitnah eine zeitliche Planung, ein gestalterisches Konzept und eine Priorisierung der zu gestaltenden Oestrich-Winkeler Ortseingänge vorzulegen. In den Prozess sind die betroffenen Ortsbeiräte sowie die Bürgerschaft inkl. dem Verein Wir für Winkel aktiv einzubinden. Die Hinzuziehung von externem Sachverstand wie zum Beispiel im Rahmen der geplanten Neugestaltung des sogenannten Kerbplatzes oder des Scharfen Ecks, dem Friedensplatz und dem Molsberger Parkplatz soll geprüft werden.

Begründung

Bereits in den Haushaltsplan 2017 wurden gemäß Wunsch aller Fraktionen 30.000 Euro zur „schöneren Gestaltung der Ortseingänge der Oestrich-Winkeler Ortsteile“ eingestellt. Dazu liegen den Stadtverordneten bisher keine zeitliche Planung, kein gestalterisches Konzept und keine Priorisierung der betroffenen Ortseingänge vor. Ebenso wurde kein Verfahren zur Beteiligung der Bürger beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Oestrich-Winkel, 03.09.2018

Fraktionsvorsitz



Beschlussvorlage

Nr: 2018/151

Aktenzeichen	RHHG
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich 6 Bauen
Vorlagenerstellung	Joerg Waldmann

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	01.10.2018
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	09.10.2018
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Mittelheim	17.10.2018
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Oestrich	17.10.2018
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Winkel	17.10.2018
Stadtverordnetenversammlung	22.10.2018

Programm Städtebaulicher Denkmalschutz

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Oestrich-Winkel für das Gebiet Brentanopark / Rheinufer / Bahnhof

Beschlussvorschlag

1. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept „Brentanopark/Rheinufer/Bahnhof“ wird beschlossen.
2. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept „Brentanopark/Rheinufer/Bahnhof“ wird beim Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur Genehmigung eingereicht.

Sachverhalt

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.

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. Dabei handelt es sich um folgende Gebiete:

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 Stadt wurde im November 2017 in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen.

Bevor Maßnahmen durchgeführt werden können, ist zunächst ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erstellen. Das ISEK untersucht die städtebaulichen Defizite, formuliert Ziele und Maßnahmen und macht einen Vorschlag zur Festlegung der Fördergebiete. Das ISEK ist sowohl planerische Grundlage als auch Arbeitsprogramm für die Umsetzung der nächsten rund 10 Jahre (Leitfaden der 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 (Leitfaden der Hessen Agentur 2017, 12).

Für die Erstellung des ISEK wurde seitens des Landes Hessen ein Leitfaden, der von der Hessen Agentur erarbeitet wurde, herausgegeben. Das vorliegende ISEK orientiert sich an diesem Leitfaden.

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. Laut den Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) ist das ISEK binnen eines Jahres ab Programmaufnahme dem zuständigen Ministerium vorzulegen – also Ende Oktober 2018. Mit dieser Vorlage wird nunmehr das ISEK zur Beschlussfassung vorgelegt.

Nach erfolgter Beschlussfassung ist das ISEK zur Genehmigung beim Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz einzureichen. Nach erfolgter Genehmigung bildet das ISEK die Grundlage für die jährliche Förderantragstellung und die Durchführung von Einzelmaßnahmen. Die Fördergebiete sind anschließend durch einen separaten Beschluss als Erhaltungs- oder Sanierungsgebiet festzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

./.

Anlage(n)

1. ISEK Oestrich-Winkel Teil 1
2. ISEK Oestrich-Winkel Teil 2

Oestrich – Winkel, 24.09.2018

Dezernatsleiter



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.

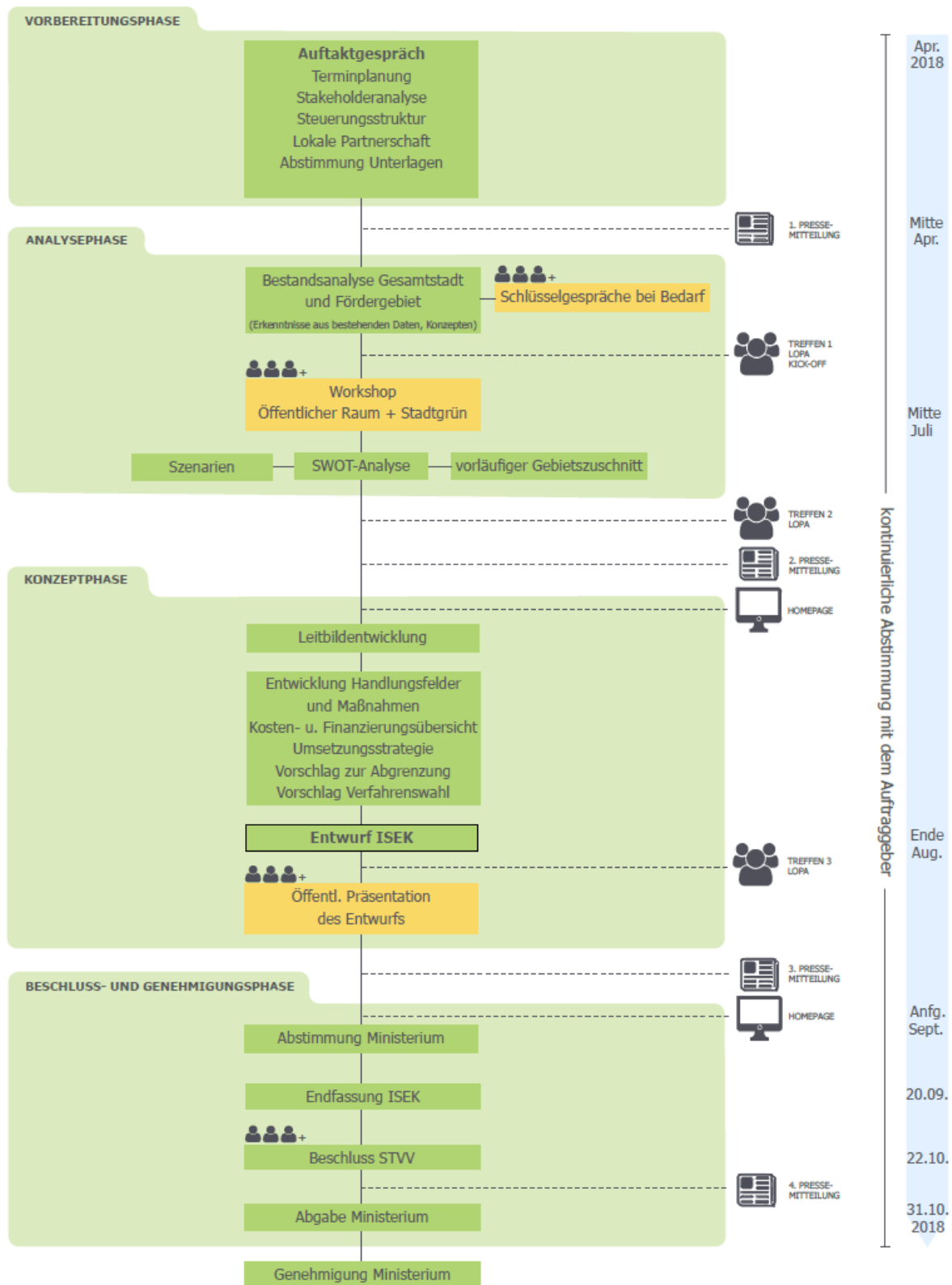


Abbildung 2: Ablaufplan (Quelle: Eigene Darstellung)

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.

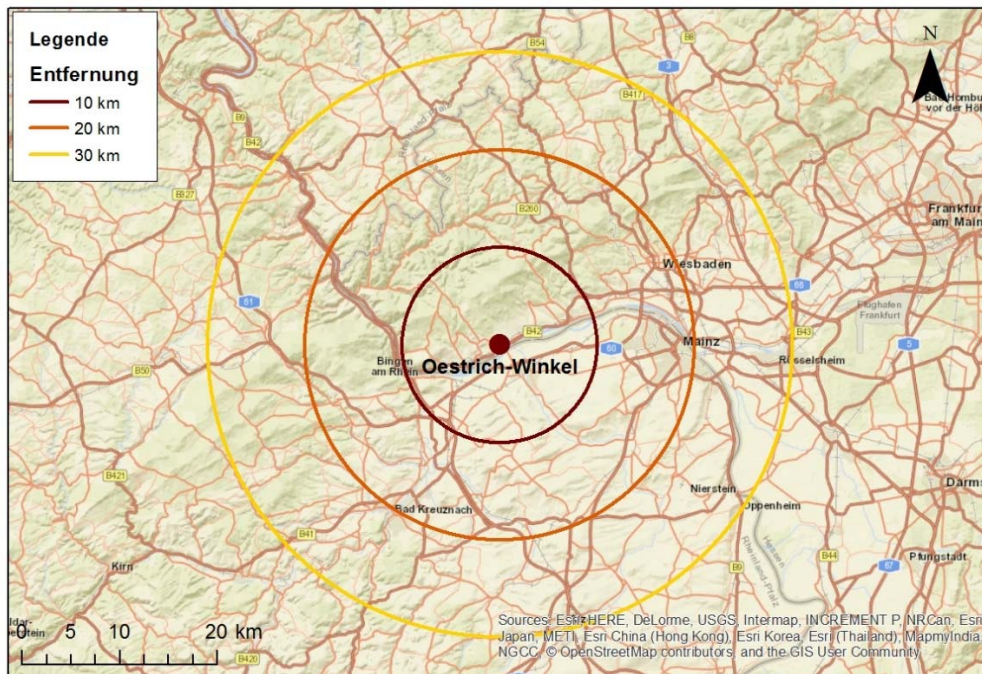


Abbildung 5: Lageplan (Quelle: Eigene Darstellung)

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.

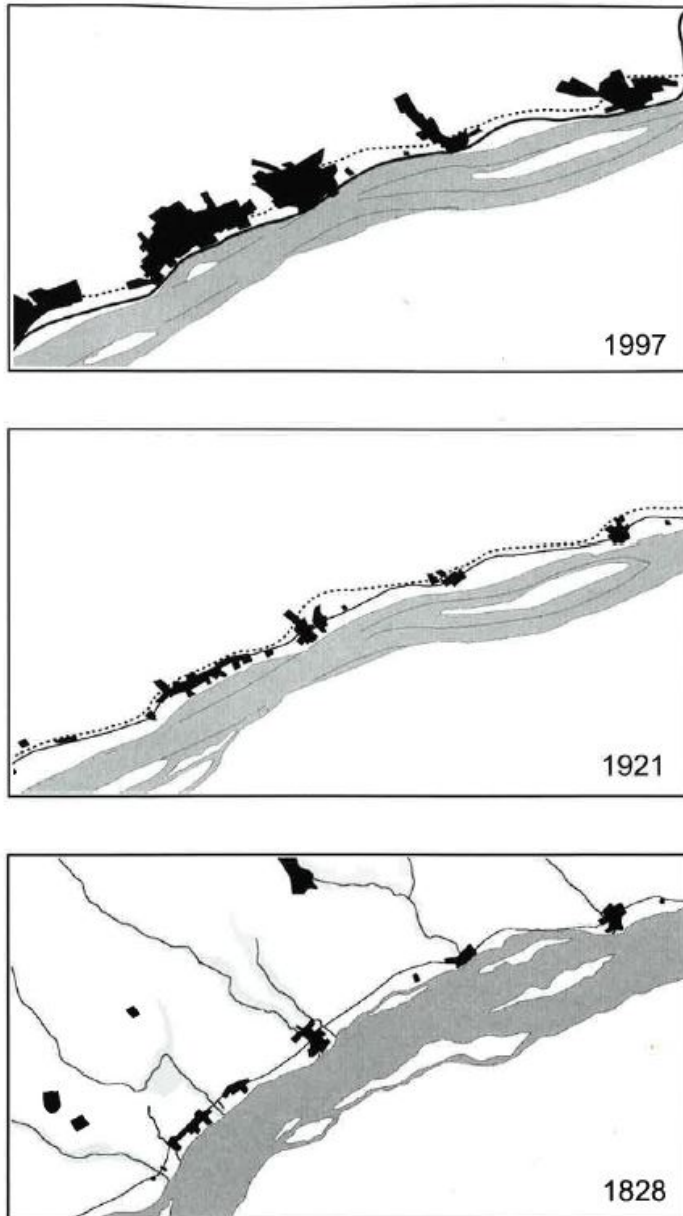


Abbildung 6: Historische Entwicklung Oestrich-Winkel (Quelle: SP&P, MEDIASTADT, VKT)

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.

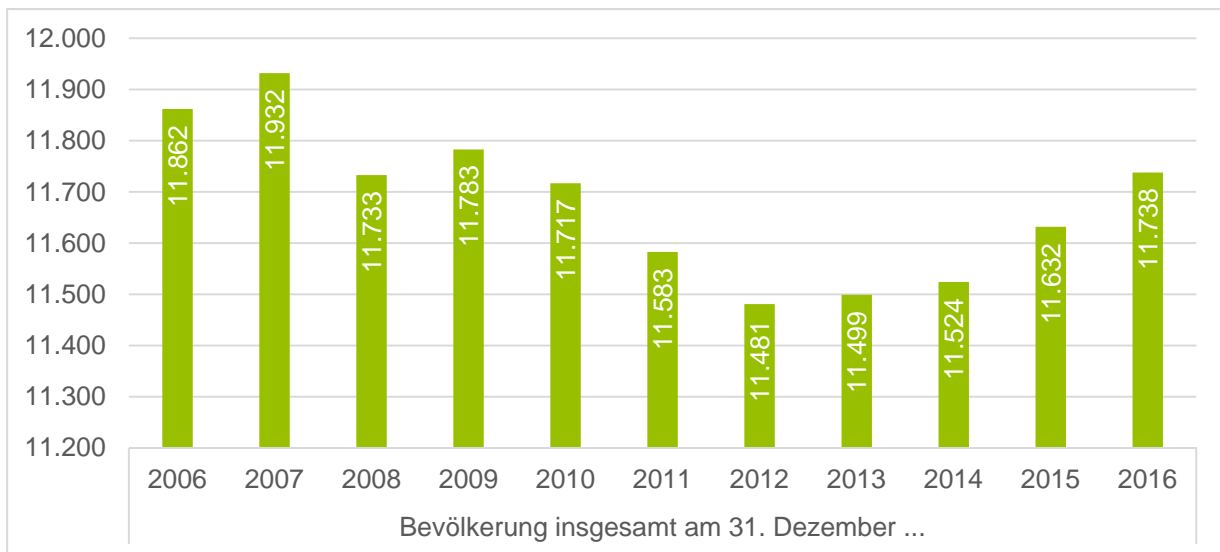


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung (Quelle: HGST 2016)

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.

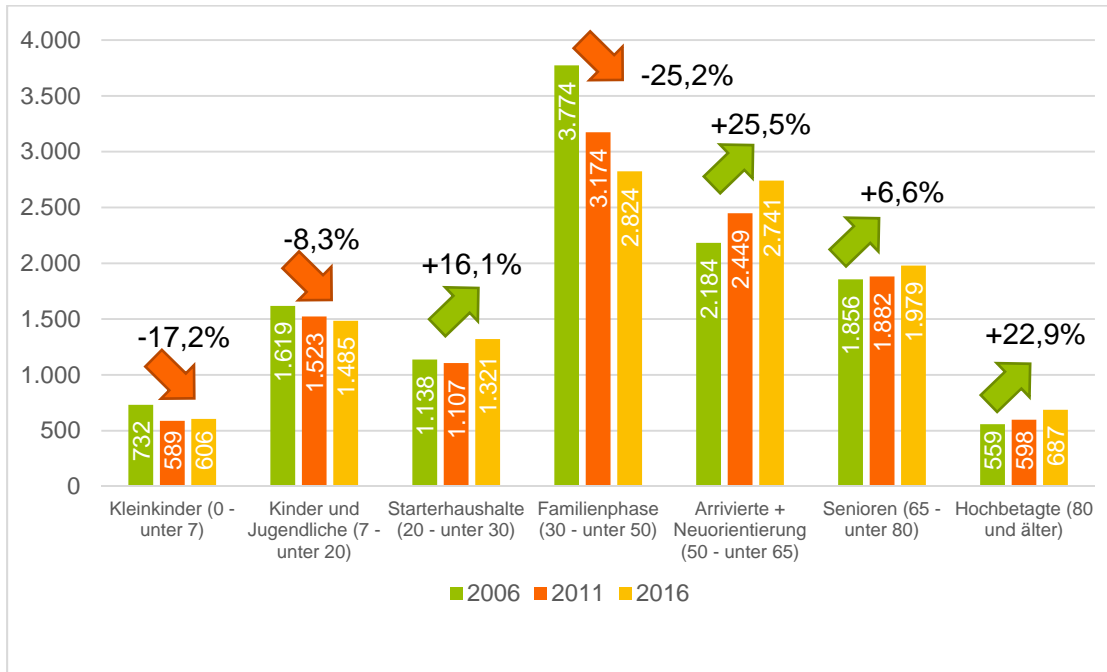


Abbildung 8: Altersstruktur der Bevölkerung (Quelle: HGST 2016)

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.

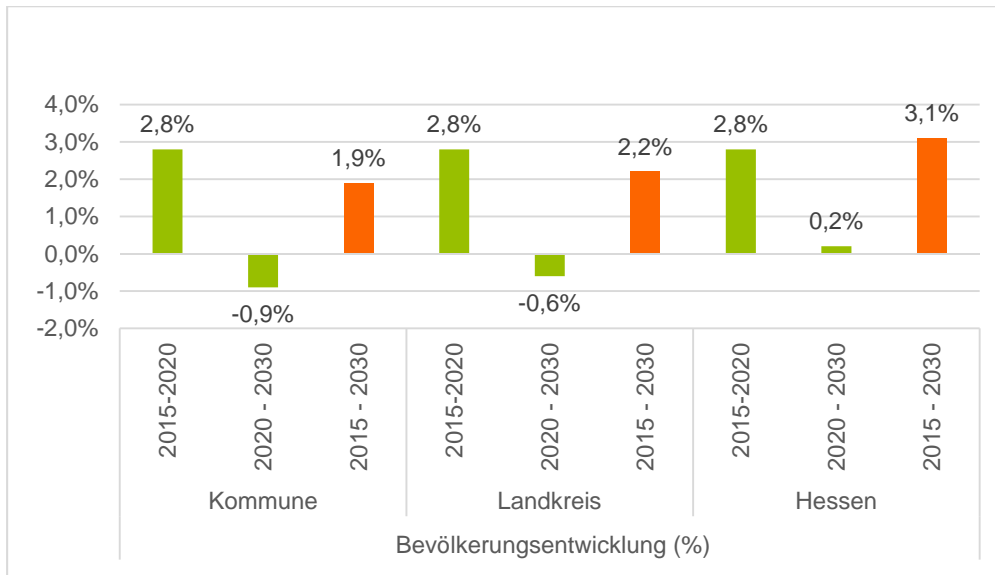


Abbildung 9: Bevölkerungsprognose (Quelle: HA 2017)

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.

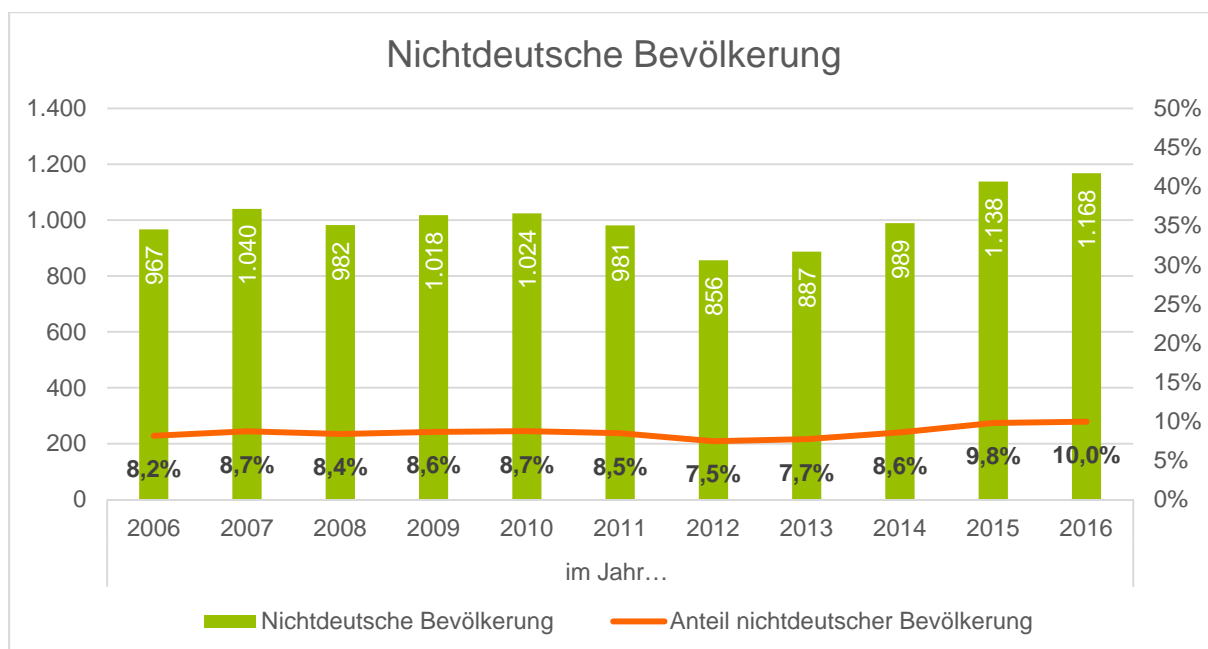


Abbildung 10: Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung (Quelle: HGST 2016)

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.

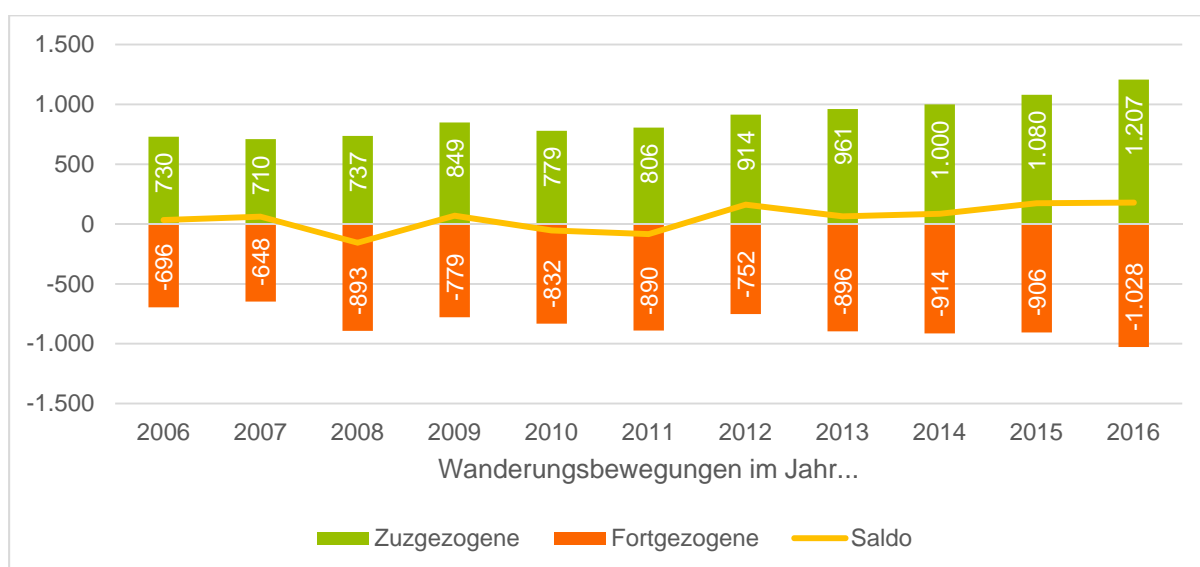


Abbildung 11: Wanderungsbewegungen (Quelle: HGST 2016)



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)

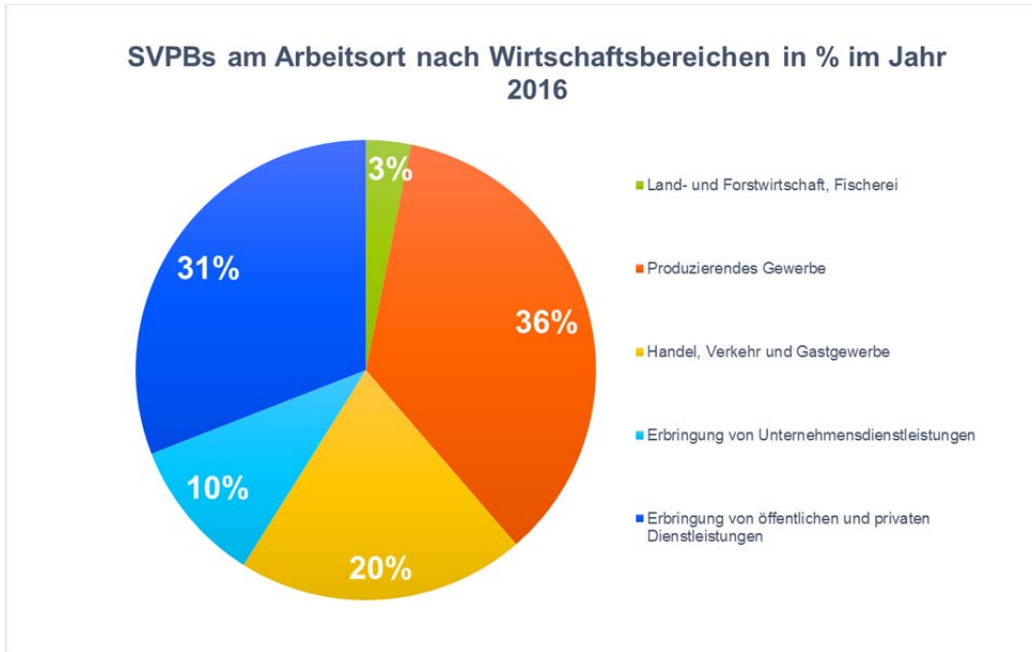


Abbildung 13: SVPBs am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen (Quelle: HGST 2016)

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.

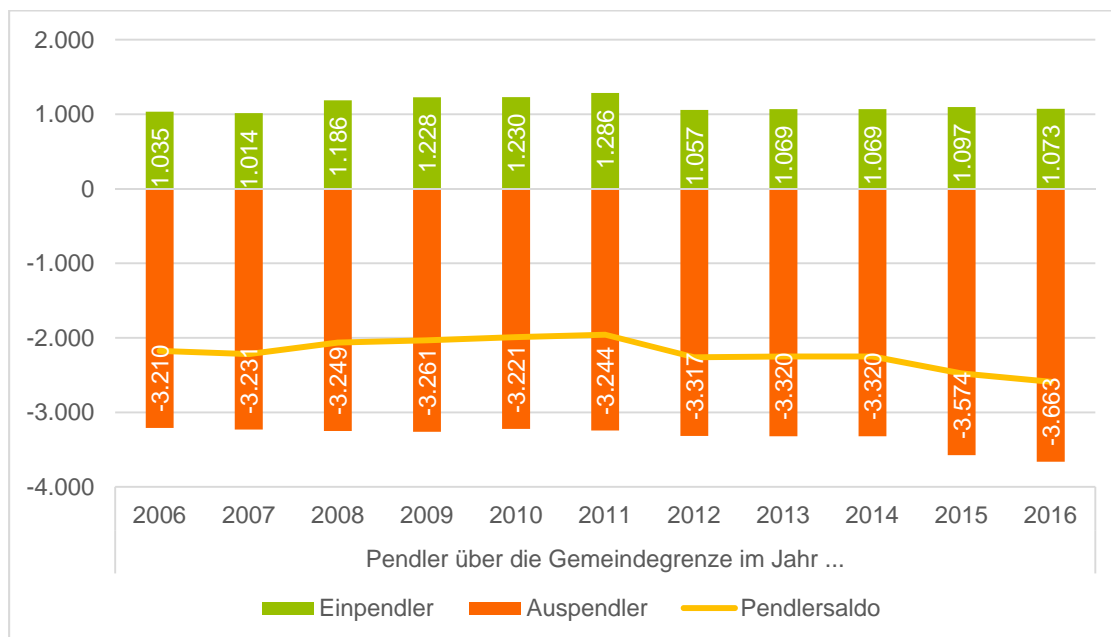


Abbildung 14: Pendlerbewegungen (Quelle: HGST 2016)

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.

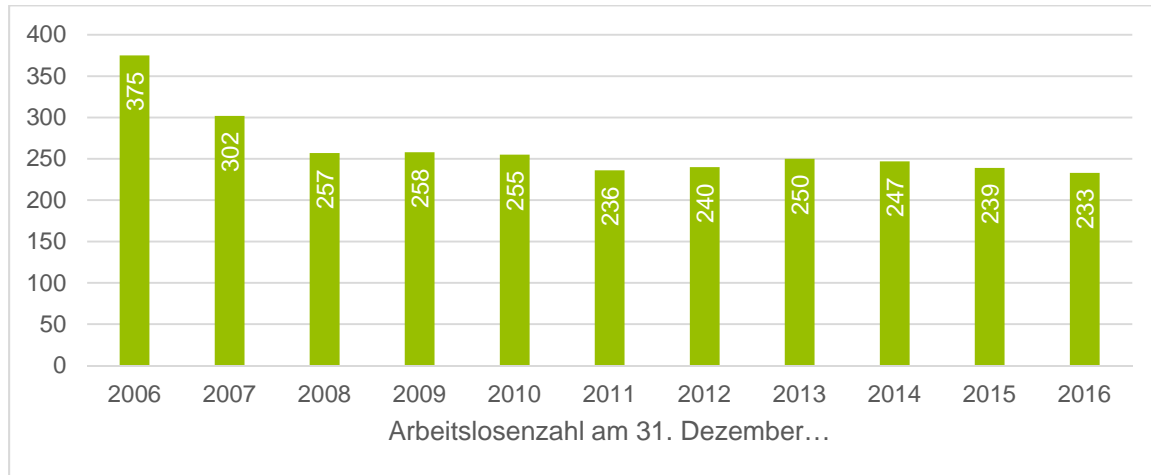


Abbildung 15: Arbeitslosenentwicklung (Quelle: HGST 2016)

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.

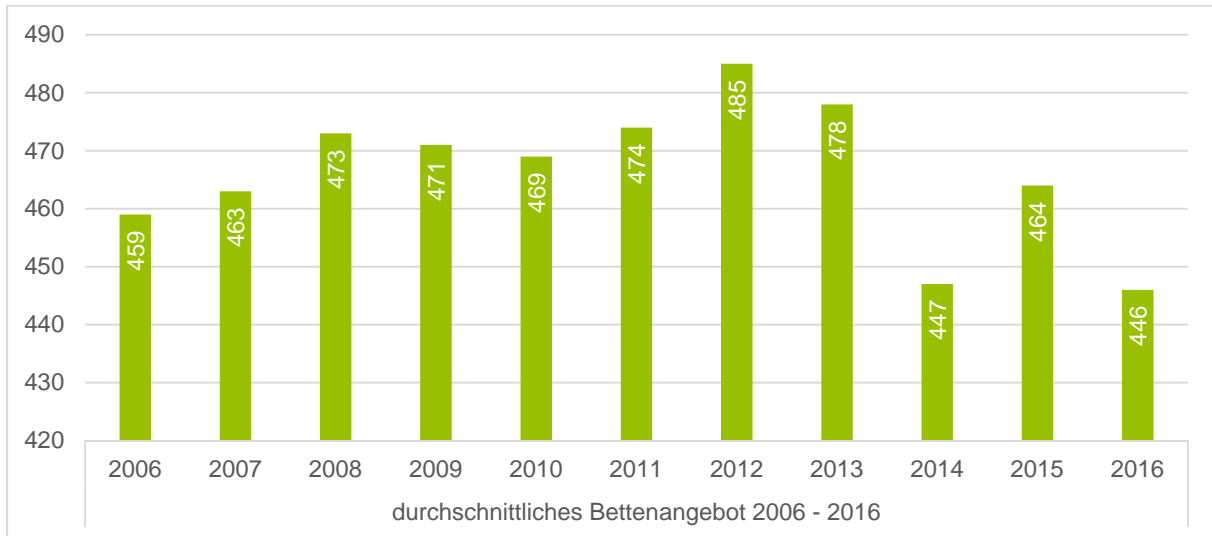


Abbildung 16: Durchschnittliches Bettenangebot (Quelle: HGST 2016)

	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.

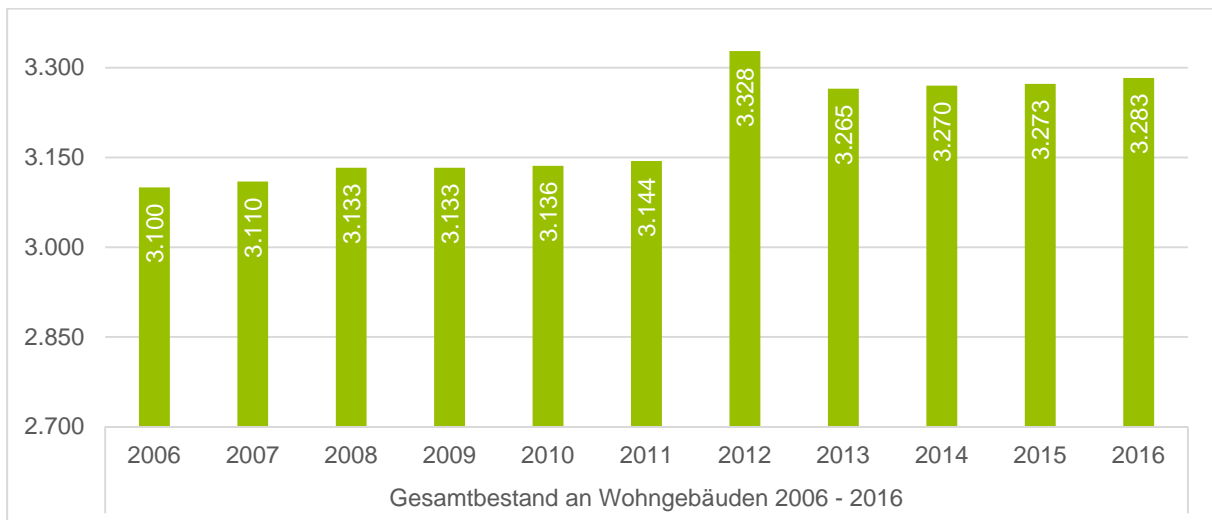


Abbildung 17: Gesamtbestand an Wohngebäuden (Quelle: HGST 2017)

Die vorherrschende Wohnform sind insbesondere Einfamilienhäuser. Dies spiegelt sich auch in der Wohnungsgröße wieder, denn in Oestrich-Winkel gibt es vorwiegend Vier- bis Sechsräum-Wohnungen. Verschwindend gering stellt sich der Anteil von Ein- und Zweiräumwohnungen 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.

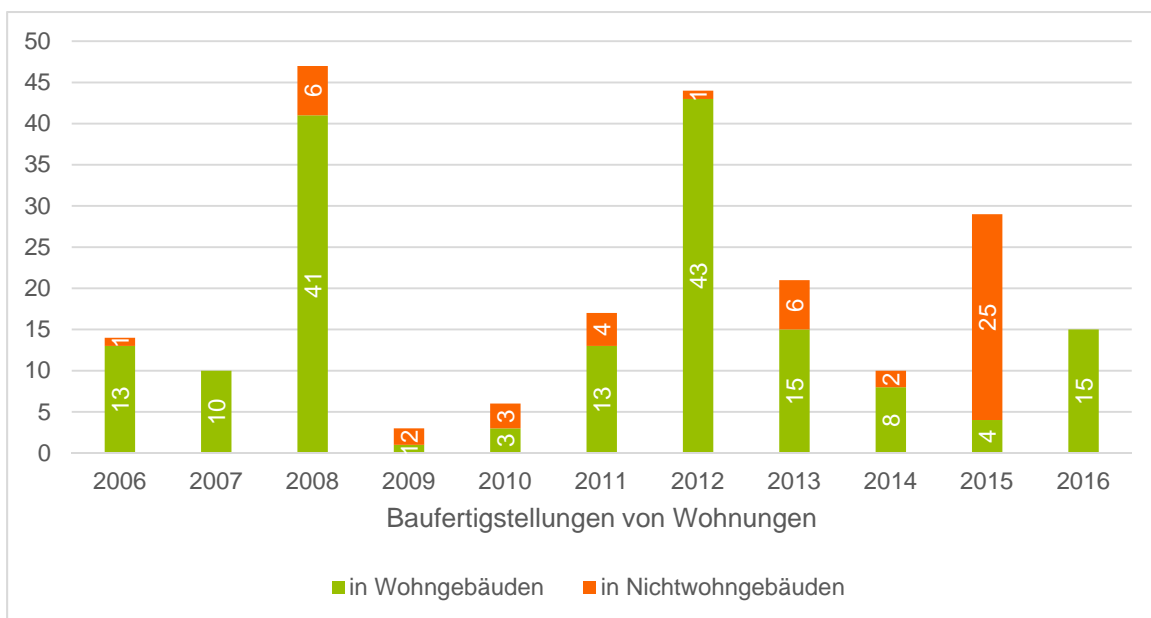


Abbildung 18: Baufertigstellungen von Wohnungen (Quelle: HGST 2017)

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).

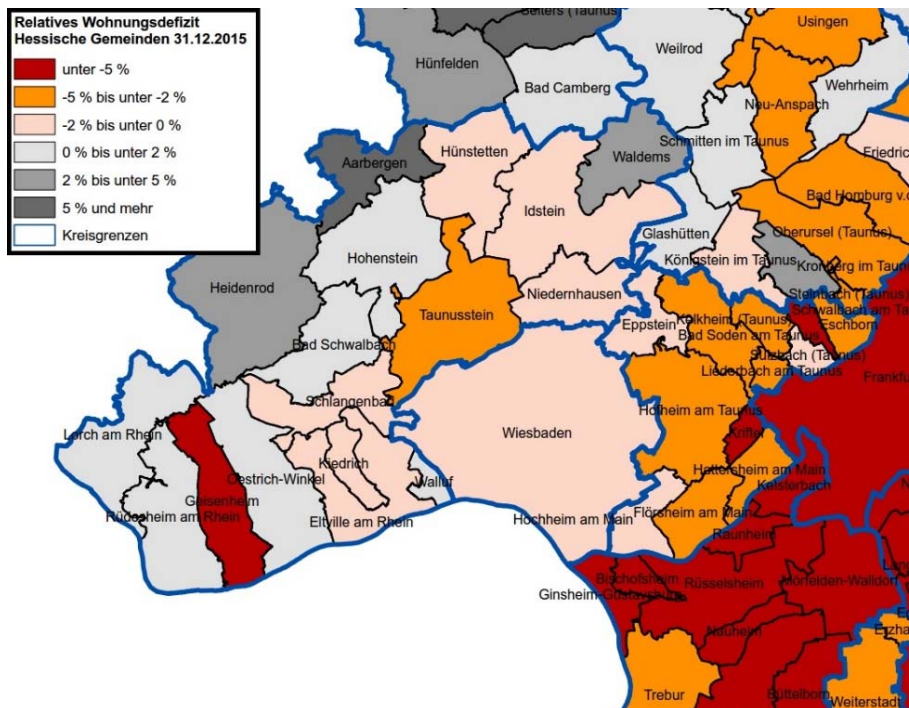


Abbildung 19: Relatives Wohnungsdefizit in den Hessischen Gemeinden (Quelle: IWU 2017)

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.

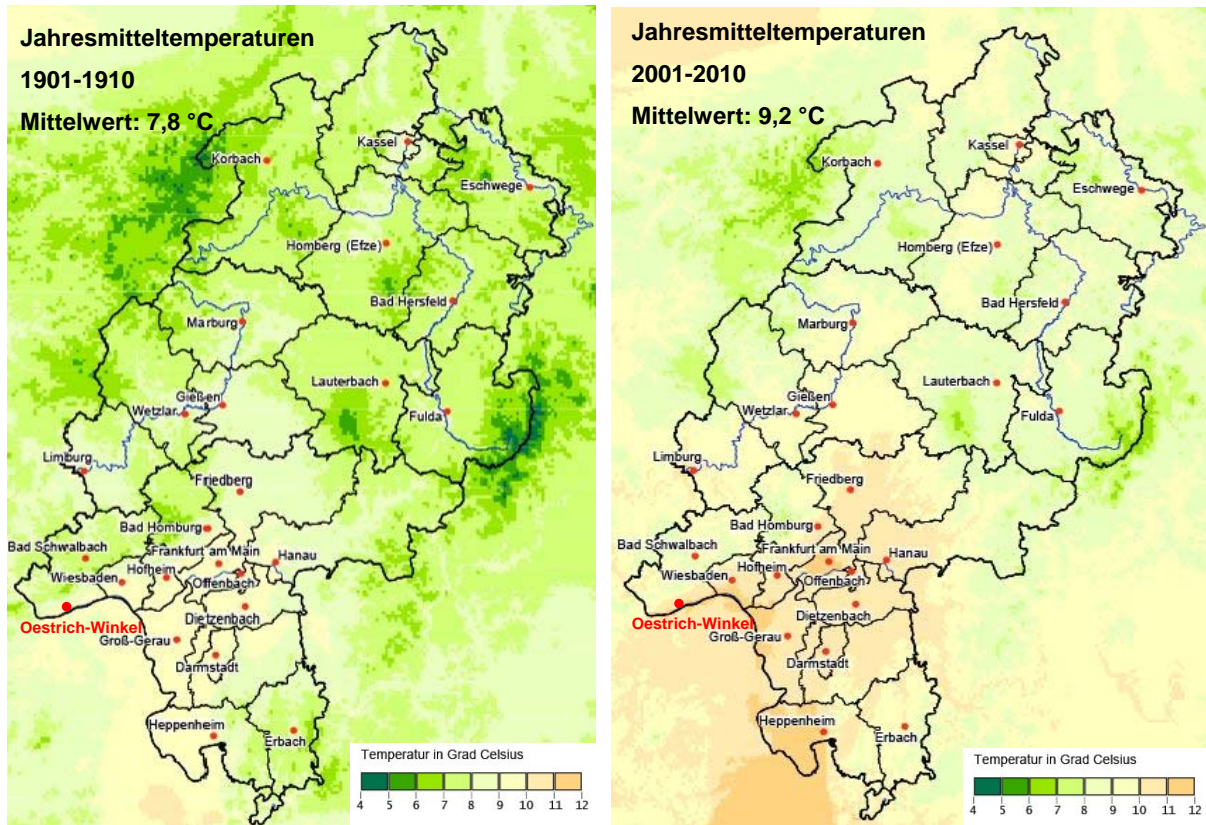


Abbildung 21: Jahresmitteltemperaturen in Hessen (Quelle: Umweltatlas/HLNUG; Daten: DWD, Offenbach, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, eigene Darstellung)

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.

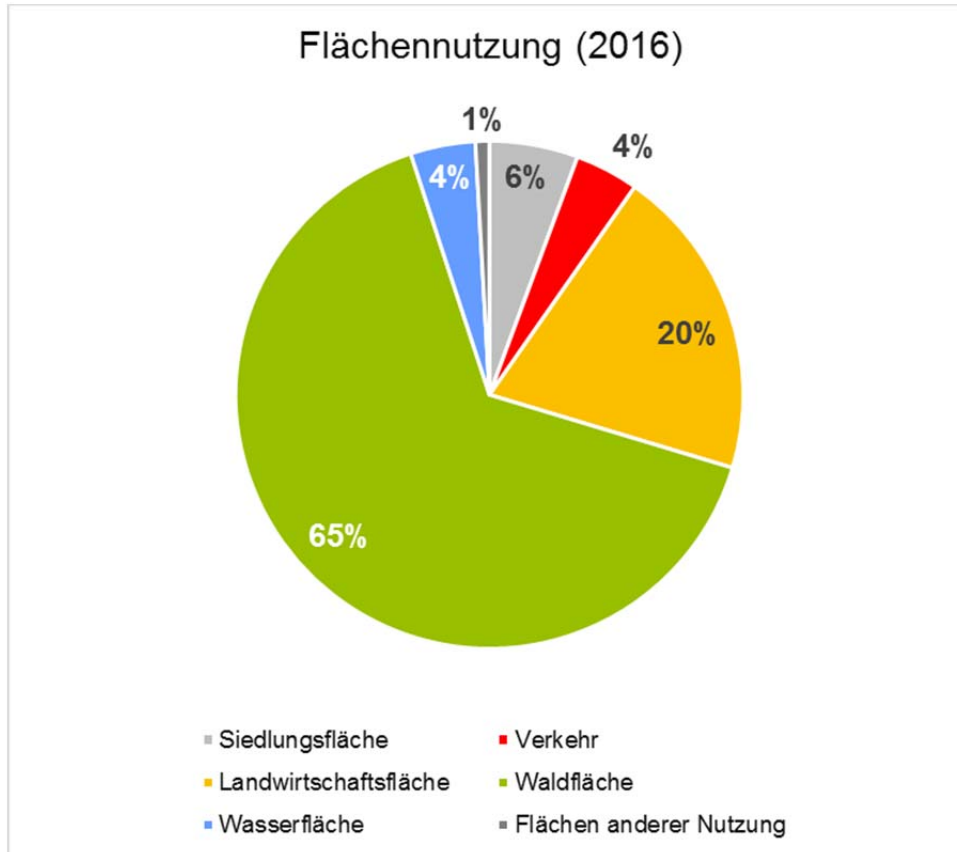


Abbildung 22: Flächennutzung (Quelle: HGST 2017)

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.

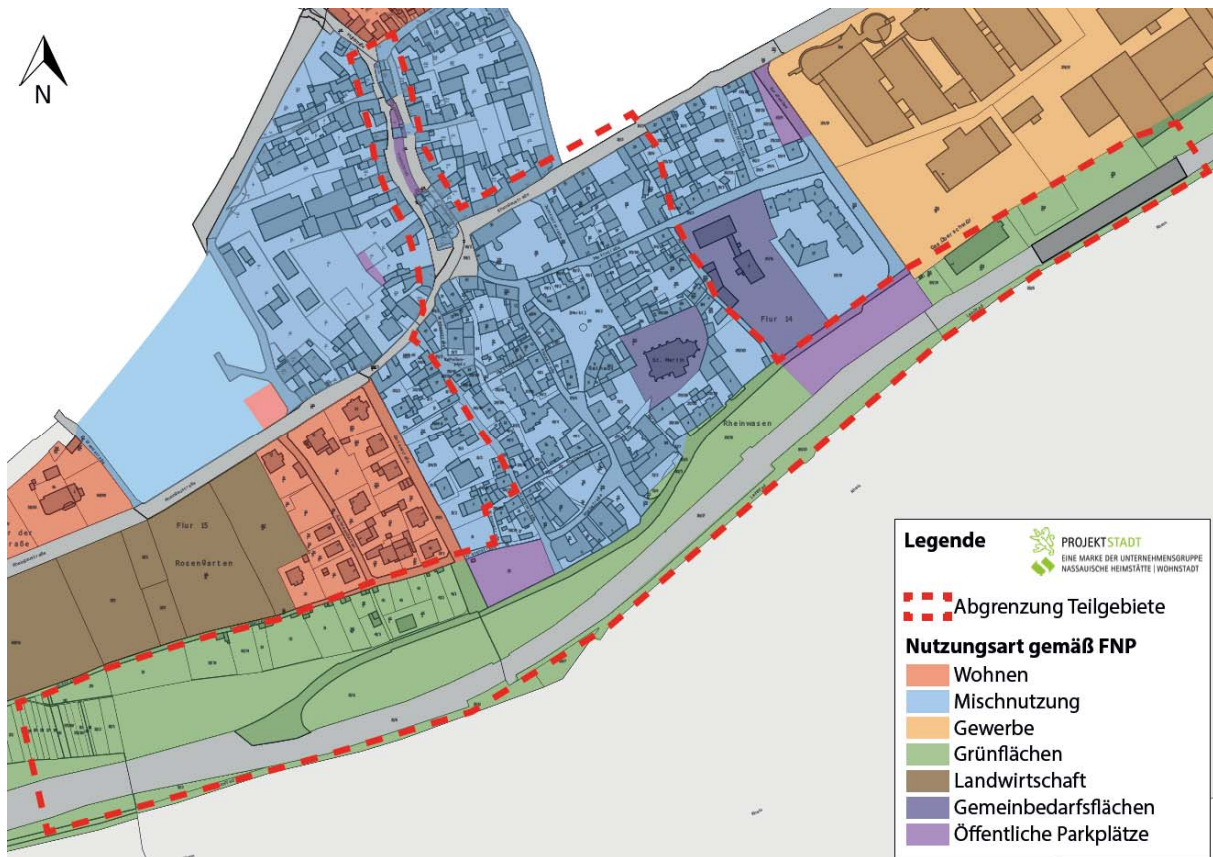


Abbildung 23: Teilgebiet 1 - Nutzungen nach Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Oestrich-Winkel, eigene Darstellung)

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.

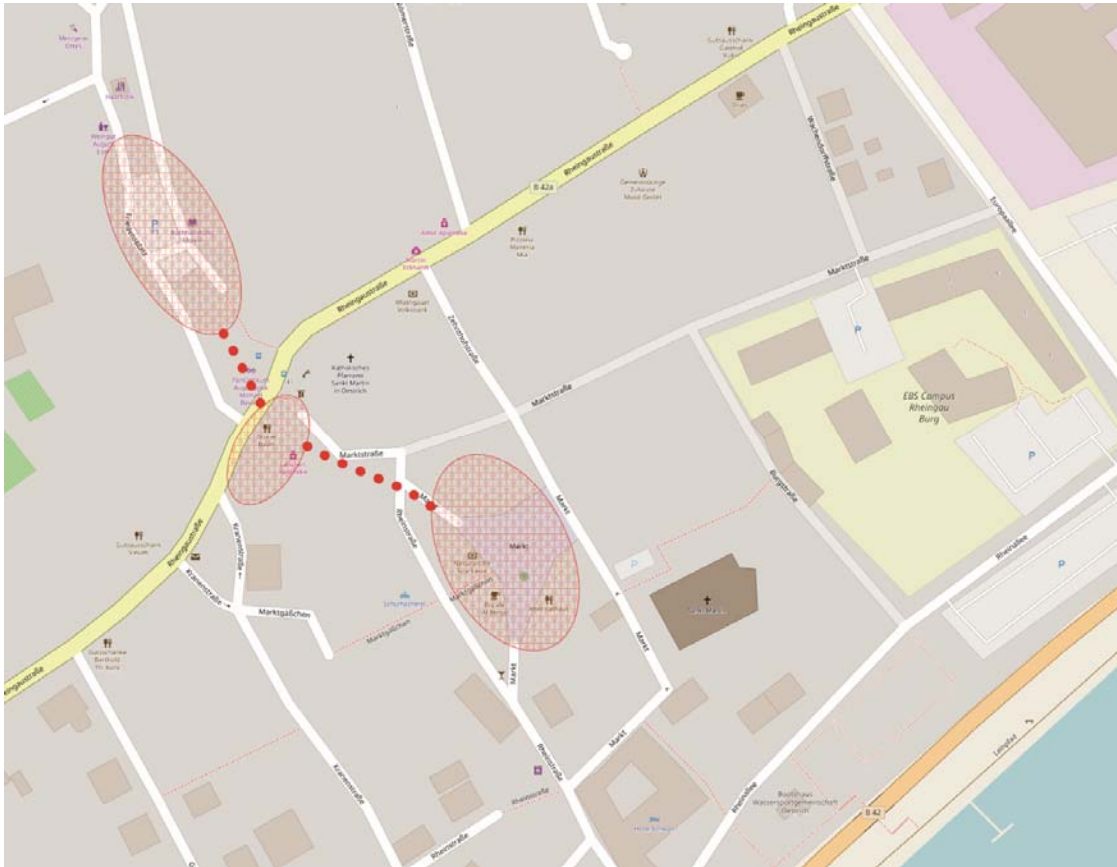


Abbildung 25: Platzverbindungen in der Oestricher Altstadt (Quelle: Open Street Map, eigene Darstellung)

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.

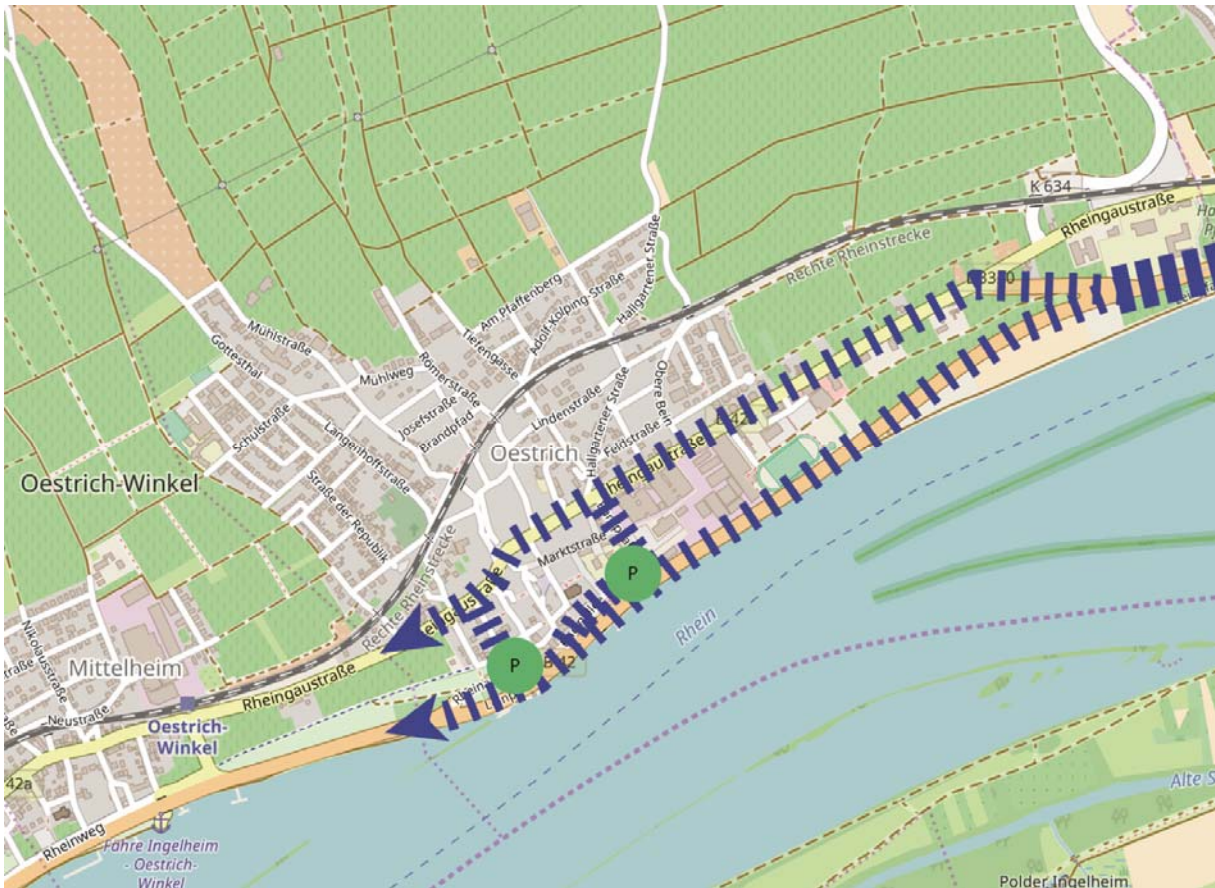


Abbildung 26: Straßenführung in Oestrich (Open Street Map, eigene Darstellung)

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.

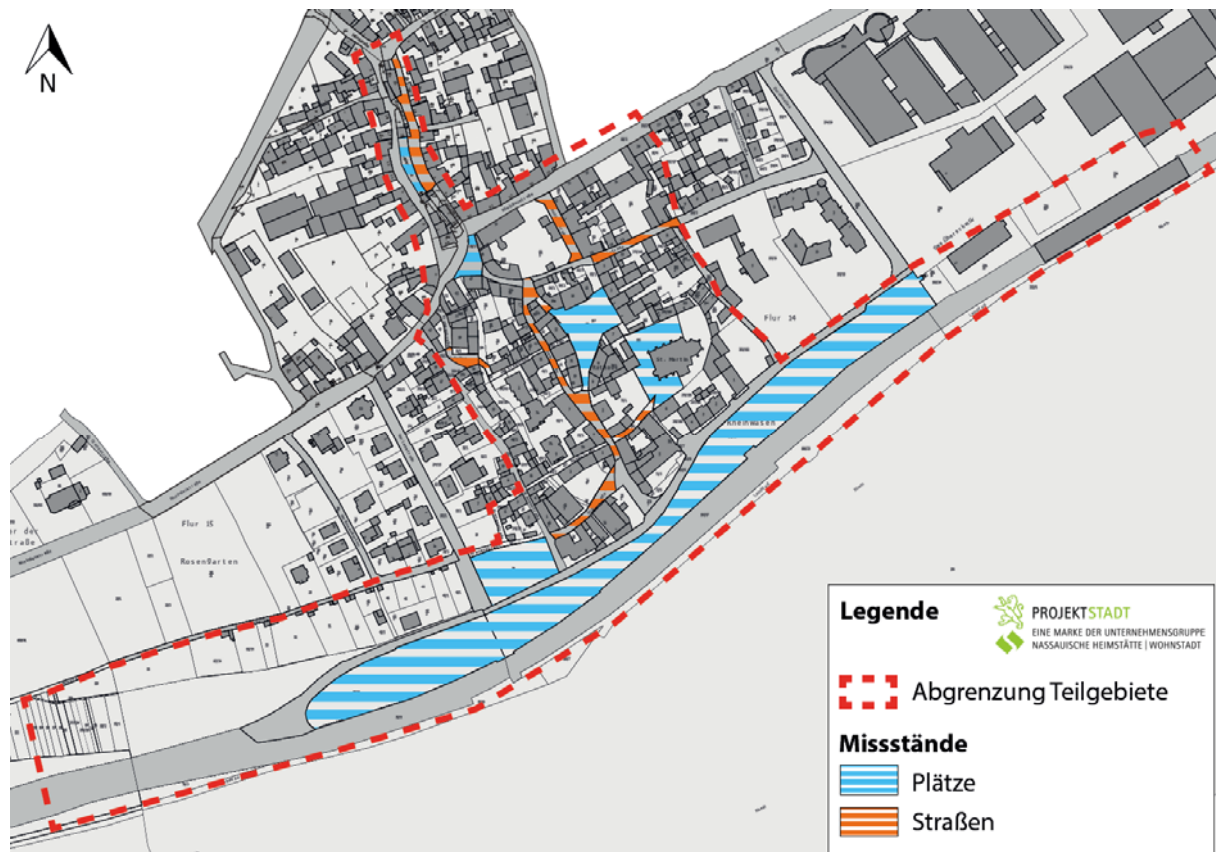


Abbildung 27: Plätze und Straßen mit Missständen (Quelle: Eigene Darstellung)

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.

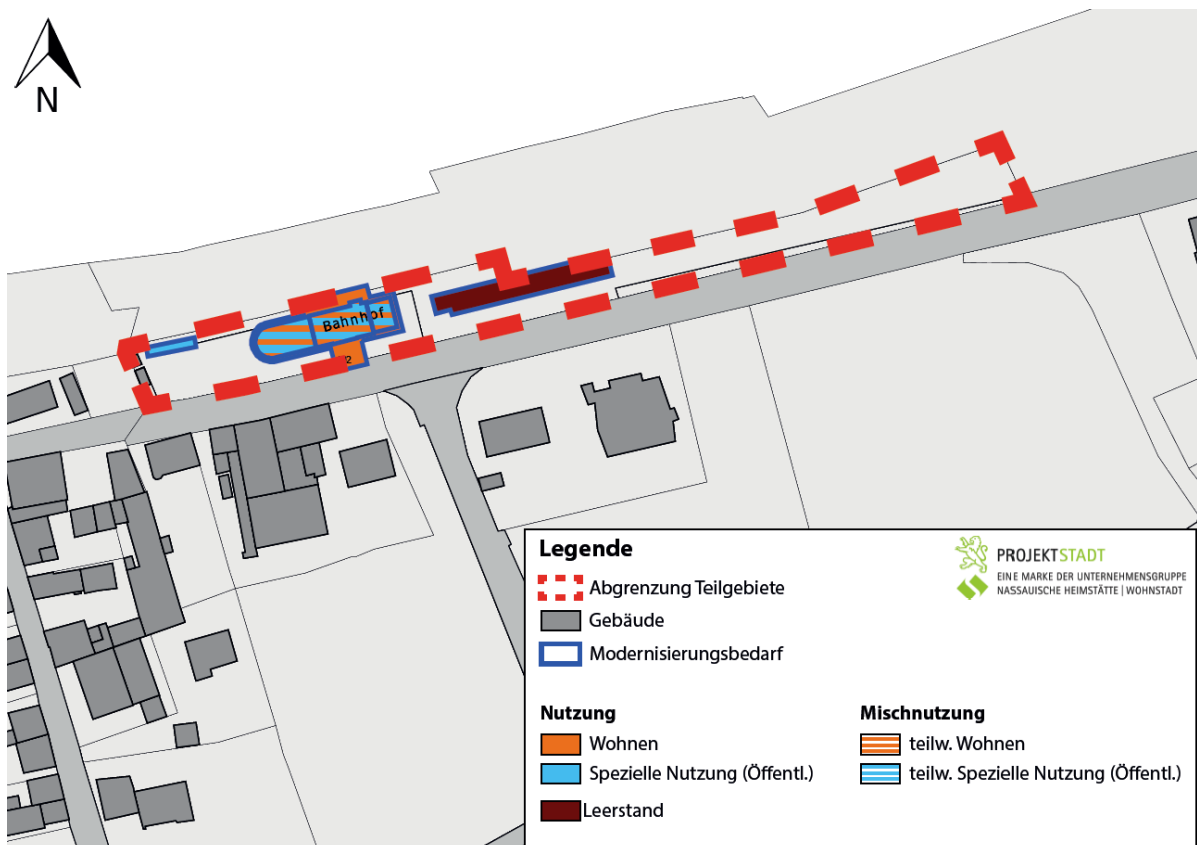


Abbildung 28: Teilgebiet 2 - Nutzungen (Quelle: Eigene Darstellung)

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.

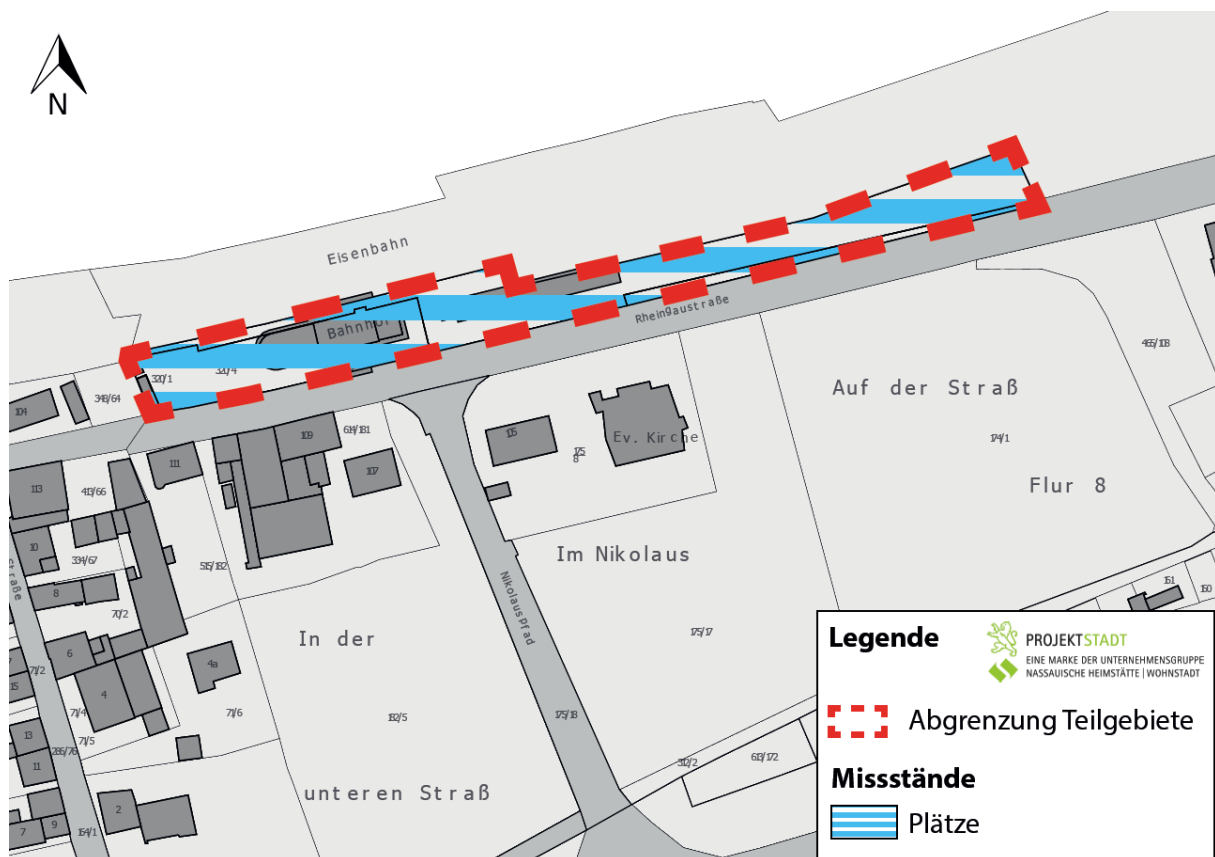


Abbildung 29: Plätze mit Missständen (Eigene Darstellung)

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-Eltvile-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.

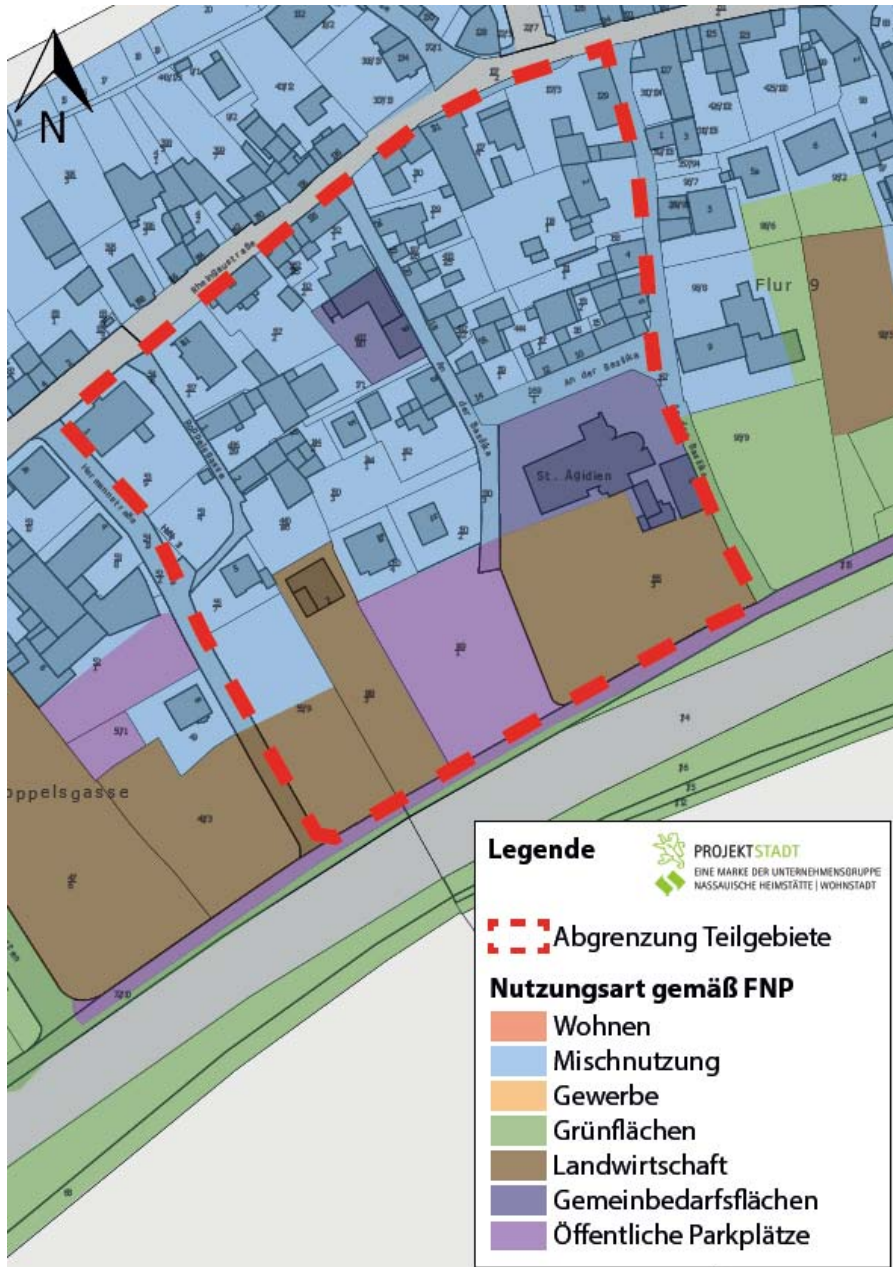


Abbildung 30: Teilgebiet 3 - Nutzungen nach FNP (Quelle: Stadt Oestrich-Winkel, Eigene Darstellung)

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.

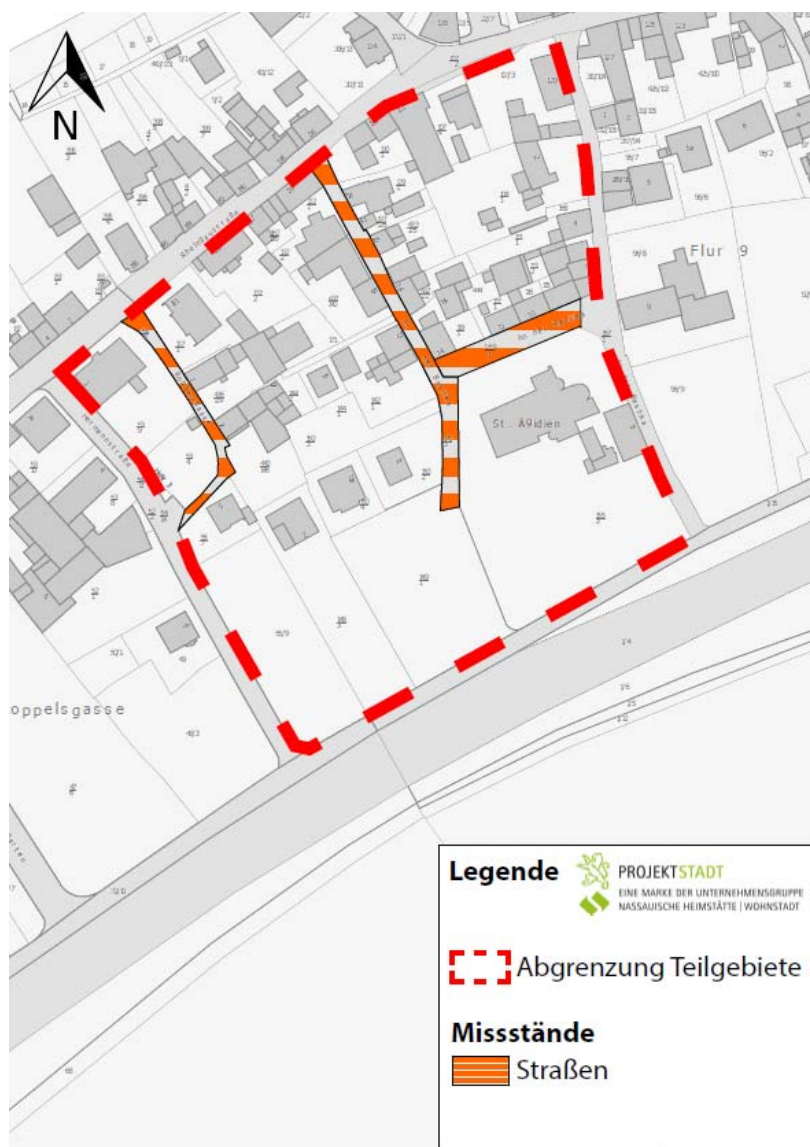


Abbildung 32: Plätze und Straßen mit Missständen (Eigene Darstellung)

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 Kerbepplatz/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.

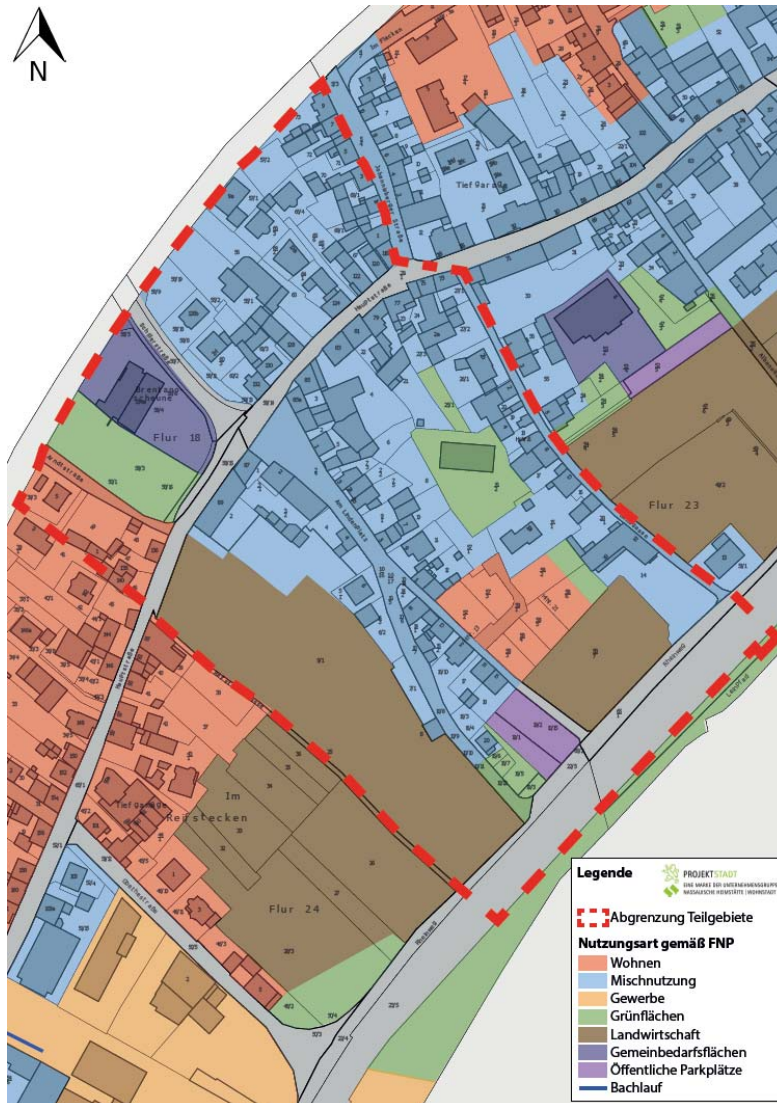


Abbildung 36: Teilgebiet 5 - Nutzungen nach FNP (Quelle: Stadt Oestrich-Winkel, Eigene Darstellung)

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.

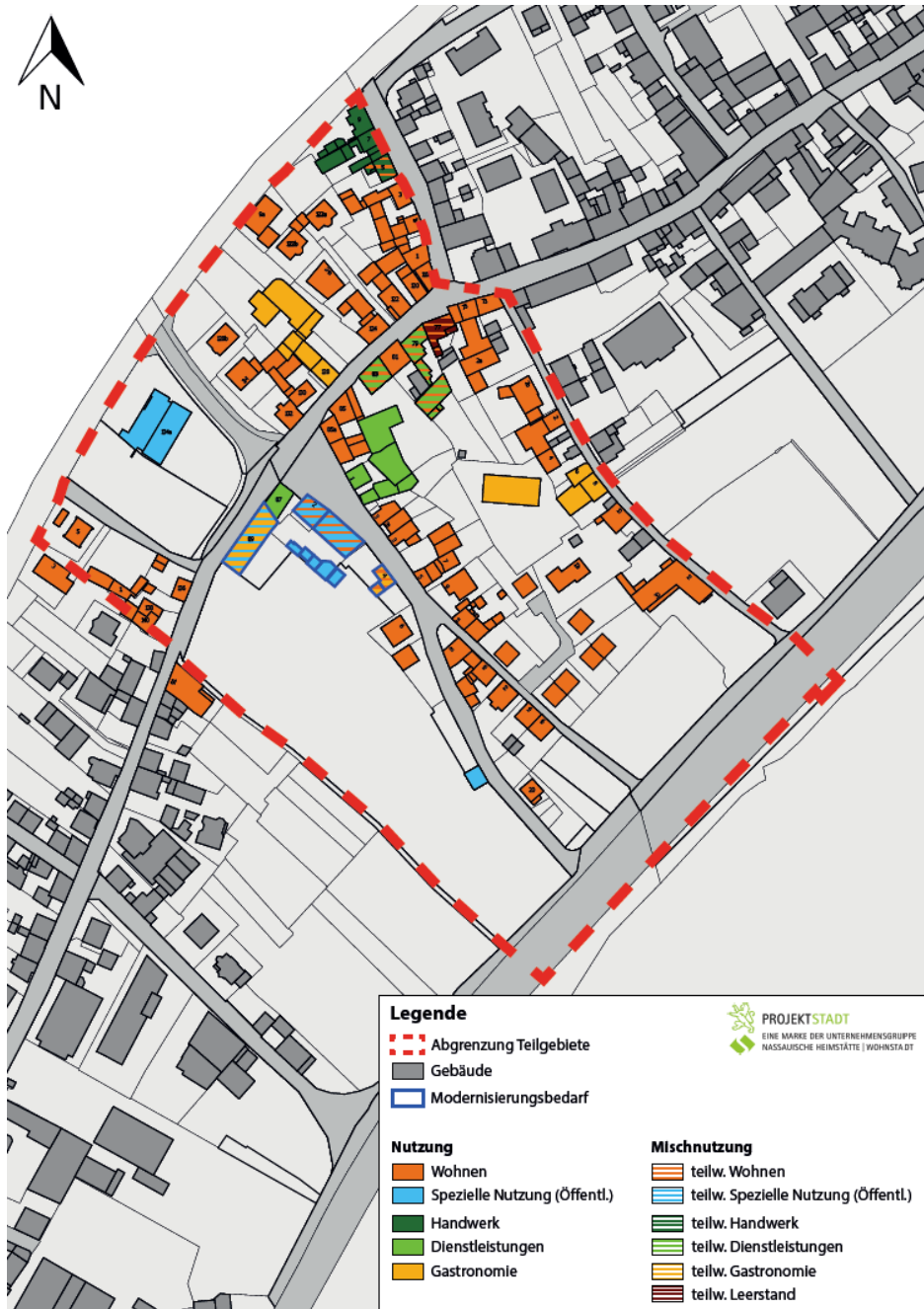


Abbildung 37: Teilgebiet 5 - Nutzungen (Quelle: Eigene Darstellung)

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

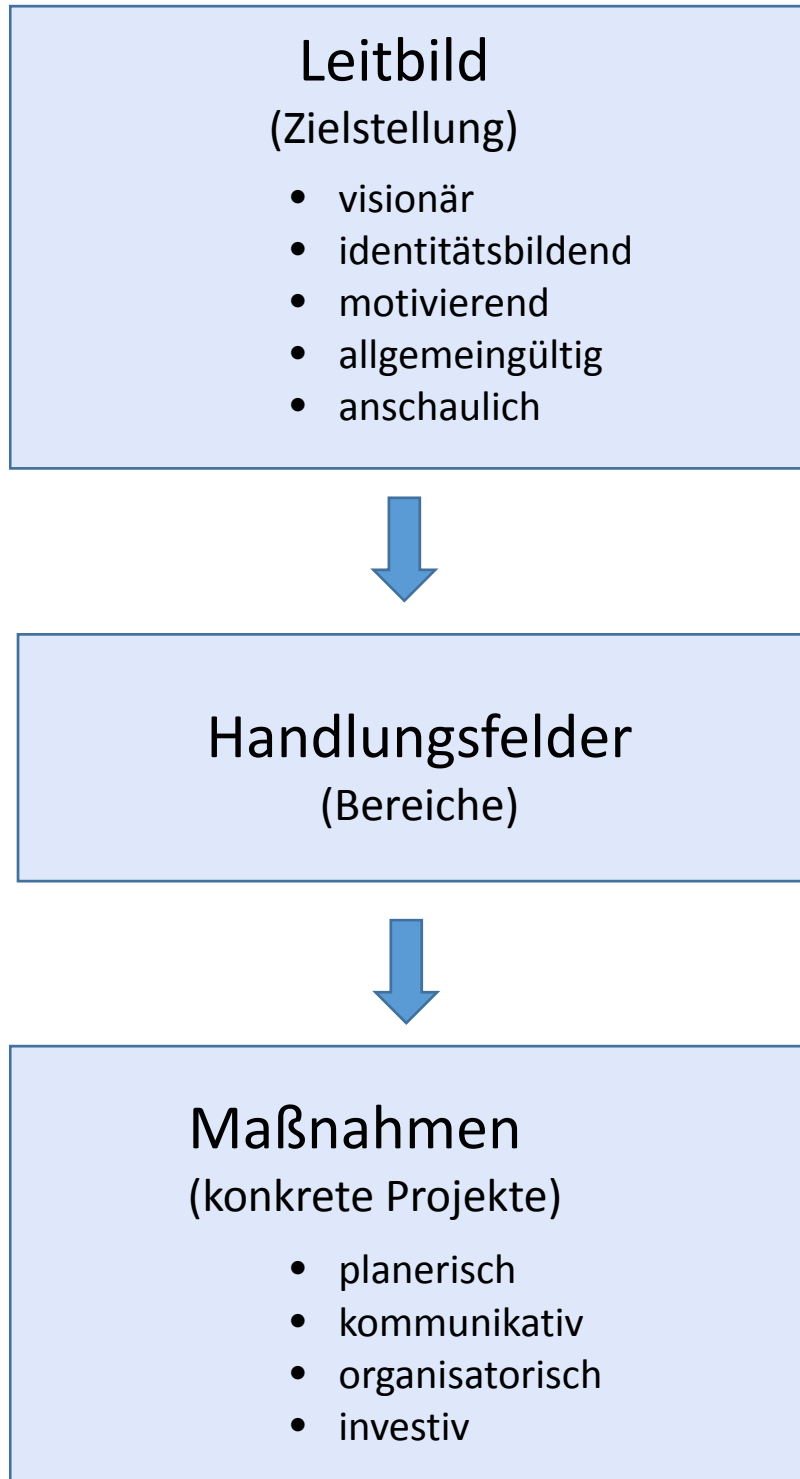


Abbildung 40: Übersicht Leitbild, Handlungsfelder, Maßnahmen (Quelle: Eigene Darstellung)

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:

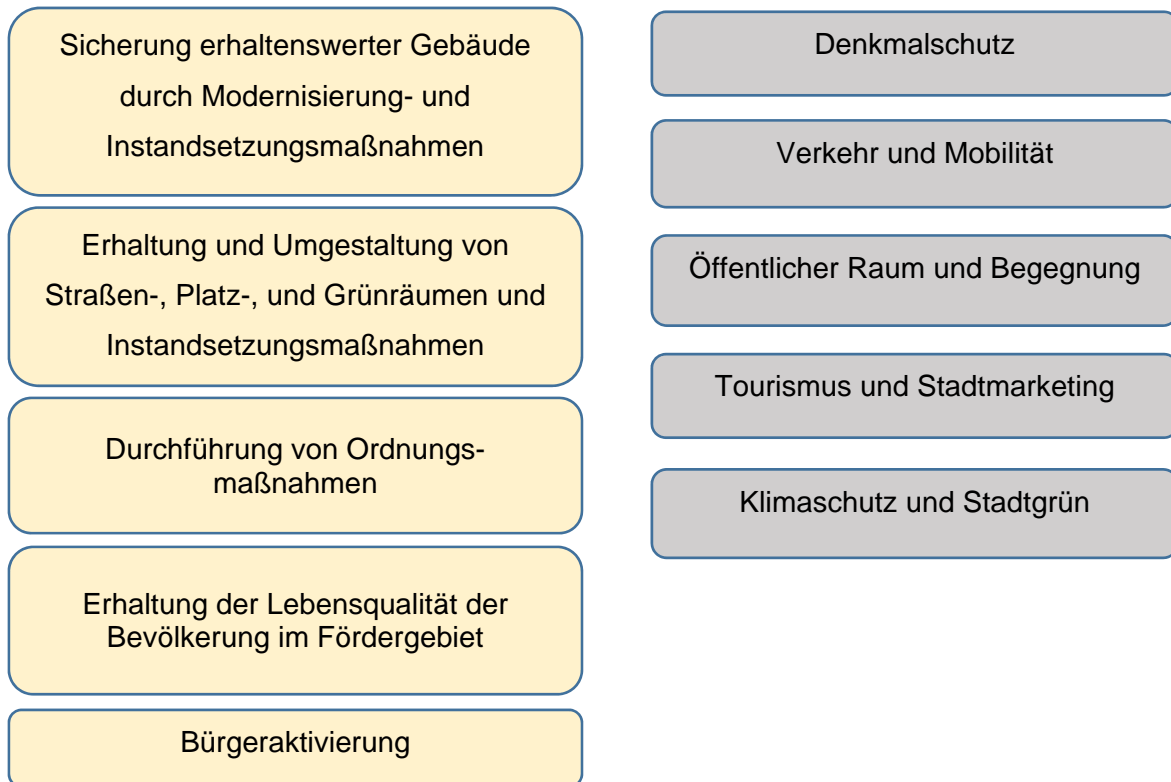
Die Oestricher Altstadt verfügt über einen flächenhaften Stadtgrundriss und ein attraktives historisches Stadtbild, die unter den Oestrich-Winkeler Stadtteilen einzigartig sind. Ihre Bedeutung als Zentrum (Behörden, Einzelhandel und Gastronomie) ist jedoch zurückgegangen. Dies liegt auch daran, dass 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 Modernisierung- 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
Einzelmaßnahmenummer	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:

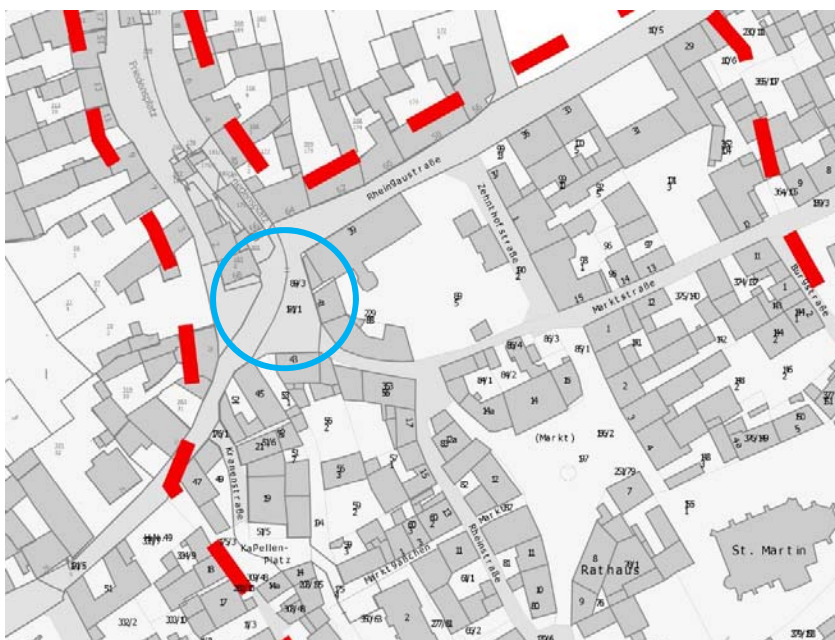
- Neue (helle) Bepflasterung, um Überhitzung im Sommer entgegen zu wirken
- Einheitliche Beleuchtung
- Sitzmöglichkeiten
- Reduzierung/Entfernung der Pkw-Stellplätze

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





O_14 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (Rheinstraße, Markt, etc.)
Einzelmaßnahmennummer	O_14
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Private
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Private
Nutzer der Einzelmaßnahme	Private

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	5.000.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	1.000.000
Förderpriorität	2
Kostenart	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

Einige Gebäude in der Altstadt weisen augenscheinlich bauliche Mängel und Missstände auf. Bei anderen Gebäuden lässt sich ein energetischer Modernisierungsbedarf vermuten. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedürftige Gebäude sind im weiteren Verfahren noch genauer zu untersuchen und konkrete Maßnahmen mit den jeweiligen Eigentümern zu besprechen. Ziel ist die Modernisierung und Instandsetzung dieser Gebäude, um einerseits die Mängel und Missstände zu beseitigen und andererseits das Stadtbild zu verbessern.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierung- und Instandsetzungsmaßnahmen
3. Durchführung von Ordnungsmaßnahmen
5. Bürgeraktivierung

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Tourismus und Stadtmarketing
- Klimaschutz und Stadtgrün



Maßnahmen im Teilgebiet 2: Bahnhof Mittelheim

MB_1 Grunderwerb Nebengebäude

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Grunderwerb Nebengebäude
Einzelmaßnahmenummer	MB_1
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	100.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	100.000
Förderpriorität	2
Kostenart	V. Erwerb von Grundstücken

II. Projektbeschreibung

Die Nebengebäude des Bahnhofes stehen derzeit leer. Mit dem Erwerb dieser Flächen durch die Stadt kann eine Neugestaltung ermöglicht werden. So können P&R-Plätze geschaffen und der Bereich begrünt werden.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen
3. Durchführung von Ordnungsmaßnahmen

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität
- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Klimaschutz und Stadtgrün



MB_2 Abbruch der Lagerhallen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Abbruch der Lagerhallen
Einzelmaßnahmennummer	MB_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	60.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	60.000
Förderpriorität	2
Kostenart	VI. Freilegung von Grundstücken

II. Projektbeschreibung

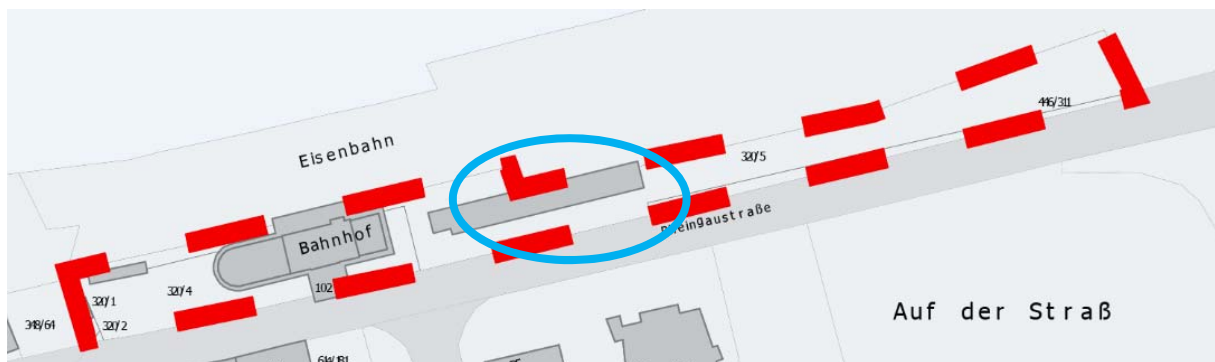
Neben dem Bahnhof befinden sich derzeit zwei leerstehende Lagergebäude, welche einen maroden Eindruck machen. An den Außenwänden befinden sich einige Graffitis. Nach einem Erwerb der Grundstücke ist es Ziel, die Hallen abzurechen und die entstehenden Freiflächen einer neuen Nutzung zuzuführen (P&R-Plätze, Begrünung).

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

3. Durchführung von Ordnungsmaßnahmen

Thematische Handlungsfelder:

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



MB_3 Umgestaltung Bahnhofsumfeld

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umgestaltung Bahnhofsumfeld
Einzelmaßnahmenummer	MB_3
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	DB/privater Eigentümer/Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	2.000.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	Noch unbekannt
Förderpriorität	2
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Der Bahnhof in Mittelheim ist ein zentraler Ankunftspunkt für Touristen. Derzeit besitzt das Bahnhofsumfeld keine Aufenthaltsqualität und hinterlässt einen eher negativen Eindruck. Vorzufinden sind ungeordnete PKW-Stellplätze, eine unebene Pflasterung sowie wenig Begrünung. Es befinden sich keine Radabstellanlagen im Umfeld, weshalb die Fahrräder am Geländer der Bahnhofsmauerung angeschlossen werden.

Ziele der Maßnahme sind die Steigerung der Funktions-, Gestalt- und Aufenthaltsqualität, eine verbesserte Verknüpfung der Verkehrsbeziehungen und die Stärkung des ÖPNVs. Die Bahn selbst erneuert die Bahnsteige und schafft eine Querung des Gleiskörpers nach Norden. Weitere Verbesserungsmaßnahmen müssten von der Stadt vorgenommen werden.

Inhaltlich sollen mit der Maßnahme eine ansprechende Begrünung (z.B. Beete, Pflanztröge, Fassadenbegrünung), eine Verbesserung der Zufahrtswege zum Bahnhof, die Installierung von Radabstellanlagen, eine passende Beleuchtung, eine Überdachung und Sitzmöglichkeiten sowie geordnete Parkverhältnisse erreicht werden.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

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

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität
- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Klimaschutz und Stadtgrün



MB_4 Modernisierung/Instandsetzung Empfangsgebäude Bahnhof

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Modernisierung/Instandsetzung Empfangsgebäude Bahnhof
Einzelmaßnahmennummer	MB_4
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Privater Eigentümer
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Privater Eigentümer
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit/Privater Eigentümer

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	1.250.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	250.000
Förderpriorität	2
Kostenart	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

Das Empfangsgebäude des Bahnhofes in Mittelheim steht unter Denkmalschutz und verfügt über einige architektonische Besonderheiten (z.B. Rotunde). Das Empfangsgebäude weist bauliche und energetische Mängel auf.

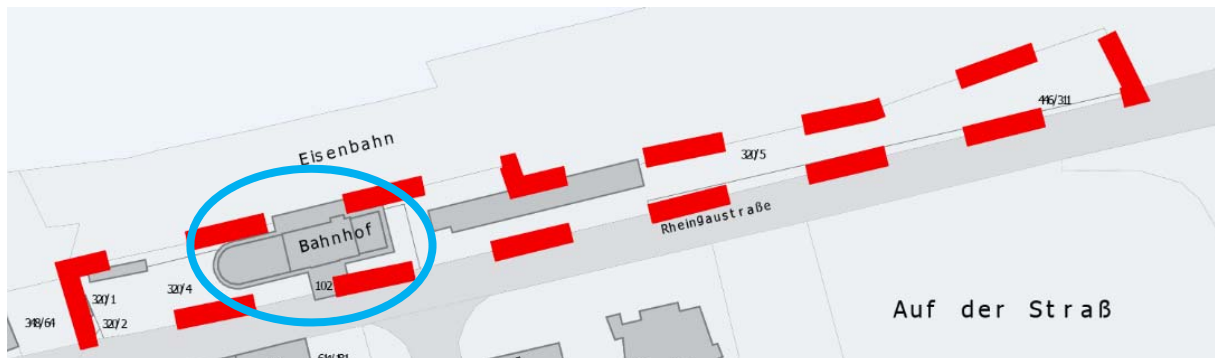
Im Erdgeschoss befinden sich ein unansehnlicher dunkler Wartebereich und eine Räumlichkeit für technisches Personal (DB). Darüber befinden sich Wohnungen. Ziel ist die Modernisierung und Instandsetzung des denkmalgeschützten Gebäudes.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
4. Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet

Thematische Handlungsfelder:

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



Maßnahmen im Teilgebiet 3: Umfeld Basilika

B_1 Aufwertung des Parkplatzes

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Aufwertung des Parkplatzes
Einzelmaßnahmennummer	B_1
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	80.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	80.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Unterhalb der St. Ägidius-Basilika, am Rheinweg, befindet sich ein größerer Besucherparkplatz. Der Parkplatz besitzt eine eher dunklere Pflasterung und keine Begrünung. Er heizt sich im Sommer auf. Zudem befinden sich am Parkplatz keine Informationen zur Basilika.

Durch eine Aufwertung des Parkplatzes und die Bereitstellung von Informationen (z.B. Hinweistafel, Modell) soll eine Attraktivierung für Besucher erreicht werden.

Mögliche Gestaltungselemente für eine Aufwertung des Parkplatzes sind:

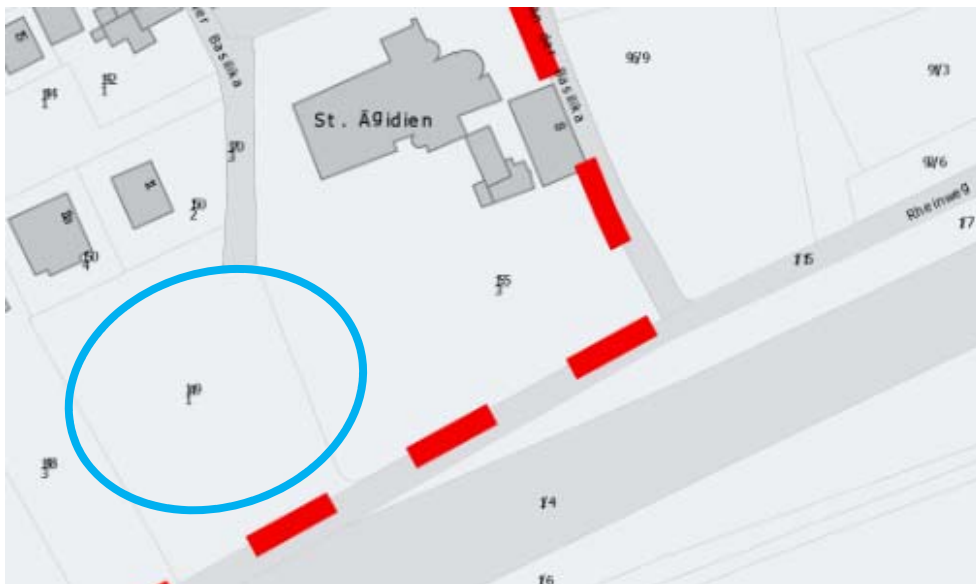
- Informationstafeln zur Basilika
- Beschattung durch Baumpflanzungen
- Beleuchtung
- Busparkplatz integrieren
- Verlegung der Glascontainer

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

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

Thematische Handlungsfelder:

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





Oestrich-Winkel

www.nh-projektstadt.de



B_2 Straßenausbau An der Basilika von der Rheingaustraße zum Parkplatz

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Straßenausbau - An der Basilika von der Rheingaustraße zum Parkplatz
Einzelmaßnahmenummer	B_2
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	170.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	85.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Die Straße An der Basilika verfügt im östlichen Teil über eine neue Gestaltung (Asphalt mit gepflasterter Mittelrinne), im westlichen Teil und in der Verbindung zwischen beiden Teilen noch über einen mehrfach reparierten Asphaltbelag. Um eine Anpassung vorzunehmen, soll dieser Abschnitt erneuert werden. Ziel ist daher die Erneuerung der Straße.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

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

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität



B_3 Straßenausbau An der Basilika (Ost-West)

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Straßenausbau - An der Basilika (Ost-West)
Einzelmaßnahmennummer	B_3
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 Straße An der Basilika verfügt im östlichen Teil über eine neue Gestaltung (Asphalt mit gepflasterter Mittelrinne), im westlichen Teil und in der Verbindung zwischen beiden Teilen noch über einen mehrfach reparierten Asphaltbelag. Um eine Anpassung vorzunehmen, soll dieser Abschnitt erneuert werden. Ziel ist daher die Erneuerung der Straße.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

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

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität



B_4 Straßenausbau Roppelsgasse

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Straßenausbau - Roppelsgasse
Einzelmaßnahmenummer	B_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	145.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	36.500
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Die Roppelsgasse verfügt derzeit weder über ein Pflaster noch über eine Asphaltdecke, sondern nur über eine verfestigte Schotterschicht. Dies ist unüblich für innerstädtische Straßen. Sie ist allerdings nur wenig frequentiert. Grundsätzlich sollte eine befestigte Straße hergestellt werden.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

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

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität





B_5 Aufwertung Umfeld Basilika

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Aufwertung Umfeld Basilika
Einzelmaßnahmenummer	B_5
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Kirche
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Kirche
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

Das Umfeld wird der Bedeutung der St. Ägidius-Basilika als herausragendes romanisches Kulturdenkmal nicht gerecht. Zwar befindet sich ein alter Baumbestand auf dem Grundstück; ansonsten finden sich kaum Gestaltungselemente oder Aufenthaltsmöglichkeiten. Zudem fehlen an der Kirche Hinweise auf die Öffnungszeiten der Basilika. Ziel ist es daher, durch kleinere Maßnahmen (Möblierung, Informationstafel) im direkten Umfeld eine Verbesserung zu erzielen.

Mögliche Gestaltungselemente für eine Aufwertung des Umfeldes sind:

- Hinweistafel zu Öffnungszeiten der Basilika
- Erneuerung der Sitzmöglichkeiten
- Beleuchtung vereinheitlichen
- Sichtbarkeit der Basilika verbessern
- Radabstellanlagen

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

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

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Tourismus und Stadtmarketing



B_6 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude
Einzelmaßnahmennummer	B_6
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Private
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Private
Nutzer der Einzelmaßnahme	Private

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	1.000.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	200.000
Förderpriorität	3
Kostenart	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

Einige Gebäude sind möglicherweise energetisch zu verbessern. Diese Gebäude sind im weiteren Verfahren noch genauer zu untersuchen und konkrete Maßnahmen mit den jeweiligen Eigentümern zu besprechen. Ziel ist im Bedarfsfall die energetische Modernisierung.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
5. Bürgeraktivierung

Thematische Handlungsfelder:

- Klimaschutz und Stadtgrün



Maßnahmen im Teilgebiet 4: Graues Haus

GH_1 Ausbau Fußweg/Laubengang Kerbeplatz

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Ausbau Fußweg/Laubengang Kerbeplatz
Einzelmaßnahmennummer	GH_1
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	50.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

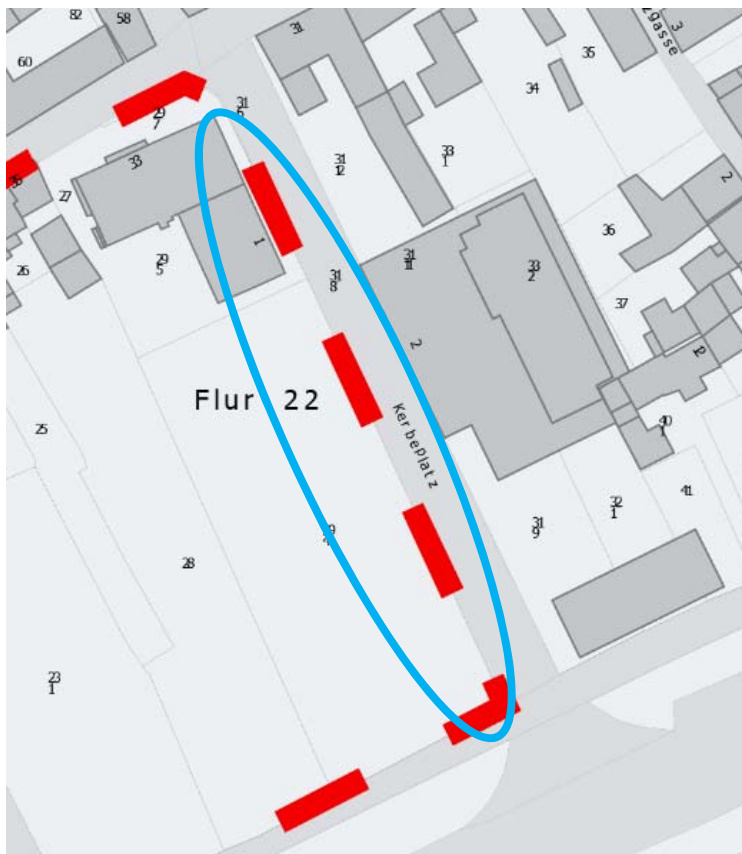
Der westliche Fußweg am Kerbplatz ist als Laubengang gestaltet, der allerdings schon „in die Jahre gekommen ist“. Ziel ist die Erneuerung des Laubenganges und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

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



GH_2 Straßenausbau Rheinweg zwischen Kerbeplatz und Graugasse

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Straßenausbau - Rheinweg zwischen Kerbeplatz und Graugasse
Einzelmaßnahmenummer	GH_2
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	82.500
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Der Rheinweg ist in diesem Bereich asphaltiert. Der Belag macht einen verbesserungsbedürftigen Eindruck. Daher ist es Ziel, den Straßenbelag zu erneuern.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

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

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität



GH_3 Aufwertung des Parkplatzes und Grünstreifens vor dem Grauen Haus

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Aufwertung des Parkplatzes und Grünstreifens vor dem Grauen Haus
Einzelmaßnahmennummer	GH_3
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	30.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	30.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Entlang der Graugasse befindet sich neben dem Grauen Haus ein Querstreifen, angelegt als Parkplatz mit kleiner Grünfläche. Im unteren Bereich der Graugasse/Ecke Rheinweg ist eine kleine Ruhezone zu finden, die von der Initiative WIR für Winkel gestaltet wurde. Bei Parkplatz und Grünfläche könnte die Gestaltung ebenfalls verbessert werden. Darüber hinaus fehlen Informationen zum Grauen Haus vor Ort, so dass durch Infotafeln oder ggf. ein plastisches Modell der Service für Besucher verbessert werden könnte.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

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

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität
- Tourismus und Stadtmarketing



GH_4 Fassung Wasserentnahmestelle

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Fassung Wasserentnahmestelle
Einzelmaßnahmennummer	GH_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	10.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	10.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VIII. Wohnumfeldmaßnahmen

II. Projektbeschreibung

Am Rheinweg befindet sich eine Wasserentnahmestelle, die vor allem von Winzern genutzt wird. Die Wasserentnahmestelle ist schlicht und funktional gehalten und fällt nicht weiter auf. Sie könnte jedoch als Brunnen gestaltet werden und wäre damit ein städtebauliches Detail, das insgesamt zur Aufwertung beiträgt.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

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

Thematische Handlungsfelder:

- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Tourismus und Stadtmarketing



GH_5 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude
Einzelmaßnahmennummer	GH_5
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Private
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Private
Nutzer der Einzelmaßnahme	Private

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	1.000.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	200.000
Förderpriorität	3
Kostenart	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

Einige Gebäude sind möglicherweise energetisch zu verbessern. Diese Gebäude sind im weiteren Verfahren noch genauer zu untersuchen und konkrete Maßnahmen mit den jeweiligen Eigentümern zu besprechen. Ziel ist im Bedarfsfall die energetische Modernisierung.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
5. Bürgeraktivierung

Thematische Handlungsfelder:

- Klimaschutz und Stadtgrün



Maßnahmen im Teilgebiet 5: Kulturdreieck Brentanohaus, Brentanopark, Brentanoscheune

KB_1 Konzept Brentanopark

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Konzept Brentanopark
Einzelmaßnahmenummer	KB_1
Durchführungszeitraum	Umsetzung in den ersten drei Jahren
Träger der Einzelmaßnahme	Brentanopark Winkel GmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Brentanopark Winkel GmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Brentanopark Winkel GmbH

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	30.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	30.000
Förderpriorität	1
Kostenart	I. Vorbereitung

II. Projektbeschreibung

Der Brentanopark ist eine historische Gartenanlage südlich des Brentanohauses. Der Brentanopark verfügt heute über einen gastronomisch genutzten Außenbereich im Anschluss an das Brentanohaus. Vor der Touristinfo befindet sich im Bereich der Zufahrt ein Hof, der auch die Nebengebäude erschließt. Südlich der Nebengebäude befindet sich der Parkplatz und noch weiter südlich das bereits sanierte Badehaus. Der einst dort gelegene Teich existiert nicht mehr. Im Zentrum des Parks befindet sich ein bewirtschafteter Weinberg. Durch den Park führen Wegefragmente, darunter der Laubengang. Der Park wird von einer sanierungsbedürftigen Bruchsteinmauer umgrenzt.

Auf der Basis vorhandener, historischer Materialien sind die Elemente des Brentanoparks, die rekonstruiert bzw. komplettiert werden sollen, zu bestimmen und ein Gesamtkonzept mit den durchzuführenden Maßnahmen zu erarbeiten.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen
3. Durchführung von Ordnungsmaßnahmen
4. Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet

Thematische Handlungsfelder:

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



KB_2 Kreuzungsbereich Hauptstraße, Schillerstraße, Am Lindenplatz

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Kreuzungsbereich Hauptstraße, Schillerstraße, Am Lindenplatz
Einzelmaßnahmenummer	KB_2
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Hessen Mobil
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Hessen Mobil
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	100.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	100.000
Förderpriorität	2
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Zwischen Brentanohaus und Brentanoscheune befindet sich die Hauptstraße. Eine Querungshilfe, wie etwa einen Fußgängerüberweg oder Ampeln gibt es zwischen den Gebäuden nicht. Da von Norden die Schillerstraße und von Süden die Straße Am Lindenplatz einmünden, ist hier besonders für Fußgänger, eine unübersichtliche Situation entstanden. Fußgänger, die von der Brentanoscheune zum Brentanohaus wollen, sind für Linksabbieger auf der Schillerstraße schwer erkennbar.

Dieser Kreuzungsbereich soll daher entschärft werden. Dies kann durch folgende Maßnahmen geschehen:

- Verkehrsberuhigung Hauptstraße
- Änderung des Verkehrs im Kreuzungsbereich (z.B. Kreisel)
- Überquerungshilfe im Kreuzungsbereich

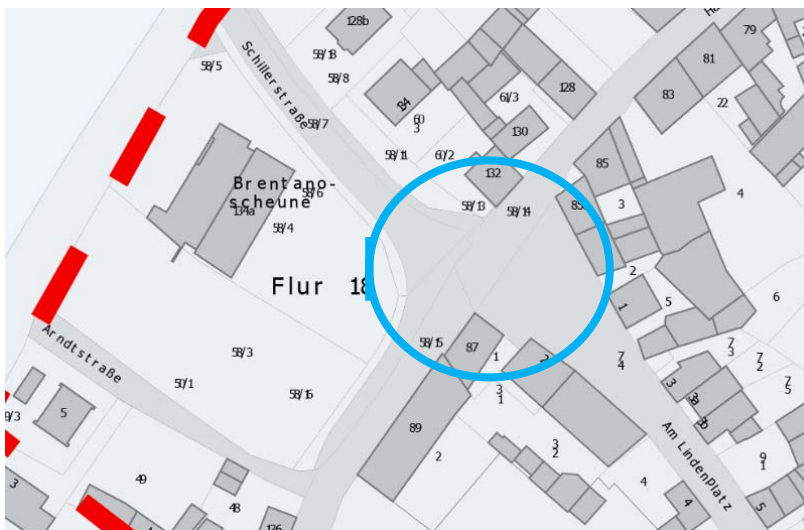
Die Barrierefreiheit sollte im Rahmen der Maßnahme hergestellt werden.

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



KB_3 Straßenausbau Am Lindenplatz

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Straßenausbau - Am Lindenplatz
Einzelmaßnahmennummer	KB_3
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	650.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	325.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Die Straße Am Lindenplatz ist asphaltiert. Der Belag macht einen verbesserungsbedürftigen Eindruck. Daher ist es Ziel, den Straßenbelag zu erneuern und aufgrund der Nachbarschaft zum Brentanopark ggf. sogar zu pflastern. Mit dem Straßenausbau könnte eine Begrünung einhergehen.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

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

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität





Oestrich-Winkel

www.nh-projektstadt.de



KB_4 Straßenausbau Arndtstraße

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Straßenausbau - Arndtstraße
Einzelmaßnahmenummer	KB_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	100.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	25.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Die Arndtstraße ist asphaltiert. Der Belag macht einen verbesserungsbedürftigen Eindruck. Daher ist es Ziel, den Straßenbelag zu erneuern und aufgrund der Nachbarschaft zur Brentanoscheune ggf. sogar zu pflastern.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

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

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität



KB_5 Aufwertung Parkplatz Rheinweg

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Aufwertung Parkplatz Rheinweg
Einzelmaßnahmenummer	KB_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	30.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	30.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Neben den Parkplätzen auf dem Gelände des Brentanoparks existiert ein öffentlicher Parkplatz südöstlich des Parks am Rheinweg. Der Parkplatz erfüllt klimatische Funktionen durch wasserdurchlässige Befestigung, einige Bäume befinden sich im Randbereich. Auf dem Platz selbst gibt es jedoch keine Bäume. Zudem fehlen jegliche Informationen zum Brentanohaus.

Durch eine Aufwertung des Parkplatzes soll eine Verbesserung erfolgen.

Mögliche Gestaltungselemente für eine Aufwertung des Parkplatzes sind:

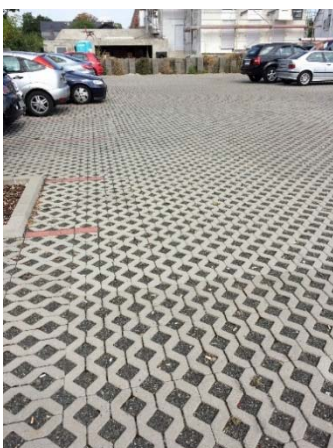
- Informationstafeln und Hinweisschilder zum Kulturdreieck Brentano
- Beschattung durch Baumpflanzungen
- Beleuchtung

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

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

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität
- Klimaschutz und Stadtgrün



KB_6 Rekonstruktion und Aufwertung des Brentanoparks

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Rekonstruktion und Aufwertung des Brentanoparks
Einzelmaßnahmennummer	KB_6
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Brentanopark Winkel GmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Brentanopark Winkel GmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Brentanopark Winkel GmbH

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	1.290.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	1.290.000
Förderpriorität	1
Kostenart	VIII. Wohnumfeldmaßnahmen

II. Projektbeschreibung

Der Brentanopark ist eine historische Gartenanlage südlich des Brentanohauses. Während das Brentanohaus die Epoche der Romantik im Gebäudeinneren erlebbar machen will, soll der Brentanopark für die Gartenkunst jener Zeit stehen. Die Ergänzung des Brentanohauses durch den Brentanopark ist damit wesentliches Element zur Vervollständigung der Gesamtanlage.

Derzeit herrschen im Brentanopark ungeordnete Verhältnisse vor. Bepflanzung und Wegeführung sind unvollständig. Anlagen, wie die Bouleanlage sind nur noch in Teilen und der Teich ist gar nicht mehr vorhanden. Der Brentanopark ist von einer historischen Bruchsteinmauer umgeben, diese ist jedoch sanierungsbedürftig. Besonders der östliche Mauerabschnitt und ein kleiner Bereich der südlichen Mauer sind dringend Instand zu setzen. Zwischen dem Badehaus und dem Wohnhaus (Am Lindenplatz 6) sind die Mauerkronen über den gesamten Bereich geschädigt.

Der Park ist nur vom Brentanohaus zugänglich; ein weiterer Einlass im Süden ist wünschenswert.

Ziel der Maßnahme ist daher die Wiederherstellung und Aufwertung der historischen Parkanlage. Vorbehaltlich des Konzeptes kommen insbesondere folgende Maßnahmen in Frage:

- Aufwertung und Wiederherstellung der Wege
- Erweiterung des Laubenganges
- Informationstafeln
- Sitzmöglichkeiten
- Begrünung
- Eingang vom Rhein in den Park
- Sanierung der Bruchsteinmauer
- Anhebung des Pflasters im Hof
- Beleuchtung des Außenbereiches
- Rekonstruktion der Gartenflächen

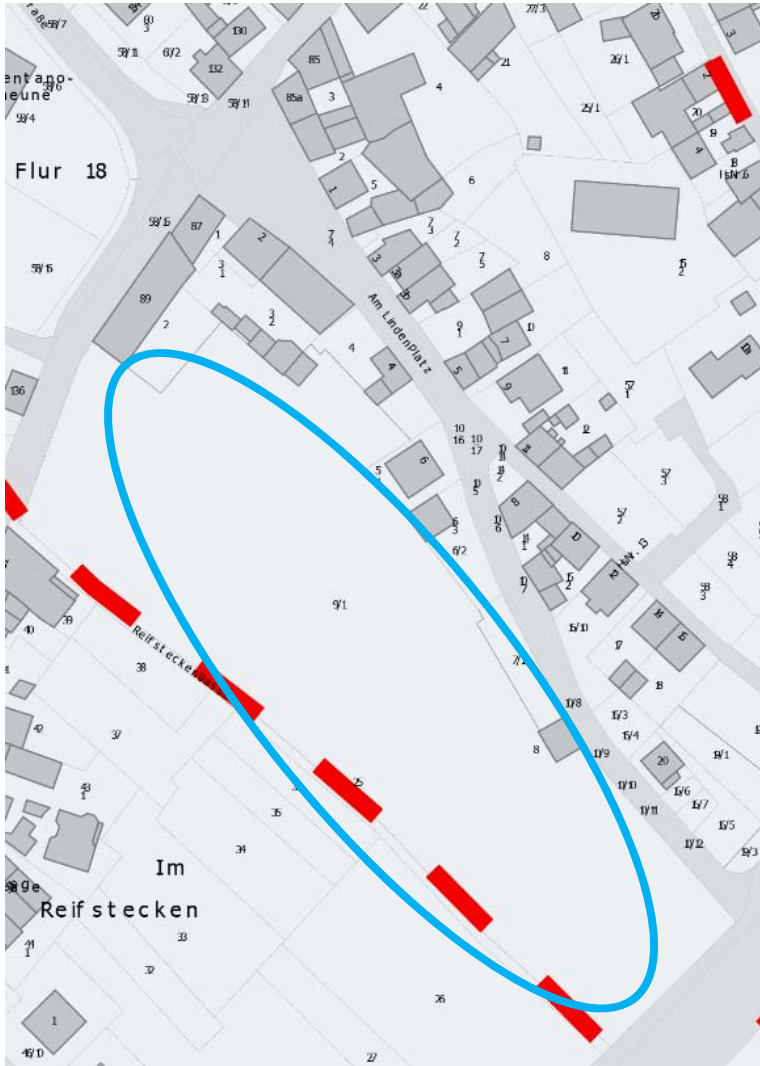
Nach Durchführung der Maßnahmen soll der Park nicht nur kulturhistorisch interessierten Besuchern dienen, sondern auch ein angenehmer Ort zum Verweilen für alle Besucher sein.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

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

Thematische Handlungsfelder:

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



KB_7 Aufwertung der Parkanlage Brentanoscheune

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Aufwertung der Parkanlage Brentanoscheune
Einzelmaßnahmennummer	KB_7
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

Auf dem Areal der Brentanoscheune befindet sich im nördlichen Teil eine kleine Parkanlage. Diese wirkt verwildert und ungestaltet. Die Wegeverbindungen sind unzureichend und teilweise zugewachsen. Es ist eine Fahrradabstellanlage vorhanden, die jedoch nicht mehr zeitgemäß ist und vor allem keine Zuwegung hat. Auch die Sitzmöglichkeiten sind in die Jahre gekommen. Gerade bei Veranstaltungen im Sommer wird immer wieder auch der Außenbereich aufgesucht. Ziel der Maßnahme ist daher eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Parkanlage für Besucher.

Mögliche Gestaltungselemente sind:

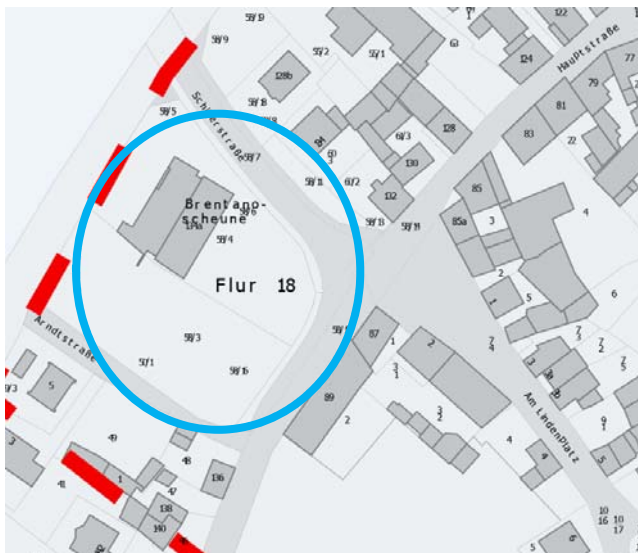
- Sitzmöglichkeiten
- Radabstellanlagen
- Wegeverbindungen
- Begrünung

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

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

Thematische Handlungsfelder:

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



KB_8 Gestaltung Bahnunterführung Schillerstraße

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Gestaltung Bahnunterführung Schillerstraße
Einzelmaßnahmenummer	KB_8
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	10.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	10.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VIII. Wohnumfeldmaßnahmen

II. Projektbeschreibung

Die Bahnunterführung Schillerstraße steht in unmittelbarer Sichtbeziehung zum Brentanohaus und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Brentanoscheune. Sie wirkt als Verkehrsbauwerk relativ monumental. Die Betonwände sind ungestaltet. Über der Unterführung finden sich Graffiti. Die Bahnunterführung passt in dieser Form nicht zum Brentanoareal und sollte daher gestalterisch – soweit möglich - kaschiert werden.

Denkbar ist hier eine Begrünung der Betonwände bzw. ein anspruchsvolles Graffiti, vielleicht sogar mit einem Motiv aus der Rheinromantik.

Damit würde das Stadtbild in diesem Bereich verbessert.

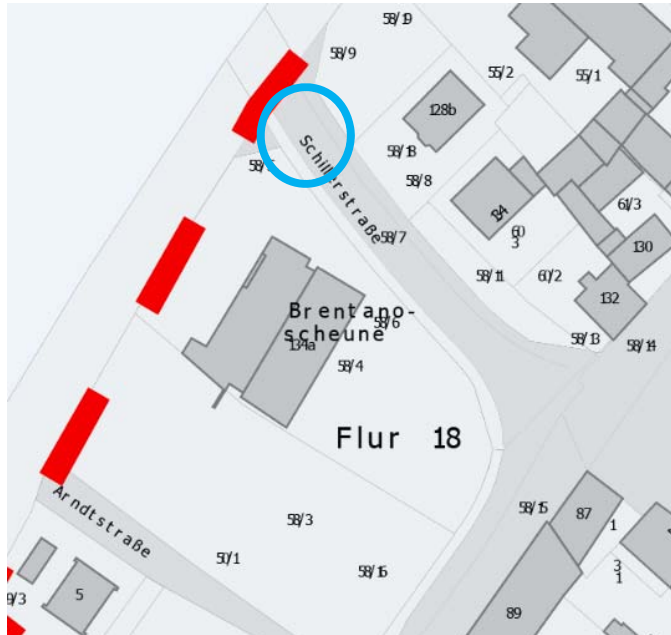
Ziel des Projektes ist eine freundlichere Gestaltung des Verkehrsbauwerkes der Bahnunterführung im Bereich der Schillerstraße.

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
- Öffentlicher Raum und Begegnung



KB_9 Gestaltung der Unterführung zum Leinpfad

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Gestaltung der Unterführung zum Leinpfad
Einzelmaßnahmennummer	KB_9
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	30.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	30.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VIII. Wohnumfeldmaßnahmen

II. Projektbeschreibung

Die Unterführung zwischen Rheinweg und Leinpfad befindet sich beim Haus am Strom.

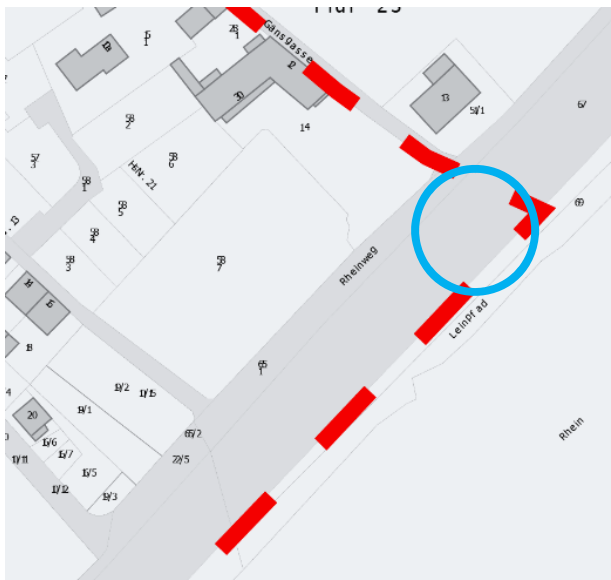
Die Unterführung ist wenig einladend und stellt einen potenziellen Angstraum dar. Diese Situation kann ggf. durch Gestaltung des Bauwerkes und Ausleuchtung verbessert werden.

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
- Öffentlicher Raum und Begegnung



KB_10 Grundinstandsetzung Gesindehaus

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Grundinstandsetzung Gesindehaus
Einzelmaßnahmenummer	KB_10
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	109.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	109.000
Förderpriorität	1
Kostenart	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

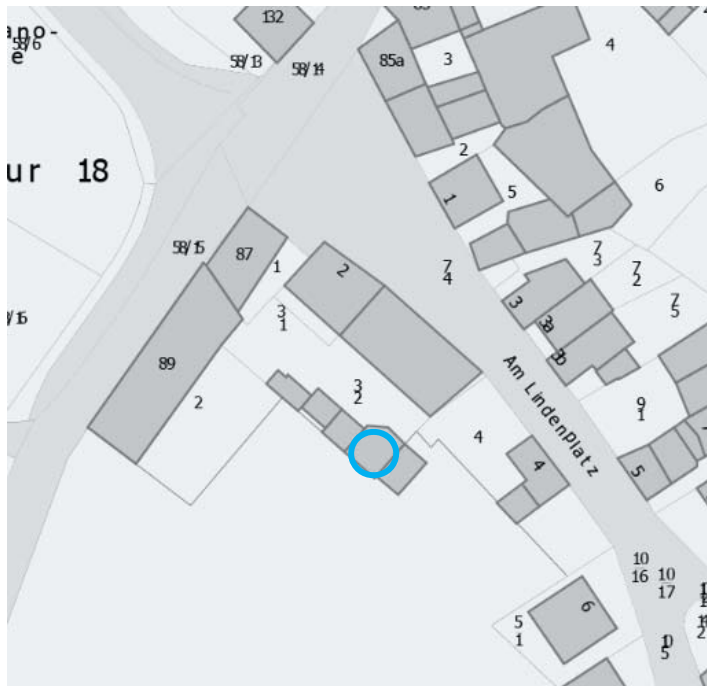
Das Gesindehaus ist Teil der Nebengebäude des Brentanohauses. Das Gebäude steht leer, war aber früher als Unterkunft für Saisonarbeiter während der Weinlese genutzt worden. Es sind zahlreiche Missstände und Mängel vorhanden, die das Fachwerk, die Fassade, die Fenster und das Dach betreffen. Vor diesem Hintergrund ist eine Grundinstandsetzung erforderlich.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Tourismus und Stadtmarketing



KB_11 Grundinstandsetzung Remise

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Grundinstandsetzung Remise
Einzelmaßnahmennummer	KB_11
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	6.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	6.000
Förderpriorität	1
Kostenart	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

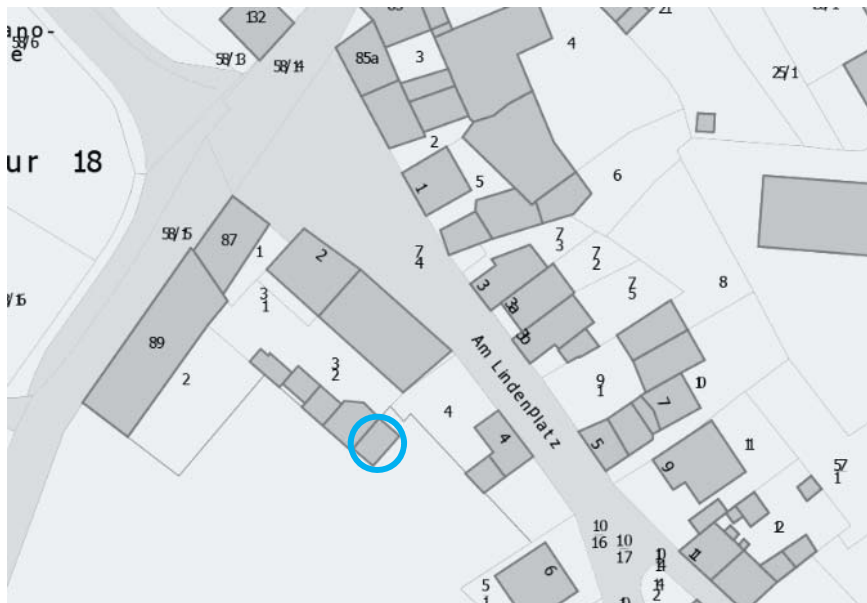
Die Remise ist Teil der Nebengebäude des Brentanohauses. Das Gebäude wurde als überdachter Unterstand errichtet und diente zuletzt als Wagenhalle. Unter dem Gebäude befindet sich ein Kellerabgang. Das Gebäude sollte erhalten werden, da ansonsten der Kellerabgang freiliegt. Das Sichtmauerwerk aus Kalksandstein sollte dagegen verputzt und gestrichen werden, damit es sich besser in die Umgebung einfügt.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Tourismus und Stadtmarketing



KB_12 Grundinstandsetzung Hühnerstall

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Grundinstandsetzung Hühnerstall
Einzelmaßnahmenummer	KB_12
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	89.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	89.000
Förderpriorität	1
Kostenart	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

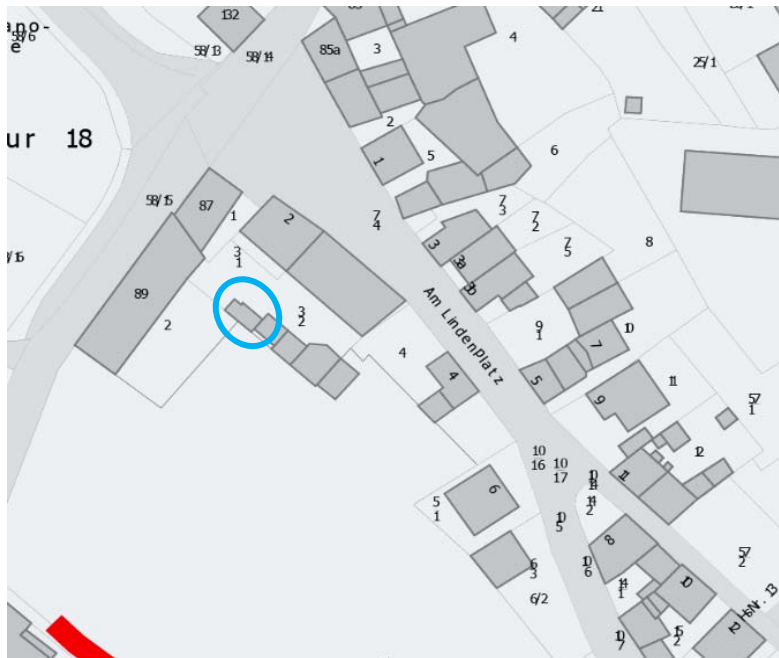
Der Hühnerstall ist Teil der Nebengebäude des Brentanohauses. Das Gebäude verfügte über Wirtschaftsräume im Erdgeschoss sowie einen Taubenschlag/einen Hühnerstall im Mezzaningeschoss. Fassade und Dach weisen Misstände und Mängel auf, so dass Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Tourismus und Stadtmarketing



KB_13 Grundinstandsetzung Scheune

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Grundinstandsetzung Scheune
Einzelmaßnahmennummer	KB_13
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	205.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	205.000
Förderpriorität	1
Kostenart	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

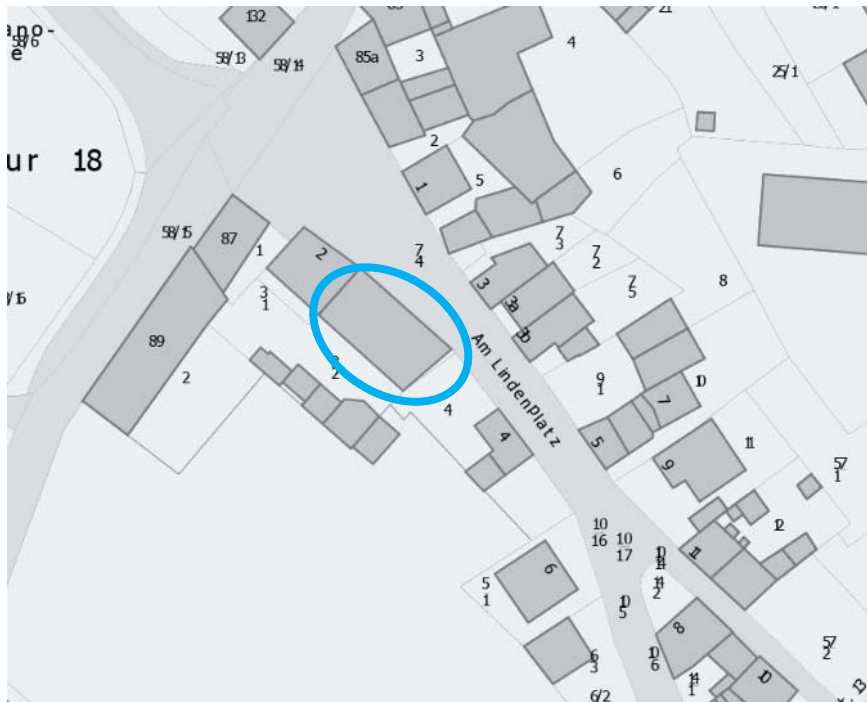
Die Scheune ist das größte Nebengebäude des Brentanohauses. Die Scheune wird im Erdgeschoss als Flaschenlager und Gutsausschank genutzt. Fassade, Dach und Regenfallrohre weisen Mängel auf, so dass Wasser in das Gebäude eindringen kann. Es sind daher dringend Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Tourismus und Stadtmarketing



KB_14 Ausbau Obergeschoss Brentanoscheune

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Ausbau Obergeschoss Brentanoscheune
Einzelmaßnahmennummer	KB_14
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	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

Die Brentanoscheune liegt an der Ecke Hauptstraße/Schillerstraße und ist ebenfalls ein Kulturdenkmal. Die Brentanoscheune erfüllt den Zweck einer Stätte für Veranstaltungen und Versammlungen in der Stadt. Das Obergeschoss ist nicht ausgebaut und wird daher nicht genutzt. Daher soll geprüft werden, ob im Gebäude weitere Räumlichkeiten durch einen Ausbau des Obergeschosses für Vereine bereitgestellt werden können.

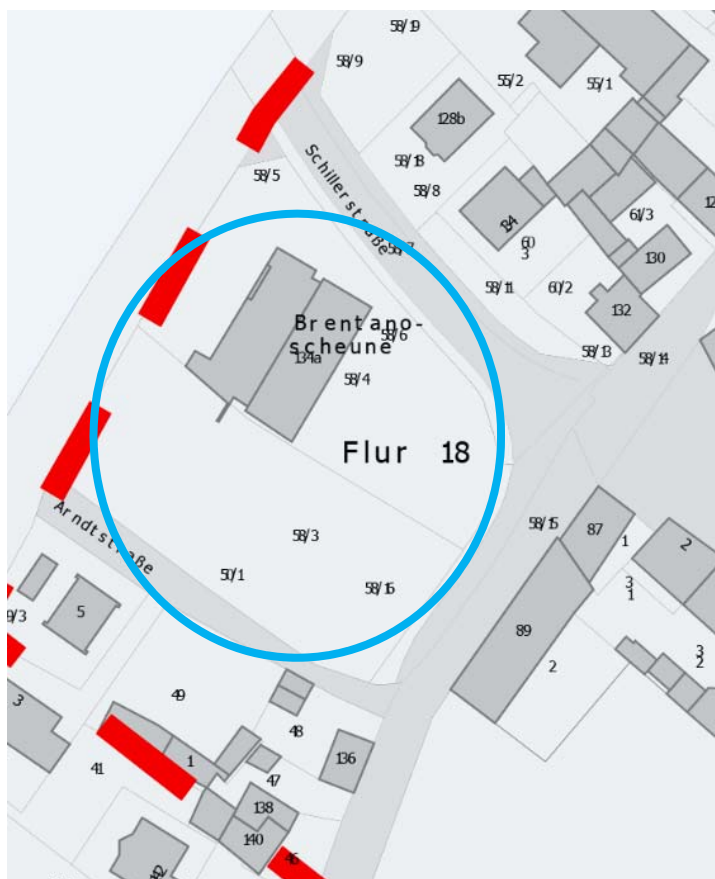
Aufgrund des derzeitigen Gebäudezustandes des Obergeschosses müssten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgen, die neben dem Innenausbau auch Fassaden (Belichtung), Erschließung und Brandschutz sowie die Haustechnik betreffen.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
4. Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet
5. Bürgeraktivierung

Thematische Handlungsfelder:

- Öffentlicher Raum und Begegnung



KB_15 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude
Einzelmaßnahmennummer	KB_15
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Private
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Private
Nutzer der Einzelmaßnahme	Private

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	3.000.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	600.000
Förderpriorität	2
Kostenart	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

Einige Gebäude – vor allem Am Lindenplatz und in der Hauptstraße - weisen augenscheinlich bauliche Mängel und Missstände auf. Bei anderen Gebäuden lässt sich ein energetischer Modernisierungsbedarf vermuten. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedürftige Gebäude sind im weiteren Verfahren noch genauer zu untersuchen und konkrete Maßnahmen mit den jeweiligen Eigentümern zu besprechen. Ziel ist die Modernisierung und Instandsetzung dieser Gebäude, um einerseits die Mängel und Missstände zu beseitigen und andererseits das Stadtbild zu verbessern.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
5. Bürgeraktivierung

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Tourismus und Stadtmarketing
- Klimaschutz und Stadtgrün



Maßnahmen für alle Fördergebiete

TK_1 Tourismuskonzept

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Ganzheitliches Tourismuskonzept
Einzelmaßnahmenummer	TK_1
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	
Nutzer der Einzelmaßnahme	Touristen

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	40.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	Keine Finanzierung soll über Programm zur Förderung der ländlichen Entwicklung erfolgen.
Förderpriorität	1
Kostenart	

II. Projektbeschreibung

Die Altstadt Oestrich aber auch die anderen Stadtteile mit der St. Ägidius-Basilika, dem Grauen Haus sowie dem Brentanokomplex weisen ein großes touristisches Potenzial auf. Bislang wird Oestrich-Winkel noch nicht als touristische Destination, wie etwa Rüdesheim oder Eltville wahrgenommen. Besucht werden eher Einzeldenkmale. Das touristische Potenzial wird daher noch nicht ausgenutzt. Um die Steuerung des Tourismus in Oestrich-Winkel zu verbessern, wird zunächst ein Konzept benötigt, welches den Handlungsrahmen definiert.

Das Tourismuskonzept soll zur Stärkung des Wirtschaftsfaktors Tourismus, zur Steigerung der Zahl der Übernachtungen, zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen und zur Verbesserung der touristischen Angebote und Dienstleistungen beitragen.

Angedachte Inhalte des ganzheitlichen Tourismuskonzeptes sind:

- Durchführung einer IST-Analyse
- Wettbewerbs- und Benchmarkanalyse, Potenzialanalyse zur Identifikation künftiger Märkte und Zielgruppen
- Definition von Handlungsfeldern
- Entwicklung von touristischen Angeboten und Projekten
- Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge

Thematische Handlungsfelder:

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



BL_1 Ergänzung des Begrüßungs- und Leitsystems

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Ergänzung des Begrüßungs- und Leitsystems (insb. an den Ankunftspunkten der Stadt z.B. Bahnhof, Ortseingänge, Parkplätze)
Einzelmaßnahmennummer	BL_1
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	
Nutzer der Einzelmaßnahme	Besucher

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	50.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	50.000
Förderpriorität	1
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Im Rahmen der Tourismusförderung in Oestrich-Winkel soll das vorhandene Begrüßungs- und Leitsystem ergänzt werden. Ziele sind vor allem die Gestaltung informativer Ortseingänge, die Schaffung von Hinweis- und Schautafeln auf Einkehrmöglichkeiten und Sehenswürdigkeiten mit der Berücksichtigung unterschiedlicher Zielgruppen (z. B. Autofahrer, Radfahrer, Wanderer, Touristen, etc.).

Derzeit besteht nur ein Wegweisersystem. Zu vielen historisch bedeutsamen Sehenswürdigkeiten in Oestrich-Winkel sind häufig keine Hinweis- und Schautafeln vorzufinden.

Das Begrüßungs- und Leitsystem ist insbesondere an den Ankunftspunkten der Stadt, wie z.B. Bahnhof, Ortseingänge, Parkplätze von großer Bedeutung. Wie das aussehen kann, zeigt die Nachbarstadt Eltville (hier bezogen auf Gastronomie) Die Stadt wird somit von Besuchern positiver wahrgenommen.

Thematische Handlungsfelder:

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



ÖA_1 Öffentlichkeitsarbeit

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Öffentlichkeitsarbeit
Einzelmaßnahmennummer	ÖA_1
Durchführungszeitraum	dauerhaft
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	25.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	25.000
Förderpriorität	dauerhaft
Kostenart	IV. Öffentlichkeitsarbeit

II. Projektbeschreibung

Öffentlichkeitsarbeit dient zum einen der Information, zum anderen aber auch der Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger. Dabei geht um eine kontinuierliche Einbindung der Zivilgesellschaft, seien es nun Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzer in den fünf Teilgebieten.

Die Öffentlichkeitsarbeit erfolgt anlass- und projektbezogen. Das jeweilige Format wird sich am Gegenstand orientieren. Mögliche Formate sind:

- Bürgerversammlungen
- themenbezogene Veranstaltungen, wie „Tag der Städtebauförderung“
- Feste, wie z.B. Altstadtfest
- Initiativen, wie „Ab in die Mitte“
- Ausbau/Erweiterung Internetpräsenz; Entwicklung App
- Online-Beteiligung; Social Media
- Erstellung eigener Presseartikel
- Erarbeitung von Informationsbroschüren

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

5. Bürgeraktivierung

Thematische Handlungsfelder:

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

ISEK_1 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Einzelmaßnahmennummer	ISEK_1
Durchführungszeitraum	2018
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel

II. Projektbeschreibung

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) ist ein effektives Instrument zur Umsetzung von Zielen und Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung. Das ISEK berücksichtigt gesamtstädtische bzw. regionale Rahmenbedingungen und zeigt Leitbilder, Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen für konkrete Fördergebiete auf. In seiner Funktion als Planungs- und Umsetzungskonzept dient es den Städten und Gemeinden ebenso als Steuerungs- und Koordinierungsinstrument. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept legt den Handlungsrahmen für die städtebauliche Entwicklung des Fördergebietes der nächsten 10-15 Jahre fest. Dabei ist es auch ein flexibles Instrument, das bei neuen Entwicklungen fortzuschreiben und anzupassen ist.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	47.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	47.000
Förderpriorität	Grundlage für die weitere Durchführung
Kostenart	I. Vorbereitung



Kosten- und Finanzierungsplanung	Umsetzungszeitraum innerhalb der Jahre												Prio-riät	Kosten Städteb. Denkmalschutz	Summe
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028				
Vorbereitende Maßnahmen															
ISEK														47.000 €	
Ganzheitliches Tourismuskonzept													1	40.000 €	
Konzept Brentanopark													1	30.000 €	
															117.000 €
Vergütung für Beauftragte															
Management Städtebaulicher Denkmalschutz													dauerhaft	500.000 €	
															500.000 €
Öffentlichkeitsarbeit															
Öffentlichkeitsarbeit													dauerhaft	25.000 €	
															25.000 €
Grunderwerb															
Grunderwerb Nebengebäude													2	100.000 €	
															100.000 €
Freilegung von Grundstücken															
Abbruch der Lagerhalle													2	60.000 €	
															60.000 €
Verbesserung Verkehrsverhältnisse															
Begrüßungs- und Leitsystem													1	50.000 €	
Umgestaltung B 42													3	Keine Zuständigkeit	
Umgestaltung des Molsberger Parkplatzes													1	520.000 €	
Straßenausbau - Kapellenplatz													2	120.000 €	
Straßenausbau - Rheinstraße von Marktstraße bis Hotel Schwan													2	80.000 €	
Straßenausbau - Markt von Kirche bis Rheinstraße													3	12.500 €	
Straßenausbau Rheinstraße bis Kranenstraße													3	30.000 €	
Straßenausbau - Zehnthofstraße													3	27.500 €	
Straßenausbau - Marktstraße von Zehnthofstraße bis Burgstraße													3	27.500 €	
Umgestaltung Bahnhofsumfeld													2	2.000.000 €	
Aufwertung des Parkplatzes (Basilika)													3	80.000 €	
Straßenausbau - An der Basilika von der Rheingaustraße zum Parkplatz													3	85.000 €	
Straßenausbau - An der Basilika (Ost-West)													3	30.000 €	
Straßenausbau - Roppelsgasse													3	36.500 €	
Ausbau Fußweg/Laubengang Kerbeplatz													3	50.000 €	
Straßenausbau - Rheinweg zwischen Kerbeplatz und Graugasse													3	82.500 €	
Kreuzungsbereich Hauptstraße, Schillerstraße, Am Lindenplatz													2	100.000 €	
Straßenausbau - Am Lindenplatz													3	350.000 €	
Straßenausbau - Arndtstraße													3	25.000 €	
Aufwertung Parkplatz Rheinweg													3	30.000 €	
Aufwertung des Parkplatzes und Grünstreifens vor dem Grauen Haus													3	30.000 €	
Gestaltung der Unterführung zum Leinpfad													3	30.000 €	
															3.796.500 €
Wohnumfeldmaßnahmen															
Umgestaltung des Marktplatzes													2	500.000 €	
Umgestaltung des Scharfen Ecks													1	150.000 €	
Umgestaltung des Friedensplatzes													2	400.000 €	
Platz um den Weinprobierstand													2	30.000 €	
Rheinanlagen													3	150.000 €	
Aufwertung Umfeld Basilika													2	30.000 €	

6 VORSCHLAG ZUR FESTLEGUNG DES GEBIETSTYPS NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB)

6.1 Festlegung eines Gebietstyps für das Fördergebiet

„Aufgabe des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ im Rahmen der Städtebauförderung ist die Erneuerung der „Historischen Stadt- und Ortskerne“. Damit verfolgt das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ das Anliegen, bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne und -bereiche vom jeweiligen Einzeldenkmal über Plätze und Straßen bis hin zum Ensemble in ihrer baulichen Struktur zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die historischen Altstädte und Stadtbereiche sollen hierdurch sowohl für alle Bevölkerungsgruppen als auch für alle Lebensbereiche (Wohnen und Arbeiten; Handel; Freizeit und Kultur) gestärkt und attraktiviert werden.“ (Hessen Agentur 2017, 3).

Voraussetzung für die Teilnahme an einem Programm der Städtebauförderung ist eine räumliche Gebietsfestlegung. Hinsichtlich der Gebietsfestlegung stehen je nach Städtebauförderprogramm unterschiedliche Möglichkeiten zur Verfügung. Für das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ sind laut des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zwei Gebietsfestlegungen möglich: „Die räumliche Festlegung des Fördergebietes ...erfolgt als Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Sie kann auch erfolgen als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, zu dessen Sanierungszielen die Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz gehört.“ (HMUKLV:<https://umwelt.hessen.de/klima-stadt/staedtebau/staedtebaulicher-denkmalschutz>.)

Die Festlegung als Sanierungsgebiet ermöglicht wiederum grundsätzlich zwei Verfahrensarten: das klassische Sanierungsverfahren oder das vereinfachte Sanierungsverfahren.

6.2 Möglichkeiten zur Gebietsfestlegung

Die Unterschiede der beiden Verfahrensarten (Erhaltungsgebiet, Sanierungsgebiet) sollen nachfolgend beschrieben werden.

6.2.1 Erhaltungsgebiet

Die Rechtsgrundlage für die Festlegung eines Erhaltungsgebietes sind die §§ 172 – 174 BauGB. § 172 Abs. 1 – 3 BauGB zeigt dabei auf, welche Zielstellungen mit der Erhaltungssatzung verfolgt werden.

§ 172 Abs. 1-3 BauGB

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),

...

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. ...

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

...

Zielstellung der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung wird u.a. das Ziel verfolgt, die städtebauliche Eigenart von Gebieten (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zu erhalten. Mit der Erhaltungssatzung werden dann Rückbau- und Baumaßnahmen (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Neubaumaßnahmen) einem Genehmigungsvorbehalt unterzogen. D.h., nach Aufstellung, Beschlussfassung und Bekanntmachung der Erhaltungssatzung sind Rückbau- und Baumaßnahmen im Erhaltungsgebiet daraufhin zu überprüfen, ob sie mit den Erhaltungszielen in Übereinkunft stehen. Dementsprechend sind Genehmigungen nach § 173 BauGB zu erteilen bzw. zu versagen. Die Genehmigung wird entweder durch die Stadt erteilt oder durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

Erhöhte steuerliche Abschreibung nach Einkommensteuergesetz (EStG)

Eine erhöhte steuerliche Abschreibung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen laut EStG ist aufgrund der Erhaltungssatzung nicht möglich. Möglichkeiten der erhöhten steuerlichen Abschreibung bieten § 7i EStG (Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen) und § 10f EStG (Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale). Beide Optionen sind über die Denkmalbehörden zu beantragen.

Beitragsrecht

Die Erhaltungssatzung begründet keine Änderung des Beitragsrechts, d.h., beim Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen fallen – entsprechend der kommunalen Beitragssatzungen - Beiträge an.

Aufwand für die Erarbeitung der Erhaltungssatzung

Der Aufwand für die Erarbeitung einer Erhaltungssatzung ist vergleichsweise gering und die Satzung kurzfristig in Kraft zu setzen. Wird das Erhaltungsgebiet als Bebauungsplan beschlossen, gilt das für Bebauungspläne vorgesehene Verfahren. Soweit eine Erhaltungssatzung als sonstige Satzung beschlossen wird, ist kein Aufstellungsbeschluss erforderlich. „Die Beifügung einer besonderen Begründung schreibt das Gesetz nicht vor. Es genügt (und ist erforderlich) die Bezugnahme oder Wiederholung der gesetzlichen

Erhaltungs- bzw. Sicherungsgründe, also die Angabe der Rechtsgrundlage der Satzung.“
(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang 2016, § 172 BauGB, Rdnr. 28).

6.2.2 Sanierungsgebiet

Die Rechtsgrundlage für die Festlegung eines Sanierungsgebietes sind die §§ 136 – 164 BauGB. § 136 BauGB zeigt auf, welche Zielstellungen mit der Sanierungssatzung verfolgt werden.

§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

...

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder

2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,

b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,

c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,

d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,

e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,

f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,

g) die vorhandene Erschließung,

h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf

a) den fließenden und ruhenden Verkehr,

b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,

c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

...

§ 142 BauGB zeigt die unterschiedlichen Verfahrensmöglichkeiten auf.

§ 142 Sanierungssatzung

(1) Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). ...

(4) In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren); in diesem Falle kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Absatz 1 oder § 144 Absatz 2 ausgeschlossen werden.

Nach § 142 BauGB ist zunächst zu unterscheiden zwischen der Sanierung im „klassischen“ Verfahren (§ 142 Abs. 1 BauGB) und der Sanierung im „vereinfachten“ Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB). Im „vereinfachten“ Verfahren wiederum ist zu entscheiden, ob es mit Veränderungs- und Verfügungssperre durchgeführt wird.

„Klassisches“ Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 1 BauGB)

Zielstellung der Sanierung

Anlass für eine Sanierung sind städtebauliche Missstände im Gebiet. Ziel der Sanierung ist die Beseitigung dieser Missstände. Hierzu hat der Gesetzgeber ein umfangreiches Instrumentarium bereitgestellt. In der Sanierung gelten besondere bodenrechtliche Vorschriften (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung, Ausgleichsbeträge; §§ 152 – 156 BauGB) sowie sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte für Rückbau- und Baumaßnahmen (Veränderungssperre, § 144 Abs. 1 BauGB) und grundstücksbezogene Rechtsvorgänge, wie Kaufverträge, Belastung von Grundstücken, Miet- und Pachtverträgen (Verfügungssperre, § 144 Abs. 2 BauGB).

Erhöhte steuerliche Abschreibung nach Einkommensteuergesetz (EStG)

Die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme – gleich ob im „klassischen“ oder „vereinfachten“ Verfahren – ermöglicht die erhöhte steuerliche Abschreibung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen laut EStG. Dies sind: § 7h EStG (Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten), § 10f EStG (Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude in Sanierungsgebieten) § 11a EStG (Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten).

Beitragsrecht

Im Sanierungsgebiet entfallen im „klassischen“ Verfahren Beiträge für die erstmalige Herstellung oder den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen. Dafür fallen Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB an. Der Ausgleichsbetrag entspricht der Bodenwertsteigerung durch die Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen im Gebiet und ist von den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet zu entrichten.

Aufwand für die Erarbeitung der Sanierungssatzung

Der Aufwand für die Erarbeitung einer Sanierungssatzung (förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes) ist vergleichsweise hoch. Das Sanierungsrecht sieht vor dem

Satzungsbeschluss die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB vor. Dabei hat die Stadt zunächst Beurteilungsunterlagen über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse zu gewinnen und zu beurteilen, ob die Durchführung der Sanierung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang ist sowohl eine Beteiligung der Betroffenen als auch der Öffentlichen Aufgabenträger durchzuführen. Dabei besteht für Eigentümer, Mieter und Pächter eine Auskunftspflicht. Die vorbereitenden Untersuchungen sind durch einen Beschluss einzuleiten, der ortsüblich bekannt zu machen ist. Soweit die vorbereitenden Untersuchungen in die Durchführung einer Sanierung münden, ist auch hier ein ortsüblich bekanntzumachender Beschluss über die Sanierungssatzung zu fassen.

„Vereinfachtes“ Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Das „vereinfachte“ Verfahren verfolgt grundsätzlich dieselben Ziele, wie das „klassische“ Verfahren, nämlich die Beseitigung städtebaulicher Missstände. Da im „vereinfachten“ Verfahren die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 – 156 BauGB nicht zur Verfügung stehen und die Entscheidung über die Anwendung der Veränderungs- und der Verfügungssperre im Ermessen der Stadt liegt, setzt das „vereinfachte“ Verfahren gleichsam geringere städtebauliche Missstände voraus. Die Wahl der „klassischen“ oder des „vereinfachten“ Verfahrens liegt also nicht im Ermessen der Stadt, sondern wird durch die städtebaulichen Missstände und die Notwendigkeit des jeweiligen Instrumentariums bedingt.

Im Übrigen gibt es bezüglich der erhöhten steuerlichen Absetzung und des Aufwandes zur Erarbeitung der Sanierungssatzung keine Unterschiede zum „klassischen“ Verfahren.

Ein Unterschied besteht jedoch im Beitragsrecht. Im „vereinfachten“ Verfahren ist die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB ausgeschlossen. Dagegen werden – entsprechend den kommunalen Beitragssatzungen - beim Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen Beiträge erhoben.

6.2.3 Erhaltungsgebiet oder Sanierungsgebiet – grundsätzliche Bewertung

Stellt man die beiden Instrumente Erhaltungssatzung und Sanierungssatzung gegenüber, so ist festzustellen, dass sich die Zielstellungen bereits wesentlich unterscheiden. Während Ziel der Erhaltungssatzung der Erhalt des städtebaulichen Gebietes ist, verfolgt die Sanierungssatzung das Ziel, städtebauliche Missstände zu beseitigen, um Struktur und Funktion des Gebietes wieder herzustellen. Entsprechend umfangreicher ist auch der Vorschriftenkatalog des Sanierungsrechts. Während mit der Erhaltungssatzung ausschließlich bauliche Maßnahmen der Genehmigung unterliegen, sind es bei der Sanierungssatzung im „klassischen“ Verfahren sowohl bauliche Maßnahmen als auch Grundstücksgeschäfte. Zudem gelten dort besondere bodenrechtliche Vorschriften und das Ausgleichsbetragsrecht. Das „vereinfachte“ Verfahren verzichtet auf die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften und erfordert nur insoweit Genehmigungen, als dies von der Stadt beschlossen wird.

Ein wesentlicher Unterschied liegt auch in der Verfahrensvorbereitung. Während eine Erhaltungssatzung auf Beteiligungsverfahren und einleitende Beschlussfassung verzichtet und damit kurzfristig in Kraft gesetzt werden kann, bedarf es für eine Sanierungssatzung eines Einleitungsbeschlusses und vorbereitender Untersuchungen mit intensiven

Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahren. Diese Untersuchungen müssen durchgeführt und ausgewertet werden, bevor eine Beschlussfassung über die Sanierungssatzung erfolgen kann. Die Dauer einer vorbereitenden Untersuchung ist gesetzlich nicht geregelt. Es muss vielmehr erhoben und ausgewertet werden, was zur Beurteilung der Notwendigkeit und Geeignetheit der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme erforderlich ist.

6.3 Empfehlung zur Gebietsfestlegung für die fünf Teilgebiete

6.3.1 Bestehende Erhaltungssatzungen

Es existieren Erhaltungssatzungen (Stadt Oestrich-Winkel, 1991, 1996 und 2003) für die Stadtteile Oestrich sowie Winkel und Mittelheim. Im Geltungsbereich dieser Satzungen liegen die Oestricher Altstadt, das Umfeld der Basilika in Mittelheim, das Umfeld des Grauen Hauses sowie das Kulturdreieck Brentano. Nicht im Geltungsbereich liegen die Oestricher Rheinanlagen sowie der Mittelheimer Bahnhof.



Abbildung 42: Abgrenzung Erhaltungssatzung Oestrich (Quelle: Stadt Oestrich-Winkel 1991, 2003)

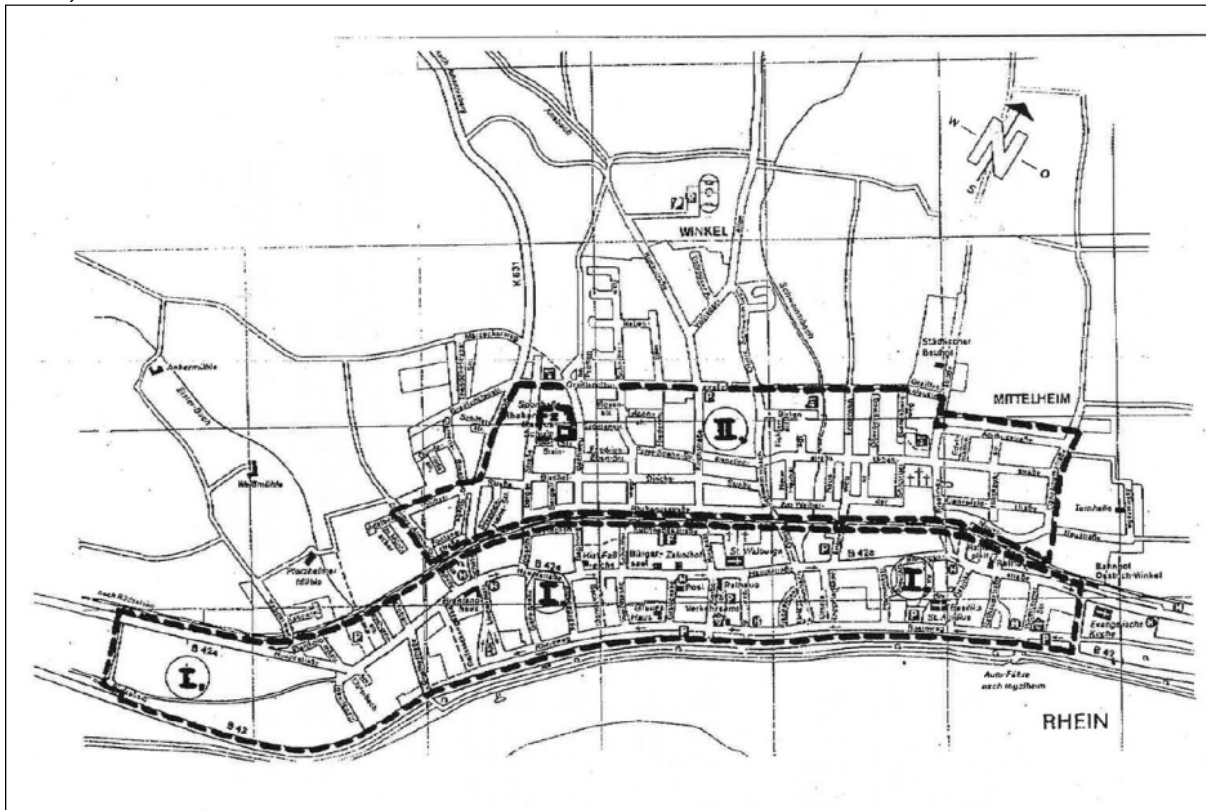


Abbildung 43: Abgrenzung Gestaltungssatzung Winkel und Mittelheim (Quelle: Stadt Oestrich-Winkel 1996, 2003)

6.3.2 Erhaltungsgebiet oder Sanierungsgebiet: Abwägung und Empfehlung

Die Anwendung städtebaulicher Instrumente soll sich grundsätzlich an den Zielen, die erreicht werden sollen, orientieren. Das bedeutet, dass das städtebauliche Instrument einerseits geeignet, andererseits aber auch erforderlich – und damit verhältnismäßig sein soll.

Die Frage, ob für ein Teilgebiet des Städtebaulichen Denkmalschutzes nun ein Erhaltungsgebiet oder ein Sanierungsgebiet festgelegt werden soll, hängt letztlich von den verfolgten Zielen ab und ist für jedes Gebiet einzeln abzuwägen. Dabei wurde so vorgegangen, dass die im ISEK herausgearbeiteten Maßnahmen aufgrund der Bestandsanalyse sowie der Handlungsfelder für die Gebietsempfehlung zugrunde gelegt wurden. Eine umfangreiche, individuelle Beteiligung und Auswertung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen und der öffentlichen Auftraggeber – wie sie § 137ff BauGB im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung vorsehen – wurde nicht vorgenommen und ist auch nicht Bestandteil der Regelgliederung des ISEK.

Teilgebiet 1: Altstadt Oestrich und Rheinanlagen

Nach dem jetzigen Stand sollen in der Oestricher Altstadt und den Rheinanlagen keine wesentlichen Umstrukturierungsmaßnahmen stattfinden. Bodenordnung – zumindest in einem größeren Umfang – ist derzeit nicht absehbar. Ziel ist vielmehr der Erhalt und die



Verbesserung des öffentlichen Raumes (Öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen) sowie einzelne, auch private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Diese Ziele können nach dem jetzigen Stand mithilfe einer Erhaltungssatzung erreicht werden. Diesbezüglich ist eine Erweiterung des Erhaltungsgebiets Oestrich um die Rheinanlagen vorzunehmen. Die Anwendung des Sanierungsrechts ist derzeit nicht erforderlich. Sollten im Zuge der Durchführung weitergehende Instrumente, über die das Sanierungsrecht verfügt, erforderlich werden, wird empfohlen, zu gegebener Zeit vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB einzuleiten.

Teilgebiet 2: Bahnhof Mittelheim

Am Bahnhof Mittelheim geht es um den Erhalt des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes sowie um funktionale und gestalterische Verbesserungen des Umfeldes. Der Park&Ride-Parkplatz kann möglicherweise nur realisiert werden, soweit die Stadt das Grundstück erwirbt.

Derzeit ist auch hier eine Erhaltungssatzung ausreichend. Auch hier ist eine Erweiterung des bestehenden Erhaltungsgebiets Winkel und Mittelheim um den Bahnhof vorzunehmen. Sollte die Umsetzung der Maßnahmen nicht möglich sein, ist die Anwendung weiterer städtebaulicher Instrumente, darunter auch das Sanierungsrecht, zu prüfen.

Teilgebiet 3: Umfeld Basilika

Im Umfeld der Basilika sollen Verbesserungen im Kirchengrund (Aufenthaltsqualität), von wenigen bestehenden Straßen und ggf. private Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Ein wesentliches Ziel ist es, vor Ort bessere Informationen zur Basilika bereitzustellen. Hierfür ist eine Erhaltungssatzung ausreichend. Das Sanierungsrecht ist hier nicht erforderlich.

Teilgebiet 4: Umfeld Graues Haus

Eine ähnliche Zielstellung wie im Umfeld der Basilika soll im Umfeld des Grauen Hauses realisiert werden (Umfeldverbesserungen, Bereitstellung von Informationen, ggf. Erneuerung von Straßen und ggf. private Modernisierungsmaßnahmen).

Hierfür ist eine Erhaltungssatzung ausreichend. Das Sanierungsrecht ist hier nicht erforderlich.

Teilgebiet 5: Kulturdreieck Brentano

Im Kulturdreieck Brentano wird als wesentliches Ziel die Sanierung der Gebäude und der historischen Parkanlagen sowie die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse verfolgt. Soweit derzeit erkennbar, sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Diese Ziele können mit einer Erhaltungssatzung realisiert werden, so dass eine Sanierungssatzung nicht erforderlich ist.

7 UMSETZUNGSSTRATEGIE, ORGANISATIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR

7.1 Die nächsten Schritte

Nach der Erstellung und Beschlussfassung ist das ISEK beim Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur Genehmigung einzureichen. Nach erfolgter Genehmigung soll die Gebietsfestlegung nach dem Baugesetzbuch durch entsprechende Satzungsbeschlüsse erfolgen. Mit den bewilligten und aufgrund der jährlichen Antragstellung noch zu bewilligenden Fördermitteln können dann Maßnahmen umgesetzt werden. Im Zuge der weiteren Umsetzung sind die Zielstellungen des ISEK zu überprüfen und ggf. fortzuschreiben.

7.2 Prozessorganisation

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK wurden bereits grundlegende Organisationsstrukturen geschaffen. Dies sind die verwaltungsinterne Steuerungsgruppe und die Lokale Partnerschaft.

Verwaltungsinterne Steuerungsgruppe

Die verwaltungsinterne Steuerungsgruppe ist noch um das Programmmanagement zu ergänzen, das extern besetzt werden soll. Das Programmmanagement ist zuständig für die Bearbeitung aller mit dem Programm zusammenhängender Aufgaben. Dies sind insbesondere:

- die Gesamtsteuerung der Programmumsetzung und aller Akteure
- die übergreifende Koordination der Einzelmaßnahmen sowie aller relevanten Aktivitäten und Akteure sowie das Anstoßen weiterer Projekte und Prozesse neben den geförderten Einzelmaßnahmen
- die verwaltungsinterne Abstimmung
- die langfristige inhaltliche Ausrichtung des Umsetzungsprozesses
- die Zeit- und Finanzplanung sowie die Kostenkontrolle
- die Initiierung und Steuerung einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit und von Beteiligungsprozessen
- die Stellung von Förderanträgen sowie die Akquisition weiterer Fördermittel aus anderen Programmen
- die Begleitung der Lokalen Partnerschaft
- das Monitoring und die Evaluation des Programmes Städtebaulicher Denkmalschutz.

Die verwaltungsinterne Steuerungsgruppe als Kernteam der Verwaltung wird die Umsetzung der Projekte steuern und bei Bedarf weitere Bereiche der Verwaltung hinzuziehen.

Lokale Partnerschaft

Die Lokale Partnerschaft hat bereits vorbereitend zur Antragstellung sowie nach Programmaufnahme im Zuge der Erstellung des ISEK mehrmals getagt. Das Gremium soll auch den Umsetzungsprozess begleiten, inhaltlich abstimmen und die Stadt beraten. Es ist davon auszugehen, dass die Besetzung der Lokalen Partnerschaft nicht statisch ist, sondern die Mitglieder gebiets- und projektbezogen wechseln werden, so dass eine gewisse

Offenheit der Lokalen Partnerschaft gegeben ist. Die Lokale Partnerschaft soll eine intensive Einbindung und Vernetzung der örtlichen Akteure bewirken, wobei unterschiedliche Interessen koordiniert, Eigeninitiativen von Privaten geweckt und lokale Ressourcen gebündelt werden sollen.

Die Mitglieder haben eine wichtige Multiplikatorenfunktion in die gesamte Stadt inne. Die Vertreter der politischen Fraktionen in der Lokalen Partnerschaft wirken dabei insbesondere auch als Multiplikatoren in ihre eigenen Fraktionen, um für Unterstützung im Rahmen der politischen Beschlüsse zu werben.

Weitere Beteiligungsprozesse

Für eine erfolgreiche Umsetzung des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz ist die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger wichtig. Sie stellen die Öffentlichkeit dar und begleiten zum einen die Umsetzung des Programmes. Zum anderen sind sie potenzielle Maßnahmenträger. Daher ist ein kontinuierliches, auf den Prozess und die Einzelmaßnahmen abgestimmtes Beteiligungsverfahren wichtig.

Die Zielsetzungen liegen dabei in

- Akzeptanz und Überzeugung der Bürgerinnen und Bürger gegenüber Programm- und Maßnahmeninhalten
- Aktiver Mitarbeit und Ideen von Bürgerinnen und Bürgern
- Engagement von Gewerbetreibenden
- Investitionsbereitschaft der Privaten, Mitwirkung bei der Umsetzung von Maßnahmen

Folglich ist die Aktivierung und Einbindung des bürgerlichen Engagements eine kontinuierliche Aufgabe. Sie kann mit folgenden Elementen erfolgen:

- klassische Öffentlichkeitsarbeit mittels verschiedener Medien
- Überraschende Elemente der Aktivierung (etwa temporäre Aktionen vor Ort)
- Teilnahme an Initiativen des Landes Hessen oder des Bundes zur Bürgeraktivierung, zur Vermittlung der Programmideen und zur Bewusstseinsbildung (z.B. Stadtradeln, Ab in die Mitte, Klimaschutzinitiativen, kulturelle Initiativen, Tag der Städtebauförderung, Tag des offenen Denkmals etc.)
- Ausweitung der Beratungsangebote für Immobilieneigentümer

Die Beteiligungsformate werden jeweils anlass- und projektbezogen gewählt.

8 ZUSAMMENFASSUNG

Die Aufnahme der Stadt Oestrich-Winkel in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz stellt eine große Chance für die Bestandsentwicklung der Stadt dar.

Den Handlungsrahmen für die Programmdurchführung gibt das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept vor. Im ISEK wurden ausgehend von der Gesamtstadt der Bestand sowie die Stärken und Schwächen im Fördergebiet analysiert sowie die Leitbilder, Ziele und Handlungsfelder entwickelt. Daraus wurden wiederum die Maßnahmen abgeleitet. Aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen wurde ein Vorschlag zur Gebietsfestlegung nach dem Baugesetzbuch gemacht und die Umsetzungsstrategie, Organisations- und Beteiligungsstruktur entwickelt.

Analyse der Gesamtstadt

Die Stadt Oestrich-Winkel ist ein Unterzentrum im Rheingau mit rund 11.700 Einwohnern. Sie besteht aus den vier Stadtteilen Oestrich, Mittelheim, Winkel und Hallgarten. Nach einem geringen, aber stetigen Rückgang steigen die Einwohnerzahlen seit 2012 wieder an. Die wichtigsten Arbeitgeber sind Unternehmen des produzierenden Sektors, die EBS Universität für Wirtschaft und Recht, das örtliche Handwerk und der örtliche Handel sowie die Weinwirtschaft und die Gastronomie. Auffällig ist eine hohe Auspendlerquote, so dass die meisten Bewohner von Oestrich-Winkel ihre Arbeitsplätze an einem anderen Ort haben.

Eine Möglichkeit, Arbeitsplätze zu schaffen, bietet der Tourismus. Oestrich-Winkel verfügt über ein touristisches Potenzial:

- größte Weinbaukommune in Hessen,
- den zweithöchsten Denkmalbestand aller Städte und Gemeinden im Rheingau
- hochrangige Kulturdenkmäler, die von Touristen gerne besucht werden,
- mit Leinpfad, Flötenweg und Rheinsteig überörtliche Rad- und Wanderwege
- den Naturpark Rhein-Taunus sowie die höchste Erhebung im Rheingaugebirge

Dennoch wird die Stadt nicht als touristische Destination wahrgenommen. Beim Ausbau der touristischen Infrastruktur kommt dem Erhalt und der Weiterentwicklung der historischen Bedeutung zu. Ein attraktives Stadtbild und gut erhaltene, sehenswerte Gebäude können sich positiv auf den touristischen Sektor auswirken und neue Einnahmequellen erschließen. Daher wurden für das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz fünf Teilgebiete ausgewählt, die alle über einen zum Teil hochrangigen Denkmalbestand verfügen.



Abbildung 44: Übersichtskarte Abgrenzung Fördergebiete (Eigene Darstellung)

Die Teilgebiete – Bestandsanalyse und Ziele

Teilgebiet 1: Altstadt Oestrich und Rheinanlagen

Die Oestricher Altstadt zeichnet sich durch ihre flächenhafte, kompakte und gut erhaltene Struktur aus. Sie verfügt über denkmalgeschützte Gebäude, geschwungene Straßen und Gassen und eine Abfolge von Plätzen. Die Rheinanlagen ergänzen die Altstadt als große Freifläche. Dieses große Potenzial wird derzeit nicht ausgeschöpft. Der Marktplatz weist Gestaltungsdefizite auf, die übrigen Plätze dienen vorwiegend dem Parken und haben keine Aufenthaltsqualität. Die zentralen Altstadtparkplätze sind gestalterisch defizitär. Besucher werden um die Altstadt herumgeleitet und nehmen diese nicht wahr.

Ziel ist es daher, die Altstadt zu revitalisieren und das Stadtbild zu verbessern. Dazu zählen 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 die Rheinanlagen ergänzt und – vor allem um den Weinprobierstand – aufgewertet werden. Einzelne Gebäude sollen modernisiert und instandgesetzt werden. Zudem soll das Wegweisersystem verbessert werden.



Oestrich-Winkel

www.nh-projektstadt.de





Teilgebiet 2: Bahnhof Mittelheim

Der denkmalgeschützte Bahnhof Mittelheim weist zahlreiche funktionale und gestalterische Defizite auf. Das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude ist modernisierungsbedürftig. Die Nebengebäude stehen leer. Die Grundstückssituation wirkt ungeordnet. Der Bahnhof verfügt über keinen Service. Informationen über Oestrich-Winkel sind am Bahnhof nicht zu erhalten.

Daher sollen das Bahnhofsgebäude modernisiert, die Nebengebäude abgebrochen und die Freiflächen gestaltet werden. Dabei soll ein P&R-Parkplatz entstehen, um die verschiedenen Verkehrsträger besser zu verknüpfen. Die Herstellung der Barrierefreiheit und bessere Informations- und Serviceleistungen sind weitere Ziele.

Teilgebiet 3: Umfeld Basilika

Die romanische Basilika ist eines der herausragenden Denkmäler in Oestrich-Winkel und darüber hinaus gut erhalten. Im Umfeld der Basilika gibt es jedoch Defizite. Es mangelt vor Ort an Informationen zur Basilika, so existiert u.a. kein Hinweis auf die Öffnungszeiten. Im Umfeld der Kirche gibt es zwar einen alten Baumbestand, ansonsten jedoch kaum Aufenthaltsqualität. Der nahegelegene Parkplatz weist keine Begrünung auf.

Ziele sind daher die Gestaltung des Kirchem Umfeldes 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.

Teilgebiet 4: Umfeld Graues Haus

Das Graue Haus ist eines der ältesten Wohngebäude in Deutschland und – wie die Basilika – im romanischen Baustil errichtet. Das Graue Haus befindet sich in Privateigentum. Informationen zu dem Gebäude sind vor Ort nicht zu erhalten. Im Übrigen gibt es gestalterische Defizite im Umfeld.

Ziele sind gestalterische Verbesserungen im Umfeld des Grauen Hauses (Begrünung, Erneuerung Straßen und Laubengang, Gestaltung Wasserentnahmestelle) sowie die Bereitstellung von grundlegenden Informationen zum Grauen Haus (Historie, ggf. plastisches Modell, ggf. Ankündigungen von Veranstaltungen des Eigentümers).

Teilgebiet 5: Kulturdreieck Brentanohaus, Brentanopark und Brentanoscheune

Das Brentanohaus in Winkel war ursprünglich ein Sommerhaus der Frankfurter Familie Brentano. Es entwickelte sich zum Treffpunkt von Geistesgrößen der Romantik. Aufgrund des gut erhaltenen Inventars verkörpert das Haus die Epoche der Romantik und soll daher eine wichtige Station der vom Land Hessen konzipierten Romantikroute (zusammen mit dem künftigen Romantik-Museum in Frankfurt und dem Osteinschen Park in Rüdesheim) werden. Derzeit wird das Brentanohaus schrittweise saniert. Die Brentanoscheune wird für Veranstaltungen und Versammlungen genutzt. Der Brentanopark ist als Gesamtanlage vorhanden. Mauer, Wegeführungen und Anlagen sind jedoch erneuerungsbedürftig. Die Nebengebäude des Brentanohauses sind teilweise dringend modernisierungs- und

instandsetzungsbedürftig. Weitere sanierungsbedürftige Gebäude befinden sich in der Straße Am Lindenplatz und der Hauptstraße. Darüber hinaus bestehen Defizite bei den Erschließungsanlagen und der Verkehrsführung.

Städtebauliche Ziele sind daher 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. Daneben sollen weitere Gebäude Am Lindenplatz und in der Hauptstraße saniert werden. 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.

Vorschlag zur Gebietsfestlegung nach dem Baugesetzbuch

Hinsichtlich der Durchführung des Programmes Städtebaulicher Denkmalschutz hat für das Fördergebiet eine Gebietsfestlegung entweder als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB oder als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB zu erfolgen. Aufgrund der städtebaulichen Defizite, der Zielstellungen und Maßnahmen stellt sich nach dem derzeitigen Stand kein Erfordernis zur Anwendung des Sanierungsrechts dar. Daher wird empfohlen, in allen fünf Teilgebieten ein Erhaltungsgebiet festzulegen. Für Oestrich sowie Winkel und Mittelheim existieren bereits Erhaltungssatzungen. Die Teilgebiete Umfeld Basilika, Umfeld Graues Haus und Kulturdreieck Brentano sind bereits vom Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Mittelheim-Winkel erfasst. Die Oestricher Altstadt ist in der Erhaltungssatzung Oestrich erhalten. Nicht Bestandteil der Satzungen sind dagegen der Mittelheimer Bahnhof sowie die Rheinanlagen in Oestrich. Hier wird empfohlen mittels eines Erweiterungsbeschlusses diese Gebiete noch in die Erhaltungssatzungen einzubeziehen.

Umsetzungsstrategie, Organisations- und Beteiligungsstruktur

Für die Umsetzung der Maßnahmen wurde eine Prioritätenbildung vorgenommen. Hinsichtlich der Organisationsstruktur soll auf die im Rahmen des Aufstellungsprozesses des ISEK geschaffenen Strukturen zurückgegriffen werden, da diese sich bewährt haben. Dies sind die verwaltungsinterne Steuerungsgruppe, die noch um das Programmmanagement ergänzt werden soll, und die Lokale Partnerschaft. Weitere Beteiligungsschritte sollen anlass- und projektbezogen durchgeführt werden. Dabei sollen informative und aktivierende Beteiligungsformate entwickelt werden.

9 QUELLENVERZEICHNIS

Arbeitsgemeinschaft FUTOUR/ Ipach und Dreisbusch (2005): Masterplan zum Regionalpark im Rheingau. I.A. der KAG Regionalpark im Rheingau.

Arbeitsgruppe Stadtgestaltung (1986): Dorferneuerung Oestrich. I.A. der Stadt Oestrich-Winkel.

Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang (2016): BauGB Online-Kommentar, Zugriff: 10.08.2018
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BBE Retail Experts (2008): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept: Region Rheingau. I.A. des Zweckverbandes Rheingau.

Bischoff und Partner (2014): Regionales Entwicklungskonzept Rheingau. I.A. des Zweckverbandes Rheingau.

Büro für Stadt- und Regionalmarketing (2008): Regionales Entwicklungskonzept Teilbereich Rheingau. I.A. des Rheingau-Taunus-Kreises.

Bundesamt für Naturschutz (BfN): <https://www.bfn.de/themen/natura-2000/natura-2000-gebiete.html>, Zugriff: 12.07.2018.

Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz: <http://www.staedtebaulicher-denkmalschutz.de/programm/>. Zugriff: 17.05.2018.

Eidloth, Volkmar; Ongyerth, Gerhard und Walgern, Heinrich (2013): Handbuch Städtebauliche Denkmalpflege. Berichte zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland.

HA Hessen Agentur GmbH (2017): Leitfaden zur Erarbeitung Integrierter Städtebaulicher Entwicklungskonzepte (ISEK) im Städtebaulichen Denkmalschutz. Eine Arbeitshilfe für Kommunen. I.A. des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

HA Hessen Agentur (2017): Gemeindedatenblatt Oestrich Winkel, St. (439012) <https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon_PDF/439012.pdf>. Zugriff: 24.05.2018.

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2013): Umweltatlas Hessen. Jahresmitteltemperatur 1902 – 2010 als 10-Jahresmittel. <http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/klima/temperatur/ani_d_1_1_1_1.htm> (Stand: 2013), Zugriff: 09.07.2018.

Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst (2016): Romantik in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV): <https://umwelt.hessen.de/klima-stadt/staedtebau/staedtebaulicher-denkmalschutz>, Zugriff: 10.08.2018.

Hübinger, Michele (2015): Gartendenkmalpflegerisches Entwicklungskonzept für die Außenanlagen des Brentanohauses in Oestrich-Winkel, Bachelor-Thesis an der Hochschule Geisenheim University.

Immobilienscout24 GmbH (2018): Marktnavigator. <https://www.immobilienscout24.de/marktnavigator/main/?t=startPageTopic>, Zugriff: 12.07.2018.

Institut Wohnen und Umwelt & Institut für ländliche Strukturforchung (2013): Integriertes Klimaschutzkonzept des Zweckverbandes Rheingau. I.A. des Zweckverbandes Rheingau.

Institut Wohnen und Umwelt (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015.

Kiesow, Gottfried (1996): Städtebaulicher Denkmalschutz aus der Sicht der Denkmalpflege. In: Alte Städte – Neue Chancen; S. 15, Bonn.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2014): Kulturdenkmäler in Hessen. Rheingau-Taunus-Kreis I. Teilband 2: Lorch, Oestrich-Winkel, Rüdesheim, Walluf.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Kulturdenkmäler und Gesamtanlagen der Stadt Oestrich-Winkel (Geoportal Hessen, Zugriff: 05.07.2018).

Nassauische Heimstätte und HTWW (2008): Städtebauliches Entwicklungskonzept Rheingau. I.A. des Zweckverbandes Rheingau.

Open Street Map (2018): Daten von [OpenStreetMap](http://www.openstreetmap.org/) - Veröffentlicht unter [ODbL](http://opendatacommons.org/licenses/odbl/), Zugriff: 18.09.2018.

Planungsgemeinschaft Klaus Heim, Ralf Werneke, Eberhard Wölk, Architektur & Landschaft (1994): Dorfentwicklungsplan Winkel-Mittelheim. Im Auftrag der Stadt Oestrich-Winkel.

Regierungspräsidium Darmstadt (2010): Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

Rheingau-Taunus-Kreis (fortlaufend): Kreisstatistik.

Rheingau-Taunus-Kreis (2008): Integriertes Verkehrskonzept Rheingau-Taunus-Kreis.

Servicestelle Kommunaler Klimaschutz beim Deutschen Institut für Urbanistik gGmbH (Difu) (2011): Klimaschutz & Denkmalschutz. Schutz für Klima und Denkmal – kommunale Praxisbeispiele zum Klimaschutz bei denkmalgeschützten Gebäuden. Köln.

SP&P, MEDIASTADT, VKT Verkehrsplanung (2001): Oestrich-Winkel. Regionalpark Rheinufer und Höhenstraße. I.A. der Stadt Oestrich-Winkel.

Stadt Oestrich-Winkel: Gestaltungssatzung der Stadt Oestrich-Winkel für die Stadtteile Mittelheim und Winkel vom 04.06.1996 und Änderungssatzung vom 12.09.2003 zur Klarstellung des Inhaltes des § 2 der Satzung der Stadt Oestrich-Winkel zur Erhaltung und



Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern für die Stadtteile Winkel und Mittelheim vom 04.06.1996.

Stadt Oestrich-Winkel: Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Oestrich-Winkel, Stadtteil Oestrich vom 06.06.1991 und Änderungssatzung vom 12.09.2003 zur Klarstellung des Inhaltes des § 2 der Satzung der Stadt Oestrich-Winkel zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteils Oestrich vom 06.06.1991.

Stadt Oestrich-Winkel: Bebauungsplan Nr. 75, Kranenstraße/Rheinstraße.

Stadt Oestrich-Winkel (1982): Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Winkel und Mittelheim.

Stadt Oestrich-Winkel (1983): Bebauungsplan Nr. 30 Herrmannstraße.

Stadt Oestrich-Winkel (2002): Bebauungsplan Nr. 75, Kranenstraße/Rheinstraße, 1. Änderung, erarbeitet vom Planungsbüro Pohlheim + Steimer.

Stadt Oestrich-Winkel (2002): Bebauungsplan Nr. 85, Verbreiterung Rheinweg zwischen Kreuzgarten und Knotenpunkt Nikolauspfad/B 42, erarbeitet von Helga Horstmann, Freie Landschaftsarchitektin.

Stadt Oestrich-Winkel (2006): Flächennutzungsplan. Erarbeitet von Die Landschaftsarchitekten Bittkau-Bartfelder + Ingenieure.

Stadt Oestrich-Winkel (2011): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kerbeplatz/Altes Rathaus, erarbeitet vom Planungsbüro Holger Fischer.

Statistisches Landesamt Hessen (HGST) (fortlaufend): Hessische Gemeindestatistik.

Wiesbadener Kurier (2017), http://www.wiesbadener-kurier.de/lokales/rheingau/oestrich-winkel/historisches-erbe-in-oestrich-winkel-buergerversammlung-bringt-aufklaerung-und-tipps_17895625.htm, Zugriff: 05.07.18.





Teilgebiet 4

Ausgrenzung  im Süden

Anlage 1 zur NS

UBP vom 09.10.2018

TOP2, Vorlage 2018/NS1

Programm Städtebaulicher

Maßnahmen, ISEK

Spezialmaßnahme / Rhein-Elbe-Bahnhof