

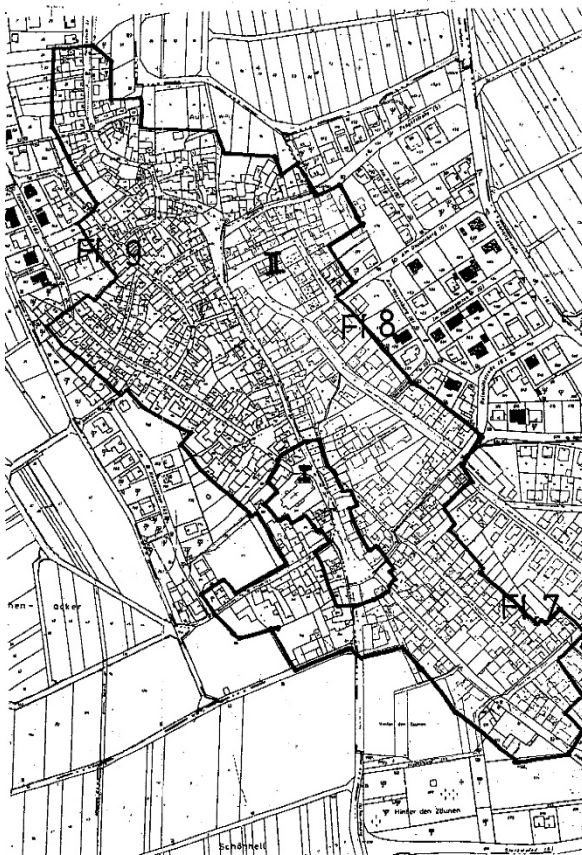
Im Übersichtsplan zur Abgrenzung des ehemaligen Dorferneuerungsgebietes in Hallgarten fällt auf, dass relativ große Bereiche nördlich, östlich und südlich des Erneuerungsgebietes bereits um 1900 bebaut waren. Diese Bereiche werden auch heute in vielen Teilbereichen noch von mehr oder weniger gut im historischen Zustand erhaltener historischer Bausubstanz geprägt und sind als frühe Erweiterungsgebiete ein selbstverständlicher Teil des historischen Ortskerns



Gründerzeitliche Bebauung in der Hattenheimer Str. (links Winzergenossenschaft)



Sanierungsbedürftige historische Bebauung in der Straße An der Hochstätt

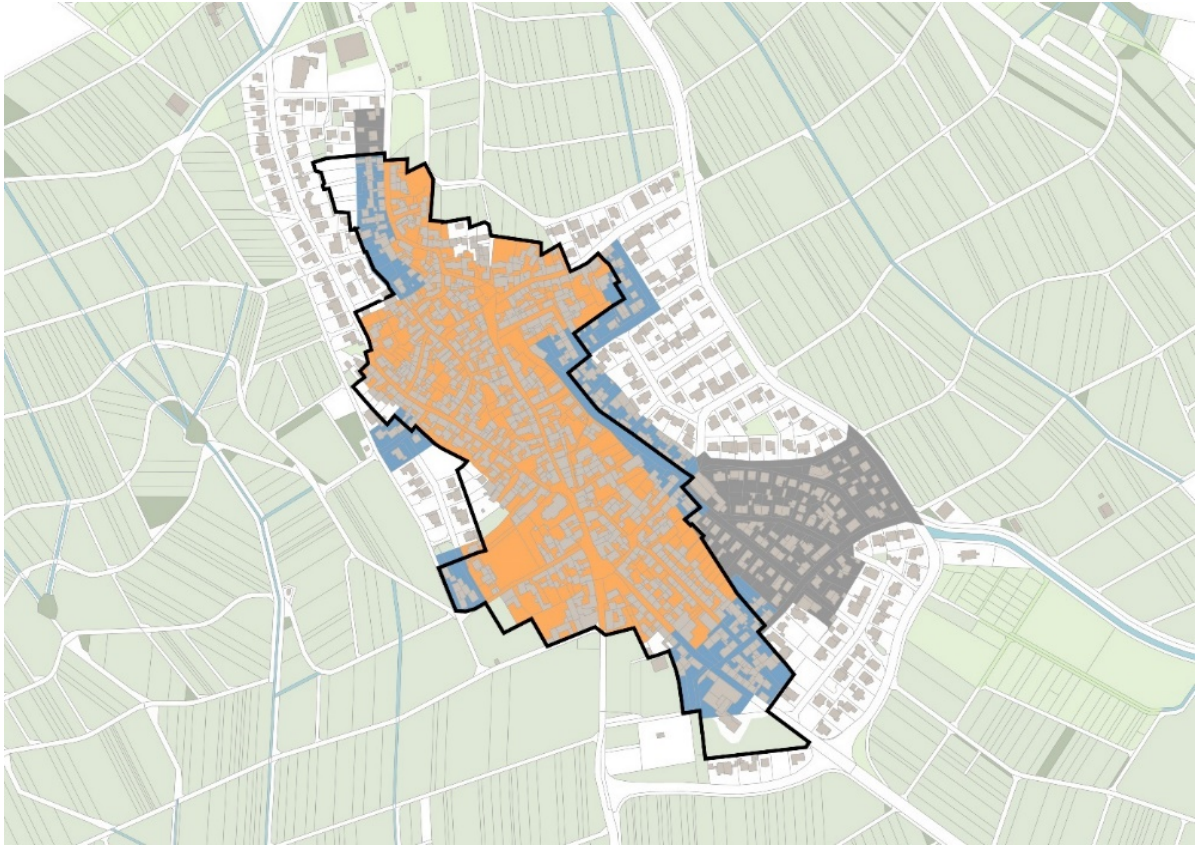


Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Gestaltungs- und Erhaltungssatzung

Für den Ortskern Hallgartens wurde ebenfalls im Zusammenhang mit der Dorferneuerung eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erarbeitet und beschlossen.

Der Geltungsbereich der Satzung geht deutlich über das Fördergebiet der Dorferneuerung hinaus und umfasst aufgrund der auch außerhalb des ehemaligen Fördergebietes vorhandenen historischen Bebauung in etwa das als Grundlage für die künftige Dorfentwicklung vorgesehene und auf der folgenden Seite dargestellte Gebiet des historischen Ortskerns.



Übersichtsplan zur Abgrenzung des historischen Ortskerns in Hallgarten

Aufgrund der Analyse des vorhandenen Kartenmaterials und der Ortsbegehungen wird der historische Ortskern größer definiert, als das Fördergebiet der ehemaligen Dorferneuerung. Die Hattenheimer Straße mit ihrer gründerzeitlichen Bebauung, die Straße An der Hochstätt mit ihrer typischen kleinteiligen traufständigen Bebauung und die nördlich und östlich an den oberen Platzbereich mit der versetzten Kapelle angrenzenden historischen Straßenzüge der oberen Zangerstraße und der Rosentalstraße werden in das Gebiet einbezogen.

2.2 Darstellung des Baubestandes in den historischen Ortskernen

Oestrich-Winkel verfügt über zahlreiche Denkmale im Innen- und Außenbereich.

Alle Denkmale sind im Informationssystem des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/> zu finden. Zusätzlich sind die entsprechenden Auszüge aus der Denkmaltopographie „Rheingau-Taunus Kreis I.2 – Altkreis Rheingau“ als Anlage beigefügt. Sie beinhalten auch die im Außenbereich gelegenen Denkmale, wie z. B. Mühlen oder die Mapper Schanze.

2.2.1 Stadtteil Oestrich

a) Gebäude mit besonderer Bedeutung für Baukultur und Ortsbild



Übersichtsplan zur Lage von Einzeldenkmalen und Gebieten mit Ensembleschutz

Aufgrund der vorhandenen erhaltenen historischen Stadträume und Gebäude sind große Teile des historischen Ortskerns Oestrich als Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt und sehr viele Gebäude sind als Einzelkulturdenkmäler ausgewiesen. Die denkmalgeschützten Bereiche umfassen aber nur ca. 50% des bis 1945 bebauten und bereits von 1985-1993 als Fördergebiet der Dorferneuerung ausgewiesenen Ortskerns. Auf eine Ausweisung von den in nicht denkmalgeschützten Bereichen vorhandenen Einzelgebäuden mit erhaltenswerter historischer Bausubstanz, regionaltypischer Bauweise oder strukturellem Wert für den Ortskern wurde bewusst verzichtet, da der erforderliche Aufwand der Erhebung für alle vier Ortsteile den Rahmen der Untersuchung sprengen würde.

Bei den nicht denkmalgeschützten Bereichen handelt es sich fast ausschließlich um zwischen 1900 und 1945 entstandene Gebiete, deren Siedlungsbild in den folgenden Abschnitten beschrieben wird. Als Grundlage für die räumliche Abgrenzung der im Folgenden zusammenfassend beschriebenen charakteristischen Teilbereiche des Ortskerns dienten die im Dorferneuerungsplan von 1987 definierten Gestaltungsbereiche.

Ältester historischer Ortskern

In dem im Plan gekennzeichneten Bereich des ältesten historischen Kernbereiches zwischen dem Rheinufer, dem Bereich um die Kirche St. Martin, dem Marktplatz, an der Waage und Friedensplatz befinden sich aufgrund der wertvollen historischen Bausubstanz die meisten denkmalgeschützten Bauten und der Bereich ist komplett als Ensemblebereich ausgewiesen. Die Bauten bilden abwechslungsreiche und gut proportionierte Straßen- und Platzräume. Insgesamt ist der Bereich von höchster Bedeutung für das Ortsbild des gesamten Stadtteils. Neben bereits vorbildlich sanierten Gebäuden und Freiflächen gibt es in einigen Teilbereichen noch umfangreichen Sanierungsbedarf. Im Rahmen der beiden Förderprogramme „Lebendige Zentren“ und „Klimakontingent“ befinden sich Maßnahmen zur Aufwertung von wichtigen öffentlichen Räumen innerhalb dieses Gebietes in Vorbereitung bzw. Durchführung.



Friedensplatz. Umgestaltung ist in Planung



Marktplatz mit historischem Rathaus



Ehemaliger Steinheimer Hof, Einzelkulturdenkmal mit hohem Sanierungsbedarf

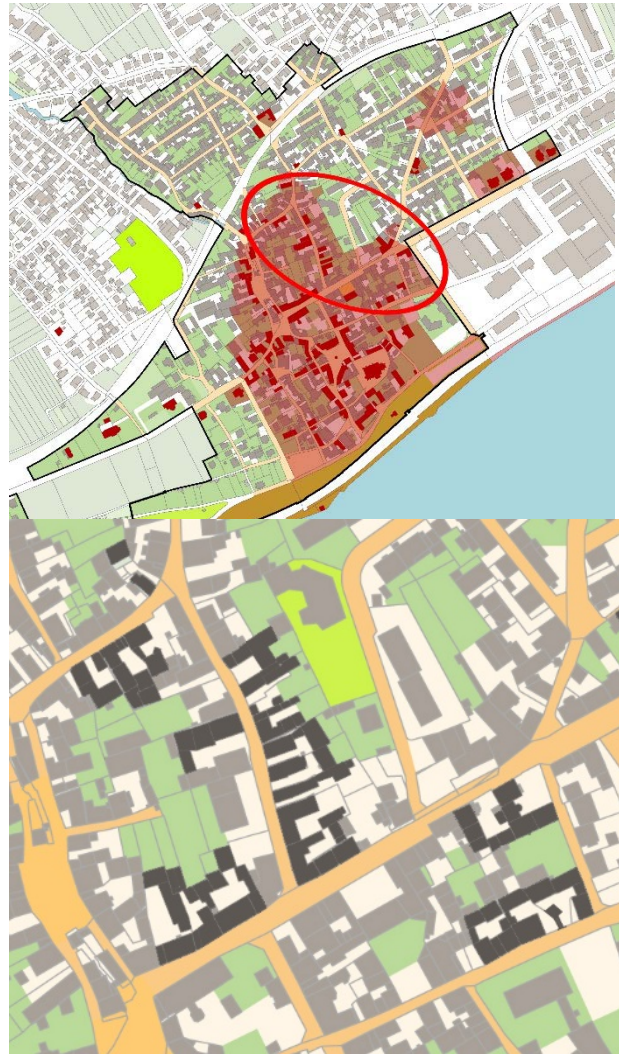


Historisches Wohngebäude mit hohem Sanierungsbedarf

Historischer Ortskern II

Im Bereich Marktstraße / Rheingaustraße / Römerstraße wird durch teilweise gut erhaltene Hofreitenstrukturen geprägt, Auch dieser Bereich ist als Gesamtbereich denkmalgeschützt und weist viele Einzeldenkmale auf. Durch die typischen ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstrukturen hat das Gebiet aber einen anderen Charakter als die südwestlich angrenzenden Gebiete des ältesten Ortskerns.

Die ehemaligen Scheunen und Nebengebäude in den hinteren Grundstücksteilen werden häufig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und bieten wichtige Flächenreserven für neue Nutzungen. Durch die häufig unmittelbar an die Scheunen angrenzenden privaten Gartenflächen bieten die Gebäude auch für Wohnnutzungen große Potentiale. Viele in anderen Orten bereits realisierte Scheunenumnutzungen oder zurückhaltend in die historischen Strukturen angepasste Ersatzneubauten zeigen die Potentiale der Hofreitenstrukturen mit ihrer klassischen räumlichen Abfolge von Vorderhaus, Hof, Hinterhaus und Garten. Entscheidend für ein Gelingen von entsprechenden Umnutzungen ist eine qualitätvolle Gestaltung, Nutzung und Dimensionierung der Hofräume zwischen Vorderhaus und Hinterhaus.



*Typische Hofreitenstrukturen im Bereich
Römerstraße / Rheingaustraße / Marktstraße*



Römerstraße mit typischer Hofreite



*Römerstraße mit den Vorderhäusern der Hofreiten
Teilweise besteht hoher Sanierungsbedarf*

Erweiterungsgebiet nördlich der Bahn

Die Bebauung nördlich der Bahn wird durch das prägnante lineare historische Straßenraster und relativ schmale Straßenräume mit inzwischen überwiegend zweigeschossiger, traufständiger und geschlossener Bebauung geprägt. Von der ursprünglichen überwiegend eingeschossigen Ursprungsbebauung sind nur wenige Gebäude erhalten. Dennoch gibt es in allen Bereichen historische Gebäude mit erhaltenswerten Gestaltungselementen. Die nach 1945 modernisierten oder neu errichteten Gebäude fügen sich in der Regel hinsichtlich ihrer Kubatur und Firstrichtung in das Ortsbild ein. Insgesamt hat der Bereich durch seine Bebauung und Stadträume einen prägnanten und für den Ortskern ungewöhnlichen Charakter. Die Bestandsbebauung kann durch Erhalt und Sanierung historischer Bauten und eine aufwertende und die angemessene Einfügung sichernde Weiterentwicklung neuerer Bauungen weiterentwickelt werden.



Mühlstraße mit historischer Bebauung



Brandpfad mit ehemals gebietstypischer eingeschossiger historischer Bebauung



Josefstraße mit ehemals gebietstypischer eingeschossiger historischer Bebauung



Peterstraße mit heterogener Bebauung aus unter Verlust der historischen Gestaltmerkmale modernisierten Altbauten und neueren Gebäuden

Erweiterungsgebiet Hallgartener Straße / Lindenstraße / Winzerstraße

Um das bereits vor 1900 im Zusammenhang mit der Ortserweiterung Richtung Bahnlinie entstandene Baugebiet an der Einmündung der Winzerstraße in die Hallgartener Straße mit seinem kleinen Platzbereich mit einer alten Linde entstanden bis 1945 weitere Baugebiete entlang der Hallgartener Straße, der Beinerstraße und der Lindenstraße. Hier sind auch außerhalb des denkmalgeschützten Ensembles unterschiedliche Bauten mit historischer Bausubstanz vorhanden. Ähnlich wie im Gebiet nördlich der Bahn hat sich das Ortsbild aber auch hier durch die nach 1945 erfolgten Modernisierungen und Neubauten deutlich verändert. Aber auch hier kann das noch vorhandene historische Ortsbild durch auf den historischen Bestand abgestimmte Sanierungen und Maßnahmen zur besseren Einfügung neuerer Bauten erhalten und aufgewertet werden



Hallgartener Straße mit heterogener Bebauung unterschiedlichen Baualters



Beinerstraße mit unterschiedlich gut erhaltener historischer Bausubstanz



Östliche Lindenstraße mit unterschiedlich gut erhaltener historischer Bausubstanz



Östliche Rheingaustraße mit historischer Bausubstanz mit vereinfachter Fassadengliederung

b) Wohn- und Nebengebäude

Auf eine kleinteilige Differenzierung der Bebauung innerhalb des Ortskerns in Wohn- und Nebengebäude wurde aufgrund fehlender Bestandsdaten verzichtet. Es kann aber realistisch davon ausgegangen werden, dass vor allem in den älteren Gebietsteilen mit ihren Hofreitenstrukturen noch viele nicht als Wohngebäude genutzte Nebengebäude und Scheunen in den hinteren Grundstücksteilen vorhanden sind. Über die aktuelle Nutzung und die Nutzungsintensität dieser ehemals landwirtschaftlich oder kleingewerblich genutzten Gebäude ist aufgrund fehlender Erhebungen und Daten keine Aussage möglich. Es kann aber realistisch davon ausgegangen werden, dass eine Vielzahl dieser Gebäude eher unternutzt ist.

c) Öffentliche Gebäude mit Funktionen (nach BauGB §5 (2) 2.a)



Lageplan zu öffentlichen Gebäuden mit Funktionen in Oestrich

Im Lageplan zu öffentlichen Gebäuden innerhalb des Ortsteils Oestrich wird deutlich, dass es eine relativ starke Konzentration öffentlicher Gebäude innerhalb des historischen Ortskerns gibt. Das neue Rathaus als gesamtstädtisch wichtige Nutzung ist am nordwestlichen Ortsrand angesiedelt und kann durch seine Lage am Siedlungsrand nicht zur Belebung des Ortskerns und Stärkung der dort vorhandenen öffentlichen und gewerblichen Nutzungen beitragen. Innerhalb des gesamten historischen Ortskerns ist nur eine Kindertageseinrichtung vorhanden. Nördlich des Bürgerzentrums ist die 2-gruppige Übergangskindertagesstätte „Kunterbunt“ angesiedelt. Sie soll durch einen 4-gruppigen Neubau ersetzt werden. Die dadurch bedingte knappe Anzahl an Betreuungsplätzen engt die Spielräume für eine Erweiterung des Wohnungsbestandes momentan ein.

d) Innerörtliche Frei- und Grünflächen

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

Am Rheinufer liegen die wichtigsten öffentlichen Grünflächen, deren Zugänglichkeit und Nutzungsqualität allerdings durch die Barrierewirkung und die Schallemissionen der zwischen dem Ortskern und dem Rheinufer verlaufenden B 42 stark eingeschränkt wird. Im Bereich der gewerblichen Nutzungen östlich des Ortskerns wird die Durchgängigkeit des Grünzugs entlang des Flusses momentan noch durch das als Lagerplatz für Schüttgut und eine Brechanlage genutzte Gelände eines Abbruch- und Bauunternehmens beeinträchtigt. Im Zusammenhang mit der Neuordnung der Flächen auf dem Koepp-Gelände (ehemals Schaumstoffproduktion) wird eine Verlagerung des Betriebes angestrebt, um auch in diesem Bereich einen attraktiven Zugang zum Ufer realisieren zu können.

Die bauliche Neuordnung des Koepp-Geländes bietet große Potentiale zur attraktiven Anbindung der nördlich angrenzenden Wohngebiete an den Rhein. Bedingung dafür ist allerdings eine entsprechend hochwertige städtebauliche und architektonische Gestaltung der neuen Bebauung und Freiflächen. Innerhalb der un bebauten Blockinnenbereiche des Ortskerns sind teilweise noch umfangreich begrünte private Grünflächen vorhanden.

Die wichtigen Platzräume Friedensplatz, „Scharfes Eck“ und Marktplatz werden im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ aufgewertet. Der großzügige Platzbereich um die Kirche St. Martin hat eine sehr geringe Aufenthalts- und Gestaltqualität und bietet erhebliche Aufwertungspotentiale und Raum für eine intensivere Bepflanzung und erweiterte Nutzungsangebote in einem zentralen Bereich des Ortskerns.

Die häufig schmalen Straßen und Gassen innerhalb des Ortskerns weisen sehr unterschiedliche Querschnittsgestaltungen und Oberflächen auf. Die unterschiedlichen Belagsoberflächen stören den Zusammenhang des Ortsbildes. Im Hinblick auf die Barrierefreiheit problematisch sind vor allem enge Straßenräume mit beidseitig von Rinnen eingefassten Fahrbahnen und häufig unbenutzbar schmalen Seitenräumen.

2.2.2 Stadtteile Winkel / Mittelheim

a) Gebäude mit besonderer Bedeutung für Baukultur und Ortsbild



Übersichtsplan zur Lage von Einzeldenkmalen und Gebieten mit Ensembleschutz

In den beiden Ortsteilen Winkel und Mittelheim sind die bebauten Gebiete südlich der Bahnlinie fast flächendeckend als denkmalgeschützte Ensemblebereiche mit einer Vielzahl von Einzeldenkmalen ausgewiesen. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Gebiete des historischen Ortskerns nördlich der Bahn befinden sich keine Denkmale oder geschützten Ensembles. Die zwischen 1900 und 1945 entstandenen Gebiete werden aber bis heute durch eine typische überwiegend traufständige und relativ dichte Bebauung aus der Entstehungszeit geprägt und unterscheiden sich dadurch deutlich von angrenzenden neueren Erweiterungsgebieten.

b) Wohn- und Nebengebäude

Auf eine kleinteilige Differenzierung der Bebauung innerhalb der Ortskerne in Wohn- und Nebengebäude wurde auch in Winkel und Mittelheim aufgrund fehlender Bestandsdaten verzichtet. In den älteren Gebieten der beiden Ortsteile südlich der Bahn kann auch hier von vielen unternutzten Nebengebäuden mit Entwicklungspotential in den hinteren Grundstücksteilen ausgegangen werden.

c) Öffentliche Gebäude mit Funktion



Lageplan zu öffentlichen Gebäuden mit Funktionen in Winkel



Lageplan zu öffentlichen Gebäuden mit Funktionen in Mittelheim

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

d) Innerörtliche Frei- und Grünflächen

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



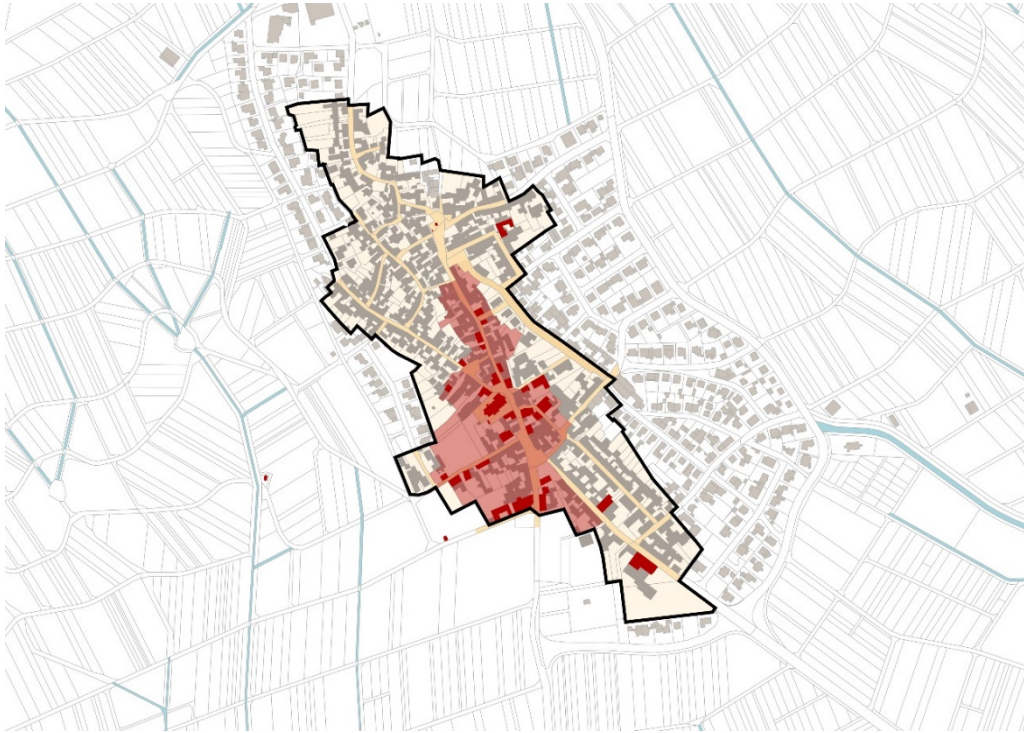
Lageplan zu Platzräumen (blau), öffentlichen (hellgrün) und privaten Grünflächen in Winkel / Mittelheim

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

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

2.2.3 Stadtteil Hallgarten

a) Gebäude mit besonderer Bedeutung für Baukultur und Ortsbild



Übersichtsplan zur Lage von Einzeldenkmalen und Gebieten mit Ensembleschutz

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

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



Blick in die obere Zangerstraße mit typischer Bebauung gemischten Baualters



Blick in die Straße „Am Weingarten“