



Dorfmoderation

Kommunales Entwicklungskonzept Oestrich-Winkel

Frankfurt, 27.10.2023

Erg. 30.10.2023, 10.11.2023, Sr

ammon + sturm

in Kooperation mit

memo-consulting

Teil 1 Vorstellung der Kommune	3
Teil 2 Quantitative und qualitative Bestandsaufnahme	5
1. Demografische Struktur und Entwicklung	5
2. Dörflicher Charakter und kulturgeschichtliches Erbe / Siedlungsbild	11
2.1 Abgrenzung des historischen Ortskerns aus der Siedlungsgenese	11
2.1.1 Stadtteil Oestrich	11
2.1.2 Stadtteile Winkel / Mittelheim	15
2.1.3 Stadtteil Hallgarten	20
2.2 Darstellung des Baubestandes in den historischen Ortskernen	24
2.2.1 Stadtteil Oestrich	24
2.2.1 a) Gebäude mit besonderer Bedeutung für Baukultur und Ortsbild	24
2.2.1 b) Wohn- und Nebengebäude	29
2.2.1 c) Öffentliche Gebäude mit Funktion	29
2.2.1 d) Innerörtliche Frei- und Grünflächen	30
2.2.2 Stadtteile Winkel / Mittelheim	31
2.2.2 a) Gebäude mit besonderer Bedeutung für Baukultur und Ortsbild	31
2.2.2 b) Wohn- und Nebengebäude	31
2.2.2 c) Öffentliche Gebäude mit Funktion	32
2.2.2 d) Innerörtliche Frei- und Grünflächen	33
2.2.3 Stadtteil Hallgarten	34
2.2.3 a) Gebäude mit besonderer Bedeutung für Baukultur und Ortsbild	34
2.2.3 b) Wohn- und Nebengebäude	35
2.2.3 c) Öffentliche Gebäude mit Funktion	35
2.2.3 d) Innerörtliche Frei- und Grünflächen	36
2.3 Dörflicher Charakter, kulturgeschichtliches Erbe, Siedlungsbild	37
2.3.1 Stadtteil Oestrich	37
2.3.2 Stadtteile Winkel / Mittelheim	38
2.3.3 Stadtteil Hallgarten	39

3. Innenentwicklung	40
3.1 Erfassung der Innenentwicklungspotentiale	40
3.1 a) Besondere städtebauliche Problemlagen	42
3.1 b) Aktivitäten und Projekte zur Innenentwicklung	43
3.2 Siedlungsentwicklungsplanung der Kommune in den nächsten 10 Jahren	49
3.2 a) Bedarf an Wohnraum in Kontext der demografischen Struktur und Entwicklung	49
3.2 b) Darstellung der Siedlungsentwicklungsplanung in den nächsten 10 Jahren über Innenentwicklungspotentiale	52
über Neuausweisung und Änderungen von Baugebieten	53
4. Örtliche Infrastruktur	55
5. Kommunales und bürgerschaftliches Engagement	61
Teil 3 Bestandsanalyse / Stärken und Schwächen	65
Teil 4 Strategie, Ziele, Handlungsfelder	71
a) Kommunale Entwicklungsstrategie und Zielsetzung	71
b) Gebietskulisse der Dorfentwicklung	79
c) Handlungsfelder	80
d) Maßnahmen	85
Teil 5 Bürgerinnen- und Bürgermitwirkung	101
1. Mitwirkung bei der Erarbeitung des KEK	101
2. Mitwirkung im Dorfentwicklungsverfahren	110
Teil 6 Finanzlage und Engagement der Kommune	111

Teil 1 Vorstellung der Kommune

Oestrich-Winkel liegt in der Mitte des Rheingaus, etwa 20 km westlich der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden und 50 km westlich der Metropole Frankfurt, am Ufer der Rheins. Die Stadt besteht heute aus vier Stadtteilen, die vor der kommunalen Gebietsreform in den 1970er Jahren selbstständige Gemeinden waren. 1972 schlossen sich die Gemeinden Oestrich, Mittelheim und Winkel zur Stadt Oestrich-Winkel zusammen. Durch die gleichnamige Bahnstation an der 1856 eröffneten Bahnstrecke Wiesbaden – Rüdeshheim hatte dieser Doppelname bereits eine längere Tradition. 1977 erfolgte die Eingliederung der Gemeinde Hallgarten in die Stadt. Oestrich-Winkel liegt im Herzen des Weinanbaugebietes Rheingau und beherbergt rund 70 Weingüter mit teilweise internationaler Bekanntheit. Insgesamt gibt es in der Stadt über 100 landwirtschaftliche Betriebe, die eine Fläche von fast 900 Hektar bewirtschaften. Die große Mehrheit dieser Betriebe sind Klein- und Kleinstbetriebe mit weniger als 10 Hektar Fläche.

Der Landschaftsraum um die vier Stadtteile wird durch den Flusslauf des Rheins, die ausgedehnten Weinbauflächen an den Südhängen des Taunusrandes und große zusammenhängende Waldflächen oberhalb der Weinbauflächen geprägt. Durch das milde Klima hat der Weinbau am Fuße des Taunus eine lange Tradition. Das fast mediterrane Klima, die fruchtbaren Böden und der Fischreichtum begünstigten eine frühe Besiedlung. Anzeichen für Besiedlung lassen bis in die Jungsteinzeit nachweisen. Germanische, römische und fränkische Spuren beweisen die Kontinuität der Besiedlung und die strategische Bedeutung des Siedlungsgebietes. Oestrich-Winkel besitzt eine außerordentlich hohe Anzahl bedeutender historischer Gebäude und verfügt mit 323 Kulturdenkmälern nach Eltville über die zweitmeisten Denkmäler innerhalb des Rheingau-Taunus Kreises. Der Bereich der geschützten Gesamtanlagen umfasst große zusammenhängende Teilbereiche der historischen Ortskerne in allen vier Stadtteilen. Drei der vier Stadtteile liegen in Form einer Bandstadt am Ufer des Rheins. Die beiden Stadtteile Winkel und Mittelheim sind baulich fast vollständig zusammengewachsen und die Grenze zwischen beiden Ortsteilen ist ohne genaue Ortskenntnis nicht mehr wahrnehmbar. In allen drei am Rheinufer liegenden Ortsteilen wird der Bezug zur Uferlandschaft durch die zwischen den Ortskernen und dem Rhein verlaufende breite Trasse der B42 massiv beeinträchtigt.

Die Aufwertung der historischen Ortskerne in allen vier Ortsteilen wurde in der Vergangenheit bereits durch das hessische Dorferneuerungsprogramm unterstützt (Oestrich 1985-1993, Winkel-Mittelheim 1993-2001, Hallgarten 1981-1989).

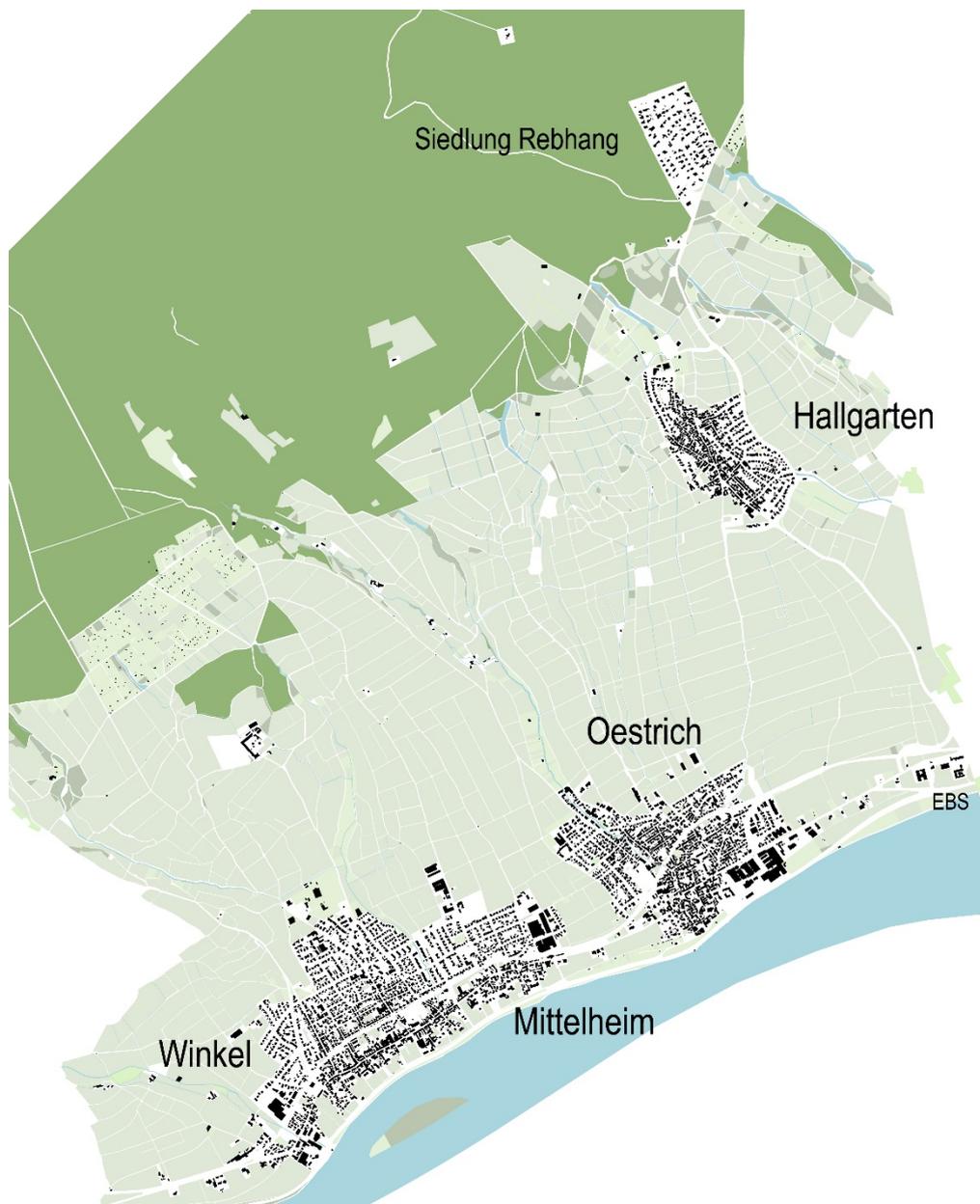
In allen Ortskernen stehen historische Gebäude ganz oder teilweise leer und weisen unterschiedlich hohen Sanierungsbedarf auf. Viele Nebengebäude und ehemalige Scheunen in hinteren Grundstücksteilen werden nicht oder nur noch sporadisch genutzt, und bieten prinzipiell Raum für neue Nutzungen. Aufgrund des vorhandenen Sanierungsbedarfs, der im Vergleich zu einem Neubau komplexeren Planung und Bauausführung, der Unsicherheit im Hinblick auf die Möglichkeiten zeitgemäße energetische Standards zu realisieren und teilweise vorhandener Befürchtungen zu möglichen Anforderungen der Denkmalpflege ist der Verkauf sanierungsbedürftiger Gebäude an sanierungswillige Neueigentümer schwieriger als die Vermarktung von Neubauten oder neueren Gebäuden.

Die Stadt hat aktuell ca. 12.000 Einwohner (31.12.2022) auf einer Fläche von 5.951 ha. Gegenüber 1987 entspricht das einer Zunahme von 10%. Zwischen 2000 und 2015 sank die Bevölkerungsanzahl leicht und steigt seitdem wieder auf das bereits 2001 vorhandene Niveau. Die Kaufkraft liegt bei 25.888 Euro pro Einwohner und damit fast 9% über dem Bundesdurchschnitt. Oestrich-Winkel hat sich in den letzten Jahrzehnten, wie viele vergleichbare Kommunen im Einzugsbereich größerer Städte auch, zu einer Auspendler- und Schlafstadt entwickelt, in der das Leben und Arbeiten im Zentrum keine große Rolle mehr spielen. Von den vorhandenen 12.000 Einwohnern pendeln ca.

3.800 überwiegend in die nahegelegenen Großstädte aus und erledigen viele zentrumsrelevante Bedürfnisse außerhalb des eigenen Wohnortes.

Seit den 1980er Jahren ist der Schloss Reichardshausen in Oestrich Sitz der EBS Universität. Die EBS konnte sich in den vergangenen Jahren als eine der führenden privaten Hochschulen für Wirtschaft und Recht in Deutschland etablieren und hat inzwischen neben dem Sitz im Hof Reichardshausen weitere Standorte in der „Burg“ in Oestrich und dem alten Rathaus in Winkel. Momentan studieren rund 1.100 Studenten am Standort Oestrich. 462 Studierende wohnen auch in Oestrich-Winkel. Nach der 2024 geplanten Verlegung des Standortes Wiesbaden nach Oestrich wird sich die Anzahl der Studenten am Standort Oestrich mehr als verdoppeln (ca. 2.500 Studenten).

Die Stadt verfügt durch die am Rheinufer verlaufende B42 und die parallele Bahnstrecke (Bahnhof zwischen Mittelheim und Oestrich) über eine gute Verkehrsanbindung an den Ballungsraum Rhein-Main und die Rheinabwärts liegenden Kommunen. Durch die Rheinfähre nach Ingelheim besteht eine Anbindung an die A60 an der Anschlussstelle Ingelheim West.



Besonderheiten der Ausgangssituation

Oestrich-Winkel ist bereits seit 2017 im Förderprogramm „lebendige Zentren“ (ehemals „städtebaulicher Denkmalschutz“). Zur Aufnahme in das Programm und Steuerung der Programmumsetzung wurde in 2017 / 2018 unter Beteiligung der Bürger bereits ein ISEK durch die ProjektStadt (Nassauische Heimstätte / Wohnstadt) erarbeitet. Schwerpunkt der Maßnahmen im Förderprogramm sind kommunale bauliche Maßnahmen im öffentlichen Raum und an kommunalen Gebäuden in fünf Teilbereichen des Stadtgebietes. Die Beseitigung vorhandener baulicher Missstände an Privatgebäuden oder die gezielte Unterstützung privater Vorhaben zur qualitätvollen Innentwicklung werden zwar im ISEK zum Förderprogramm als Maßnahmen definiert, eine Umsetzung von geförderten Maßnahmen an privaten Gebäuden ist aber nicht vorgesehen und wird mit Sicherheit nicht im Rahmen der Programmumsetzung erfolgen. Gleiches gilt für eine Vielzahl von anderen im ISEK definierten Maßnahmen in öffentlichen Freiflächen und Straßen- und Platzräumen. Die im Programm „lebendige Zentren“ ausgewiesenen Fördergebiete umfassen wichtige Teilbereiche der historischen Ortskerne in den Ortsteilen Oestrich, Mittelheim und Winkel. Um eine Doppelförderung auf gleicher Fläche zu vermeiden, müssen Fördergebiete der Dorf- und der Stadtentwicklung klar voneinander abgegrenzt werden. Die notwendige präzise räumliche und/oder inhaltliche Abgrenzung der Maßnahmen innerhalb der beiden Förderprogramme „Lebendige Zentren“ und „Dorfentwicklung“ erfolgte im Rahmen der Konzepterarbeitung.

Teil 2 Quantitative und qualitative Bestandsaufnahme

1. Demografische Struktur und Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2021 (Gesamtstadt)

Die Daten zur Bevölkerungsentwicklung in Oestrich-Winkel wurden der Hessischen Gemeindestatistik und von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellter stadteigener Unterlagen (amtliche Einwohnerstatistik Gesamtstadt, stadtteilbezogene Einwohnerdaten) entnommen. Laut Mustertabelle für kommunale Entwicklungskonzepte der WI Bank sind Daten für die Jahre 1995, 2000, 2005, 2010, 2015 und aktuelle Daten zu dokumentieren. Leider liegen nicht für alle in der Tabelle geforderten Zeiträume aus allen Datenquellen Daten vor. Im Archiv der Hessischen Gemeindestatistik sind Daten erst ab 2005 verfügbar. In den von der Stadt zur Verfügung gestellten Unterlagen fehlt das Jahr 2000. Das Jahr 2001 ist aber vorhanden. Zur besseren Vergleichbarkeit der Daten werden daher statt der Daten für das Jahr 2000 die Daten für 2001 verwendet. In der Mustertabelle wird dies entsprechend vermerkt.

Übersicht über die vorhandenen Daten

Hessische Gemeindestatistik:	Daten Gesamtstadt	2005, 2010, 2015, 2021 (1995 fehlt)
Amtliche Einwohnerstatistik:	Daten Gesamtstadt	1995, 2001, 2010, 2015, 2021
Stadtteilbezogene Daten:	Daten Stadtteile	1995, 2001, 2010, 2015, 2021

Gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2021 / Prognose 2040

	Anzahl der Einwohner							Entwicklung seit 2001 in %	Prognose bis 2040
	1995	2001	2005	2010	2015	2020	31.12.2022		
<i>Hallgarten</i>	unberücksichtigt	2106	2057	2040	1992	1989	1985	-6%	2050
<i>Mittelheim</i>	unberücksichtigt	1277	1287	1292	1284	1368	1337	5%	1440
<i>Oestrich</i>	unberücksichtigt	3878	3918	3742	3830	3993	3843	-1%	3985
<i>Winkel</i>	unberücksichtigt	4657	4565	4603	4673	4688	4835	4%	5168
Gesamtkommune	0	11918	11827	11677	11779	12038	12000	1%	12643
Amtliche Einwohnerstatistik	11927	11989	11877	11717	11632	11829*		-1%	
hessischer Gemeindestatistik	-	-	11957	11783	11632	11849	11732*	-2%	
						*30.09.2019	*31.12.2021		

In der tabellarischen Übersicht wird deutlich, dass die drei Datenquellen zu leicht unterschiedlichen Ergebnissen hinsichtlich der gesamtstädtischen Entwicklung der Einwohnerzahlen führen. Entsprechend der stadtteilbezogenen Daten (ohne Berücksichtigung des Jahres 1995) ergibt sich zwischen 2001 und 2022 eine leichte Zunahme der Bevölkerung von 1%. Laut amtlicher Einwohnerstatistik von 1995 bis 30.09.2019 (Daten für 2020 / 2022 liegen nicht vor) ergibt sich ein leichter Rückgang der Bevölkerung von 1%. Nach hessischer Gemeindestatistik von 2005 bis 31.12.2021 (Daten für 2001 und 2022 liegen nicht vor) ergibt sich ein Rückgang von 2%. Dies liegt an den unterschiedlichen Erfassungszeitpunkten (31.12.2022 / 31.12.2021 / 30.09.2019)

Stadtteilbezogene Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2022

Stadtteil Hallgarten

Die Anzahl der Einwohner im Stadtteil Hallgarten verringerte sich von 2.106 Einwohnern am 31.12.2001 auf 1.985 Einwohner am 31.12.2022. Das entspricht einem Einwohnerverlust von ca. 6% auf Stadtteilebene. Die Entwicklung in Hallgarten ist damit nicht unwesentlich für die gesamtstädtische Stagnation bzw. den Rückgang der Einwohnerzahlen verantwortlich.

Stadtteil Mittelheim

Die Anzahl der Einwohner im Stadtteil Mittelheim erhöhte sich von 1.277 Einwohnern am 31.12.2001 auf 1.337 Einwohner am 31.12.2022. Das entspricht einem Einwohnerzuwachs von ca. 5%. Der für den Zeitraum zwischen 2001 und 2021 bedeutendste Zuwachs (+84 Einwohner) fand zwischen 2015 und 2020 statt.

Stadtteil Oestrich

Die Anzahl der Einwohner im Stadtteil Oestrich verringerte sich von 3.878 Einwohnern am 31.12.2001 auf 3.843 Einwohner am 31.12.2022. Das entspricht einem Einwohnerverlust von ca. 1%. Mit dem 2017 am Sitz der EBS fertiggestellten Studentenwohnheim „CUB“ mit insgesamt 128 Wohneinheiten ist der Stadtteil Oestrich ein Schwerpunkt für studentisches Wohnen. Das neu errichtete Wohnheim ist wahrscheinlich mit verantwortlich für den signifikanten Einwohnerzuwachs zwischen 2015 und 2020.

Stadtteil Winkel

Die Anzahl der Einwohner im Stadtteil Winkel erhöhte sich von 4.657 Einwohnern am 31.12.2001 auf 4.835 Einwohner am 31.12.2022. Das entspricht einem Einwohnerzuwachs von ca. 5%. Das Wachstum fand vor allem nach 2020 statt. Ursache dürfte die Fertigstellung des Mehrgenerationenhauses „WohnGut“ und die Nachverdichtung in der Andreas-Joseph-Hofmann-Straße sein.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt Oestrich-Winkel ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Angaben beruhen auf Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes (hessische Gemeindestatistik).

Jahr	Gebiet	Natürliche Bevölkerungsbewegung			Geburtenrate (Geborene auf 1000 Ew)	Sterberate (Gestorbene auf 1000 Ew)
		Lebend- geborene	Gestorbene	Mehr bzw. weniger (-) Geborene als Gestorbene		
2005	Oestrich-Winkel, Stadt	89	119	- 30	7,5%	10,0%
2006	Oestrich-Winkel, Stadt	71	120	- 49	6,0%	10,1%
2007	Oestrich-Winkel, Stadt	109	102	7	9,1%	8,5%
2008	Oestrich-Winkel, Stadt	77	118	- 41	6,6%	10,1%
2009	Oestrich-Winkel, Stadt	89	111	- 22	7,6%	9,4%
2010	Oestrich-Winkel, Stadt	97	109	- 12	8,3%	9,3%
2011	Oestrich-Winkel, Stadt	60	112	- 52	5,2%	9,7%
2012	Oestrich-Winkel, Stadt	68	134	- 66	5,9%	11,7%
2013	Oestrich-Winkel, Stadt	81	126	- 45	7,0%	11,0%
2014	Oestrich-Winkel, Stadt	97	160	- 63	8,4%	13,9%
2015	Oestrich-Winkel, Stadt	71	138	- 67	6,1%	11,9%
2016	Oestrich-Winkel, Stadt	84	139	- 55	7,2%	11,8%
2017	Oestrich-Winkel, Stadt	102	133	- 31	8,6%	11,2%
2018	Oestrich-Winkel, Stadt	79	124	- 45	6,7%	10,4%
2019	Oestrich-Winkel, Stadt	77	150	- 73	6,5%	12,7%
2020	Oestrich-Winkel, Stadt	77	147	- 70	6,5%	12,4%
2021	Oestrich-Winkel, Stadt	83	156	- 73	7,1%	13,3%
Gesamt		1 411	2 198	- 787		
Mittelwerte					7,1%	11,0%

Trotz der in der Tabelle erkennbaren jährlichen Schwankungen zeigt die Geburtenrate eine etwa stagnierende Tendenz mit teilweise deutlichen jährlichen Abweichungen während die Sterberate tendenziell leicht ansteigt. Mit Ausnahme des Jahres 2007 waren teilweise deutlich weniger Geburten als Sterbefälle zu verzeichnen. Im Zeitraum zwischen 2005 und 2021 führte die natürliche Bevölkerungsbewegung mit insgesamt 1.411 Geborenen und 2.198 Gestorbenen zu einem Verlust von 787 Einwohnern.

Im Vergleich zu dem im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan von 2006 untersuchten Zeitraum zwischen 1984 und 2002 sind deutliche Veränderungen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung erkennbar. Die Geburtenrate sank von durchschnittlich 9,8% zwischen 1984 und 2002 auf 7,1% zwischen 2005 und 2021. Die durchschnittliche Sterberate stieg leicht von 10,6% auf 11,0%.

Die Daten zu Geburten und Sterbefällen liegen nur für die Gesamtstadt vor. Ortsteilbezogene Daten sind nicht verfügbar.

Räumliche Wanderungsbewegungen

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Daten des statistischen Landesamtes zeigen einen seit 2012 kontinuierlich anhaltenden Wanderungsgewinn an Einwohnern. Jährlich ziehen bis zu 1200 Bewohner aus anderen Gemeinden nach Oestrich Winkel und bis zu 1000 Bewohner verlassen die Stadt um in andere Gemeinden zu ziehen. In der Gesamtbilanz wuchs die Zahl der Einwohner zwischen 2001 und 2021 durch Zuwanderung aus anderen Gemeinden um 889 Einwohner. Der durch die natürliche Bevölkerungsbewegung bedingte Bevölkerungsverlust kann durch Wanderungsgewinne mehr als ausgeglichen werden.

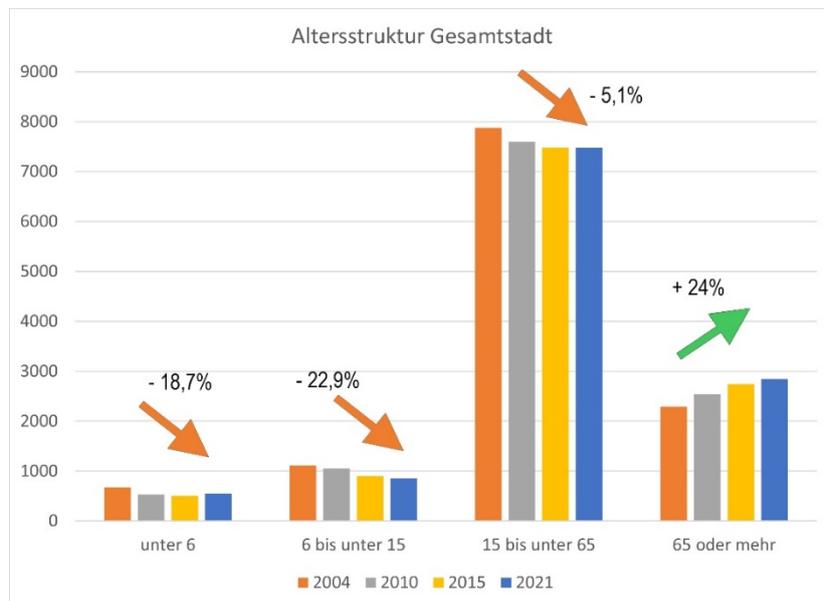
Jahr	Zugezogene		Fortgezogene		Mehr bzw. weniger (-) Zugezogene als Fortgezogene	
	insgesamt	in %	insgesamt	in %	insgesamt	in %
2005	655	5,5%	706	5,9%	- 51	-0,4%
2006	730	6,2%	696	5,9%	34	0,3%
2007	710	6,0%	648	5,4%	62	0,5%
2008	737	6,3%	893	7,6%	- 156	-1,3%
2009	849	7,2%	779	6,6%	70	0,6%
2010	779	6,6%	832	7,1%	- 53	-0,5%
2011	806	7,0%	890	7,7%	- 84	-0,7%
2012	914	8,0%	752	6,5%	162	1,4%
2013	961	8,4%	896	7,8%	65	0,6%
2014	1 000	8,7%	914	7,9%	86	0,7%
2015	1 080	9,3%	906	7,8%	174	1,5%
2016	1 207	10,3%	1 028	8,8%	179	1,5%
2017	1 057	8,9%	919	7,8%	138	1,2%
2018	1 046	8,8%	966	8,1%	80	0,7%
2019	1 049	8,9%	991	8,4%	58	0,5%
2020	948	8,0%	841	7,1%	107	0,9%
2021	869	7,4%	851	7,3%	18	0,2%
Gesamt	15 397		14 508		889	
Mittelwert		7,7%		7,3%		0,4%

Die durchschnittliche Zuwanderung in den Jahren 2005 - 2021 betrug jährlich durchschnittlich ca. 7,7 % der Bevölkerung, wobei der Prozentsatz seit 2012 (mit Ausnahme des Jahres 2021) über dem Durchschnitt des Untersuchungszeitraums liegt.

Die durchschnittliche Abwanderung betrug in den Jahren 2005 - 2021 jährlich durchschnittlich ca. 7,3 % der Gesamtbevölkerung.

Im Durchschnitt nahm die Bevölkerung durch Wanderungsgewinne jährlich um 0,4% zu.

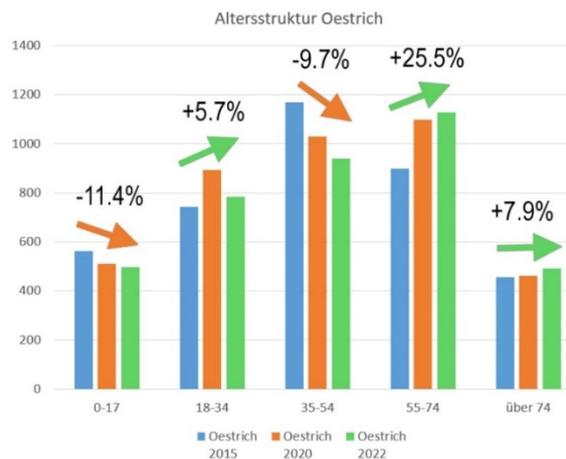
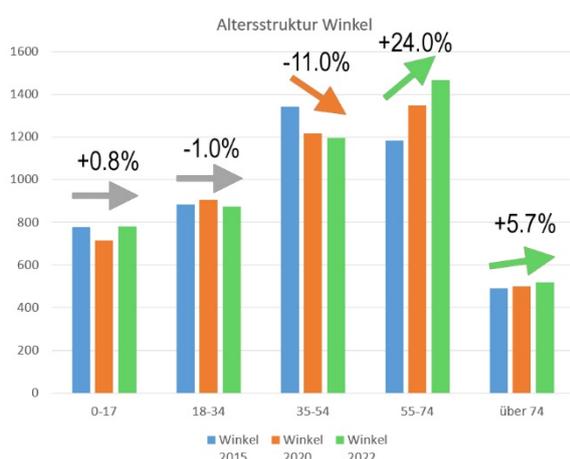
Entwicklung der Altersstruktur in der Gesamtstadt

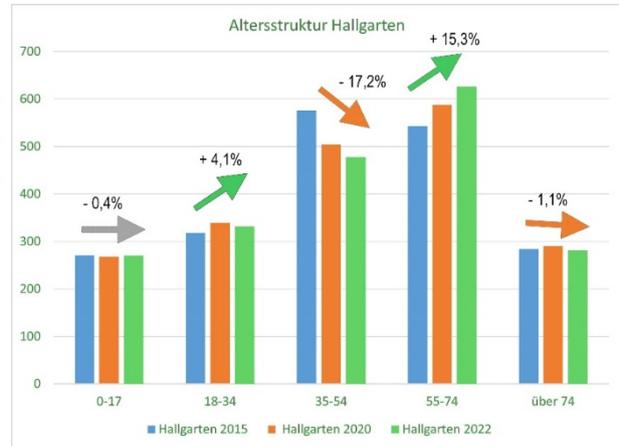
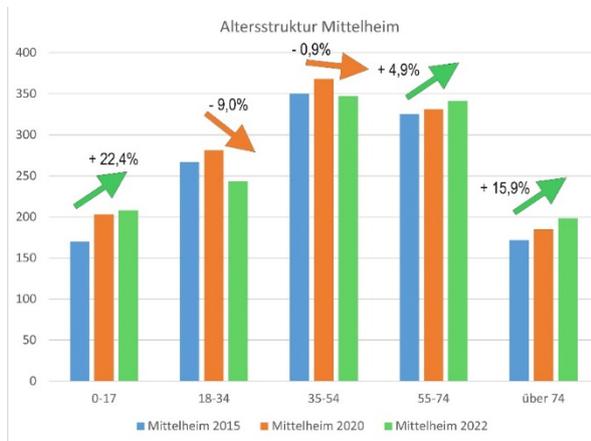


Die auf der Grundlage der Daten der hessischen Gemeindestatistik erstellte Grafik verdeutlicht anschaulich die durch den demografischen Wandel bedingte anteilige Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung. Das Durchschnittsalter in Oestrich-Winkel lag im Jahr 2019 bei 46,1 Jahren und war damit etwas höher als im Durchschnitt des Kreises. Laut Prognose der Hessen Agentur von 2022 (Masterplan demografischer Wandel, Rheingau Taunus Kreis) dürfte sich der Alterungsprozess der Bevölkerung etwas langsamer als im Kreisdurchschnitt vollziehen. Bis 2035 wird für Oestrich Winkel ein Anstieg auf 48,6 Jahre erwartet. Das Durchschnittsalter innerhalb der Stadt läge dann leicht unterhalb des für 2035 erwarteten Kreisdurchschnitts von 48,7 Jahren

Entwicklung der Altersstruktur Stadtteile

Die gesamtstädtische Entwicklung der Altersstruktur lässt sich nur eingeschränkt auf die Entwicklung in den vier Stadtteilen übertragen. Die Auswertung der ab 2015 vorliegenden Daten ortsteilbezogenen Daten zeigt Unterschiede in der Entwicklung der Altersstruktur in den einzelnen Stadtgebieten. In allen Ortsteilen ist ein starker Anstieg des Anteils der über 55-jährigen zu beobachten.





2. Dörflicher Charakter und kulturgeschichtliches Erbe / Siedlungsbild

2.1 Abgrenzung des historischen Ortskerns aus der Siedlungsgenese

2.1.1 Stadtteil Oestrich

Die Siedlung Oestrich entstand im Bereich des Schwemmkegels der Pfingstbachmündung in den Rhein. Im Gegensatz zu den langgestreckt und uferparallel verlaufenden Ortsteilen Winkel und Mittelheim wird der historische Kernbereich Oestricks durch eine kompakte, sich in die nördlich angrenzende Landschaft erstreckende Siedlungsfläche geprägt. Auf der historischen Karte von 1819 ist die Lage zwischen dem Pfingstbach und dem östlich an das Siedlungsgebiet angrenzenden, heute aus dem Ortsbild verschwundenen Solderbach deutlich zu erkennen.



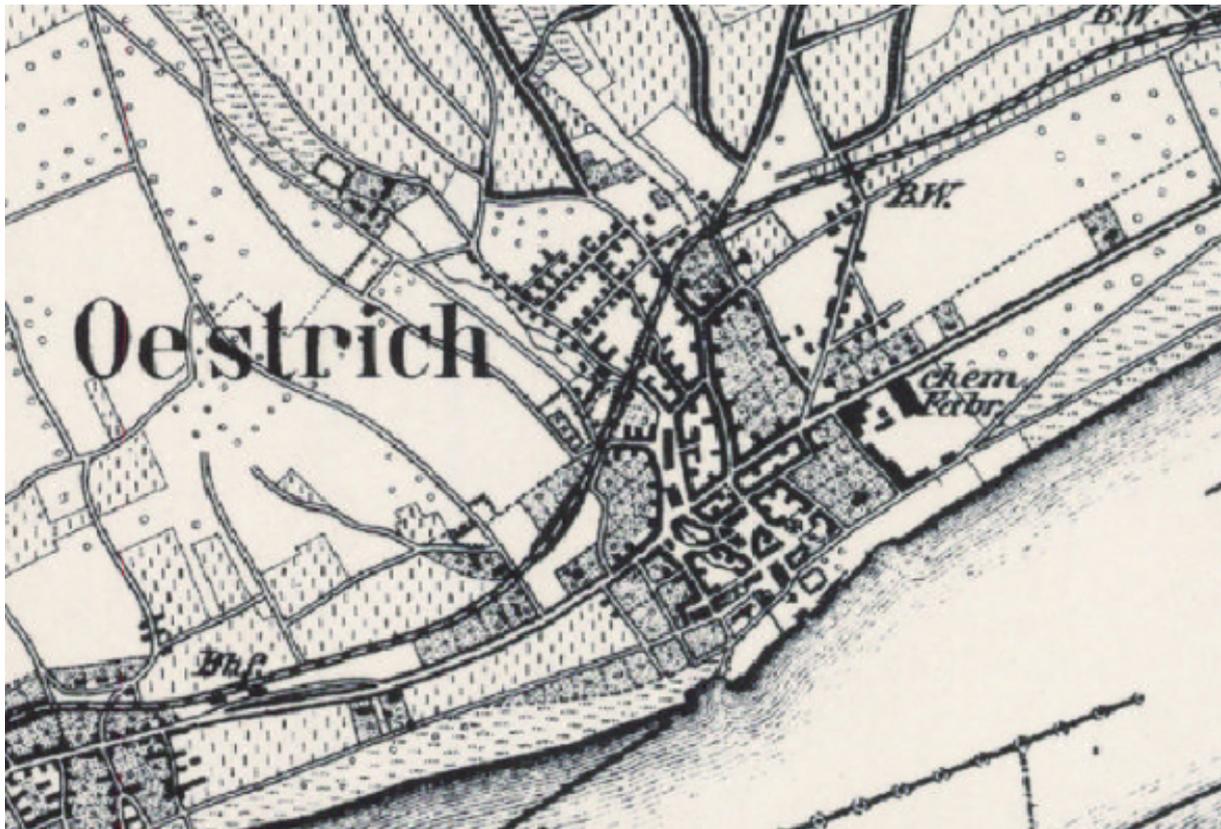
Karte: Oestrich um 1819, Karte vom Herzogtum Nassau, Quelle: LAGIS Hessen

Die räumliche Struktur des Ortskerns wird wesentlich durch den zentralen Marktplatz, die freigestellt auf einem großen Platzraum stehende Pfarrkirche St. Martin zwischen dem Marktplatz und dem ehemaligen Herrenhof (Burg), den durch den Verlauf des Pfingstbaches definierten langen Friedensplatz (ehemals Bachstraße) und die Rheingaustraße als wichtigste überörtliche Verbindungsstraße bestimmt.

Nach 1800 entwickelte sich der Ort im Zusammenhang mit der Verlegung des Friedhofes und des ersten Fabrikationsgeländes der chemischen Fabrik der Firma Koepp nach Norden. Mit der Eröffnung der Bahnlinie Wiesbaden-Rüdesheim 1856 wuchs der Ort weiter nach Norden und zwischen Mühlstraße und Römerstraße entstand eine kleinteilige Blockrandbebauung mit geradlinigem Straßenraster.

An der alten Landstraße nach Hallgarten entstand vor 1900 ebenfalls ein Baugebiet in weitgehend geschlossener Blockrandbebauung mit kleinen Hofreiten. Ein- bis zweigeschossige Backsteinwohnhäuser, meist mit schlichter Fassadengliederung ergeben ein einheitlich wirkendes

Straßenbild. In der Winzerstraße bestimmen gering variierte Typenbauten mit Giebelzwerchhäusern die Südseite. An der Einmündung in die Hallgartener Straße ergibt sich ein kleiner, aufgrund des teilweise erhaltenen Kopfsteinpflasters und der dominierenden alten Linde reizvoller Platz. Östlich der „Burg“ entstand ab 1872 zwischen Rhein und Rheingaustraße ein zweiter Fabrikationsstandort der chemischen Fabrik Koepp. Nach dem Verkauf des ursprünglichen Fabrikgeländes am Pflingstbach wurde auf dem ehemaligen Fabrikgelände das St- Clemenshaus, ein Pflegeheim für Alte und Kranke unter der Leitung der Dernbacher Schwestern, errichtet.



Karte: Oestrich um 1900, TK 25, Quelle: LAGIS Hessen

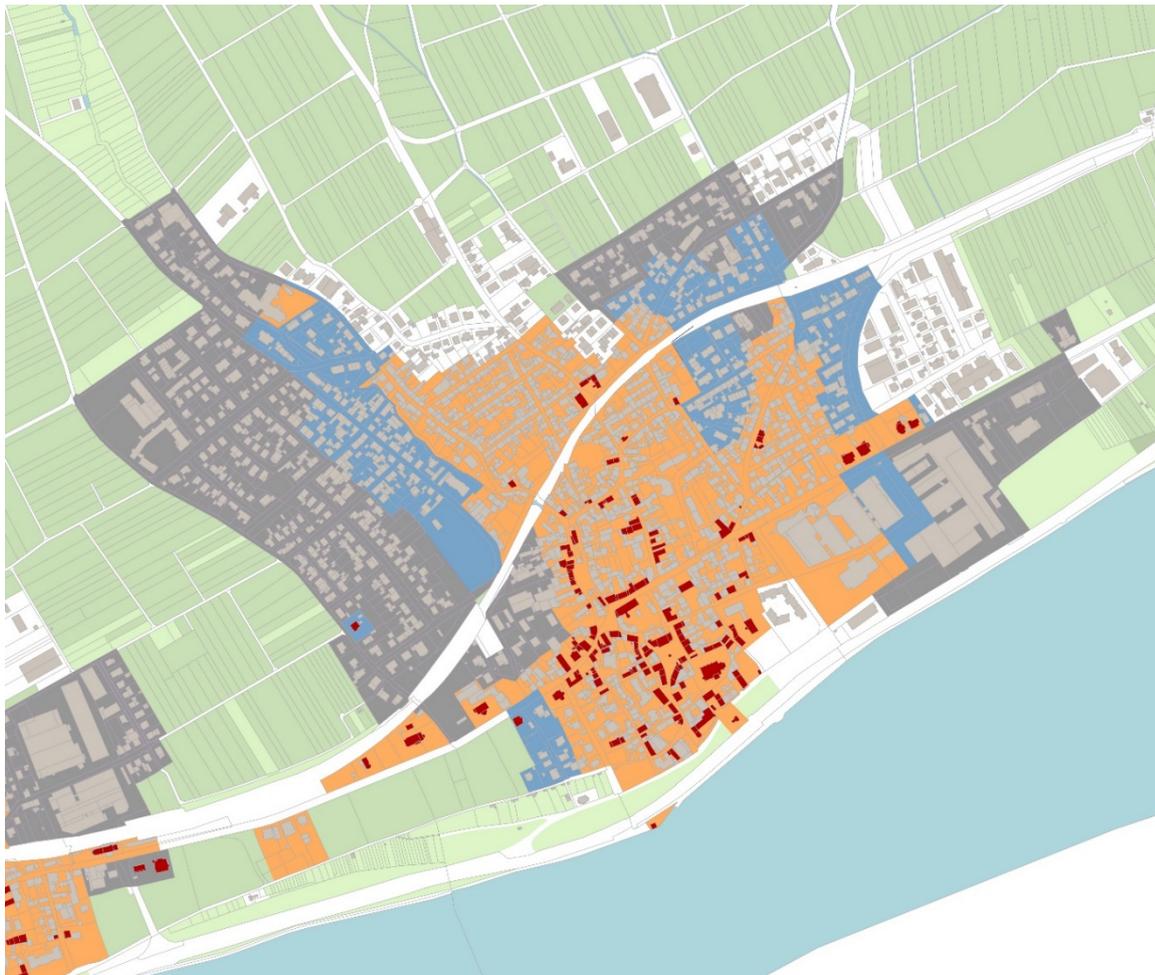
Deutlich erkennbar sich die Erweiterungen der Siedlungsfläche entlang der Mülhstraße, der Römerstraße und der Hallgartener Straße

Der breite unbebaute Grünstreifen mit Leinpfad wurde nach der Rheinstromregulierung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts als parkartige Anlage mit Baumpflanzungen gärtnerisch gestaltet.

Durch den 1958 erfolgten Neubau der B42 neu wird der Ort optisch und räumlich vom Flussufer und dem historischen Rheinkran als Wahrzeichen der Stadt abgeschnitten. Oestrich liegt heute an der B42 und nicht mehr am Rhein.

Historische Siedlungsentwicklung Oestrich

Zur Ermittlung der historischen Ausdehnung des Siedlungsgebietes wurden ergänzend zu den Erkenntnissen aus den Ortsrundgängen auch historische Kartenwerke aus dem Landesgeschichtlichen Informationssystem des Landes Hessen (LAGIS) genutzt. Neben der bereits auf den Vorseiten abgebildeten TK25 von 1900 wurden die TK25 von 1945 und die TK25 von 1972 verwendet.



Siedlungsentwicklung im Stadtteil Oestrich

- Orange:* Siedlungsbiet um 1900
- Blau:* Erweiterungen bis 1945
- Grau:* Erweiterungen bis 1972
- Rot:* Lage der Einzeldenkmale

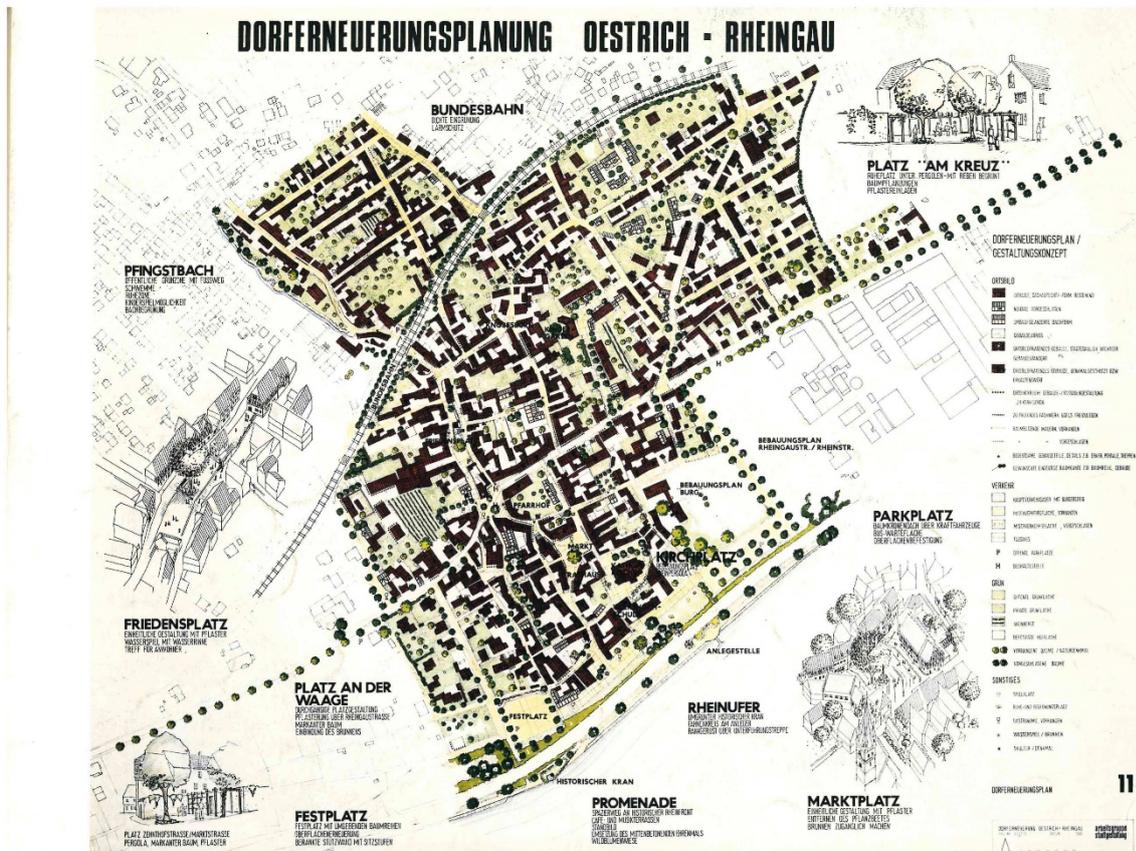
Der Lageplan zeigt die Ausdehnung des Siedlungsgebietes im Stadtteil Oestrich jeweils um 1900, 1945 und 1972. Als Kulturdenkmale ausgewiesene Gebäude sind rot markiert.

Schwerpunkte der baulichen Entwicklung zwischen 1900 und 1945 waren das Gebiet um die Langhofstraße und die Arrondierung des Gebietes Lindenstraße / Winzerstraße.

Die grau hinterlegten Siedlungserweiterungsflächen bis 1972 waren lockerer bebaut und wurden bis heute deutlich nachverdichtet. Verglichen mit dem Flächenwachstum zwischen 1945 und 1972 wurden zwischen 1972 und heute nur relativ wenige Flächen neu erschlossen und bebaut.

Die rot markierten Einzeldenkmale liegen mit Ausnahmen des ehemaligen Café Museum in der Grenzstraße 14 alle innerhalb des Siedlungsgebietes bis 1900.

Ehemaliges Dorferneuerungsgebiet Oestrich



Das Fördergebiet der Dorferneuerung von 1985-1993 im Dorferneuerungsplan von 1991

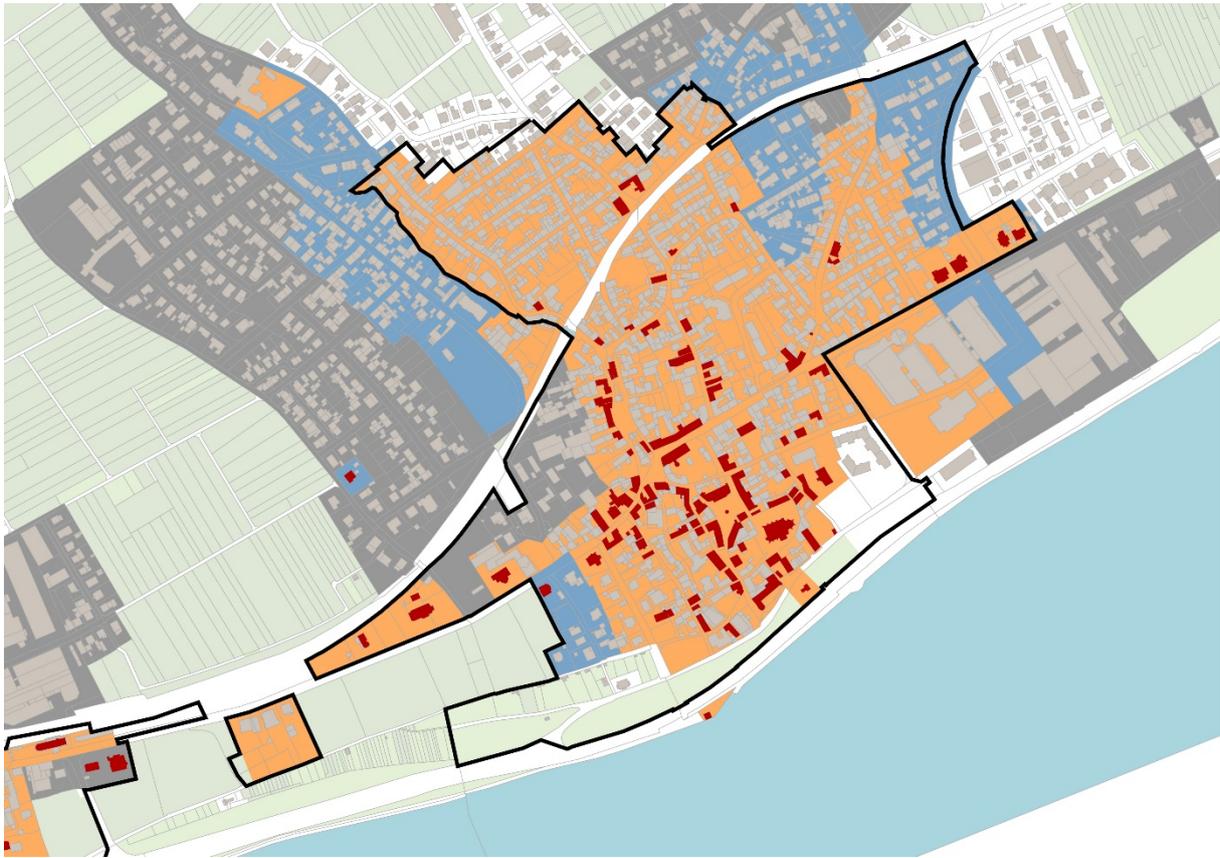
Oestrich war von 1985-1993 bereits im Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessen. Die Fördergebietsabgrenzung entspricht dem Siedlungsgebiet um 1900 unter Einbeziehung der bis 1945 erfolgten Erweiterungen bzw. Arrondierungen im Gebiet Lindenstraße / Winzerstraße.

Als inhaltliche Grundlage für die Programmumsetzung wurde durch die Arbeitsgruppe Stadtgestaltung aus Mainz ein Ende 1987 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossener Dorferneuerungsplan erarbeitet. Neben einer kleinräumlich differenzierten Analyse der charakteristischen Bebauungsstrukturen und vorhandener Nutzungen wurde der Ortskern in drei Gestaltungsbereiche mit jeweils unterschiedlichem Charakter gegliedert. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse wurden auf die Charakteristik der einzelnen Gestaltungsbereiche abgestimmte Empfehlungen zur Gestaltung der Baukörper und Fassaden erarbeitet.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Empfehlungen des Dorferneuerungsplans und der dort definierten Gestaltungsbereiche wurde eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für das gesamte Fördergebiet der Dorferneuerung erarbeitet und 1991 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Satzung gilt bis heute, weist aber inhaltlich Aktualisierungsbedarf auf.

Abgrenzung des historischen Ortskerns aus der Siedlungsgenese



Übersichtsplan zur Abgrenzung des historischen Ortskerns Oestrich

Aus der Analyse der im Landesgeschichtlichen Informationssystem Hessen (LAGIS) verfügbaren historischen Karten, der Informationen aus der Denkmaltopografie Oestrich-Winkel und den im Zusammenhang mit der Dorferneuerung in der Vergangenheit vorliegenden Unterlagen sowie mehrerer Ortsbegehungen kann der im oben abgebildeten Lageplan dargestellte Bereich als historischer Ortskern definiert werden. Randbereiche des Ortskerns mit heterogener Bebauung aus vor 1945 errichteten historischen Gebäuden und neuerer, teilweise von ortskerntypischen Bauformen abweichender Bebauung wurden bewusst in das Gebiet einbezogen um den Erhalt und die angemessene Weiterentwicklung der historischen Bebauung auch in diesen Bereichen zu ermöglichen. Maßnahmen an nicht ausreichend in das Ortsbild eingefügten nach 1945 errichteten Gebäuden können neben der energetischen Sanierung auch der Verbesserung der Einfügung dieser Gebäude in das Ortsbild dienen.

2.1.2 Stadtteile Winkel / Mittelheim

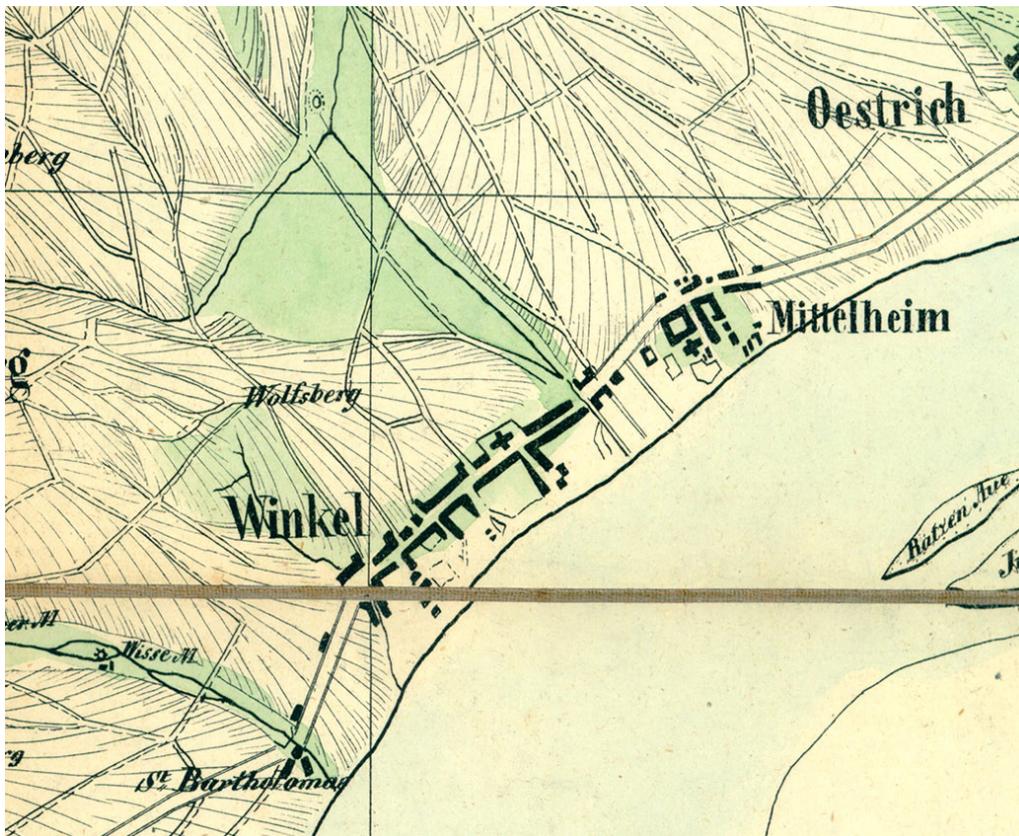
Wie kein anderer Rheingauort besitzt Winkel den Charakter eines langgestreckten Straßendorfes, das sich parallel zum Rheinufer zwischen den Mündungen der Bäche Schwemmbach und Elsterbach hinzieht. Dabei dient die Hauptstraße als zentrale Verkehrsachse sowohl für die Durchfahrt als auch die innerörtliche Erschließung. Sie bildet einen geschlossenen, relativ schmalen Straßenraum ohne eigentliche Plätze. Eine Aufweitung entsteht nur vor der erhöht zurückliegenden Pfarrkirche. Die von der Hauptstraße rechtwinklig abgehenden Gassen sind durchweg schmal und von untergeordneter Bedeutung. Der Großteil der historischen Bebauung reiht sich an der Hauptstraße auf, nur wenige Einzelbauten – wie das Graue Haus – liegen nahe an der Rheinfront. Die überwiegend schmalen und

langgestreckten, rheinseitig größeren und bis an den Rheinweg reichenden Parzellen wurden oft geteilt und mit Neubauten besetzt, die heute stellenweise ein diffuses Ortsbild ergeben. Die überwiegend zweigeschossigen, aus Fachwerk errichteten, seit dem 18. Jh. verputzten Wohnhäuser zeigen die im Rheingau verbreitete Tendenz zur Giebelständigkeit bei älteren und Traufstellung bei jüngeren Bauten. In den Nebengassen treten auch kleine, eingeschossige Haustypen auf. Das Beispiel einer größeren, erhaltenen Hofanlage bietet das Brentanohaus (Hauptstraße 89). Der Übergang nach dem östlich anschließenden Mittelheim erfolgt ohne deutliche Zäsur.

Der Name Mittelheim, 1292 erstmals erwähnt, leitet sich von seiner Lage zwischen den benachbarten Siedlungen Winkel und Oestrich ab. Näher an Winkel gelegen, schließt es dort fast nahtlos an. In Beschreibungen des 19. Jahrhunderts wird Mittelheim als bauliche Fortsetzung von Winkel charakterisiert.

Nicht nur die straßendorfartige Ausrichtung an der Rheingauer Straße, auch die Grundrisstruktur mit rechtwinklig zum Rhein ziehenden, gewundenen Gassen zwischen ummauerten Gärten setzt sich in gleichartiger Weise von Winkel nach Mittelheim fort. Den ältesten baulichen Bestand bildet die nahe am Rhein gelegene Basilika St. Ägidius als Rest des ehemals zugehörigen, zu Beginn des 12. Jahrhunderts gegründeten Augustinerklosters.

Die Struktur des Ortskernes zwischen Rheinufer und Bahnlinie hat sich bis heute nur geringfügig verändert, während sich das Ortsbild aufgrund von Neubauten und Eingriffen in Teilbereichen unterschiedlich stark verändert hat

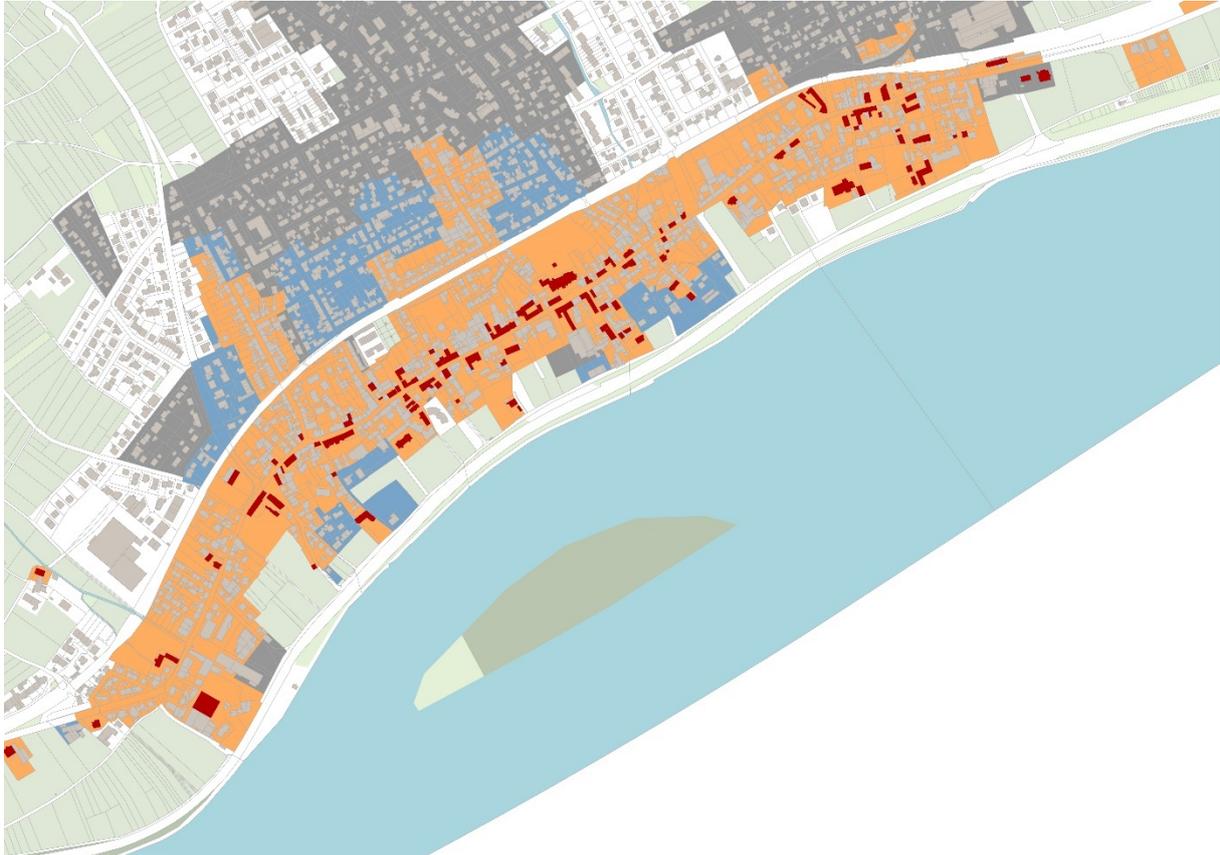


Karte: Winkel und Mittelheim um 1819, Karte vom Herzogtum Nassau, Quelle: LAGIS Hessen

Die Karte von 1819 zeigt deutlich die lineare Ausrichtung Winkels entlang der Hauptstraße, die herausgehobene Stellung der Kirche St. Walburga und die zur Zeit der Planerarbeitung bereits vorhandene räumliche Nähe der beiden Ortsteile Winkel und Mittelheim.

Historische Siedlungsentwicklung in Winkel und Mittelheim

Auf der Karte zur Siedlungsentwicklung ist deutlich erkennbar, dass der Ortsteil Winkel nördlich der Bahn vor allem entlang der Johannisberger Straße, der Rhabanusstraße und der Kirchstraße baulich erweitert wurde. In diesen Bereichen sind bis heute viele ältere Bestandsgebäude in unterschiedlich gut erhaltenen historischen Zuständen vorhanden.

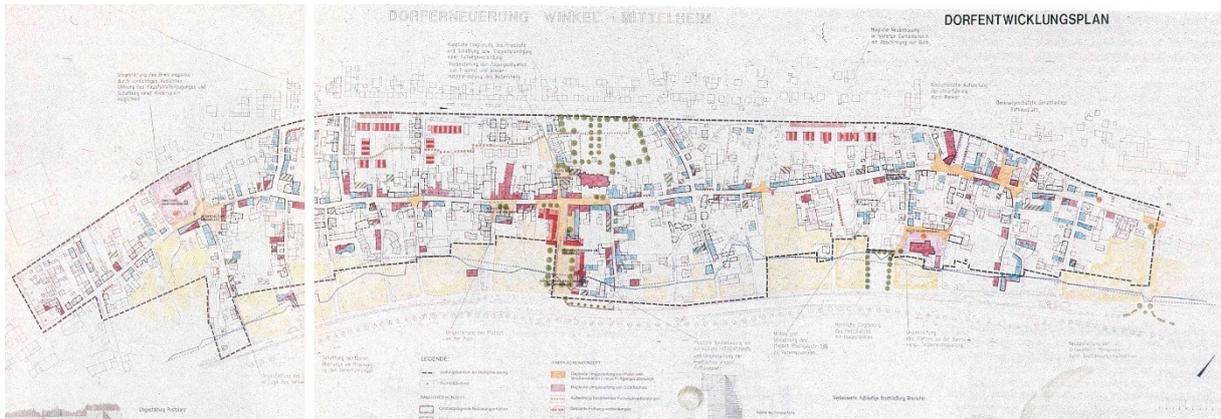


Siedlungsentwicklung im Stadtteile Winkel und Mittelheim

- Orange: Siedlungsbiet um 1900*
- Blau: Erweiterungen bis 1945*
- Grau: Erweiterungen bis 1972*
- Rot: Lage der Einzeldenkmale*

Der Lageplan zeigt die Ausdehnung des Siedlungsgebietes in den Stadtteilen Winkel und Mittelheim jeweils um 1900, 1945 und 1972. Als Kulturdenkmale ausgewiesene Gebäude sind rot markiert. Die im Plan Orange markierten frühen Siedlungserweiterungen nördlich der Bahn liegen vor allem im Stadtteil Winkel. In Mittelheim waren zu dieser Zeit nördlich der Bahn nur sehr kleine und isolierte Bereiche bebaut. Im östlichsten Bereiche entlang der Rieslingstraße sind noch vereinzelte Reste der historischen Bebauung vorhanden.

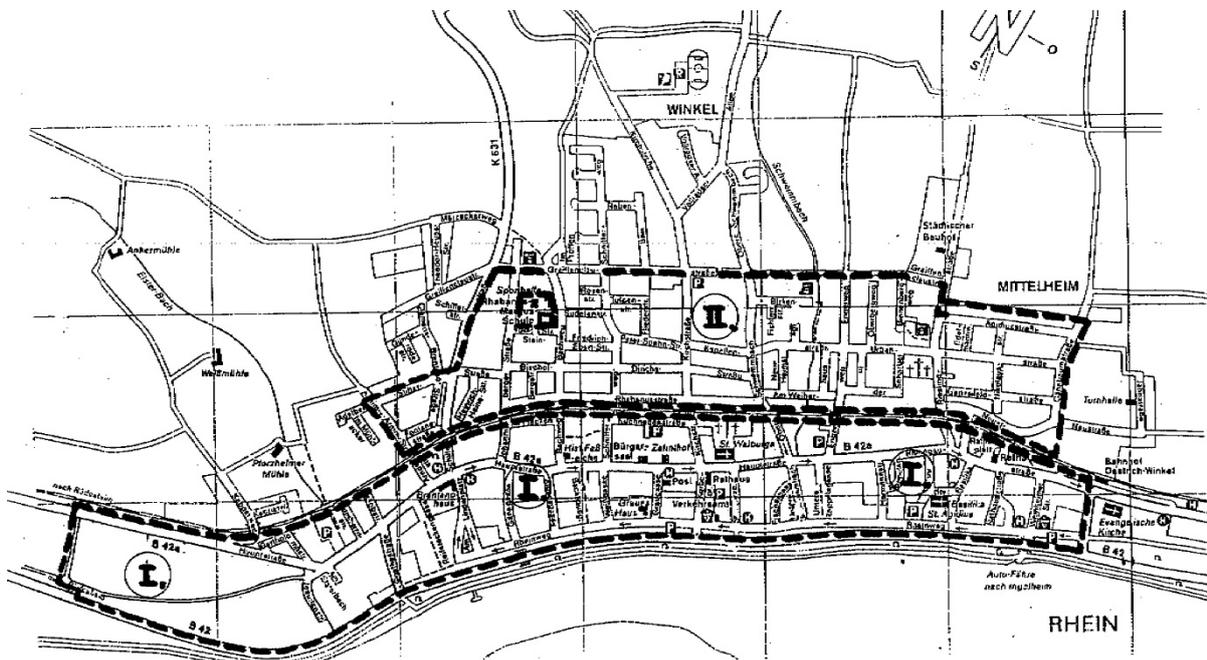
Ehemaliges Dorferneuerungsgebiet Winkel-Mittelheim



Das Fördergebiet der Dorferneuerung von 1993 bis 2001 in Winkel und Mittelheim im Dorfentwicklungsplan von 1995

Das im Plan dargestellte ehemalige Fördergebiet der Dorferneuerung war auf das Gebiet zwischen Rheinufer und Bahnlinie beschränkt. Im Osten wurde das Gebiet durch den Bahnhof, im Westen durch den Lauf des Elsterbaches begrenzt.

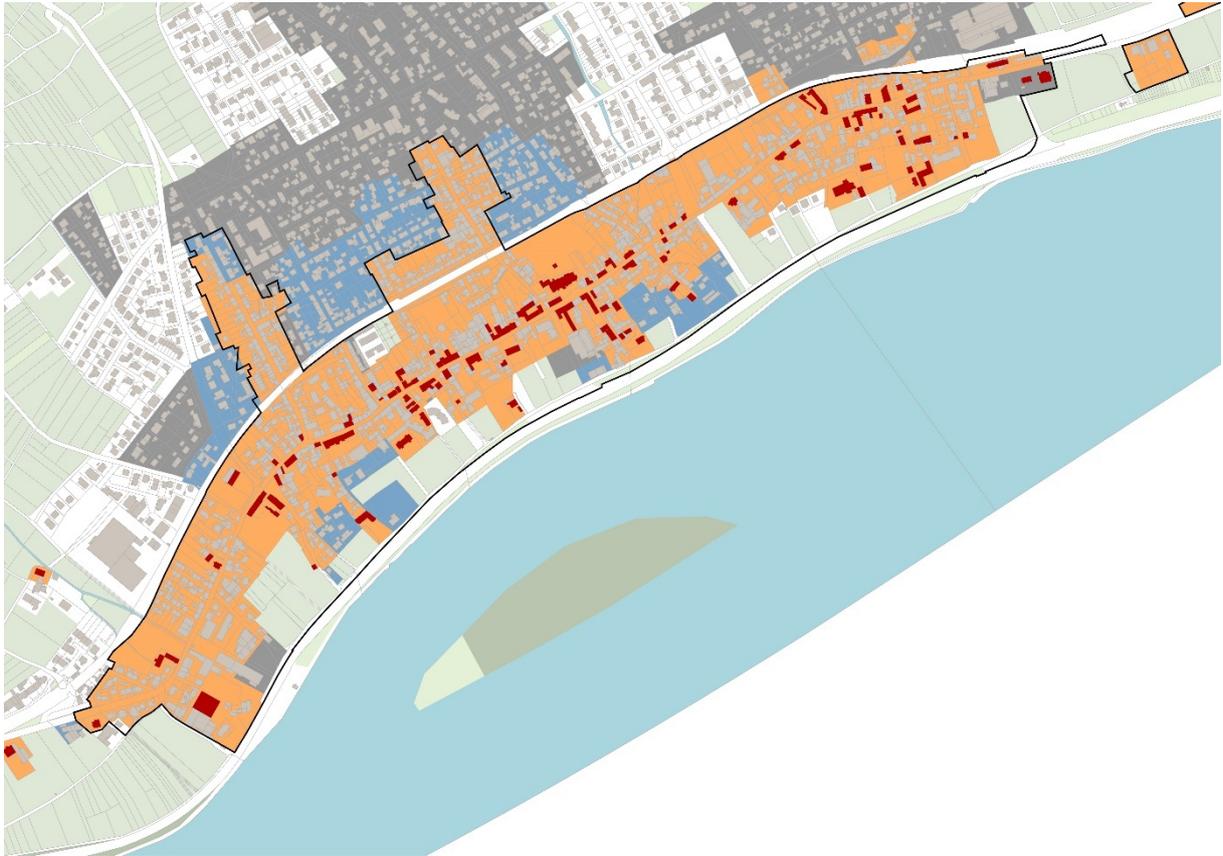
Gestaltungssatzung



Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Winkel / Mittelheim

Im Zusammenhang mit der Dorferneuerung in Winkel und Mittelheim wurde eine Gestaltungssatzung erarbeitet, die auch große Gebiete nördlich der Bahnlinie und außerhalb des Dorferneuerungsgebietes umfasst. Die Satzungsfestsetzungen sind auf den unterschiedlichen Baubestand der Gebietsteile südlich und nördlich der Bahn abgestimmt.

Abgrenzung des historischen Ortskerns aus der Siedlungsgenese

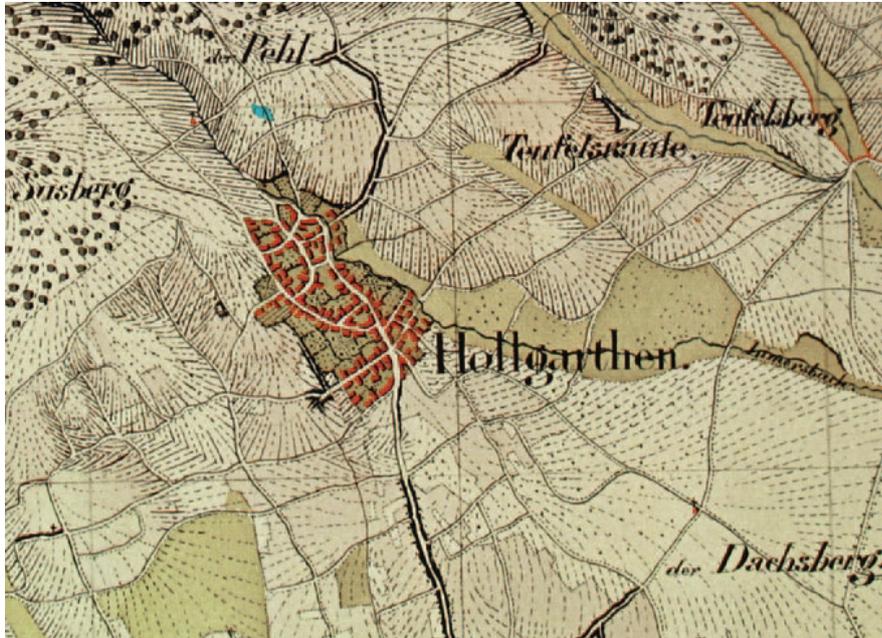


Übersichtsplan zur Abgrenzung des historischen Ortskerns Winkel / Mittelheim

Aus der Analyse der im Landesgeschichtlichen Informationssystem Hessen (LAGIS) verfügbaren historischen Karten, der Informationen aus der Denkmaltopografie Oestrich-Winkel und den im Zusammenhang mit der Dorferneuerung in der Vergangenheit vorliegenden Unterlagen sowie mehrerer Ortsbegehungen kann der im oben abgebildeten Lageplan dargestellte Bereich als historischer Ortskern definiert werden. Die Erweiterung gegenüber dem ehemaligen Dorferneuerungsgebiet erfolgt aufgrund der dort vorhandenen vor 1945 entstandenen historischen Bausubstanz.

2.1.3 Stadtteil Hallgarten

Nördlich von Oestrich liegt Hallgarten in freier Lage auf dem Südhang einer Vorhöhe des Rheingaugebirges, unterhalb der markant vorspringenden Erhebung der Hallgartener Zange.



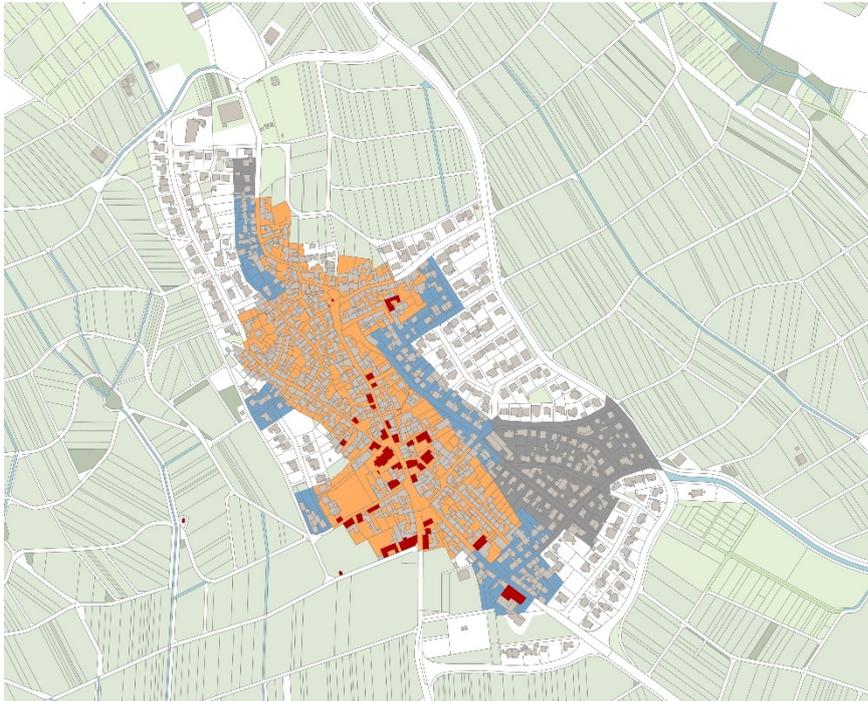
Karte: Hallgarten um 1820, Quelle: Denkmaltopographie

Bis ins 20. Jahrhundert hinein markierte der offene Leimersbach mit den Backeswiesen den östlichen Siedlungsrand. Im oberen Dorf prägte der offene Wasserlauf das Ortsbild.

Erst im späten 19. Jahrhundert kamen weitere Straßenzüge mit relativ einheitlicher Bebauung aus gründerzeitlichen Backsteinbauten südwestlich des Ortskernes hinzu. Hier entstanden auch die markanten großen Bauten der drei Hallgartener Winzergenossenschaften. Mit der Überbauung des Leimersbaches (Adam-von-Itzstein-Straße) setzte eine erhebliche Flächenerweiterung nach Osten ein.

Die Zangerstraße stellt die Hauptachse des Ortes dar, an dem sich die ältere Bebauung in geschlossener, eng parzellierter Form konzentriert. Am unteren und oberen Ende weitet sich die enge Durchgangsstraße dort zu Plätzen auf, wo mehrere Straßen und Wege zusammentreffen. Am Hallgartener Platz gabeln sich die Wege nach Oestrich und Hattenheim bzw. dem früheren Klosterhof Reichartshausen, weiter nördlich zweigt die Taunusstraße ab. Dazwischen liegen zentral Pfarrkirche und Rathaus, außerdem standen hier das frühere Pfarrhaus, der Zehnthof des St. Viktorstiftes und die Schule. Weiter nördlich erweitert sich die Zangerstraße nochmals am Schnittpunkt mehrerer Wege. Dieser obere Platz wurde 1871 zum Lindenplatz oder Friedensplatz, an dem eine Friedenslinde gepflanzt und 1892 die Kriegerdankkapelle errichtet wurde. Friedenslinde und Kapelle wurden 1991 im Zuge der Dorferneuerung entfernt und durch eine neue Aufstellung der Kapelle ersetzt.

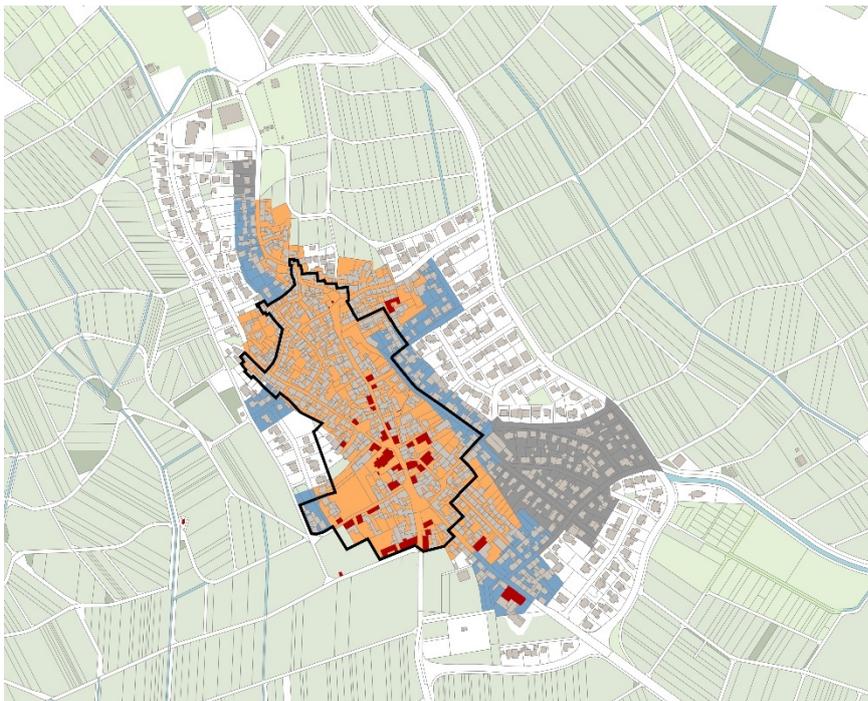
Historische Siedlungsentwicklung in Hallgarten



Siedlungsentwicklung im Stadtteil Hallgarten

- Orange: Siedlungsbiet um 1900*
Blau: Erweiterungen bis 1945
Grau: Erweiterungen bis 1972
Rot: Lage der Einzeldenkmale

Ehemaliges Dorferneuerungsgebiet Hallgarten



Ehemaliges Dorferneuerungsgebiet Hallgarten

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

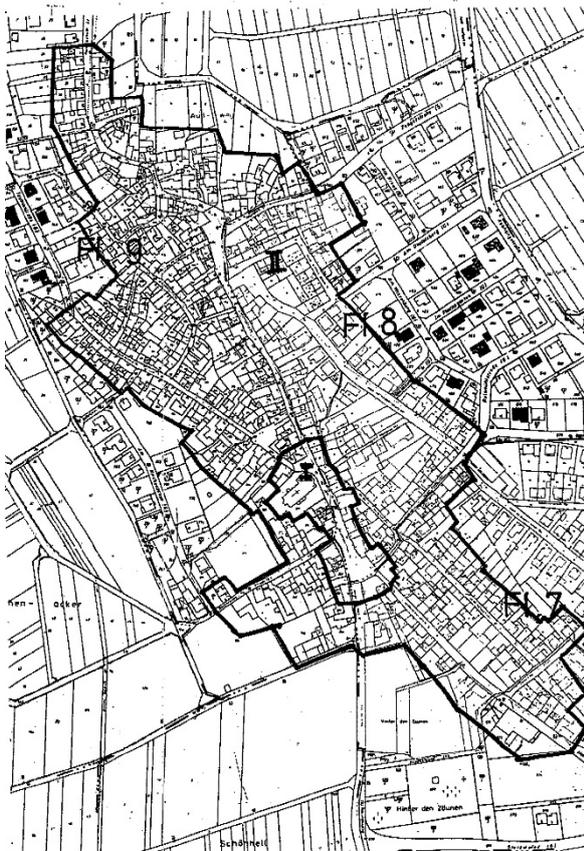


Gründerzeitliche Bebauung in der Hattenheimer Str. (links Winzergenossenschaft)



Sanierungsbedürftige historische Bebauung in der Straße An der Hochstätt

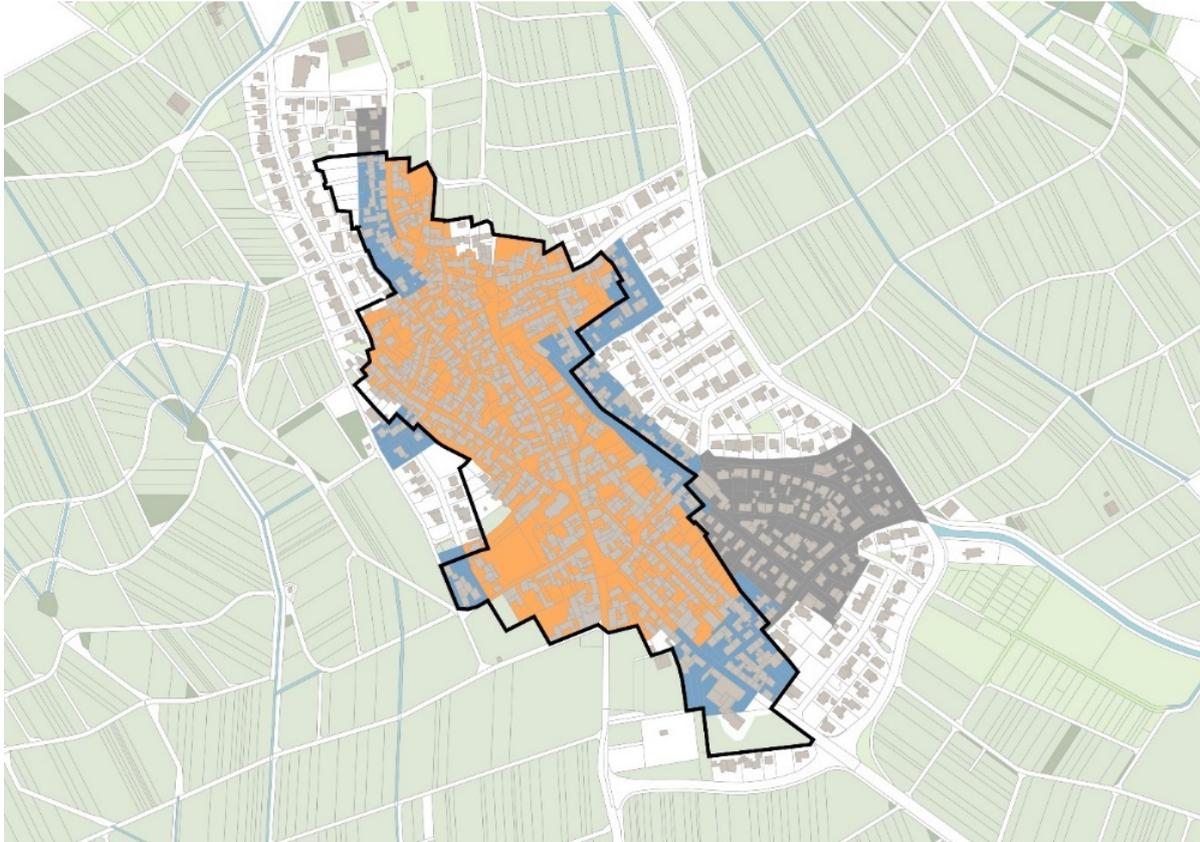
Gestaltungs- und Erhaltungssatzung



Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

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 Rosenthalstraße werden in das Gebiet einbezogen.

2.2 Darstellung des Baubestandes in den historischen Ortskernen

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 dienen die im Dorferneuerungsplan von 1987 definierten Gestaltungsbereiche.

Ältester historischer Ortskern

Im dem im Plan gekennzeichneten Bereich des ältesten historischen Kernbereiches zwischen dem Rheinufer, dem Bereich um die Kirche Str. 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 Gebäude 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

a) 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.

b) 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.

c) 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 verlaufende 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