



Bekanntmachung

zur 17. Sitzung des Ortsbeirats Winkel
am Mittwoch, 04.10.2023 um 19:00 Uhr
im Mehrgenerationenhaus, Bachweg 37b, Sitzungsraum Mehrgenerationenhaus

Tagesordnung

TOP	Betreff Vorlagen-Nr.
-----	-------------------------

Öffentliche Sitzung

1. **Ortstermin**
Treffpunkt Kreuzung Engerweg / Kreuzgarten
2. Nachbereitung der Punkte der letzten Sitzung
3. Revitalisierung des Geländes Hauptstraße 70-72 - ehemals Basting-Gimbel (II.Bauabschnitt) und I.Bauabschnitt der Hauptstraße 74, ehemals Schorsch Eger
BV-150/2023
4. Sachstand AG Schillerstraße
5. Sachstand „Barrierefreie Zuwegung MGH“
6. Verschiedenes
7. Bürgerfragestunde

Oestrich-Winkel, 26.09.2023

Werner Fladung
Ortsvorsteher



Sitzungsprotokoll

Gremium	Ortsbeirat Winkel
Sitzungsdatum	04.10.2023
Uhrzeit	19:00 Uhr bis 21:27 Uhr
Sitzungsort	Engerweg / Sitzungsraum Mehrgenerationenhaus

Anwesend

Vorsitzender:

Werner Fladung (SPD)

Mitglieder:

Gregor Braun (CDU)

Karl-Heinz Hamm (FDP)

Mitglied und Schriftführer:

Dr. Dieter Möller (GRÜNE)

Magistrat:

Erich Herbst (CDU)

Abwesend

Katharina Höfling (SPD)

Ortsvorsteher Werner Fladung eröffnet die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Zur Tagesordnung und zu dem letzten Protokoll erheben sich keine Einwände; sie gelten somit als genehmigt. Die Sitzung beginnt zunächst an der Ecke Engerweg / Hauptstraße mit Anwohnern des Engerwegs und wird dann ab 19:40 Uhr im MGH Sitzungsraum fortgeführt.

1. Ortstermin Treffpunkt Kreuzung Engerweg / Kreuzgarten

Kurzzeit-Parkplätze sind für den gesamten Stadtbereich in Prüfung und sollen möglichst bis Ende 2023 nach Absprache mit den Ortsbeiräten abgestimmt werden.

Am nördlichen Ende des Engerwegs wird oft der Bürgersteig – auch von Lastkraftwagen - befahren. Es wird im Einvernehmen mit den Anwohnern vorgeschlagen, analog zur Lösung in der Schillerstraße z.B. 3 Poller und eine Geschwindigkeitsanzeige zu installieren. Begründung: Gefährdung der Fußgänger – insbesondere Schüler auf dem Weg zur Bushaltestelle Tokajerstr., zunehmender Verkehr wg. Baugebiet Fuchshöhl. Die Anwohner bitten um Rückschnitt der vertrockneten Äste im Gebiet am Schwemmbach zwischen Greiffenclaustr. und Kapellenstr.

Die Verwaltung wird gebeten, bei der Nassauischen Heimstätte nachzufragen, ob die hochgewachsenen Bäume auf deren Grundstücken regelmäßig auf Standsicherheit geprüft und ggf. notwendige Maßnahmen beauftragt werden.

2. Nachbereitung der Punkte der letzten Sitzung

Die To Do Liste wird Punkt für Punkt besprochen und ist dem Protokoll aktualisiert beigefügt.

3. Revitalisierung des Geländes Hauptstraße 70-72 - ehemals Basting-Gimbel (II.Bauabschnitt) und I.Bauabschnitt der Hauptstraße 74, ehemals Schorsch Eger BV-150/2023

Herr von Breitenbach sowie weitere Anwohner stellen zahlreiche Aspekte zu dem Bauvorhaben dar. Der Ortsbeirat spricht sich einstimmig dafür aus, dass im weiteren Planungsverfahren die Anregungen der Anlieger angemessen berücksichtigt und nach Möglichkeit in Verträge aufgenommen werden. Auch die Möglichkeit eines Bebauungsplans soll geprüft werden. Angestrebt wird eine einvernehmliche Lösung. Eine abschließende Stellungnahme ist wegen offener Fragen derzeit nicht angezeigt.

4. Sachstand AG Schillerstraße

Es wurden Geschwindigkeitsanzeigen installiert, die auch eine weitere Verkehrszählung durchführen. Ob Planungen initiiert oder Aufträge erteilt wurden, ist nicht bekannt. Das Protokoll der ersten Sitzung liegt noch nicht vor.

5. Sachstand „Barrierefreie Zuwegung MGH“

BV 2020/128 wurde teilweise umgesetzt in Form der Absenkungen im Bereich des Zebrastreifens sowie durch das Einsetzen von befahrbaren Kanaldeckeln. Im Aufgang zur Bushaltestelle besteht weiterhin eine Stufe, die stark umwachsen ist und eine Stolperfalle darstellt (siehe Bild im Anhang). Hier wird eine generell barrierefreie Lösung vorgeschlagen.

6. Verschiedenes

Bei der Info-Veranstaltung zum KEK wies Frau Claudia Kühn auf das Programm hin „Unser Dorf hat Zukunft“, das im 4. Q. 2023 startet und ideal für die Ortsteile sei. Wir bitten die Verwaltung um kurzfristige Bereitstellung von Informationen dazu an alle Ortsbeiräte.

Im Bereich des Laubengangs wird der Bodenbereich verfestigt, um gute Mobilität für alle zu ermöglichen.

Die Prüfung des Vorschlags, einen Teil der Johannisberger Straße und der Adalbert-Stifter-Straße (östlich Schillerstraße) zum „verkehrsberuhigten Bereich“ zu erklären, kann erst nach dem 8. Oktober erfolgen.

7. Bürgerfragestunde

Keine.

Oestrich-Winkel, 14.10.2023

Ortsvorsteher
Werner Fladung

Ortsbeiratsmitglied & Schriftführer
Dr. Dieter Möller



Fachbereich Bauen

keine offenen Punkte

Fachbereich Ordnung

Platz vor Kirche St. Walburga

Sitzung vom: 13.11.2019

Status: in Arbeit

Die Autos sollen mit einem Abstand vor den Schaukästen geparkt werden, damit diese ungehindert lesbar sind.

07/2021 (OB): Die kalkulierten Kosten für Poller von rd. 2.500 Euro übersteigen den Nutzen. Kostengünstiger und funktional wäre das Anbringen von Halbrund-Hölzern auf dem Boden als Abstandshalter.

09/2021 (OB): Der BBH soll beauftragt werden.

01/2022 (VW): Aufgrund angespannter Personalsituation können derzeit nur akute Fälle und Fristsachen bearbeitet werden.

26.01.2022 (OB) als mögliche Alternativen werden umklappbare Bügel oder schmale Pflanzsäcke mit Blühpflanzen vorgeschlagen. OV hat Kontakt mit Geisenheim aufgenommen und nach Bezugsquellen gefragt.

30.03.2022 (OB): am 23.02. erfolgte ein Vorschlag durch den Ortsvorsteher stattdessen flexible Poller einzusetzen (siehe Hauptstr./Schnitterweg nach Norden). Herr Erich Herbst fragt nach dem Status.

27.06.2022 (VW): Konnte aufgrund der Arbeitsüberlastung der Sachbearbeitung noch nicht geprüft werden. Kosten werden ca. 2000 € betragen. Poller sind ca. 50 €/Stk. günstiger.

08/2022 (VW): Wer trägt die Kosten hierfür? Keine verkehrsregelnde oder verkehrssichernde Maßnahme.

01.09.2022 (OB): Könnte aus dem Budget des Ortsbeirats getragen werden.

13.10.2022 (VW): Hier werden derzeit Angebote eingeholt. Es wurde sich bei der Begehung auf Schweller geeinigt, Beauftragung sobald geklärt ist, welche Schweller.

26.10.2022(VW): Ein Teil der Angebote liegt vor und wird derzeit überprüft.

21.11.2022 (VW): Die Anbringung von Radstopstreifen beläuft sich auf rund 450€ Materialkosten. Hinzu kommt noch die Herstellung eines Streifenfundamentes, um die entsprechenden Streifen zu befestigen. Die Befestigung ist auf dem vorhandenen Kopfsteinpflaster nicht ohne weiteres möglich. Wenn sich die Anbringung der Kunststoffvariante nicht bewährt, kann man langfristig die Kunststoffvariante gegen eine wesentlich teurere Metallvariante austauschen.

13.01.2023 (VW): Der Auftrag zur Umsetzung der Radstopstreifen wurde durch das Ordnungsamt erteilt.

12.07.2023 (OB): Laut Ordnungsamt sind jetzt die bereits einmal vorgeschlagenen Rundhölzer als Abstandshalter geplant.

26.09.2023 (VW): Das Ordnungsamt ist derzeit in Abstimmung mit dem BBH.



Ortsbeirat Winkel

Fachbereich Interne Dienste

Schild Städtepartnerschaften

Sitzung vom: 03.11.2021

Status: in Arbeit

Aufstellung Ortseingang Schillerstraße von Johannisberg kommend.

Klärung der Zuständigkeit

26.01.2022 (OB) Aufwand wird vom OV geklärt.

30.03.2022 (OB) Kosten von ca. 800 Euro

08/2022 (VW): Haushaltsmittel wurden für den Haushalt 2023 angemeldet. Sobald die 800€ genehmigt wurden und die Kosten im Rahmen bleiben wird ein Schild gekauft.

25.01.2023 (OB): Erst auf Nachfrage im HFA in der Veränderungsliste 19.01.2023 aufgeführt (Ergebnishaushalt 111203)

27.03.2023 (VW): Sobald der Haushalt vom RP genehmigt worden ist, wird der zuständige Sachbearbeiter bezüglich des Weiteren Vorgehens mit dem OB Kontakt aufnehmen.

05.06.2023 (VW): Die Mittel sind bewilligt. Es wird in den nächsten Tagen ein Gespräch mit dem Ortsvorsteher Herr Fladung stattfinden bei dem die Einzelheiten besprochen werden.

26.06.2023 (VW): Die Mittel für die Schilder sind nicht ausreichend und die Umsetzung somit nicht realisierbar. Der zuständige Sachbearbeiter hat diesbezüglich eine E-Mail an OV Fladung gesendet.

12.07.2023 (OB): Die geplanten 800 Euro sollen für den HH 2024 übertragen werden und zusätzlich 800 Euro geplant werden bzw. Kostenanteile (beim Verein, den Vereinen) eingeworben werden.

19.07.2023 (VW): Haushaltsmittel wurden für den HH 2024 entsprechend übertragen.

Fachbereich Soziales

Graffiti-Projekt Unterführung Kirchstraße

Sitzung vom: 14.08.2019

Status: in Arbeit

Die 1993 bemalte Unterführung in der Kirchstraße soll neu gestaltet werden. Dazu wird Kontakt mit der Jugendpflegerin und Graffiti-Künstlern aufgenommen.

12/2021: siehe Protokoll Sitzung 08.12.2021

26.01.2022: (OB) Abstimmung mit OB Mittelheim/Oestrich wünschenswert

06.07.2022: (OB) Gestaltung als Schulprojekt anfragen

01.09.2022 (OB): Als Projekt Sommer 2023 mit Jugendpflege einplanen/ vorschlagen



Ortsbeirat Winkel

03.11.2022 (VW): Die Stadtjugendpflege würde gerne an der Ortsbeiratssitzung am 25.01.2023 teilnehmen um das Thema Graffiti zu besprechen.

25.01.2023 (OB): Die Stadtjugendpflege prüft die Möglichkeiten und Kosten, Priorität hat die Durchfahrt Neustr. sowie Unterführungen Johannisberger Str., Kirchstr., Schnitterweg. Evtl. Aktionstag Sommerfreizeit. OB fragt mögliche Unterstützer für Reinigung/Grundierung in Winkel an. Budget von 8.000 Euro ist zusammen für Mittelheim und Winkel eingestellt.

21.04.2023 (VW): Obwohl der Haushalt noch final genehmigt werden muss, geht die Stadtjugendpflege aktuell fest davon aus, dass die Neugestaltung der Unterführung im Rahmen der Staraf in Kooperation mit dem Graffiti-Künstler Herrn Grajek dieses Jahr stattfindet. Allerdings ist hierfür ausschließlich die Unterführung bei der Kirchstraße eingeplant. Weitere geplante Unterführungsgestaltungen waren der Stadtjugendpflege bisher nicht bekannt und wären auch von der Umsetzung her in diesem Jahr unrealistisch, da parallel mit dem OB Mittelheim Projekte geplant sind. Außerdem wäre es hilfreich zu wissen, ob der OB Winkel Unterstützer für die Reinigung/Grundierung gewinnen konnte.

12.07.2023 (OB): Die Stadtjugendpflege schlägt vor, dass nach einer Reinigung die Unterführung Kirchstraße und Schnitterweg abschnittsweise durch Jugendliche gestaltet werden. Der OB hat bei der Feuerwehr Winkel nach Unterstützung gefragt.

Fachbereich Öffentliche Einrichtungen

keine offenen Punkte



Fachbereich Bauen

keine offenen Punkte

Fachbereich Ordnung

Platz vor Kirche St. Walburga

Sitzung vom: 13.11.2019

Status: in Arbeit

Die Autos sollen mit einem Abstand vor den Schaukästen geparkt werden, damit diese ungehindert lesbar sind.

07/2021 (OB): Die kalkulierten Kosten für Poller von rd. 2.500 Euro übersteigen den Nutzen. Kostengünstiger und funktional wäre das Anbringen von Halbrund-Hölzern auf dem Boden als Abstandshalter.

09/2021 (OB): Der BBH soll beauftragt werden.

01/2022 (VW): Aufgrund angespannter Personalsituation können derzeit nur akute Fälle und Fristsachen bearbeitet werden.

26.01.2022 (OB) als mögliche Alternativen werden umklappbare Bügel oder schmale Pflanzsäcke mit Blühpflanzen vorgeschlagen. OV hat Kontakt mit Geisenheim aufgenommen und nach Bezugsquellen gefragt.

30.03.2022 (OB): am 23.02. erfolgte ein Vorschlag durch den Ortsvorsteher stattdessen flexible Poller einzusetzen (siehe Hauptstr./Schnitterweg nach Norden). Herr Erich Herbst fragt nach dem Status.

27.06.2022 (VW): Konnte aufgrund der Arbeitsüberlastung der Sachbearbeitung noch nicht geprüft werden. Kosten werden ca. 2000 € betragen. Poller sind ca. 50 €/Stk. günstiger.

08/2022 (VW): Wer trägt die Kosten hierfür? Keine verkehrsregelnde oder verkehrssichernde Maßnahme.

01.09.2022 (OB): Könnte aus dem Budget des Ortsbeirats getragen werden.

13.10.2022 (VW): Hier werden derzeit Angebote eingeholt. Es wurde sich bei der Begehung auf Schweller geeinigt, Beauftragung sobald geklärt ist, welche Schweller.

26.10.2022(VW): Ein Teil der Angebote liegt vor und wird derzeit überprüft.

21.11.2022 (VW): Die Anbringung von Radstopstreifen beläuft sich auf rund 450€ Materialkosten. Hinzu kommt noch die Herstellung eines Streifenfundamentes, um die entsprechenden Streifen zu befestigen. Die Befestigung ist auf dem vorhandenen Kopfsteinpflaster nicht ohne weiteres möglich. Wenn sich die Anbringung der Kunststoffvariante nicht bewährt, kann man langfristig die Kunststoffvariante gegen eine wesentlich teurere Metallvariante austauschen.

13.01.2023 (VW): Der Auftrag zur Umsetzung der Radstopstreifen wurde durch das Ordnungsamt erteilt.

12.07.2023 (OB): Laut Ordnungsamt sind jetzt die bereits einmal vorgeschlagenen Rundhölzer als Abstandshalter geplant.

26.09.2023 (VW): Das Ordnungsamt ist derzeit in Abstimmung mit dem BBH.



Ortsbeirat Winkel

Fachbereich Interne Dienste

Schild Städtepartnerschaften

Sitzung vom: 03.11.2021

Status: in Arbeit

Aufstellung Ortseingang Schillerstraße von Johannisberg kommend.

Klärung der Zuständigkeit

26.01.2022 (OB) Aufwand wird vom OV geklärt.

30.03.2022 (OB) Kosten von ca. 800 Euro

08/2022 (VW): Haushaltsmittel wurden für den Haushalt 2023 angemeldet. Sobald die 800€ genehmigt wurden und die Kosten im Rahmen bleiben wird ein Schild gekauft.

25.01.2023 (OB): Erst auf Nachfrage im HFA in der Veränderungsliste 19.01.2023 aufgeführt (Ergebnishaushalt 111203)

27.03.2023 (VW): Sobald der Haushalt vom RP genehmigt worden ist, wird der zuständige Sachbearbeiter bezüglich des Weiteren Vorgehens mit dem OB Kontakt aufnehmen.

05.06.2023 (VW): Die Mittel sind bewilligt. Es wird in den nächsten Tagen ein Gespräch mit dem Ortsvorsteher Herr Fladung stattfinden bei dem die Einzelheiten besprochen werden.

26.06.2023 (VW): Die Mittel für die Schilder sind nicht ausreichend und die Umsetzung somit nicht realisierbar. Der zuständige Sachbearbeiter hat diesbezüglich eine E-Mail an OV Fladung gesendet.

12.07.2023 (OB): Die geplanten 800 Euro sollen für den HH 2024 übertragen werden und zusätzlich 800 Euro geplant werden bzw. Kostenanteile (beim Verein, den Vereinen) eingeworben werden.

19.07.2023 (VW): Haushaltsmittel wurden für den HH 2024 entsprechend übertragen.

Fachbereich Soziales

Graffiti-Projekt Unterführung Kirchstraße

Sitzung vom: 14.08.2019

Status: in Arbeit

Die 1993 bemalte Unterführung in der Kirchstraße soll neu gestaltet werden. Dazu wird Kontakt mit der Jugendpflegerin und Graffiti-Künstlern aufgenommen.

12/2021: siehe Protokoll Sitzung 08.12.2021

26.01.2022: (OB) Abstimmung mit OB Mittelheim/Oestrich wünschenswert

06.07.2022: (OB) Gestaltung als Schulprojekt anfragen

01.09.2022 (OB): Als Projekt Sommer 2023 mit Jugendpflege einplanen/ vorschlagen



Ortsbeirat Winkel

03.11.2022 (VW): Die Stadtjugendpflege würde gerne an der Ortsbeiratssitzung am 25.01.2023 teilnehmen um das Thema Graffiti zu besprechen.

25.01.2023 (OB): Die Stadtjugendpflege prüft die Möglichkeiten und Kosten, Priorität hat die Durchfahrt Neustr. sowie Unterführungen Johannisberger Str., Kirchstr., Schnitterweg. Evtl. Aktionstag Sommerfreizeit. OB fragt mögliche Unterstützer für Reinigung/Grundierung in Winkel an. Budget von 8.000 Euro ist zusammen für Mittelheim und Winkel eingestellt.

21.04.2023 (VW): Obwohl der Haushalt noch final genehmigt werden muss, geht die Stadtjugendpflege aktuell fest davon aus, dass die Neugestaltung der Unterführung im Rahmen der Staraf in Kooperation mit dem Graffiti-Künstler Herrn Grajek dieses Jahr stattfindet. Allerdings ist hierfür ausschließlich die Unterführung bei der Kirchstraße eingeplant. Weitere geplante Unterführungsgestaltungen waren der Stadtjugendpflege bisher nicht bekannt und wären auch von der Umsetzung her in diesem Jahr unrealistisch, da parallel mit dem OB Mittelheim Projekte geplant sind. Außerdem wäre es hilfreich zu wissen, ob der OB Winkel Unterstützer für die Reinigung/Grundierung gewinnen konnte.

12.07.2023 (OB): Die Stadtjugendpflege schlägt vor, dass nach einer Reinigung die Unterführung Kirchstraße und Schnitterweg abschnittsweise durch Jugendliche gestaltet werden. Der OB hat bei der Feuerwehr Winkel nach Unterstützung gefragt.

04.10.2023 (OB): Herr Wagner von der Feuerwehr Winkel hat prinzipiell Unterstützung zugesagt.

Fachbereich Öffentliche Einrichtungen

keine offenen Punkte



Beschlussvorlage

Nr: BV-150/2023

Aktenzeichen	
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich Bauen
Vorlagenerstellung	Michael Kappenberger

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	04.09.2023
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	12.09.2023
Stadtverordnetenversammlung	25.09.2023
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Winkel	04.10.2023

Revitalisierung des Geländes Hauptstraße 70-72 - ehemals Basting-Gimbel (II.Bauabschnitt) und I.Bauabschnitt der Hauptstraße 74, ehemals Schorsch Eger

Beschlussvorschlag

... für den Magistrat

Die Erteilung des Einvernehmens zum Bauantrag Hauptstraße 74 und die Entscheidung zur weiteren Bebauung auf den Grundstücken Hauptstraße 70-72 wird der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt.

... für die Stadtverordnetenversammlung

Dem Bauantrag der BernerGroup für das Bauvorhaben Hauptstraße 74 in Winkel wird

- **entweder:** gemäß § 36 BauGB zugestimmt
- **oder:** mit folgenden Maßgaben gemäß § 36 BauGB zugestimmt
- **oder:** nicht zugestimmt, sondern die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefordert.

Sachverhalt

In der Sitzung der Baukommission am 08.08.2023 hatte der Bauherr und Architekt die neuen Pläne des Bauvorhabens Hauptstraße 70-72 - ehemals Basting-Gimbel- vorgestellt. Hierbei handelt es sich um den II. Bauabschnitt der Revitalisierung des Geländes der Hauptstraße 70-74 in Winkel.

Der I. Bauabschnitt betrifft die Neuentwicklung (Revitalisierung) der Hauptstraße 74, ehemals Schorsch Eger. Hier wird gerade der Bauantrag erstellt. Beides zusammen kann als ein zusammenhängendes, innerstädtisches Projekt, aufgeteilt in 2 Bauabschnitte betrachtet werden.

Die Bauaufsicht überlässt der Stadt die Entscheidung, einen Bebauungsplan erstellen zu lassen. Als zwingend sieht die Bauaufsicht dies nicht.

Für einen Bebauungsplan sprechen die Komplexität des Bauvorhabens, die Auswirkungen auf den gesamten Ortsteil Winkel und den dadurch entstehenden Verkehr.
Durch die Aufstellung eines B-Planes würde auch die Öffentlichkeit einbezogen.

Dagegen spricht die Auffassung, dass der Aufwand und die damit einhergehende Zeitverzögerung zu groß seien und schon aufgrund des Ensembleschutzbereiches und der damit zwingend involvierte Denkmalschutz sowie die Gestaltungssatzung genügend Planungs- und Ordnungssicherheit böte. Auch der Bauherr/Investor würde aus finanziellen Gründen gerne darauf verzichten. Eventuell sogar zurückziehen.

Übereinstimmung bestand darin, dass es sich um ein sehr bedeutsames Vorhaben handelt und deshalb die Stadtverordnetenversammlung in jedem Fall eingebunden werden soll, dort natürlich auch der Ausschuss UPB.

Zu entscheiden sind die Fragen der verdichteten Bauweise mit einer Bebauung in der dritten Reihe und ausschließlicher Erschließung über die Hauptstraße, die damit verbundenen Auswirkungen auf die Struktur des Stadtteiles Winkel, die Einbindung in die Bebauung der Nachbargrundstücke, die verkehrliche Anbindung und die Entwicklung der Höhen. für den zweiten Bauabschnitt gilt dasselbe, hier kommt noch besonders die Problematik der Lage der Stellplätze und die Anfahrt zum Bauvorhaben hinzu, die ausschließlich über die Kirchnebenstraße vorgesehen ist. Nicht zuletzt werden durch beide Bauvorhaben bisherige Grünflächen im Innenstadtbereich versiegelt, auch könnte das Bauvorhaben gleichartige Entwicklungen für ähnliche Grundstückssituationen hervorrufen.

Die Präsentationen des Bauherrn für beide Bauabschnitte sind beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen

Zunächst keine

Anlage(n)

1. Präsentation BG OEW Hauptstr.74
2. Präsentation BG OEW Hauptstraße 70-72

Oestrich – Winkel, 01.09.2023

Dezernatsleiter



HAUPTSTRASSE 74

65375 OESTRICH WINKEL

GESTALTUNGSKONZEPT

EINFÜGENACHWEIS



BERNER GROUP BERLIN
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN **WAA**

WIESBADEN
LONDON
BARCELONA
TENERIFE
MOSCOW
ANKARA

LAGE UND UMGEBUNG

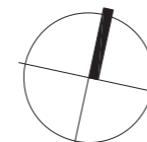


Luftbild



HAUPTSTRASSE 74 | OESTRICH-WINKEL

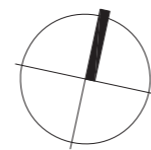
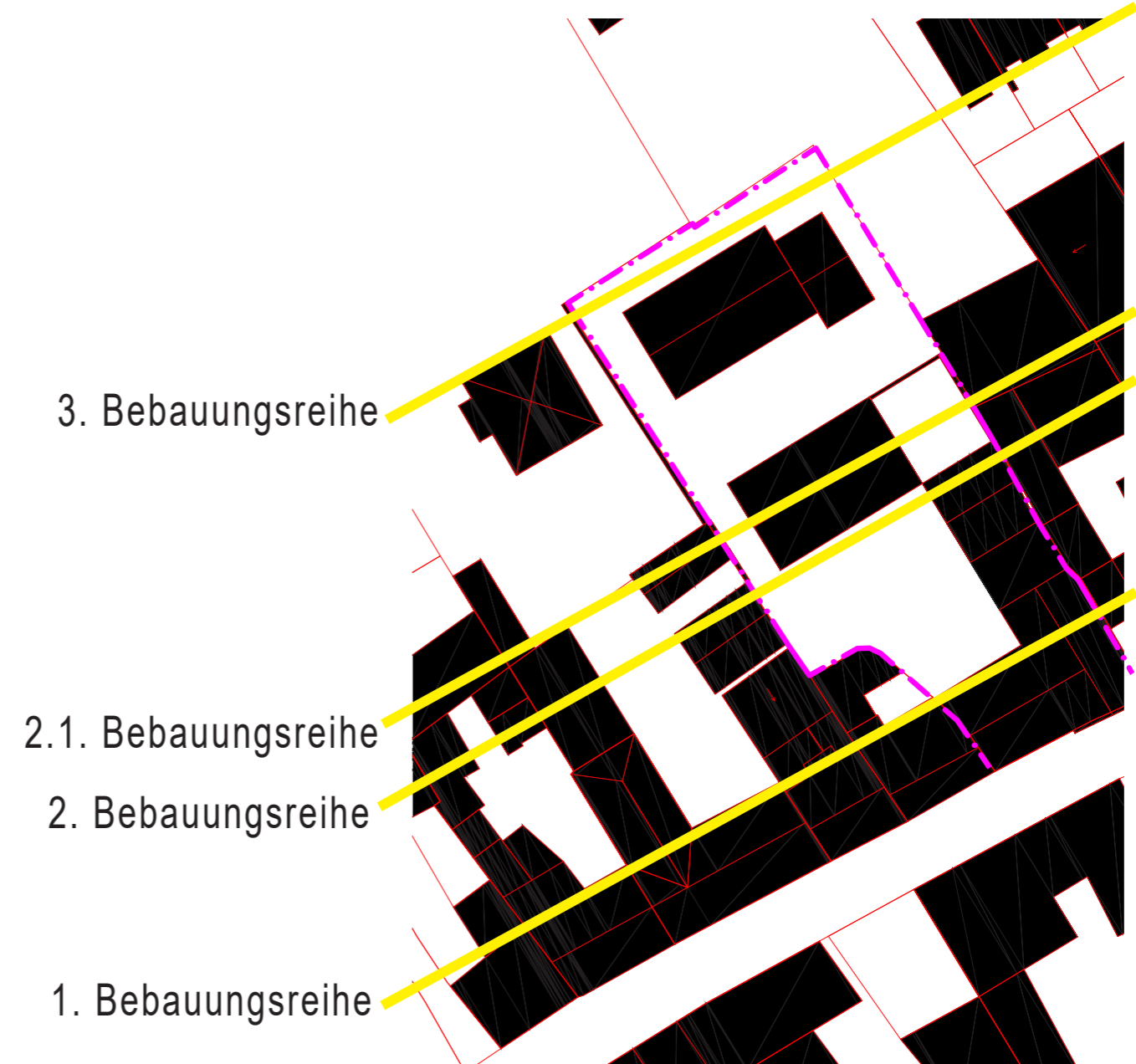
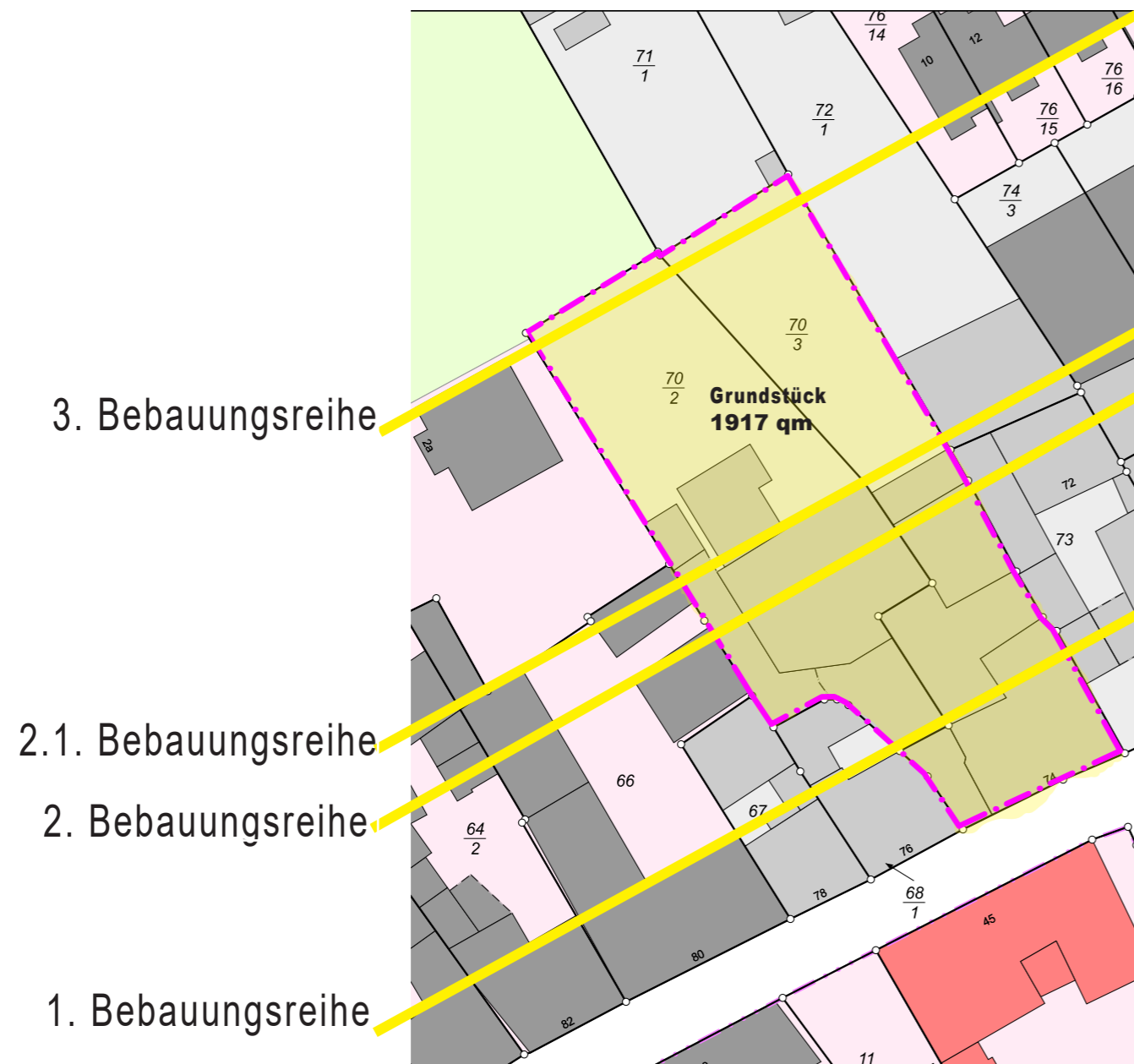
*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits



17.01.2023
Seite 2

BG
BERNER GROUP BERLIN
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN **WAA**



BESTANDSBILDER



Hauptstraße 74



Hauptstraße 74 / Einfahrt



Scheune / Blickrichtung Süd zum Hauptgebäude



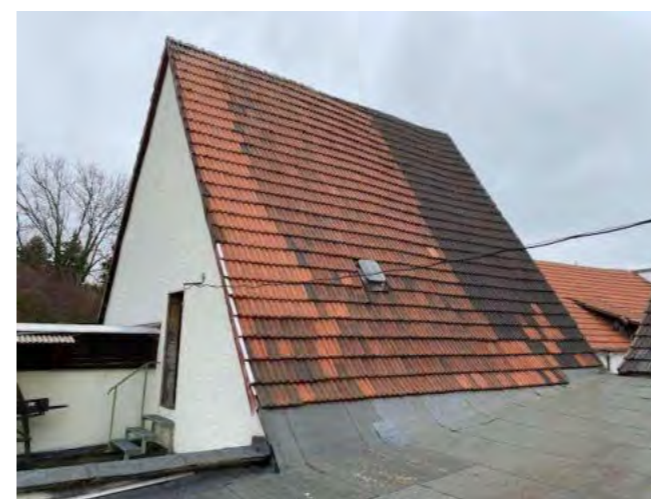
Scheune / Ziegeldach an der Südseite



Scheune / Blickrichtung Nord



Scheune / Blickrichtung Nord mit Fassade an der Grundstücksgrenze



Scheune / Zugang zum Dachstuhl im 1.OG



Scheune / Blick aus dem Dach zum Hof Hauptstraße 72

BESTANDSBILDER



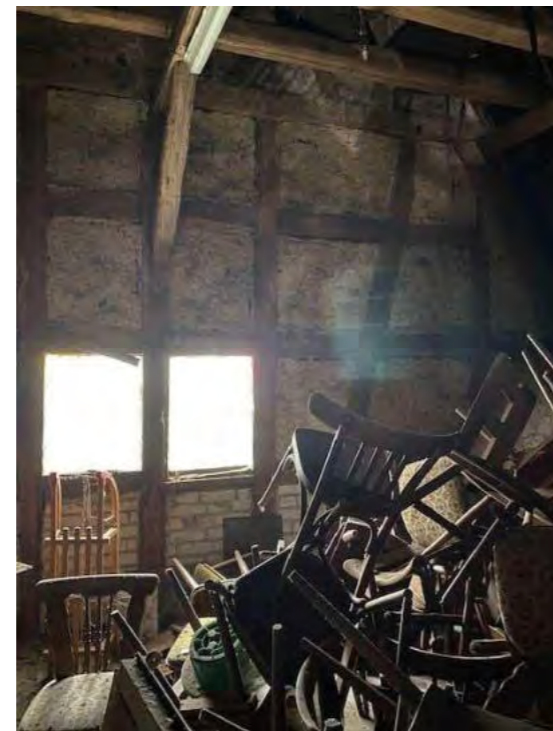
Scheune / Dachstuhl 1.OG



Scheune / Ansicht Grenzbebauung



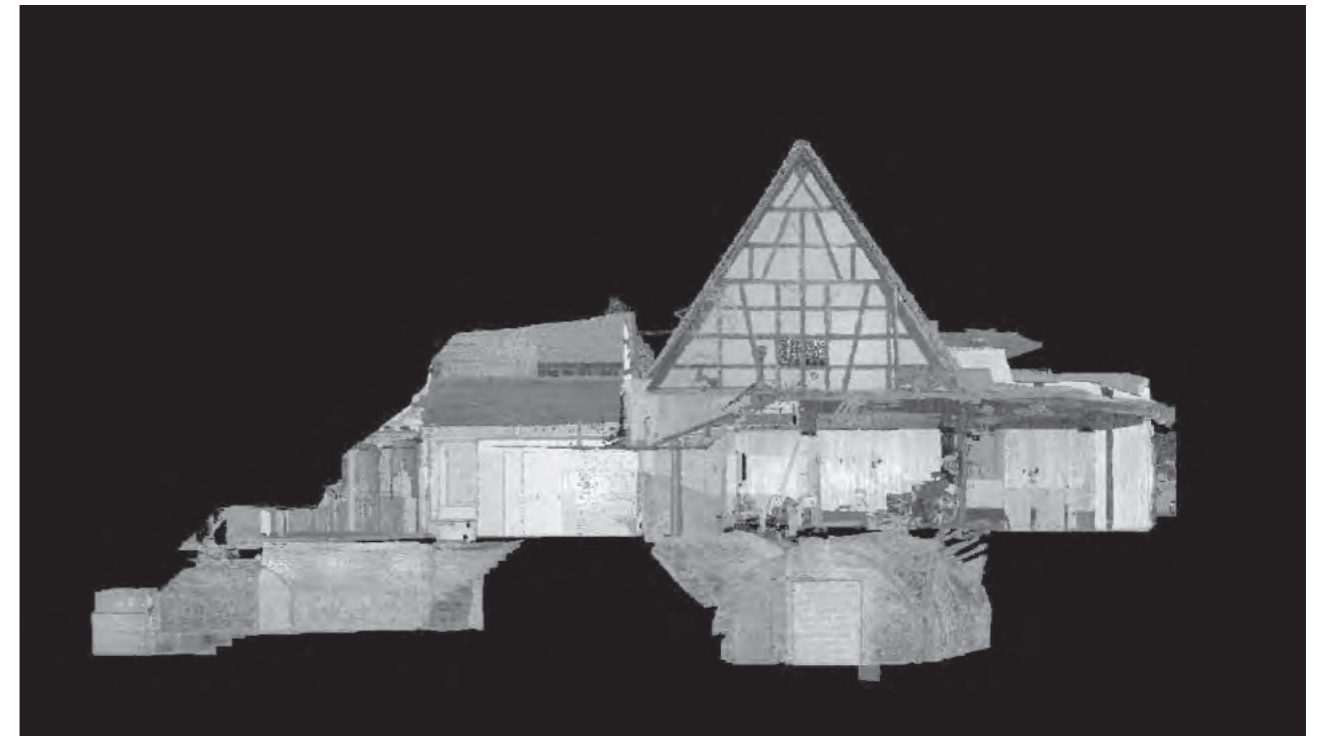
Scheune / Fachwerk an der Grundstücksgrenze



Scheune / Tragkonstruktion Dachstuhl



3D AUFMASS BESTAND



HAUPTSTRASSE 74 | OESTRICH-WINKEL

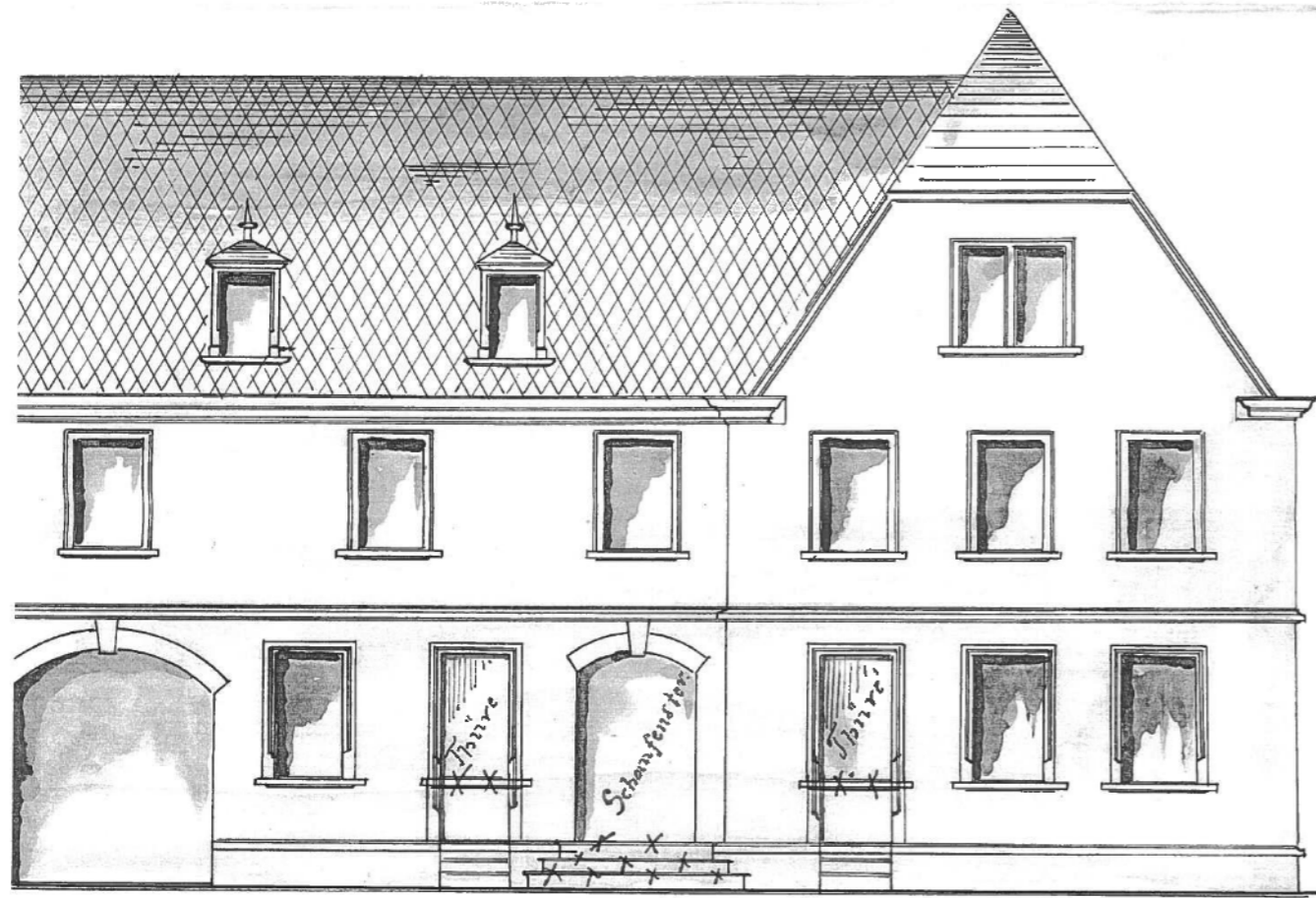
*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits

17.01.2023
Seite 6

BG
BERNER GROUP BERLIN
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN **WAA**

HISTORISCHER PLAN | 3D AUFMASS



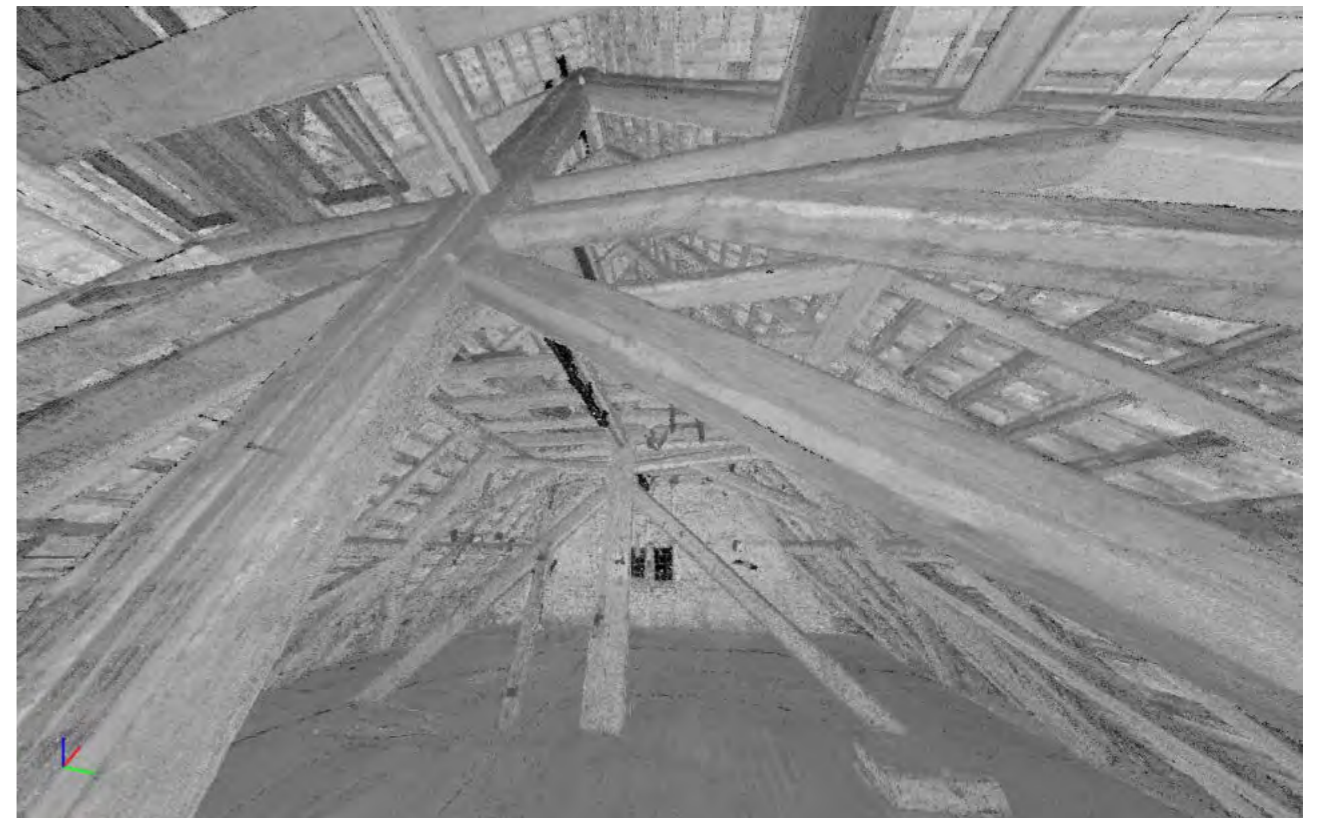
Ansicht.



Grödenheim im Juli 1896.

Pauli.

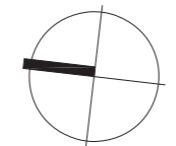
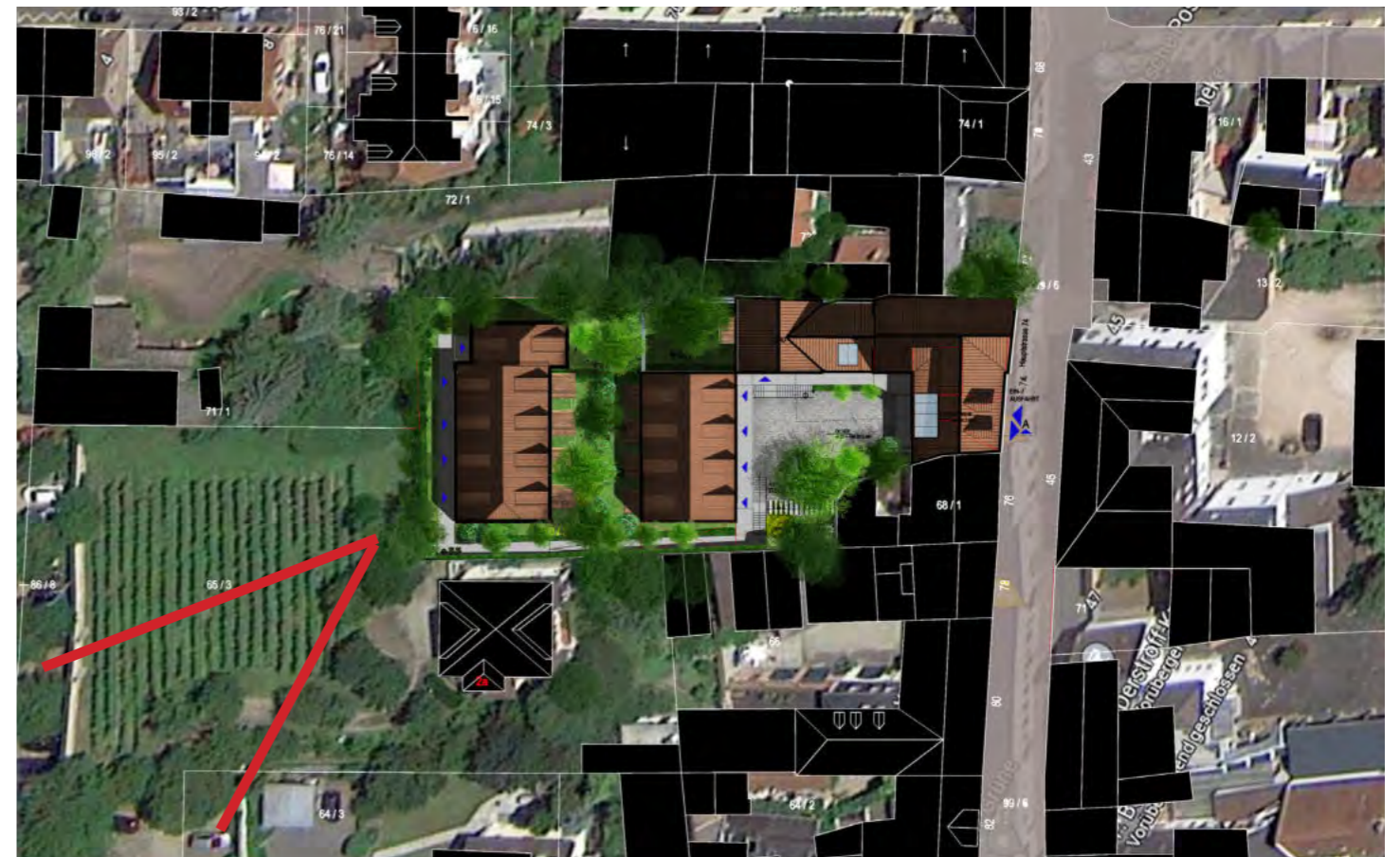
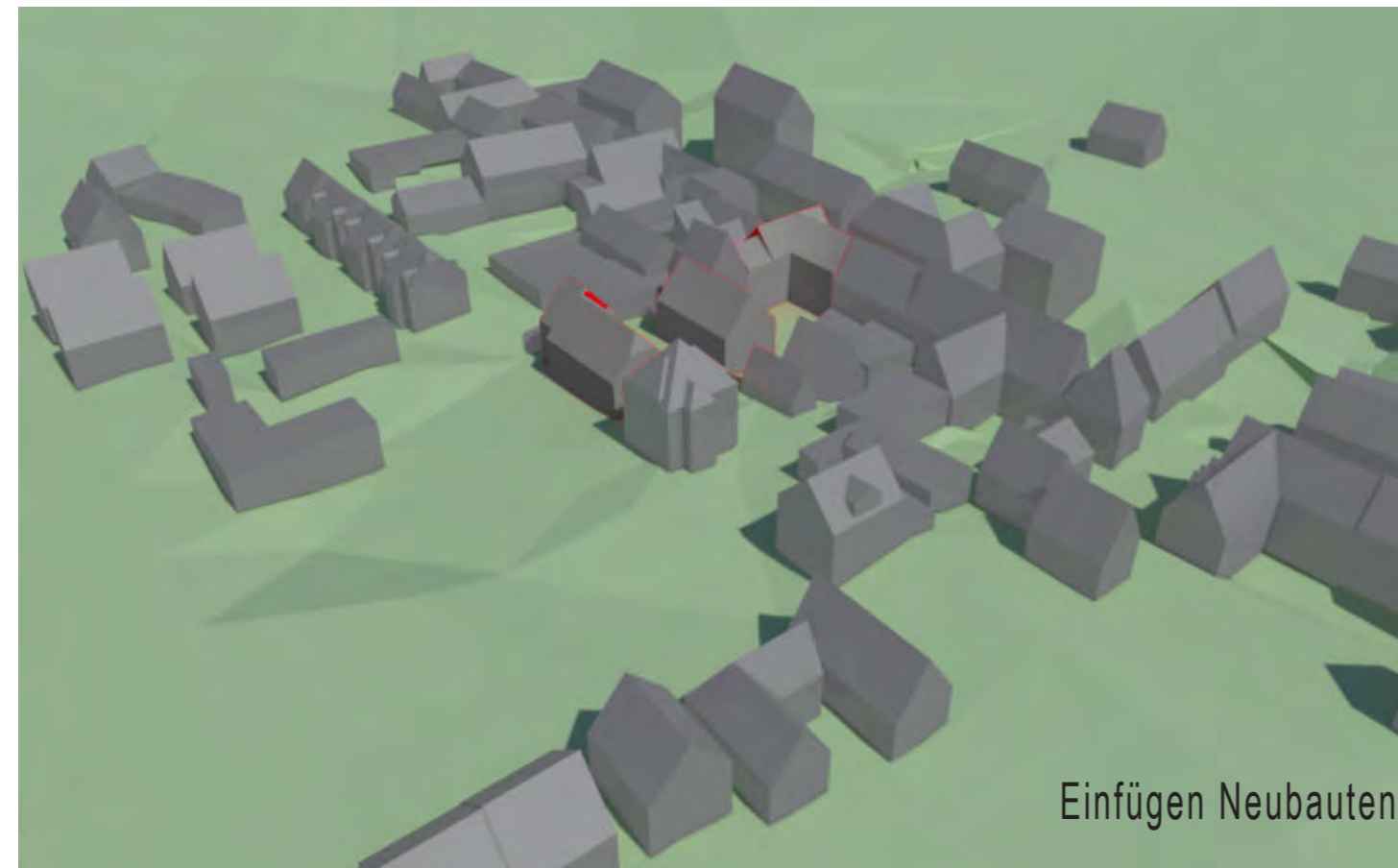
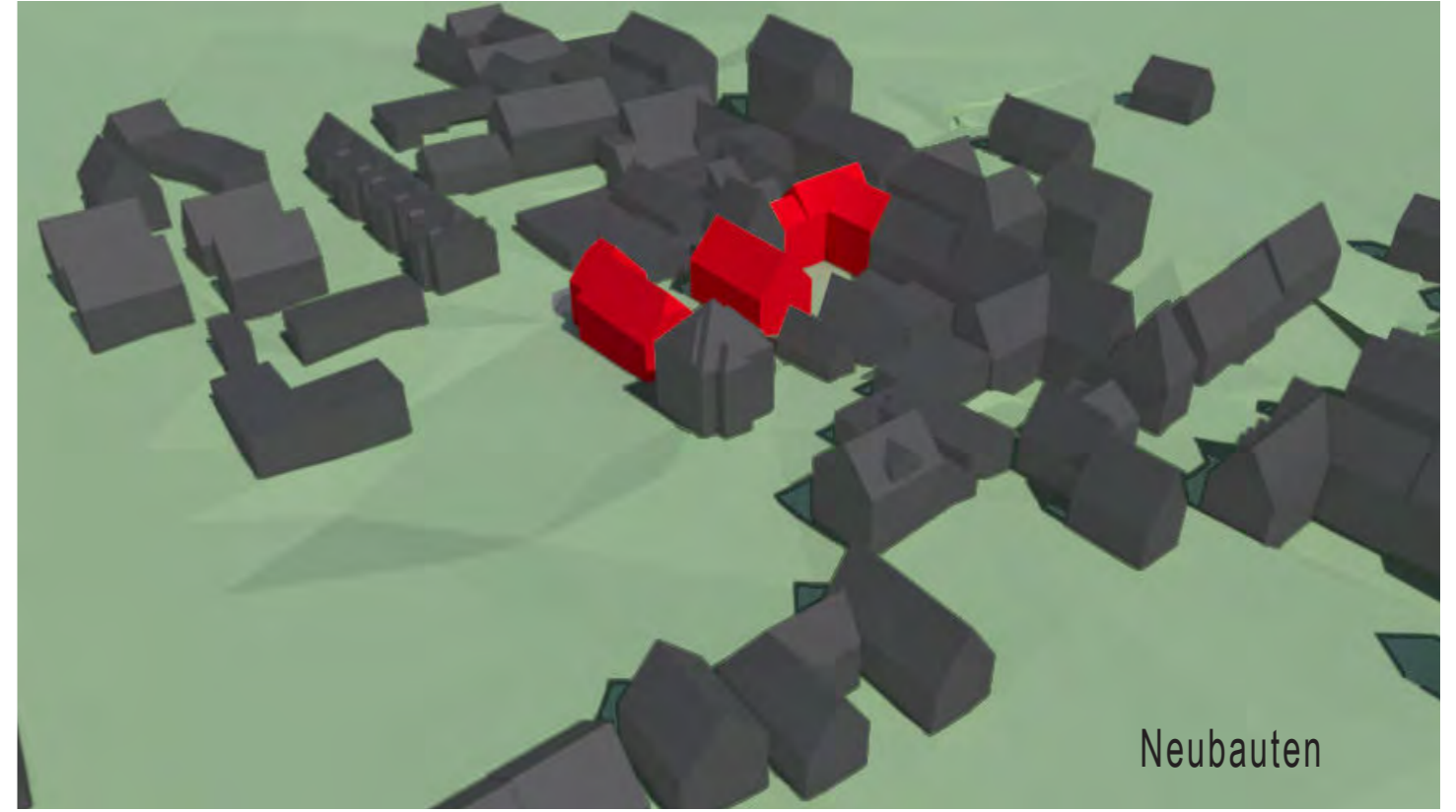
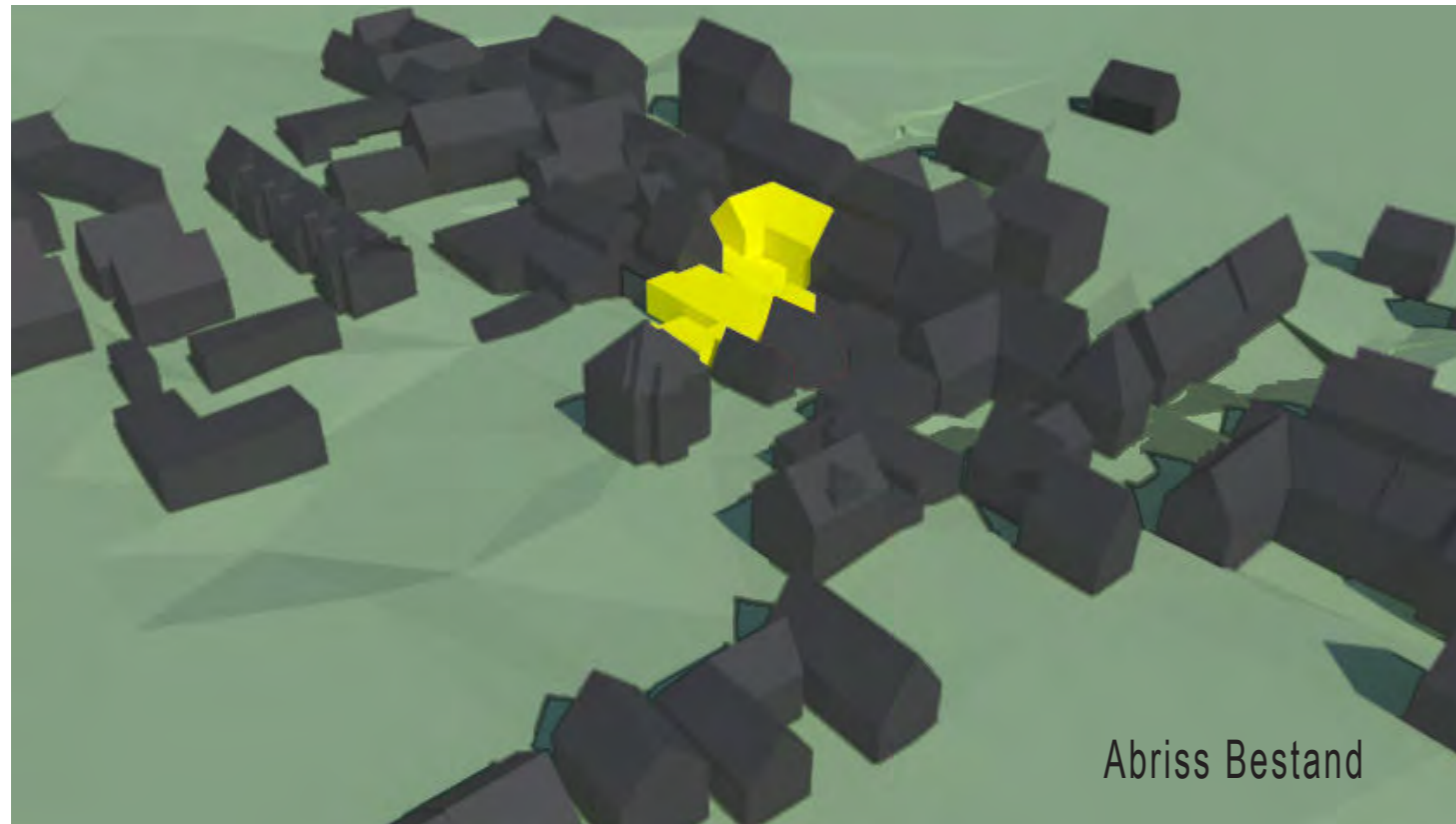
Historische Ansicht von 1896



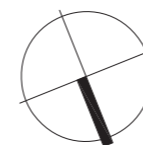
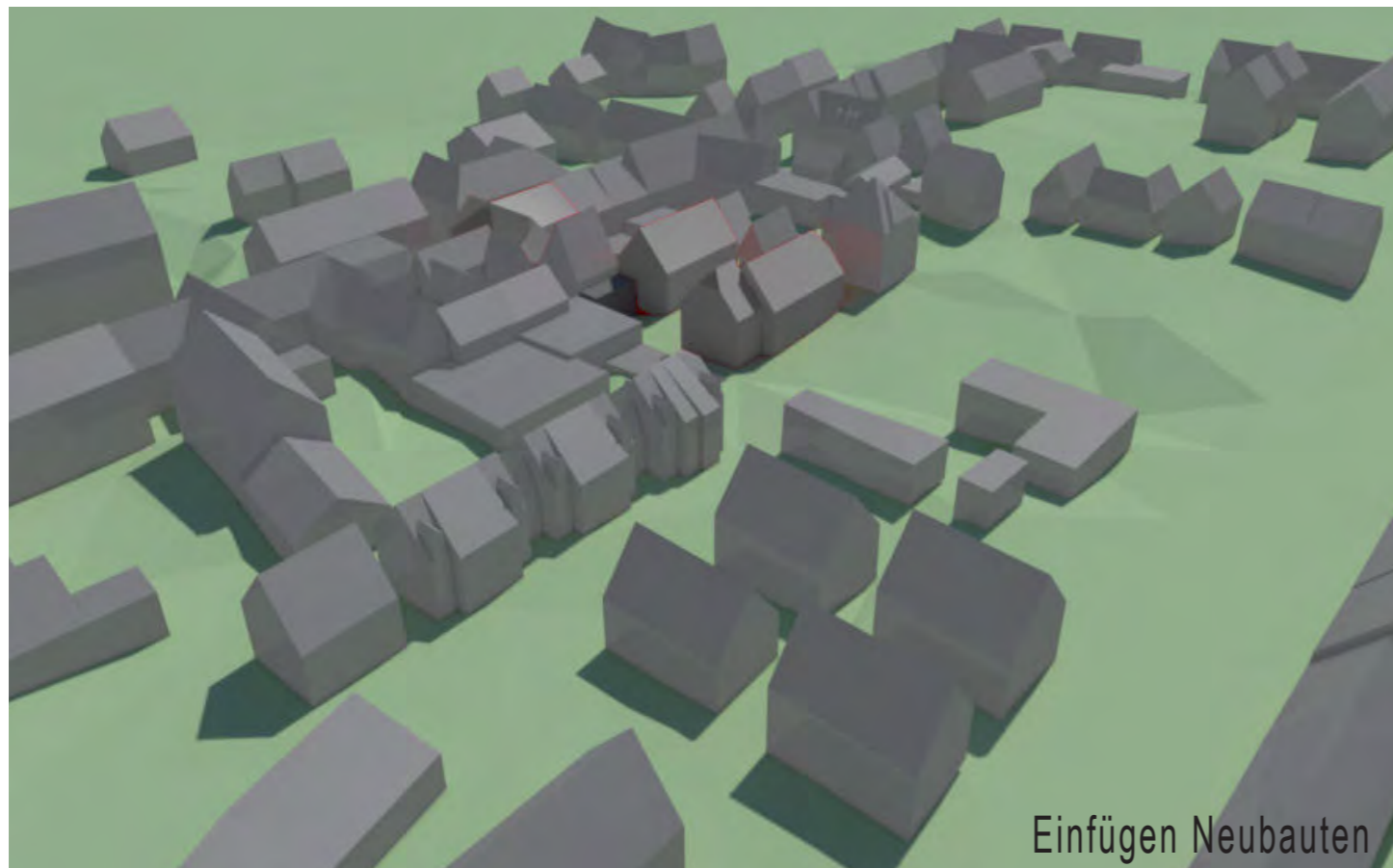
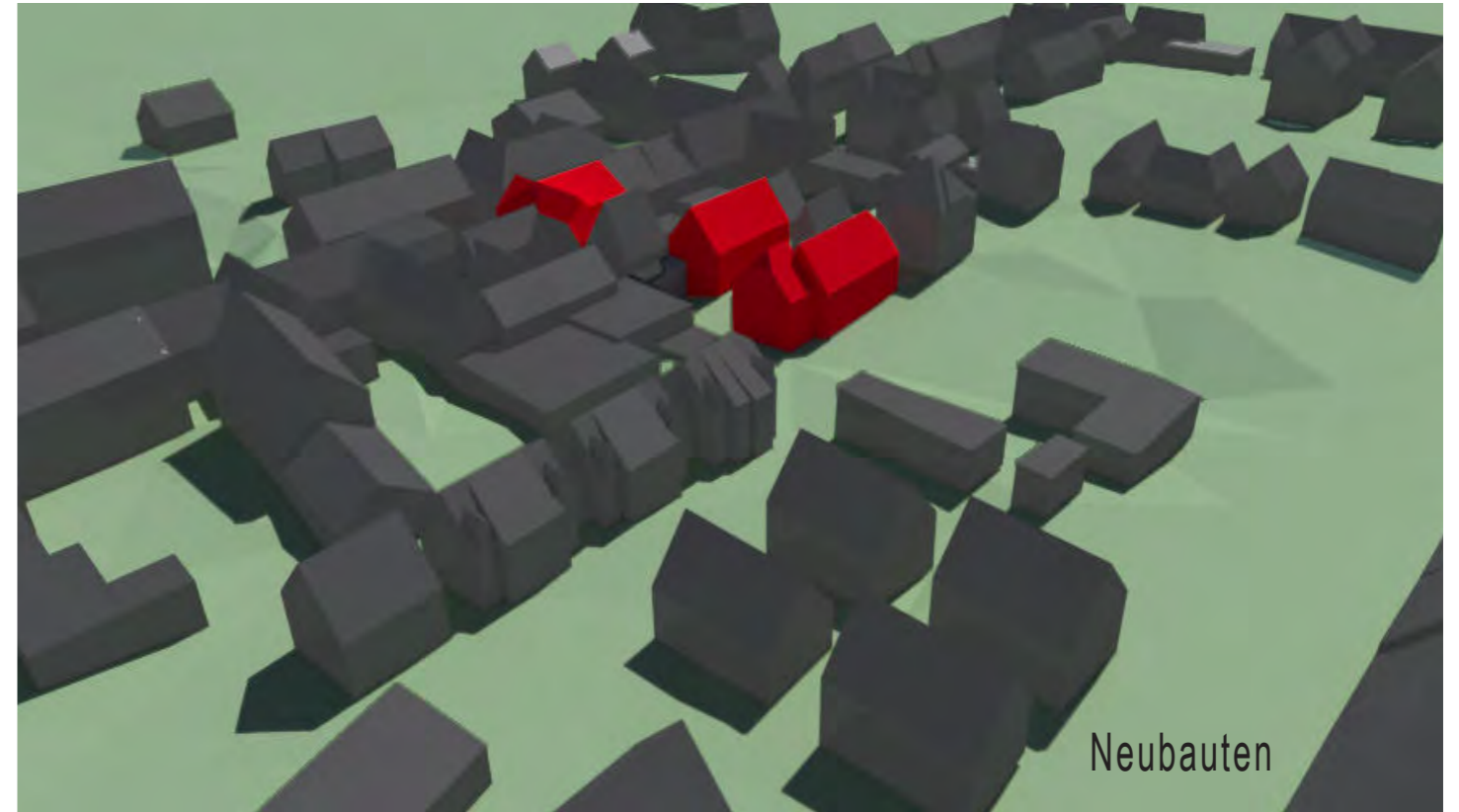
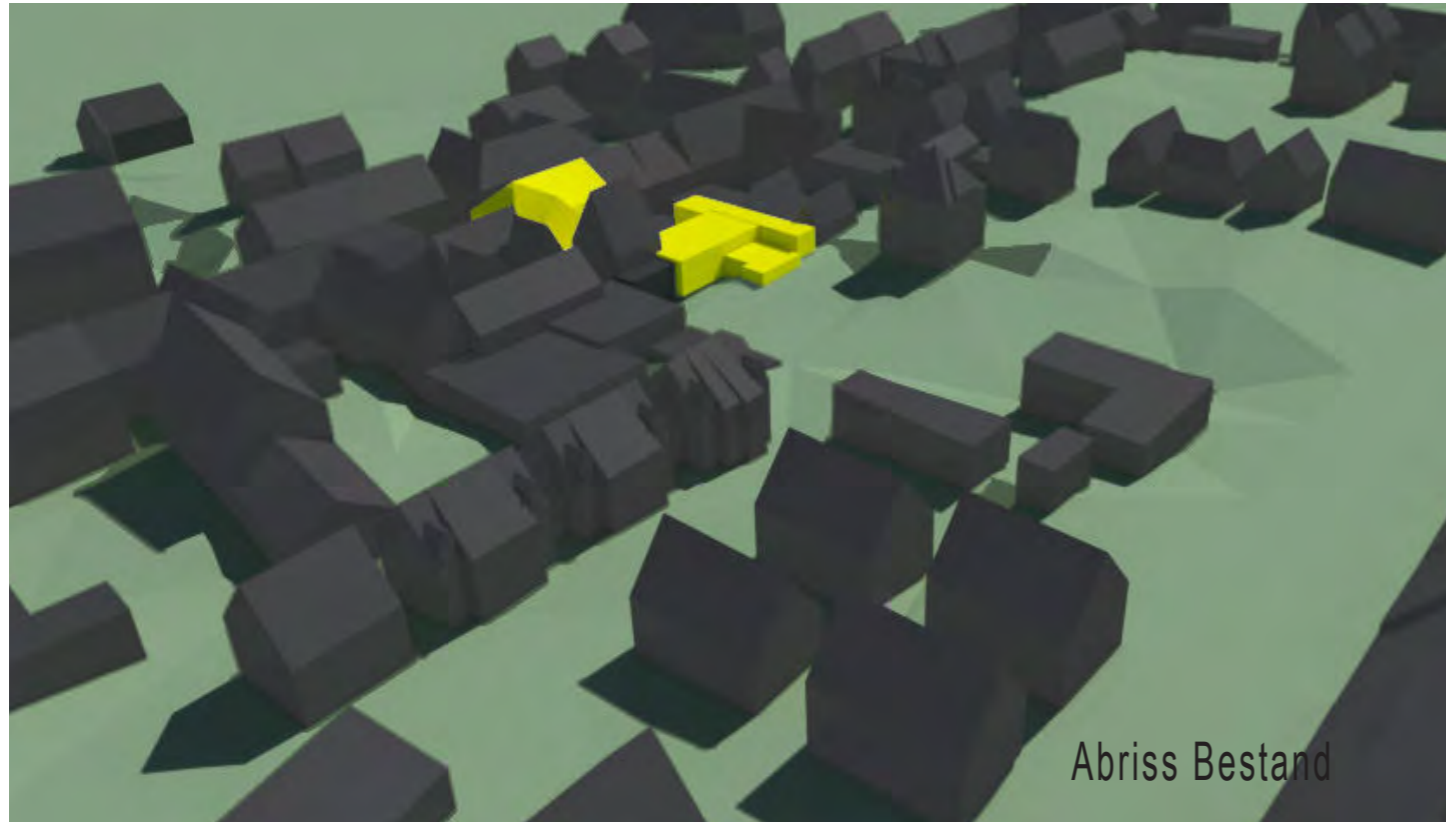
3D Aufmass Dachstuhl Scheune



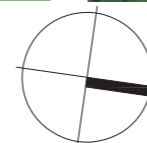
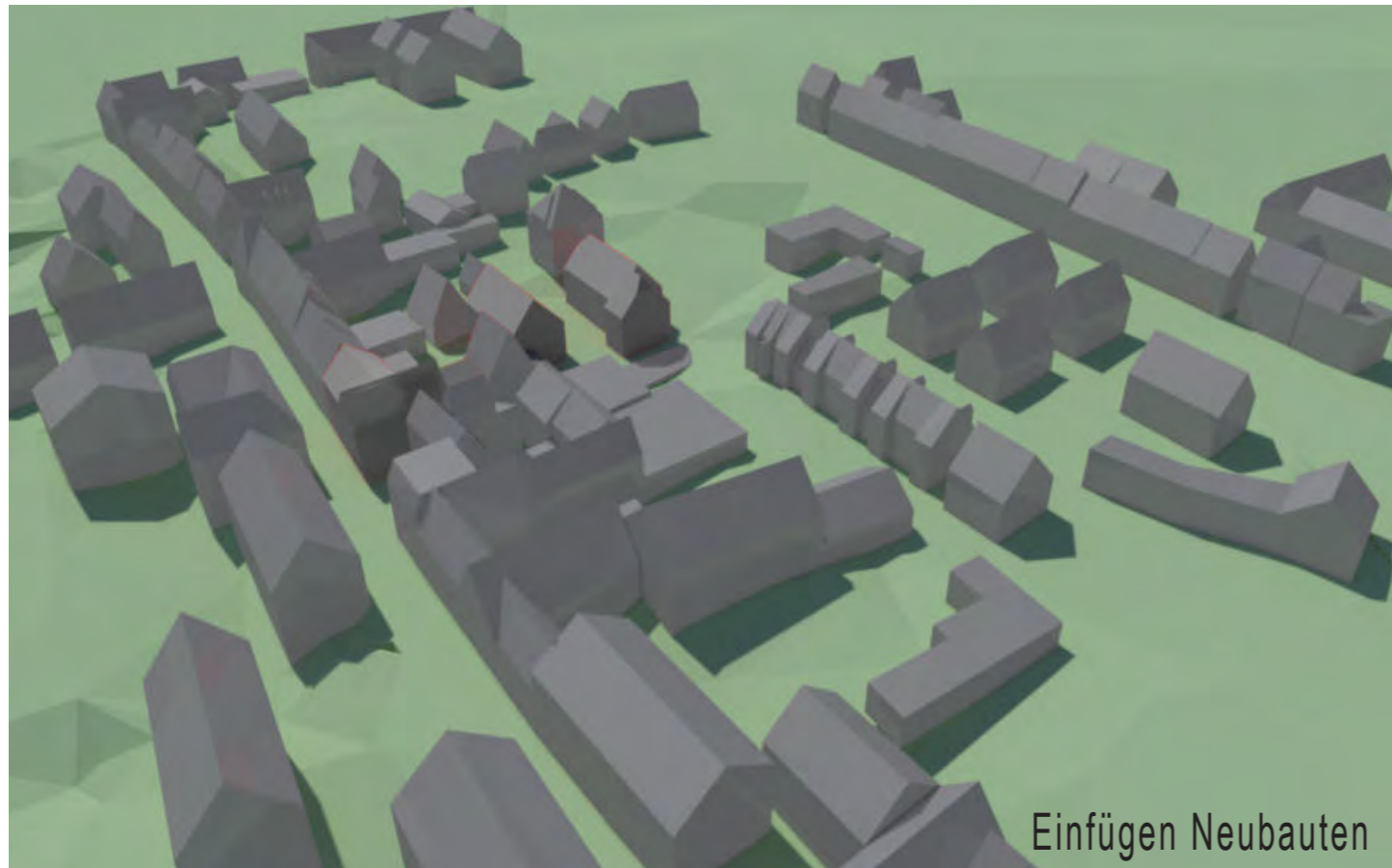
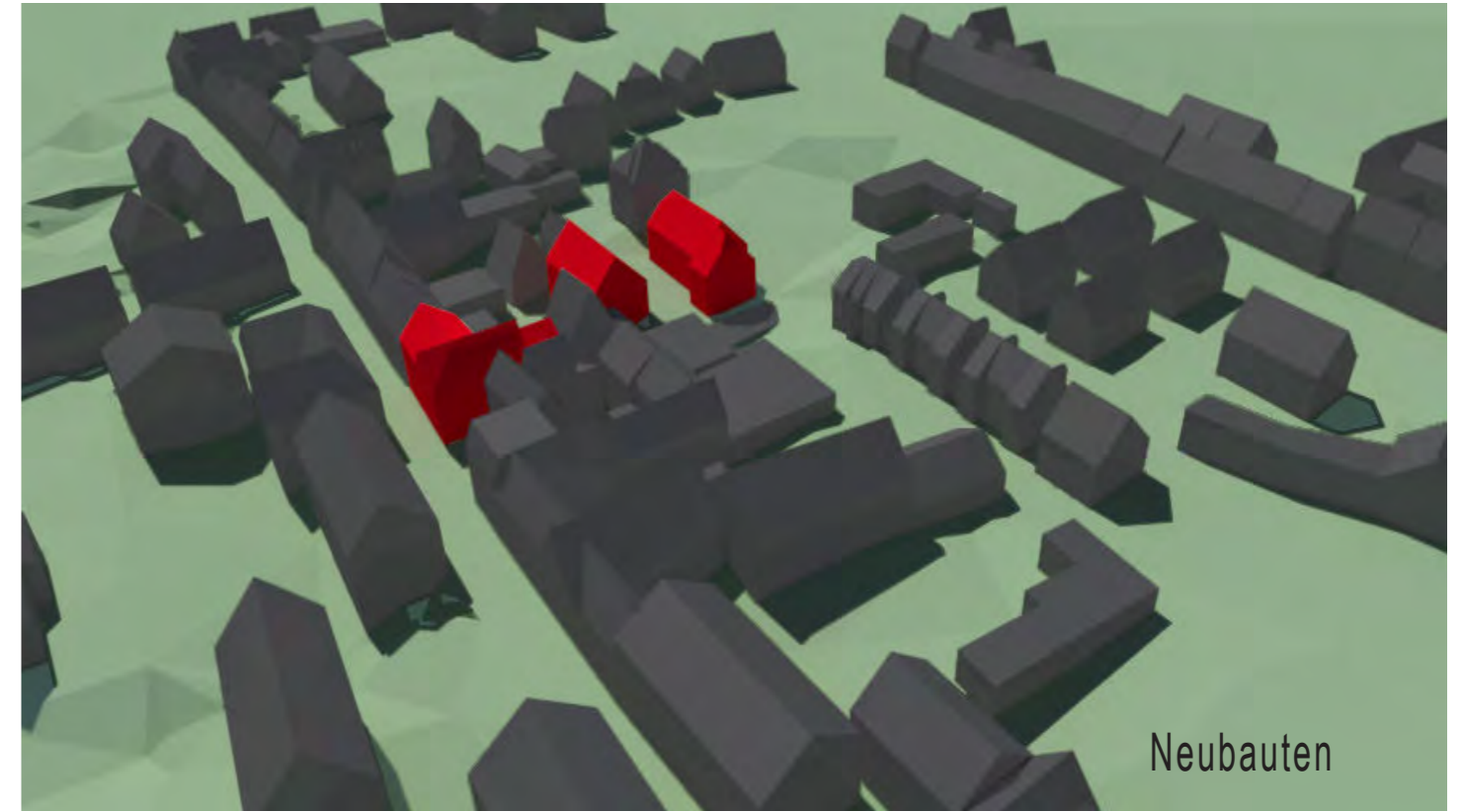
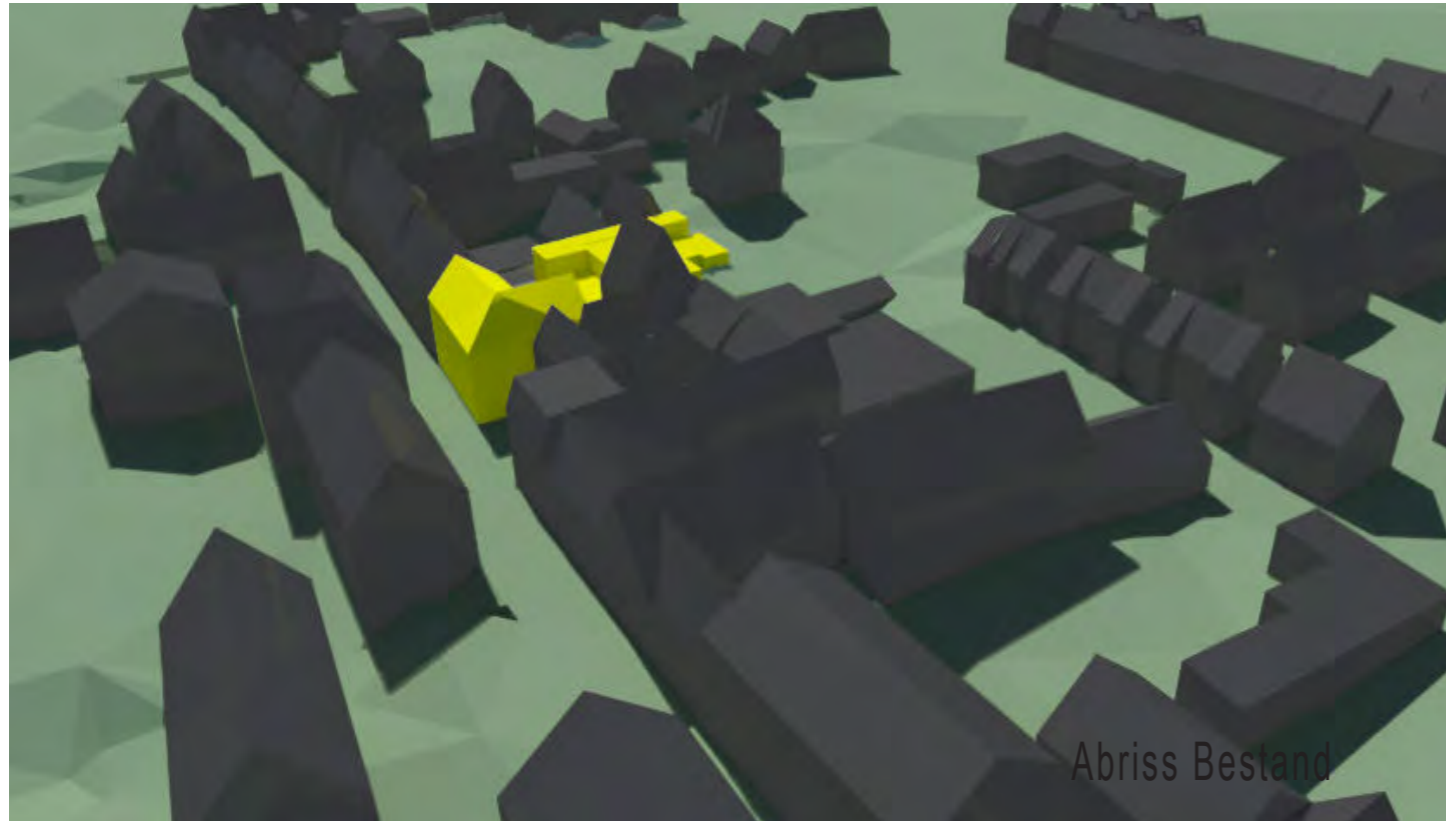
VOLUMENMODELL



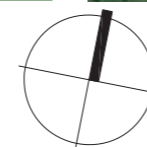
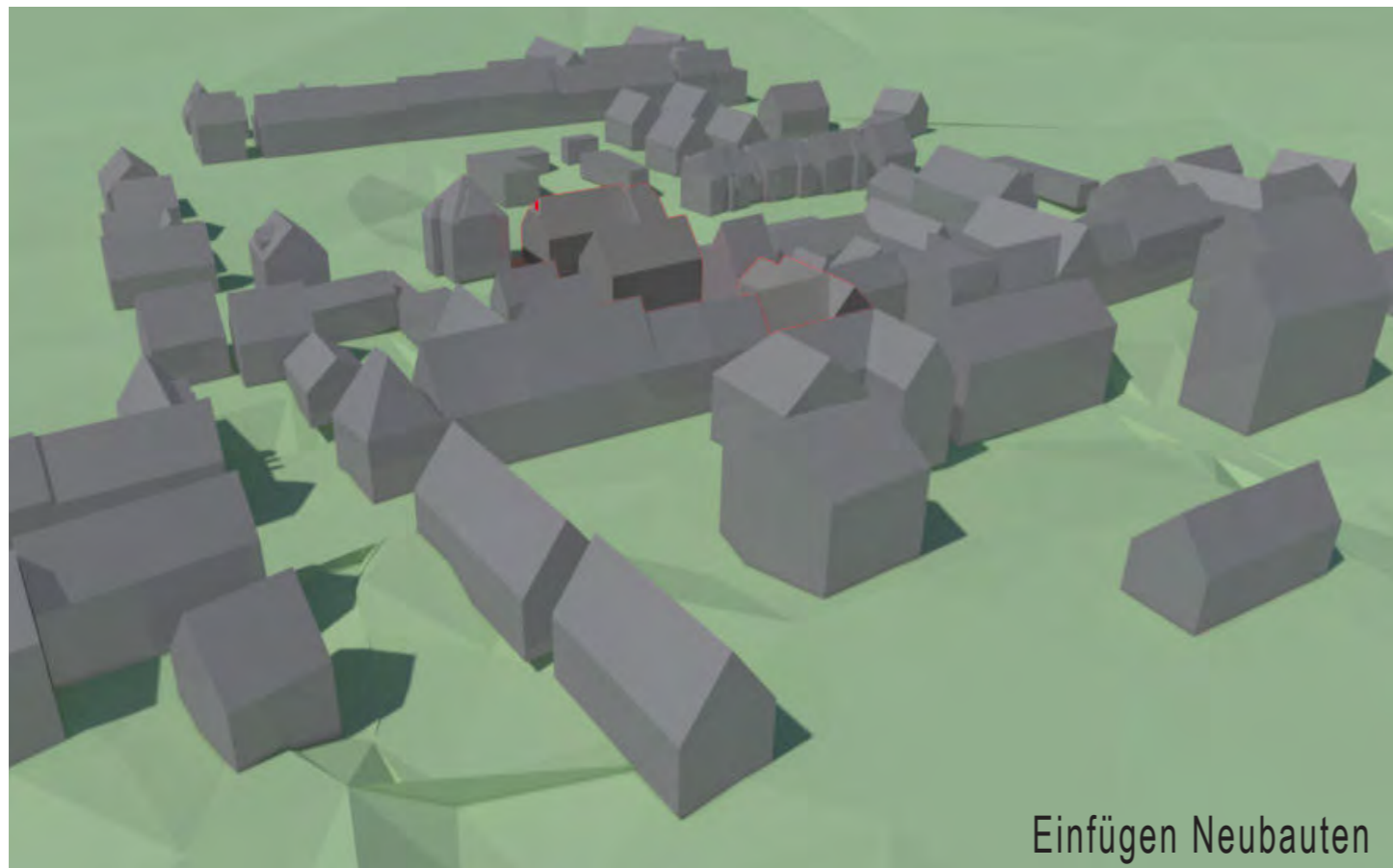
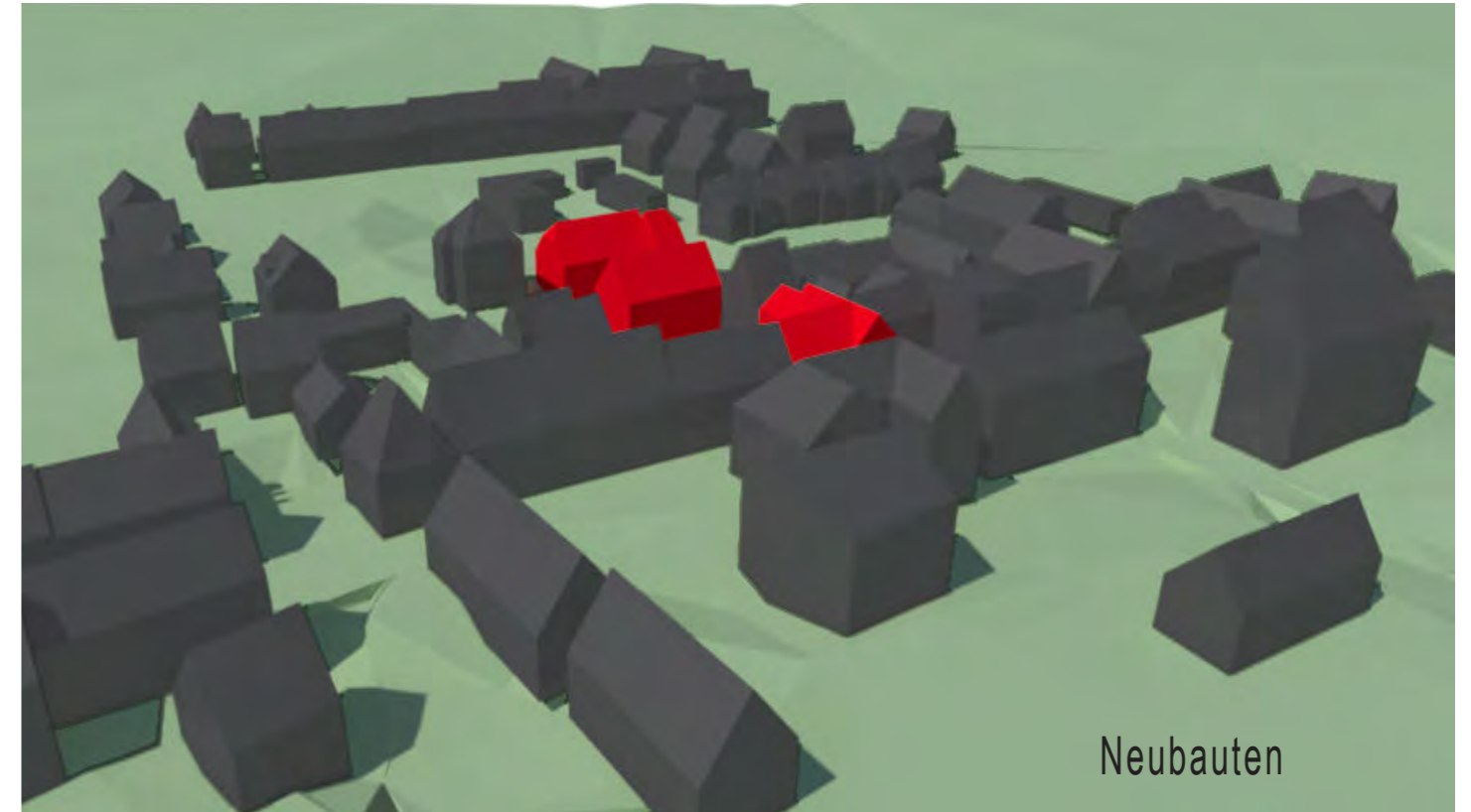
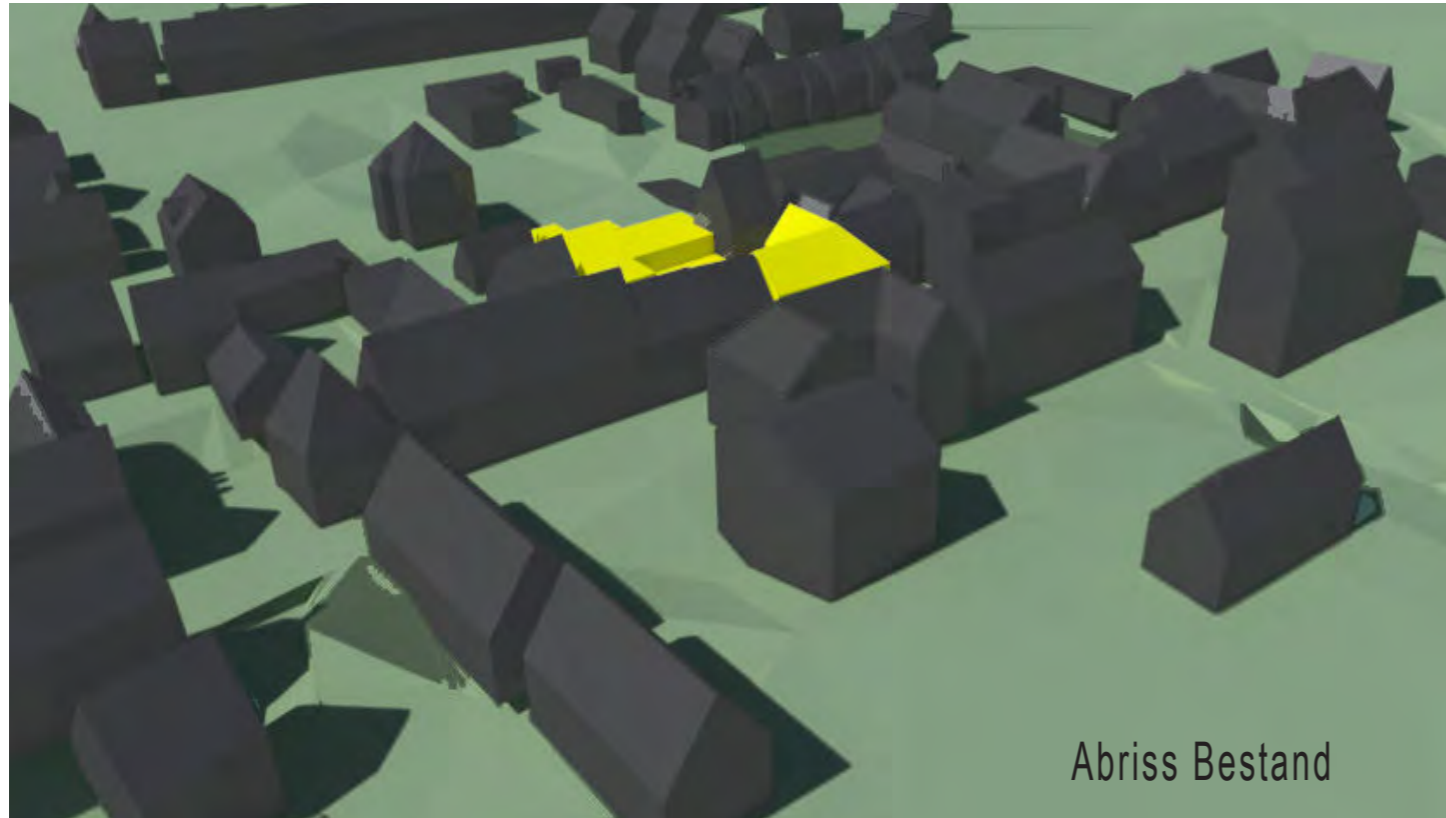
VOLUMENMODELL



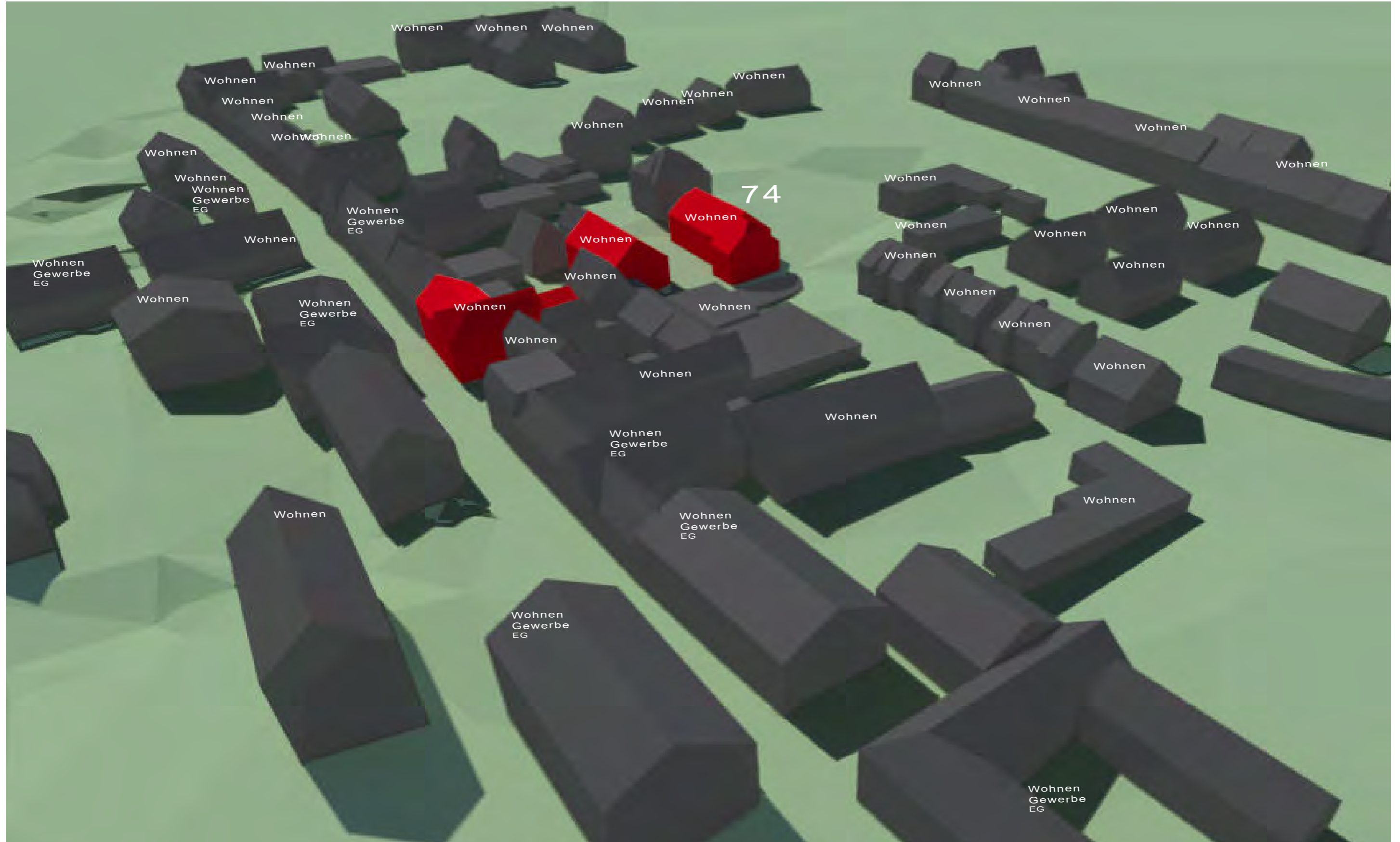
VOLUMENMODELL



VOLUMENMODELL

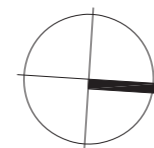


VOLUMENMODELL | NUTZUNG



HAUPTSTRASSE 74 | OESTRICH-WINKEL

*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits



17.01.2023
Seite 12

BG
BERNER GROUP BERLIN
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITECTEN **WAA**

VOLUMENMODELL | HAUS NUMMER



HAUPTSTRASSE 74 | OESTRICH-WINKEL

*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits



17.01.2023
Seite 13

BG
BERNER GROUP BERLIN
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN **WAA**

BERECHNUNGEN

VERGLEICH BESTAND / NEUBAU:

	Bestand	Neubau
GRZ 1	0,53	0,53
GRZ 2	0,66	0,80
GFZ	0,88	1,00
WFL + NUF	2.100	2.030
Wohnungseinheit	Hotel mit 22 Zimmer	9
Reihenhaus	0	9
Summe Stpl.	4	42

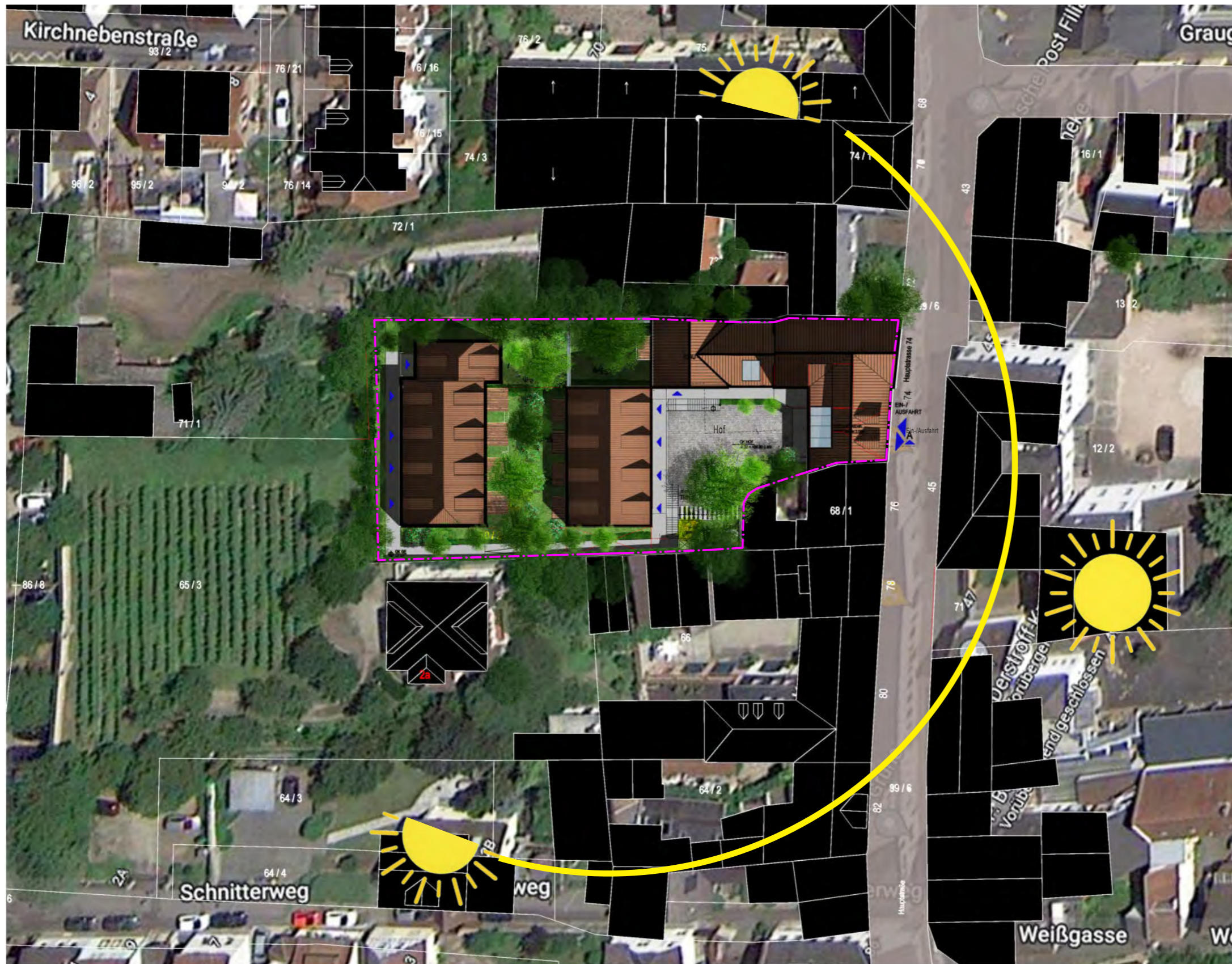
BERECHNUNG EINFÜGENACHWEIS:

	Grundstück	Bebauungsfläche	VollG.	GRZ	GFZ
Hauptstr. 43	772,6	348,4	1045,2	0,45	1,35
45	1448,6	390,2	966,6	0,41	0,66
47	219,5	83,6	250,8	0,38	1,14
68	1576,2	967,7	1752,3	0,62	1,13
70	288,5	159,1	318,2	0,55	1,1
72	2860,5	953,5	1277	0,33	0,45
Neubau 74	1917	1010	1905	0,53	1,00
76	184,2	165,9	415,2	0,9	2,25
78	201,5	195,7	374,8	0,97	1,86
80	809,6	510,3	1084,6	0,63	1,34
82	456,1	294,2	668,8	0,64	1,47

STELLPLATZNACHWEIS

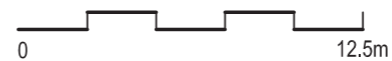
Stellplatzberechnung: (Stellplatzsatzung der Stadt Oestrich-Winkel vom 13.08.2018)

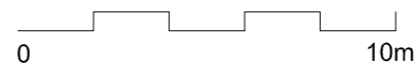
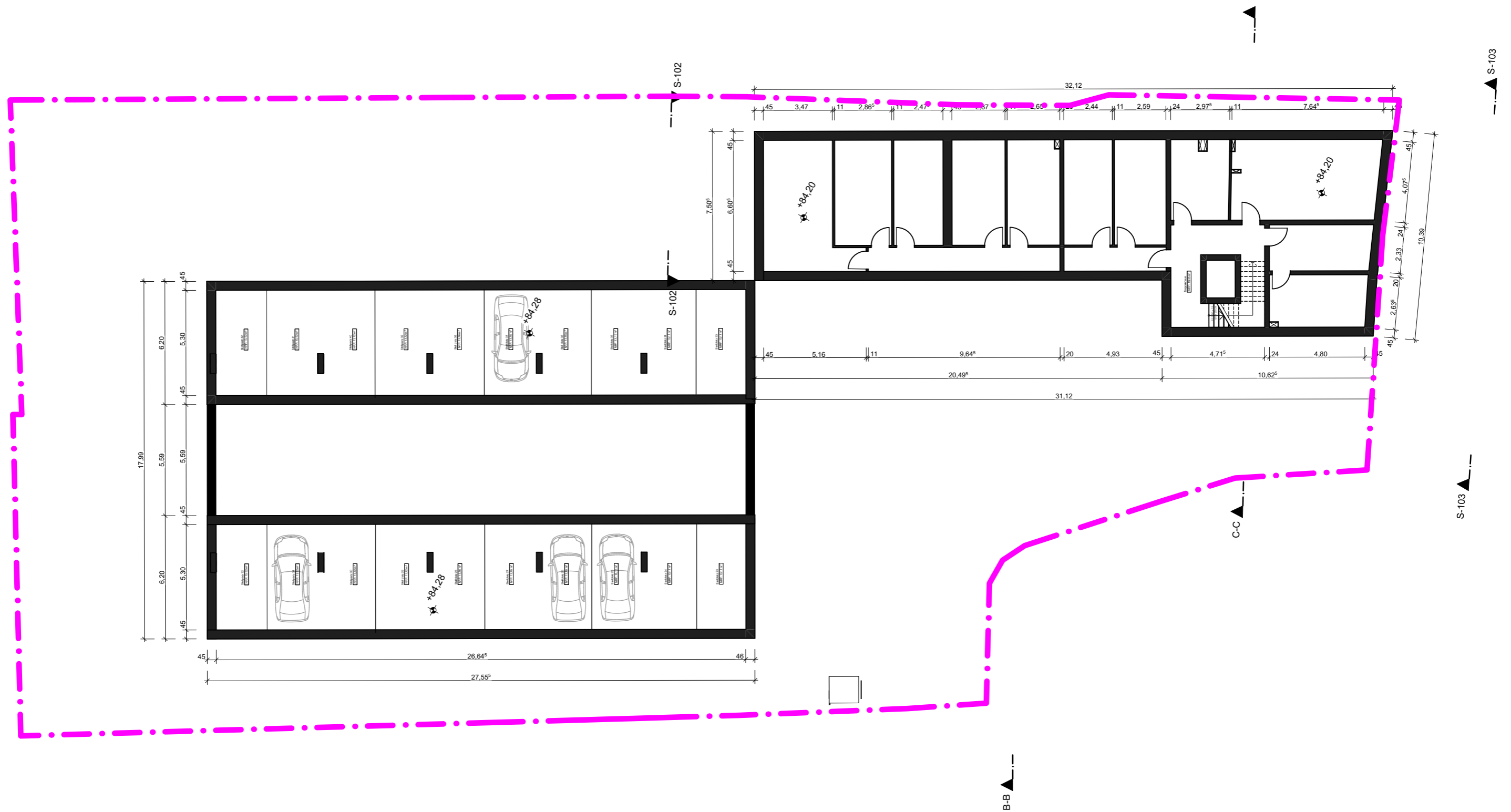
Pos:	Ebene:	Raum:	Stellplätze: Stpl.	Stpl./WE:	Stellplätze Gesamt:	Status:	Bemerkung:
I. PKW Stellplätze:							
1. GEPLANT IST:							
Stellplätze:	Ebene 1	10 x Doppelparker á 2 PKW	40,00				Tiefgarage
		TG - Stellplätze	2,00				Tiefgarage
		Summe:	42,00		42,00		
2. SOLL:							
Stellplätze:	Reihenhäuser		9,00				
	Wohnungen		9,00				
		Summe:	18,00	x 2	36,00	erfüllt	
II. Fahrradstellplätze:							
1. GEPLANT IST:							
Stellplätze:	Ebene 1	Abstellraum / Hof	25,00				Außenbereich / überdacht
		TG	11,00				
		Summe:	36,00		36,00		
2. SOLL:							
Stellplätze:	Reihenhäuser		9,00				
	Wohnungen		9,00				
		Summe:	18,00	x 2	36,00	erfüllt	

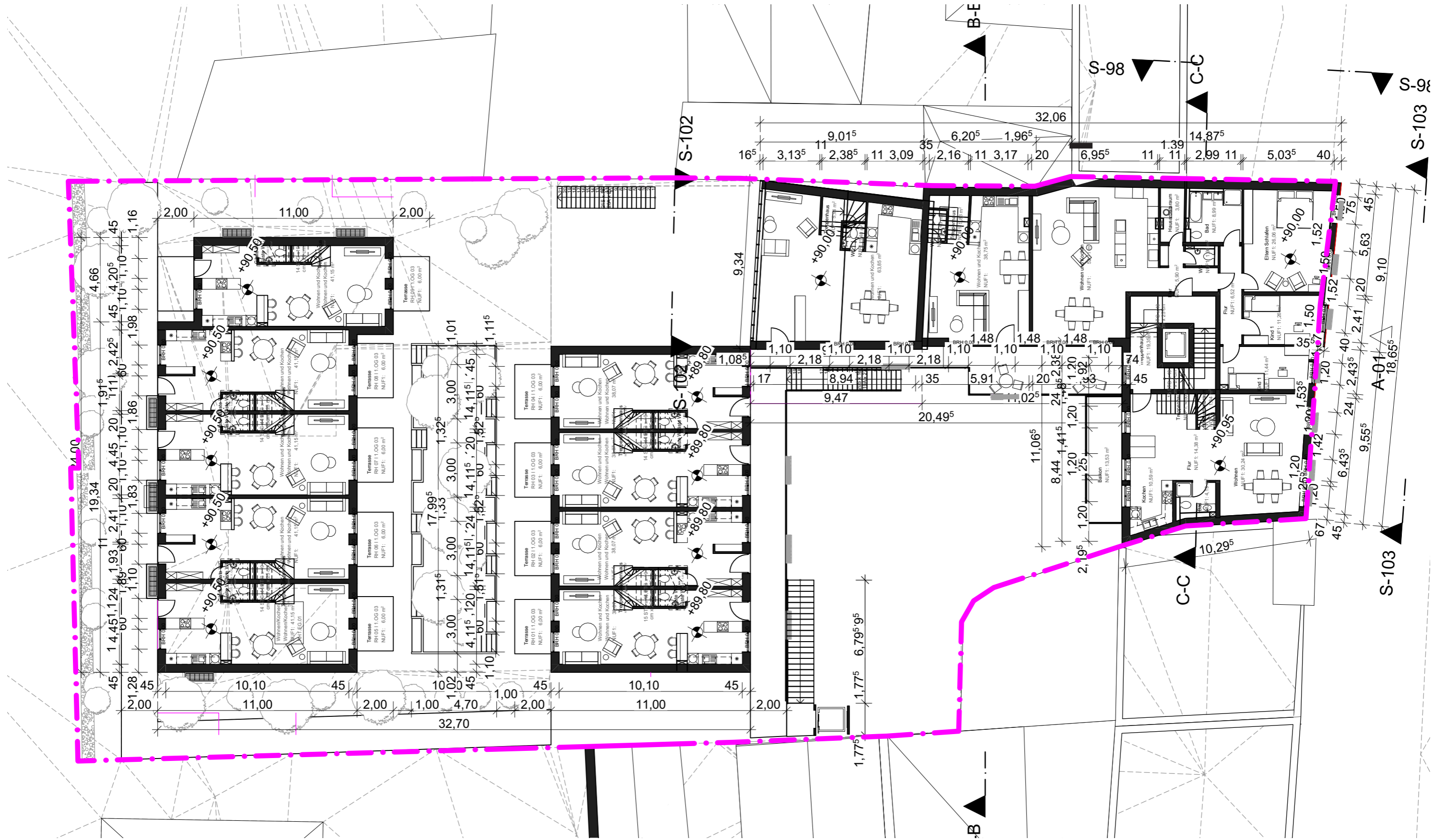


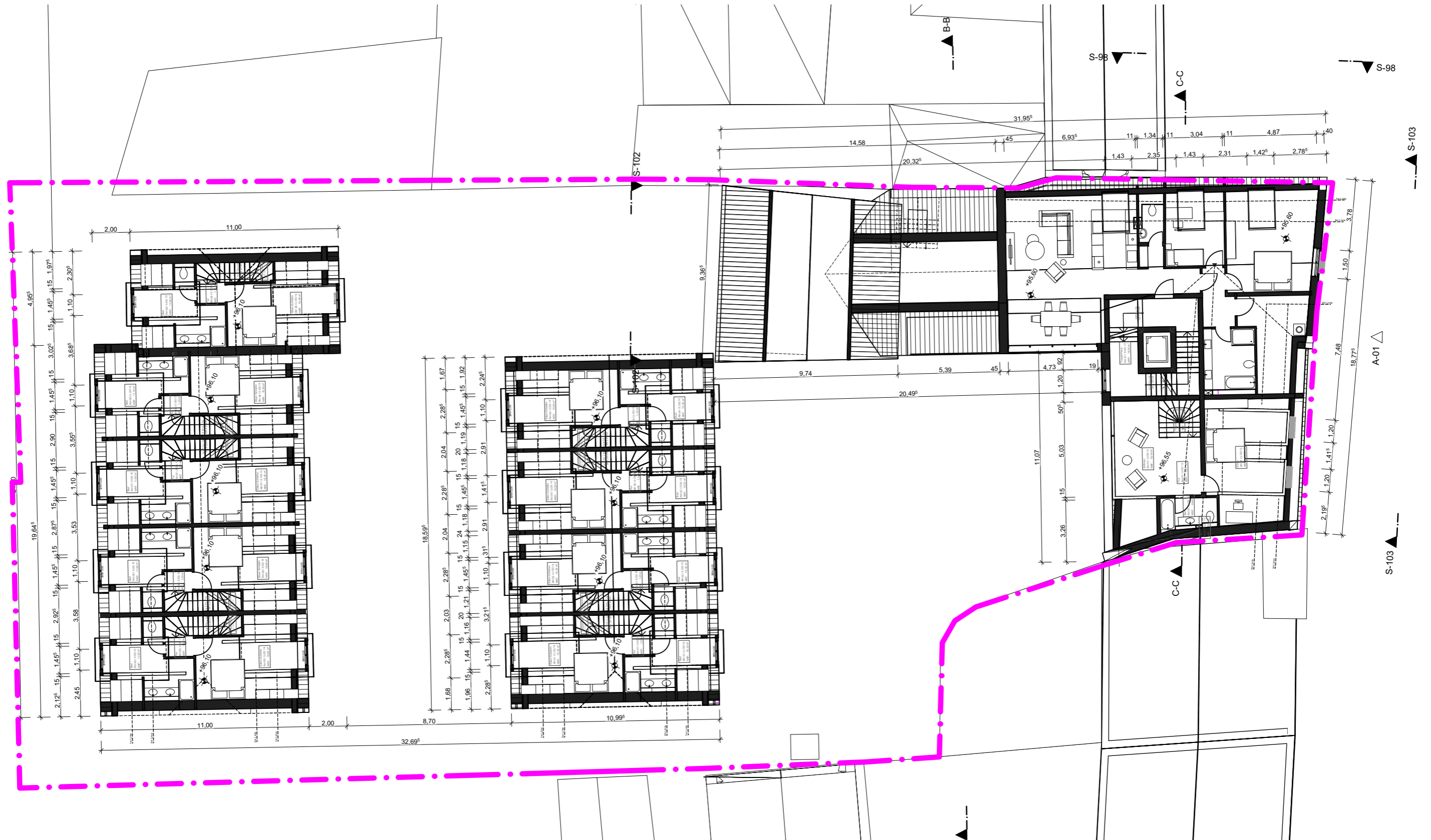
Haus Breitenbach wird nicht beeinträchtigt

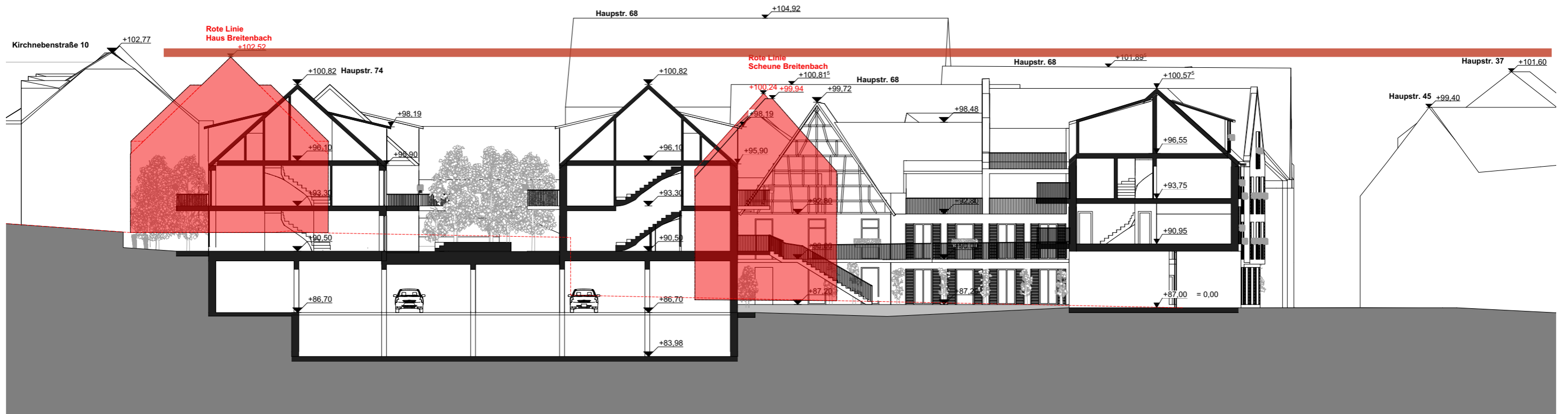




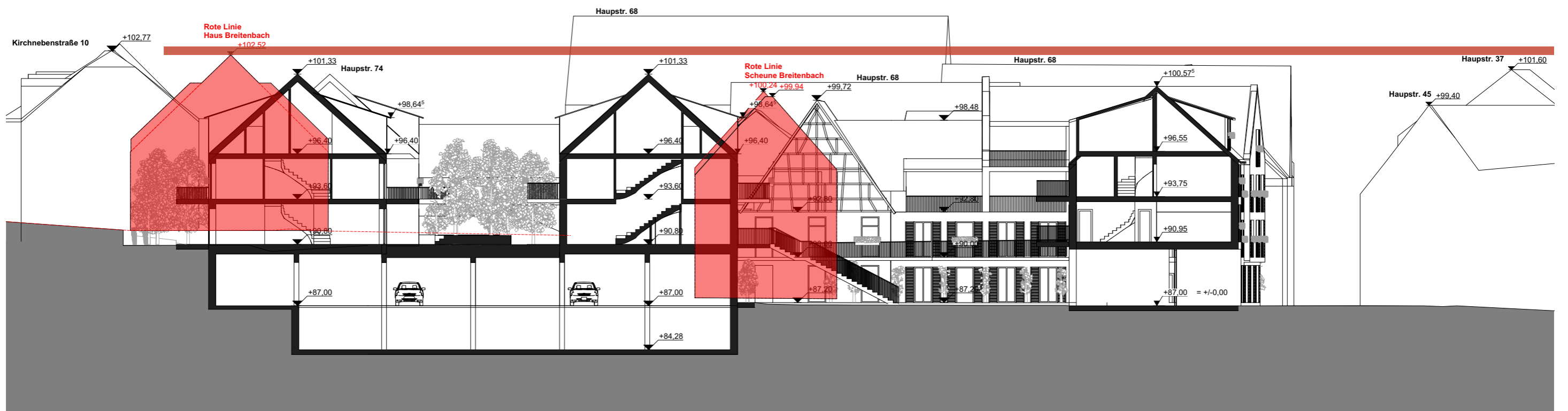








SCHNITT AA NEU

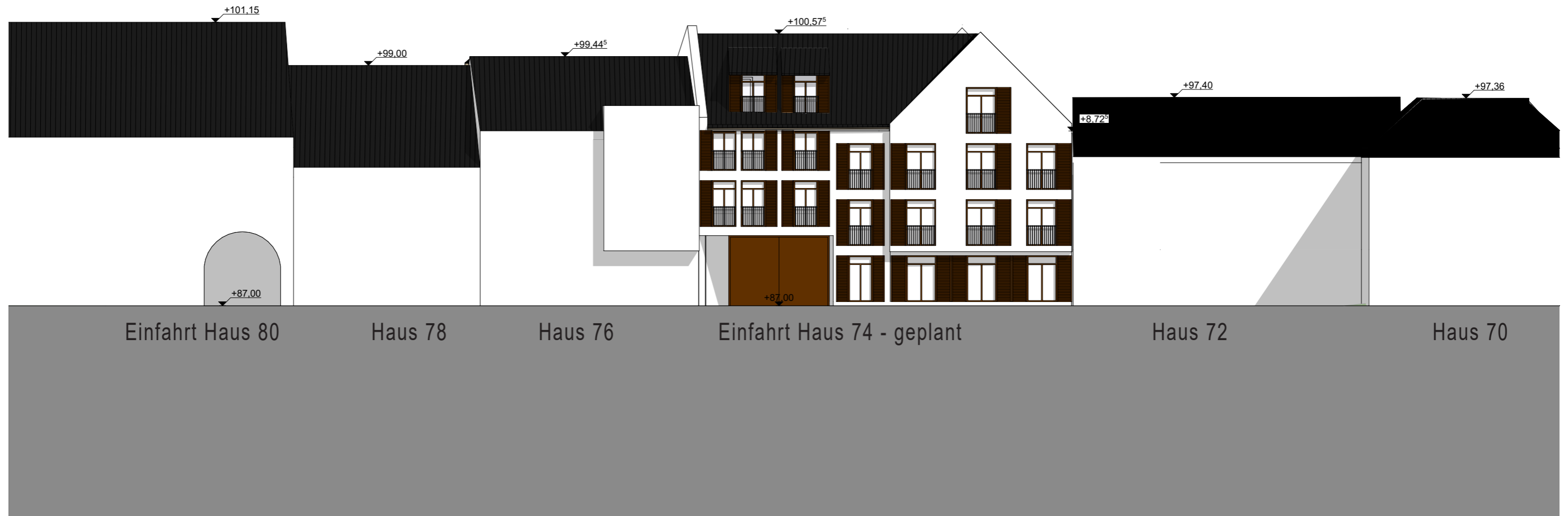


SCHNITT AA ALT

STRASSENANSICHT

Oestrich-Winkel Hauptstraße

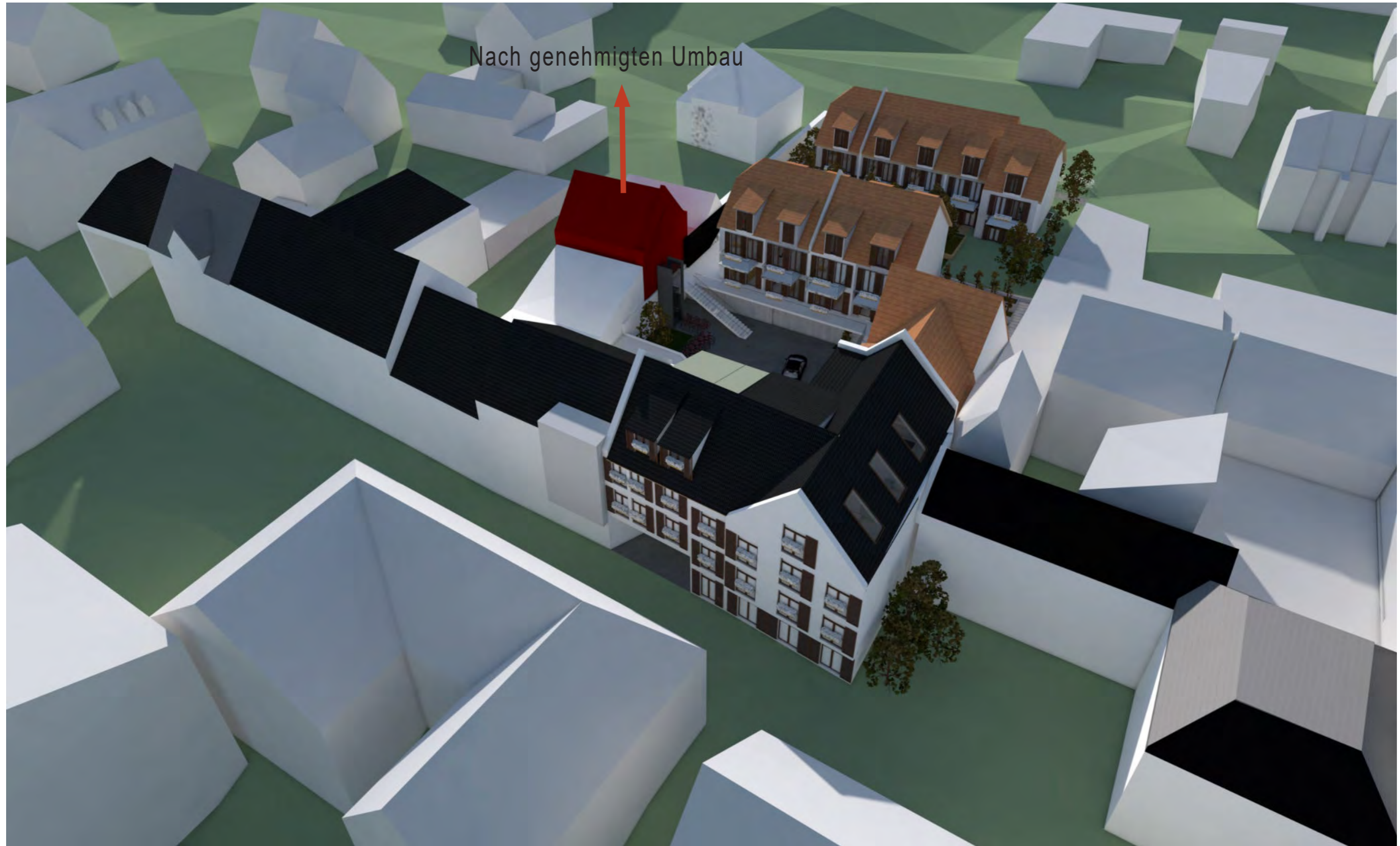
M 1:200





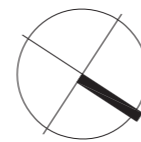
VOGELPERSPEKTIVE

MIT GEHNEMIGTEN UMBAU SCHEUNE BREITENBACH (IN ROT DARGESTELLT)



HAUPTSTRASSE 74 | OESTRICH-WINKEL

*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits



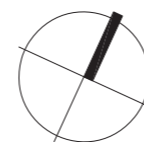
17.01.2023
Seite 25

BG
BERNER GROUP BERLIN
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN **WAA**

VOGELPERSPEKTIVE

MIT GEHNEMIGTEN UMBAU SCHEUNE BREITENBACH (IN ROT DARGESTELLT)



VOGELPERSPEKTIVE

MIT GEHNEMIGTEN UMBAU SCHEUNE BREITENBACH (IN ROT DARGESTELLT)



HAUPTSTRASSE 74 | OESTRICH-WINKEL

*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits



17.01.2023
Seite 27

BG
BERNER GROUP BERLIN
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

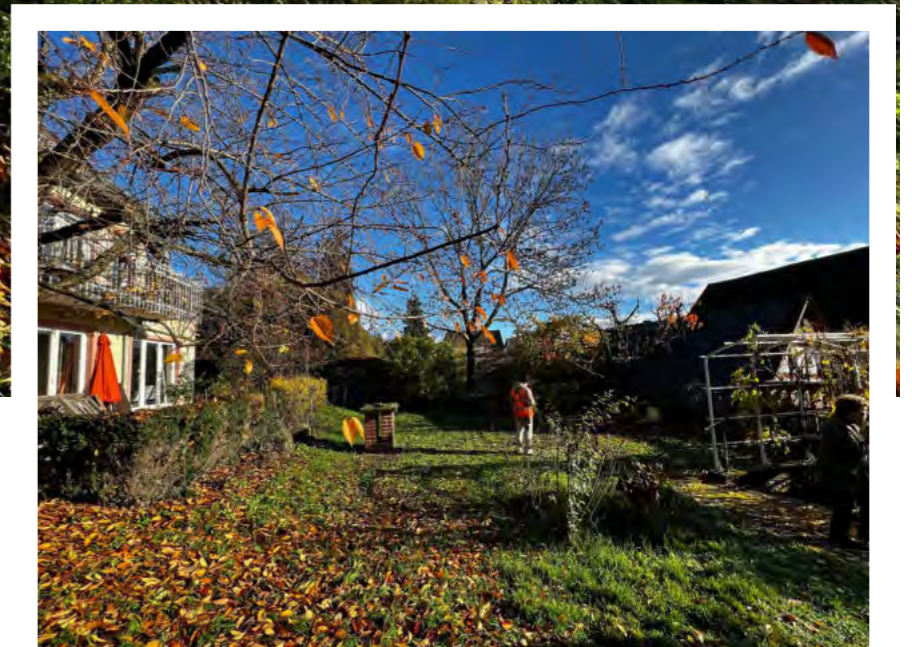
WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN **WAA**

VOGELPERSPEKTIVE

MIT GEHNEMIGTEN UMBAU SCHEUNE BREITENBACH (IN ROT DARGESTELLT)



PERSPEKTIVE GARTEN BREITENBACH

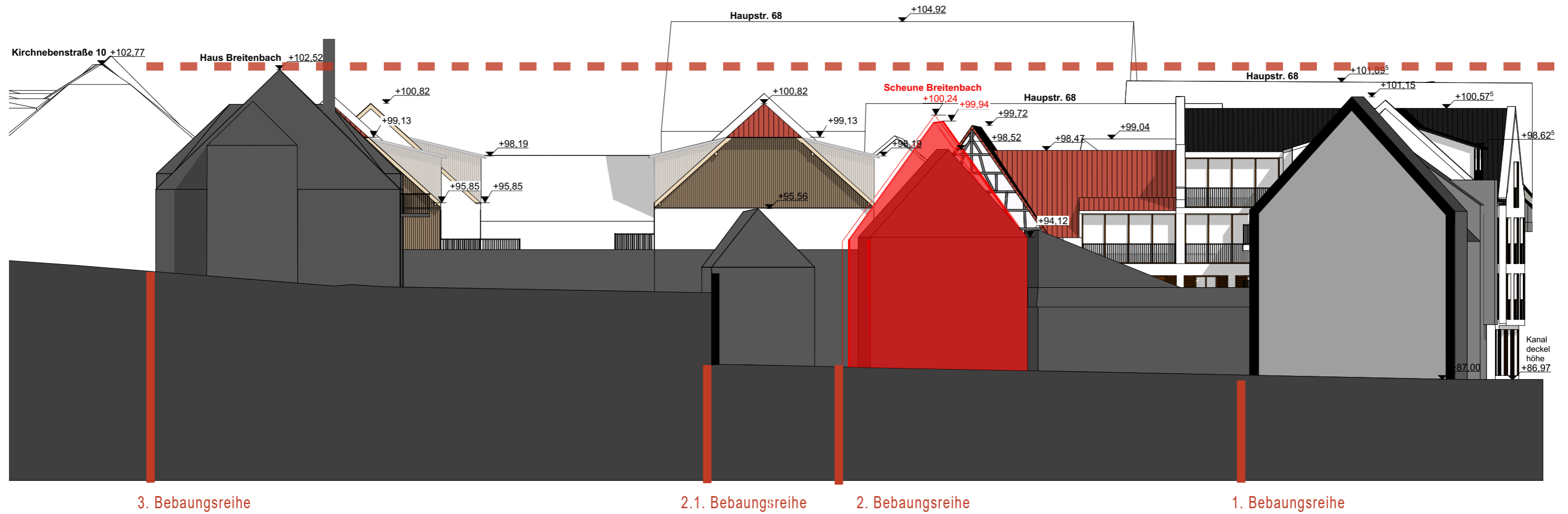


PERSPEKTIVE HOF BREITENBACH

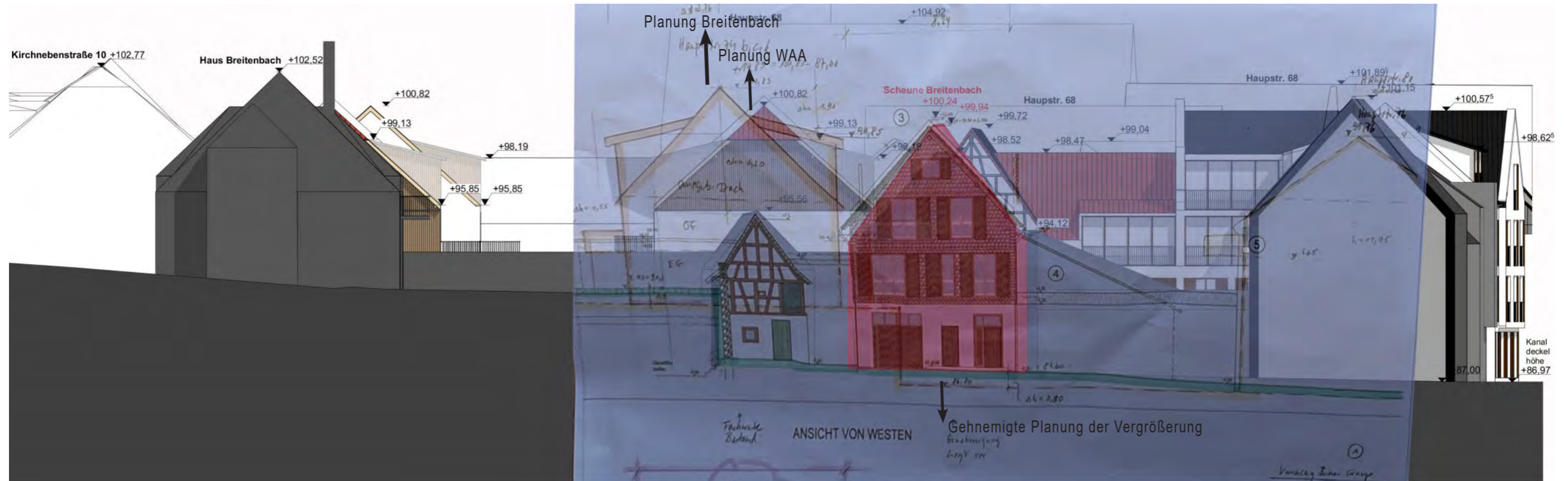


HAUPTSTRASSE 74
REIHEHAUS





In der Nachbarbebauung befinden sich bereits 3 Reihen (1. 2. 2.1 3.) an Bebauung, an deren Bebauungslinien sich das Bauvorhaben des Grundstücks Hauptstraße 74 orientiert und diese nicht überschreitet.



Die 1. Reihe des Grundstücks Hauptstraße 80 beinhaltet ein Wohnhaus, welches nach Angaben vom Vermesser eine Firsthöhe von +101,15m ü.NN hat. In den Plänen vom Nachbarn vom 21.11.2022 wurde die Höhe mit +99,20m ü.NN zu niedrig angegeben.

Die 2. Reihe des Grundstücks Hauptstraße 80 ist eine Scheune mit erteilter Baugenehmigung. Laut der Pläne des Nachbarn wird sie eine Höhe von 99,94m ü.NN erreichen. Die notwendige Brandwand (nach HBO 30cm über die Dachhaut) wurde hier nicht berücksichtigt. Die Gesamthöhe der Scheune erreicht hiermit eine Höhe von +100,24cm.

Die geplanten Reihenhäuser Hauptstraße 74 erlangen eine Höhe von +100,82m ü.NN und nicht + 101,85m ü.NN wie von Breitenbach dargestellt. Die Giebelwand der Reihenhäuser hat eine Höhe von +99,13m ü.NN und liegt damit um 1,08m niedriger als die genehmigte Scheune Breitenbach.

Die 2.1 Reihe des Grundstücks Hauptstraße 80 ist eine weitere kleine Scheune im Bestand.

Die 3. Reihe ist das Wohnhaus Breitenbach mit bis zu 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss und einer Gesamthöhe von +102,52m ü.NN. Das Gebäude ist somit höher als das gegenüber geplante Reihenhause Hauptstraße 74 mit einer Höhe von +100,82m ü.NN.



Durch das Erhöhen der Scheune mit der Brandwand von 100,24 ü.NN. welche an der Grenze zum Grundstück der Hauptstraße 80 liegt, wird der Innenhof der Hauptstraße 74 dunkler.

SCHEUNE NACHBARBEBAUUNG



HAUPTSTRASSE 74 | STRASSEN PERSPEKTIVE



HAUPTSTRASSE 74 | OESTRICH-WINKEL

*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits

17.01.2023
Seite 36

BG
BERNER GROUP BERLIN
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN **WAA**

INNENHOF | PERSPEKTIVE



HAUPTSTRASSE 74 | OESTRICH-WINKEL

*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits

17.01.2023
Seite 37

BG
BERNER GROUP BERLIN
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN **WAA**

ZWEITE REIHE | PERSPEKTIVE



HAUPTSTRASSE 74 | OESTRICH-WINKEL

*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits

17.01.2023
Seite 38

BG
BERNER GROUP BERLIN
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN **WAA**

VOGELPERSPEKTIVE



Luftbild





CONTACT

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN WAA

WIESBADEN
LONDON
BARCELONA
TENERIFE
MOSCOW
ANKARA

WILLEN ASSOCIATES GMBH
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
WILHELMSTR. 40
D-65183 WIESBADEN

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER
JÜRGEN C.B. WILLEN
DIPL. ING. ARCHITEKT BDA

PHONE +49.(0) 611. 99 24 8 - 0
FAX +49.(0) 611. 99 24 8 - 24
INFO@WILLEN-ASSOCIATES.COM
WWW.WILLEN-ASSOCIATES.COM

WIESBADEN HRB 12849



HAUPTSTRASSE 70-74

65375 OESTRICH WINKEL



CONTACT

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN WAA

WIESBADEN
LONDON
BARCELONA
TENERIFE
MOSCOW
ANKARA

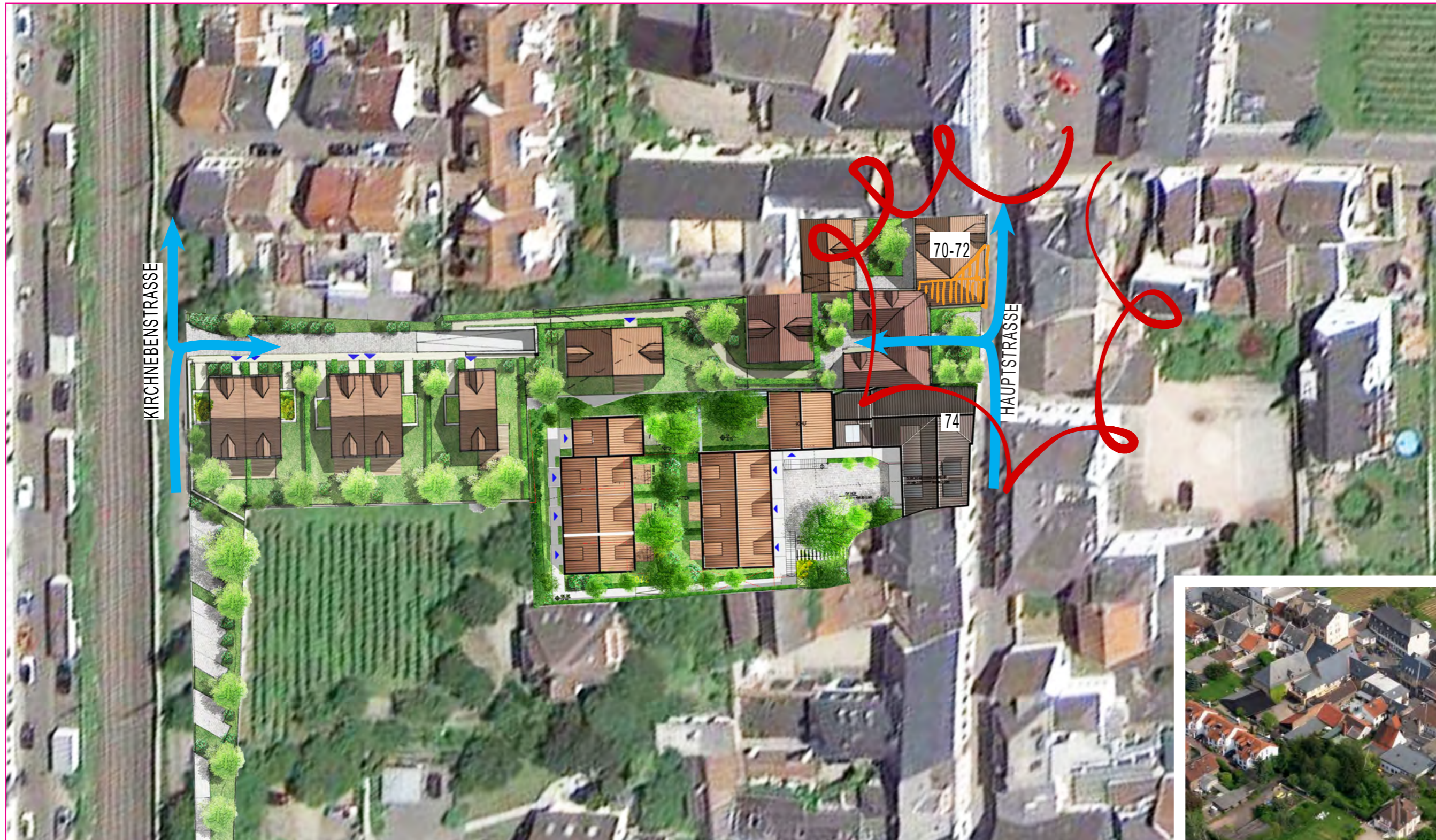
WILLEN ASSOCIATES GMBH
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
WILHELMSTR. 40
D-65183 WIESBADEN

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER
JÜRGEN C.B. WILLEN
DIPL. ING. ARCHITEKT BDA

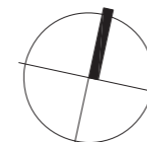
PHONE +49.(0) 611. 99 24 8 - 0
FAX +49.(0) 611. 99 24 8 - 24
INFO@WILLEN-ASSOCIATES.COM
WWW.WILLEN-ASSOCIATES.COM

WIESBADEN HRB 12849

LAGEPLAN UND UMGEBUNG 70-72 UND 74



Luftbild



LAGEPLAN UND BAUBESCHREIBUNG



Die Liegenschaft Hauptstraße 70-72 befindet sich im historischen Ortskern der Gemeinde Oestrich-Winkel und grenzt im Nord-Westen an die Kirchnebenstraße.

Das Gelände ist mit mehreren Gebäuden verschiedenen Alters 17. – 20. Jahrhundert und verschiedener Nutzungen bebaut. Zur Hauptstraße orientiert, befindet sich ein Wohnhaus (Fachwerk) Baujahr 1602. Daneben, verbunden mit dem Fachwerkhaus der sogen. Ersatzbau von 1970 mit Wohn- und Gaststättennutzung.

Im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft befinden sich die historische Scheune sowie weitere untergeordnete Nebengebäude, die ursprünglich der Nutzung des Anwesens als Kohlenhandlung dienten. (Kohlelager/Heizöllager, Remise für Fahrzeuge) (1WE).

Geplant ist die Revitalisierung der historischen Gebäude (5WE). Die Scheune soll in Zukunft ebenfalls als Wohngebäude genutzt werden. Im Bereich der jetzigen Dachterrasse sollen die Nebengebäude im EG abgerissen und mit einem Wohnhaus „Haus im Hof“ ersetzt werden. Angestrebt wird hier ein Ensemble, welches Wohnen im Zusammenklang mit den historischen Gebäuden und begrünten Innenhöfen vorsieht.

Auf dem Gelände des ehemaligen Lagerplatzes sollen sämtliche Nebengebäude abgerissen werden. Analog zur Vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft sind 2 Einfamilien-Doppelhäuser und 2 freistehende Einfamilienhäuser geplant. → 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss (nicht VG) mit geneigten Dächern.
Insgesamt fügt sich die Bauweise in die bestehende Ortsbebauung ein.

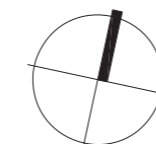
Die Erschließung des Anwesens erfolgt über die bestehende Einfahrt in der Hauptstraße und der vorhandenen Zufahrt Kirchnebenstraße. Die asphaltierte Zuwegung auf dem nord-westlichen Teil des Geländes, Zufahrt von der Kirchnebenstraße, bleibt Privatstraße.

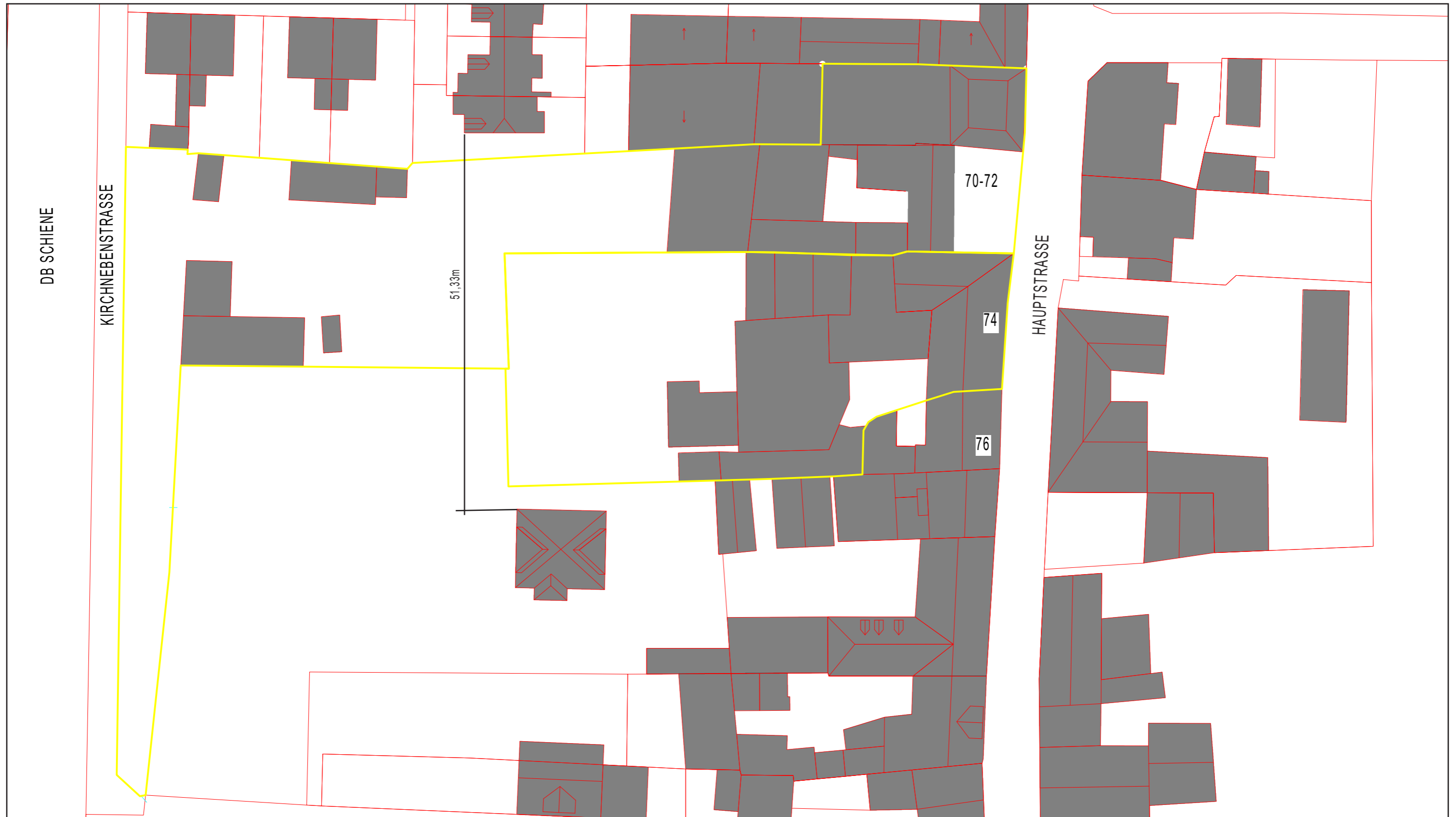
Die PKW-Stellplätze im ehemaligen Keller/Lager des Weingutes können über die Hauptstraße sowie die bestehende Rampe von Seiten der Kirchnebenstraße angefahren werden.

Die Einfamilien-Doppelhäuser erhalten Garagen mit einem davorliegenden PKW-Stellplatz. Offene Stellplätze sind zusätzlich auf einem Grundstückstreifen entlang der Kirchnebenstraße geplant. Für Fahrräder-Abstellplätze und Abstellräume ist ausreichend Platz in den bestehenden Kellern vorhanden. Geplant ist die Revitalisierung der historischen Gebäude nach Vorgaben des Denkmalschutzes und der Gestaltungssatzung der Gemeinde Oestrich-Winkel.

Damit verbunden ist eine Aufwertung des Ortsbildes, zentrumsnahes, Generationen- Wohnen in historischen Gebäuden mit offenen begrünten Innenhöfen.

Die geplanten Einfam.-Wohnhäuser/Doppelhäuser sollen sich im Low-Budget-Bereich befinden und somit jungen Familien den Erwerb eines Eigenheimes ermöglichen.





STRASSENANSICHT - HAUPTSTRASSE ABWICKLUNG

Oestrich-Winkel Hauptstraße

M 1:200



HAUPTSTRASSE 70-72 | OESTRICH-WINKEL

*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits

08.08.2023
Seite 5



BG
BERNER GROUP BERLIN
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN **WAA**



STRASSENANSSICHT - HAUPSTRASSE ABWICKLUNG

Oestrich-Winkel Hauptstraße

M 1:500



Stellplatznachweis

Bauvorhaben: **Errichtung 7 Einfamilienhäusern , 1 Mehrfam.-Wohnhaus (3WE)**
Sanierung der historischen Wohngebäude (2 WE) / Umnutzung der historischen Scheune in Wohnen (1 WE)
 Hauptstraße 74, 65375 Oestrich-Winkel

Bauherr: **Berner Real Estate Projekt 2 GmbH**
 Wundtstraße 48/50
 14057 Berlin.

Architekt: **Willen Associates GmbH**
 Wilhelmstraße 40
 65183 Wiesbaden

Stellplatzberechnung: (Stellplatzsatzung der Stadt Oestrich-Winkel vom 13.08.2018)

Pos:	Ebene:	Raum:	Stellplätze: Stpl.	Stpl./WE:	Stellplätze	Status:	Bemerkung:
------	--------	-------	-----------------------	-----------	-------------	---------	------------

I. PKW Stellplätze:

1. GEPLANT IST:

Stellplätze:	Einfam.Whs	7 WE x 2	14,00				offene Stellplätze
Stellplätze:	Mehrfam.Whs.	3 We x 2	6,00				offene Stellplätze
Stellplätze:	San. Scheune	1 We x 2	2,00				ehem. Lager KG
Stellplätze:	San. Hist. Geb.	2 We x 2	4,00				ehem. Lager KG
		<u>Summe:</u>	<u>26,00</u>		<u>26,00</u>		

II. Fahrradstellplätze:

1. GEPLANT IST:

Stellplätze:	Einfam. Whs	7WE x 2	14,00				Außenbereich / überdacht
Stellplätze:	Mehrfam.-Whs.	3WE x 2	6,00				ehem. Lager/KG
Stellplätze:	San. Scheune	1 WE x 2	2,00				ehem. Lager/KG
Stellplätze:	San. Hist. Geb.	2 WE x 2	4,00				ehem. Lager/KG
		<u>Summe:</u>	<u>26,00</u>		<u>26,00</u>		

2. SOLL:

PKW-Stellplätze:	2/ WE	13 WE	26,00			erfüllt	
Fahr.-Stellplätze:	2/ WE	13 WE	26,00			erfüllt	

Wiesbaden, den 29.03.2023

Wiesbaden, den 29.03.2023

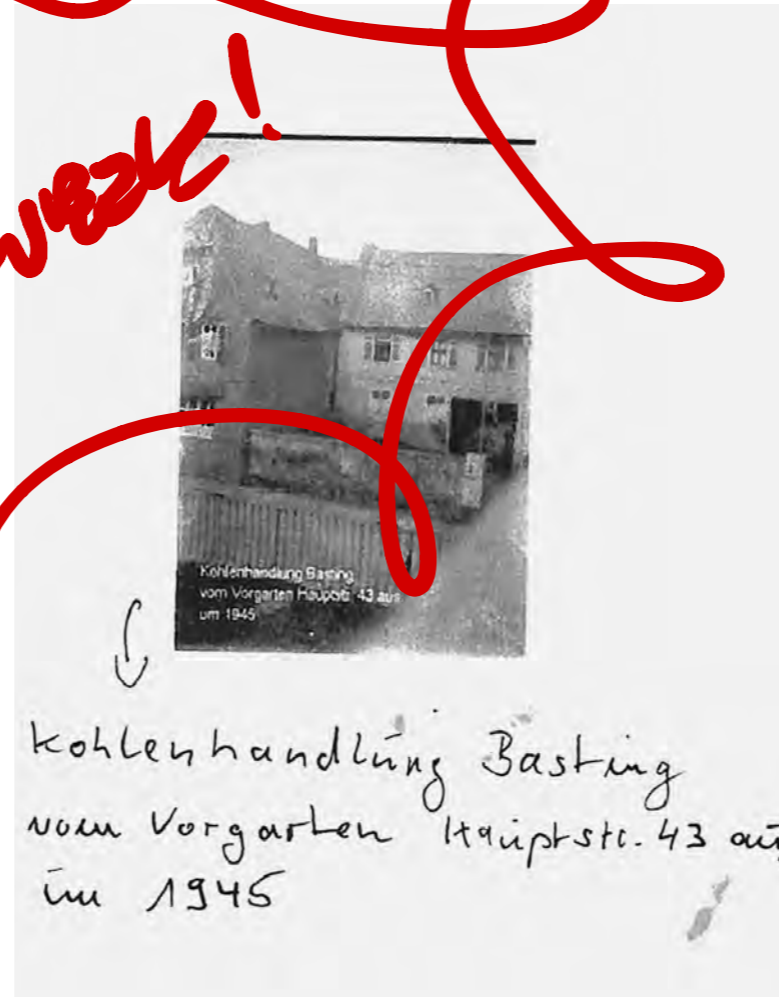
Der Bauherr

Der Entwurfsverfasser

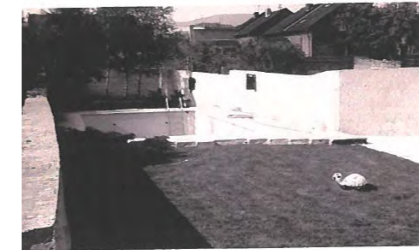
SCHNITT NACHBARBEBAUUNG / VERGLEICH MIT VORGABE DER PLANUNG BREITENBACH



FOTO
OHNE
FACHWERK!



Kohlenhandlung Basting
vom Vorgarten Hauptstr. 43 aus
im 1945



Die Liegenschaft Hauptstraße 70-72 befindet sich im historischen Ortskern der Gemeinde Oestrich-Winkel. Das Gelände ist mit mehreren Gebäuden verschiedenen Alters und verschiedener Nutzungen bebaut.

Die Nutzung des Anwesens wechselte über die Jahre von Kohlenhandlung/Heizölhandlung zum Weingut mit Gutsausschank / Gaststätte. Momentan wird nur noch die Wohnung im 1. Obergeschoss von der Eigentümerin bewohnt. Die Gaststätte ist geschlossen, das Weingut wird nicht mehr betrieben.

Zur Hauptstraße orientiert, befindet sich ein Wohnhaus (Fachwerk) Baujahr 1602. Daneben, verbunden mit dem Fachwerkhaus, wurde 1970 der Gebäudeteil mit darüberliegender Wohnung, Küche, Lager etc. als Ersatzbau für das historische Gebäude Hauptstraße 70 und 72 errichtet. Laut der historischen Aufnahmen wurde das Fachwerk des Gebäudes Hauptstr. 72 nachträglich angebracht.

(Beim Abriss des Fachwerkhauses Hauptstraße 70 (1969) erlitt das danebenstehende Wohnhaus Hauptstraße 72 einen irreparablen Schaden, wodurch ein Abriss von Seiten der Baubehörde verfügt wurde.)

Im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft befinden sich die historische Scheune sowie weitere untergeordnete Nebengebäude, die ursprünglich der Nutzung des Anwesens als Kohlenhandlung dienen. (Kohlelager/Heizöllager, Remise für Fahrzeuge)

Sämtliche Gebäude, außer den o.g. Nebengebäuden, sind unterkellert und dienen als Lager, Abfüllraum, Etikettier-Raum, Sektbar, etc. Die Andienung der ehemaligen Kohlenhandlung erfolgte jahrelang über die historische Durchfahrt von der Hauptstraße aus. 1961 wurde die Auffahrt/Rampe zum rückwärtigen Gelände asphaltiert und ausgebaut. Da die LKW nach Be- und Entladen auf dem Gelände wenden mussten, entschloss man sich ca. 1965 zum Bau einer neuen Zufahrt mit asphaltiertem Weg von Seiten der Kirchnebenstraße. Zum heutigen Zeitpunkt stehen die Gebäude, bis auf die Wohnung über der Gaststätte, leer. Das Gelände verwildert zusehends. Die Eigentümerin sieht sich finanziell nicht in der Lage Fremdfirmen zur Pflege des Anwesens zu beauftragen. Aus diesem und persönlichen Gründen (u. a. Umzug aus Altersgründen) strebt sie den Verkauf des Anwesens an.

BESTAND BILDER



*Fotos
BEI GÄNZE*



HAUPTSTRASSE 74 | STRASSEN PERSPEKTIVE



HAUPTSTRASSE 70-72 | OESTRICH-WINKEL

*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits

08.08.2023
Seite 11

BG

BERNER GROUP BERLIN
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN **WAA**

HAUPTSTRASSE 74 | STRASSEN PERSPEKTIVE



HAUPTSTRASSE 70-72 | OESTRICH-WINKEL

*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits

08.08.2023
Seite 12

BG
BERNER GROUP BERLIN
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN **WAA**

FARBSTUDIE



PERSPEKTIVE NEUER INNENHOF EHEMALS KÜCHE UND LAGER



HAUPTSTRASSE 70-72 | OESTRICH-WINKEL

*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits

08.08.2023
Seite 14

BG

BERNER GROUP BERLIN
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN **WAA**

PERSPEKTIVE EINFAHRT KIRCHNEBENSTRASSE



HAUPTSTRASSE 70-72 | OESTRICH-WINKEL

*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits

08.08.2023
Seite 15

BG
BERNER GROUP BERLIN
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN **WAA**

o SCHWARZSTRASSE

o PERSPEKTIVANSICHTEN

70-72 + 74



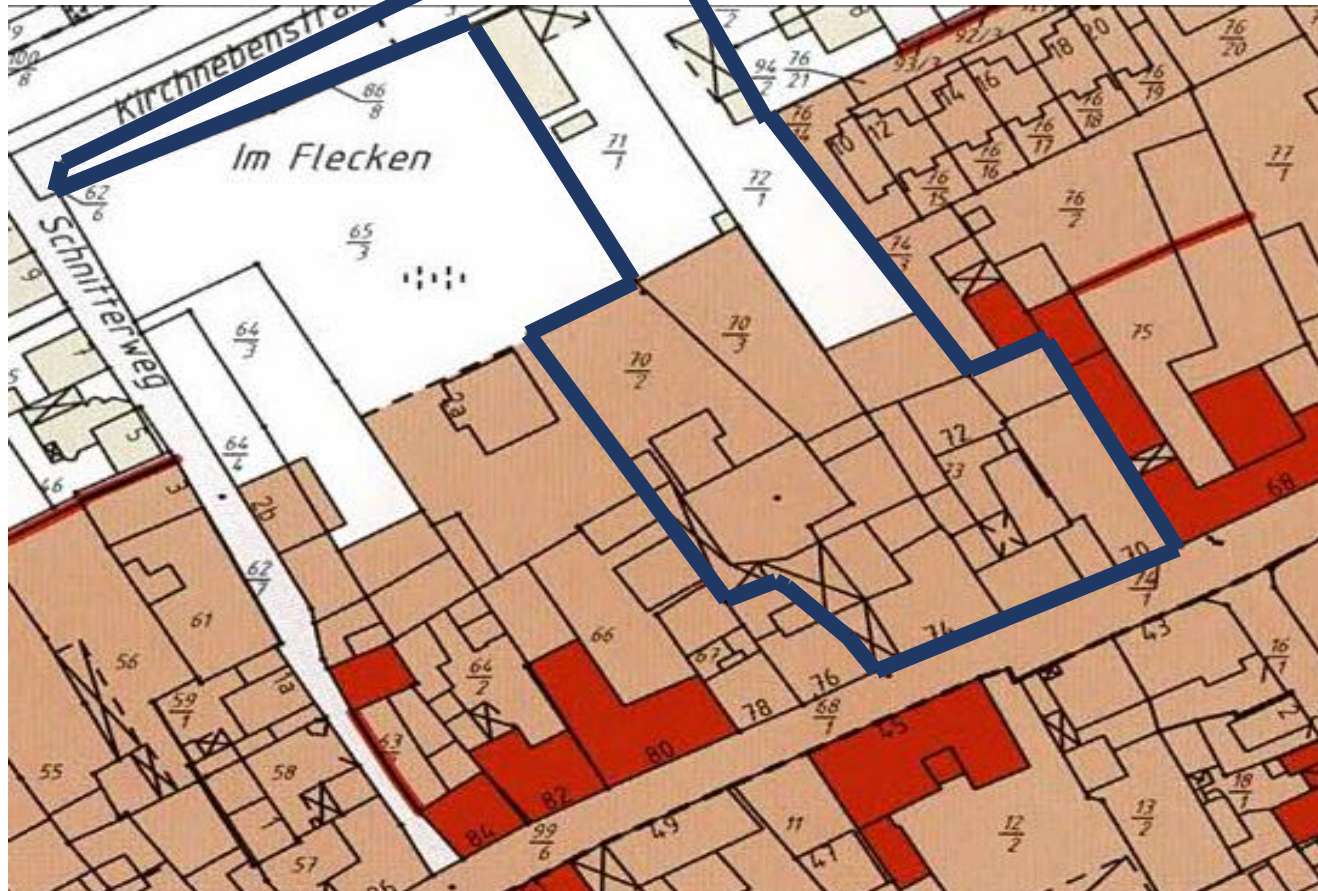
Luftbild



Das BERNER-Projekt ist Die Chance für den historischen Ortskern in Winkel: Hauptstraße 70 – 74: ca 5.300 m²

Bauen? Ja !

UND richtig, also: **FÜR** Wohnraum **UND** Grün sorgen



- Einzelkulturdenkmal
- Ensembleschutz

Unsere Punkte:

Wir sind für die Bebauung,
Beachtet werden muss aber:

- Ruhender und fließender Verkehr
- Korrekte und konsistente Unterlagen
- Ortstypische Bebauung
- Grüne Lunge ist in Gefahr

1. Unfälle drohen, der nachbarliche Friede ist in Gefahr :

Der zusätzliche Verkehr kann nicht bewältigt werden.

Ruhender und fließender Verkehr sind nicht geregelt.

Schnitterweg:
Ausfahrt in die
Hauptstraße eng,
Gegenverkehr, und
unübersichtlich



Kirchnebenstraße
eng, Gegenverkehr,
kein Bürgersteig,
Weg für
Friedhofbesucher

**Kirchstraße mit
Gegenverkehr, nur
für sporadischen
Verkehr ausgelegt**



**Stellplätze entfallen,
sind im
Flächennutzungsplan
eingetragen.
Kauf durch die Stadt?**



Unsere Forderung:

- Stellplätze retten
- Erschließung nur über die Hauptstraße!

Sind die Unterlagen korrekt und konsistent?

- Zahlen im Einfügenachweis stimmen nicht
- Unterschiedliche Planungsstände
- Verzerrte Visualisierungen



**Nicht konsistent:
Was gilt?**

Aus Präsentation
Hauptstraße 74
9 Reihenhäuser



Aus Präsentation
Hauptstraße 72 - 74:
7 Reihenhäuser

Verzerrt: 100,82 ist niedriger dargestellt als 98,52



3 Ansatzpunkte:

2. Die Ortstypische Bebauung ist in Gefahr:

- 4 Geschosse sind zu viel!
- Einmauern historischer Gebäude geht überhaupt nicht!

Ensembleschutz?
historische
Scheune wird
eingemauert



Erhalt der alten Scheune



Neuer Merscheid 1 Geschoss zu viel



Alte Scheune wird eingemauert

Unsere Forderung:

Unterlagen müssen konsistent sein!

Einfügenachweis muss korrekt sein.

Sensibler Umgang mit historischer Bebauung muss gegeben sein.

Das BERNER-Projekt ist Die Chance für den historischen Ortskern in

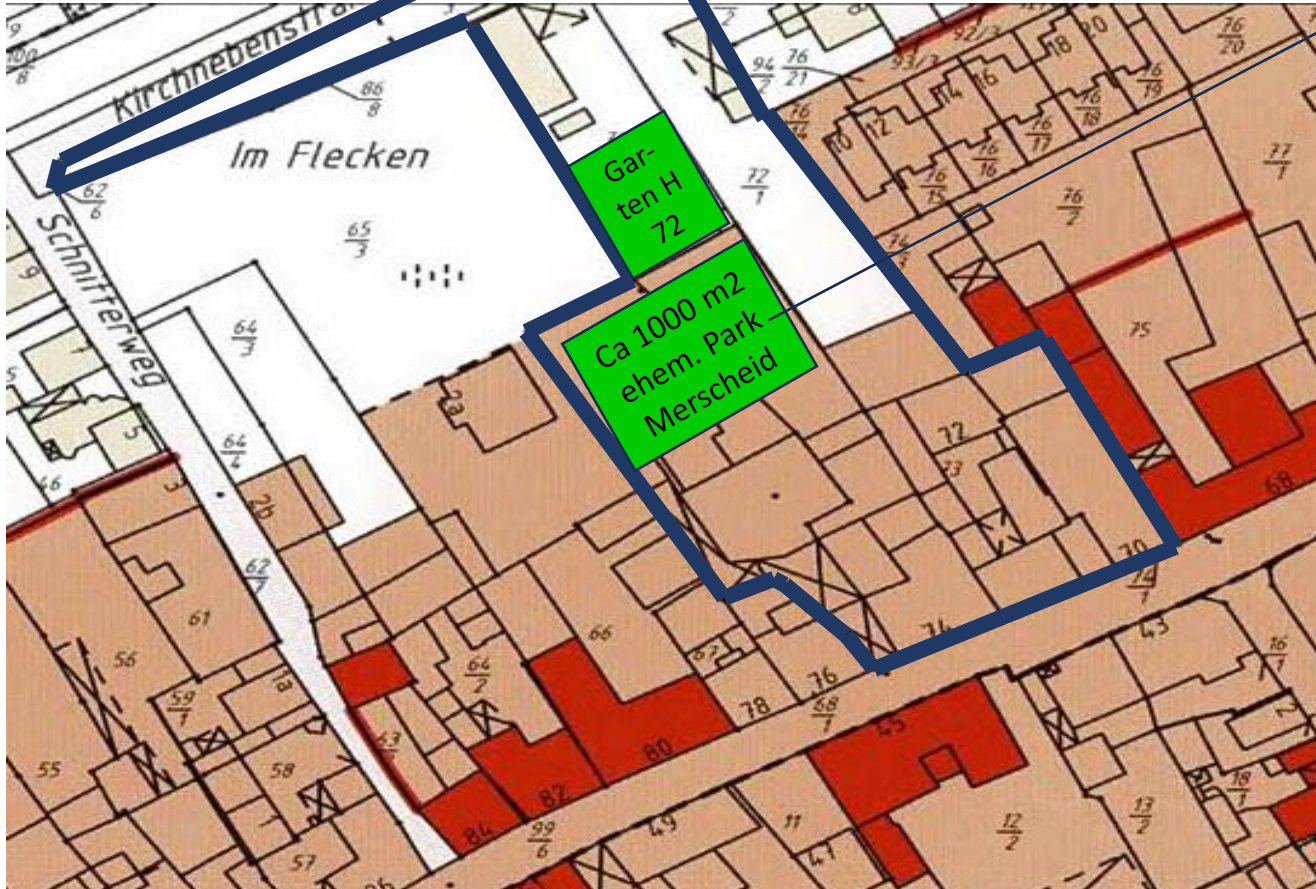
Winkel: Hauptstraße 70 – 74: ca 5.300 m²



Bauen? Ja !

UND richtig, also: FÜR Wohnraum UND Grün sorgen

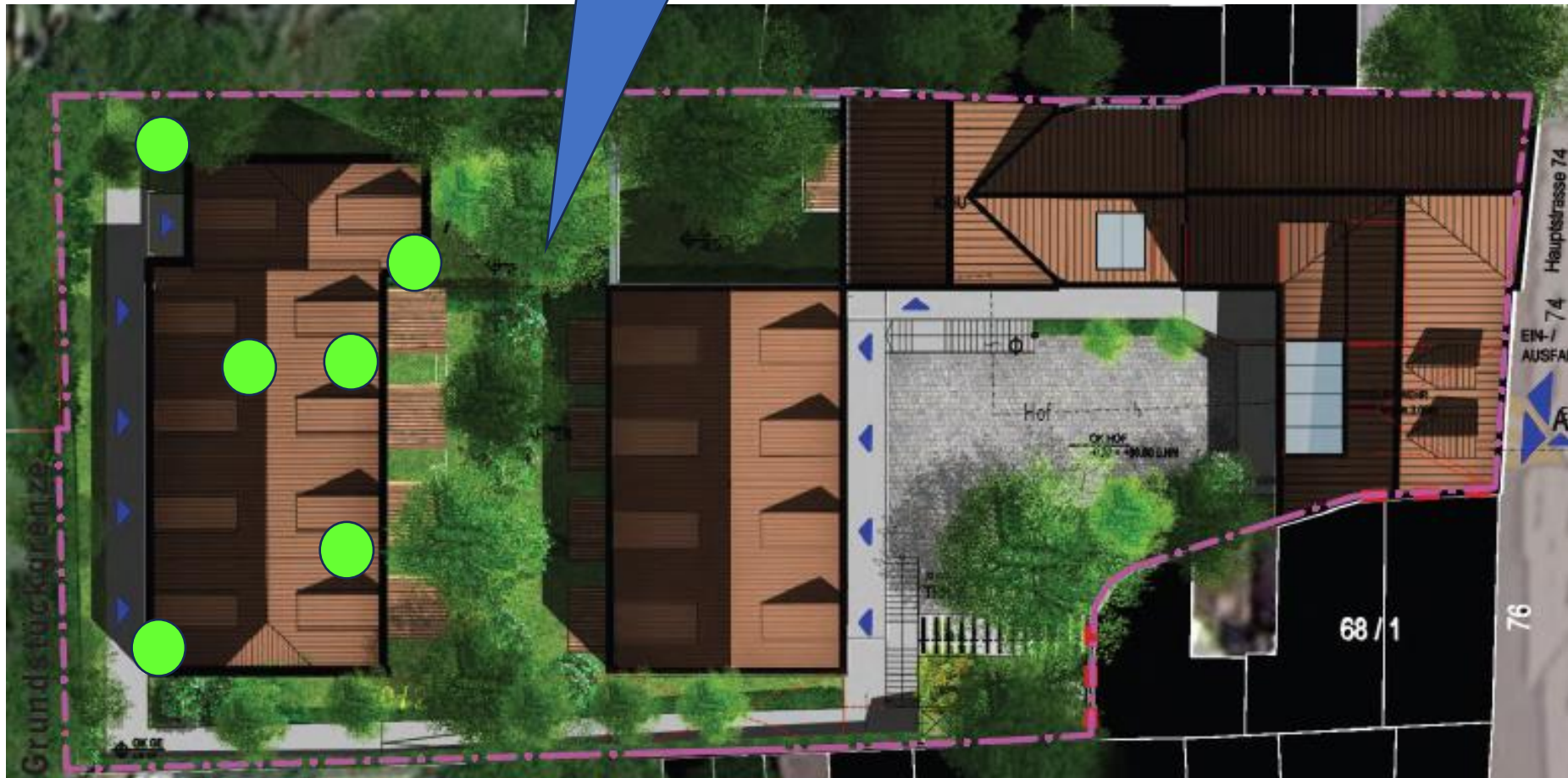
3. Ansatzpunkt
Umwelt / Klima

1300 m² Park-
und Gartenland
sind in Gefahr



 Einzelkulturdenkmal
 Ensembleschutz

Diese Bäume gibt es nur
auf dem Papier!
→Feuerwehruzugang



- Großkronige alte Bäume: 90 bis 190 cm Stammumfang: Zedern, Eschen bis zu 20 m hoch: 12.000 m³ Grüne Lunge

Hauptstraße 70 – 74:

Die letzte Grüninsel in Winkel: Blick von der Kirchnebenstraße

Rettung nur mit Bebauungsplan möglich!



Unsere Sorgen:

- Der nachbarliche Friede ist in Gefahr:
Die Straßen nehmen den fließenden und ruhenden Verkehr aus der dichten und hohen Bebauung nicht auf.
Für Fußgänger auf dem Weg zum Kindergarten oder zum Friedhof bleibt kein Platz.
- Die Ortstypische Bebauung ist in Gefahr:
Gebäude zu hoch, zu dicht, zu viele Geschosse
- Denkmalschutz, Ensembleschutz und Gestaltungssatzung sind in Gefahr:
Historische Gebäude werden erdrückt und „eingemauert“
- Ein Denkmal-geschützter Park wird ersatzlos gerodet.
Die versiegelten Flächen leiten das Wasser direkt in die Kanalisation
- Wir sind direkt betroffen, wurden jedoch bisher nicht beteiligt.

Unser Anliegen:

- Es dreht sich um mehr als 5.000 m² Grundstücke in der historischen Ortsmitte. Das geht alle an, das ist ein wichtiges Thema für das kommunale Entwicklungskonzept. Das ist auch eine historisch einmalige Chance.
- Wir möchten eine transparente Planung. Nach öffentlichen Vorgaben.
Wir möchten mitwirken. Für eine Win-Win-Situation. Im Dialog. Konstruktiv. Nachhaltig.
Auch für die, die nach uns kommen.

Unser Apell:

Keine Beschlüsse hinter verschlossenen Türen!

Unterstützen Sie uns und das Vorhaben:
stimmen Sie für einen Bebauungsplan!



FÖR
SÄKER
SÄKER