

b) Wohn- und Nebengebäude

Auf eine kleinteilige Differenzierung der Bebauung innerhalb des Ortskerns in Wohn- und Nebengebäude wurde auch in Hallgarten aufgrund fehlender Bestandsdaten verzichtet. In den älteren Gebieten des Ortsteils 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 Hallgarten

In Hallgarten liegt das Bürgerhaus als wichtige öffentliche Nutzung außerhalb des historischen Ortskerns. Die öffentlichen Nutzungen innerhalb des alten Ortszentrums konzentrieren sich im Bereich um das historische Rathaus.

d) Innerörtliche Frei- und Grünflächen

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

Der historische Ortskern Hallgartens wird durch vier öffentliche Platzräume mit jeweils unterschiedlichem Charakter geprägt.

Wichtigster Platzraum ist der Hallgartener Platz. Durch den an der südlichen Platzkante erfolgten Abriss eines ehemals als Gaststätte genutzten Gebäudes und dem noch nicht erfolgten Neubau des geplanten Wohngebäudes fehlt dem Platz momentan eine wichtige Raumkante. Eine kleine begrünte Fläche am Platzrand wird momentan durch das in unmittelbarer Nachbarschaft zum Platz liegende „Heimatlädchen“ für eine Außenbestuhlung genutzt. Die vorhandene Platzgestaltung bietet durch die kaum vorhandene Begrünung und fehlende Sitzgelegenheiten keine Aufenthaltsqualität.

Das Umfeld der Kirche Mariae Himmelfahrt und der nördliche Platzbereich an den Einmündungen der Anton-Dietrich-Straße und der Straße Am Weingarten in die Zangerstraße sind relativ neu gestaltet und bieten durch punktuelle Begrünung und räumliche Gliederung gute Aufenthaltsqualität.

Wichtigste unmittelbar an die Bebauung des Ortskerns angrenzende öffentliche Freifläche ist der von Weinbauflächen umgebene Friedhof in exponierter Lage mit weitem Blick in das Rheintal.

2.3 Dörflicher Charakter, kulturgeschichtliches Erbe, Siedlungsbild

2.3.1 Stadtteil Oestrich

Der dörfliche Charakter, das kulturgeschichtliche Erbe und das Siedlungsbild des Ortsteils wurden bereits in den Abschnitten 2.1 und 2.2 ausführlicher beschrieben. Durch die zahlreichen historischen Gebäude und den weitgehend erhaltenen Stadtgrundriss mit sehr unterschiedlich proportionierten Stadträumen sind die drei bereits beschriebenen und den Ortskern prägenden historischen Entwicklungsabschnitte mit ihren unterschiedlichen Baustrukturen und charakteristischen öffentlichen Räumen noch heute deutlich lesbar.

Der älteste Kernbereich wird durch vielgestaltige öffentliche Räume mit differenzierten Plätzen und schmalen gekrümmten Gassen und Durchgängen geprägt. Der langgestreckte Friedensplatz entstand aufgrund der Lage des durch die Ortsmitte fließenden (heute überbauten) Pfingstbach.

Im Gegensatz zu den uferparallel weit ausgedehnten Siedlungen Winkel und Mittelheim zeigt Oestrich eine kompakte, sich eher ins Land hinein erstreckende Siedlungsfläche mit relativ kurzer Uferlinie. Die hohe Dichte der erhaltenen und denkmalwerten historischen Bauten bildet ein ungewöhnlich reiches kulturgeschichtliches Erbe.

Der Sanierungsbedarf der historischen Bausubstanz ist in Teilbereichen hoch. Auch viele Gebäude mit eher geringem Sanierungsbedarf könnten durch geeignete bauliche Maßnahmen deutlich aufgewertet und besser in das historische Ortsbild integriert werden.

Ortsbildstörende und nicht ausreichend in die Gestaltung und Maßstäblichkeit des historischen Bestandes eingefügte Neubauten oder Umbauten sind zwar vorhanden, können das Ortsbild aber nur in sehr wenigen Bereichen dominieren.

Bedingt durch die an den historischen Ortskern angrenzenden neueren Baugebiete und die Trasse der B 42 ist die ursprüngliche Einbettung des Ortskerns in die prägenden umgebenden Landschaftsräume (Weinberge, Rheinaue) heute nur sehr eingeschränkt wahrnehmbar. Die auf historischen Gemälden und Zeichnungen sichtbare Einbettung des Ortskerns in eine fast arkadisch wirkende Landschaft ist nicht mehr unmittelbar erlebbar.



Historische Bebauung im ältesten Kernbereich



und im Erweiterungsgebiet nördlich der Bahn

2.3.2 Stadtteile Winkel / Mittelheim

Die Beschreibung der Ortsteile Winkel und Mittelheim erfolgte ebenfalls bereits in den Abschnitten 2.1 und 2.2.

Charakteristisch für beide Ortsteile sind die lineare uferparallele Ausrichtung des Zentrums entlang der Straßenzüge Hauptstraße / Rheingaustraße mit nur wenigen kleinen Plätzen und schmalen seitlichen Gassen zum Rhein und zur Bahnlinie und den nördlich der Bahn angrenzenden Stadterweiterungsgebieten sowie eine große Dichte und Anzahl wertvoller historischer Bauten vor allem im Bereich südlich der Bahn.

Der Sanierungsbedarf der historischen Bausubstanz ist in Teilbereichen beider Ortsteile hoch.

Das Ortsbild wird nur in wenigen Bereichen stärker durch nicht ausreichend eingefügte Neubauten oder verunstaltende Sanierungen gestört. Im Bereich der Hauptstraße Winkel fällt besonders das ehemals als Supermarkt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude am Einmündungsbereich Kerbeplatz / Hauptstraße unmittelbar gegenüber dem historischen Rathaus auf. Zu dem Bereich gab es bereits mehrere Investorenanfragen und Entwürfe für eine verträgliche Neubebauung. Die Eigentümer haben aber kein Verkaufsinteresse.

Aufgrund der teilweise sehr tiefen und nur in den vorderen Bereichen bebauten Grundstücke sind in einigen Bereichen Nachverdichtungspotentiale vorhanden, für die es momentan aufgrund fehlender politisch beschlossener und verbindlicher städtebaulicher Zielvorgaben nur sehr eingeschränkte Steuerungsmöglichkeiten gibt. Einige neuere Bebauungen in aufgrund der abgelegenen Lage kaum frequentierten Bereichen zwischen Hauptstraße und Bahnlinie wurden ohne jede ortstypische Charakteristik realisiert. Die Gebäude nehmen keinerlei Bezüge zu umgebenden typischen städtebaulichen oder architektonischen Strukturen auf und könnten auch in jedem beliebigen Neubaugebiet in anderen Teilen der Bundesrepublik stehen.



Historische Bebauung an der Hauptstraße



Ortsuntypische Neubauten

2.3.3 Stadtteil Hallgarten

Die Beschreibung des Ortsteils Hallgarten erfolgte ebenfalls bereits in den Abschnitten 2.1 und 2.2.

Von den vier Oestrich-Winkeler Ortsteilen ist Hallgarten aufgrund seiner geringen und kompakten Größe und seiner erhöhten Lage in den Weinbergen und abseits der B42 und der Bahntrasse der Stadtteil mit dem dörflichsten Charakter.

Ältester Kernbereich und zentralster Bereich ist die Zangerstraße zwischen Hallgartener Platz und Anton-Dietrich Straße.

Die frühen Erweiterungsgebiete des dörflichen Zentrums werden wesentlich durch die für die Ortsentwicklung sehr wichtigen um 1900 entstandenen Gebäude des Winzervereins, der Winzergenossenschaft und eines in Anlehnung an Industriearchitektur gestalteten Weingutes geprägt.

Der Sanierungsbedarf der historischen Bausubstanz ist auch hier in Teilbereichen hoch und viele Gebäude mit eher geringem Sanierungsbedarf könnten durch geeignete bauliche Maßnahmen deutlich aufgewertet und besser in das historische Ortsbild integriert werden.



Gebäude der Winzergenossenschaft



Gebäude des Winzervereins



Hoher Sanierungsbedarf in der Zangerstraße



*Blick in die Hattenheimer Straße
(Erweiterungsgebiet um 1900)*

3. Innenentwicklung

3.1 Erfassung der Innenentwicklungspotentiale

Leerstandserfassung

Zum Leerstand liegen folgende Daten vor:

- Mikrozensus 2011 (nur Daten Gesamtstadt)
- Leerstandserfassung Wohnbauflächen 2020 (Hauptgebäude ohne EWO-Meldung zum Zeitpunkt der Erfassung)
- Nullzähler Rheingauwasser 2022 (Hauptgebäude ohne Wasserverbrauch in 2022, ohne städtische Liegenschaften, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, kirchliche Objekte, Vereinsgebäude und offensichtlich rein gewerblich genutzte Gebäude)

Die Daten der Erfassungen 2020 und 2022 können den einzelnen Ortsteilen zugeordnet werden. Die Ermittlung der ortsteilbezogenen Leerstandsquote ist aufgrund der fehlenden Daten zur Anzahl der Wohnungen in den Ortsteilen nicht möglich. Die gesamtstädtische Leerstandsquote für 2011 wurde dem Bericht zum Mikrozensus entnommen. Zur Ermittlung der gesamtstädtischen Leerstandsquote für 2020 und 2022 wurden die sich lediglich auf Flurstücke bzw. Gebäude beziehenden Daten zu EWO Meldungen und Nullzählerständen mit der im betreffenden Jahr vorhandenen durchschnittlichen Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude multipliziert. Ein Leerstand von unter 2% gilt als unterste Grenze zur Wohnungsnot. 3% Leerstand kann als Schwellenwert zu einem angespannten Markt angesehen werden. Eine Quote zwischen 3% und 5% indiziert einen normalen Wohnungsmarkt mit ausreichenden Fluktuationsreserven. Aufgrund der Erfassungsmethode konnten aber nur ganzjährige Leerstände erfasst werden. Kürzere Leerstände wie z.B. umzugsbedingte Leerstände aufgrund von Mieter- oder Eigentümerwechseln bleiben daher unberücksichtigt. Unter Berücksichtigung mit Sicherheit vorhandener kürzerer Leerstände bewegt sich die Leerstandsquote daher sehr wahrscheinlich oberhalb der dargestellten Werte.

Leerstandserfassung	Mikrozensus 2011	Keine EWO Meldung 2020 (Flurstücke)	Nullzähler Rheingauwasser 2022 (Hauptgebäude)	Leerstand 2022 bei 1,8 WE / Gebäude
Oestrich	Nicht erfasst	38	56	101 WE
Winkel / Mittelheim	Nicht erfasst	56	80	144 WE
Hallgarten	Nicht erfasst	40	33	59 WE
Gesamtstadt	254	134	169	304 WE
Leerstandsquote Gesamtstadt bei 1,8 WE / Gebäude	4,3%	4,0% bei 1,8 WE/Flurstück	5,0% bei 1,8 WE/Gebäude	5%

Innerörtliche Baulücken

Zur Verortung von innerörtlichen Baulücken wurden die 2015 / 2017 durch die Stadt erfassten Flächen unter Berücksichtigung der aktuellen Situation überprüft und aktualisiert. Die Erfassung ist differenziert nach:

- Unbebauten Grundstücken in Gebieten innerhalb eines B-Plan Geltungsbereichs (kurzfristig bebaubare Baulücke)
- Teilweise bebauten Grundstücken in B-Plan Geltungsbereichen (möglicherweise bebaubar, Prüfung erforderlich)
- Größeren unbebauten Flächen in § 34er Gebieten

Innerörtliche Baulücken	B-Plan Grundstück unbebaut Bebaubare Baulücke	B-Plan Grundstück teilw. bebaut	Ohne B-Plan § 34	Gesamt	Max. mögliche WE bei 25 WE/ha
Oestrich (Flächen in qm)	12.000	4.000	10.300	26.300	66 WE
Winkel / Mittelheim (Flächen in qm)	12.300	6.300	8.200	26.800	67 WE
Hallgarten (Flächen in qm)	6.500	8.900	3.300	18.700	47 WE
Gesamt	30.800	19.200	21.800	71.800	180 WE

Konversionsflächen

Das ca. 29.000 qm große Koepp-Gelände liegt östlich des Ortskerns des Ortsteils Oestrich in einem durch gewerbliche Nutzungen geprägten Umfeld zwischen Rheingaustraße und der B42 und dem Rheinufer. Die Gebäude auf dem Gelände wurden ehemals zur Schaumstoffproduktion genutzt. Nach dem Ende der Produktion wurden die Gebäude veräußert. Die vorhandenen Bauten werden momentan durch die neuen Eigentümer als Gewerbeflächen / Hallenflächen zur Miete vermarktet und sind weitgehend vermietet. Ursprünglicher Wunsch der neuen Eigentümer war eine perspektivische Neuordnung der Bebauung und die Neuerrichtung von Wohnungen auf größeren Teilflächen. Wesentliche Bedingung für eine bauliche Neuentwicklung mit gemischter Nutzung ist die Verlagerung eines momentan in unmittelbarer Nachbarschaft des Geländes unmittelbar an der B 42 befindlichen Abbruch- und Tiefbauunternehmens mit Brechanlage zum Baustoffrecycling. Hierfür ist ein alternativer Standort aufgrund der hohen Schallemissionen des Betriebes nur sehr schwer zu finden. Der Betrieb soll aber möglichst in Oestrich-Winkel gehalten werden. Aufgrund der momentan gut vermieteten Gewerbeflächen und der aktuellen Baupreisentwicklung besteht zur Zeit von Seiten der Eigentümer kein dringender Veränderungswunsch. Da Oestrich-Winkel nur über ein geringes Angebot an Gewerbeflächen verfügt, steht die Stadt einem Erhalt der gewerblichen Nutzung am Standort nicht negativ gegenüber. Aufgrund der vielen Ungewissheiten bezüglich der weiteren Entwicklung erscheint die Realisierung der bisher angedachten 83 Wohnungen auf dem Gelände innerhalb der nächsten 10 Jahre sehr unwahrscheinlich.

Bauplätze Neubaugebiete	Jahr der letzten B-Plan Ausweisung	Anzahl Bauplätze bei Ausweisung	Freie Bauplätze zur Verfügung	B-Plan in Aufstellung	Baulandreserven F-Plan
Oestrich	2016 (1)	1	0	1 (2)	0
Winkel / Mittelheim	2020 (3)	7	0	0	0
Hallgarten	(4)	(4)	(4)	(5)	0,9 ha (5)

Zu (1): Studierendenwohnheim an der EBS, ca. 138 Apartments

Zu (2): ehemaliges Koepp-Gelände, letzter Stand Investor: ca. 89 WE, liegt auf Eis

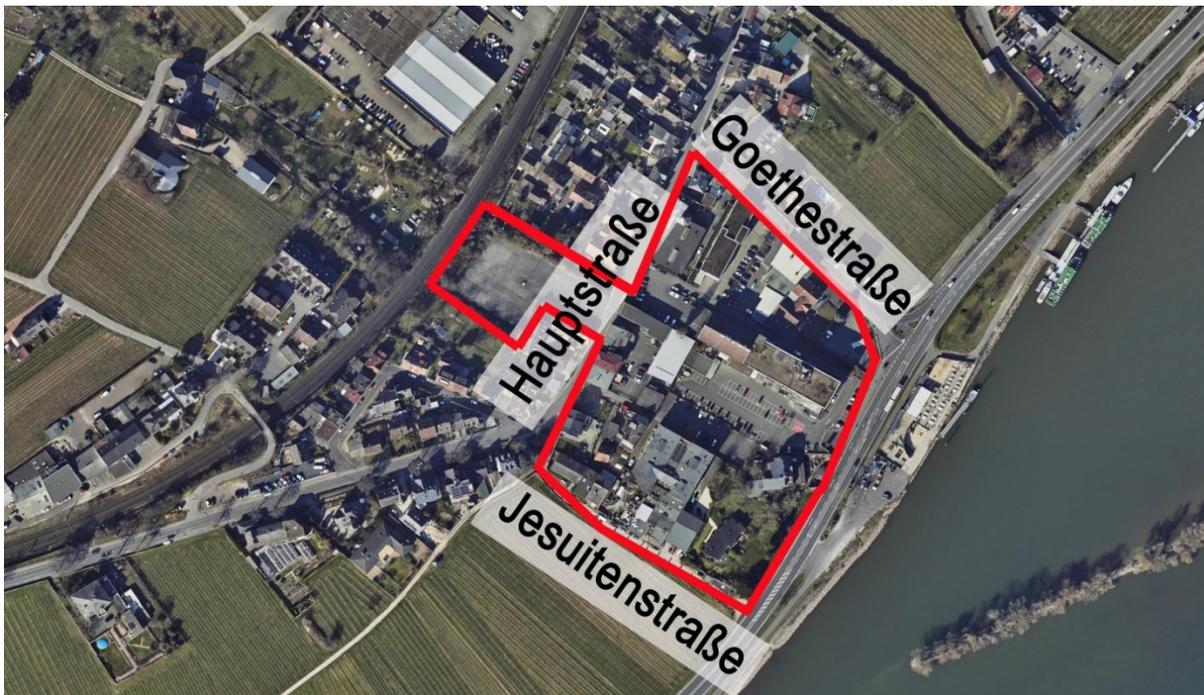
Zu (3): Baugebiet Scharbel

Zu (4): Seit über 10 Jahren keine Ausweisung mehr

Zu (5): 87 „Am Wald“ – wird nicht weiter betrieben

3.1 a) Besondere städtebauliche Problemlagen

Im südwestlichen Randbereich des historischen Ortskerns des Ortsteils Winkel befindet sich ein überwiegend gewerblich genutztes Gebiet mit erheblichen städtebaulichen Missständen. Das Gebiet wird durch eine heterogene Bebauung aus Gebäuden unterschiedlichsten Baualters mit zwischengelagerten großen unbegrüntem Parkplatzflächen geprägt. Viele Gebäude weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf und Leerstand auf oder werden nur noch als Lagerflächen genutzt. Zwei mit einem Querriegel verbundene denkmalgeschützte Hallen einer ehemaligen chemischen Fabrik in neoklassizistischer Architektur werden heute durch ein Sportstudio, eine Spielhalle und Büros genutzt. Durch die exponierte Lage am Ortseingang und am Rhein sowie die teilweise großmaßstäbliche Bebauung ist der Bereich negativ prägend für das Ortsbild der westlichen historischen Ortsmitte. Die eigentlich sehr attraktive Lage in dem durch Weinbauflächen geprägten Ortsrand zum Rhein bietet erhebliche Entwicklungspotentiale. Die kleinteilige Eigentümerstruktur mit sehr unterschiedlichen Eigentümerinteressen und ein fehlendes umsetzbares und abgestimmtes Gesamtkonzept haben trotz Anfragen von Investoren (z.B. für einen Hotelneubau) bisher eine zusammenhängende Entwicklung und Aufwertung des Bereiches verhindert.



Städtebaulicher Problembereich am Ortsrand des Ortskerns Winkel



Unternutzte und sanierungsbedürftige Bauten mit großen unbegrüntem Parkplatzflächen und denkmalgeschützten Hallen bestimmen das Bild

Das Gebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 77 „Zwischen Goethestraße und Jesuitenstraße“. Der Plan definiert lediglich die Art der Nutzung, die maximale GRZ, maximale Gebäudehöhen sowie Flächen zur Freilegung des Elsterbaches und Flächen für Begrünungsmaßnahmen entlang der B 42. Die durch Baulinien großflächig ausgewiesenen überbaubaren Flächen definieren keine stadträumliche Ordnung durch festgesetzte maximale Baukörpergrundflächen, Freiflächen und Erschließungsflächen. Auf der Grundlage des Bebauungsplans sind unterschiedlichste (auch negative) bauliche Entwicklungen möglich. Zur Sicherung einer der attraktiven Lage angemessenen Entwicklung wäre ein langfristig tragfähiges und bei Bedarf auch schrittweise von einzelnen Eigentümern umsetzbares Gesamtkonzept sinnvoll. Aufgrund der momentanen zeitlichen und inhaltlichen Ungewissheiten sind Planungen und Maßnahmen für die besondere städtebauliche Problemlage zunächst nicht Gegenstand der Maßnahmendefinition im KEK. Zum jetzigen Zeitpunkt kann das erforderliche qualifizierte Fachkonzept mit entsprechendem Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan nicht erarbeitet werden.

3.1 b) Aktivitäten und Projekte zur Innenentwicklung

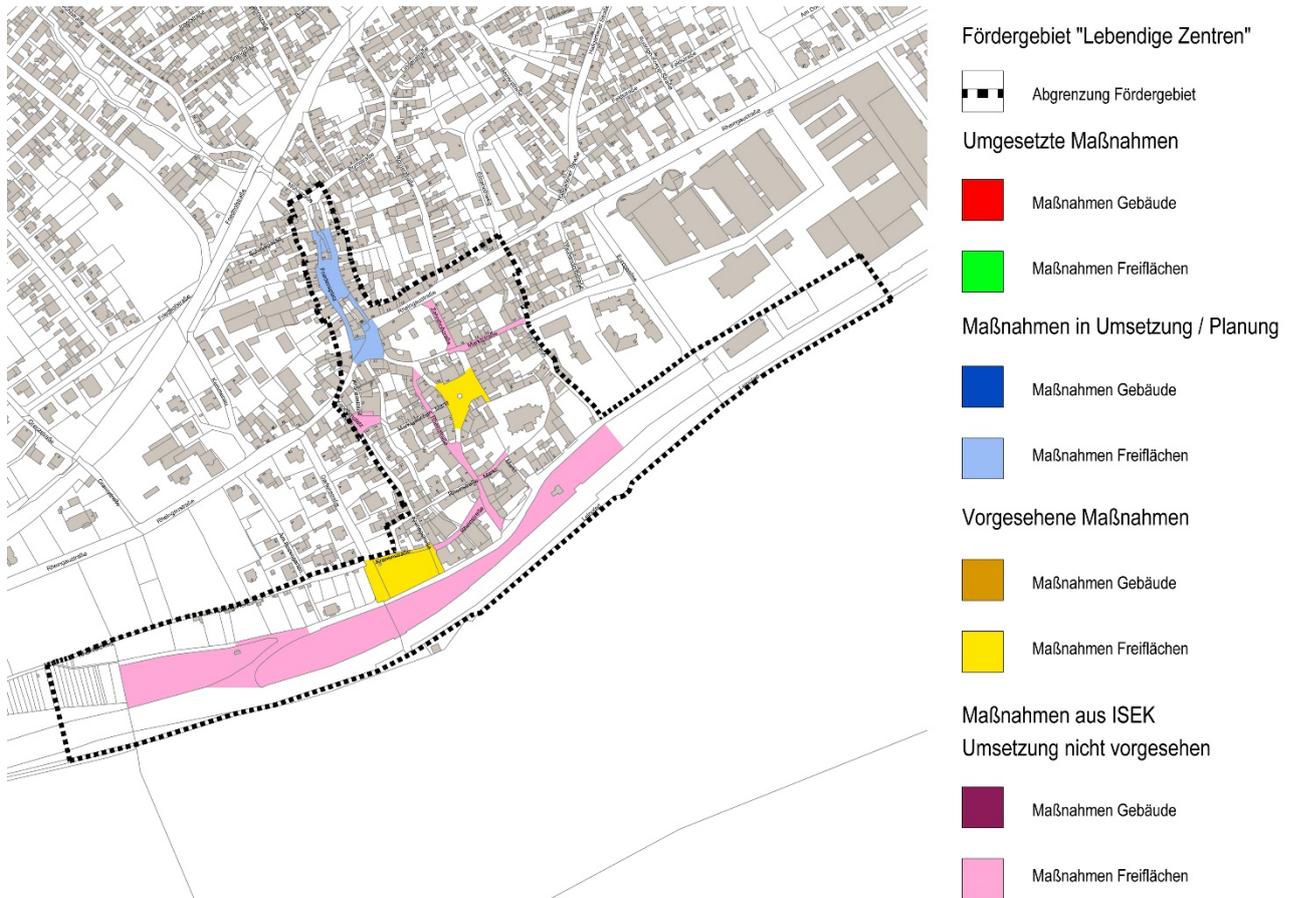
Förderprogramm „Lebendige Zentren“

Das als Grundlage für die Umsetzung des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ (ehemals „städtebaulicher Denkmalschutz“) unter intensiver Beteiligung der Bürger durch die NH ProjektStadt erarbeitete integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept von 2018 definiert Maßnahmen zur Entwicklung und Aufwertung von öffentlichen Räumen und Gebäuden innerhalb wichtiger Teilbereiche der Ortskerne von Oestrich, Winkel und Mittelheim. Aufbauend auf der Bestandsanalyse wurden Szenarien formuliert, um mögliche Entwicklungstendenzen zu verdeutlichen. In der Konzeptphase wurden Leitbilder und Handlungsfelder formuliert, die durchzuführenden Maßnahmen identifiziert und beschrieben sowie die Gebiete räumlich abgegrenzt.

Die im ISEK definierten Fördergebiete der „Lebendigen Zentren“ liegen in wichtigen Bereichen der historischen Ortskerne von Oestrich, Winkel und Mittelheim und damit innerhalb der vorgesehenen Fördergebiete für die Dorfentwicklung. Aufgrund der Vielzahl der in den Fördergebieten der „Lebendigen Zentren“ vorhandenen historischen Gebäude und Freiflächen und des räumlich und inhaltlich nur sehr eingeschränkten und klar definierten Umfangs der innerhalb des Programms zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen erscheint eine komplette Ausgrenzung der Fördergebiete „Lebendige Zentren“ aus den Fördergebieten der Dorfentwicklung nicht zielführend. Da innerhalb der „Lebendigen Zentren“ keine Maßnahmen zur Aufwertung privater Gebäude und Freiflächen erfolgen werden und für wichtige öffentliche Räume keine Maßnahmen vorgesehen sind bzw. im ISEK vorgesehene Maßnahmen nicht realisiert werden, könnten viele im Rahmen der Dorfentwicklung sinnvolle Maßnahmen in den historischen Zentren nicht gefördert werden. Um eine Doppelförderung zu vermeiden wird die Abgrenzung zwischen den einzelnen Fördergebieten inhaltlich und kleinteilig räumlich erfolgen.

Entwicklung von Grün- und Freiräumen / Entwicklung von Schlüsselimmobilien

Im Themenbereich Grün- und Freiflächen und in der Entwicklung von Schlüsselimmobilien sind verschiedene Maßnahmen zur Innenentwicklung im Rahmen der Programmumsetzung „Lebendige Zentren“ in Planung, Umsetzung oder bereits realisiert.



Fördergebiet „Lebendige Zentren“ und Maßnahmenumsetzung in Oestrich

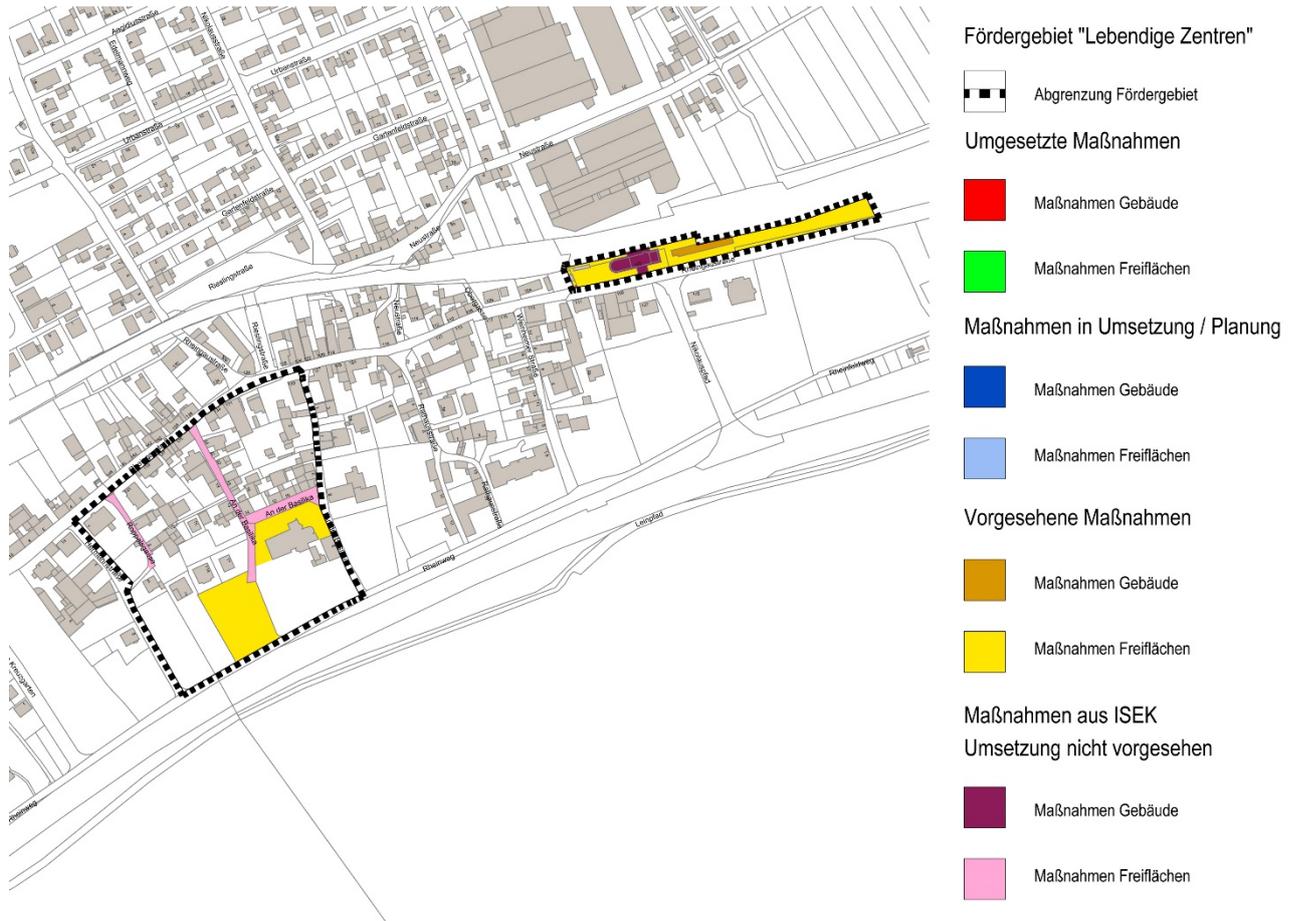
Maßnahmen in Oestrich:

In Umsetzung / Planung:

- Umgestaltung des Scharfen Ecks
- Umgestaltung des Friedensplatzes

Zur Umsetzung vorgesehene Maßnahmen:

- Aufwertung Marktplatz
- Umgestaltung des Molsberger Parkplatzes



Fördergebiet „Lebendige Zentren“ und Maßnahmenumsetzung in Mittelheim

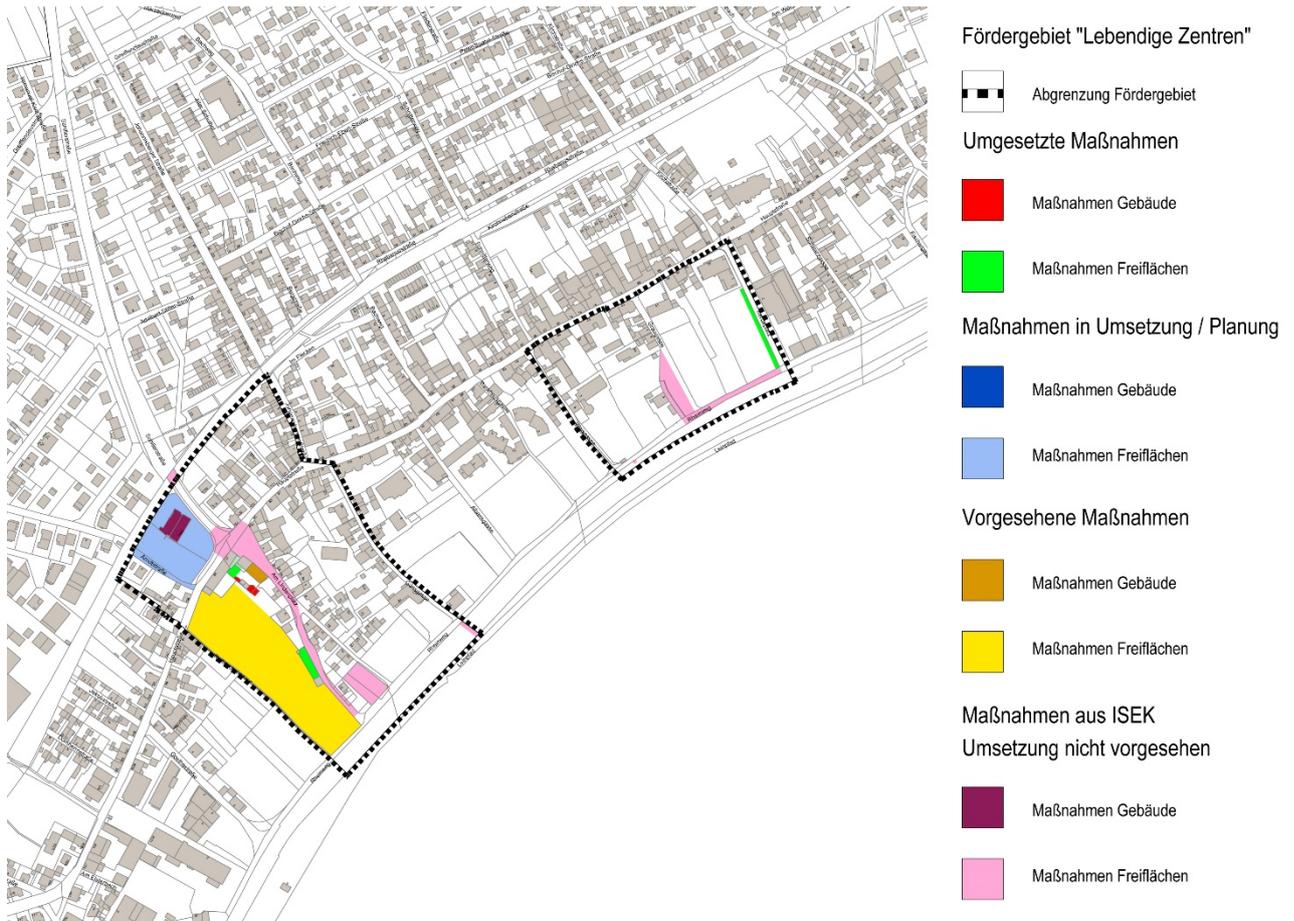
Maßnahmen in Mittelheim

Maßnahmen in der Umsetzung

- Aufwertung Umfeld Basilika (1. Quartal 2024)

Zur Umsetzung vorgesehene Maßnahmen

- Grunderwerb Nebengebäude Bahnhof
- Aufwertung Bahnhofsumfeld
- Aufwertung Parkplatz Basilika



Fördergebiet „Lebendige Zentren“ und Maßnahmenumsetzung in Winkel

Maßnahmen in Winkel

Bereits umgesetzt:

- Hof vor der Tourist Information (Brentanohaus)
- Grundinstandsetzung Hühnerstall (Brentanohaus)
- Grundinstandsetzung Gesindehaus und Remise (Brentanohaus)
- Parkplatz nördlich des Badehauses (Am Lindenplatz / Brentanohaus)
- Erneuerung des Laubengangs (Gehweg am Kerbeplatz)

Maßnahmen in der Umsetzung:

- Aufwertung der Freianlage / Parkanlage Brentanoscheune (Planung steht, Baufertigstellung bis Frühjahr 2024)
- Straßenausbau Arndtstraße (Brentanoscheune)

Vorgesehene Maßnahmen:

- Erneuerung des Gehweges nördlich des Laubengangs bis Kreuzung „Hauptstraße“
- Rekonstruktion und Aufwertung des Brentanoparks (Terrasse mit Glyzinienweg, Weg zum Badehaus, Südteil Brentanopark...)
- Sanierung und Zuführen einer Nutzung der Scheune im Brentanogarten

Die realisierten, in der Umsetzung oder konkreten Planung befindlichen und in Zukunft vorgesehenen Maßnahmen im Rahmen der Programmumsetzung „Lebendige Zentren“ beschränken sich auf die Aufwertung ausgewählter zentraler öffentlicher Plätze und Grünflächen. Geförderte Maßnahmen im Zusammenhang mit Gebäuden finden nur im Bereich des Brentanohauses und des Bahnhofes statt.

Förderprogramm „Zukunft Innenstadt“

Um die Ortsteilzentren zu beleben und durch kleinere Maßnahmen attraktiver zu gestalten, hat sich die Stadt erfolgreich auf das Landesprogramm „Zukunft Innenstadt“ beworben und nun die Möglichkeit bis Ende 2024 kleinere Maßnahmen zur Belebung der Innenstadt durchzuführen. Anfang 2022 wurde ein erster Workshop mit ca. 80 Bürgern in den Räumen der EBS und online durchgeführt und in Arbeitsgruppen wurden Ideen zu den Themen „Austausch und Begegnung“, „Grünes Oestrich-Winkel“ und „Gesundheit, Freizeit, Jugend“ gesammelt. Mitte 2022 fanden mehrere Treffen dreier Arbeitsgruppen statt, die die Ideen des Workshops themenbezogen vertieft und zu Projektvorschlägen ausgearbeitet haben. Im Rahmen eines zweiten öffentlichen Workshops wurden die Arbeitsgruppenergebnisse vorgestellt, diskutiert und priorisiert.

Als Ergebnis des Prozesses werden bis Ende 2024 folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Bau einer Calisthenics Anlage (Rheinanlage westlich des Weinprobierstandes in Oestrich)
- Inklusionskarussell (Rollstuhlskarussell in der Rheinanlage in Oestrich)
- Machbarkeitsstudie für eine Treppensitzanlage am Rhein
- Begrünung eines Teilbereiches des „Kerbeplatzes“ auf der Dachterrasse über einem EDEKA Markt.
- Neue Pflanzgefäße zur Begrünung öffentlicher Räume (in Oestrich, Winkel und Mittelheim)
- Temporäre Einrichtung eines „Raums für Alle“ (offener Raum für Co-Working, offene Treffs und Stadtteilaktivitäten bis Ende 2024. Ein geeigneter Raum wird momentan noch gesucht).

Sonstige Maßnahmen zur Innenentwicklung

Bürgerschaftliches Engagement

Die Beteiligungsprozesse zu beiden Förderprogrammen sind abgeschlossen und die im Rahmen der Beteiligung definierten Projekte werden kontinuierlich umgesetzt. Eine aktivierende Beteiligung zu neuen Leitbildern, Projekten und Maßnahmen und die dadurch mögliche längerfristige Aktivierung und Koordination bürgerschaftlichen Engagements ist im Rahmen der laufenden Programme nicht mehr möglich.

Unterstützungsangebote für private Eigentümer

Die im ISEK zum Förderprogramm „Lebendige Zentren“ vorgesehene Förderung privater Gebäudesanierungen wird nicht erfolgen. Im Rahmen der beiden laufenden Förderprogramme findet daher keine Unterstützung privater Gebäudeeigentümer*innen durch Beratung oder finanzielle Unterstützung statt.

Ganzheitliche Entwicklung von Grün- und Freiräumen

Die Entwicklung von Grün- und Freiräumen in den Ortskernen erfolgt momentan nur in sehr wenigen ausgewählten Bereichen. Ein längerfristig umsetzbares Gestaltungs- und Nutzungskonzept für die öffentlichen Räume in den Ortszentren ist nicht vorhanden. Viele wichtige öffentliche Räume haben Aufwertungspotentiale, die im Rahmen der bisherigen Programmumsetzungen nicht genutzt werden können.

Versorgung und Einzelhandel

Momentan finden keine koordinierten Maßnahmen zur Entwicklung der Versorgung und des Einzelhandels in den Ortsmitten statt.

Schlüsselimmobilien qualifizieren

In wichtigen Teilbereichen der Ortskerne befinden sich denkmalgeschützte Gebäude mit erkennbar hohem Sanierungsbedarf und langfristig nicht tragfähiger Nutzung und momentan fehlender Entwicklungsperspektive.

Die Attraktivität der Ortskerne wird durch diese Gebäude deutlich beeinträchtigt. Die Potentiale der teilweise sehr hochwertigen historischen Gebäude können nicht für eine Aufwertung und Belebung der Ortskerne genutzt werden.

Versuche das leerstehende Gebäude des ehemaligen Supermarktes in der Hauptstraße 33 in Winkel durch eine Neubebauung zu ersetzen, scheiterten trotz Interesse verschiedener Investoren bisher an den Eigentumsverhältnissen.

Eine gezielte Ansprache der Eigentümer dieser Gebäude und eine unterstützende Beratung oder Förderung sind im Rahmen der Umsetzung der vorhandenen Förderprogramme nicht vorgesehen.

Energetische Quartierssanierung

Die Stadt Oestrich-Winkel hat das KfW Programm Nr. 432 „Energetische Stadtsanierung“ in Mittelheim installiert und im Rahmen der ersten Förderung 2018 ein „integriertes energetisches Quartierskonzept“ erarbeiten lassen.

Die Erarbeitung des Konzepts erfolgte durch das beauftragte Unternehmen DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbh & Co. KG (Wiesbaden). In diesem Zusammenhang wurden auch erste Voraussetzungen für alternative Versorgungsmöglichkeiten geprüft, z.B. bezüglich eines Nahwärmenetzes. Zur Konzepterarbeitung wurden vorliegende Daten der Stadt und der Stadtwerke sowie Informationen, die im Rahmen von Bürgerbeteiligungsverfahren und Vor-Ort-Untersuchungen erhoben wurden, genutzt.

Seit Frühjahr 2021 ist ein energetisches Sanierungsmanagement in Mittelheim etabliert, welches ebenfalls von der KfW-Förderbank über das Programm Nr. 432 „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ mit einem Zuschuss von 65 % der Kosten unterstützt wird. Die Energy Effizienz GmbH aus Lampertheim ist mit dem Sanierungsmanagement beauftragt. Im Rahmen des Sanierungsmanagements wird eine kostenfreie Erstberatung zu den Themen Energienutzung und Sanierung für die Bürgerinnen und Bürger in Mittelheim angeboten. Zudem werden Veranstaltungsreihen durchgeführt und Informationsmaterial bereitgestellt, um so eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern.

3.2 Siedlungsentwicklungsplanung der Kommune in den nächsten 10 Jahren

3.2 a) Bedarf an Wohnraum im Kontext der demografischen Struktur und Entwicklung

Die gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung aufgrund der Demografie und der Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenzen zwischen 2005 und 2021 wurde bereits in Teil 2 Nr. 1 umfassend beschrieben.

Zwischen 2005 und 2021 führte die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu einem Verlust von 787 Einwohnern. Diese Entwicklung wurde durch Wanderungsgewinne von 889 Einwohnern im gleichen Zeitraum mehr als ausgeglichen.

Trotz des nur geringen Bevölkerungszuwachses stieg die Anzahl der Wohnungen aufgrund der Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen von 5.663 im Jahr 2005 auf 6.082 im Jahr 2021 (+419 Wohnungen).

Bevölkerungsprojektion:

Der Ermittlung des zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bis 2040 ist aufgrund der momentanen Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung (Klimakrise, Klimaneutralität bis 2045, Flucht und Zuwanderung, Wohnungsmangel in Ballungsräumen, Immobilien- und Baupreise, allgemeine wirtschaftliche Entwicklung etc.) nur sehr vage vorhersehbar.

Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung:

In der Vergangenheit war ab 2014 eine leichte Erhöhung der Sterberate erkennbar. Trotz des zu erwartenden Zuzugs jüngerer Bevölkerungsgruppen wird der Anteil der älteren Jahrgänge an der Gesamtbevölkerung hoch bleiben.

Die Geburtenrate schwankt jährlich teilweise stark. In der Gesamtbetrachtung der Jahre zwischen 2005 und 2021 ist keine eindeutige Tendenz erkennbar. Jahre mit hoher oder niedriger Geburtenrate sind im gesamten Untersuchungszeitraum vorhanden.

Aufgrund des absehbar steigenden Anteils älterer Einwohner und der nicht erkennbaren Tendenzen in der Geburtenrate wird bis 2040 von einer stagnierenden Geburtenrate und einer leicht steigenden Sterberate ausgegangen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung führt im Prognosezeitraum zu einem jährlichen leichten Einwohnerverlust.

Annahmen zu Wanderungsbewegungen:

Aufgrund der Verlegung des Wiesbadener Standortes der EBS nach Oestrich-Winkel und dem dadurch bedingten Zuwachs der Studentenzahlen von heute 1.200 auf insgesamt 2.500 (ab Januar 2025) wird für die Jahre nach 2025 mit einem verstärkten Zuzug von Studenten ausgegangen. Momentan wohnen 462 Studierende in Oestrich-Winkel. Insgesamt wird von einem weiteren Zuzug von neuen Studenten zwischen 2025 und 2027 ausgegangen.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe des angespannten Wohnungsmarktes im Rhein-Main-Gebiet, der relativ guten ÖPNV-Erschließung und der schwer einschätzbaren zukünftigen Zuwanderung wird für die gesamte Zeit bis 2040 mit einem höheren durchschnittlichen Zuzug als in der Vergangenheit und mit auf dem Niveau der Vergangenheit stagnierenden Fortzügen gerechnet.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung:**Geburtenrate**

Die Geburtenrate betrug zwischen 2005 und 2021 durchschnittlich 7,1 Geborene auf 1.000 Einwohner. Für die Prognose wird von einer stagnierenden Geburtenrate ausgegangen.

2023-2040: 7,1

Sterberate:

Die Sterberate betrug zwischen 2005 und 2021 durchschnittlich 11,0 Gestorbene auf 1.000 Einwohner. Für die Prognose wird aufgrund der vorhandenen Altersstruktur eine steigende Sterberate angenommen

2023-2029: 12,0 2030-2040: 12,5

Die aus der Sterberate und der Geburtenrate resultierende Bilanz betrug zwischen 2005 und 2021 -0,39 %/Jahr.

Für die Prognose ergibt sich folgende Bilanz zwischen Sterberaten und Geburtenraten:

2023-2029: -0,49%

Räumliche Bevölkerungsbewegung:**Zuwanderung:**

Die Zuwanderung betrug zwischen 2005 und 2021 +7,7% / Jahr.

Für die Prognose wird folgende Entwicklung angenommen:

2023-2024: 8,0%

2025-2028: 8,4%

2029-2030: 8,2%

2031-2040: 8,0%

Abwanderung:

Die Abwanderung betrug zwischen 2005 und 2021 -7,3%.

Für die Prognose wird eine gleichbleibende jährliche Abwanderung entsprechend der Vergangenheit angenommen.

2023-2040: 7,3%

Die aus Zuwanderung und Abwanderung resultierende Bilanz zwischen 2005 und 2021 betrug 0,4%.

Zwischen 2012 und 2021 war eine deutlich steigende Gesamtentwicklung mit durchschnittlichen Zuwächsen von 0,9% zu verzeichnen.

Für die Prognose wird folgende Wanderungsbilanz angenommen:

2023-2024: 0,7%

2025-2028: 1,1%

2029-2030: 0,9%

2031-2040: 0,7%

Die aus der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung resultierende Gesamtentwicklung betrug zwischen 2005 und 2021 durchschnittlich 0,01%. Zwischen 2012 und 2021 betrug die Gesamtbilanz 0,51%.

Für die Prognose wird folgende Gesamtbilanz angenommen:

2023-2024: 0,21%

2025-2028: 0,61%

2029: 0,41%

2030: 0,36%

2031-2040: 0,16%

	Bilanz natürliche Bewegung	Bilanz Zuwanderung / Abwanderung	Gesamtbilanz	Einwohner
2022				12.000
2023	-0,49%	0,7%	0,21%	<u>12.025</u>
2024	-0,49%	0,7%	0,21%	12.050
2025	-0,49%	1,1%	0,61%	12.124
2026	-0,49%	1,1%	0,61%	12.198
2027	-0,49%	1,1%	0,61%	12.272
2028	-0,49%	1,1%	0,61%	12.347
2029	-0,49%	0,9%	0,41%	12.398
2030	-0,54%	0,9%	0,36%	12.442
2031	-0,54%	0,7%	0,16%	12.462
2032	-0,54%	0,7%	0,16%	12.482
2033	-0,54%	0,7%	0,16%	<u>12.502</u>
2034	-0,54%	0,7%	0,16%	12.522
2035	-0,54%	0,7%	0,16%	12.542
2036	-0,54%	0,7%	0,16%	12.562
2037	-0,54%	0,7%	0,16%	12.582
2038	-0,54%	0,7%	0,16%	12.603
2039	-0,54%	0,7%	0,16%	12.623
2040	-0,54%	0,7%	0,16%	12.643

Zuwachs 2022-2033 **+ 502 Einwohner**
Haushaltsgröße (wie 2021) **1,9 Personen**
Mehrbedarf Wohnungen **264 Wohnungen**

Aufgrund der Bevölkerungsprognose ergibt sich ein Zuwachs an 502 Einwohnern bis 2033. Bei einer gegenüber der Bestandssituation 2021 unveränderten durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen bedeutet das einen Mehrbedarf an 264 Wohnungen.

3.2 b) Darstellung der Siedlungsentwicklungsplanung in den nächsten 10 Jahren

- über Innenentwicklungspotentiale

Bei den unter 3.1. dargestellten Innenentwicklungspotentialen in Form von Leerständen und unbebauten oder unternutzten Flächen handelt es sich ausschließlich um Gebäude und Flächen in Privatbesitz.

Als Leerstände wurden nur Hauptgebäude mit Wohnnutzung erfasst, für die ein Jahr lang kein Wasserverbrauch festgestellt werden konnte (Nullzähler). Die sich aus den erfassten Daten ergebende gesamtstädtische Leerstandsquote von 5% deutet auf einen normalen Wohnungsmarkt mit ausreichenden Fluktuationsreserven hin. Da aufgrund der Erfassungsmethode keine Leerstände von unter einem Jahr erfasst wurden (z.B. umzugsbedingte Leerstände bei Mieter- oder Eigentümerwechsel), dürfte der tatsächliche Leerstand zumindest zeitweise höher sein. Zuverlässige Aussagen sind aber aufgrund der vorhandenen Daten nicht möglich. Die quantitative Beseitigung vorhandener Leerstände ist aufgrund der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendigen Leerstandsquote zwischen 3% und 5% nicht erforderlich. Die Leerstände bleiben daher als Innenentwicklungspotentiale unberücksichtigt.

Die Beseitigung der Leerstände in sanierungsbedürftigen ortsbildprägenden Gebäuden in den historischen Ortskernen durch Gebäudesanierungen und angemessene Nutzung ist aber ein wichtiges Ziel der Dorfentwicklung.

Eine vollständige Anrechnung der innerörtlichen Bauflächenreserven auf den ermittelten Wohnungsbedarf ist nicht realistisch, da die Bebauung nur nach und nach erfolgt, auf die Schließung der Baulücken seitens der Stadt kaum Einfluss genommen werden kann und dadurch eine vollständige Ausschöpfung der Reserven im Planungshorizont nicht wahrscheinlich ist. Innerhalb der nächsten 10 Jahre wird daher von einer Bebauung von maximal 1/3 der innerörtlichen Reserven ausgegangen.

Im Stadtteil Winkel befindet sich momentan die Planung für eine Neuordnung der Bebauung in der Hauptstraße in der politischen Diskussion. Durch den Abriss nicht genutzter Bestandsgebäude und anschließenden Neubau könnten hier bis zu 31 WE entstehen. Die geplanten 31 WE werden trotz der Unsicherheiten hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit des Entwurfs in der Bilanz berücksichtigt.

Innenentwicklungspotentiale	Innenentwicklungspotentiale
Oestrich	22 WE
Winkel / Mittelheim	53 WE
Hallgarten	16 WE
Gesamt	91 WE

- über Neuausweisung und Änderungen von Baugebieten

Baugebietsentwicklung aus bestehendem FNP

Siedlung Rebhang (nördliche Fläche)

Innerhalb des gültigen Flächennutzungsplans von 2006 sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung und Topografie kaum noch Flächen realistisch entwickelbar. Innerhalb der nächsten 10 Jahre soll daher nur ein kleines bisher unbebautes Gebiet im nördlichen Randbereich der zu Hallgarten gehörenden Siedlung Rebhang entwickelt werden. Die Fläche hat eine Größe von 0,94 ha. Für die Fläche liegt der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vor (Bebauungsplan Nr. 87 „Am Wald“). Das Verfahren wird momentan nicht weiterverfolgt. Bei einer Dichte von 25 WE / ha wären hier 22 WE realisierbar. Um eine ausreichende Einfügung in den umgebenden Bestand zu gewährleisten, sahen bisherige Konzepte lediglich 6 Bauplätze für Einfamilienhäuser vor.



Nördliche und südliche Entwicklungsflächen in den Randbereichen der Siedlung Rebhang

Baugebietsentwicklung in Flächen außerhalb des FNP

Siedlung Rebhang (südliche Fläche)

Südlich der Siedlung Rebhang befindet sich eine momentan verpachtete Fläche von 1,9 ha in städtischem Besitz. FNP 2006 und RPS 2010 sehen keine Wohnbauflächen vor. Ein Beschlussantrag zur Entwicklung der Fläche liegt seit 2022 in den Gremien. Vorgespräche mit dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Entwicklung der Fläche haben bereits stattgefunden. Bei einer Dichte von 25 WE/ha wären hier 47 WE realisierbar.

Sonstige Baugebiete

In den Ortsteilen Winkel- und Mittelheim liegen insgesamt 3,3 ha entwickelbare Flächen. Um spekulative Entwicklungen zu vermeiden, wird die Lage nicht im KEK dargestellt. Die Flächen haben insgesamt eine Größe von 3,3 ha. Bei 25 WE/ha wären auf den Flächen 83 WE realisierbar.

Gesamtbilanz Baugebietsentwicklung	Innenentwicklungspotentiale	Neuausweisung Baugebiete aus FNP	Neuausweisung Baugebiete nicht FNP	Gesamt
Oestrich	22			22
Winkel / Mittelheim	53		83	136
Hallgarten	16	6	47	69
Gesamt	91	6	130	227

Die in den nächsten 10 Jahren geplante Baugebietsentwicklung liegt mit 227 Wohnungen unterhalb des aufgrund der Einwohnerentwicklung prognostizierten Bedarfs von 264 Wohnungen.

4. Örtliche Infrastruktur

Eine große Bandbreite an Institutionen und Einrichtungen bietet in Oestrich-Winkel viele Angebote für alle Altersgruppen. Oestrich-Winkel hat sieben Kindertagesstätten, zwei Grundschulen, zwei Jugendzentren, ein Mehrgenerationenhaus, zwei Alten- und Pflegeheime, eine Universität, ein Bürgerzentrum, ein Bürgerhaus, drei Sportplätze, vier Turnhallen, ein Freibad, zwei Tennisclubs und mit Ausnahme von Hallgarten mehrere ortskernahe Nahversorger. Drei Gymnasien, eine Integrierte Gesamtschule, zwei Realschulen sowie eine Internatsschule befinden sich in den Nachbargemeinden Geisenheim und Eltville.

4.1 Ortsteil Oestrich

Dorfgemäße Gemeinschaftseinrichtungen

Mit dem am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils gelegenen Bürgerzentrum verfügt der Stadtteil Oestrich über eine der gesamtstädtisch wichtigsten öffentlichen Nutzungen. Am Standort befindet sich die städtische Verwaltung, die Stadtjugendpflege, Sitzungsräume, das Bürgerbüro, der Bürgersaal und eine kleinere Multifunktionsfläche sowie eine Turnhalle und ein Jugendraum. Bürgersaal und Multifunktionsfläche können für Feiern und Veranstaltungen gemietet werden. Durch die Lage am Ortsrand kann die Nutzung nicht zur Belebung des Ortskerns beitragen.

	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Bürgerzentrum Oestrich-Winkel	Bürgersaal, Multifunktionsraum, Turnhalle, s.u. Magistratszimmer	Stadt Oestrich-Winkel	2005-2006	sehr gut wenig mind. 58% sehr gut

Alle Räumlichkeiten werden von der Verwaltung mit genutzt.

Soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote

Bildungseinrichtungen

Die unmittelbar an das Bürgerzentrum angrenzende Grundschule und zwei Standorte der EBS Universität sind wichtige Bildungseinrichtungen. Der Campus „Burg“ der EBS Universität liegt zentral innerhalb des historischen Ortskerns.

	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Pfingstbachschule	Grundschule	Rheingau-Taunus-Kreis	1961, danach mehrfach erweitert	100%
EBS Universität für Wirtschaft und Recht	Private Universität	SRH Holding, EBS Alumni e. V.	untersch. Baualter	100%

Kinder und Jugendliche

In Oestrich befinden sich zwei Kinderbetreuungseinrichtungen und ein Jugendraum (im Bürgerzentrum). Die katholische Kita „St. Elisabeth“ liegt innerhalb des historischen Ortskerns. Die städtische Kita „Kunterbunt“ befindet sich bis zum geplanten Neubau in einer modularen Zwischenlösung in Containern am Ortsrand. Der Neubau erfolgt an Ort und Stelle sobald wie möglich. Derzeit wird diskutiert, ob die Trägerschaft extern vergeben wird. Die Ausschreibung für den Neubau läuft. Beide Kitas sind an der Kapazitätsgrenze.

	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Kita "Kunterbunt"	Kita als modulare Zwischenlösung in Containern	Stadt Oestrich-Winkel	Provisorium bis Neubau	100%
Kita "St. Elisabeth"	Kita	Katholische Kirche	1963-65	100%
Jugendraum Oestrich	Jugendtreff im Bürgerzentrum	Stadt Oestrich-Winkel	2005-2006	30%

Senioren

Das Oestricher Altenpflegeheim befindet sich am nördlichen Siedlungsrand in der Nähe des Bürgerzentrums und liegt daher weit außerhalb des historischen Ortskerns.

	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Alten-Pflegeheim "Haus am Weinberg"	Alten- und Pflegeheim	BeneVit Gruppe	2012	100%

Örtliche Grundversorgung (Nahversorgung, außerschulische Bildungs- und Informationsangebote)

Die Nahversorgung im Ortsteil wird durch zwei Discountmärkte (Aldi, Netto), einen Vollsortimenter (REWE) und eine Metzgerei mit eigenem Laden gewährleistet. Eigenständige, nicht in einen größeren Markt integrierte Bäckereiläden sind im Ortsteil nicht mehr vorhanden. Die Filiale einer Bio-Bäckerei wurde aufgegeben. Mit Ausnahme der Metzgerei liegen alle Nahversorger in gewerblich geprägten Gebieten außerhalb des historischen Ortskerns und sind zu Fußläufig oder mit dem Fahrrad nur über relativ unattraktive Wege zu erreichen.

Im Ortskern gibt es den einzigen Buchladen in der Gesamtstadt.

REWE Supermarkt (Vollsortimenter)	Vollsortimenter
Aldi, Netto (Discounter)	Discounter
Metzgerei	Metzgerei

Freizeit- und Naherholungseinrichtungen

Mit Sporthalle, Sportplatz, Bolzplatz, Kleinfeldanlage und insgesamt vier Spielplätzen ist der Ortsteil gut mit Sportanlagen ausgestattet. Die Skateranlage ist stark sanierungsbedürftig und liegt zusammen mit dem Sportplatz in abgeschiedener Lage zwischen der B42 und Gewerbebauten am Rhein.

	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Sporthalle im Bürgerzentrum	1-Feld Halle	Stadt Oestrich-Winkel	2005	mind. 58%
Sportplatz Oestrich	Fußballhartplatz, Vereinshaus	FC Oestrich 1920 e.V.	-	k.A.

Vier Spielplätze, Bolzplatz, Kleinfeldanlage	Spielplätze	Stadt Oestrich-Winkel	-	sehr gut
Skateranlage	Skateranlage	Stadt Oestrich-Winkel	Stark sanierungsbedürftig	keine/kaum

4.2 Ortsteile Winkel / Mittelheim

Dorfgemäße Gemeinschaftseinrichtungen

Anders als die Ortsteile Oestrich und Hallgarten haben die beiden baulich zusammengewachsenen Ortsteile Winkel und Mittelheim kein eigenes Bürgerhaus oder vergleichbare Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus). Die inhaltlich ähnlichen vorhandenen Einrichtungen werden im folgenden Abschnitt zu sozialen und kulturellen Einrichtungen beschrieben.

Soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote

Im Stadtteil Winkel sind mit dem Mehrgenerationenhaus als Begegnungsstätte und der Brentanoscheune als flexibel nutzbaren Veranstaltungsort gute räumliche und vielfältige thematische Angebote für verschiedenste Aktivitäten vorhanden. Die denkmalgeschützte Brentanoscheune bietet attraktive Räume für kulturelle Veranstaltungen und private Feiern und besitzt eine über die Stadt und den Ortsteil hinausgehende Bedeutung. Das Mehrgenerationenhaus bietet ein sehr breites Spektrum an Beratungs-, Betreuungs-, Bildungs-, Kreativ- und Präventionsangeboten sowie offene Treffs und generationenübergreifende Angebote.

	Ortsteil	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Brentanoscheune	Winkel	städtisches Kulturhaus	Stadt Oestrich-Winkel	1751, Sanierung 2002	55%
Mehrgenerationenhaus	Winkel	Begegnungsstätte mit breitem Angebotsspektrum	Stadt Oestrich-Winkel	2021	100% (seit 2022)

Kinder und Jugendliche

Alle Kitas in den Ortsteilen sind voll ausgelastet. Die Kita „Rabanus Maurus“ soll im Bestand saniert und durch eine Außengruppe erweitert werden.

	Ortsteil	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Kita "Im Pflaumenköpfchen"	Winkel	Kita	Stadt Oestrich-Winkel	1994	100%
Kita "Rabanus Maurus"	Winkel	Kita	Katholische Kirche	Sanierung geplant	100%
Kita "Purzelbaum"	Mittelheim	Kita	Stadt Oestrich-Winkel	Umnutzung zu Kita 2002, 2018	100%
Kita "Zachäus"	Mittelheim	Kita	Evangelische Kirche	Erweiterung 2011	100%
Jugendraum Winkel	Winkel	Jugendtreff im Mehrgenerationenhaus	Stadt Oestrich-Winkel	2008	20%

Senioren

Das Alten- und Pflegeheim liegt östlich des Bahnhofs Oestrich-Winkel zwischen den Ortsteilen Oestrich und Mittelheim inmitten von Weinbauflächen.

	Ortsteil	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Alten-Pflegeheim "Haus Rheingold"	Mittelheim	Alten- und Pflegeheim	Privat	1900, letzte San. 2014	100%

Tagespflege des Eigenbetriebs Sozialstation im MGH

Erinnerungskultur

Durch die weitgehend erhaltene historische Gestaltung des ehemaligen Wohnhauses der Familie Brentano ist das Brentanohaus in Oestrich-Winkel ein historisch herausragendes Bauwerk und vermittelt anschaulich – auch über Architektur und Landschaft – eine Erinnerung an die Epoche der Romantik, die die Rhein/Main-Landschaft kulturgeschichtlich nachhaltig geprägt hat.

	Ortsteil	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Brentanohaus	Winkel	Musealer Erinnerungsort Museumsshop Tourist-Info Gastronomie	Land Hessen, Verwaltung Schlösser und Gärten	1806, laufende Sanierung	Durchschnittl. 2.300 Besucher / Jahr

Örtliche Grundversorgung (Nahversorgung, außerschulische Bildungs- und Informationsangebote)

Zwei Supermärkte und zwei Bäckereien sichern die Nahversorgung in den Ortsteilen Winkel und Mittelheim. Der EDEKA Markt liegt zentral in der Mitte der beiden baulich zusammengewachsenen Ortsteile.

REWE Markt	Winkel	Vollsortimenter
EDEKA Markt	Winkel	Vollsortimenter
Bäckerei Aulmann	Winkel	Bäckerei
Bäckerei Stalter	Mittelheim	Bäckerei

Freizeit- und Naherholungseinrichtungen

Winkel ist mit der städtischen Fritz-Allendorf-Halle und dem vereinseigenen, unmittelbar angrenzenden Jugend-Sport und Freizeitpark mit 4.000 qm Bewegungsfläche und vielfältigen Angeboten (Boule-Bahnen, Beachvolleyballfeldern, Kletterwand, Street-Basketballfeld, Sommerküche, Vereinsgebäude mit Versammlungsraum, Küche und Geschäftsstelle) sehr gut mit Sportanlagen ausgestattet. Die vereinseigene Sporthalle der TG in Mittelheim hat einen hohen Sanierungsbedarf und momentan wird geprüft, wie eine umfassende Sanierung oder ein Ersatzneubau finanziert werden könnte.

	Ortsteil	Nutzung	Träger	Baujahr	Ausnutzung
Fritz-Allendorf-Halle	Winkel	Sporthalle 3-Feld-Halle	Stadt	1999	ca. 76,7%
Sporthalle Mittelheim	Mittelheim	Turnhalle 1-Feld-Halle	TG Mittelheim	1950er Jahre Sanierungsbedarf	Nicht bekannt (nicht städtisch verwaltet)
Sportgelände Winkel	Winkel	Sportplatz, Jugend-, Sport- und Freizeitpark	TG Winkel, div. Vereine	1995	sehr gut
Bolzplatz	Mittelheim	Bolzplatz	Stadt		wenig
Jugendzeltplatz	Winkel	Zeltplatz	Stadt	1975	gut, (mgl. nur April-Oktober, bei Waldbrandgefahr nicht)
Kinder- und Jugendfarm	Winkel	Spielwiese Hüttendorf Kinderwerkst.	Kinder- und Jugendfarm e.V.	2003	k. A.
2 Spielplätze	Mittelheim	Spielplatz	1x privat 1x Stadt		k.A sehr gut
7 Spielplätze	Winkel	Spielplatz			Sehr gut: Greiffenclaustraße, Birkenstraße Gut: 2 an der Tokajer Straße Wenig: Elisabet- Selbert-Straße, Vollradser Allee Kaum: Andreas- Hoffmann-Straße
			Stadt		

4.3 Ortsteil Hallgarten

Dorfgemäße Gemeinschaftseinrichtungen

Hallgarten als kleinster und dörflich geprägter Ortsteil verfügt mit dem Bürgerhaus am nordwestlichen Siedlungsrand über ein gutes Angebot an Räumlichkeiten für Vereinsaktivitäten und private Feiern. Mit Grundschule und Schwimmbad sind gesamtstädtisch wichtige Nutzungen im Ortsteil angesiedelt.

	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Bürgerhaus Hallgarten	Mehrzwecksaal mit Küche / Nebenräumen	Stadt Oestrich- Winkel	2009- 2010	ca. 119,6% ohne Vermietung

Soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote

Hallgarten ist einer der zwei Grundschulstandorte in der Gesamtstadt und verfügt über eine Kita und einen Jugendraum. Spezielle Wohnangebote für Senioren sind im Ortsteil nicht vorhanden.

	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Grundschule Hallgarten	Grundschule	Stadt Oestrich-Winkel	1972 / Sanierung 2017	60%
Kita "Mariae Himmelfahrt"	Kita	Katholische Kirche	1961	100%
Jugendraum Hallgarten	Jugendtreff am Schwimmbad	Stadt Oestrich-Winkel	1991	50%

Örtliche Grundversorgung (Nahversorgung, außerschulische Bildungs- und Informationsangebote)

Mit dem Heimatlädchen und einer Filiale der Bäckerei Laquai besitzt Hallgarten nur ein eingeschränktes Angebot an Nahversorgern. Das kleine „Heimatlädchen“ wird von der Stiftung Lebensraum betrieben und führt auch Biowaren und Waren von regionalen Erzeugern. Der Laden bietet einen Lieferservice in alle Stadtteile und nach Hattenheim. Der Laden ist nicht nur wichtig für die örtliche Nahversorgung sondern auch ein Treffpunkt und ein soziales Projekt, das Menschen mit Behinderung Arbeit und sinnstiftende Tätigkeit gibt.

	Nutzung	Träger
"Heimatlädchen", Lebensmitteleinzelhandel, Lieferservice	Lebensmittel / tlw. regional und Bio	Stiftung Lebensraum
Bäckerei Laquai	Bäckerei	Backhaus Friedel Laquai GmbH

Freizeit- und Naherholungseinrichtungen

Hallgarten ist der einzige Ortsteil mit einem Freibad. Das Bad liegt zusammen mit dem Bürgerhaus und anderen Sport und Freizeiteinrichtungen am nördlichen Siedlungsrand im Übergang zur Landschaft.

	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung
Freibad Hallgarten	Freibad	Eigenbetrieb Kultur u. Freizeit	Sanierung 1996	2022: Besucher 11.686
6 Spielplätze	Spielplätze	Stadt Oestrich-Winkel		Sehr gut: Pfarrgasse Gut: Grundschule, Schwimmbad (saisonal!) Wenig: Taunusstraße, Rothmühlstraße, Rebhang
Bolzplatz	Bolzplatz	Stadt Oestrich-Winkel		Wenig
Turnhalle	Turnhalle	Stadt Oestrich-Winkel	ca. 1990	ca. 59,3%

5. Kommunales und bürgerschaftliches Engagement

Kommunales Engagement

Die Stadt Oestrich-Winkel engagiert sich kontinuierlich in unterschiedlichsten Themenfeldern der Innenentwicklung. Wie bereits beschrieben waren alle Ortsteile in der Vergangenheit bereits Förderschwerpunkte der Dorferneuerung (Hallgarten 1981-1989, Oestrich 1985-1993, Winkel / Mittelheim 1993-2001). Aktuell läuft die Umsetzung bzw. Planung / Vorbereitung der bereits beschriebenen Maßnahmen in den Programmen „Lebendige Zentren“, „Zukunft Innenstadt“ und „Klimakontingent“. Alle in diesen Programmen umgesetzten und geplanten Maßnahmen dienen der Stärkung und nachhaltigen Aufwertung der historischen Ortskerne.

Parallel zu den spezifisch auf die Stärkung der Ortskerne ausgerichteten Programmen laufen zur Zeit weitere Planungen und Maßnahmen zu gesamtstädtischen Themenfeldern, die natürlich auch Auswirkungen auf die historischen Ortskerne haben werden:

Kleinstadtakademie / StadtLabor Kleinstadt

Im Rahmen des durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) betreuten Modellvorhabens StadtLabor Kleinstadt wurde in Oestrich ein Pop-Up-Coworking-Space getestet. Vom 21.06. - 30.12.2022 standen die Räume eines ungenutzten Ladengeschäftes in zentraler Lage am „Scharfen Eck“ zum Ausprobieren, Arbeiten und Treffen zur Verfügung. Der Pop-Up-Coworking-Space wurde im Betrieb durch die Genossenschaft CoWorkLand eG unterstützt und war Bestandteil des Modellvorhabens „Kooperative Entwicklung kleinstädtischer Transformationspfade im Themenfeld Neue Arbeitswelten“. Oestrich-Winkel gehörte zu einem Projektverbund mit den vier Kleinstädten Dießen am Ammersee, Moelln, Dippoldiswalde und Wittenberge. Die Kleinstadtakademie ist Teil der Initiative „Kleinstädte in Deutschland“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB). Sie wird durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), im Rahmen des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) des BMWSB betreut.

Die Ladenfläche wird inzwischen durch einen Kiosk genutzt, der auch DHL- und Postdienste anbietet.

Klima-Kommune

Oestrich-Winkel ist bereits seit 2010 gemeinsam mit aktuell 375 weiteren hessischen Kommunen Mitglied im Bündnis Klima-Kommune. Mit dem Bündnis wird eine zentrale Plattform geboten, die die Kommunen zusammenbringt und den Wissenstransfer fördert. Die Mitgliedskommunen werden in Fragen rund um den Klimaschutz und die Klimaanpassung aktiv beraten, haben Zugang zu unterschiedlichen Veranstaltungsangeboten sowie vielfältigen weiteren Unterstützungsleistungen. Als Aktionsplan für die Kommune wurde ein Klimaschutzkonzept erarbeitet.

Klimaschutzkonzept

Von Juni 2022 bis Oktober 2023 wurde für die Stadt ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet.

Zunächst erfolgten eine qualitative IST-Analyse sowie die Erstellung der Energie- und Treibhausgasbilanz. Anschließend wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt und mögliche Szenarien entwickelt.

Zwischen März und Mai 2023 fanden unterschiedlichste Beteiligungsveranstaltungen und Workshops mit verschiedenen Akteursgruppen zu klimarelevanten Handlungsfeldern statt (Energieversorgung, Klimaanpassung, Maßnahmen der Verwaltung und der Eigenbetriebe, Bauen und Wohnen, Klimabildung).

Im nächsten Schritt wurden alle gesammelten Ideen und Maßnahmen aufgelistet und priorisiert. In einem weiteren Treffen der Arbeitsgruppe wurden dann die Klimaschutzziele und 29 Maßnahmen festgelegt.

Zusätzlich zum Maßnahmenkatalog wurde auch eine Verstetigungsstrategie, ein Controlling-Konzept und eine Kommunikationsstrategie ausgearbeitet.

Bei der Verstetigungsstrategie geht es darum, feste Strukturen aufzubauen, das Klimaschutzmanagement zu etablieren und Akteure langfristig einzubinden.

Das Controlling-Konzept zeigt, wie die Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes in Zukunft immer wieder kontrolliert und angepasst werden kann.

Mit der Kommunikationsstrategie wird dafür gesorgt, dass eine gute Öffentlichkeitsarbeit etabliert wird, die alle wichtigen Zielgruppen berücksichtigt. Auch eine weitere Vernetzung der Akteurinnen und Akteure wird angestrebt.

Das Konzept wurde im November 2023 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Umsetzung startet dann voraussichtlich im Januar 2024.

Kinder- und jugendfreundliche Kommune

Die Stadt Oestrich-Winkel hat sich als zweite hessische Kommune dem Vorhaben „Kinderfreundliche Kommunen“, einer Initiative des Deutschen Kinderhilfswerkes und UNICEF, angeschlossen. Das Vorhaben wurde 2012 in Deutschland ins Leben gerufen und basiert auf den internationalen Erfahrungen aus der Child Friendly Cities Initiative (CFCI). Diese setzt sich seit 1996 international dafür ein, die Kinderrechte auf kommunaler Ebene zu verwirklichen.

Das Verfahren „Kinderfreundliche Kommune“ lief zunächst vier Jahre und wurde anschließend verlängert. Im ersten Jahr wurde durch eine Bestandsaufnahme und Beteiligungsverfahren mit Kindern und Jugendlichen der erste Aktionsplan erarbeitet. Nach dem Beschluss des Aktionsplans durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte eine Prüfung durch den Verein "Kinderfreundliche Kommunen".

Am 16. Mai 2019 hat die Stadt Oestrich-Winkel das Siegel „Kinderfreundliche Kommune“ erhalten. Die Siegelübergabe im Mai 2019 stellte gleichzeitig die Auftakt-Veranstaltung für die Umsetzung des Aktionsplanes dar.

Im Mai 2020 hat die Stadtjugendpflege in Zusammenarbeit mit der Steuerungsgruppe ein Leitbild für das Vorhaben „Kinderfreundliche Kommune“ erarbeitet, welches am 16. Juni 2020 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Parallel wurde auch die damit verbundene Änderung der Hauptsatzung der Stadt Oestrich-Winkel verabschiedet, um auch dort die Kinder- und Jugendfreundlichkeit und das Leitbild zu verankern.

Die Stadt Oestrich-Winkel wirkt als kinder- und jugendfreundliche Stadt im Rahmen ihrer Befugnisse auf die Berücksichtigung von Kindern und Jugendlichen hin und erkennt das Leitbild im Vorhaben „Kinderfreundliche Kommunen“ als handlungsweisend an. Damit bekennt sie sich dazu, gemäß dem Leitbild, die Kinder- und Jugendrechte nach der UN-Kinderrechtskonvention in der politischen Entscheidungsfindung sowie im alltäglichen kommunalen Handeln als Ermessensgrundlage anzuerkennen.

Nachdem die Umsetzungszeit des ersten Aktionsplans Anfang 2022 zu Ende war, fand eine Zukunftswerkstatt statt und die Stadtverordneten entschlossen sich, die Teilnahme an dem Programm „Kinderfreundliche Kommunen“ fortzusetzen und einen zweiten Aktionsplan auszuarbeiten. Dieser wurde im Laufe von 2023 erarbeitet und am 11. Dezember 2023 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Im zweiten Aktionsplan zum Vorhaben „Kinderfreundliche Kommune“ sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Maßnahme 1: Erarbeitung einer Prüfgrundlage
- Maßnahme 2: Implementierung der Prüfgrundlage
- Maßnahme 3: Schulungen von Mandatsträger*innen und Verwaltung
- Maßnahme 4: Kompetenzaufgabenprofil, Stellenbeschreibung und politische Legitimation der*des Kinder- und Jugendbeauftragten
- Maßnahme 5: Zentrale Anlaufstelle (Kinder- und Jugendbüro)
- Maßnahme 6: Kinder- und Jugendbeteiligung
- Maßnahme 7: Jugendfreizeitplatz
- Maßnahme 8: Beteiligungsprojekt Spielplatzumgestaltung
- Maßnahme 9: Austauschformat mit Jugendlichen, Verwaltung & Mandatsträger*innen
- Maßnahme 10: Kinderstadtplan
- Maßnahme 11: Information am Platz der Kinderrechte und zentralen Orten
- Maßnahme 12: Kinderrechtekoffer für Kitas, Grundschulen und Jugendtreffs

Die Umsetzung des Aktionsplans wird voraussichtlich im Januar 2024 starten.

Nahmobilitäts-Check Hessen

Für die Gesamtstadt wird momentan ein vom Land Hessen geförderter Nahmobilitäts-Check zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs erarbeitet. Für den kompletten Prozessablauf wurde ein qualifiziertes Fachbüro beauftragt, das alle erarbeiteten Ergebnisse und Maßnahmen in einem Nahmobilitätsplan für die Kommune zusammenführt. An die Erarbeitung des Nahmobilitätsplans schließt sich die politische Beschlussfassung an. Die im Plan dargestellten Maßnahmen können im Anschluss des Beschlusses schrittweise umgesetzt werden und betreffen naturgemäß auch die historischen Ortskerne der Stadtteile.

Bürgerschaftliches Engagement

Durch ca. 100 aktive Vereine aus den Bereichen Sport, Musik, Heimat / Traditionspflege, Soziales und Politik verfügt Oestrich-Winkel über eine vielfältige und rege Vereinslandschaft. Im Vergleich mit anderen Kommunen vergleichbarer Größe fällt die hohe Anzahl an Vereinen zur Heimat- und Traditionspflege (19 Vereine) und an Musikvereinen auf (10 Vereine).

20 Vereine engagieren sich in sozialen Bereichen, 19 im Bereich Sport.

Die Vereine finden durch die städtische Vereinsförderungsrichtlinie besonders günstige Bedingungen vor (z.B. kostenlose Nutzung städtischer Räumlichkeiten, Investitionsförderung):

Eine Oestrich-Winkeler Besonderheit ist der Verein „Weindorf Hallgarten“ e.V. Der Verein entstand im Vorfeld der Gebietsreform 1977 und wurde gegründet, um die Interessen der Hallgartener nach der Eingemeindung besser vertreten zu können. Nach der Vereinsgründung übertrug die Gemeinde Hallgarten dem Verein gemeindeeigene Grundstücke und anderes Eigentum zur satzungsgemäßen Nutzung, darunter auch Räume im Rathaus. In einem später geschlossenen „Auseinandersetzungsvertrag“ zwischen der Gemeinde Hallgarten und der Stadt Oestrich-Winkel wird festgehalten, dass der Verein „Weindorf Hallgarten“ mit der Wahrnehmung der Interessen und Rechte aus diesem Vertrag beauftragt wird. Diese besondere Entstehungsgeschichte des Vereins und der Zweck der Vereinsgründung sind wahrscheinlich bundesweit einmalig.

Besonderer Schwerpunkt ehrenamtlicher Aktivitäten ist das Mehrgenerationenhaus, dessen breit gefächertes Angebot in den Bereichen Bildung, Beratung, Betreuung und Begegnung ohne die Ideen, das Wissen, die Zeit und das Engagement der fast 200 ehrenamtlichen Unterstützer*innen nicht zu realisieren wäre. Das Mehrgenerationenhaus ist auch Sitz der Freiwilligenagentur Oestrich-Winkel, die interessierte Bürger*innen über Möglichkeiten zur ehrenamtlichen Tätigkeit informiert aber auch Unterstützung bei der Suche nach Freiwilligen anbietet, die sich z.B. in der Arbeit mit Kindern, Behinderten oder älteren Menschen, in Schulen, Bibliotheken oder anderen kulturellen Einrichtungen engagieren möchten.

Aufgrund der Vielfalt der ehrenamtlichen Aktivitäten außerhalb des Mehrgenerationenhauses ist eine abschließende Aufzählung hier nicht möglich und auch nicht erforderlich. Daher an dieser Stelle nur eine begrenzte Auswahl weiterer Aktivitäten:

HUFAD RHEINGAU:

Häusliche Unterstützung für Alzheimer- und Demenzpatienten

Im Jahr 2007 wurde die HUFAD auf Initiative des Familienbüros der Städte Oestrich-Winkel und Geisenheim gegründet, um Angehörige von Alzheimer- und Demenzkranken zu entlasten.

Nur kurze Zeit später haben sich alle Rheingauer Kommunen der HUFAD angeschlossen, so dass seitdem eine rheingauweite Betreuung angeboten werden kann.

Es wurden inzwischen über 100 ehrenamtliche Helfer in allen relevanten Fragen der theoretischen und praktischen Bereiche der Betreuung qualifiziert geschult. Sie stehen den Alzheimer- und Demenzkranken sowie ihren Angehörigen zur Verfügung

Integrationskommission:

Die 11 Mitglieder der Integrationskommission stammen aus unterschiedlichsten Ländern und beraten alle Gremien der Stadt in Fragen der Integration ausländischer Einwohner*innen. Die Kommission hat ein Vorschlagsrecht in allen Angelegenheiten, die ausländische Einwohner*innen betreffen.

Freundeskreis Brentanohaus:

Der Verein hat ca. 60 Mitglieder und fördert die Restaurierung und laufende Unterhaltung des Brentanohauses einschließlich seines Inventars und seiner Freianlagen und Nebengebäude. Er unterstützt die historische, künstlerische und literaturhistorische Forschung im Zusammenhang mit dem Brentanohaus und der Familie Brentano, beschafft Mittel für die Trägergesellschaft und fördert Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Haus.

Kinder- und Jugendfarm Oestrich-Winkel:

Hier engagieren sich ca. 160 Mitgliedsfamilien mit Unterstützung der Stadt Oestrich-Winkel bei Aufbau, Betrieb und Unterhaltung einer Jugendfarm am Elsterbach im Ortskern des Stadtteils Winkel.

Teil 3 Bestandsanalyse / Stärken und Schwächen

Die Analyse der Stärken und Schwächen beschränkt sich bewusst auf die Ziele und Zwecke der hessischen Dorferneuerung. Ziel der Dorferneuerung ist es, investive Maßnahmen sowie deren konzeptionelle und planerische Vorbereitung im öffentlichen und privaten Bereich mit dem Ziel der gestalterischen und funktionalen Stärkung der Ortskerne in Kommunen im ländlichen Raum umzusetzen.

Innenentwicklung	
Stärken	Schwächen
Relativ geringer Leerstand in Wohngebäuden	Teilweise großer Sanierungsstau
Auf vielen Grundstücken bieten ungenutzte oder unternutzte Nebengebäude und ehemalige Scheunen Platz für neue oder ergänzende Nutzungen	Eigentümer*innen scheuen häufig den Aufwand für Umbau- / Ersatzneubau und wünschen keine weiteren Bewohner im Vorderhaus / Hinterhaus
Unternutzte und teilweise sanierungsbedürftige Wohngebäude bieten Entwicklungspotentiale	Auch bei stark sanierungsbedürftigen Gebäuden besteht in einigen Fällen kein Sanierungs- oder Verkaufsinteresse der Eigentümer*innen. Es erfolgt keine gezielte Ansprache von Eigentümer*innen in sanierungsbedürftigen Objekten
Entwicklungspotentiale in den (wenigen) vorhandenen Baulücken	Nur wenige zeitnah bebaubare Baulücken vorhanden.
Erdgeschossige Laden- / Gewerbeflächen in zentraler Lage	Laden- / Gewerbeflächen teilweise in stark verkehrsbelasteten innerörtlichen Lagen mit sehr schmalen Gehwegen und ohne ausreichende Flächen für Sondernutzungen (Auslagen, Außenbestuhlung etc.).
Vielfältig nutzbare öffentliche Räume in den Ortsteilen Oestrich und Hallgarten	Keine größeren Platzflächen und starke Beeinträchtigung der innerörtlichen Lagen durch die Verkehrsbelastung auf der B42a in Winkel und Mittelheim
Nähe zum Ballungsraum Rhein-Main und gute Verkehrsanbindung führen zu hoher Nachfrage nach Wohnraum	Keine koordinierte Vermarktung des Standortes
Verglichen mit den benachbarten Ballungsräumen relativ günstige Kaufpreise	Keine definierten städtebaulichen Ziele zur Gestaltung von Nachverdichtungen in den Ortskernen
Chancen	Risiken
Leerstände und unternutzte Gebäude bieten vielfältige Entwicklungspotentiale	Sanierungsbedürftige Gebäude werden durch Eigentümer*innen oder Käufer*innen nur minimal instandgesetzt und „abgewohnt“.
Viele historische Gebäude können bei angemessener Sanierung eine charaktervolle individuelle Wohnqualität jenseits des üblichen Neubaustandards bieten	Unbebaute Grundstücke werden mit beliebiger Neubauarchitektur ohne Bezüge zum Umfeld bebaut
Das Angebot an historischer Bausubstanz kann Nutzer ansprechen, die bewusst in einem hochwertigen historischen Umfeld leben wollen	Wohlhabende Käufer*innen von historischen Gebäuden verdrängen vorhandene Bewohner aus den Ortsmitten

Baukultur / gestalterische Entwicklung	
Stärken	Schwächen
Eine ungewöhnlich hohe Dichte und Anzahl von Baudenkmalen und qualitätvollen Ensembles historischer Gebäude prägen die Ortsmitten in allen Ortsteilen	Höhere Anforderungen an Sanierungs- und Umbaumaßnahmen aufgrund denkmalrechtlicher und gestalterischer Anforderungen
Überregional bedeutende historische Gebäude (Brentanohaus, Basilika, Graues Haus etc.)	Umfeld der bedeutenden historischen Orte teilweise aufwertungsbedürftig
Weitgehend erhaltene historische Straßen und Platzräume	Teilweise hoher Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf an historischen Gebäuden
Gestalterische Steuerung der Entwicklung durch Denkmalschutz und Gestaltungssatzungen möglich	Auflagen und Abstimmungsbedarf erhöhen die Anforderungen an die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen. Kontrolle der Satzungseinhaltung erfordert personelle Kapazitäten.
Teilweise noch vorhandene (aber häufig durch Verkehrsstrassen beeinträchtigte) historische Ortsränder im Übergang zur Landschaft	Übergänge zu prägenden Landschaftsräumen (Rheinufer, Weinberge) häufig durch Verkehrsstrassen oder neuere Baugebiete beeinträchtigt.
Höfe und Gärten als charakteristische Freiraumtypen innerhalb der historischen Bebauung bilden ortstypische wohnungsnah private Freiräume	Höfe häufig als reine Abstellflächen für Fahrzeuge gestaltet
	Nicht ausreichend eingefügte Neubauten oder Umbauten wirken im Umfeld der historischen Bebauung als Fremdkörper
Chancen	Risiken
Die hohe Dichte an qualitätvoller historischer Bausubstanz und charakteristischen Stadträumen bietet gute Voraussetzungen für die Entwicklung der Ortsmitten zu zusammenhängend wahrnehmbaren, unverwechselbaren und identitätsstiftenden Kernbereichen	Eine Konzentration von Planungen und Maßnahmen auf wenige herausragende historische „Highlights“ verhindert die Wahrnehmung und zusammenhängende Entwicklung der vielen vorhandenen Potentiale in anderen Bereichen der Ortsmitten
Ausreichend auf den teilweise hochwertigen historischen Bestand abgestimmte Gebäudesanierungen können nach und nach zu einer deutlichen Aufwertung der Ortsmitten führen	Unterlassene Sanierungsmaßnahmen können zum langfristigen Verlust historischer Bausubstanz und in der Summe zu einem vernachlässigten und heruntergekommen Gesamteindruck der Ortsmitten führen
Durch Umbau, Umnutzung oder Ersatzneubau von unternutzten Nebengebäuden und Scheunen kann die typische städtebauliche Struktur der Ortsmitten erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Die Ortsmitten haben andere Qualitäten als vergleichsweise gleichförmige Neubaugebiete	Verdichtete Wohnformen in den typischen städtebaulichen Strukturen der Ortsmitten erscheinen vielen potentiellen Nutzer*innen nicht attraktiv genug
Die charakteristischen privaten Freiraumtypen (Höfe unterschiedlichster Dimension, Gärten) können bei entsprechender Gestaltung und Begrünung hohe Aufenthaltsqualität bieten.	

Grundversorgung und Daseinsvorsorge	
Stärken	Schwächen
Mit Ausnahme von Hallgarten sind in allen Ortsteilen auch ohne eigenen PKW erreichbare Supermärkte vorhanden. Teilweise auch ergänzende Angebote (Metzgerei, Bäcker)	Supermärkte liegen in zwei Fällen in einem sehr unattraktiven städtebaulichen Umfeld.
Das „Heimatlädchen“ und eine Bäckereifiliale in Hallgarten sichern zumindest ein Minimalangebot an Lebensmitteln und bieten Orte für Begegnung und Austausch	Kaum noch kleinere Lebensmittelläden / Lebensmittelhandwerk vorhanden
Verschiedene Ärzte sichern die medizinische Grundversorgung in Oestrich, Winkel, Mittelheim und Hallgarten	In Hallgarten nur an drei Wochentagen halbtägige Sprechstundenzeiten
Spielplätze in allen Ortsteilen	Fehlendes Angebot an zeitgemäßen Freianlagen für Jugendliche (z.B. Bolzplatz, Skateanlage)
Bürgerhaus Hallgarten, Bürgerzentrum Oestrich, Mehrgenerationenhaus in Winkel	Wichtige öffentliche Einrichtungen liegen außerhalb der historischen Ortszentren in neueren Baugebieten
In jedem Ortsteil gibt es mindestens einen Kindergärten / Kita	Auslastung in allen Kitas an der Kapazitätsgrenze
Mehrgenerationenhaus bietet ein sehr breites Angebot an Leistungen für unterschiedlichste Altersgruppen	Mindernutzungen und Leerstand in vorhandenen Laden- / Gastronomieflächen in zentralen Lagen
2 Grundschulen (in Hallgarten und Oestrich)	Minderung der Lagequalität von Laden- / Gastronomieflächen in zentralen Lagen durch B42a (schmale Gehwege, kein Platz für Sondernutzungen)
Kirchliche öffentliche Büchereien in Winkel und Oestrich	Student*innen der EBS liefern (momentan) keine Impulse zur Entwicklung der Ortskerne
Standort der EBS Universität mit demnächst 2.500 Studenten	Verkehrsbezogene Gestaltung vermindert in vielen Bereichen eine Nutzung der Straßen und Plätze als Begegnungs- und Aufenthaltsräume
	Märkte auf dem Marktplatz in Oestrich finden nicht mehr statt (Dippemarkt, Wochenmarkt)
Chancen	Risiken
Verbesserung der Nahversorgung durch neue (oder Wiederbelebung alter) Konzepte (Genossenschaftsladen, handwerkliche Bäckereichen, regelmäßige Märkte etc.)	Verlust der letzten kleineren Lebensmittelläden / Lebensmittelhandwerker (z.B. durch fehlende Nachfolge)
Bindung von Jugendlichen an den Ort durch zeitgemäße Angebote an attraktivem Standort	Verminderte Attraktivität als Wohnort aufgrund fehlender Kita-Plätze
Nutzung vorhandener Ladenflächen und Leerstände für attraktive und belebende neue Nutzungen	Zunehmender Leerstand oder Mindernutzung von Laden- / Geschäftsflächen in zentralen Lagen (Trading-Down)

Kunst, Kultur, Gemeinschaft	
Stärken	Schwächen
Rund 100 aktive Vereine	Viele Vereins- / Versammlungs- und Veranstaltungsräume liegen außerhalb der historischen Ortskerne
Hohes ehrenamtliches Engagement in unterschiedlichsten Bereichen (Sport, Kultur, Soziales, Integration, Religion, Brauchtum)	Teilweise Mitgliederschwund durch fehlenden Nachwuchs / Überalterung
Mehrgenerationenhaus als wichtiger Impulsgeber und Koordinator für bürgerschaftliches Engagement (Unterstützung durch 200 Ehrenamtliche)	Viele wichtige öffentliche Plätze mit keinen oder nur wenigen belebenden Randnutzungen (Außengastronomie, Einzelhandel, öffentliche Nutzungen etc.)
Viele kulturelle Angebote und Aktivitäten (Brentanoscheune, Brentanohaus, Rheingauer Wein-Bühne, Rheingau Musik-Festival, Jazzclub Rheingau, Jazzwoche, Musikvereine etc.)	Nachlassendes ehrenamtliches Engagement führt zur Einstellung wichtiger Veranstaltungen in den Ortskernen (z.B. „Offene Höfe“ in Winkel).
Gebäude / Orte in historischen Ortskernen werden für Veranstaltungen genutzt (Brentanoscheune, Kranfest, Jazzwoche in Weingütern etc.)	
Unterstützung von Aktivitäten durch zahlreiche Sponsoren	
Chancen	Risiken
Vorhandene Strukturen / Engagement können zur Belebung der Ortskerne und Aktivierung von Räumen genutzt werden	Ortskerne werden nur für zeitlich eng begrenzte besondere Einzelevents genutzt. Außerhalb der Eventzeiten sind die Kerne relativ unbelebt.
Umgestaltung von Räumen in den Ortskernen (Freiflächen, Gebäude) kann zu erweiterten Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsanreizen führen	Synergien zwischen Nutzungen in den Ortskernen sind aufgrund fehlender Angebotsdichte nur eingeschränkt möglich
In den Ortskernen vorhandene Begegnungsorte (z.B. Büchereien) können durch erweiterte Angebote zu einer Belebung beitragen	Weiter zurückgehendes Angebot an Gastronomie, Einzelhandel, öffentlichen Dienstleistungen und ehrenamtlich organisierten Veranstaltungen in den Ortskernen führt zu zunehmender Verödung
Mehr Vereins- und Kulturaktivitäten und soziale Angebote können zu einer Stärkung / Stabilisierung vorhandener gastronomischer Nutzungen in den Ortskernen führen	

Mobilität und Verkehr	
Stärken	Schwächen
Gute Straßenanbindung an Wiesbaden / Ballungsraum Rhein-Main	Starke Beeinträchtigung der Wohn-, Aufenthalts- und Nutzungsqualität in den Ortskernen durch B42 und B42a
Halbstündige Zugverbindungen während der Hauptverkehrszeiten nach Wiesbaden / Frankfurt und Kaub. Stündlich auch nach Koblenz.	Unattraktives Bahnhofsumfeld
Innerörtlicher und regionaler Busverkehr über 5 Buslinien	Unattraktive Haltestellengestaltung Busverkehr
	Bahnlärm mindert Wohnqualität entlang der Bahntrassen
	Wichtigste innerörtliche Hauptstraßen aufgrund schmaler Querschnitte und hoher Verkehrsbelastung für Radfahrer und Fußgänger nicht attraktiv
	Keine attraktiven Angebote für mobilitätseingeschränkte Bürger*innen ohne eigenes Auto (z.B. Senioren)
	Lückenhafte Radwegebeschilderung, fehlende Radabstellmöglichkeiten und Ladestationen
	Wichtige öffentliche Räume werden durch parkende Fahrzeuge belegt
Chancen	Risiken
Stärkung des ÖPNV durch attraktivere Haltestellengestaltung	ÖPNV behält sein negatives Image (wer es sich leisten kann, fährt PKW)
Verbesserung der Bedingungen für Radfahrer durch Ausbau, abgestimmte Wegweisung und attraktive Abstell- und Lademöglichkeiten	Radverkehr stagniert wegen fehlender Attraktivität (Wegeführung, Abstellmöglichkeiten)
Bessere Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen durch Umgestaltung im Zusammenhang mit Reduzierung der Parkplätze	Verödung der Ortsmitten durch einseitig auf den KFZ-Verkehr abgestimmte Gestaltung wichtiger öffentlicher Räume

Tourismus und Marketing	
Stärken	Schwächen
Teilweise hochwertiges Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten	Teilweise etwas „in die Jahre gekommenes“ Angebot (Gastronomie, Übernachtungsmöglichkeiten)
Vielfältiges kulturelles Angebot	Teilweise wenig ansprechende Vermarktung des Angebotes
Attraktives Orts- und Landschaftsbild	Touristische Vermarktung beschränkt sich auf wenige vereinzelte „Highlights“
Relativ großes Angebot an historischer Bausubstanz	Beeinträchtigung der Landschaftsbezüge durch Verkehrsstrassen
Breites Angebot an regionalen / örtlichen Produkten (Wein)	Keine koordinierte Vermarktung von historischen Gebäuden mit Potential
Hessischer Fernradweg R 3 und Eurovelo 15 verlaufen am Rheinufer	Keine zentrale Vermarktung der örtlichen Produkte (z.B. Vinothek mit Angeboten von örtlichen Winzern)
	Für Radreisende sind die Ortsteile am Rhein durch die Trennwirkung der B42 nur sehr eingeschränkt wahrnehmbar
Chancen	Risiken
Koordinierte touristische Vermarktung verdeutlicht die unterschiedlichen vorhandenen Qualitäten	Rückgang / Stagnation des Tourismus durch Überalterung der vorhandenen Zielgruppen und fehlende Angebote für neue Gäste
Koordinierte und auf bestimmte Käufergruppen abgestimmte Vermarktung von historischen Gebäuden mit Potentialen	
Attraktiv gestaltete Unterführungen an der B42 vermindern die Barrierewirkung zwischen Ortskernen und Rheinufer	

Teil 4 Strategie, Ziele, Handlungsfelder

a) Kommunale Entwicklungsstrategie und Zielsetzung

Im Rahmen der Förderprogramme „Lebendige Zentren“, „Zukunft Innenstadt“ und „Klimakontingent“ werden bereits unterschiedliche Maßnahmen zur Stärkung der Ortskerne in den Ortsteilen Oestrich, Winkel und Mittelheim realisiert oder sind in Planung. Alle Maßnahmen beschränken sich aber auf die Aufwertung ausgewählter und vereinzelter öffentlicher Platz- und Straßenräume sowie öffentlicher Gebäude. Eine Beteiligung örtlicher Akteure zu Zielen und Inhalten der Maßnahmen findet nur noch in einem minimalen Umfang statt (Sitzungen der Lokalen Partnerschaft im Förderprogramm „Lebendige Zentren“ mit zunehmend geringerer Teilnehmerzahl). Die Beteiligung im Programm „Zukunft Innenstadt“ ist beendet und die vorgesehenen Maßnahmen werden bis Ende 2024 ohne weitere Beteiligung umgesetzt.

Im Ortsteil Hallgarten finden im Rahmen der Programme keine Maßnahmen statt.

Die in Realisierung oder in der Planung befindlichen Maßnahmen in allen drei Programmen können zwar zu einer teilweise deutlichen baulichen Aufwertung führen, Impulse für ein verstärktes bürgerschaftliches Engagement oder eine stärkere Identifikation der Bürger mit den neu gestalteten Bereichen können aber nur eingeschränkt erwartet werden.

Wesentliches Ziel der vorgeschlagenen Entwicklungsstrategie ist es, zukünftig möglichst viele Bürger durch aktivierende Beteiligungsformate zu konkreten Maßnahmen intensiv und längerfristig in die Planung und Umsetzung der im Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen einzubinden. Bedingung für eine längerfristige Beteiligung ist erfahrungsgemäß, dass die Ergebnisse der Beteiligung entweder zeitnah umgesetzt werden können oder die Beteiligung konkrete Veränderungen in längerfristigen Planungen bewirken kann.

Beteiligung bedeutet dabei nicht die unreflektierte „wörtliche“ Umsetzung der Bürgerwünsche in konkrete Maßnahmen, sondern bei Bedarf auch die „Übersetzung“ der Bürgerwünsche und Ideen in planerisch tragfähige Konzepte. Beteiligung wird dabei als Dialog verstanden. Die Anregungen, Wünsche und Ideen der Bürger müssen in möglichst anschaulich dargestellte und beurteilbare Planungen übersetzt werden, die die Bürgerwünsche möglichst weitgehend berücksichtigen und von den Bürgern als angemessen und gut erachtet werden, aber auch fachlich planerischen Ansprüchen genügen und dem konkreten Ort angemessen sind. Es geht nicht um eine vordergründige „Originalität“, die eventuell nach wenigen Jahren veraltet oder heruntergekommen erscheinen kann, sondern um eine langfristig tragfähige Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität durch langfristig tragfähige Maßnahmen.

Kernthemen der Entwicklungsstrategie:

Innenentwicklung und Baukultur

Die mit der Innenentwicklung verbundene intensivere Nutzung von Freiflächen und Gebäuden (z.B. durch den Umbau von Scheunen zu Wohngebäuden) erfordert besondere Sorgfalt in der Planung und Ausführung, um in der Konkurrenz zu Angeboten in neueren Baugebieten mit Einfamilienhäusern oder Geschosswohnungsbau bestehen zu können. Hohe Dichte in gut sanierten historischen Orten wird deshalb von vielen Bürgern trotz der dichten Bebauung als angenehm empfunden, weil die Gebäude und Freiflächen ansprechend gestaltet sind. Dieselbe Dichte in einem durch banale Architektur geprägten Neubaugebiet würde (nicht zu Unrecht) als unangenehm empfunden werden. Erfolgreiche Innenentwicklung in dichteren baulichen Strukturen erfordert deshalb eine der Situation angemessene hohe Baukultur.

Strategische Bausteine zur Stärkung der Innenentwicklung und Baukultur:

Ziele und Spielregeln definieren:

Die ältere Bestandsbebauung in den historischen Ortskernen besteht aus ortstypischen Gebäude- und Freiraumtypen, die sich in leichter Abwandlung und Anpassung auf die Bedürfnisse der Eigentümer und die Grundstückssituation häufig wiederholen. Die meisten historischen Gebäude wurden offensichtlich nach bestimmten ortsüblichen Regeln erstellt und auf den Grundstücken platziert. Insgesamt entstand dadurch ein kleinteiliges und abwechslungsreiches, aber zusammenhängendes Ortsbild, das mehr ist als irgendwie zusammenstehende Gebäude.

Durch Ermittlung und Darstellung der ortstypischen Spielregeln können diese Regeln auch zur Beurteilung der Einfügung von Neubauten und baulichen Erweiterungen genutzt werden.

Vorhandene Gestaltungssatzungen für alle Ortsteile können aktualisiert und durch Erläuterungen und Bildmaterial von positiven Beispielen ergänzt werden (Gestaltungsfibel). Die entsprechend des in den Satzungen formulierten Anspruchs an die Gebäudegestaltung hochwertig gestalteten Fibern dienen auch der Vermittlung bereits vorhandener Qualitäten. Zur Sicherung einer ausreichenden Begrünung von Gartenflächen kann eine ergänzende Satzung mit Festsetzungen zur Gestaltung von privaten Grünflächen mit entsprechenden Pflanzempfehlungen (Freiflächengestaltungssatzung) erarbeitet werden.

Qualitäten und Chancen vermitteln:

Die nachhaltige Weiterentwicklung der teilweise dicht bebauten historischen Ortskerne erfordert Wissen und Vorstellungsvermögen. Im direkten Umfeld sind nicht immer positive Beispiele vorhanden. Beispiele aus anders strukturierten Gebieten lassen sich häufig nicht in die örtliche Situation übertragen. Anschaulich gestaltete und zu der örtlichen Situation passende Broschüren mit positiven und anregenden Beispielen (möglichst aus dem Ort) und verständlichen Erläuterungstexten können ein wichtiger Beitrag zur Wissensvermittlung und Erweiterung des Vorstellungsvermögens sein. Für Bürger und Eigentümer werden Möglichkeiten zur Aufwertung der eigenen Gebäude und Freiflächen sichtbar. Durch die vorgesehene Beteiligung der Bürger an der Erarbeitung der Ziele im Rahmen von Workshops können vorhandene Qualitäten und Defizite anschaulich vermittelt und Impulse für bürgerschaftliches Engagement gegeben werden. Handlungsmöglichkeiten werden sichtbar.

Wichtige Orte vernetzen

Im historischen Kernbereich des Ortsteils Oestrich werden im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ die wichtigen und zentralen öffentlichen Räume Friedensplatz, „Scharfes Eck“, Marktplatz und Molsberger Parkplatz umgestaltet. Für den Friedensplatz und das „Scharfe Eck“ sind bereits konkrete Maßnahmen für eine grundsätzliche Neugestaltung in Planung. Die vorgesehenen Neugestaltungen beschränken sich bisher auf die einzelnen isoliert betrachteten Platzräume. Um den gestalterischen Zusammenhang der öffentlichen Räume nicht unnötig stark zu schwächen, ist eine möglichst einheitliche Material- und Möblierungsauswahl innerhalb aller neu gestalteten Platzräume erforderlich.

Die wichtigen Verbindungen zwischen den einzelnen Plätzen (Rheinstraße, Rheinallee, Marktstraße, zentraler Platzbereich um die Kirche St. Martin) sind nicht Gegenstand der geplanten Maßnahmen und es wird keine Umsetzung im Programm „Lebendige Zentren“ erfolgen. Ein Gesamtkonzept für die Verbindungsräume zwischen den neu gestalteten Bereichen kann eine mittel- bis langfristig zusammenhängende Neugestaltung der wichtigsten öffentlichen Räume innerhalb des Ortskern gewährleisten und wesentlich zu einer attraktiven Vernetzung der Platzräume und Attraktivierung der öffentlichen Räume beitragen.

Plätze aktivieren

Viele öffentliche Räume bieten durch ihre häufig rein verkehrsbezogene Gestaltung und wenig belebenden Randnutzungen keine oder nur sehr geringe Anlässe für eine aneignende und belebende Nutzung. Auch die Aufenthaltsqualität ist oft eher gering. Viele kleinere Plätze sind reine Abstellplätze für PKW und auch entsprechend gestaltet. Im Rahmen von ortsbezogenen Planungs- und Beteiligungsverfahren werden Konzepte erarbeitet, die ein Mindestmaß an Aufenthaltsqualität schaffen und die Nutzbarkeit der Plätze erhöhen. Notwendige Parkplätze werden in eine Gesamtgestaltung integriert und / oder wenn möglich an verträgliche Standorte verlagert. Auch Plätze auf denen geparkt wird, müssen nicht gestaltet sein wie reine Parkplatzflächen.

Aktivieren und beratend unterstützen:

Eigentümer von Gebäuden mit hohem Sanierungsbedarf oder Leerstand werden gezielt angesprochen und zu Sanierungsstrategien, Nutzungs- und Fördermöglichkeiten beraten.

Grundversorgung und Daseinsvorsorge

Für die Attraktivität des Wohnstandortes Oestrich-Winkel ist eine ausreichende Versorgungsinfrastruktur (Betreuungs- und Bildungsangebote, Medizinische Versorgung und Pflege, Nahversorgungsangebote, Sport, Kultur- und Freizeitangebote etc.) elementar wichtig. Eine immer wichtigere Rolle bei der zukünftigen Versorgung vor allem der älteren Bevölkerung werden mobile Dienste spielen (Lieferdienste, Fahrdienste, mobile Betreuungsdienste etc.). Mobilitätsangebote für ältere und aufgrund ihrer geringen Mobilität von Vereinsamung bedrohte Bürger sollen besonders ausgebaut werden.

Als anerkannte kinder- und jugendfreundliche Kommune fühlt sich Oestrich-Winkel den Bedürfnissen dieser Bewohnergruppe besonders verpflichtet. Das wohnortnahe Angebot an Spiel- und Bewegungsräumen für diese Altersgruppe soll vor allem im Bereich der drei Ortskerne entlang des Rheins verbessert werden.

Strategische Bausteine zur Stärkung der Grundversorgung und Daseinsvorsorge

Kinder und Jugendliche aktivieren und einbeziehen

Wohnortnahe Spielplätze, Bewegungs- und Begegnungsangebote für Kinder und Jugendliche in den historischen Ortskernen können die Attraktivität dieser Bereiche als Wohnort für Familien und die Identifikation der Kinder und Jugendlichen mit den Ortskernen steigern. Neue Spiel- und Bewegungsangebote sollten unter aktiver Beteiligung der späteren Nutzer bei Planung und Bau der Anlagen realisiert werden. Vorhandene Kinder- und Jugendeinrichtungen in den Ortsteilen werden einbezogen.

Mobilität gegen Vereinsamung

Körperliche Einschränkungen und fehlende Mobilität können vor allem bei alleinlebenden älteren Bürgern dazu führen, dass die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben stark eingeschränkt wird. Sie können dann zum Beispiel nicht mehr am Seniorennachmittag oder an Treffen im Café teilnehmen. Selbst das Einkaufen wird deutlich erschwert oder nicht mehr möglich. Diese Menschen leben zunehmend isoliert. Diese Isolation führt nicht selten zu Depressionen.

Neue Mobilitätsangebote für alte und bewegungseingeschränkte Bürger können eine, wenn auch eingeschränkte, Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ermöglichen.

Randbedingungen verbessern

Vorhandener Einzelhandel und Gastronomie werden, wenn möglich, durch städtische Maßnahmen im öffentlichen Raum unterstützt (z.B. durch Ermöglichung von Sondernutzungsflächen,

standortnahe Fahrradständer). Leerstehende Ladenflächen werden in Abstimmung mit den Eigentümern wenn möglich für temporäre Nutzungen zur Verfügung gestellt.

Begegnungsorte im Freien entwickeln

Wichtige öffentliche Räume erhalten durch geeignete und umsetzbare Maßnahmen (bevorzugt raumbildende und gliedernde Begrünung mit ergänzender Möblierung) eine höhere Aufenthalts- und Gestaltqualität und schaffen Anlässe und Raum für Begegnung. In die Planungen werden interessierte Bürger, Anwohner sowie mögliche Nutzer einbezogen.

Kunst, Kultur und Gemeinschaft

Die vier Ortsteile der Stadt werden nicht nur durch eine reiche kulturelle Vergangenheit und ihre erhaltenen baulichen und landschaftlichen Zeugnisse geprägt. Gemeinschaftlich getragene Kultur spielt auch heute eine wichtige Rolle in den Stadtteilen.

In allen vier Ortsteilen Oestrich-Winkels finden jeweils ortstypische gemeinschaftlich kulturelle Aktivitäten statt. In der Stadt gibt es insgesamt 10 Musikvereine mit unterschiedlichen musikalischen Schwerpunkten. Viele Feste und Veranstaltungen in den vier Ortsteilen werden durch örtliche Musikgruppen und -vereine begleitet. Hallgarten ist mit dem Blasorchester, der Liedertafel und der Musikschule Bildesheim ein „klingendes Dorf“. Der Jazzclub Rheingau organisiert jährlich die Jazzwoche mit Konzerten in örtlichen Weingütern und weitere Konzertveranstaltungen in der Stadt. Das Rheingau Musik Festival hat seinen Sitz in Oestrich und präsentiert seine Konzerte auch in Räumen in Oestrich Winkel. Am Oestricher Weinprobierstand finden regelmäßig „Hutkonzerte“ statt. Die Brentanoscheune ist ein regional bedeutender Veranstaltungsort. Das Rheingau Musik Festival hat seinen Sitz in Oestrich und veranstaltet Konzerte auch an Orten in den Stadtteilen. Oestrich-Winkel ist eine „klingende Stadt“ und Musik ein wichtiges Element der Gemeinschaftsbildung. Weiterer Schwerpunkt kultureller Aktivitäten sind die insgesamt 18 Vereine für Brauchtum und Traditionspflege. Dabei gibt es ein breites Spektrum über Weinbauvereine und Vereine zu Schutz der Kulturlandschaft bis zu Carnivals- und Heimatvereinen.

Im Badehaus des Brentanohauses finden regelmäßig Lesungen und im Bürgerzentrum Oestrich regelmäßig Ausstellungen statt (z.B. vom Rheingauer Kunstverein).

Vorhandene Potentiale im Bereich Kultur und Gemeinschaft sollten zur Entwicklung und Stärkung der historischen Ortskerne genutzt werden.

Strategische Bausteine zur Stärkung von Kunst, Kultur und Gemeinschaft

Räume in den Ortskernen für Kultur öffnen

Die Oestrich-Winkeler Jazzwoche in Weingütern, die Konzerte an wichtigen Orten in den Ortszentren (z.B. St. Walburga, St. Martin), die leider nicht mehr stattfindenden Ausstellungen und Konzerte im Rahmen der „Offenen Höfe“ in Winkel öffnen wichtige Orte in den Ortskernen für die Öffentlichkeit und schaffen Möglichkeiten für Begegnung und Austausch. Die besonderen baulichen und atmosphärischen Qualitäten der häufig nicht öffentlich zugänglichen Orte werden für Besucher erlebbar. In den Ortskernen vorhandene Gewerbetreibende (Cafés, Gastronomie, Einzelhandel) können von den Besuchern der Veranstaltungen profitieren. Die regelmäßige Ausstellung von Bildern regionaler Künstler im Bürgerzentrum Oestrich hat keine vergleichbare Wirkung.

Durch die Öffnung und Aktivierung von Räumen in den Ortskernen für Kultur und Gemeinschaft können die Ortskerne belebt, vorhandene gewerbliche Nutzungen gestärkt und vorhandene bauliche und räumliche Qualitäten und Potentiale sichtbar gemacht werden. Kultur und Gemeinschaft gehören in die Mitte der Ortsteile.

Kulturgeschichte sichtbarer machen

Als baulich kulturelle Zeugnisse der Vergangenheit werden momentan hauptsächlich das Brentanohaus, der Oestricher Kran, die Basilika und das Graue Haus präsentiert. Auch wenn diese Orte besonders wichtig sind, Oestrich-Winkel hat mit seiner ungewöhnlich hohen Dichte an Baudenkmalen und seiner Vergangenheit als wichtiger Kulturort deutlich mehr zu bieten. Die vorhandene Vielfalt an kulturell bedeutsamen Orten und Gebäuden und die in weiten Teilen erhaltenen historischen Ortsbilder in allen Ortsteilen sollten stärker als prägende Qualitäten erkannt, wertgeschätzt und auch vermarktet werden.

Arbeitsräume zur Verfügung stellen

Für nicht in Vereinen organisierte Musiker gibt es momentan keine geeigneten Proberäume. Die Möglichkeiten zum gemeinsamen Proben innerhalb der Stadt sind daher stark eingeschränkt. Durch Unterstützung bei der Suche und Einrichtung geeigneter Räume (möglichst in den Ortskernen) könnten musizierende Jugendliche stärker an die Stadt gebunden werden.

Mobilität und Verkehr

Die Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb der Ortskerne am Rhein wird durch die Trassen der B42, der B42a und der Bahntrasse teilweise deutlich beeinträchtigt.

Die Trasse der B42 bildet eine räumliche und funktionale Barriere zwischen den Ortskernen und dem Rheinufer. Die vor der Errichtung der B42 vorhandenen privilegierten Lagen am Flussufer (z.B. im Bereich Hotel Schwan, Helenenhof und Graues Haus) werden deutlich abgewertet.

Die Klassifizierung der Hauptstraße / Rheingaustraße als B42a verhindert eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene Gestaltung des Straßenraumes.

Die Bahntrasse führt vor allem durch die nächtlichen Schalleintragen des Güterverkehrs zu Lärmbelastungen in den Wohn- und Mischgebieten beidseits der Trasse.

Veränderungen im Bereich der Bundesstraßen und der Bahntrasse sind (wenn überhaupt) nur in sehr langfristigen Zeiträumen erreichbar und daher nicht Gegenstand des Entwicklungskonzeptes für die Dorfentwicklung.

Die Entwicklungsstrategie zum Thema Mobilität und Verkehr beschränkt sich bewusst auf möglichst kurzfristig umsetzbare impulsgebende Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität in städtischen Straßen- und Platzräumen und (wenn möglich) daran angrenzenden privaten Freiflächen (z.B. Parkplatz vor der ehemaligen Post in der Hauptstraße in Winkel).

Strategische Bausteine zum Thema Mobilität und Verkehr

Generell: Umweltverbund stärken

Umweltverbund bezeichnet die Gruppe der nicht motorisierten Verkehre (Fußgänger und private oder öffentliche Fahrräder), den ÖPNV (Bahn, Bus und (Ruf-)Taxis) sowie Carsharing und Mitfahrzentralen. Für die zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 erforderliche Verkehrswende ist eine deutliche Verbesserung der Angebote im Umweltverbund dringend erforderlich. Die vier Ortsteile haben dabei unterschiedliche Ausgangsvoraussetzungen. Im Rahmen des zurzeit für die Stadt in Bearbeitung befindlichen Nahmobilitätschecks Hessen werden bereits prioritäre Maßnahmen zur Verbesserung der Bedingungen für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer erarbeitet.

Radverkehr

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung und des beengten Querschnitts mit deutlich zu schmalen Gehwegen ist die B42a als eigentliche „Hauptstraße“ der Ortsteile Winkel, Mittelheim und Oestrich für Radfahrer nur sehr eingeschränkt geeignet. Für eine attraktive Verbindung der drei Ortsteile am

Rhein sollten möglichst attraktive durchgehende Ost-West-Verbindungen nördlich und südlich der Bahn als Alternative zur B42a entwickelt werden.

Der Radverkehr benötigt aber neben attraktiven Wegen auch sichere und zielortnahe Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum (wo sinnvoll und möglich auch mit Überdachung und Ladestationen für Pedelecs). Vor allem im Bereich B42a, an der viele zentrumsspezifische gewerbliche und öffentliche Nutzungen angesiedelt sind, werden Abstellmöglichkeiten aufgrund der überwiegend sehr schmalen Gehwegbreiten nur unter geringem Verlust vorhandener PKW Parkplätze zu realisieren sein.

ÖPNV

Bahnhof

Maßnahmen zur dringend erforderlichen grundsätzlichen Aufwertung des sehr unattraktiven und „heruntergekommenen“ Bahnhofsumfeldes sind bereits im Förderprogramm „Lebendige Zentren“ vorgesehen und daher nicht Gegenstand der Dorfentwicklung.

Parkplätze zu Plätzen entwickeln

Viele vorhandene Platzflächen werden momentan überwiegend als Parkplätze genutzt und bieten keine oder nur sehr geringe Aufenthaltsqualität. Da die Plätze nicht nur als Parkplatzflächen genutzt werden, sondern auch wie Parkplätze gestaltet sind (verkehrsbezogene Markierungen und Oberflächen) wirken die Plätze, auch wenn einmal keine oder nur wenige Kraftfahrzeuge dort parken, nicht wie vielfältig nutzbare innerörtliche Plätze, sondern wie reine Abstellflächen. Durch eine weniger verkehrsbezogene Gestaltung mit höherwertigen gepflasterten Oberflächen und geeignete Begrünungsmaßnahmen sollte die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Plätze langfristig erhöht werden. Kurzfristig können geeignete kleinräumliche Eingriffe und Baumpflanzungen die Aufenthaltsqualität deutlich verbessern. Plätze, auf denen auch geparkt wird, müssen nicht aussehen wie Parkplätze und können Aufenthaltsqualität besitzen.

Barrierefreiheit

Laut Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) und der „Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) beträgt die Regelbreite eines Gehweges 2,5 m. An Straßen mit gemischter Wohn- und Geschäftsnutzung gelten Gehwegbreiten von mindestens 3,0 m als Grundanforderung. In fast allen Straßenräumen der historischen Ortskerne werden diese Breiten deutlich unterschritten. In den meisten Seitenstraßen und einigen Abschnitten der B42a sind die Randstreifen teilweise deutlich unter 1,0 m breit und nicht als Gehwege benutzbar. Aufgrund dieser Situation wurden einige Gassen (z.B. untere Schwemmbach) bereits als niveaugleiche Mischquerschnitte mit Mittelrinne gestaltet und als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. In diesen Gassen sind Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer gleichberechtigte Nutzer des gesamten Straßenraumes. Je nach Verkehrsbelastung und Erschließungsfunktion des Straßenraumes sollte diese Querschnittsgestaltung auch in anderen Straßenräumen (außerhalb der B42a) geprüft werden.

Marketing und Tourismus

Mit 33.432 Übernachtungen und einem Angebot von 411 Betten in 2022 liegen sowohl das Bettenangebot als auch die Zahl der Übernachtungen in 2022 noch deutlich unterhalb der Vor-Corona Zeit 2019 (56.136 Übernachtungen, 532 angebotene Betten). Dennoch ist der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und trägt auch als nicht in der Statistik erfasster Tagestourismus wesentlich zur Belebung der historischen Ortskerne bei.

Bei der Recherche des Oestrich-Winkeler Angebots an Übernachtungsmöglichkeiten im Internet fällt auf, dass das vorhandene Angebot teilweise besser präsentiert werden könnte und nur wenige zeitgemäße Angebote für jüngere Zielgruppen aus den umgebenden Ballungsräumen vorhanden sind. Insgesamt könnten viele vorhandene Angebote ansprechender und übersichtlicher präsentiert

werden und die ein oder andere Unterkunft könnte auch eine etwas zeitgemäße „Auffrischung“ ihrer Räumlichkeiten vertragen. In der Regel erscheinen aber viele Angebote besser als ihre Präsentation.

Das Marketing des Weins als mit Abstand wichtigstem örtlichem Produkt (rund 70 Weingüter / Winzer) erfolgt bisher durch unterschiedliche Maßnahmen (Selbstvermarktung der Weingüter über Homepage und Veranstaltungen etc., Weinbauverein Oestrich-Winkel mit Übersicht von Winzern auf der Homepage und Weinprobierstand mit zeitlich begrenztem Angebot unterschiedlicher Winzer, Homepage „Rheingau“, wechselnder Ausschank unterschiedlicher Winzer an den Weinprobierständen, beschränktes Angebot örtlicher Weine in der Tourist Information). Eine zentrale Information über die örtlichen Weinbaubetriebe und Weinlagen mit Links zu weiterführenden Informationen sowie Angeboten und Öffnungszeiten ist auch auf der Homepage der in Oestrich ansässigen Rheingau-Taunus Kultur und Tourismus GmbH verfügbar. Ein zentraler Ort mit hochwertigen ständigen Angeboten möglichst vieler örtlicher Winzer und Informationen zum Weinbau in Oestrich sowie ergänzenden Angeboten, z.B. in Form einer Vinothek, könnte die Orientierung deutlich erleichtern und das Thema „Weinbau“ prägnant und sichtbar in einem der Ortskerne verankern.

Vor allem für ältere Bürger, aber auch Besucher der Stadt, sind gepflegte und gut auffindbare öffentliche Toilettenanlagen sehr wichtig. Das vorhandene Angebot sollte besser ausgeschildert und durch neue Standorte erweitert werden.

Strategische Bausteine zum Thema Marketing und Tourismus

Angebote attraktiver präsentieren

Eine ansprechendere und ortsbezogene Präsentation des in der Stadt vorhandenen Übernachtungs- und Gastronomieangebotes kann die Vermarktung deutlich verbessern. Die Unterstützung der Anbieter durch einen guten Fotografen und Grafiker könnte die Präsentation deutlich verbessern.

Neue Zielgruppen erschließen

Es sind nur relativ wenige Übernachtungsangebote vorhanden, die auch jüngere Zielgruppen ansprechen. Im Zusammenhang mit Gästen der örtlichen Studierenden und für „kleine Fluchten“ aus benachbarten Großstädten erscheinen mehr Angebote für jüngere und urbanere Zielgruppen sinnvoll.

Wein im Ortsbild (und in den Ortskernen) verankern

Während andere ländliche Kommunen häufig nur in beschränktem Umfang örtlich produzierte Produkte anbieten können, haben alle Ortsteile der Stadt Oestrich-Winkel durch den Weinbau ein fast unüberschaubares Angebot an einem lokalen Produkt zu bieten. Im Ortsbild innerhalb der Ortskerne ist dieses Angebot kaum sichtbar und wahrnehmbar. Bis auf die vereinzelter Schilder an den Gebäuden der Winzer deutet wenig darauf hin, dass man sich im Herzen einer wichtigen Weinbauregion befindet. Die Weinprobierfässer liegen leicht außerhalb des Ortskerns und können dadurch nicht zur Belebung wichtiger Plätze (z.B. Marktplatz, Friedensplatz, „Scharfes Eck“, Hallgartener Platz) beitragen. Die teilweise sehr schönen Höfe der Weingüter liegen in der Regel hinter einer straßenbegleitenden Bebauung und sind erst auf den zweiten oder dritten Blick sichtbar. Wein und Weinbau könnten in allen Ortskernen deutlich präsenter sein (Weinranken, Vinothek oder Weinprobierstände in den Ortskernen, Hinweisschilder und Pläne, Prägnante einheitliche Werbeausleger der Winzer etc.).

Zielsetzungen:

1. Innenentwicklung

- 1.1 Die Stadt stellt die Aufwertung und Stärkung der Ortskerne in den Mittelpunkt der weiteren nachhaltigen Entwicklung.
- 1.2 Vorhandene Entwicklungspotentiale in Form von Baulücken und ungenutzten oder unternutzten Gebäuden werden für eine zeitgemäße Erweiterung des Wohnungsangebotes genutzt.
- 1.3 Für ortsbildprägende historische Gebäude mit Leerstand und teilweise hohem Sanierungsbedarf werden Strategien und Lösungsansätze für Erhalt, Sanierung und neue Nutzung entwickelt.
- 1.4 Immobilieneigentümer werden aktiv angesprochen und über Beratungs- und Fördermöglichkeiten informiert (energetische Sanierung, Denkmalpflege, Fördermöglichkeiten etc.).
- 1.5 Öffentliche Freiräume bieten wohnortnahe und attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Plätze und Grünflächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und sind Treffpunkte und Begegnungsorte mit hoher Aufenthalts- und Nutzungsqualität.

2. Baukultur

- 2.1 Dem Erhalt und Entwicklung der historischen Bausubstanz kommt in allen Ortskernen eine besondere Bedeutung zu.
- 2.2 Möglichkeiten und Chancen einer angemessenen Sanierung und Entwicklung der historischen Bausubstanz werden Eigentümern und Bürgern anschaulich vermittelt.
- 2.3 Typische historische Bebauungsstrukturen wie z.B. Hofreitenstrukturen werden erhalten und entwickelt und bieten Raum für neue Nutzungen.
- 2.4 Neubauten, Ersatzneubauten und Nachverdichtungen orientieren sich in ihrer Kubatur, Gliederung und Materialität an gebietstypischen traditionellen Bauformen und fügen sich zurückhaltend und selbstverständlich in das Umfeld ein.
- 2.5 Die Stadt steuert die bauliche Entwicklung aktiv entsprechend politisch beschlossener gebietsbezogener städtebaulicher Entwicklungsziele.
- 2.6 Bei umfangreichen Maßnahmen mit großer Bedeutung für den gesamten Ortsteil werden qualitätssichernde Planverfahren angewendet (alternative Testentwürfe, Beteiligungs- und Gutachterverfahren, Wettbewerbe, temporäre Gestaltungsbeiräte etc.).
- 2.7 Die vorhandenen Gestaltungssatzungen werden aktualisiert und durch positive Beispielbilder und Erläuterungstexte zu Gestaltungsfibeln ergänzt.
- 2.8 Bürger werden aktiv in die Erarbeitung wichtiger Vorgaben zur Ortsbildgestaltung einbezogen.

3. Grundversorgung und Daseinsvorsorge

- 3.1 Das Angebot an Spiel- und Begegnungsmöglichkeiten für Kinder- und Jugendliche in den Ortszentren wird unter aktiver Beteiligung der Nutzer erweitert.
- 3.2 Mobilitätseingeschränkte Bürger können durch neue Mobilitätsangebote am öffentlichen Leben teilnehmen und erhalten Möglichkeiten für Austausch und Begegnung.
- 3.3 Wichtige öffentliche Räume in den Ortszentren sind möglichst barrierefrei nutzbar und bieten eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität (z.B. durch raumbildende und schattenspendende Begrünung).
- 3.4 Gastronomen und Einzelhändler in den Ortskernen werden, wenn möglich, durch Maßnahmen im öffentlichen Raum unterstützt (Platz für Sondernutzungen, standortnahe Fahrradabstellmöglichkeiten).

4. Kunst, Kultur und Gemeinschaft

- 4.1 Kulturelle Aktivitäten finden bevorzugt in den historischen Ortskernen statt und können Synergien mit vorhandenen Nutzungen bilden (Gastronomie, Handel, Tourismus).
- 4.2 Durch die temporäre Öffnung privater Räume (Höfe, Gärten) für kulturelle Veranstaltungen werden typische „versteckte“ vorhandene bauliche und räumliche Qualitäten öffentlich sichtbar und erlebbar.
- 4.3 Leerstehende Ladenflächen in zentralen Lagen werden temporär für kulturelle Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt (in Abstimmung mit den Eigentümern).
- 4.4 Örtliche Musiker werden bei der Suche nach Proberäumen unterstützt. Jugendliche werden dadurch in der Stadt gehalten und können ihren Beitrag zur „klingenden Stadt“ beitragen.
- 4.5 Die reiche Kulturgeschichte der Ortsteile und der umgebenden Kulturlandschaft werden anschaulich vermittelt (Infotafeln, Broschüren etc.). Oestrich-Winkel hat mehr zu bieten als das Brentanohaus, den Kran, das Graue Haus und die Basilika (Schloss Vollrads, Kloster und Mühle Gottestal, Itzstein'sches Weingut und „Hallgartener Kreis“ und vieles mehr).

5. Mobilität und Verkehr

- 5.1 Die Verbesserung der Bedingungen für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV Nutzer) sowie die Verbesserung der Barrierefreiheit stehen im besonderen Fokus der Stadtentwicklung.
- 5.2 Wichtige Voraussetzungen zur Attraktivitätssteigerung des Radverkehrs ist die Entwicklung durchgehender Ost-West-Achsen nördlich und südlich der Bahn und die Realisierung zielortnaher und attraktiver Abstellmöglichkeiten.
- 5.3 Haltestellen des ÖPNV (Bahn und Bus) werden aufgewertet und erhalten eine höhere Aufenthaltsqualität für Wartende.
- 5.4 Mobilitätseingeschränkten Bürgern wird durch auf ihre Bedürfnisse abgestimmte Mobilitätsangebote eine aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben ermöglicht.
- 5.5 Um Fußgänger nicht in unbenutzbar schmale Randbereiche der Straße zu verdrängen, werden in schmalen Gassen mit sehr geringen Gehwegbreiten Maßnahmen zur Gestaltung im niveaugleichen Mischquerschnitt als verkehrsberuhigter und entsprechender Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer Bereich geprüft.

6. Marketing / Innenmarketing und Tourismus

- 6.1 Verbesserung der Präsentation örtlicher Übernachtungs- und Gastronomieangebote
- 6.2 Vorhandene Qualitäten jenseits der bisher vermarkteten „Highlights“ entwickeln und hochwertig präsentieren (Oestrich-Winkel bietet mehr als den Kran, das Brentanohaus, die Basilika und das Graue Haus).
- 6.3 Erschließung neuer Zielgruppen (Besucher der örtlichen Studierenden, jüngere Bewohner angrenzender Großstädte) durch entsprechende Angebote und koordinierte Angebotspräsentation.
- 6.4 Bedeutung des Weinbaus und des vorhandenen hochwertigen und teilweise international renommierten Angebotes in den Ortskernen präserter machen.

b) Gebietskulisse der Dorfentwicklung

Die Dorfentwicklung soll in allen vier Ortsteilen innerhalb der unter 2.1 eingegrenzten historischen Ortskerne durchgeführt werden. Die im folgenden Abschnitt beschriebenen Handlungsfelder werden aufgrund des unterschiedlichen Charakters der Ortskerne jedem Ort eine etwas andere Gewichtung und andere Schwerpunkte erhalten. Die Übersichtspläne zur räumlichen Gebietskulisse befinden sich im Anhang.

c) Handlungsfelder

Aus den unter 4.a beschriebenen Kernthemen und Zielsetzungen wurden als Grundlage für die Bürger*innenbeteiligung aus planerischer Sicht sinnvolle Handlungsfelder definiert. Die Definition von sinnvollen und umsetzbaren Maßnahmen war ein wesentlicher Schwerpunkt der unter Punkt 5. Beschriebenen Bürgerinnen- und Bürgermitwirkung.

Private Maßnahmen / Ortsbild

Private Maßnahmen sind für die Weiterentwicklung der Ortskerne in allen Ortsteilen in mehrfacher Hinsicht von elementarer Bedeutung. Der bauliche Bestand in den Ortskernen befindet sich mit Ausnahme weniger öffentlicher Gebäude nicht im Besitz der Stadt. Ein langfristiger Erhalt und eine angemessene Weiterentwicklung der überwiegend historischen und in vielen Bereichen denkmalgeschützten Gebäude in den Ortskernen kann daher nur durch Maßnahmen der Gebäudeeigentümer*innen erfolgen und ist für die Entwicklung der Ortskerne von grundsätzlicher Bedeutung. Die Wohnqualität, die Nutzungen, die baukulturelle Qualität der Gebäude und privaten Freiflächen und nicht zuletzt das Ortsbild werden entscheidend durch private Maßnahmen und Entscheidungen beeinflusst. Ohne die aktive Mitwirkung der Gebäudeeigentümer*innen kann die angestrebte Stabilisierung und Aufwertung der Ortskerne nicht gelingen. Private Maßnahmen sind die konkreteste Form der Bürgermitwirkung und haben unmittelbare Auswirkung auf die Entwicklung der Ortskerne. Wichtig erscheint daher neben der gezielten Förderung von positiven Entwicklungen zur Sanierung und Weiterentwicklung des Bestandes auch die Definition von angemessenen Rahmenbedingungen und „Spielregeln“ für die zukünftige bauliche Entwicklung. Nur so können sich die (hoffentlich) vielen kleinen und großen privaten Maßnahmen nach und nach zu einem sinnvollen Ganzen ergänzen.

Plätze, Grünflächen, Freizeit

Innerörtliche Straßen und Plätze

Die öffentlichen Räume in den Ortskernen sind traditionell nicht nur Verkehrs- und Bewegungsräume, sondern immer auch Orte der Begegnung und des Austauschs. Momentan wird die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität in vielen Straßen- und Platzräumen durch parkende Fahrzeuge und eine auf den KFZ Verkehr bezogene Gestaltung eingeschränkt. Die Handlungsspielräume für eine Verlagerung der vorhandenen Parkplätze sind aufgrund der häufig beengten Verhältnisse teilweise gering. In vielen Bereichen könnte aber trotz dieser Randbedingungen schon durch kleinere Maßnahmen eine höhere Aufenthalts- und Nutzungsqualität erreicht werden.

Bei allen Aufwertungsmaßnahmen in Straßen- und Platzräumen kommt der stärkeren Begrünung eine besondere Bedeutung zu. Trotz der häufig beengten Platzverhältnisse sind in vielen Bereichen der stadträumlichen und funktionalen Situation angemessene Begrünungsmaßnahmen möglich (Baumpflanzungen, kleinere Staudenbeete, Kübel und Beete mit integrierten Sitzgelegenheiten etc.).



Umfang und Lage der Platzräume in den Ortsteilen (blau markiert)

Friedhöfe

Die Friedhöfe in allen vier Ortsteilen sind bisher vor allem für ältere Bewohner*innen wichtige Orte für Begegnung und Austausch. Während der regelmäßigen Grabpflege trifft man hier Bekannte und kann Neuigkeiten austauschen. Aufgrund der aktuellen Veränderungen in der Bestattungskultur werden zunehmend mehr Flächen auf den Friedhöfen nicht mehr durch Gräber belegt. Angesichts der in allen Ortsteilen nur sehr eingeschränkt oder gar nicht vorhandenen öffentlichen Grünflächen bieten alle Friedhöfe große Potentiale für mit der vorhandenen Nutzung verträgliche Nutzungsergänzungen (ruhige Aufenthaltsbereiche, temporäre Cafés für Friedhofsbesucher etc.)

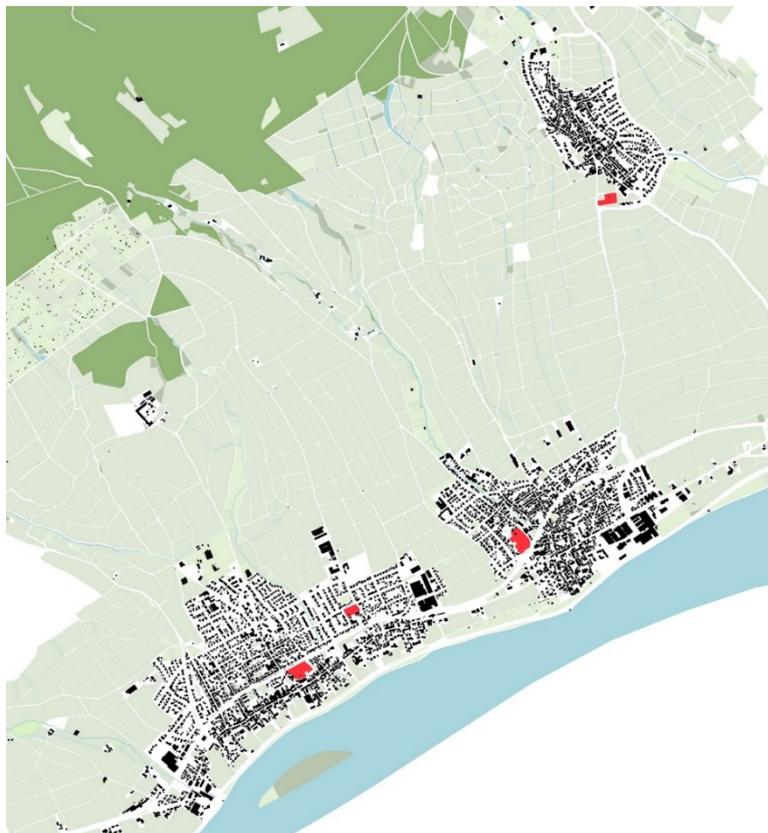
Die Lage der Friedhöfe im Bezug auf die historischen Ortskerne ist in den einzelnen Ortsteilen unterschiedlich.

In Winkel liegt der Friedhof sehr zentral hinter der Kirche St. Walburga. Die zentrale Lage und die schon vorhandene parkartige Gestaltung mit großen Bäumen bieten große Potentiale für eine qualitätvolle Weiterentwicklung.

In Mittelheim befindet sich die Fläche jenseits der Bahn in einem eigentlich nicht zum historischen Ortskern gehörenden Bereich, der aber durch die Friedhofsbesucher und den benachbarten Spielplatz von den Bewohnern des Ortsteils intensiv genutzt wird.

In Oestrich liegt der Friedhof ebenfalls nördlich der Bahn, grenzt aber direkt an die zwischen 1900 und 1945 entstandene historische Ortserweiterung an und könnte ein wichtiger Begegnungsort werden.

In Hallgarten ist der Friedhof die einzige öffentliche Fläche am attraktiven südwestlichen Ortsrand und bietet weite Blicke in das Rheintal und zum Schloss Vollrads.



Lage der Friedhöfe in den Ortsteilen



*Temporäres Café
(Friedhof Katzwang)*



*Aufenthaltsqualität
(Friedhof Saal a.d. Donau)*

Unterführungen B42



Lage der Unterführungen im Bereich der B42

Die vorhandenen Unterführungen im Bereich der B42 sind die wichtigen Verbindungsräume zwischen den Ortskernen der drei Ortsteile am Rhein und den Uferbereichen des Flusses. Sowohl im Hinblick auf die Barrierefreiheit als auch die Gestaltqualität (Beleuchtung, Wandgestaltung etc.) besteht bei fast allen Unterführungen Aufwertungsbedarf.

Mobilität und Verkehr

Die inhaltlichen Schwerpunkte im Handlungsfeld wurden bereits beschrieben. Schwerpunkte sind die Verbesserung der Bedingungen für Fußgänger, Radfahrer und Nutzer des ÖPNV sowie neue Mobilitätsangebote zur Verhinderung der Vereinsamung mobilitätseingeschränkter Bürger.

Innenentwicklung und Marketing

Die inhaltlichen Schwerpunkte im Handlungsfeld Innenentwicklung und Marketing wurden ebenfalls schon beschrieben. Schwerpunkte liegen hier in der hochwertigeren und koordinierten Präsentation der vorhandenen Angebote und in der Erschließung neuer Zielgruppen.

d) Maßnahmen

1. Übergeordnete Konzepte und Dienstleistungen

<p>1.1</p>	<p>Konzepte und Dienstleistungen. a) Begleitung des Dorfentwicklungskonzeptes durch ein Fachbüro (Verfahrensbegleitung) b) Städtebauliche Beratung</p>	
<p>Maßnahmeninhalte:</p> <p>a) Begleitung des Dorfentwicklungskonzeptes durch ein Fachbüro. Koordination von Planungen und Maßnahmen. Moderation von Beteiligungsprozessen. Beratungsleistungen (z.B. städtebauliche Beratung). Öffentlichkeitsarbeit und Schulungen zur Unterstützung der Umsetzung des Dorfentwicklungsprozesses. Erarbeitung von vertiefenden Konzepten und Machbarkeitsstudien.</p> <p>b) Beratung privater Vorhaben</p>		
<p>Maßnahmenziele:</p> <p>a)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmenkoordination - Ermittlung und Darstellung von Aufwertungspotentialen - Beratungsleistungen, z. B. städtebauliche Beratung - Aktivierung und Information der Bürger*innen im Fördergebiet <p>b)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Förderung privater Sanierungsmaßnahmen - Kompetente Beratung für Maßnahmenträger 		