



Dorfmoderation

Kommunales Entwicklungskonzept Oestrich-Winkel, Gebietskulisse Hallgarten

Frankfurt, 27.10.2023

Fortschreibung 02.01.2025

ammon + sturm

in Kooperation mit

memo-consulting

Teil 1 Vorstellung der Kommune	3
Teil 2 Quantitative und qualitative Bestandsaufnahme	6
1. Demografische Struktur und Entwicklung	6
2. Dörflicher Charakter und kulturgeschichtliches Erbe / Siedlungsbild	11
2.1 Abgrenzung des historischen Ortskerns von Hallgarten aus der Siedlungsgenese	11
2.2 Darstellung des Baubestandes im historischen Ortskern von Hallgarten	15
a) Gebäude mit besonderer Bedeutung für Baukultur und Ortsbild	16
a.a) Denkmale (Einzel-Kulturdenkmal, Gesamtanlagen)	16
a.b) Weitere erhaltenswerte Gebäude (mit historischer Bausubstanz, regionaltypischer Bauweise, strukturellem Wert für den Ortskern)	17
b) Wohngebäude	17
c) Nebengebäude	17
d) Öffentliche Gebäude mit Funktion	18
e) Innerörtliche Frei- und Grünflächen	19
3. Innenentwicklung	20
3.1 Erfassung der Innenentwicklungspotentiale	20
3.2 Siedlungsentwicklungsplanung der Kommune in den nächsten zehn Jahren	27
3.2.a Bedarf an Wohnraum in Kontext der demografischen Struktur und Entwicklung	27
3.2.b Darstellung der Siedlungsentwicklungsplanung in den nächsten zehn Jahren	
über Innenentwicklungspotentiale	31
über Neuausweisung und Änderungen von Baugebieten	31
4. Örtliche Infrastruktur	34
5. Kommunales und bürgerschaftliches Engagement	37

Teil 3 Bestandsanalyse / Stärken und Schwächen	40
Teil 4 Strategie, Ziele, Handlungsfelder	46
a) Kommunale Entwicklungsstrategie und Zielsetzung	46
b) Gebietskulisse der Dorfentwicklung	53
c) Handlungsfelder	53
d) Maßnahmen	57
Teil 5 Bürgerinnen- und Bürgermitwirkung	72
1. Mitwirkung bei der Erarbeitung des KEK	72
2. Mitwirkung im Dorfentwicklungsverfahren	79
Teil 6 Finanzlage und Engagement der Kommune	81
Anlagen	82

Teil 1 Vorstellung der Kommune

Oestrich-Winkel liegt in der Mitte des Rheingaus, etwa 20 km westlich der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden und 50 km westlich der Metropole Frankfurt, am Ufer der Rheins. Die Stadt besteht heute aus vier Stadtteilen, die vor der kommunalen Gebietsreform in den 1970er Jahren selbstständige Gemeinden waren. 1972 schlossen sich die Gemeinden Oestrich, Mittelheim und Winkel zur Stadt Oestrich-Winkel zusammen. Durch die gleichnamige Bahnstation an der 1856 eröffneten Bahnstrecke Wiesbaden – Rüdesheim hatte dieser Doppelname bereits eine längere Tradition. 1977 erfolgte die Eingliederung der Gemeinde Hallgarten in die Stadt.

Oestrich-Winkel liegt im Herzen des Weinanbaugebietes Rheingau und beherbergt rund 70 Weingüter mit teilweise internationaler Bekanntheit. Insgesamt gibt es in der Stadt über 100 landwirtschaftliche Betriebe, die eine Fläche von fast 900 Hektar bewirtschaften. Die große Mehrheit dieser Betriebe sind Klein- und Kleinstbetriebe mit weniger als 10 Hektar Fläche.

Der Landschaftsraum um die vier Stadtteile wird durch den Flusslauf des Rheins, die ausgedehnten Weinbauflächen an den Südhängen des Taunusrandes und große zusammenhängende Waldflächen oberhalb der Weinbauflächen geprägt. Durch das milde Klima hat der Weinbau am Fuße des Taunus eine lange Tradition. Das fast mediterrane Klima, die fruchtbaren Böden und der Fischreichtum begünstigten eine frühe Besiedlung. Anzeichen für Besiedlung lassen bis in die Jungsteinzeit nachweisen. Germanische, römische und fränkische Spuren beweisen die Kontinuität der Besiedlung und die strategische Bedeutung des Siedlungsgebietes. Oestrich-Winkel besitzt eine außerordentlich hohe Anzahl bedeutender historischer Gebäude und verfügt mit 323 Kulturdenkmälern, davon rund 50 im Stadtteil Hallgarten, nach Eltville über die zweitmeisten Denkmäler innerhalb des Rheingau-Taunus Kreises. Der Bereich der geschützten Gesamtanlagen umfasst große zusammenhängende Teilbereiche der historischen Ortskerne in allen vier Stadtteilen. Drei der vier Stadtteile liegen in Form einer Bandstadt am Ufer des Rheins. Die beiden Stadtteile Winkel und Mittelheim sind baulich fast vollständig zusammengewachsen und die Grenze zwischen beiden Ortsteilen ist ohne genaue Ortskenntnis nicht mehr wahrnehmbar. In allen drei am Rheinufer liegenden Ortsteilen wird der Bezug zur Uferlandschaft durch die zwischen den Ortskernen und dem Rhein verlaufende breite Trasse der B42 massiv beeinträchtigt.

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

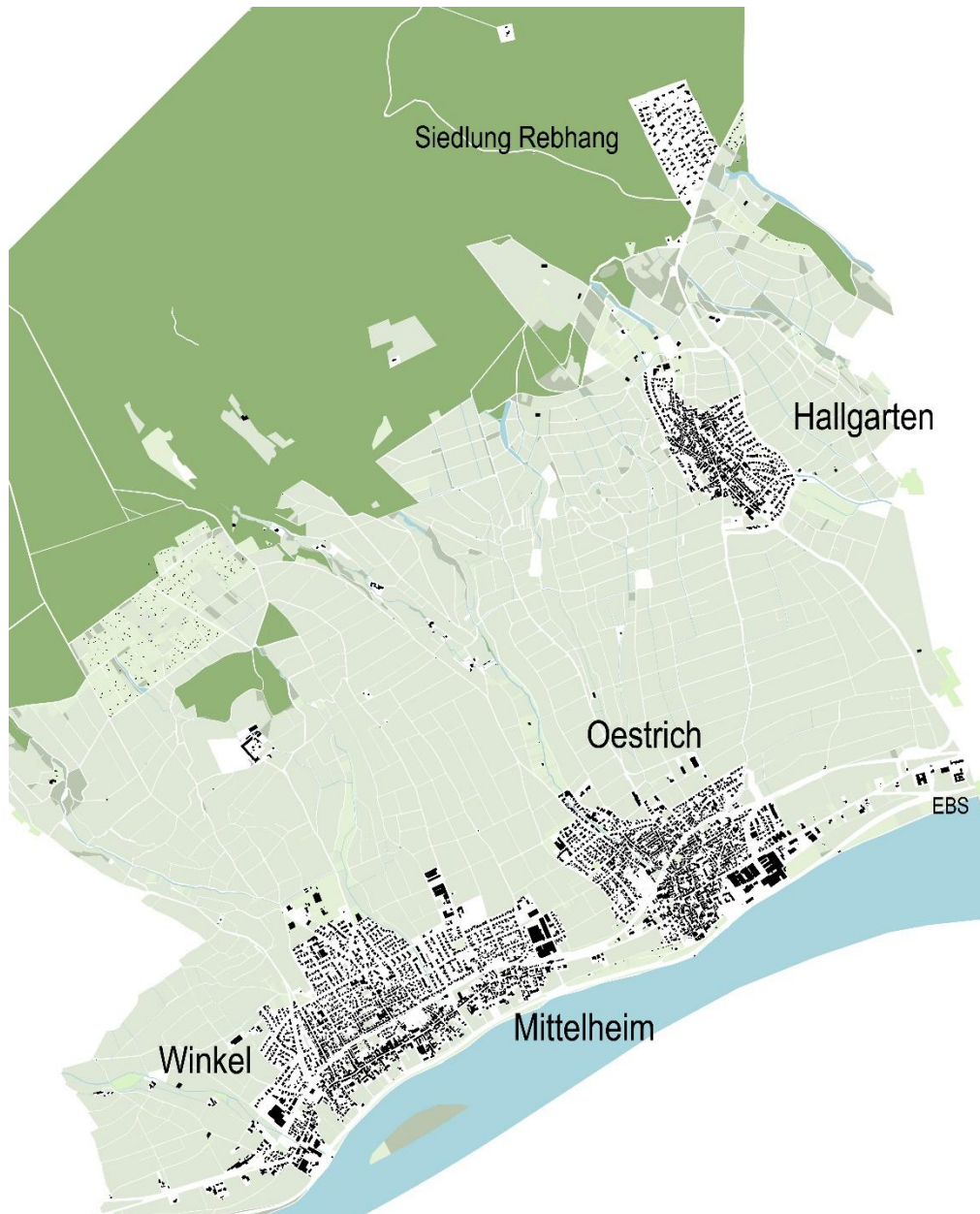
In allen Ortskernen stehen historische Gebäude ganz oder teilweise leer und weisen unterschiedlich hohen Sanierungsbedarf auf. Viele Nebengebäude und ehemalige Scheunen in hinteren Grundstücksteilen werden nicht oder nur noch sporadisch genutzt und bieten prinzipiell Raum für neue Nutzungen. Aufgrund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

Die Stadt hat aktuell ca. 11.500 Einwohner/innen (Zensus 31.12.2022) auf einer Fläche von 5.951 ha. Davon leben in Hallgarten gut 2.000. Gegenüber 1987 entspricht das einer Zunahme von 10%, wobei vor allem der Stadtteil Hallgarten aber einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hat. Zwischen 2000 und 2015 sank die Bevölkerungsanzahl insgesamt in Oestrich-Winkel leicht und steigt seitdem wieder auf das bereits 2001 vorhandene Niveau. Die Kaufkraft liegt bei 25.888 Euro pro Einwohner/in und damit fast 9% über dem Bundesdurchschnitt. Oestrich-Winkel hat sich in den letzten Jahrzehnten, wie viele vergleichbare Kommunen im Einzugsbereich größerer Städte auch, zu

einer Auspendler- und Schlafstadt entwickelt, in der das Leben und Arbeiten im Zentrum keine große Rolle mehr spielen. Von den vorhandenen ca. 11.500 Einwohner/innen pendeln ca. 3.800 überwiegend in die nahegelegenen Großstädte aus und erledigen viele zentrumsrelevante Bedürfnisse außerhalb des eigenen Wohnortes.

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

Die Stadt verfügt durch die am Rheinufer verlaufende B42 und die parallele Bahnstrecke (Bahnhof zwischen Winkel und Oestrich) über eine gute Verkehrsanbindung an den Ballungsraum Rhein-Main und die rheinabwärts liegenden Kommunen. Durch die Rheinfähre nach Ingelheim besteht eine Anbindung an die A60 an der Anschlussstelle Ingelheim West. Etwas abseits gelegen als Höhengemeinde und nur durch eine Buslinie angebunden ist der Stadtteil Hallgarten.



Besonderheiten der Ausgangssituation

Oestrich-Winkel ist bereits seit 2017 im Förderprogramm „Lebendige Zentren“ (ehemals „städtebaulicher Denkmalschutz“). Zur Aufnahme in das Programm und Steuerung der Programmumsetzung wurde in 2017 / 2018 unter Beteiligung der Bürger/innen bereits ein ISEK durch die ProjektStadt (Nassauische Heimstätte / Wohnstadt) erarbeitet. Schwerpunkt der Maßnahmen im Förderprogramm sind kommunale bauliche Maßnahmen im öffentlichen Raum und an kommunalen Gebäuden in fünf Teilbereichen des Stadtgebietes.

Die im Programm „Lebendige Zentren“ ausgewiesenen Fördergebiete umfassen wichtige Teilbereiche der historischen Ortskerne in den Ortsteilen Oestrich, Mittelheim und Winkel. Um eine Doppelförderung auf gleicher Fläche zu vermeiden, soll sich die Dorfentwicklung daher zunächst auf den Stadtteil Hallgarten fokussieren. Im Teil 2 „Quantitative und qualitative Bestandsaufnahme“, Teil 3 „Bestandsanalyse Stärken und Schwächen“ sowie Teil 4 „Strategie, Ziele, Handlungsfelder“ wird der Fokus daher auf den Stadtteil Hallgarten gelegt.

Teil 2 Quantitative und qualitative Bestandsaufnahme

1. Demografische Struktur und Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2021 (Gesamtstadt)

Die Daten zur Bevölkerungsentwicklung in Oestrich-Winkel wurden der Hessischen Gemeindestatistik und von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellter stadteigener Unterlagen (amtliche Einwohnerstatistik Gesamtstadt, stadtteilbezogene Einwohnerdaten) entnommen. Laut Mustertabelle für kommunale Entwicklungskonzepte der WI Bank sind Daten für die Jahre 1995, 2000, 2005, 2010, 2015 und aktuelle Daten zu dokumentieren. Leider liegen nicht für alle in der Tabelle geforderten Zeiträume aus allen Datenquellen Daten vor. Im Archiv der Hessischen Gemeindestatistik sind Daten erst ab 2005 verfügbar. In den von der Stadt zur Verfügung gestellten Unterlagen fehlt das Jahr 2000. Das Jahr 2001 ist aber vorhanden. Zur besseren Vergleichbarkeit der Daten werden daher statt der Daten für das Jahr 2000 die Daten für 2001 verwendet. In der Mustertabelle wird dies entsprechend vermerkt. Angemerkt sei, dass die aktuellen Daten des Zensus für 2022 „nur“ noch 11.460 Einwohner/innen für Oestrich-Winkel verzeichnen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Minderbedarf gleichmäßig proportional zur Stadtteilgröße verteilt, stadtteilbezogene Sonderfaktoren sind nicht anzunehmen.

Übersicht über die vorhandenen Daten

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

Gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2021 / Prognose 2040

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

Anlage: Demographische Struktur und Entwicklung, Bevölkerungsentwicklung

Zum Vergleich (2001-2022):

Bevölkerungsentwicklung in Hessen	+ 5%
Bevölkerungsentwicklung im Landkreis (2000-2022)*	+ 3%
Kommune	+1%

Quelle: HSL, * fehlende Daten für 2001

Anlage: Relative Änderung 2001-2022 in %

In der tabellarischen Übersicht wird deutlich, dass die drei Datenquellen zu leicht unterschiedlichen Ergebnissen hinsichtlich der gesamtstädtischen Entwicklung der Einwohnerzahlen führen.

Entsprechend der stadtteilbezogenen Daten (ohne Berücksichtigung des Jahres 1995) ergibt sich zwischen 2001 und 2022 eine leichte Zunahme der Bevölkerung von 1%. Laut amtlicher Einwohnerstatistik von 1995 bis 30.09.2019 (Daten für 2020 / 2022 liegen nicht vor) ergibt sich ein leichter Rückgang der Bevölkerung von 1%. Nach hessischer Gemeindestatistik von 2005 bis 31.12.2021 (Daten für 2001 und 2022 liegen nicht vor) ergibt sich ein Rückgang von 2%. Dies liegt an den unterschiedlichen Erfassungszeitpunkten (31.12.2022 / 31.12.2021 / 30.09.2019)

Stadtteilbezogene Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2022

Die Anzahl der Einwohner/innen im Stadtteil Hallgarten verringerte sich von 2.106 Einwohner/innen am 31.12.2001 auf 1.985 Einwohner/innen am 31.12.2022. Das entspricht einem Einwohner/innenverlust von ca. 6% auf Stadtteilebene. Die Entwicklung in Hallgarten ist damit nicht unwesentlich für die gesamtstädtische Stagnation bzw. den Rückgang der Einwohner/innenzahlen verantwortlich und entspricht dem stärksten Rückgang aller vier Stadtteile.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

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

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

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

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

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

Räumliche Wanderungsbewegungen

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Daten des statistischen Landesamtes zeigen einen seit 2012 kontinuierlich anhaltenden Wanderungsgewinn an Einwohner/innen. Jährlich ziehen bis zu 1200 Bewohner aus anderen Gemeinden nach Oestrich Winkel und bis zu 1000 Bewohner verlassen die Stadt, um in andere Gemeinden zu ziehen. In der Gesamtbilanz wuchs die Zahl der Einwohner/innen zwischen 2001 und 2021 durch Zuwanderung aus anderen Gemeinden um 889 Einwohner/Innen.

Der durch die natürliche Bevölkerungsbewegung bedingte Bevölkerungsverlust kann durch Wanderungsgewinne mehr als ausgeglichen werden.

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

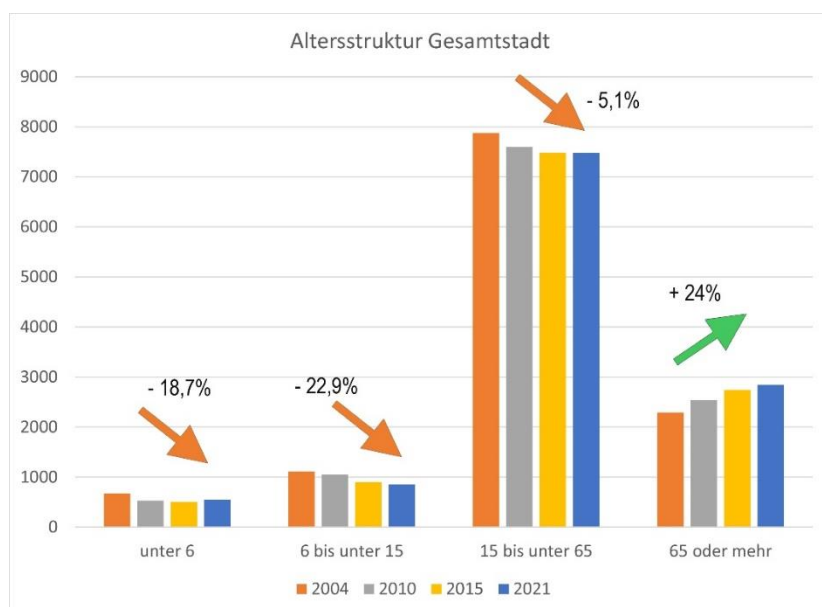
2019	1 049	8,9%	991	8,4%	58	0,5%
2020	948	8,0%	841	7,1%	107	0,9%
2021	869	7,4%	851	7,3%	18	0,2%
Gesamt	15 397		14 508		889	
Mittelwert		7,7%		7,3%		0,4%

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

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

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

Entwicklung der Altersstruktur in der Gesamtstadt



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

Entwicklung der Altersstruktur in den Stadtteilen

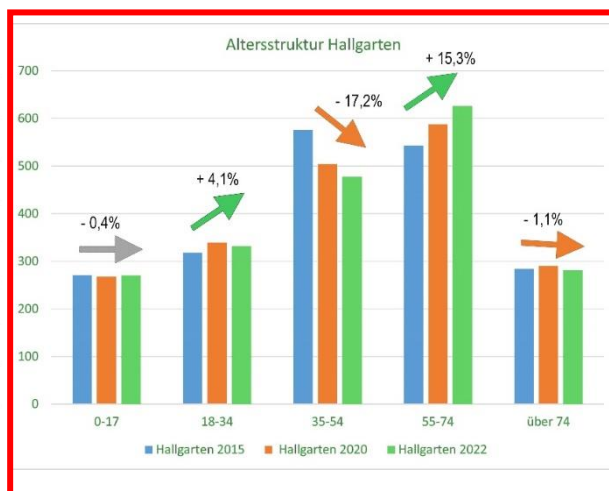
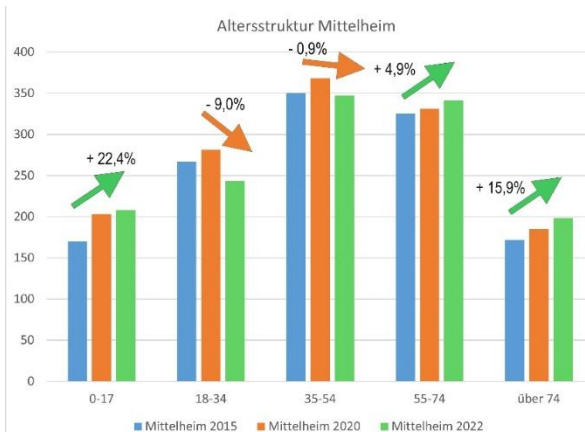
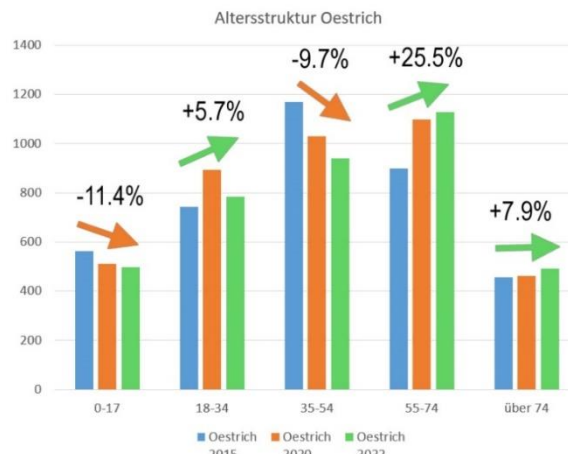
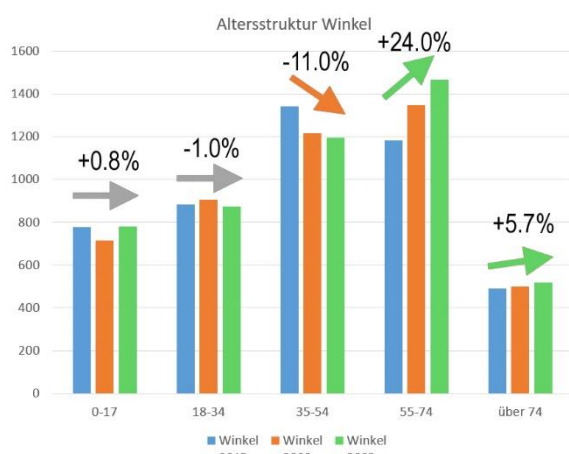
Die gesamtstädtische Entwicklung der Altersstruktur lässt sich nur eingeschränkt auf die Entwicklung in den vier Stadtteilen übertragen. Die Auswertung der ab 2015 vorliegenden Daten ortsteilbezogenen Daten zeigt Unterschiede in der Entwicklung der Altersstruktur in den einzelnen Stadtgebieten. In allen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

Demographische Struktur und Entwicklung

Altersstruktur

2022	Anzahl der Einwohner im Alter von					Gesamt
	0-17	18-34	35-54	55-74	über 74	
Winkel	782	874	1194	1467	518	4835
Oestrich	498	785	940	1128	492	3843
Mittelheim	208	243	347	341	198	1337
Hallgarten	270	331	477	626	281	1985
Gesamtkommune	1758	2233	2958	3562	1489	12000

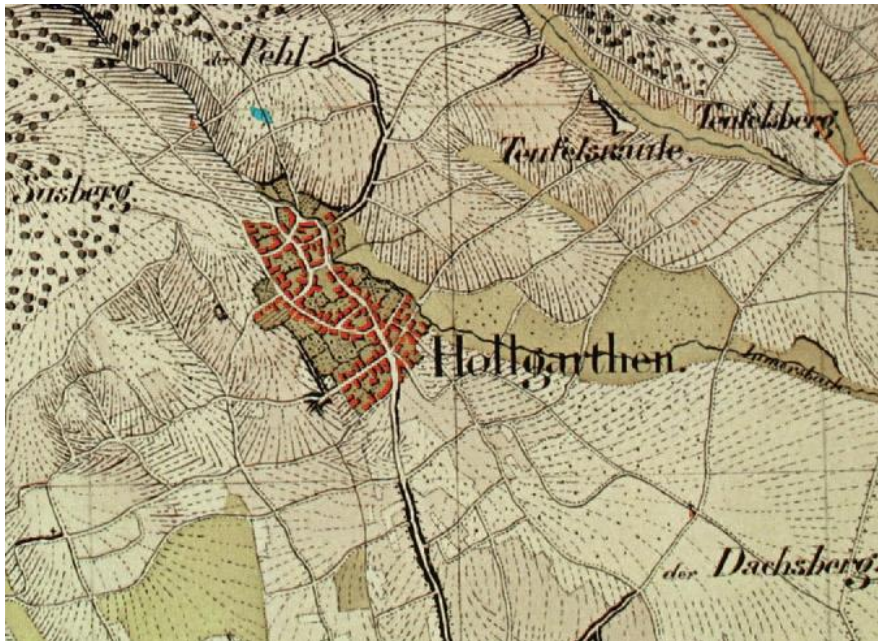
Anlage: Demographische Struktur und Entwicklung, Altersstruktur



2. Dörflicher Charakter und kulturgeschichtliches Erbe / Siedlungsbild

2.1 Abgrenzung des historischen Ortskerns von Hallgarten aus der Siedlungsgenese

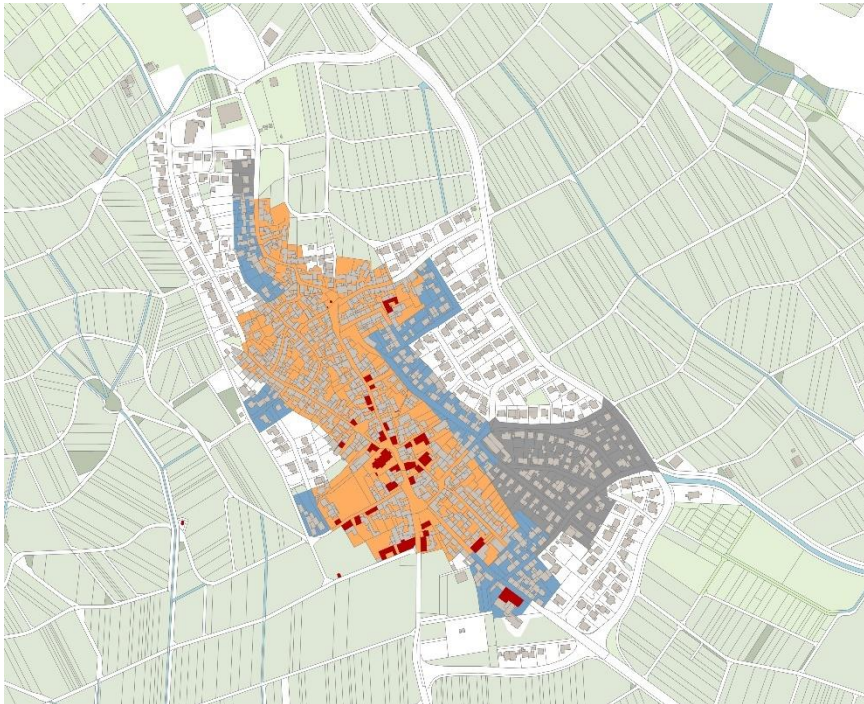
Nördlich von Oestrich liegt Hallgarten in freier Lage auf dem Südhang einer Vorhöhe des Rheingaugebirges, unterhalb der markant vorspringenden Erhebung der Hallgartener Zange.



Karte: Hallgarten um 1820, Quelle: Denkmaltopographie

Bis ins 20. Jahrhundert hinein markierte der offene Leimersbach mit den Backeswiesen den östlichen Siedlungsrand. Im oberen Dorf prägte der offene Wasserlauf das Ortsbild. Erst im späten 19. Jahrhundert kamen weitere Straßenzüge mit relativ einheitlicher Bebauung aus gründerzeitlichen Backsteinbauten südwestlich des Ortskernes hinzu. Hier entstanden auch die markanten großen Bauten der drei Hallgartener Winzergenossenschaften. Mit der Überbauung des Leimersbaches (Adam-von-Itzstein-Straße) setzte eine erhebliche Flächenerweiterung nach Osten ein. Die Zangerstraße stellt die Hauptachse des Ortes dar, an dem sich die ältere Bebauung in geschlossener, eng parzellierter Form konzentriert. Am unteren und oberen Ende weitet sich die enge Durchgangsstraße dort zu Plätzen auf, wo mehrere Straßen und Wege zusammentreffen. Am Hallgartener Platz gabeln sich die Wege nach Oestrich und Hattenheim bzw. dem früheren Klosterhof Reichartshausen, weiter nördlich zweigt die Taunusstraße ab. Dazwischen liegen zentral Pfarrkirche und Rathaus, außerdem standen hier das frühere Pfarrhaus, der Zehnthof des St. Viktorstiftes und die Schule. Weiter nördlich erweitert sich die Zangerstraße nochmals am Schnittpunkt mehrerer Wege. Dieser obere Platz wurde 1871 zum Lindenplatz oder Friedensplatz, an dem eine Friedenslinde gepflanzt und 1892 die Kriegerdankkapelle errichtet wurde. Friedenslinde und Kapelle wurden 1991 im Zuge der Dorferneuerung entfernt und durch eine neue Aufstellung der Kapelle ersetzt.

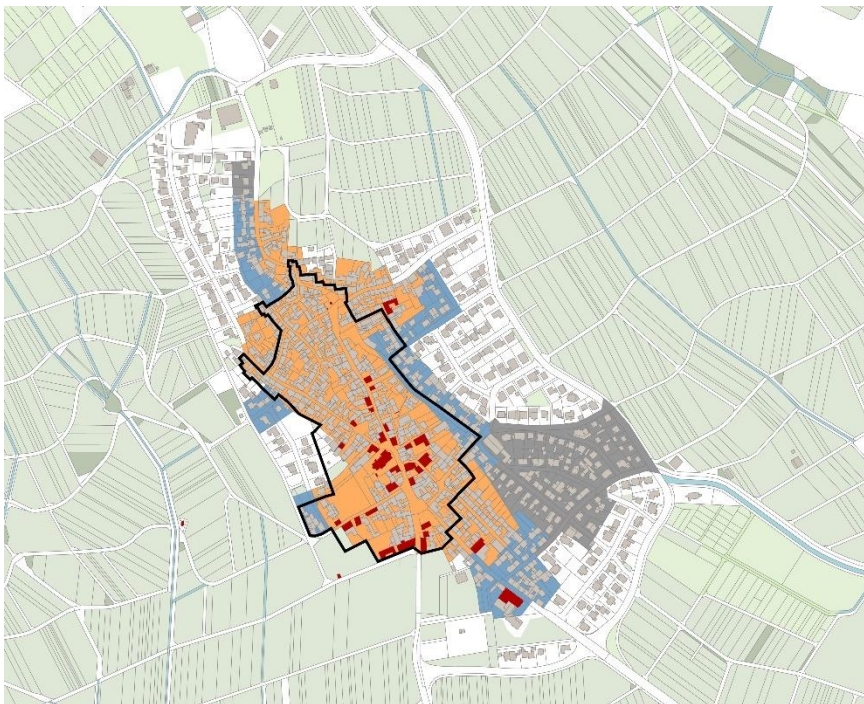
Historische Siedlungsentwicklung in Hallgarten



Siedlungsentwicklung im Stadtteil Hallgarten

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

Ehemaliges Dorferneuerungsgebiet Hallgarten



Ehemaliges Dorferneuerungsgebiet Hallgarten

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

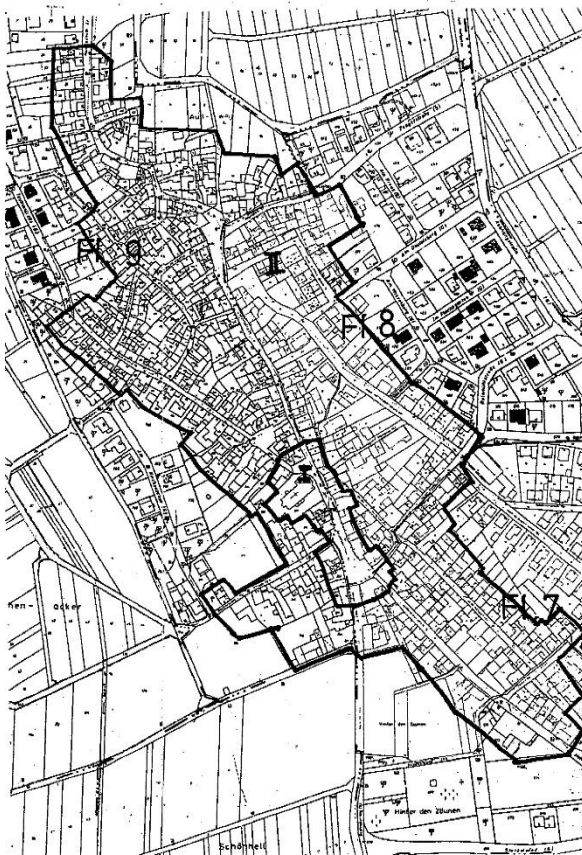


Gründerzeitliche Bebauung in der Hattenheimer Str. (links Winzergenossenschaft)



Sanierungsbedürftige historische Bebauung in der Straße An der Hochstätt

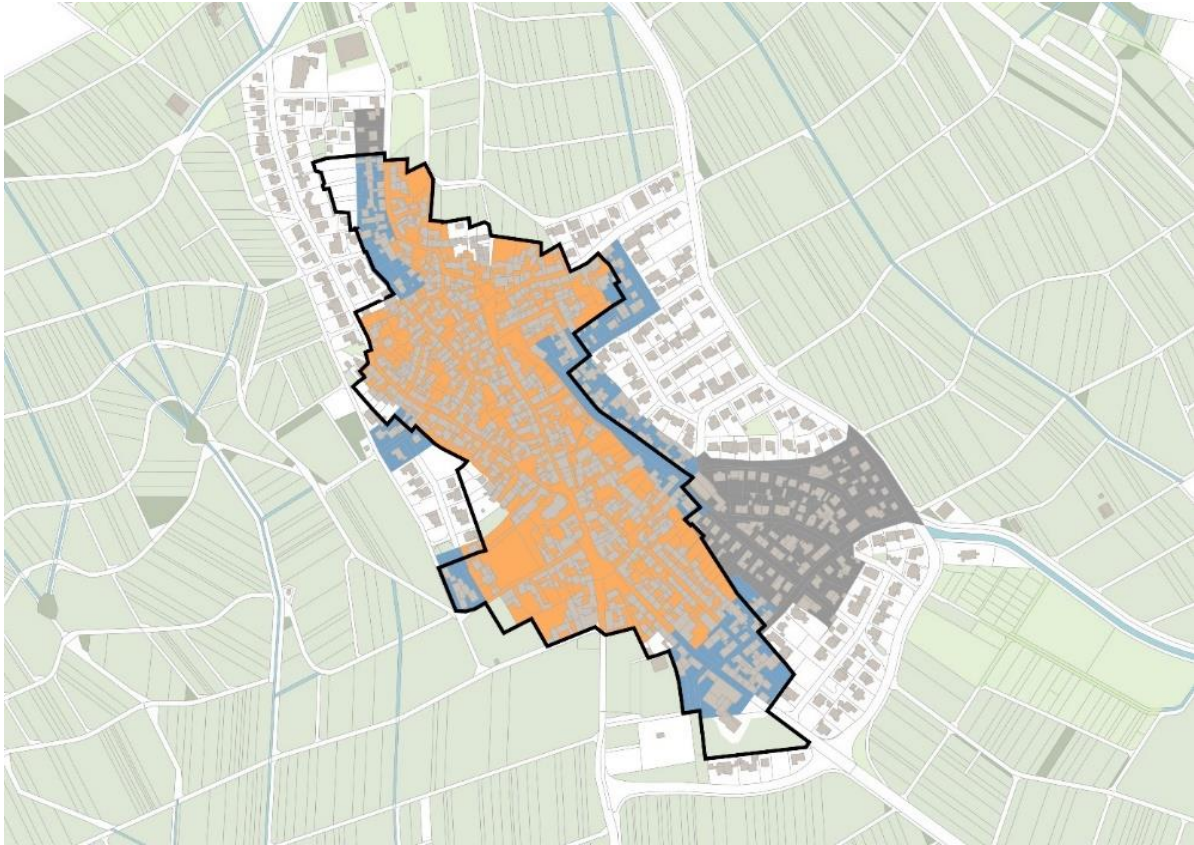
Gestaltungs- und Erhaltungssatzung



Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

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

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



Übersichtsplan zur Abgrenzung des historischen Ortskerns in Hallgarten

Im Stadtteil Hallgarten ist der zentrale Bereich des Ortskerns zwischen Hallgartener Platz und dem Platzbereich an der Einmündung der Anton-Dietrich-Straße in die Zangerstraße als Ensemble geschützt. Drei für die Entwicklung des Ortes sehr wichtige Einzeldenkmale liegen außerhalb des als Ensemble geschützten Bereiches (Winzergenossenschaft „Buren“, Winzerverein „Die Deutschen“, Weingut mit Einflüssen des Industriebaus). Außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches wird der historische Ortskern durch Gebäude unterschiedlichen Baualters und in unterschiedlichen Sanierungs- und Modernisierungszuständen geprägt. Neben historischer Bebauung in weitgehend erhaltener historischer Gestaltung finden sich nach 1950 errichtete Gebäude und unter Verlust ihrer historischen Gestaltung modernisierte ältere Gebäude. Die vorhandenen Straßenräume sind aber aufgrund der weitgehend historischen Kubatur und Stellung der Gebäude und der teilweise erhaltenen historischen Elemente der Fassadengestaltung gut als historische Bereiche erkennbar.

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

2.2 Darstellung des Baubestandes im historischen Ortskern von Hallgarten

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

Alle Denkmale sind im Informationssystem des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/zu> finden. Zusätzlich sind die entsprechenden Auszüge aus der Denkmaltopographie „Rheingau-Taunus Kreis I.2 – Altkreis Rheingau als Anlage beigefügt (Kulturdenkmäler in Hessen, Rheingau-Taunus-Kreis I.2, Altkreis Rheingau, Teilband 2 – Lorch, Oestrich-Winkel, Rüdesheim und Walluf, Hrsg. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Dagmar Söder, 2014). Sie beinhalten auch die im Außenbereich gelegenen Denkmale, wie z. B. Mühlen oder die Mapper Schanze. Von den vier Oestrich-Winkeler Stadtteilen 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



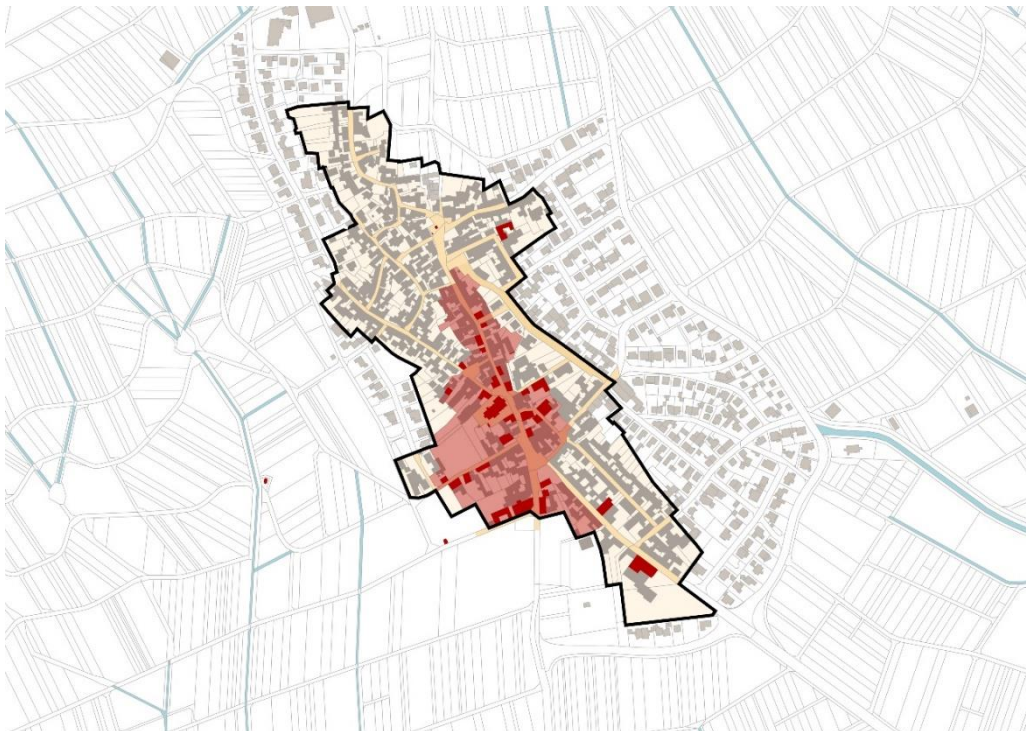
*Blick in die Hattenheimer Straße
(Erweiterungsgebiet um 1900)*

a) Gebäude mit besonderer Bedeutung für Baukultur und Ortsbild

a.a) Denkmale (Einzel-Kulturdenkmal, Gesamtanlagen)

Im Stadtteil Hallgarten ist der zentrale Bereich des Ortskerns zwischen Hallgartener Platz und dem Platzbereich an der Einmündung der Anton-Dietrich-Straße in die Zangerstraße als Ensemble geschützt.

Wichtige auch heute noch öffentlich genutzte Einzeldenkmale sind u.a. das ehemalige Rathaus und die katholische Kirche, aber auch das ehemalige Gutshaus von Adam von Itzstein sowie der ehemalige Hof der Mainzer Kartäuser (jeweils Privatbesitz).



Übersichtsplan zur Lage von Einzeldenkmälern und Gebieten mit Ensembleschutz



Blick in die obere Zangerstraße mit typischer Bebauung gemischten Baulalters



Blick in die Straße „Am Weingarten“

a.b) Weitere erhaltenswerte Gebäude (mit historischer Bausubstanz, regionaltypischer Bauweise, strukturellem Wert für den Ortskern)

Drei für die Entwicklung des Ortes sehr wichtige Einzeldenkmale liegen außerhalb des als Ensemble geschützten Bereiches (Winzergenossenschaft „Buren“, Winzerverein „Die Deutschen“, Weingut mit Einflüssen des Industriebaus).

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

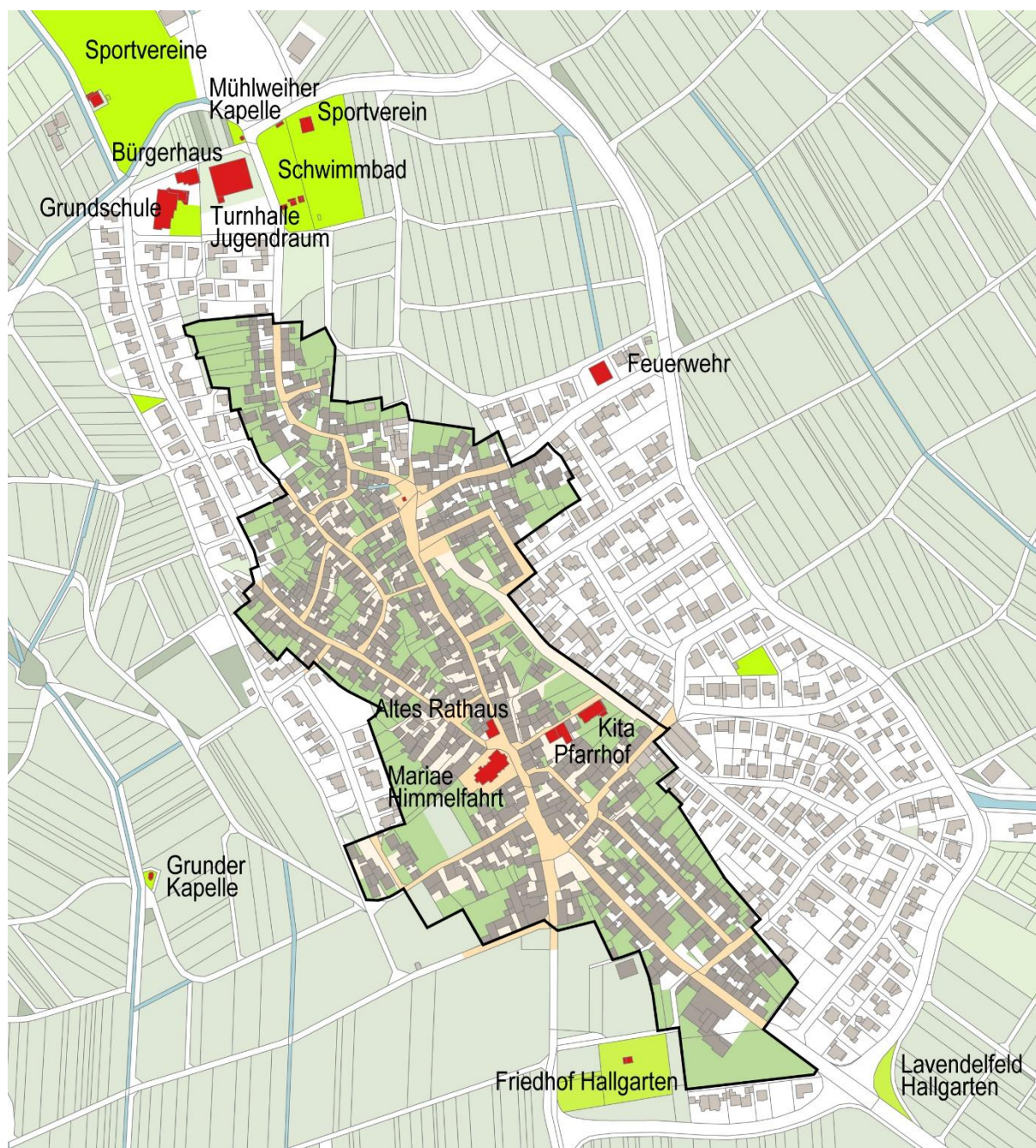
b) Wohngebäude

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 Stadtteils kann auch hier von vielen unternutzten Nebengebäuden mit Entwicklungspotential in den hinteren Grundstücksteilen ausgegangen werden.

c) 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 Stadtteils kann auch hier von vielen unternutzten Nebengebäuden mit Entwicklungspotential in den hinteren Grundstücksteilen ausgegangen werden.

d) 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.

e) 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 Weinbaufächen umgebene Friedhof in exponierter Lage mit weitem Blick in das Rheintal.

3. Innenentwicklung

3.1 Erfassung der Innenentwicklungspotentiale

a) Welche Innenentwicklungspotenziale (Leerstände von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, Baulücken) insbesondere in den Ortskernen gibt es?

b) Wie ist die Entwicklung des Leerstandes in den nächsten 10 bis 15 Jahren zu erwarten (auch hinsichtlich der demografischen Entwicklung und der Altersstruktur)?

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 Stadtteilen 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.

Bezogen auf den Stadtteil Hallgarten lagen zum Zeitpunkt der Erfassung für 40 Flurstücke keine EWO vor und für 33 Zählern Nullzähler. Bei einem Faktor von 1,8 WE je Gebäude ergeben sich damit zum Zeitpunkt der Erfassung 59 WE Leerstand.

Leerstandserfassung	Mikro- zensus 2011	Keine EWO Meldung 2020 (Flurstücke)	Nullzähler Rheingauwasser 2022 (Hauptgebäude)	Leer- stand 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

Bezogen auf den Stadtteil Hallgarten lagen zum Zeitpunkt der Erfassung 6.500 qm unbebaute, aber gemäß B-Plan bebaubare Grundstücke vor. 8.900 qm, die gemäß B-Plan bebaubar sind, waren teilweise bebaut. Ohne B-Plan gemäß § 34 liegen weitere 3.300 qm vor. Dies ergibt in Summe eine potentiell bebaubare Fläche von 18.700 qm oder rechnerisch bei 25 WE/ha 47 WE.

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

Bezogen auf den Stadtteil Hallgarten hat es in den vergangenen zehn Jahren effektiv keine zur Bebauung in Frage kommende Ausweisung von Bauflächen mehr gegeben.

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 im Stadtteil Oestrich an der EBS, ca. 128 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

Zusammenfassende tabellarische Darstellung „Innenentwicklungspotentiale“ für den Stadtteil Hallgarten gemäß Tabellenmuster:

Stadtteil	Anzahl der Wohngebäude	Anzahl Leerstand Wohngebäude	Leerstand in %	Innerörtliche Baulücken nach BauGB § 34	Freie B-Plan-Grundstücke	B-Plan-Ausweisung in Aufstellung	Anzahl der Bauplätze in Aufstellung	Baulandreserven gemäß FNP
Hallgarten	Nicht erfasst	59	-	47	0	0	0	0
Gesamtstadt	Nicht erfasst	304	-	180	0	1	1*	0

*Studierendenwohnheim im Stadtteil Oestrich an der EBS, ca. 128 Apartments

c) Gibt es besondere städtebauliche Problemlagen?

Besondere ergänzende städtebauliche Problemlagen über die im Rahmen dieses KEK hinaus dargestellten Problemlagen, die zur Bewerbung für das Dorfentwicklungsprogramm und damit Belebung des Dorfkerns geführt haben, sind nicht vorhanden.

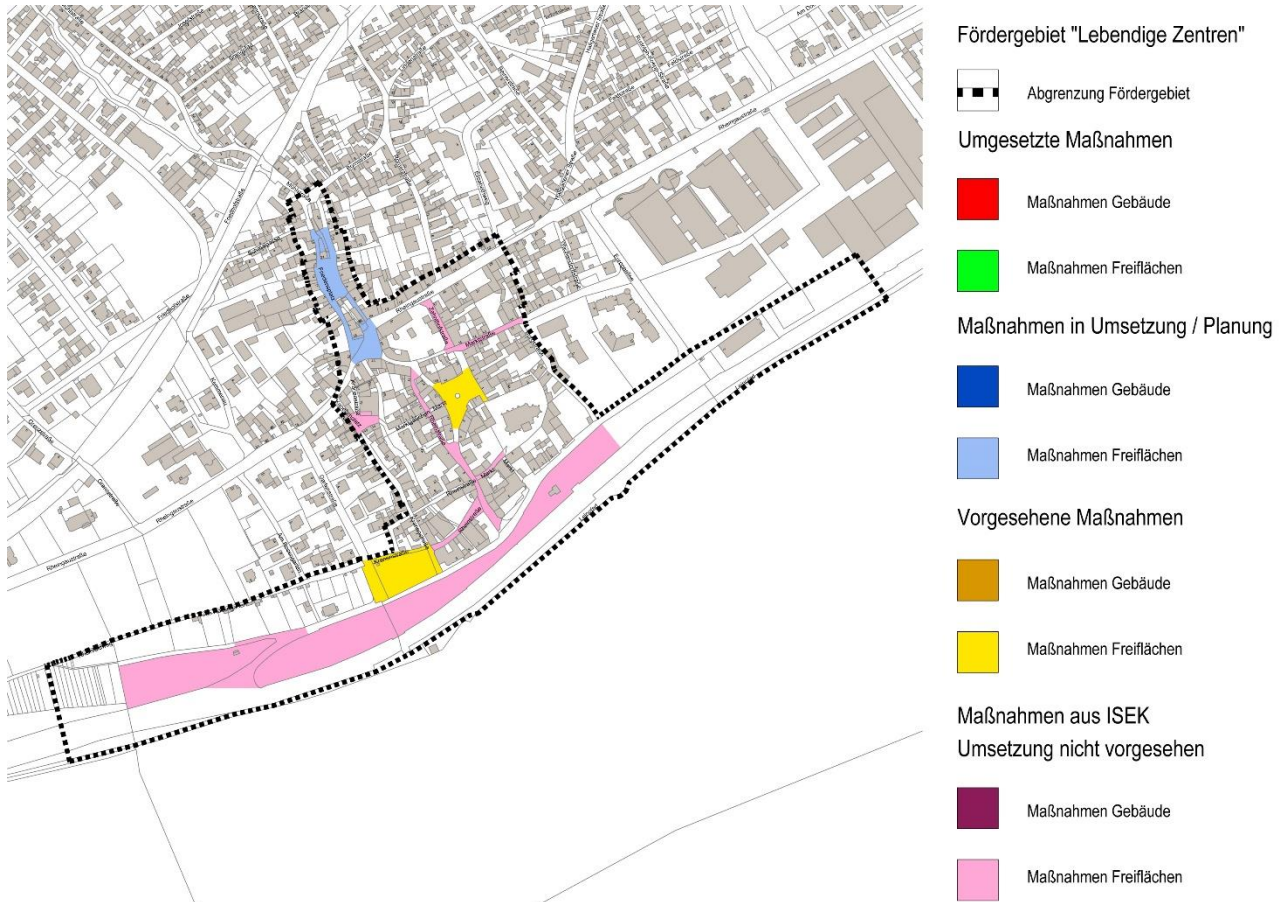
d) Welche Aktivitäten und Projekte zur Innenentwicklung wurden bzw. werden aktuell umgesetzt?

In Hallgarten werden derzeit keinerlei Aktivitäten und Projekte zur Innenentwicklung umgesetzt. Im Folgenden werden nachrichtlich Aktivitäten und Projekte zur Innenentwicklung in den anderen drei Stadtteilen nachrichtlich dargestellt.

**Exkurs: 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 Bürgerschaft 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, allerdings nicht Hallgarten.

Die im ISEK definierten Fördergebiete der „Lebendigen Zentren“ liegen deshalb in wichtigen Bereichen der historischen Ortskerne von Oestrich, Winkel und Mittelheim, aber nicht Hallgarten.



Fördergebiet „Lebendige Zentren“ und Maßnahmenumsetzung in Oestrich

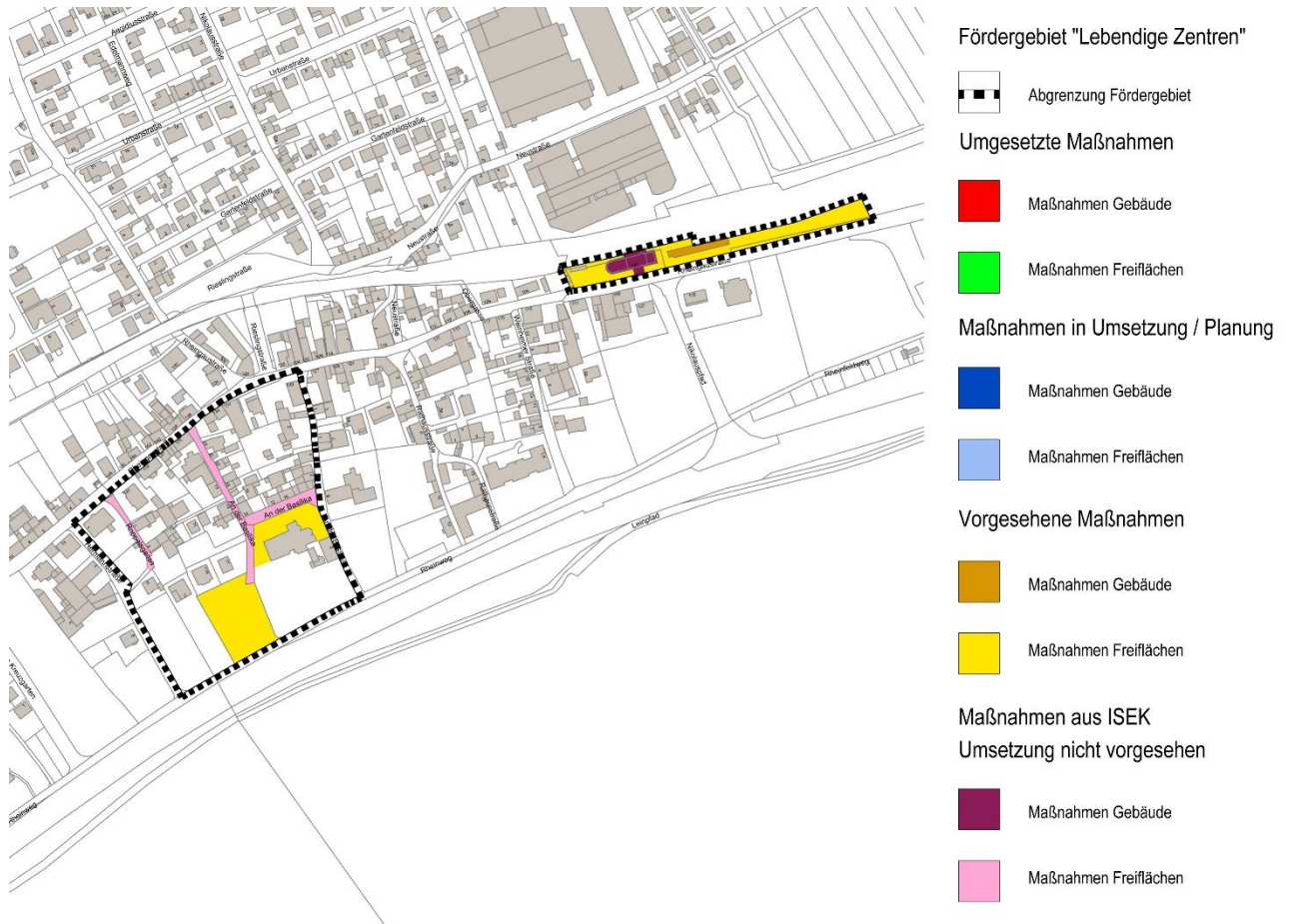
Maßnahmen in Oestrich:

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

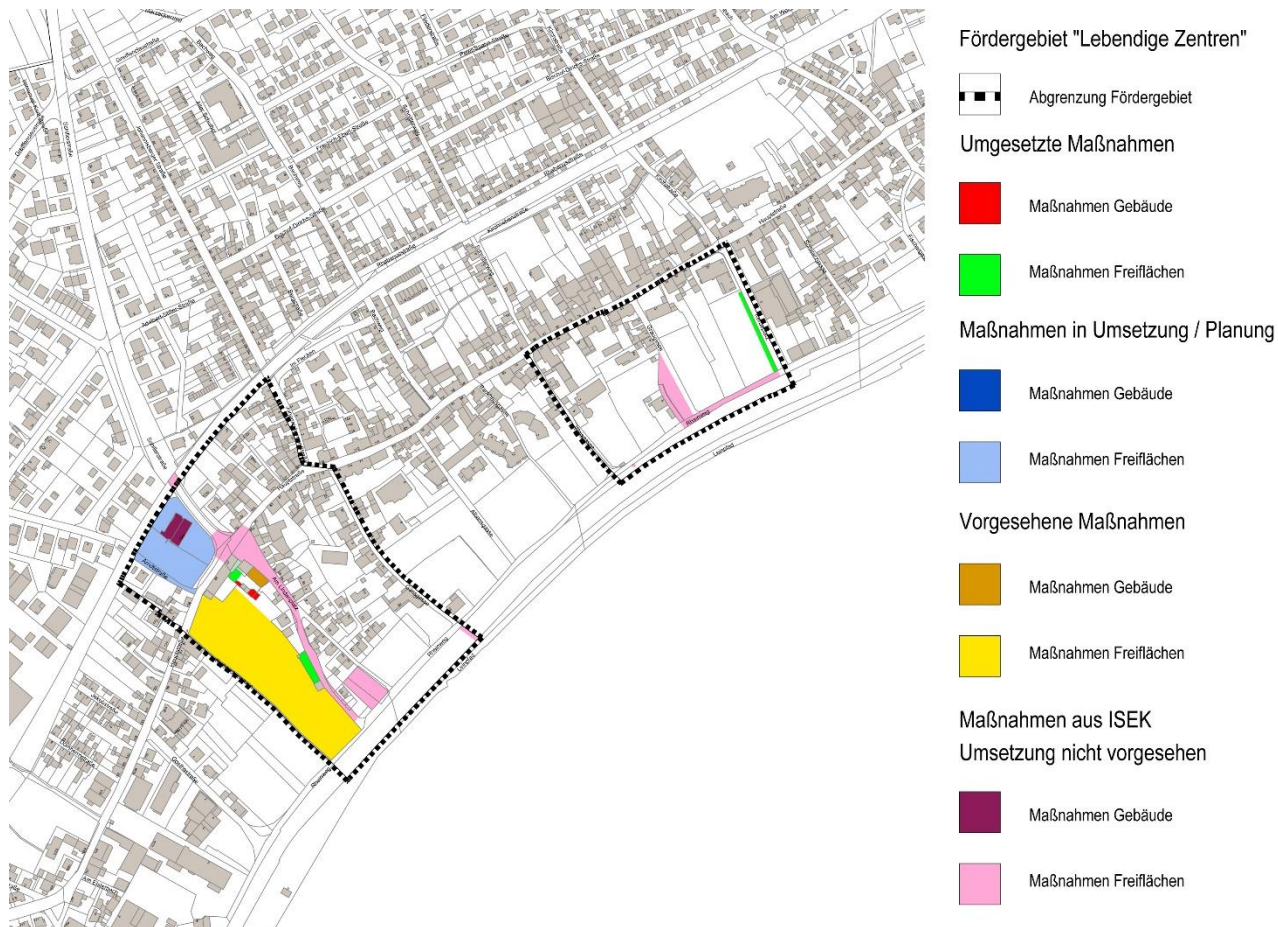
Maßnahmen in Mittelheim

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.

Exkurs: 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 hatte die Möglichkeit bis Ende 2024 kleinere Maßnahmen zur Belebung der Innenstadt durchzuführen. Anfang 2022 wurde ein erster Workshop mit ca. 80 Bürger/innen 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 (Rollstuhlkarussell in der Rheinanlage in Oestrich)
- Machbarkeitsstudie für eine Treppensitzanlage am Rhein
- Begrünung eines Teilbereiches des „Kerbplatzes“ 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).

Auch hier wurde der Fokus damit nicht auf den Stadtteil Hallgarten gelegt.

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/innen

Die im ISEK zum Förderprogramm „Lebendige Zentren“ vorgesehene Förderung privater Gebäudesanierungen wird in den Stadtteilen Oestrich, Mittelheim und Winkel nicht erfolgen – in Hallgarten sind sie ohnehin nicht möglich, da sich das Programm „Lebendige Zentren“ lediglich auf die drei genannten Stadtteile erstreckt. 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, auch in Hallgarten, 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.

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 zehn 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.

Demnach verringerte sich die Anzahl der Einwohner/innen im Stadtteil Hallgarten von 2.106 Einwohner/innen am 31.12.2001 auf 1.985 Einwohner/innen am 31.12.2022. Das entspricht einem Einwohner/innenverlust von ca. 6% auf Stadtteilebene. Die Entwicklung in Hallgarten ist damit nicht unwesentlich für die gesamtstädtische Stagnation bzw. den Rückgang der Einwohner/innenzahlen verantwortlich und entspricht dem stärksten Rückgang aller vier Stadtteile. Stadtteilbezogene Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren liegen nicht vor, aber aufgrund der im folgenden bezogen auf die gesamte Stadt dargestellten Bevölkerungsprognose und der bereits dargestellten demografischen Struktur ist im Stadtteil Hallgarten davon auszugehen, dass der prognostizierte leichte Bevölkerungswachstum für die Gesamtstadt nur bedingt auf Hallgarten zutreffen wird wenn nicht sogar im Vergleich zu den anderen Stadtteilen weiter zurückgehen wird, was den Bedarf an Wohnraum (sowohl durch Belegung von Leerstand wie auch Bauplätzen) unterstreicht.

Zwischen 2005 und 2021 führte die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu einem Verlust von 787 Einwohner/innen. Diese Entwicklung wurde durch Wanderungsgewinne von 889 Einwohner/innen 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 der 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/innen
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/innen**
Haushaltsgröße (wie 2021) **1,9 Personen**
Mehrbedarf Wohnungen **264 Wohnungen**

Aufgrund der Bevölkerungsprognose ergibt sich ein Zuwachs an 502 Einwohner/innen 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 zehn 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 zehn 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 Hallgarten (nördliche Fläche)

Innerhalb des gültigen Flächennutzungsplans von 2006 sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung und Topografie kaum noch Flächen realistisch entwickelbar. Innerhalb der nächsten zehn 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 sechs 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 zehn Jahren stadtweit geplante Baugebietsentwicklung liegt mit 227 Wohnungen unterhalb des aufgrund der Einwohner/innenentwicklung 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 ortskernnahe Nahversorger. Drei Gymnasien, eine Integrierte Gesamtschule, zwei Realschulen sowie eine Internatsschule befinden sich in den Nachbargemeinden Geisenheim, Rüdesheim und Eltville.

Im Folgenden wird die Infrastruktur im Stadtteil Hallgarten dargestellt:

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 Stadtteil angesiedelt.

Tabellarische Darstellung „Örtliche Infrastruktur“ für den Stadtteil Hallgarten gemäß Tabellenmuster:

Name, Stadtteil	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung in %
Bürgerhaus Hallgarten	Mehrzwecksaal mit Küche / Nebenräumen	Stadt Oestrich-Winkel	2009-2010	19,6%, 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.

Name, Stadtteil	Nutzung	Träger	Baujahr
Grundschule Hallgarten	Grundschule	Stadt Oestrich-Winkel	1972 / Sanierung 2017
Kita „Mariae Himmelfahrt“	Kita	Katholische Kirche	1961
Jugendraum Hallgarten	Jugendtreff am Schwimmbad	Stadt Oestrich-Winkel	1991

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, dass Menschen mit Behinderung Arbeit und sinnstiftende Tätigkeit gibt.

Name, Stadtteil	Nutzung	Träger
„Heimatlädchen“, Lebensmitteleinzelhandel, Lieferdienst	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.

Name, Stadtteil	Nutzung	Träger	Baujahr
Freibad Hallgarten	Freibad	Eigenbetrieb Stadtwerke plus	Sanierung 1996
4 Spielplätze	Spielplätze	Stadt Oestrich-Winkel	
Bolzplatz	Bolzplatz	Stadt Oestrich-Winkel	
Turnhalle	Turnhalle	Stadt Oestrich-Winkel	ca. 1990
Tennisplatz	Tennisplatz	TV Grün Weiß Hallgarten	Ca. 1976

Zusammenfassende tabellarische Darstellung „Weitere örtliche Infrastruktur“ für den Stadtteil Hallgarten gemäß Tabellenmuster:

	Name, Stadtteil	Nutzung	Träger	Baujahr
Soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote	Grundschule Hallgarten	Grundschule	Stadt Oestrich-Winkel	1972 / Sanierung 2017
Soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote	Kita „Mariae Himmelfahrt“	Kita	Katholische Kirche	1961
Soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote	Jugendraum Hallgarten	Jugendtreff am Schwimmbad	Stadt Oestrich-Winkel	1991
Örtliche Grundversorgung	„Heimatlädchen“, Lebensmittel-einzelhandel, Lieferdienst	Lebensmittel / tlw. regional und Bio	Stiftung Lebensraum	
Örtliche Grundversorgung	Bäckerei Laquai	Bäckerei	Backhaus Friedel Laquai GmbH	
Freizeit- und Naherholungseinrichtungen	Freibad Hallgarten	Freibad	Eigenbetrieb Stadtwerke plus	Sanierung 1996
Freizeit- und Naherholungseinrichtungen	4 Spielplätze	Spielplätze	Stadt Oestrich-Winkel	
Freizeit- und Naherholungseinrichtungen	Bolzplatz	Bolzplatz	Stadt Oestrich-Winkel	
Freizeit- und Naherholungseinrichtungen	Turnhalle	Turnhalle	Stadt Oestrich-Winkel	ca. 1990
Freizeit- und Naherholungseinrichtungen	Tennisplatz	Tennisplatz	TV Grün Weiß Hallgarten	Ca. 1976

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.

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. Knapp 20 davon haben ihren Sitz im Stadtteil Hallgarten. 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 im Stadtteil Winkel, 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.

Teil 3 Bestandsanalyse / Stärken und Schwächen

Die Analyse der Stärken und Schwächen beschränkt sich bewusst auf die Ziele und Zwecke der hessischen Dorfentwicklung. Ziel der Dorfentwicklung 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.

Da die Bestandsanalyse auf der Basis der Bestandsaufnahme für die gesamte Kommune erfolgt, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Bestandsanalyse bereits für die Gesamtstadt bereits im Rahmen des zum Bewerbungsverfahren 2024 eingereichten Kommunalen Entwicklungskonzept durchgeführt haben und nun mit Blick auf die eingeschränkte Bewerbung für den Stadtteil Hallgarten entsprechend angepasst wurde.

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.
Vielfältig nutzbare öffentliche Räume.	Keine größeren Platzflächen und starke Beeinträchtigung der innerörtlichen Lagen durch die Verkehrsbelastung.
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.

Fazit: Es besteht im Ortskern teils erheblicher Sanierungsstau, aber es mangelt zum Teil am Interesse der Eigentümer/innen, dies anzugehen. Leerstände und unternutzte Gebäude bieten vielfältige Entwicklungspotentiale und historische Gebäude können bei angemessener Sanierung zu Wohnraum gemacht oder dieser dadurch parallel zum Ortsbild aufgewertet werden.

Baukultur / gestalterische Entwicklung	
Stärken	Schwächen
Eine ungewöhnlich hohe Dichte und Anzahl von Baudenkmalen und qualitätvollen Ensembles historischer Gebäude prägen die Ortsmitte.	Höhere Anforderungen an Sanierungs- und Umbaumaßnahmen aufgrund denkmalrechtlicher und gestalterischer Anforderungen.
Überregional bedeutende historische Gebäude (Altes Rathaus, Anwesen Adam von Itzstein Winzergenossenschaft 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 Verkehrstrassen beeinträchtigte) historische Ortsränder im Übergang zur Landschaft.	Übergänge zu prägenden Landschaftsräumen (Rheinufer, Weinberge) häufig durch Verkehrstrassen 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 Ortsmitte zu einem zusammenhängend wahrnehmbaren, unverwechselbaren und identitätsstiftenden Kernbereich.	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 Ortsmitte.
Ausreichend auf den teilweise hochwertigen historischen Bestand abgestimmte Gebäudesanierungen können nach und nach zu einer deutlichen Aufwertung der Ortsmitte führen.	Unterlassene Sanierungsmaßnahmen können zum langfristigen Verlust historischer Bausubstanz und in der Summe zu einem vernachlässigten und heruntergekommen Gesamteindruck der Ortsmitte führen.
Durch Umbau, Umnutzung oder Ersatzneubau von unternutzten Nebengebäuden und Scheunen kann die typische städtebauliche	Verdichtete Wohnformen in den typischen städtebaulichen Strukturen der Ortsmitte erscheinen vielen potentiellen Nutzer/innen nicht attraktiv genug.

Struktur der Ortsmitte erhalten und qualitativ voll weiterentwickelt werden. Die Ortsmitte hat andere Qualitäten als vergleichsweise gleichförmige Neubaugebiete.	
Die charakteristischen privaten Freiraumtypen (Höfe unterschiedlichster Dimension, Gärten) können bei entsprechender Gestaltung und Begrünung hohe Aufenthaltsqualität bieten.	

Fazit: Eine ungewöhnlich hohe Dichte und Anzahl von Baudenkmalen und qualitativ vollen Ensembles historischer Gebäude bedeutet höhere Anforderungen an Sanierungs- und Umbaumaßnahmen aufgrund denkmalrechtlicher und gestalterischer Anforderungen, allen voran an überregional bedeutenden historischen Gebäuden selbst bzw. ihrem Umfeld. Dies bietet aber gute Voraussetzungen für die Entwicklung der Ortsmitte zu einem zusammenhängend wahrnehmbaren, unverwechselbaren und identitätsstiftenden Kernbereich und damit einer deutlichen Aufwertung der Ortsmitte.

Grundversorgung und Daseinsvorsorge	
Stärken	Schwächen
	Vor Ort sind keine Supermärkte vorhanden, lediglich ein Bäcker und das „Heimatlädchen“.
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.
Ein Arzt sichert die medizinische Grundversorgung in Hallgarten.	In Hallgarten nur an drei Wochentagen halbtägige Sprechstundenzeiten.
Vier Spielplätze, ein Bolzplatz und ein Jugendtreff sind vorhanden.	Fehlendes Angebot an zeitgemäßen Freianlagen für Jugendliche (z.B. Bolzplatz, Skateanlage), Spielplätze nur bedingt attraktiv.
Bürgerhaus Hallgarten.	Das Bürgerhaus liegt außerhalb des historischen Ortszentrums.
Es gibt einen Kindergarten.	Die Auslastung ist an der Kapazitätsgrenze.
Eine Grundschule	
	In Hallgarten wohnhafte Studierende der EBS liefern (momentan) keine Impulse zur Entwicklung des Ortskerns.
	Einmal wöchentliches Metzgerangebot auf dem Marktplatz besteht nicht mehr.
Chancen	Risiken
Verbesserung der Nahversorgung durch neue (oder Wiederbelebung alter) Konzepte (Genossenschaftsladen, handwerkliche Bäckereien, regelmäßige Märkte etc.).	Verlust der letzten kleineren Lebensmittelangebote.
Bindung von Jugendlichen an den Ort durch zeitgemäße Angebote an attraktivem Standort.	Verminderte Attraktivität als Wohnort aufgrund fehlender Angebote der Daseinsvorsorge.

Nutzung vorhandener Leerstände für attraktive und belebende neue Nutzungen.	Zunehmender Leerstand oder Mindernutzung von Laden- / Geschäftsflächen in zentralen Lagen (Trading-Down).
---	---

Fazit: Die Nahversorgung beschränkt sich auf einen Bäcker und ein von einem Sozialträger betriebenes „Heimatlädchen“ mit eingeschränktem Sortiment. Dies macht auch aufgrund der derzeit eingeschränkten Bus-Anbindung für nicht mobile Menschen eine Verbesserung der Nahversorgungsstruktur notwendig.

Kunst, Kultur, Gemeinschaft	
Stärken	Schwächen
Rund 15 aktive Vereine	Der einzig nutzbare öffentliche Vereins- / Versammlungs- und Veranstaltungsraum (Bürgerhaus) liegt außerhalb des historischen Ortskerns.
Hohes ehrenamtliches Engagement in unterschiedlichsten Bereichen (Sport, Kultur, Soziales, Musik, Religion, Brauchtum).	Teilweise Mitgliederschwund durch fehlenden Nachwuchs / Überalterung.
	Viele öffentliche Plätze mit keinen oder nur wenigen belebenden Randnutzungen (Außengastronomie, Einzelhandel, öffentliche Nutzungen etc.).
Kulturelle Angebote und Aktivitäten (Winzerfest, Fastnachts-Umzug, Vereinsaktivitäten etc.)	Nachlassendes ehrenamtliches Engagement stellt die Durchführung von den genannten Aktivitäten zur Disposition.
Chancen	Risiken
Vorhandene Strukturen / Engagement können zur Belebung des Ortskerns und Aktivierung von Räumen genutzt werden.	Ortskern wird nur für zeitlich eng begrenzte besondere Einzelevents genutzt. Außerhalb der Eventzeiten sind die Kerne relativ unbelebt.
Umgestaltung von Räumen im Ortskern (Freiflächen, Gebäude) kann zu erweiterten Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsanreizen führen.	Synergien zwischen Nutzungen im Ortskern sind aufgrund fehlender Angebotsdichte nur eingeschränkt möglich.
Im Ortskern können Begegnungsorte durch erweiterte Angebote zu einer Belebung beitragen.	Weiter zurückgehendes Angebot an Gastronomie, öffentlichen Dienstleistungen und ehrenamtlich organisierten Veranstaltungen führt zu zunehmender Verödung des Ortskerns.
Mehr Vereins- und Kulturaktivitäten und soziale Angebote können zu einer Stärkung / Stabilisierung vorhandener gastronomischer Nutzungen im Ortskern führen.	

Fazit: Hallgarten hat ein reges Ehrenamts- und Vereinsnetz, welches aber wie viele ehrenamtliche Strukturen mit den Folgen demografischer Entwicklungen zu kämpfen hat. Die Umgestaltung von Räumen im Ortskern (Freiflächen, Gebäude) kann zu erweiterten Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsanreizen führen.

Mobilität und Verkehr	
Stärken	Schwächen
Halbstündige Zugverbindungen während der Hauptverkehrszeiten nach Wiesbaden / Frankfurt und Kaub. Stündlich auch nach Koblenz.	Schlechte Erreichbarkeit der Bahnhöfe in Mittelheim und Hattenheim.
Innerörtlicher und regionaler Busverkehr.	Teilweise unattraktive und nicht barrierefreie Haltestellengestaltung Busverkehr, zudem nur eingeschränkte Fahrzeiten.
	Wichtigste innerörtliche Durchgangsstraßen aufgrund schmaler Querschnitte und hoher Verkehrsbelastung für Radfahrer/innen und Fußgänger/innen nicht attraktiv.
	Keine attraktiven Angebote für mobilitätseingeschränkte Bürger/innen ohne eigenes Auto (z.B. Senior/innen).
	Lückenhafte Radwegebeschilderung, fehlende Radabstellmöglichkeiten und Ladestationen.
	Wichtige öffentliche Räume werden durch parkende Fahrzeuge belegt.
Chancen	Risiken
Stärkung des ÖPNV durch attraktivere Haltestellengestaltung und engere Taktung.	ÖPNV behält sein negatives Image (wer es sich leisten kann, fährt PKW).
Verbesserung der Bedingungen für Radfahrer/innen 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.

Fazit: Hallgarten ist derzeit nur per PKW und eingeschränkt den Bus erreichbar. Die innerörtliche Verkehrsstruktur ist stark PKW-zentriert und nicht auf einen gleichberechtigten Verkehr ausgerichtet. Hier gilt es die Verbesserung der Bedingung der weiteren Verkehrsteilnehmer/innen neben den PKW-Nutzer/innen zu stärken.

Tourismus und Marketing	
Stärken	Schwächen
	Teilweise etwas „in die Jahre gekommenes“ Angebot (Gastronomie, Übernachtungsmöglichkeiten).
Attraktives Orts- und Landschaftsbild.	Touristische Vermarktung beschränkt sich auf wenige vereinzelte „Highlights“.
Relativ großes Angebot an historischer Bausubstanz.	Keine koordinierte Vermarktung von historischen Gebäuden mit Potential.
Breites Angebot an regionalen / örtlichen Produkten (Wein)	Keine zentrale Vermarktung der örtlichen Produkte (z.B. Vinothek mit Angeboten von örtlichen Winzern).

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.	

Fazit: Dem an sich attraktiven Orts- und Landschaftsbild steht ein wenn überhaupt vorhandenes teilweise „in die Jahre gekommenes“ Angebot an touristischen Angeboten gegenüber. Die touristische Vermarktung beschränkt sich auf wenige vereinzelte „Highlights“ und nimmt nicht alle vorhandenen Potentiale auf.

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.

Im Stadtteil Hallgarten finden im Rahmen der Programme keine Maßnahmen statt. Deshalb soll der Fokus der Dorfentwicklung zunächst auf dem Stadtteil Hallgarten liegen, um den Ortskern zu revitalisieren und auch so der sukzessiven Bevölkerungsabnahme entgegen zu wirken. Dabei sollen die Akteure vor Ort, sowohl ehrenamtlich wie gewerblich als auch die Bürgerschaft selbst, aktiv eingebunden werden, um deren Bedürfnisse für einen attraktiven und vitalen Stadtteil bestmöglich zu berücksichtigen und die Akteure selbst in die Umsetzung aktiv einzubinden, um einen möglichst nachhaltigen Effekt zu erzielen.

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 Bürger/innen 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 dichterem 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 (Gestaltungsfibeln). Die entsprechend den in den Satzungen formulierten Ansprüchen an die Gebäudegestaltung hochwertig gestalteten Fibeln 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/innen 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 dann auch auf die anderen Stadtteile angewendet werden kann.

Die wichtigen Verbindungen zwischen den einzelnen Plätzen 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 der Ortskerne 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/innen 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 weniger mobilen Bevölkerung

in abgelegenen Stadtteilen wie Hallgarten 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 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 in Hallgarten 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 dem Ortskern 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 Bürger/innen 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/innen 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, auch in Hallgarten. Viele Feste und Veranstaltungen in den vier Ortsteilen werden durch örtliche Musikgruppen und -vereine begleitet. In der Stadt gibt es insgesamt zehn Musikvereine mit unterschiedlichen musikalischen Schwerpunkten. Hallgarten ist mit dem Blasorchester, der Liedertafel und der Musikschule Bildesheim ein „klingendes Dorf“.

Strategische Bausteine zur Stärkung von Kunst, Kultur und Gemeinschaft

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, auch in Hallgarten. 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/innen 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 im Ortskern) könnten musizierende Jugendliche stärker an die Stadt gebunden werden.

Mobilität und Verkehr

Hallgarten ist anders als die drei im Tal gelegenen Stadtteile aufgrund seiner Lage ungünstiger angebunden und ohne PKW nur über ein letztlich unzureichendes Busnetz oder nicht vorhandene bzw. separat ausgewiesene Fuß- und Radwege erreichbar. 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. Marktplatz oder Ortseingang).

Strategische Bausteine zum Thema Mobilität und Verkehr

Generell: Umweltverbund stärken

Umweltverbund bezeichnet die Gruppe der nicht motorisierten Verkehre (Fußgänger/innen 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

Nach Hallgarten führen derzeit keine offiziell ausgewiesenen Radwege. 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 Pedelects). Vor allem im Ortskern werden Abstellmöglichkeiten aufgrund der überwiegend sehr schmalen Gehwegbreiten nur unter geringem Verlust vorhandener PKW-Parkplätze zu realisieren sein.

ÖPNV

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 im Stadtgebiet (z.B. untere Schwemmbach, Mühlstraße) bereits als niveaugleiche Mischquerschnitte mit Mittelrinne gestaltet und als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. In diesen Gassen sind Fußgänger/innen, Radfahrer/innen und Autofahrer/innen gleichberechtigte Nutzer/innen des gesamten Straßenraumes. Je nach Verkehrsbelastung und Erschließungsfunktion des Straßenraumes sollte diese Querschnittsgestaltung im Zuge von grundhaften Sanierungen auch in Straßenräumen im Stadtteil Hallgarten geprüft werden, wo noch nicht vorhanden.

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. Zudem sind im Stadtteil Hallgarten unterdurchschnittlich und fast ausschließlich private und nicht gewerbliche Übernachtungsmöglichkeiten vorhanden. 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/innen, davon ca. 15 in Hallgarten) 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 Winkel ansässigen Rheingau-Taunus Kultur und Tourismus GmbH verfügbar. Ein zentraler Ort mit hochwertigen ständigen Angeboten möglichst vieler örtlicher Weingüter und Informationen zum Weinbau in Hallgarten 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/innen, aber auch Besucher/innen der Stadt, sind gepflegte und gut auffindbare öffentliche Toilettenanlagen sehr wichtig. Das vorhandene Angebot in Hallgarten (derzeit nur auf dem Friedhof) 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/innen 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 Stadtteile der Stadt Oestrich-Winkel durch den Weinbau ein fast unüberschaubares Angebot an einem lokalen Produkt zu bieten. Im Ortsbild innerhalb des Hallgartener Ortskerns ist dieses Angebot kaum sichtbar und wahrnehmbar. Bis auf die vereinzelt an den Gebäuden der Winzer deutet wenig darauf hin, dass man sich im Herzen einer wichtigen Weinbauregion befindet. 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 des Ortskerns 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 im Ortskern Hallgarten einer besonderen Bedeutung zu.
- 2.2 Möglichkeiten und Chancen einer angemessenen Sanierung und Entwicklung der historischen Bausubstanz werden Eigentümern und Bürger/innen 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/innen 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 im Ortszentrum wird unter aktiver Beteiligung der Nutzer/innen erweitert.
- 3.2 Mobilitätseingeschränkte Bürger/innen können durch neue Mobilitätsangebote am öffentlichen Leben teilnehmen und erhalten Möglichkeiten für Austausch und Begegnung.
- 3.3 Wichtige öffentliche Räume im Ortszentrum sind möglichst barrierefrei nutzbar und bieten eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität (z.B. durch raumbildende und schattenspendende Begrünung).
- 3.4 Gastronomen, Winzer/innen und Einzelhändler/innen im Ortskern 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 im historischen Ortskern 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 (Laden)Flächen in zentralen Lagen werden temporär für kulturelle Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt (in Abstimmung mit den Eigentümern).
- 4.4 Örtliche Musiker/innen 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 von Hallgarten und der umgebenden Kulturlandschaft werden anschaulich vermittelt (Infotafeln, Broschüren etc.).

5. Mobilität und Verkehr

- 5.1 Die Verbesserung der Bedingungen für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer/innen (Fußgänger/innen, Radfahrer/innen, ÖPNV-Nutzer/innen) sowie die Verbesserung der Barrierefreiheit stehen im besonderen Fokus der Stadtentwicklung.
- 5.2 Wichtige Voraussetzungen zur Attraktivitätssteigerung des Radverkehrs ist die Entwicklung durchgehender Nord-Süd-Achsen zwischen den Stadtteilen der Talgemeinden und Hallgarten und zielortnahe und attraktive Abstellmöglichkeiten.
- 5.3 Haltestellen des ÖPNV (Bahn und Bus) werden aufgewertet, barrierefrei ausgebaut und erhalten eine höhere Aufenthaltsqualität für Wartende.
- 5.4 Mobilitätseingeschränkten Bürger/innen wird durch auf ihre Bedürfnisse abgestimmte Mobilitätsangebote eine aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben ermöglicht.
- 5.5 Um Fußgänger/innen 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 – auch in Hallgarten!).
- 6.3 Erschließung neuer Zielgruppen (Besucher/innen der örtlichen Studierenden, jüngere Bewohner/innen angrenzender Großstädte) durch entsprechende Angebote und koordinierte Angebotspräsentation.
- 6.4 Bedeutung des Weinbaus und des vorhandenen hochwertigen und teilweise international renommierten Angebotes im Ortskern präsenster machen.

b) Gebietskulisse der Dorfentwicklung

Die Dorfentwicklung soll innerhalb des unter 2.1 eingegrenzten historischen Ortskerns von Hallgarten durchgeführt werden. 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 des Ortskerns in mehrfacher Hinsicht von elementarer Bedeutung. Der bauliche Bestand befindet sich mit Ausnahme weniger öffentlicher Gebäude nicht im Eigentum oder Besitz der Stadt. Ein langfristiger Erhalt und eine angemessene Weiterentwicklung der überwiegend historischen und in vielen Bereichen denkmalgeschützten Gebäude kann daher nur durch Maßnahmen der Gebäudeeigentümer/innen erfolgen und ist für die

Entwicklung des Ortskerns 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 des Ortskerns nicht gelingen. Private Maßnahmen sind die konkreteste Form der Bürger/innenmitwirkung und haben unmittelbare Auswirkung auf die Entwicklung des Ortskerns. 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 im Ortskern 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 Hallgarten (blau markiert)



Schon wenige angemessen dimensionierte Bäume können die Aufenthaltsqualität und Gliederung eines Platzes deutlich verbessern (Beispiel Hallgartener Platz in Hallgarten)

Öffentliche Grünflächen

Die an den Ortskern angrenzenden Grünräume sind neben ihrer klimatischen und ökologischen Funktion auch wichtige Flächen für Freizeitnutzungen und Erholung.

Die südwestlich an den Hallgartener Ortskern angrenzenden landschaftlich attraktiven Weinbauflächen bieten weite Blicke in das Rheintal die südlich und westlich an den Ortskern Hallgartens angrenzenden Landschaftsräume. Mit Ausnahme des Friedhofes befinden sich aber auch hier alle Flächen in Privatbesitz.

Friedhöfe

Friedhöfe sind 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 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/innen etc.)

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 des Friedhofs in Hallgarten



*Temporäres Café
(Friedhof Katzwang)*



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

Mobilität und Verkehr

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

Innenentwicklung und Marketing

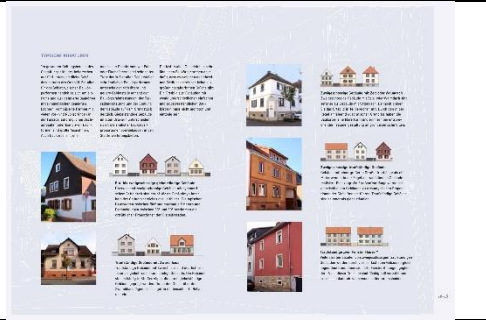
Die inhaltlichen Schwerpunkte im Handlungsfeld Innenentwicklung und Marketing wurden ebenfalls schon beschrieben. Schwerpunkte liegen hier in der hochwertigeren und koordinierten Präsentation der vorhandenen Angebote und in der Erschließung neuer Zielgruppen.

d) Maßnahmen

1. Übergeordnete Konzepte und Dienstleistungen

1.1	Konzepte und Dienstleistungen. a) Begleitung des Dorfentwicklungskonzeptes durch ein Fachbüro (Verfahrensbegleitung) b) Städtebauliche Beratung	
Maßnahmeninhalte: 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. b) Beratung privater Vorhaben		
Maßnahmenziele: a) - Maßnahmenkoordination - Ermittlung und Darstellung von Aufwertungspotentialen - Beratungsleistungen, z. B. städtebauliche Beratung - Aktivierung und Information der Bürger/innen im Fördergebiet b) - Förderung privater Sanierungsmaßnahmen - Kompetente Beratung für Maßnahmenträger/innen		

2. Private Maßnahmen und Ortsbild

2.1	Aktualisierung Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen	
Maßnahmeninhalte: Die vorhandene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird entsprechend aktueller Rahmenbedingungen und Erfahrungen aus der bisherigen Umsetzung ergänzt und aktualisiert und kann damit auch Blaupause für die Fortschreibung der bestehenden Satzungen in den drei Talgemeinden bilden.		
Maßnahmenziele: - Sicherung einer ortsbildgerechten Entwicklung der historischen Bausubstanz. - Sicherung einer angemessenen Einfügung von Neubauten und baulichen Erweiterungen in das historische Ortsbild. - Aktualisierung und Erweiterung der Satzungsinhalte um aktuelle Themenstellungen (z.B. Solaranlagen, Fassadendämmung, Standorte und Verkleidung von Wärmepumpen).		
2.2	Gestaltungsfibel Ortskerne	
Maßnahmeninhalte: Anschaulich bebilderte und hochwertig gestaltete Baufibeln als leicht verständliche und anregende Erläuterung zu den aktualisierten und ergänzten Festsetzungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. In der Fibel werden die aktualisierten Satzungsfestsetzungen integriert. Die Fibel enthält (jeweils durch Skizzen, Beispielbilder und kurze Texte erläutert): - Spielregeln für die Einfügung von Umbauten, Erweiterungen und Neubauten (Kubatur, Stellung auf dem Grundstück etc.). - Spielregeln zur Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Fassadenmaterial etc.. - Möglichkeiten der Fassadendämmung. Die Erarbeitung erfolgt unter Beteiligung der Bürger/innen durch: - Workshop zu den Empfehlungen (anhand anschaulichen Bildmaterials). - Bildgestützte Bürger/innenbefragung (Einsendung von Fotos von „Lieblingsgebäuden“ und „Schandflecken“).		

- Oder alternativ Online-Abstimmung zu Fotos von unterschiedlichen Bestandsgebäuden (es entsteht eine „Hitliste“ beliebter (und weniger beliebter) Gebäude).
- Gewinner werden ausgelost und erhalten z.B. Weinpakete örtlicher Winzer/innen.
- Die Fibel kann dann auch als Blaupause für die drei Talgemeinden bilden.

Maßnahmenziele:

- Anschauliche und anregende Darstellung der erhaltenswerten vorhandenen Qualitäten (Innenmarketing).
- Anschauliche und nachvollziehbare Darstellung der Ziele der Satzungsfestsetzungen.
- Didaktische Verdeutlichung der Wirkung unterschiedlicher Gestaltungen.
- Sensibilisierung und Aktivierung von Eigentümer/innen aus den Dorfentwicklungsgebieten.



2.3 Freiflächengestaltungssatzung



Maßnahmeninhalte:

Erarbeitung einer Freiflächengestaltungssatzung mit Festsetzungen zur Gestaltung privater Grundstücksfreiflächen (Verhinderung von Schottergärten)

Maßnahmenziele:

- Sicherung einer ortsbildgerechten und klimaangepassten Begrünung privater Freiflächen.

2.4	Begrünungsfibel Ortskern	
Maßnahmeninhalte: Anschaulich bebilderte und hochwertig gestaltete Fibel als leicht verständliche und anregende Erläuterung zu Begrünungsmaßnahmen an Fassaden und auf Freiflächen. Behandelt werden die Themen: - Klimawirkung von Begrünung - Fassadenbegrünung - Hofbegrünung (z.B. durch Hofbäume) - Grüne Einfriedungen (Hecken) - Gartenbäume - Pflegeleichte und klimaangepasste Staudenbepflanzungen - Die Fibel kann dann auch als Blaupause für die drei Talgemeinden bilden		
Maßnahmenziele: - Anschauliche und anregende Darstellung der positiven Wirkungen von Begrünungsmaßnahmen auf Freiflächen und an Fassaden an örtlichen und überörtlichen Bildbeispielen und themenspezifischen Skizzen. - Fachliche Empfehlungen für Anforderungen an Pflanzungen. - Empfehlungsliste für Pflanzungen (Arten, Sorten, Pflanzqualitäten von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Stauden).		
2.5	Eigentümer/innen-Ansprache	
Maßnahmeninhalte: Eigentümer/innen von sanierungsbedürftigen Gebäuden werden gezielt angesprochen und über Beratungsangebote und Fördermöglichkeiten informiert.		
Maßnahmenziele: - Information von Eigentümer/innen über Beratungs- und Fördermöglichkeiten - Erarbeitung von Sanierungs- und Modernisierungsideen für Objekte - Motivation von Eigentümer/innen zur Beteiligung an der Dorfentwicklung		

2.6	Beratung Begrünungsmaßnahmen	
Maßnahmeninhalte: Fachliche Beratung zu Begrünungsmaßnahmen auf Freiflächen und an Hausfassaden (Pflanzenwahl, Standorte, Pflanzung, Pflege, Rankhilfen, Fassadengliederung etc.).		
Maßnahmenziele: - Information und fachliche Beratung von Eigentümer/innen zu Begrünungsmaßnahmen. - Information über Fördermöglichkeiten.		

3. Plätze, Grünflächen, Freizeit

3.1	Funktions- und Gestaltungskonzept Friedhof	
Maßnahmeninhalte: Erarbeitung eines schrittweise umsetzbaren Funktions- und Gestaltungskonzepts für den Friedhof in Hallgarten. Das Konzept wird in enger Abstimmung mit dem Friedhofsamt und unter Beteiligung wichtiger örtlicher Akteure erarbeitet (z.B. Verein Weindorf Hallgarten etc.). Das Konzept bildet die Grundlage für eine zielgerichtete Flächenentwicklung und trifft unter anderem Aussagen zu: - Lage und zeitlicher Verfügbarkeit freier Flächen und dem speziellen Umfeld angemessene und in ein zusammenhängendes Gesamtkonzept integrierte Nachnutzungs- und Gestaltungskonzepte für freiwerdende Flächen Auf der Grundlage der Konzepte kann die zukünftige Vergabe von Flächen für Bestattungen zielgerichtet im Sinne einer mittel- bis langfristigen Entwicklungskonzeption gesteuert werden. Das Konzept kann schließlich Blaupause für gleichlautende Konzepte der Friedhöfe in den drei Talstadtgemeinden bilden.		
Maßnahmenziele: - Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität auf dem Friedhof. - Verträgliche und angemessen zurückhaltende Implementation verträglicher ergänzender Nutzungen auf nicht mehr für Bestattungen genutzten Flächen. - Entwicklung des Friedhofs als grüner Ruhe- und Begegnungsraum. 		



3.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept Hallgartener Platz



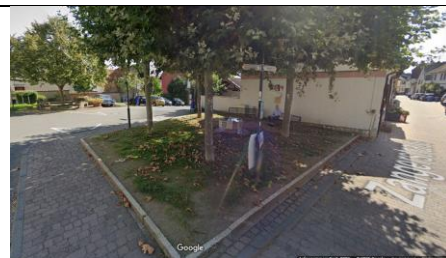
Maßnahmeninhalte:

Erarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für den zentralen Platz in Hallgarten
in Zusammenarbeit mit den Hallgartener Vereinen und den Anliegern (u.a. Heimatlädchen)

Maßnahmenziele:

- Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität auf dem zentralen Platz Hallgartens
- Auf die Platznutzung abgestimmte und platzgliedernde Begrünung
- In ein Gesamtkonzept integrierte Möblierung (Bänke etc.)
- Integration eines Weinstandes / Pergola in eine Gesamtgestaltung
- Verbesserung der Bedingungen für belebende Randnutzungen (Heimatlädchen)

3.2 Nutzungs- und Gestaltungskonzept Platz von Denice



Maßnahmeninhalte:

Erarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für den zentralen Platz in Hallgarten
in Zusammenarbeit mit den Hallgartener Vereinen, allen voran dem Freundeskreis Denice.

Maßnahmenziele:

- Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität
- Auf die Platznutzung abgestimmte und platzgliedernde Begrünung
- In ein Gesamtkonzept integrierte Möblierung (Bänke etc.)

3.3	Hervorhebung historisch bedeutsamer Akteure wie Adam von Itzstein	
Maßnahmeninhalte: Stärkeres hervorheben der Rolle von Adam von Itzstein für Hallgarten im Kontext der Entstehung und Entwicklung der innerdeutschen parlamentarischen Demokratie		
Maßnahmenziele: - In Kooperation mit den jeweiligen Eigentümern und dem Verein Weindorf Hallgarten Verknüpfung und Aufwertung der historischen Orte von Itzsteins in Hallgarten (Stammhaus, Revoluzzerhaus, Grab).		

3.4	Möblierungshandbuch öffentlicher Raum	
Maßnahmeninhalte: Handbuch mit definierten Regelmöblierungs- und Ausstattungselementen für den öffentlichen Raum (Bänke, Papierkörbe, Fahrradabwehrbündel, Poller etc.)		
Maßnahmenziele: - Definition von einheitlichen Standards für alle städtischen Möblierungselemente im öffentlichen Raum. - Die Definition sichert eine zusammenhängende Gestaltung der Möblierung im Sinne eines gesamtstädtischen Corporate Designs. - Differenzierung der Möblierung für unterschiedliche Bereiche (höherer gestalterischer Anspruch in historischen Ortskernen). - Das Möblierungskonzept kann dann auch analog auf die anderen drei Stadtteile angewendet werden.		

3.5

Wein im Zentrum

**Maßnahmeninhalte:**

Der Hallgarter Weinprobierstand kann durch seine Randlage nicht zu einer direkten Belebung des Ortskerns beitragen, ist aber andererseits gut erschlossen und sichtbar und liegt an wichtigen Wanderrouten innerhalb von Grünflächen mit Aufwertungspotential. Gemeinsam mit den Winzer/innen werden Strategien zur Aufwertung und alternativ Möglichkeiten einer ggf. auch nur zeitweisen Verlagerung („Pop up“) in attraktive zentrale Lagen innerhalb des Ortskerns untersucht und definiert (z.B. Verlegung an den Marktplatz).

Maßnahmenziele:

- Prüfung einer Verlagerung der Probierstände in die Ortsmitte zur Belebung zentraler Platzräume.
- Erarbeitung von Maßnahmen zur Aufwertung bei nicht sinnvoller oder nicht möglicher Verlegung (Aufenthaltsqualität, Lärmschutz, Begrünung, bauliche Standortaufwertung, Beleuchtung etc.).

3.6

Spielplatzbau mit Kinderbeteiligung

**Maßnahmeninhalte:**

Durch eine auf die aktive Beteiligung von Kindern bei der Entwicklung und dem Bau von Spielplätzen spezialisiertes Büro wird ein vorhandener Spielplatz aufgewertet. Der Spielplatz ist noch nicht definiert, wird aber innerhalb eines historischen Ortskerns oder in einer unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freifläche liegen.

Maßnahmenziele:

- Neugestaltung oder Neuerrichtung eines attraktiven Spielplatzes in oder nahe am historischen Ortskern.
- Planung und Bau unter Beteiligung von Kindern aus Oestrich-Winkel.
- Ausstattung und Gestaltung mit vorwiegend natürlichen Materialien (Holz, Naturstein, Sand etc.).
- Charaktervolle und anregende Gestaltung jenseits der üblichen Standardmöblierung.
- Vorbildcharakter für weitere Spielplatzgestaltungen inkl. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen.

3.7 Wasser im Ortsbild



Maßnahmeninhalte:

An geeigneten öffentlichen Orten wird mindestens ein Trinkbrunnen aufgestellt (Trinkwasserspender). Bei Bedarf wird die Aufenthaltsqualität im Umfeld durch ergänzende Maßnahmen erhöht.

Maßnahmenziele:

- Trinkbrunnen an geeignetem stärker frequentierten Standort im Ortskern (Klimafolgenanpassung)
- Bei Bedarf (und wenn mit vertretbarem Aufwand möglich) Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Umfeld des Brunnens.

3.8 Öffentlich nutzbare Toilettenanlage



Maßnahmeninhalte:

Die vorhandene Toilettenanlage auf dem Hallgartener Friedhof wird besser ausgeschildert.

Maßnahmenziele:

- Verbesserung der Wegweisung / Beschilderung zur vorhandenen Toilettenanlage.

4. Kunst, Kultur und Gemeinschaft

4.1	Bauwagen / mobiler Treffpunkt für Jugendliche	
Maßnahmeninhalte: Ein gemeinsam mit Jugendlichen auszubauender und zu gestaltender Bauwagen wird an wechselnden Orten im Stadtgebiet aufgestellt und dient als Basis für die mobile Jugendarbeit mit unterschiedlichen Angeboten der Jugendarbeit für verschiedene Alters- und Interessengruppen, auch in Hallgarten.		
Maßnahmenziele: - Schaffung eines von Jugendlichen (unter Anleitung und fachlicher Betreuung) selbst gestalteten mobilen Treffpunktes. - Nutzung des Bauwagens für wechselnde Angebote der Jugendarbeit an Standorten in allen Stadtteilen, auch in Hallgarten.		

4.2	Proberäume für Musiker/innen	
Maßnahmeninhalte: Vereinsungebundene Musiker/innen werden bei der Suche nach Proberäumen an geeigneten Standorten unterstützt. Baustein zur Profilierung der Stadt als „klingende Stadt“.		
Maßnahmenziele: - Schaffung von Probemöglichkeiten für vereinsungebundene Musiker/innen. - Bindung von Jugendlichen an die Stadt.		

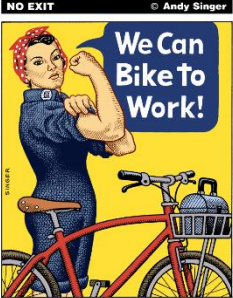
5. Mobilität und Verkehr

5.1	Radabstellanlagen an wichtigen Ziel- und Ankunftsorten	
Maßnahmeninhalte: Entwicklung und Umsetzung eines Konzeptes zur Installation von Radabstellanlagen an wichtigen Zielorten in Hallgarten (Zentrale Plätze, Gastronomie, Weinstand,).		
Maßnahmenziele: - Installation sicherer Radabstellanlagen an Orten mit Publikumsverkehr und touristischen Orten. - Verbesserung der Infrastruktur für Pedelecs und E-Bikes (Lademöglichkeiten). - Stärkung des Umweltverbundes.		
5.2	Barrierefreie Straßenräume	
Maßnahmeninhalte: Planung und schrittweise Realisierung einer barrierefreien Umgestaltung der Straßen und Platzräume in Hallgarten. Im Rahmen der Planung werden möglichst barrierefreie und für alle Verkehrsteilnehmer/innen gut nutzbare Regelquerschnitte für typische örtliche Straßenräume erarbeitet.		
Maßnahmenziele: - Erarbeitung von Regelquerschnitten für typische örtliche Straßenraumtypen. - Verbesserung der Nutzbarkeit öffentlicher Räume für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen - Realisierung von Shared Spaces mit Mischquerschnitten und niveaugleichem Ausbau in dafür geeigneten Straßenräumen analog dem Beispiel Marktplatz und Umfeld. - Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität in öffentlichen Räumen.		

5.3	Mobilität gegen Vereinsamung	
Maßnahmeninhalte: Besonderes Mobilitätsangebot für motorisch eingeschränkte Bürger/innen. Die Rikschas werden von ehrenamtlich tätigen Fahrern gefahren und ermöglichen Ausflüge zu von den Fahrgästen gewünschten Zielen in Oestrich-Winkel oder der näheren Umgebung. Vor allem ältere und in ihrer Mobilität eingeschränkte Bürger/innen können begleitete und kostenfreie Ausflüge unternehmen, die ohne das Angebot nicht möglich wären.		
Maßnahmenziele: - Ermöglichung der Teilnahme von mobilitätseingeschränkten Personen am gesellschaftlichen Leben verhindert Isolation. - Ermöglichung von Mobilität mit Erlebnischarakter und Möglichkeiten zu Gespräch und Austausch. - Bürger/innen mit eingeschränkter Mobilität werden im öffentlichen Raum sichtbar und ansprechbar.		
5.4	Barrierefreie / barrierearme Eingangsbereiche	
Maßnahmeninhalte: Herstellung einer barrierefreien / barrierearmen Zugänglichkeit in den Eingangsbereichen öffentlicher Gebäude und stark frequentierten Orten, vorhandenen Geschäften, Gastronomiebetrieben/Weingütern und anderer gewerblicher und öffentlicher Erdgeschossnutzungen durch mobile Rampen.		
Maßnahmenziele: - Gewährleistung einer barrierefreien / barrierearmen Erreichbarkeit vorhandener gewerblicher und öffentlicher Erdgeschossnutzungen.		

Maßnahme außerhalb des Dorfentwicklungsprogramms

Attraktive und sichere Radwegeverbindungen sind für die langfristige Attraktivität der Ortskerne von elementarer Bedeutung. Erste Vorüberlegungen für die langfristige Entwicklung eines innerörtlichen Radwegenetzes liegen bereits vor. Für die weitere Planung und Umsetzung wird eine Förderung aus Programmen außerhalb der Dorfentwicklung angestrebt, von dem auch Hallgarten partizipieren soll.

5.5	Radwegeverbindungen entwickeln Innerörtliches Radwegenetz verbessern	
Maßnahmeninhalte: Entwicklung von durchgehenden und gut nutzbaren Nord-Süd-Verbindungen zwischen Hallgarten und den Talgemeinden. Verbesserung innerörtlicher Radwege (Führung, Sichtbarkeit). Erste durch den Fahrradbeauftragten der Stadt erarbeitete Konzepte zur Wegeführung liegen bereits vor. Die Konzepte werden konkretisiert, vertieft und schrittweise umgesetzt.		
Maßnahmenziele: - Schaffung von attraktiven, sicheren und durchgehenden Radwegeverbindungen als Verbindung zwischen den Stadtteilen und innerhalb der Stadtteile. - Stärkung des Umweltverbundes.		

Teil 5 Bürgerinnen- und Bürgermitwirkung

Vorbemerkung

Der Stadtteil Hallgarten hat bereits sechsmal am Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ teilgenommen (1964;1965; 1967, 1968 und 2005 und 2014) und damit am häufigsten in der Stadt (Mittelheim dreimal, Oestrich und Winkel gar nicht), was das große in dem Stadtteil verankerte bürgerschaftliche Engagement unterstreicht.

1. Mitwirkung bei der Erarbeitung des KEK

Die Bürger/innen wurden im Rahmen von insgesamt sechs Veranstaltungen an der Erarbeitung des Kommunalen Entwicklungskonzeptes beteiligt, welches sich ursprünglich noch auf alle vier Stadtteile bezogen hatte. Die Ansprache der Bürger/innen erfolgte über Plakate, Flyer, Homepage, Facebook, Newsletter, Anzeigen, Presse und Multiplikatoren (Anmailen der Vereine und Presse, an Arbeitsgruppen Interessierte) und Dokumentation der Schritte auf der Homepage (<https://www.oestrich-winkel.de/politik-wirtschaft/stadtentwicklung/kommunales-entwicklungskonzept/>). Die Einladung zu den Arbeitsgruppen erfolgte an interessierte Personen per Mailverteiler.

1.1 Bürger/innen-Workshop

Bürgerworkshop als Auftaktveranstaltung zur Beteiligung



Begrüßung, Ziele, Ablauf

Erster Stadtrat Björn Sommer begrüßt die 35 Anwesenden, stellt das Vorhaben, die Bewerbung um die Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm 2024 vor und knüpft auch an zurückliegende Beteiligungsverfahren im Rahmen von laufenden Förderprogrammen an.

Moderator Joachim Fahrwald stellt die Ziele, das Programm und die vorgesehene Arbeitsweise des Workshops vor. Ziel des ersten Bürger/Innen-Workshops ist die Information zum Förderprogramm und die motivierende Vermittlung der Chancen für die Dorfentwicklung. Hierzu sollen interessierte Teilnehmende miteinander ins Gespräch gebracht werden und ein erstes Gefühl von: „wir sind dabei“ geweckt werden.

Vorstellung

Joachim Fahrwald stellt das Team der Verwaltung vor:

Frau Ruth Schreiner: Fachbereich Bauen

Frau Lisa Niegel: Fachbereich Bauen

Frau Nina Wenzl: Kinderfreundliche Kommune / Stadtjugendpflege

Frau Dr. Claudia Reichl: Wirtschaftsförderung

Frau Uta Bigus: Öffentlichkeitsarbeit

Kommunales Entwicklungsprogramm

Frank Ammon, vom Frankfurter Büro ammon + sturm, bearbeitet das Kommunale Entwicklungskonzept und stellt den Stand der Arbeiten vor. Die Präsentation kann auf der Homepage der Stadt abgerufen werden.

Förderprogramm

Claudia Kühn vom Landkreis Limburg Weilburg, Fachdienst Landentwicklung und Denkmalschutz, stellt die Grundzüge des Förderprogramms vor. Die Ausführungen sind ebenfalls in der Präsentation zu finden.

Themen des Workshops

- Private Maßnahmen / Ortsbild
- Plätze, Grünflächen und Freizeit
- Kunst, Kultur und Gemeinschaft
- Innenentwicklung und Marketing
- Mobilität und Verkehr

Erläuterungen zur Arbeitsphase

Kleingruppen von je ca. fünf Teilnehmenden diskutieren Arbeitsfragen an Dialogscheiben. Nach einer kurzen Vorstellung der Diskussionsergebnisse wird die Diskussion zu einem anderen Thema in neuer Teilnehmerzusammensetzung fortgesetzt.

Ideen und Wünsche der Teilnehmer/innen mit Bezug zu Hallgarten:

Private Maßnahmen / Ortsbild

- Mehr Begrünung im öffentlichen Raum (auch durch Bäume)
- Begrünung von Hausfassaden mit Weinranken (Bezug zum Weinbau)
- Künstlerische Fassadenbemalung

Plätze, Grünflächen und Freizeit

- Aufwertung Marktplatz und / oder Umfeld Kirche. Mögliche Themen: Barrierefreiheit / Begrünung (Staudenbeete, Kräutergarten, Hochbeete, Bäume)
- Generell: Mehr Grün
- Aufstellen von Bücherschränken als Ergänzung zum Bücherregal
- Entsiegelung von Parkplätzen
- Mehr Bänke und Tische im öffentlichen Raum
- Mangel an öffentlichen Plätzen.
- Friedhof Hallgarten bietet Potentiale für erweiterte Nutzungen (z.B. mobiles Café, gärtnerische Gestaltung, Bücherschrank), und Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische Maßnahmen
- Trinkwasserspender aufstellen
- Urban Gardening an geeignetem Platz in Hallgarten
- Errichtung von Sonnensegeln auf öffentlicher Fläche
- Aufwertung der Spielplätze / Erweiterung des Nutzungsangebotes

Kunst, Kultur und Gemeinschaft

- Bemalung von Stromkästen
- Mehr Kunst im öffentlichen Raum (auch Fassadenbemalungen)
- Höfe für kulturelle Nutzungen öffnen
- Mehr „freie“ Musik im öffentlichen Raum (z.B. Hutkonzerte am Weinstand wie in Oestrich, Straßenmusikfestival o.ä.)
- Mehr Ausstellungs- / Aufführungsmöglichkeiten für örtliche Künstler/innen
- Günstige / freie Räume für vereinsungebundene Aktivitäten (Beispiel Geisenheim)
- Höfeflohmarkt (2024 mit knapp 200 Teilnehmern, darunter ca. ein Viertel in Hallgarten, häufig in Neubaugebieten) in Kooperation mit Winzern um Angebot Getränke / Speisen erweitern
- Geschirrverleih für Veranstaltungen (Geschirrmobil)
- Offener Maltreff für Interessierte (ohne Vereinsgründung)

Innenentwicklung und Marketing

- Vereinheitlichung des Mobiliars im öffentlichen Raum (Bänke, Papierkörbe etc.)
- Entwicklung eines touristischen Leit-, Orientierungs- und Informationssystems
- Einbindung des Cafe Feinherbs
- Unterstützung von Vermietern von Ferienunterkünften bei der Präsentation ihres Angebotes (Webpräsenz, Fotos, Flyergestaltung etc.). Bessere Koordination und Präsentation des Angebotes.
- Hinweise auf regionale / lokale Angebote mit einheitlich gestalteten Werbeauslegern an Verkaufsorten
- Infotafeln zu historisch / kulturell wichtigen Orten mit Texten und / oder QR-Code zu Audiotext (Audioguide) analog „Audiotour der Geschichte“ in Hallgarten
- Entwicklung eines prägnanten Stadtlogos

Mobilität und Verkehr

- Fahrradverleih / Angebot von Leihfahrrädern
- Verbesserung des Mobilitätsangebotes für Menschen ohne Auto und mobilitätseingeschränkte Bürger/innen
- Innerörtliche Radwegenetz verbessern und sichtbar machen (Beschilderung, Belagsfarbe)
- Durchgehende Nord-Süd-Radverkehrsachse entwickeln und ausbauen
- Geschäftsnahe Radabstellanlagen installieren
- Zwei Mitfahrbänke wurden 2020 aufgestellt (in Hallgarten und Oestrich). Sichtbarkeit und Gestaltung der Bänke verbessern. Bänke auch an anderen Standorten anbieten.
- Fahrdienste mit Seniorenrikschas anbieten. Senior/innen können sich kostenlos mit Rikschas zu innerörtlichen Zielen fahren lassen (z.B. Arzt, kleiner Einkauf, Cafébesuch). Häuslicher Vereinsamung wird entgegengewirkt. Senior/innen und alternative Möglichkeiten der Fortbewegung werden im öffentlichen Raum sichtbar.
- Verbesserung der Barrierefreiheit (Absenkung Bordsteine, Shared Space wo möglich)
- Mobile Rampen im Eingangsbereich von Geschäften und öffentlichen Gebäuden
- Angebot für Car-Sharing anbieten (vielleicht SnappCar)

Weiteres Vorgehen und Schlusswort

Frau Ruth Schreiner bedankt sich bei den Anwesenden für die rege Diskussion und wertvollen Beiträge und bittet sich in die Listen zu zur Fortsetzung der Arbeit in Arbeitsgruppen einzutragen. Zu

diesen wird noch in den Ferien eingeladen, da auf Grund von Abgabefristen im Förderprogramm bereits am **13. September 2023** die Vorstellung des Entwicklungskonzeptes vorgesehen ist.

1.2 Arbeitsgruppensitzungen

1.2.1 Workshop Arbeitsgruppe 1 (08.08.2023)

12 Workshopteilnehmer/innen

Themen des Workshops

- Private Maßnahmen / Ortsbild
- Plätze, Grünflächen und Freizeit
- Kunst, Kultur und Gemeinschaft
- Innenentwicklung und Marketing

Inhalte des Workshops

Im Rahmen des Workshops wurden die Ergebnisse des Auftaktworkshops vertieft und bei Bedarf ergänzt. Abschließend konnten die Teilnehmer/innen alle Vorschläge durch Klebepunkte priorisieren.

Ergebnisse des Workshops (durch die Teilnehmer priorisierte Maßnahmen)

Private Maßnahmen / Ortsbild

1. **Gebäudefassaden an den Hauptachsen der Ortskerne aufwerten** **12 Punkte**
Ergänzung: Durch aktualisierte Gestaltungssatzung und
Ergänzende Gestaltungsfibeln / Handbücher
2. **Städtebaulich verträgliche Ziele für eine angemessene Einfügung einer geplanten Neubebauung in der Hauptstraße 74 definieren und über Bebauungsplan sichern** **7 Punkte**
Ergänzung: Allgemeine Zieldefinitionen und Rahmenbedingungen für eine angemessene Einfügung sollten auch für andere Bereiche der Ortskerne erarbeitet werden.
3. **Mehr Begrünung von Hausfassaden durch Weinranken (Bezug zum Weinbau)** **5 Punkte**
Ergänzung: Beispiel Brandpfad. Begrünung über B42a.

Plätze, Grünflächen, Freizeit

1. **Funktionales und gestalterisches Gesamtkonzept für die Straßen und Plätze entwickeln** **8 Punkte**
2. **Vorhandene Brunnen reaktivieren / mehr Wasser im Stadtbild** **8 Punkte**
3. **Mehr Begrünung im öffentlichen Raum (auch durch Bäume)** **7 Punkte**

Ergänzung: Große Bäume im öffentlichen Raum. Mögliches Ziel
„100 Bäume für Oestrich“ (im öffentlichen Raum und auf
privaten Freiflächen)

**4. Aufwertung Marktplatz und Umfeld Kirche . Mögliche Themen: Barrierefreiheit /
Begrünung**

(Staudenbeete, Kräutergarten, Hochbeete, Bäume)

Ergänzung: Als Festplatz nutzbar lassen)

**5. Öffentliche Toiletten: Bestehende besser beschildern /
signalisieren und neue einrichten**

6 Punkte

Entsiegelung von Parkplätzen (öffentlichen und privaten)

2 Punkte

Ergänzung: Überdachung für Beschattung und PV

Kunst, Kultur, Gemeinschaft

1. Proberäume für Musiker/innen anbieten

4 Punkte

2. Veranstaltung Höfeflohmarkt in Hallgarten stärker ausbauen
3 Punkte

Ergänzung: Winzer ansprechen. Mit Höfeflohmarkt verbinden.

Günstige freie Räume für vereinsungebundene Aktivitäten

2 Punkte

Höfeflohmarkt (2023 mit 143 Teilnehmern/innen) um Angebote

1 Punkt

für Speisen und Getränke erweitern (in Kooperation mit Winzer/innen)

Innenentwicklung und Marketing

Café / Gastronomie **2 Punkte**

auch an anderen Orten (z.B. Marktplatz)

Ergänzung: private Initiative erforderlich.

Entwicklung eines prägnanten Stadtlogos (mit Motto)

1 Punkt

Entwicklung eines touristischen Leit- und Orientierungssystems

1 Punkt

Ergänzung: Durch Zweckverband geregelt. Information am Bahnhof
fehlt.

1.2.2 Workshop Arbeitsgruppe 2 (10.08.2023)

8 Workshopteilnehmer/innen

Themen des Workshops

- Mobilität und Verkehr

Inhalte des Workshops

Im Rahmen des Workshops wurden die Ergebnisse des Auftaktworkshops vertieft und bei Bedarf ergänzt. Abschließend konnten die Teilnehmer/innen alle Vorschläge durch Klebepunkte priorisieren.

Ergebnisse des Workshops (durch die Teilnehmer priorisierte Maßnahmen)

Mobilität und Verkehr

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Durchgehende Nord-Süd-Radverbindung | 6 Punkte |
| 2. Innerörtliches Radwegenetz verbessern und sichtbarer machen
Priorisierung des Autoverkehrs brechen | 5 Punkte |
| 3. Geschäftsnah Radabstellanlagen installieren | 5 Punkte |
| 4. Verbesserung der Mobilitätsangebote für Menschen ohne Auto und
mobilitätseingeschränkte Bürger | 4 Punkte |
| Angebot Carsharing anbieten | 3 Punkte |
| Sichtbarkeit vorhandener Mitfahrbänke verbessern | 1 Punkt |
| Mobile Rampen im Eingangsbereich von Geschäften und öffentlichen Gebäuden | 1 Punkt |

1.2.3 Informationsveranstaltung (13.09.2023)

Begrüßung, Ziele, Ablauf

Erster Stadtrat Björn Sommer begrüßt die über 30 Anwesenden und skizziert das Vorhaben, die Bewerbung um die Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm 2024. Er stellt auch Frau Kühn und Herrn Egenolf vom zuständigen Amt für den Ländlichen Raum in Limburg und Frau Schreiner und Frau Niegel aus dem Bauamt der Stadt vor.

Moderator Joachim Fahrwald stellt die Ziele, das Programm und die vorgesehene Arbeitsweise vor. Ziel der Bürgerbeteiligung ist die Information zum aktuellen Stand des Kommunalen Entwicklungskonzeptes (KEK), dem Förderprogramm und die motivierende Vermittlung der Chancen für die Dorfentwicklung. Hierzu sollen auch heute wieder interessierte Teilnehmende miteinander ins Gespräch gebracht werden.

Kommunales Entwicklungskonzept

Frank Ammon, vom Frankfurter Büro ammon + sturm, bearbeitet das Kommunale Entwicklungskonzept und stellt den Stand der Arbeiten vor. Die Präsentation kann auf der Homepage der Stadt abgerufen werden.

Gegliedert ist der Beitrag in folgende Bausteine:

- Ziele der Dorfentwicklung / Förderung
- Kernthemen des KEK
- Strategische Bausteine
- Beteiligungsverfahren
- Vorstellung der Diskussion in den Arbeitsgruppen und daraus folgende Maßnahmen im KEK

Murmelrunde

Die Teilnehmenden stellen Fragen an die Sitznachbarn:

- Haben Sie das verstanden?
- Fehlt etwas Wichtiges?
- Denken Sie daran Investitionen zu tätigen und fördern zu lassen?
-

Interviews im Saal

Der Moderator befragt die Teilnehmenden zu den Ergebnissen der Gespräche:

Fragen als Ergebnis der Murmelrunde:

- Hohe der möglichen Forderung und Förderquoten in der Dorfentwicklung?
- Länge des Förderzeitraums?

Anmerkungen zu den Inhalten des KEK und zu Maßnahmen:

- Viele historische Bruchsteinmauern in den Ortskernen sind sanierungsbedürftig und sollten im Rahmen der Programmumsetzung saniert werden.
- Ein auf den Zugfahrplan abgestimmter Shuttlebus von den Ortsteilen zum Bahnhof wäre wünschenswert.
- Nicht nur die Straßenräume sollten barrierefrei sein. Barrierefreiheit ist in möglichst allen Bereichen herzustellen (z.B. öffentliche Toiletten).
- Öffentlichkeitsarbeit mit Informationen zum Förderprogramm und zu Beratungsangeboten ist wichtig.
- Im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Aufwertung der Plätze in den Ortskernen müssen Lösungen zum Umgang mit den dort vorhandenen Parkplätzen gefunden werden.
- Bei der vorgeschlagenen Aufwertung des Umfeldes der Kirche könnten auch Maßnahmen der Kirche gefordert werden.

Diskussion

Fragen:

- Wie werden Fördergebiete abgegrenzt?
- Wie erfolgt die Ansprache ggf. interessierter, privater Eigentümer?

Herr Egenolf nimmt die Fragen zum Anlass das Förderprogramm und die Situation in Oestrich-Winkel zu erläutern:

Die Dorfentwicklung ist in keinem der Stadtteile neu und alle Ortsteile waren bereits in der Vergangenheit Fördergebiete in der Dorferneuerung. In allen Ortsteilen konnten sehr viele Maßnahmen erfolgreich umgesetzt werden. Die Chancen zur Aufnahme in das Förderprogramm stehen für Oestrich-Winkel sehr gut.

Die Förderbedingungen für private und öffentliche Maßnahmen und der Förderzeitraum werden erläutert. Wichtig ist die bürgerschaftliche Mitwirkung. Damit ist mehr als Beteiligung gemeint. Die Einrichtung einer Steuerungsgruppe mit Bürgerinnen und Bürger/innen ist eine Voraussetzung im Programm. Zur Ansprache und zur Bewerbung privater Maßnahmen werden alle Medien genutzt. Auch regelmäßige öffentliche Informationsveranstaltungen sind Standard.

Frage: Welche Funktion hat die Steuerungsgruppe bei privaten Maßnahmen?

Keine. Die Steuerungsgruppe beschäftigt sich mit übergeordneten Fragen und öffentliche Maßnahmen.

Hallgarten

Keine weiteren Hinweise



„Murmelrunde“ bei der Infoveranstaltung am 13.09.2023

2. Mitwirkung im Dorfentwicklungsverfahren

Für die Mitwirkung im Dorfentwicklungsverfahren sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Steuerungsgruppe:

Die Steuerungsgruppe wird sich zu gleichen Teilen aus Vertreterinnen und Vertretern der Kommune, der politischen Gremien sowie der lokalen Akteure aus allen Ortsteilen (bürgerliche Gesellschaft) zusammensetzen. Ein angemessener Anteil von Frauen und Männern wird dabei berücksichtigt werden.

Die Aufgabe der Steuerungsgruppe besteht wesentlich in der inhaltlichen Mitwirkung bei der Priorisierung und Zieldefinition von öffentlichen Maßnahmen sowie der öffentlichen Kommunikation der Dorfentwicklungsziele. In projektbezogene ergänzende Beteiligungsformate wird die Steuerungsgruppe einbezogen.

Projektbezogene Beteiligung:

Maßnahmen im öffentlichen Raum und private Maßnahmen, die das Ortsbild beeinflussen, sollten durch projektbezogene Beteiligungsformate begleitet werden. Vor allem bei Maßnahmen im

öffentlichen Raum sind in der Regel vielfältige Zielkonflikte vorhanden (Parkplätze versus Platz für Begrünung und Aufenthalt, Anwohnerinteressen versus öffentliche Nutzbarkeit etc.).

Erfahrungsgemäß finden Maßnahmen im öffentlichen Raum nur dann die unverzichtbare breite Akzeptanz, wenn diese Zielkonflikte unter Beteiligung betroffener örtlicher Akteure fachlich begleitet bearbeitet und einer konsensfähigen und tragfähigen Lösung zugeführt werden.

Private Maßnahmen an Fassaden als den Wänden der Straßen und Plätze in den Ortskernen sind genauso von öffentlichem Interesse wie die Gestaltung der im Besitz der Stadt befindlichen Oberflächen. Die Gestaltung privater, an öffentliche Räume angrenzender Fassaden kann die Qualität und Atmosphäre in den Straßen- und Platzräumen wesentlich beeinflussen und ist daher eine öffentliche Angelegenheit. Bei den vorgeschlagenen Maßnahmen zur Qualitätssicherung (Gestaltungssatzungen, Gestaltungsfibeln) sollten möglichst viele Eigentümer/innen aus den betroffenen Ortsteilen einbezogen werden.

Teil 6 Finanzlage und Engagement der Kommune

Für die Stadt Oestrich-Winkel stellen die Einnahmen aus der Gewerbesteuer einen wichtigen Anteil aus den Steuererträgen dar. Dem stellen sich auch entsprechend die Einnahmen aus dem Gemeindeanteil der Einkommensteuer gegenüber, die mit einer Einkommensteuerquote von fast 32 % ein Drittel der ordentlichen Erträge im Haushalt der Stadt ausmachen.

Die Stadt Oestrich-Winkel konnte ab dem Jahr 2015 immer wieder einen spürbaren Anstieg der Gewerbesteuereinnahmen verzeichnen. Wenn man die Gewerbesteuereinnahmen in Relation zu den Einwohner/innen berechnet, weist der Pro-Kopf-Ertrag jedoch weiterhin eine deutliche unterdurchschnittliche Gewerbesteuerkraft gegenüber den andern Rheingaukommunen auf. Das Risiko für die Stadt besteht insbesondere darin, dass Gewerbesteuer und die Anteile an der Einkommensteuer stark an der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und dem Konjunkturverlauf bestimmt werden und aktuell konjunkturbedingt deshalb für erhebliche Schwierigkeiten bei der Aufstellung eines genehmigungsfähigen Haushalts sorgen. Der Stadt Oestrich-Winkel ist aufgrund der Haushaltssituation von Seiten des Landes daher auch eine „Haushaltsnotlage“ bestätigt worden. Trotz aller finanzieller Belastung konnte die Stadt in den vergangenen Jahren das Projekt „Leben Jung und Alt“ auf dem Gelände einer ehemaligen Grundschule im Stadtgebiet umsetzen. Hier wurden durch einen Bauträger verschiedenartige Wohngebäude erschaffen und die Stadt konnte sich an dem Standort mit der Sozialstation und der Tagespflege (Eigenbetrieb) sowie das Mehrgenerationenhaus erfolgreich ansiedeln.

Eine hohe finanzielle Belastung für den Haushalt liegt in der Kinderbetreuung. Angesichts des Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz ist die Kommune gehalten, ausreichende Kapazitäten zu schaffen. Deshalb freut es uns umso mehr, dass die Stadt den dritten städtischen Kindergarten in Betrieb nehmen konnte.

Es wurden zwei Baugebiete erschlossen und andere Investitionen wie z. B. grundhafte Sanierungen von Straßen, neue Anschaffungen im Fuhrpark der vier Feuerwehren und sonstige Infrastrukturmaßnahmen getätigt.

Es gibt mehrere investive Förderprojekte an denen die Stadt Oestrich-Winkel sich beteiligt, wie z. B. städtebaulicher Denkmalschutz/Lebendige Zentren, Zukunft Innenstadt und Klimaquartier Mittelheim, die einen hohen finanziellen Bedarf darstellen.

Dorfentwicklung im Haushalt 2025

Für den laufenden städtischen Haushalt 2025 wurden unter dem Kostenträger 511108 „Stadtumbau“ unter dem Sachkonto 6779000 „Beratungsleistungen“ für die Dorfentwicklung 20.000,- € angemeldet. (z. B. für die Betreuung von Arbeitsgruppen ab Ende Dorfmoderation bis zur Programmaufnahme „Dorfentwicklung“ und während des Programms /Beratung Privater im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms/Steuerung Lenkungsgruppe)

Im Investitionsplan wurden darüber hinaus für die Jahre 2024 (in die Folgejahre übertragbare) 75.000 und 2026-2027 je 150.000,- € angemeldet.

Anlagen:

Teil 2 Quantitative und qualitative Bestandsaufnahme

1. Demografische Struktur und Entwicklung

Gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2021 / Prognose 2040

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

Zum Vergleich (2001-2022):

Bevölkerungsentwicklung in Hessen	+ 5%
Bevölkerungsentwicklung im Landkreis (2000-2022)*	+ 3%
Kommune	+1%

Quelle: HSL, * fehlende Daten für 2001

Demographische Struktur und Entwicklung, Altersstruktur

2022	Anzahl der Einwohner im Alter von					Gesamt
	0-17	18-34	35-54	55-74	über 74	
<i>Winkel</i>	782	874	1194	1467	518	4835
<i>Oestrich</i>	498	785	940	1128	492	3843
<i>Mittelheim</i>	208	243	347	341	198	1337
<i>Hallgarten</i>	270	331	477	626	281	1985
Gesamtkommune	1758	2233	2958	3562	1489	12000

Demographische Struktur und Entwicklung, Altersstruktur



Teil 2 Quantitative und qualitative Bestandsaufnahme

3. Innenentwicklung

3.1 Erfassung der Innenentwicklungspotentiale

Zusammenfassende tabellarische Darstellung „Innenentwicklungspotentiale“ für den Stadtteil Hallgarten gemäß Tabellenmuster:

Stadtteil	Anzahl der Wohngebäude	Anzahl Leerstand Wohngebäude	Leerstand in %	Innerörtliche Baulücken nach BauGB § 34	Freie B-Plan-Grundstücke	B-Plan-Ausweisung in Aufstellung	Anzahl der Bauplätze in Aufstellung	Baulandreserven gemäß FNP
Hallgarten	Nicht erfasst	59	-	47	0	0	0	0
Gesamtstadt	Nicht erfasst	304	-	180	0	1	1*	0

*Studierendenwohnheim im Stadtteil Oestrich an der EBS, ca. 128 Apartments

Teil 2 Quantitative und qualitative Bestandsaufnahme

4. Örtliche Infrastruktur

Tabellarische Darstellung „Örtliche Infrastruktur“ für den Stadtteil Hallgarten gemäß Tabellenmuster:

Name, Stadtteil	Nutzung	Träger	Baujahr	Auslastung in %
Bürgerhaus Hallgarten	Mehrzwecksaal mit Küche / Nebenräumen	Stadt Oestrich-Winkel	2009-2010	19,6%, ohne Vermietung

Zusammenfassende tabellarische Darstellung „Weitere örtliche Infrastruktur“ für den Stadtteil Hallgarten gemäß Tabellenmuster:

	Name, Stadtteil	Nutzung	Träger	Baujahr
Soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote	Grundschule Hallgarten	Grundschule	Stadt Oestrich-Winkel	1972 / Sanierung 2017
Soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote	Kita „Mariae Himmelfahrt“	Kita	Katholische Kirche	1961
Soziale und kulturelle Einrichtungen und Angebote	Jugendraum Hallgarten	Jugendtreff am Schwimmbad	Stadt Oestrich-Winkel	1991
Örtliche Grundversorgung	„Heimatlädchen“, Lebensmittel-einzelhandel, Lieferdienst	Lebensmittel / tlw. regional und Bio	Stiftung Lebensraum	
Örtliche Grundversorgung	Bäckerei Laquai	Bäckerei	Backhaus Friedel Laquai GmbH	
Freizeit- und Naherholungseinrichtungen	Freibad Hallgarten	Freibad	Eigenbetrieb Stadtwerke plus	Sanierung 1996
Freizeit- und Naherholungseinrichtungen	4 Spielplätze	Spielplätze	Stadt Oestrich-Winkel	
Freizeit- und Naherholungseinrichtungen	Bolzplatz	Bolzplatz	Stadt Oestrich-Winkel	
Freizeit- und Naherholungseinrichtungen	Turnhalle	Turnhalle	Stadt Oestrich-Winkel	ca. 1990
Freizeit- und Naherholungseinrichtungen	Tennisplatz	Tennisplatz	TV Grün Weiß Hallgarten	Ca. 1976