



**Satzung
der Stadt Obernburg a. Main
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Altstadt Obernburg“ vom 17.11.2011**

Aufgrund von § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches erlässt die Stadt Obernburg a. Main folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 13,2 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Altstadt Obernburg“. Das Sanierungsgebiet besteht aus den nachfolgend aufgeführten Grundstücken(s. auch Plan, Anlage 1 der Satzung):

FLURSTÜCKE	LAGE
415-000-1	Römerstraße 9, 11
415-000-3	Nähe Obere Wallstraße
415-000-4	Nähe Obere Wallstraße
415-000-5	Nähe Obere Wallstraße
415-000-6	Römerstraße 13
415-000-7	Römerstraße 15
415-000-8	Nähe Obere Wallstraße
415-000-9	Römerstraße 17
415-000-10	Römerstraße 19
415-000-11	Römerstraße 21, 23
415-000-14	Römerstraße 25
415-000-18	Römerstraße 27
415-000-19	Römerstraße 29
415-000-20	Nähe Obere Wallstraße
415-000-21	Römerstraße 31
415-000-24	Nähe Obere Wallstraße

415-000-25	Römerstraße 33
415-000-26	Römerstraße 35
415-000-27	Römerstraße 37
415-000-28	Schmiedgasse 1
415-000-30	Schmiedgasse 3, 5
415-000-31	Schmiedgasse
415-000-32	Schmiedgasse 4
415-000-33	Schmiedgasse 2
415-000-34	Römerstraße 39
415-000-35	Römerstraße 41
415-000-35/1	Nähe Römerstraße
415-000-37	Römerstraße 43
415-000-37/3	Römerstraße 43
415-000-37/4	Runde-Turm-Straße 1
415-000-40	Runde-Turm-Straße
415-000-41	Römerstraße 45
415-000-43	Römerstraße 47
415-000-44	Nähe Obere Wallstraße
415-000-46	Römerstraße 49
415-000-47	Römerstraße 51, 51a
415-000-47/1	Nähe Obere Wallstraße
415-000-48	Römerstraße 53
415-000-50	Römerstraße 55
415-000-51	Römerstraße 57
415-000-53	Schillerstraße 3
415-000-55	Römerstraße 59
415-000-55/2	Schillerstraße 1
415-000-57	Schillerstraße
415-000-59	Römerstraße 61, Schillerstraße 2, 4
415-000-61	Obere Wallstraße 2
415-000-62	Obere Wallstraße 4
415-000-63	Römerstraße 63, Obere Wallstraße 4a
415-000-69	Römerstraße 69
415-000-70	Römerstraße 71
415-000-73	Römerstraße 73
415-000-75/1	Römerstraße 75, 77, 79, Obere Wallstraße 4b
415-000-76	Nähe Obere Wallstraße
415-000-76/4	Nähe Obere Wallstraße
415-000-78	Obere Wallstraße
415-000-79	Römerstraße 81
415-000-80	Römerstraße 72
415-000-81	Untere Wallstraße 47
415-000-82	Untere Wallstraße 45
415-000-83	Römerstraße 72
415-000-84	Am Stiftshof 3
415-000-84/1	Römerstraße 66, 68, 70

415-000-87	Römerstraße 66, 68, 70
415-000-88	Römerstraße 66, 68, 70
415-000-90	Am Stiftshof 1
415-000-92	Römerstraße 62, 64, Mainstraße 1
415-000-94	Mainstraße 3
415-000-95	Mainstraße 5
415-000-95/1	Mainstraße 5a
415-000-97	Mainstraße 9
415-000-97/3	Pfaffengasse 3
415-000-98	Mainstraße 11
415-000-101	Am Stiftshof 4, Pfaffengasse 1
415-000-103	Untere Wallstraße 43a
415-000-103/1	Nähe Pfaffengasse
415-000-105	Am Stiftshof
415-000-105/3	Am Stiftshof 3
415-000-109	Am Stiftshof 10
415-000-110	Untere Wallstraße
415-000-111	Pfaffengasse
415-000-112	Pfaffengasse 24
415-000-114	Pfaffengasse 22
415-000-115	Untere Wallstraße 43
415-000-116	Pfaffengasse 20
415-000-117	Pfaffengasse 18
415-000-119	Pfaffengasse 16
415-000-123	Pfaffengasse 14
415-000-124	Pfaffengasse 12
415-000-125	Untere Wallstraße 41
415-000-126	Untere Wallstraße 39
415-000-127	Pfaffengasse 10
415-000-128	Pfaffengasse 8
415-000-129	Pfaffengasse 6
415-000-130	Untere Wallstraße 37
415-000-131	Untere Wallstraße 35
415-000-132	Pfaffengasse 4
415-000-133	Pfaffengasse 6
415-000-134	Pfaffengasse 2
415-000-134/1	An der Mainbrücke 1
415-000-145	Untere Gasse 24
415-000-148	Untere Gasse 26
415-000-151	Untere Wallstraße 33a
415-000-152	Mainstraße 10
415-000-153	Mainstraße 8
415-000-154	Untere Gasse 32
415-000-155	Untere Gasse 30
415-000-156	Untere Wallstraße 33b, Untere Gasse 28
415-000-158	Untere Gasse 24

415-000-159	Kaisergasse 13
415-000-160	Untere Gasse 19
415-000-161	Untere Gasse 21
415-000-162	Untere Gasse 23
415-000-163	Untere Gasse 25
415-000-164	Untere Gasse 27
415-000-165	Untere Gasse 29
415-000-167	Mainstraße 6
415-000-168	Nähe Kaisergasse
415-000-170	Mainstraße 4
415-000-172	Mainstraße 2
415-000-173	Mainstraße
415-000-174	Römerstraße 60
415-000-175	Römerstraße 58
415-000-176	In der Stadt
415-000-177	Römerstraße 56
415-000-178	Römerstraße 54
415-000-180	Nähe Römerstraße
415-000-182	Römerstraße 50
415-000-183	Römerstraße 48
415-000-184	Römerstraße 46
415-000-186	Römerstraße 44
415-000-187	Nähe Römerstraße
415-000-188	Römerstraße 42
415-000-189	Nähe Römerstraße
415-000-190	Römerstraße 40
415-000-191	Kaisergasse 1
415-000-193	Kaisergasse 3
415-000-194	Kaisergasse 5
415-000-197	Kaisergasse 7
415-000-199	Kaisergasse 11
415-000-201	Kaisergasse
415-000-202	Kaisergasse 18
415-000-203	Kaisergasse 16
415-000-204	Kaisergasse 12, 14
415-000-206/1	Badgasse 13
415-000-209	Kaisergasse 10
415-000-212/1	Badgasse 11
415-000-215	Kaisergasse 2
415-000-216	Römerstraße 34, 36, 38
415-000-220	Badgasse 3
415-000-221	Badgasse 5
415-000-222	Badgasse 7
415-000-223	Badgasse 9
415-000-224	Badgasse 17
415-000-225	Badgasse 19

415-000-226	Badgasse 21
415-000-227	Badgasse 23
415-000-228/1	Nähe Untere Gasse
415-000-229	Badgasse 25
415-000-230	Badgasse 27
415-000-231	Untere Gasse 11
415-000-236	Untere Gasse
415-000-237	Untere Gasse 22
415-000-239	Untere Wallstraße 33
415-000-242	Untere Wallstraße 31
415-000-243	Untere Gasse 18
415-000-244	Untere Gasse 20
415-000-245	Untere Gasse 18
415-000-246/2	Badgasse
415-000-247	Untere Gasse 16
415-000-249	Badgasse 14
415-000-250/1	Badgasse 12
415-000-252/1	Badgasse 10
415-000-253	Badgasse 8
415-000-254	Badgasse 6
415-000-255	Winkelhof 18
415-000-256	Winkelhof 16
415-000-257	Winkelhof 14
415-000-260/9	Nähe Obere Gasse
415-000-260/11	Nähe Obere Gasse
415-000-262/1	Badgasse 4
415-000-263/1	Badgasse 2
415-000-264	Römerstraße 32
415-000-264/1	Römerstraße 32
415-000-265	Römerstraße 30
415-000-266/1	Nähe Römerstraße
415-000-266/2	Römerstraße 28
415-000-267	Kobengasse
415-000-270	Römerstraße 26
415-000-273	Römerstraße 18, 20, 22
415-000-281	Winkelhof 10
415-000-282	Winkelhof 12
415-000-283	Winkelhof 8
415-000-284	Winkelhof 6
415-000-285	Winkelhof 4
415-000-286	Winkelhof 5
415-000-287	Obere Gasse 7
415-000-288	Obere Gasse 9
415-000-289	Winkelhof 1
415-000-290	Winkelhof 3
415-000-296	Obere Gasse 11

415-000-297	Untere Gasse 1
415-000-298	Untere Gasse 3
415-000-299	Nähe Untere Gasse
415-000-300	Untere Gasse 5
415-000-301	Untere Gasse 7
415-000-302	Untere Gasse 9
415-000-303	Untere Gasse
415-000-304	Untere Wallstraße 31a, Untere Gasse 14
415-000-305	Untere Gasse 12
415-000-309	Untere Gasse 10
415-000-310	Untere Gasse 8
415-000-311	Untere Gasse 6
415-000-312	Untere Wallstraße 29a, Untere Gasse 4
415-000-314	Obere Gasse 13
415-000-316/2	Obere Gasse
415-000-316/3	Winkelhof
415-000-322	Untere Wallstraße 29
415-000-322/1	Untere Wallstraße 27
415-000-323	Obere Gasse 34
415-000-325	Obere Gasse 32
415-000-326	Obere Gasse 30
415-000-327	Obere Gasse 28
415-000-329	Obere Gasse 26
415-000-330	Obere Gasse 24
415-000-333	Obere Gasse 22
415-000-334	Obere Gasse 20
415-000-336	Schustergasse 8
415-000-339	Schustergasse 4
415-000-345	Schustergasse 3
415-000-346	Obere Gasse 18
415-000-347	Obere Gasse 16
415-000-348	Obere Gasse 14, 14a
415-000-353	Obere Gasse 10
415-000-355	Obere Gasse 12
415-000-357	Obere Gasse 8
415-000-363	Obere Gasse 2
415-000-364	Untere Wallstraße 1, Römerstraße 14, 16
415-000-365	Untere Wallstraße 1, Römerstraße 14, 16
415-000-366	Untere Wallstraße 1b, Römerstraße 12
415-000-367	Römerstraße
415-000-368	Römerstraße 10
415-000-368/1	Untere Wallstraße 1a
415-000-371	Schustergasse
415-000-372	Untere Wallstraße 1, Römerstraße 14, 16
415-000-373	Untere Wallstraße 3
415-000-374	Nähe Untere Wallstraße

415-000-375	Untere Wallstraße 5
415-000-376	Untere Wallstraße 7
415-000-377	Untere Wallstraße 9
415-000-378	Schustergasse 1
415-000-379	Schustergasse 2
415-000-380	Untere Wallstraße 11
415-000-381	Untere Wallstraße 13
415-000-382	Untere Wallstraße 15
415-000-383	Untere Wallstraße 17
415-000-384	Nähe Untere Wallstraße
415-000-386	Untere Wallstraße 21
415-000-387	Nähe Untere Wallstraße
415-000-388	Untere Wallstraße 23
415-000-389	Untere Wallstraße 25
415-000-390	Almosenturm
415-000-1511	Untere Wallstraße 12
415-000-1512	Untere Wallstraße 14
415-000-1514	Untere Wallstraße 18
415-000-1520	Untere Wallstraße 20
415-000-1521	Untere Wallstraße 20
415-000-1530	Untere Wallstraße 22, 22a
415-000-1538	Frühlingstraße 2
415-000-1542	Römerstraße 74, Frühlingstraße 1
415-000-1621	Obere Wallstraße 17, 19
415-000-1621/3	Römerstraße 83
415-000-1621/4	Nähe Römerstraße
415-000-1631	Lindenstraße 30
415-000-1631/1	Obere Wallstraße
415-000-1639	Lindenstraße 28
415-000-1652	Lindenstraße 26
415-000-1653	Lindenstraße 24a
415-000-1658	Nähe Obere Wallstraße
415-000-1662	Obere Wallstraße 11, Lindenstraße 24
415-000-1666	Obere Wallstraße 9, Lindenstraße 22
415-000-1667	Schillerstraße 6
415-000-1678/2	Lindenstraße 20
415-000-1678/3	Schillerstraße 5
415-000-1683	Lindenstraße 18
415-000-1687	Obere Wallstraße 5, Lindenstraße 16
415-000-1693	Lindenstraße 14
415-000-1693/1	Nähe Lindenstraße
415-000-1709	Runde-Turm-Straße
415-000-1710	Runde-Turm-Straße 3
415-000-1714	Obere Wallstraße 3
415-000-1716	Nähe Lindenstraße
415-000-1717	Nähe Obere Wallstraße

415-000-1719	Schmiedgasse 6
415-000-1721	Schmiedgasse
415-000-1722	Nähe Obere Wallstraße
415-000-1727	Lindenstraße 12a
415-000-1728	Lindenstraße 12
415-000-1731	Lindenstraße 10
415-000-1734	Lindenstraße 8
415-000-1737	Nähe Lindenstraße
415-000-1738	Nähe Lindenstraße
415-000-1740	Lindenstraße 6
415-000-1744	Obere Wallstraße 1
415-000-1753	Lindenstraße 4
415-000-1755	Lindenstraße 2
415-000-1756/2	Burenstraße 4
415-000-1764	Römerstraße 7
415-000-1764/1	Römerstraße 7
415-000-1764/2	Burenstraße
415-000-1765	Burenstraße 2
415-000-1767	Burenstraße 1
415-000-1767/2	Römerstraße 5
415-000-1768	Römerstraße 3
415-000-1769	Lindenstraße 2a
415-000-1770	Lindenstraße (Kr MIL 38), tlw.
415-000-1771/1	Bergstraße 2
415-000-1771/2	Nähe Bergstraße
415-000-1772	Lindenstraße 13
415-000-1773	Lindenstraße 15
415-000-1778	Lindenstraße 17
415-000-1780	Lindenstraße 19
415-000-1783	Lindenstraße 21
415-000-1814/2	Nähe Lindenstraße
415-000-1814/3	Nähe Lindenstraße
415-000-1817	Lindenstraße 21b
415-000-1818	Lindenstraße 23
415-000-1821	Nähe Lindenstraße
415-000-1822	Runde-Turm-Straße 7
415-000-1825/1	Bergstraße
415-000-1825/2	Runde-Turm-Straße
415-000-1826	Runde-Turm-Straße 2
415-000-1835	Nähe Lindenstraße
415-000-1850	Lindenstraße 25
415-000-1850/1	Nähe Lindenstraße
415-000-1858	Lindenstraße 27, 27a
415-000-1859	Lindenstraße 29
415-000-1900	Lindenstraße 31
415-000-1906	Hinter der Stadt

415-000-1907	Nähe Lindenstraße
415-000-1908	Nähe Lindenstraße
415-000-1909	Hinter der Stadt
415-000-1912	Nähe Lindenstraße
415-000-1913	Nähe Lindenstraße
415-000-1914	Lindenstraße 33
415-000-1925	Kastellstraße, tlw.
415-000-2095	Lindenstraße 35
415-000-2096	Nähe Lindenstraße
415-000-2097	Lindenstraße 37
415-000-2097/2	Lindenstraße 39
415-000-2097/3	Lindenstraße 41
415-000-2098	Lindenstraße 43
415-000-2283/1	Lindenstraße 3a
415-000-2295	Lindenstraße 5
415-000-2308	Lindenstraße 9
415-000-2309	Lindenstraße 7
415-000-2318	Lindenstraße 3
415-000-2321	Lindenstraße 1
415-000-2323	Nähe Mittlerer Höhenweg
415-000-2323/1	Römerstraße 1
415-000-2323/6	Wendelinusplatz
415-000-2323/7	Wendelinusplatz 5
415-000-2323/8	Wendelinusplatz 1
415-000-2323/9	Wendelinusplatz 3
415-000-2323/10	Wendelinusplatz
415-000-2323/11	Wendelinusplatz
415-000-2323/12	Wendelinusplatz
415-000-2323/13	Wendelinusplatz
415-000-2328	Nähe Wendelinusplatz
415-000-2352	Rothenberg
415-000-2873/2	Brunnenstraße, tlw.
415-000-6744/1	Römerstraße
415-000-6744/9	Römerstraße
415-000-6744/11	Nähe Römerstraße

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Das Sanierungsgebiet umfasst vorstehende Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:1000 des Stadtplanungsamtes vom 19.01.2011 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Größe des Sanierungsgebietes und beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen (Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich) ist davon auszugehen, dass keine oder nur geringe Auswirkungen im Hinblick auf die Stadt eintreten.

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 Abs 1 und/ oder 2 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung. Die wichtigsten Instrumentarien (z.B. Vorkaufsrecht, Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen) stehen der Stadt Obernburg a.Main zu.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Obernburg a. Main rechtsverbindlich.

Obernburg a. Main, den 8.11.2011

Walter Berninger
- 1. Bürgermeister -

Vorstehende Satzung wurde im Amtsblatt „Almosenturm“ vom 17.11.2011 amtlich bekanntgemacht.

Die Satzung ist damit ab 17.11.2011 rechtsverbindlich.

Begründung und Bericht zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Obernburg mit Erweiterung westlich Lindenstraße“

Das Sanierungsgebiet umfasst nahezu den gesamten Bereich des Untersuchungsgebietes - mit Ausnahme des „OVGO-Geländes“ (FI-Nr. 2323 und 2323/1)-, bereits sanierten Bereichen an der Unteren Wallstraße („Kochsmühle“) und dem Bereich westlich der Lindenstraße (Erweiterung).

Hier liegen städtebauliche Missstände vor (vgl. Städtebaulicher Rahmenplan, Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan-`westl. Lindenstraße`, städtebauliche Feinuntersuchung auf Grundlage des ISEK´s) –insbesondere-:

1. Unter- oder nichtgenutzte Bausubstanz
2. Teilweise Unterstandardisierung der Wohnhaussubstanz/ funktionelle und gestalterische Mängel
3. Mangelhafte Qualität in Teilbereichen des öffentlichen Raumes
4. Bebaubare Freizonen, die zum Teil Anlagen des ruhenden Verkehrs bzw. wohnumfeldverbessernde Maßnahmen aufnehmen können.

Die Eingriffe der Stadt sollen sich darauf beschränken, steuernd und initiiierend die bestehenden starken Erneuerungskräfte zu stützen. Einzelne Betriebsverlagerungen und Erweiterungen von Betrieben, sowie durchgreifende Modernisierungen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.

Das „Kommunale Förderprogramm“ bietet somit finanzielle Anreize für Privateigentümer, kleinere städtebauliche Verbesserungen selbst vorzunehmen.

Die Baugestaltungssatzung gilt für das gesamte Sanierungsgebiet.

Aus der Lage des Gebiets und dem Ziel des Sanierungsverfahrens ist eine wesentliche Wertsteigerung der Grundstücke nicht anzunehmen. Soweit sich bei betroffenen Eigentümern entgegen dem derzeitigen Kenntnisstand tatsächlich erhebliche sanierungsbedingte Wertsteigerungen ergeben sollten, will die Stadt Obernburg diese bei der Bemessung der Entschädigungsleistungen oder die Festsetzung der pauschalen Modernisierungsförderung berücksichtigen.

Schwerpunkt des Sanierungszieles in diesem Gebiet ist die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung, insbesondere östlich und westlich der Geschäftsnutzung der Römerstraße. Bei einem Gebiet in dieser zentralen Lage, kann das Ziel der Sanierung sogar eher als bodenmindernd angesehen werden. Mögliche Bodenwertsteigerungen in diesem Gebiet durch Maßnahmen im öffentlichen Raum, wie Erschließung im engeren Umfeld, sind mit den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes auszugleichen.

Die Größe des Sanierungsgebietes bringt Investitionen mit sich, die die dauernde Leistungsfähigkeit der Stadt Obernburg a.Main nicht gefährden. Die mittelfristige Finanzplanung der Stadt sieht ausreichende Mittel für Maßnahmen im Zuge der Städtebauförderung vor, in Teilbereichen sollen auch private Investitionen akquiriert werden.

Die Frage, ob einzelne Grundstücke, auf denen keine gravierenden städtebaulichen Missstände vorliegen, vom Sanierungsgebiet ausgenommen werden sollen, wurde eingehend geprüft. Durch die Eigentumssituation, die Grundstückszuschnitte und die Parzellengrößen erschien es ratsam, alle im Plan enthaltenen Grundstücke aufzunehmen, da es städtebaulich teilweise notwendig ist, einheitliche, über Grundstücksgrenzen hinausgehende Zusammenhänge zu schaffen.

Soweit erforderlich und zweckdienlich, werden für Teilbereiche des Sanierungsgebietes Bebauungspläne aufgestellt.

Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 und 156 BauGB nicht erforderlich ist.

Obernburg a. Main, den 08.11.2011

Walter Berninger
1. Bürgermeister