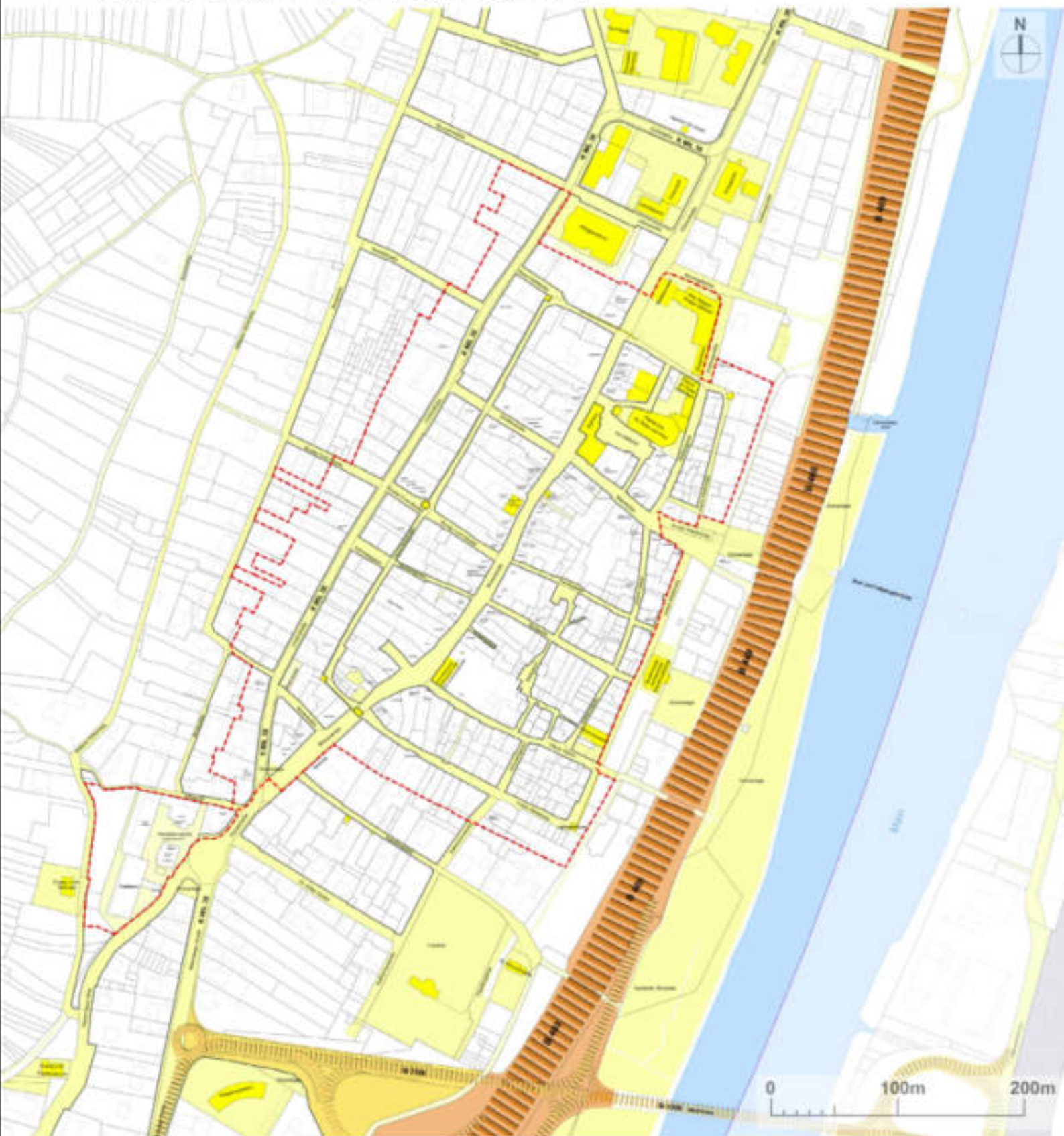


Abb.87: Eigentumsverhältnisse im Bereich der Altstadt, M. 1:4.000



Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Obernburg a. Main

- | | |
|--|---|
| Untersuchungsgebiet „Kernstadt“ Obernburg | Gelände der Deutschen Bahn |
| Öffentliche Zwecke, Soziales, Kultur, Freizeit, Kirchliche Einrichtung | Gewässer |
| Kommunaler Grundbesitz (z. B. Grünflächen, Straßenverkehrsflächen) | Bereich der Bundesstraße |
| | Bereich der Staatsstraße |

3.5 Grün- und Freiraumstruktur

Die Analyse der Grün- und Freiraumstruktur zeigt, dass der Altstadtbereich von Obernburg a.Main eine hohe Versiegelungsrate aufweist. Besonders in der zentralen Altstadt fehlen größere öffentliche Grünflächen.

Allerdings sind östlich der Kernstadt fußläufig erreichbare Grünflächen entlang dem Main vorhanden, die für Erholungszwecke genutzt werden können (Mainanlagen). Des Weiteren schließt sich im Westen ein Waldstück an die Kernstadt an, das jedoch aufgrund seiner Hanglage nur schwer zugänglich ist. In Eisenbach sind zusätzlich Grünflächen entlang der Mömling zu finden. Hinzu kommen die ausgedehnten Waldgebiete im Süden und Westen des Obernburger Stadtgebiets.

Der Anteil an privaten Grünflächen, die auch als Versickerungsflächen dienen, ist im Bereich der Altstadt ähnlich gering wie der Anteil der öffentlichen Grünflächen. Um zu verhindern, dass private Grünflächen zunehmend durch beispielsweise Schotter- und Steingärten ersetzt werden, sollte eine entsprechende Satzung eingeführt werden.

Da die öffentlichen Freiräume und die privaten Hofräume in der Altstadt Obernburg weitgehend versiegelt sind, ist es erforderlich, Konzepte zur Entsiegelung und Versickerung von Regenwasser zu entwickeln und mehr begrünte Hofräume (z. B. durch teilweisen Abbruch / Rückbau) zu schaffen. Angesichts der zunehmenden Herausforderungen durch den Klimawandel und häufigere Starkregenereignisse wird die Bedeutung von versickerungsfähigen Flächen immer größer.

Zusätzlich sollte der Schutz der Baumbestände auf öffentlichem und privatem Gelände verstärkt und eine mögliche Erweiterung des Baumbestands in der Altstadt (Bäume als Schattenspende im Sommer) in Betracht gezogen werden. Denkbar ist in diesem Zusammenhang der Erlass einer Baumschutzverordnung für einzelne Siedlungsbereiche.

Seit 2011 verfügt die Stadt Obernburg a.Main bereits über eine Grünanlagen- und Spielplatzsatzung. Ergänzend kann eine aktualisierte Gestaltungssatzung zur besseren Vernetzung innerstädtischer Grünanlagen mit randstädtischen Grünzonen beitragen. Generell sollten die Vorgaben der Gestaltungssatzung (etwa zur Begrünung freier Grundstücksflächen und baulicher Anlagen in klimaangepasster Form) der Förderung einer nachhaltigen altstädtischen Entwicklung und der Sicherung gesunder Lebensverhältnisse für die Altstadtbewohner dienen.

Generell empfiehlt sich in Obernburg mit Blick auf den Klimaschutz eine Kartierung und Auflistung der Areale, die ökologisch durch Entsiegelung, Begrünung und Anpflanzung von Bäumen aufgewertet werden können (unter Beachtung der bodendenkmalrechtlichen Anforderungen). Mehr Begrünung/ Baumpflanzungen sind z.B. denkbar im Bereich Peters Platz (hat zurzeit einen relativ „steinernen“ Charakter), entlang der Lindenstraße (Entsiegelung von Parkplätzen, Baumpflanzungen bei Parkplätzen) und am Main (ggf. zusätzliche Baumpflanzungen). Auch die Möglichkeiten der Dach-/ Fassadenbegrünung sollten geprüft werden. Zugleich sollte die Vielfalt der Dachflächen stärker für eine Zisternenbewässerung genutzt werden.



Abb.88: Rosengarten



Abb.89: Mainanlagen



Abb.90: Untere Wallstraße, Blick zur Musikschule/ Kochsmühle



Abb.91: Am Maintor

Quelle: Eigene Bestandsaufnahme

Abb.92: Grün- und Freiraumstruktur im Bereich der Altstadt, M. 1:4.000



Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Obernburg a.Main

- Untersuchungsgebiet „Kernstadt“ Obernburg
- Grünanlage
- Garten
- Spielplatz / Bolzplatz
- Festplatz
- Friedhof

- Unland / Vegetationslose Fläche
- Kleingärten
- Hof (öffentliche Nutzung / privat)
- Wald / Gehölz
- Ackerland
- Grünland

- Gewässer
- Baumbestand
- Bahnverkehr
- Platz / Straße
- Weg / Parkplatz

3.6 Natur und Umwelt

3.6.1 Naturräumliche Einordnung

Das Stadtgebiet Obernburg wird naturräumlich vor allem durch das Maintal und das Mömlingtal sowie die hieran anschließenden Hügel und Waldgebiete geprägt. Insgesamt besteht in Obernburg a.Main ein abwechslungsreiches Landschaftsbild im Übergangsbereich von Spessart und Odenwald, das durch die siedlungsnahen Streuobstwiesen eine zusätzliche Akzentuierung erfährt. Geologisch sind vor allem der Buntsandstein sowie Terrassenschotter und -sande prägend.

Eine besondere Erholungseignung weisen die Mainuferzonen östlich der Altstadt von Obernburg auf. Auch der Stadtwald von Obernburg, der sich südlich und westlich der Kernstadt erstreckt und zum Naturpark „Bayerischer Odenwald“ zählt, stellt einen besonderen Erholungsraum im Stadtgebiet dar.

Die Waldgebiete des westlich gelegenen Naturparks „Bayerischer Odenwald“ und des östlich gelegenen Naturparks „Spessart“ sind neben ihrer Funktion als Erholungsräume auch Landschaftsschutzgebiete, die primär dem Schutz des Naturhaushalts dienen. Zudem sind diese Waldgebiete als Landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen, in denen den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes bei der Abwägung mit anderen Nutzungen besonderes Gewicht zukommt. Dem Naturschutz dienen schließlich auch das ca. 5 km nördlich von Obernburg gelegene Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Maintal und -hänge zwischen Sulzbach und Kleinwall-

stadt“ und das Naturschutzgebiet „Mainauen bei Sulzbach und Kleinwallstadt“.

Wichtig für die Trinkwasserversorgung im Raum Obernburg ist ein südlich von Eisenbach gelegenes, etwa 712 ha großes Trinkwasserschutzgebiet. Abhängig ist eine gesicherte Trinkwasserversorgung nicht zuletzt von einer ausreichenden Niederschlagsmenge, welche den Grundwasserspiegel beeinflusst. Aktuell liegt die jährliche Niederschlagsmenge im Raum Obernburg bei etwa 760 mm und damit um etwa 20% unter dem bayerischen Mittelwert und um etwa 4% unter dem bundesdeutschen Mittelwert (Datenquelle: Deutscher Wetterdienst/ DWD, Bayerisches Landesamt für Umwelt/ LfU).

3.6.2 Gewässerunterhaltung

Die Stadt Obernburg a.Main bietet durch ihre Lage am Main und an der südlich der Kernstadt in den Main fließenden Mömling besondere gewässernahe Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Zugleich ergeben sich aber auch besondere Aufgabenstellungen zur Pflege und Unterhaltung der vorhandenen Fließgewässer. Wichtige zu berücksichtigende Aspekte bei der Pflege/ Unterhaltung der Fließgewässer sind:

- Wasserabfluss und -qualität (Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses, Hochwasserschutz, Einleitungen, Sicherung der Wasserqualität)
- Ökologie (Gewässerökologie, Naturschutz, Fischerei)
- Städtische Entwicklung (Bauflächen, Freizeitnutzungen, Verkehrssicherungspflichten, Ortsbilderhaltung/ -verbesserung)

- Sonstige Interessenslagen (Anliegerschutz, Denkmalschutz, Anlagen/ Brücken am Gewässer).

3.6.3 Hochwasserschutz

Das Bayerische Landesamt für Umwelt erstellt Hochwassergefahren- und Risikokarten, die Überflutungsflächen für verschiedene Hochwasserszenarien darstellen. Diese Karten dienen als Grundlage für die individuelle Risikobewertung und die Planung von Vorsorgemaßnahmen. Die Bundesländer identifizieren Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, in denen Bereiche für ein 100-jährliches Hochwasserereignis festgelegt werden. Die Wasserwirtschaftsämter ermitteln die Überflutungsflächen und leiten das Verfahren zur Festlegung der Überschwemmungsgebiete ein, das mit einer Rechtsverordnung abschließt.

In Obernburg a.Main wurden als Überschwemmungsgebiete die Uferbereiche des Mains und der Mömling festgesetzt. Innerhalb dieser Überschwemmungsgebiete sind einige Gebäude im Osten der Kernstadt nahe des Mains sowie im Westen des Stadtteils Eisenbach gelegen, darunter auch das Gelände des Sportheims Eisenbach. Außerhalb der Siedlungsbereiche sind überwiegend Grünflächen von möglichen Überschwemmungen betroffen.

Bei einem extremen Hochwasserereignis wäre das Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße von Überschwemmungen betroffen, ansonsten jedoch kaum weitere Flächen außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete.

Abb.93: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Bereich der Altstadt, M. 1:4.000



Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Obernburg a. Main,
 Daten über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains: Bayerisches Landesamt für Umwelt,
 Zuständiges Wasserwirtschaftsamt: WWA Aschaffenburg, Datum der Festsetzung: 11.07.1994

- Untersuchungsgebiet „Kernstadt“
Obernburg
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Mit Blick auf zukünftige Hochwasserereignisse sind neben den allgemeinen wasserrechtlichen Bestimmungen auch die Empfehlungen fachlicher Ämter und Stellen zu beachten. Zu verweisen ist etwa auf die Empfehlungen zur Hochwasser- und Überschwemmungsbewältigung des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU), die folgende Säulen umfassen:

- Vermeidung, Schutz und Bewältigung von Hochwasserschäden (Säule I)
- Renaturierung und Schutz von Flüssen und Auen (Säule II)
- Förderung der sozialen Funktion von Gewässern für Erholungszwecke (Säule III)

In der jüngeren Vergangenheit wurden entlang der Mömling bereits diverse Maßnahmen zum Hochwasserschutz realisiert (z.B. Anlage von Rückhalteflächen jenseits der hessischen Landesgrenze). Zukünftig sind auch in Obernburg weitere Maßnahmen entlang der Mömling zu prüfen (inkl. Maßnahmen zur besseren Pflege der Uferzonen mit ihren Gehölzbeständen und zur Gestaltung ufernaher Wege).

3.6.4 Bioklimatische Verhältnisse

Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat 2021 den „Abschlussbericht Schutzgutkarte Klima/Luft“ verfasst. Darin wird veranschaulicht, welche Siedlungsräume schon heute eine hohe humanbioklimatische Belastung aufweisen und wie sich diese Belastung unter Annahme eines schwachen oder starken Klimawandels verstärken wird. Des weiteren zeigt die Karte Ausgleichsräume und Kaltluftabflüsse,

die zur Reduzierung der Belastung wichtig sind.

In der Karte „Luftqualität innerhalb der relevanten Kaltluft- und Frischluftaustauschbahnen“ ist die Stadt Obernburg a.Main als „Lufthygienisch unbelastet“ in Bezug auf die Kaltluft- und Frischluftaustauschbereiche gekennzeichnet. Die Luftschadstoff-Zusatzbelastung aus dem Straßenverkehr in Obernburg entlang der B 469 wird als gering bis mittelmäßig eingestuft. Dagegen wird das Industrie Center Obernburg (ICO) als hohes Belastungspotenzial für die Luftqualität angesehen, da hier die Summe der Jahresabgasfracht mit 100.000 bis <500.000 kg/a relativ hoch ist.

In den Klimaanalysekarten ist zu erkennen, dass im Raum Obernburg zukünftig eine Erwärmung um ca. 1-3°C zu erwarten ist - je nachdem, ob vom Zukunftsszenario eines schwachen oder starken Klimawandels ausgegangen wird. Hinsichtlich des zukünftigen Ablaufs von Kaltluftprozessen ergeben sich keine relevanten Unterschiede zwischen den Szenarien. Die gesamte Region fungiert als Kaltluftproduktionsfläche; um Obernburg herum findet ein flächenhafter Kaltluftaustausch in Richtung des Stadtgebiets statt. Dies wirkt sich auf das lokale Klima aus und kann eventuell dazu beitragen Hitzeperioden abzumildern.

3.6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Im Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegt der Fokus im Landkreis Miltenberg auf dem Artenschutz, der Gestaltung von Landschaften sowie der Umsetzung der Verordnungen zum Landschaftsschutz

in den Naturparks „Bayerischer Odenwald“ und „Spessart“.

Der unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Miltenberg obliegt die Betreuung der Naturschutzwacht und des Naturschutzbeirates im Landkreisgebiet. Die Naturschutzwächter überwachen ihr jeweiliges Gebiet und machen auf nachteilige Veränderungen in der Natur aufmerksam. Sie arbeiten eng mit der unteren Naturschutzbehörde zusammen, um negative Auswirkungen frühzeitig abzuwenden oder bestehende Schäden zu minimieren. Der Naturschutzbeirat dient der wissenschaftlichen und fachlichen Beratung der unteren Naturschutzbehörde. Er setzt sich aus sachverständigen Personen in den Bereichen Naturschutz, Landschaftspflege, Erholung in der Natur, Agrar, Forst und Jagd/ Fischerei zusammen.

Schutzgebiete wie FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete), SPA-Gebiete (Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler im Landkreis Miltenberg tragen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und des Landschaftsbildes bei. Sie sind durch entsprechende Rechtsverordnungen geschützt und unterliegen spezifischen Schutzvorschriften, die in den jeweiligen Gebieten gelten.

Zu den aus naturschutzfachlicher Sicht besonders schützenswerten Bereichen zählen im Stadtgebiet Obernburg die verschiedenen Streuobstlagen und -hänge westlich der Kernstadt. Der Streuobstbau ist eine traditionelle Anbaumethode, die neben der Obstproduktion auch der Schaffung von Lebensraum für eine

Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten dient. Streuobstwiesen gelten in Mitteleuropa als besonders artenreich und beherbergen oft gefährdete Arten, deren Schutz eine hohe Priorität hat.

Besonders schützenswerte Räume stellen auch die lokalen Wälder dar, die möglichst nachhaltig zu bewirtschaften sind. Der Wald im Stadtgebiet Obernburg ist „PEFC“-zertifiziert. Die Standards dieser Zertifizierung für nachhaltige Waldbewirtschaftung gelten auch für Personen, die gelegentlich Brennholz für den Eigenbedarf entnehmen. Der Brennholzverkauf erfolgt nur nach Verfügbarkeit und Absprache.

Förderprogramme im Bereich des Naturschutzes

Im Bereich des Naturschutzes bestehen diverse Förderprogramme, auf die lokale Akteure zurückgreifen können. Zu verweisen ist etwa auf folgende Programme:

Die Landschaftspflege- und Naturparkrichtlinie (LNPR) des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz fördert Maßnahmen zur Pflege, Wiederherstellung und Neuschaffung ökologisch wertvoller Lebensräume.

Das Bayerische Vertragsnaturschutzprogramm (VNP) „Offenland“ unterstützt Landwirte, die naturschonend wirtschaften, durch finanzielle Entgelte für zusätzlichen Aufwand und entgangenen Ertrag. Die Förderung umfasst Maßnahmen für Biotoptypen wie Acker, Wiese, Weide und Teiche.

Das Vertragsnaturschutzprogramm (VNP) „Wald“ honoriert freiwillige Naturschutzleistungen

von privaten oder körperschaftlichen Waldbesitzern. Gefördert werden Maßnahmen wie der Erhalt von Biotopbäumen, Altholzinseln und Biberlebensräumen.

Artenschutz

Ziel von Artenschutzmaßnahmen ist es, Lebensräume für einheimische Tiere und Pflanzen zu erhalten, zu schaffen und zu vernetzen, um die Artenvielfalt zu sichern. Die untere Naturschutzbehörde setzt verschiedene Maßnahmen zur Förderung geschützter Arten um, darunter etwa Maßnahmen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung. Die Lichtverschmutzung hat erhebliche Auswirkungen auf die Tierwelt, besonders auf nachtaktive Insekten und Zugvögel.

3.6.6 Klimaschutz

Für die Region „Bayerischer Unterrhein“ wurde im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative ein Integriertes Energie- und Klimakonzept (IEKK) aufgestellt, das vom Bundesumweltministerium gefördert wird. Die Initiative unterstützt seit 2008 Projekte zur Reduktion der Treibhausgasemissionen und deckt ein breites Spektrum an Klimaschutzaktivitäten ab.

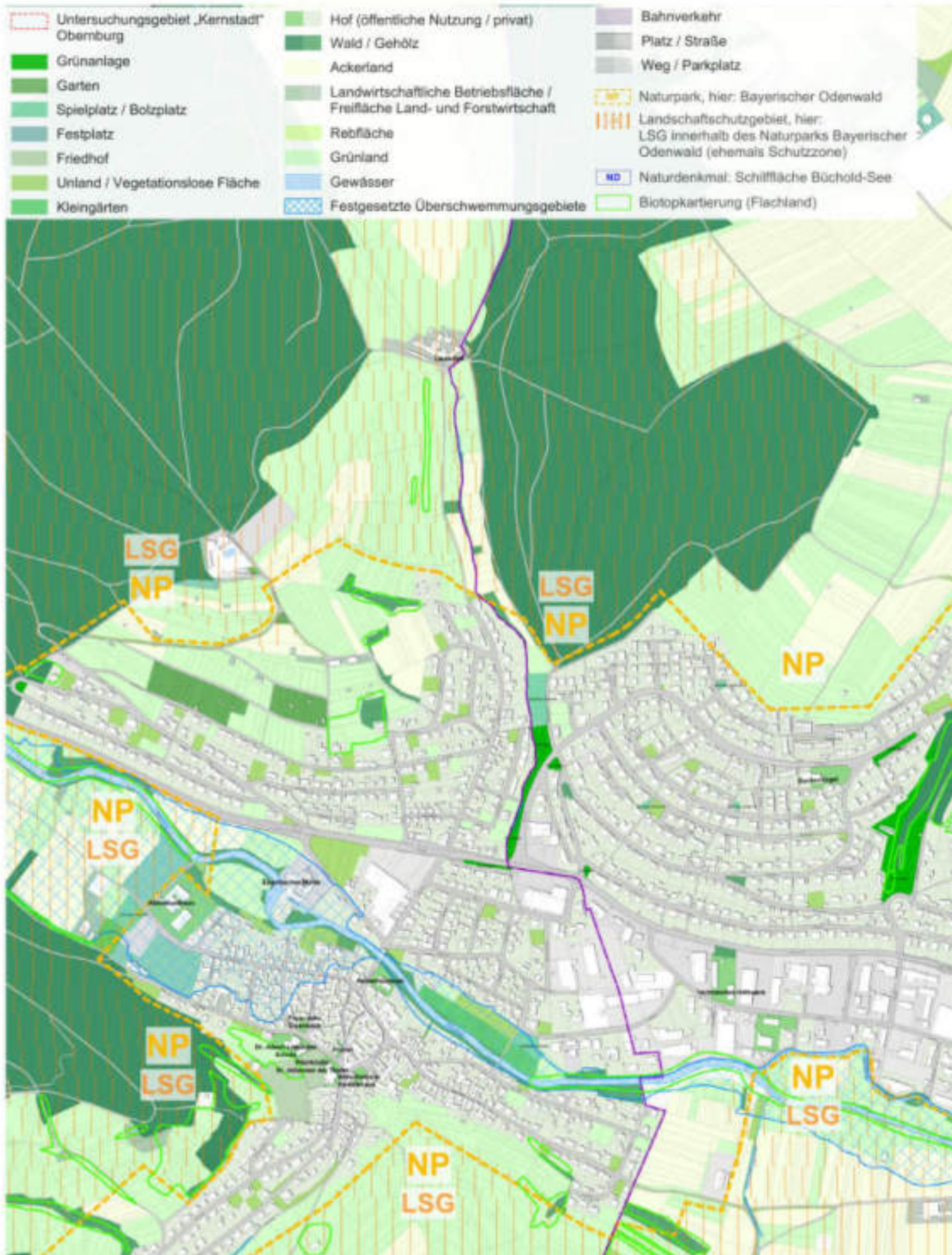
Auf der Ebene des Landkreises Miltenberg besteht ein regionales Energiemanagement mit dem Ziel der energetischen Optimierung von Gebäuden als Beitrag zum Klimaschutz. Jährlich werden hier Energieberichte erstellt, um Maßnahmen zur Energieeinsparung abzuleiten.

Das IEKK strebt insbesondere eine Reduktion des CO₂-Ausstoßes bis 2030 um 40 % gegenüber 2009 an. Das Konzept sieht wei-

ter vor, den Energieverbrauch der Region um ein Viertel zu reduzieren und den zukünftigen Bedarf zu einem großen Teil durch erneuerbare Energien zu decken. Es setzt zudem auf Effizienzsteigerungen im Wärmebereich.

Weitere Ziele des IEKK sind eine Reduktion des Wärmebedarfs der Haushalte um 50 % und des Strombedarfs um 20 %, eine 20 %ige CO₂-Reduktion im Mobilitätsbereich sowie eine Verdopplung des ÖPNV-Anteils. Insgesamt umfasst das IEKK 41 Projekte in den Bereichen „Rund ums Haus“, „Energiemanagement in Betrieben“, „Regionale Energieerzeugung und -versorgung“ sowie „Verkehr“. Auch Öffentlichkeitsarbeit, regionale Vernetzung des Klimaschutzes und Monitoring sind Bestandteile des IEKK.

Abb.94: Natur und Landschaft, Ausschnitt im Bereich des Siedlungsschwerpunkts der Stadt Obernburg a.Main, M. 1:10.000



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Obernburg a. Main



3.7 Analyse der verkehrlichen Verhältnisse

3.7.1 Zentrale Verkehrsachsen

Wichtigste Verkehrsachsen in der Stadt Obernburg a.Main sind die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße B 469 und die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße B 426. Bedeutsam für Obernburg ist zudem die östlich des Mains verlaufende Bahnlinie Aschaffenburg – Miltenberg im Bereich des Schienenverkehrs.

Rund 15 km nördlich der Stadt Obernburg liegt der zivile Flugplatz Großostheim, der über die B 469 schnell erreichbar ist.

3.7.2 Straßenverkehr

Die parallel zum Main verlaufende B 469 führt östlich an der Kernstadt Obernburg vorbei und bindet Obernburg an das Oberzentrum Aschaffenburg im Norden und an das Mittelzentrum Miltenberg im Süden an. Zugleich knüpft die B 469 an die Bundesautobahnen A 3 („Spessartautobahn“) und A 45 im Norden an, welche die weitere Verbindung zum Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main mit dem Flughafen Frankfurt bzw. nach Würzburg herstellen.

Von der B 469 zweigt nach Westen die B 426 ab, die entlang der Mömling am Stadtteil Eisenbach vorbei zur Nachbargemeinde Mömlingen und weiter nach Hessen führt. Nach Osten hin führt die Staatsstraße St 2308 über die Mainbrücke Obernburg zum benachbarten Markt Elsenfeld.

Im Bereich des Verkehrsknotens B 469/ St 2308 besteht zurzeit ein

hohes Verkehrsaufkommen. Eine verkehrliche Entlastung durch Ausbau der Mainbrücke Obernburg ist grundsätzlich angedacht. Hierzu wurde ein Verkehrsgutachten erstellt; ein konkreter Ausbauplan besteht allerdings noch nicht (insb. der Radweg ist noch zu berücksichtigen; ggf. ist eine Rampe vorzusehen). Für die tatsächliche Realisierung der Ausbaumaßnahmen ist ein Zeitraum von etwa 10 Jahren anzusetzen.

Neben dem Ausbaubedarf an der Mainbrücke besteht teils Sanierungsbedarf bei anderen Brücken im Stadtgebiet Obernburg; ähnliches gilt für das örtliche Straßen- und Kanalnetz.

Innerhalb der Kernstadt Obernburg stellen die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Römerstraße und die parallel dazu im Westen verlaufende Lindenstraße die wichtigsten Verkehrsachsen dar. Wichtigste Querverbindungen innerhalb der Obernburger Altstadt von der Lindenstraße zur Römerstraße und weiter in Richtung Main sind die Straßenzüge Schillerstraße/ Mainstraße, Runde-Turm-Straße/ Kaisergasse sowie Schmiedgasse/ Badgasse. Auffällig im altstädtischen Straßengrundriss sind zudem die Obere und Untere Wallstraße, die entlang der historischen Stadtbefestigung rund um die Altstadt Obernburg verlaufen. Zu prüfen ist, ob zwischen Peters Platz an der Lindenstraße und Oberer Wallstraße zukünftig eine zusätzliche Wegeverbindung für Fußgänger in Richtung Altstadt geschaffen werden kann.

In der Altstadt gibt es aktuell bereits zahlreiche verkehrsberuhigte Bereiche. Mit Blick auf die weitere Gestaltung des öffentlichen

Raums/ Straßenraums in der Altstadt soll ein Stadtbodenkonzept für den gesamten Altstadtbereich erstellt werden (als Novellierung des Stadtbodenkonzepts von 2011). Vorrangig sollen in der Altstadt zunächst drei Straßenzüge (Mainstraße, Obere Gasse, Untere Wallstraße) neu gestaltet werden (neuer Straßenbelag, barrierefreie Gestaltung des Straßenraums).

Ruhender Verkehr

In Obernburg ist eine größere Zahl altstadtnaher Parkplätze vorhanden (insb. zwischen Altstadt und Main sowie entlang der Lindenstraße). Eine Ausweitung dieser altstadtnahen Parkplätze erscheint aktuell nicht zwingend erforderlich; es sollte allenfalls eine Ausweitung der Wohnmobilstellplätze in den Mainanlagen erwogen werden. Außerdem sind Verbesserungen beim Parkleitsystem zu prüfen. Die vorhandenen Parkplätze sollten für Besucher möglichst leicht erreichbar und über das Navigationssystem im Auto schnell auffindbar sein.

Zu wenig Parkplätze gibt es aktuell im unmittelbaren Umfeld der Friedenskirche. Die weiter unterhalb der Kirche bestehenden Parkplätze haben nur eine begrenzte Parkzeitdauer; hier wäre zu prüfen, ob ggf. gesonderte Plätze für Kirchenbesucher eingerichtet werden können.

Reduziert hat sich zuletzt das Parkplatzangebot auf dem Areal südlich der Stadthalle, wo zurzeit der Neubau des Finanzamts entsteht. Hier muss zukünftig dafür Sorge getragen werden, dass neben den Parkplätzen für Bedienstete des Finanzamts auch ausreichend Parkplätze für Besu-

cher der Stadthalle zur Verfügung stehen.

Mit Blick auf das Altstadtparken wurde jüngst in Obernburg neben dem Parkschein vom Automaten der digitale Parkschein eingeführt. Für ½ Stunde kann kostenlos auf gebührenpflichtigen öffentlichen Parkplätzen in der Altstadt und in Altstadtnähe geparkt werden; eine Parkscheibenregelung wird seitens der Stadt Obernburg ausgeschlossen.

Für kommunale Stellplatzsätzen ergeben sich zukünftig Konsequenzen aus der Novellierung der BayBO (u.a. Wegfall der Stellplatzverpflichtung ab 01.10.2025). Die Stellplatzsätzen der Stadt Obernburg sah bislang 1 Stellplatz je WE vor; von dieser Regelung kann die Stadt zukünftig nur nach unten abweichen.

Generell muss zukünftig von einer tendenziell geringer werdenden Zahl von Stellplätzen im Altstadtbereich ausgegangen werden (zurückweichender Kfz-Verkehr gegenüber anderen Verkehrsarten wie Radverkehr); Ansprüche müssen hier neu definiert werden (bzgl. Stellplätze für Anwohner und Besucher). Generell hat für Besucher die Attraktivität der Altstadt eine höhere Relevanz als die Zahl der Stellplätze in der Altstadt; bei ausreichender Attraktivität werden kleinere Fußwege vom Parkplatz in die Altstadt in Kauf genommen.

3.7.3 Bahnverkehr

An der Bahnlinie Aschaffenburg - Miltenberg liegt in der Gemarkung Elsenfeld der Bahnhof Obernburg-Elsenfeld, der von der Kernstadt Obernburg über die

den Main querende Fußgängerbrücke Obernburg relativ schnell erreichbar ist.

Vom Bahnhof Obernburg-Elsenfeld aus verkehrt die Regionalbahn RB 88 stündlich in Richtung Aschaffenburg und Miltenberg. Zudem verkehrt der Regionalexpress RE 87 unter der Woche ebenfalls stündlich in Richtung Miltenberg und an den Wochenenden im Zwei-Stunden-Takt in beide Richtungen.

In Aschaffenburg besteht Anschluss an den ICE-/ Fernverkehr in Richtung Frankfurt/ Köln und in Richtung Nürnberg/ München.

3.7.4 ÖPNV

Neben dem auf der Schiene stattfindenden ÖPNV ist die Stadt Obernburg a.Main auch an das regionale Busliniennetz im Landkreis Miltenberg über die Verkehrsgemeinschaft am Bayerischen Untermain (VAB) angebunden. Durch das Stadtgebiet Obernburg verlaufen die Buslinien 60 (Aschaffenburg - Niedernberg - Obernburg-Elsenfeld), 61 (Mönchberg - Oernburg-Elsenfeld - Kleinwallstadt - Aschaffenburg), 62 (Aschaffenburg - Leidersbach - Obernburg-Elsenfeld), 68 (Mömlingen - Eisenbach - Obernburg-Elsenfeld) und 78 (Schulverband Obernburg). Diese Buslinien sichern - neben kleineren alternativen Mobilitätsangeboten - die ÖPNV-Versorgung zwischen Obernburg und den umgebenden Städten und Gemeinden.

Mit der Alterung der Bevölkerung und der damit einhergehenden eingeschränkten Mobilität im Alter wird das ÖPNV-Angebot zur Mobilitätssicherung immer wichtiger. Zudem muss das Thema E-Mo-

bilität stärker berücksichtigt und eine entsprechende Infrastruktur aufgebaut werden, darunter E-Ladestationen für Autos und Fahrräder. Aktuell gibt es Ladestationen für E-Fahrzeuge in Obernburg an folgenden Standorten:

- Im Norden der Kernstadt in der Römerstraße 113,
- zentrumsnah am Oberen Neuen Weg 3/ Wendelinusplatz,
- in der Miltenberger Straße 13a und
- im Stadtteil Eisenbach in der Dieselstraße 4.

Mit Blick auf mögliche Verbesserungen im bestehenden ÖPNV-Angebot sollte mit dem Landkreis Miltenberg geklärt werden, ob in Obernburg neue Bushaltestellen an parallel zu den Hauptverkehrsachsen verlaufenden Ortsstraßen eingerichtet werden können. Generell anzustreben ist ein barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen; in Ergänzung dazu können weitere Maßnahmen wie Blindenleitstreifen oder Ladestationen für E-Bikes realisiert werden.

Mobilitätsknoten/ Mobilitätsstationen

Auf regionalplanerischer Ebene wurde ein „Regionales Mobilitäts- und Siedlungsflächenkonzept“ (REMOSI) für die Region „Bayerischer Untermain“ erstellt (mit dem 2021 beschlossenen Szenario „kompakt und ambitioniert“, das zu einer Reduzierung der Pkw-Fahrleistung und der CO₂-Emissionen führen soll).

Zu den für Obernburg relevanten Kernthemen des REMOSI zählt neben der über den Main führenden Fußgängerbrücke von der Altstadt Obernburg zum Bahnhof

Obernburg-Elsenfeld (bereits realisiert) die Einrichtung von Mobilitätsknoten/ Mobilitätsstationen als Schnittstellen für den Umstieg von einem Verkehrsmittel zum anderen. Ziel der Etablierung von Mobilitätsknoten ist die Erleichterung der alternativen Verkehrsmittelwahl (z.B. durch Einrichtung von E-Ladestationen, Bereitstellung von Leihrädern/ Lastenfahrrädern). Durch ein stimmiges Konzept soll eine hohe Nutzerakzeptanz erreicht werden; insbesondere für Senioren soll mehr Mobilität ermöglicht werden.

Im Zuge der Einrichtung von Mobilitätsknoten kann parallel auch das „Schwammstadt“-Prinzip verfolgt werden (Entsiegelung und Begrünung von Flächen im weiteren Umfeld der Mobilitätsknoten).

3.7.5 Radwegenetz

Im Stadtgebiet Obernburg besteht ein umfangreiches Radwegenetz mit zahlreichen attraktiven Routen. Viele Radwege verlaufen entlang dem Main, aber auch durch die Altstadt Obernburgs und durch den Stadtteil Eisenbach parallel zur Mömling. Die Radwege sind nicht nur für Touristen interessant, sondern auch für den Alltagsradverkehr (radfahrende Schüler, Berufspendler und Behördenbesucher) wichtig.

Im engeren Altstadtbereich gibt es bislang nur wenige speziell für Radfahrer gestaltete Wege. Zwar sind einige Straßen und Wege in der Altstadt für Radfahrer gut befahrbar (mit positiven Effekten für die Verkehrssicherheit und die Altstadt-Attraktivität). Insgesamt erscheint es jedoch notwendig, die innerstädtischen Verbindungen für Radfahrer gezielt auszubauen und zu verbessern.



Abb.95: Bahnhof Obernburg-Elsenfeld
Presseartikel, Main-Echo Tageszeitung,
<https://www.main-echo.de/>



Abb.96: Bereich Oberer Neuer Weg,
Richtung Altstadt



Abb.97: Obere Gasse, Richtung Main



Abb.98: Parkhaus mit E-Station am
Wendelinusplatz, Oberer Neuer Weg 3
Quelle: Eigene Bestandsaufnahme



Abb.99: „Obernburger Stern“ -
Stern für Fahrradfreu(n)de
<https://churfranken.de/>, Foto: Holger Leue



Abb.100: Peters Platz, Lindenstraße,
Eröffnung: Okt. 2022

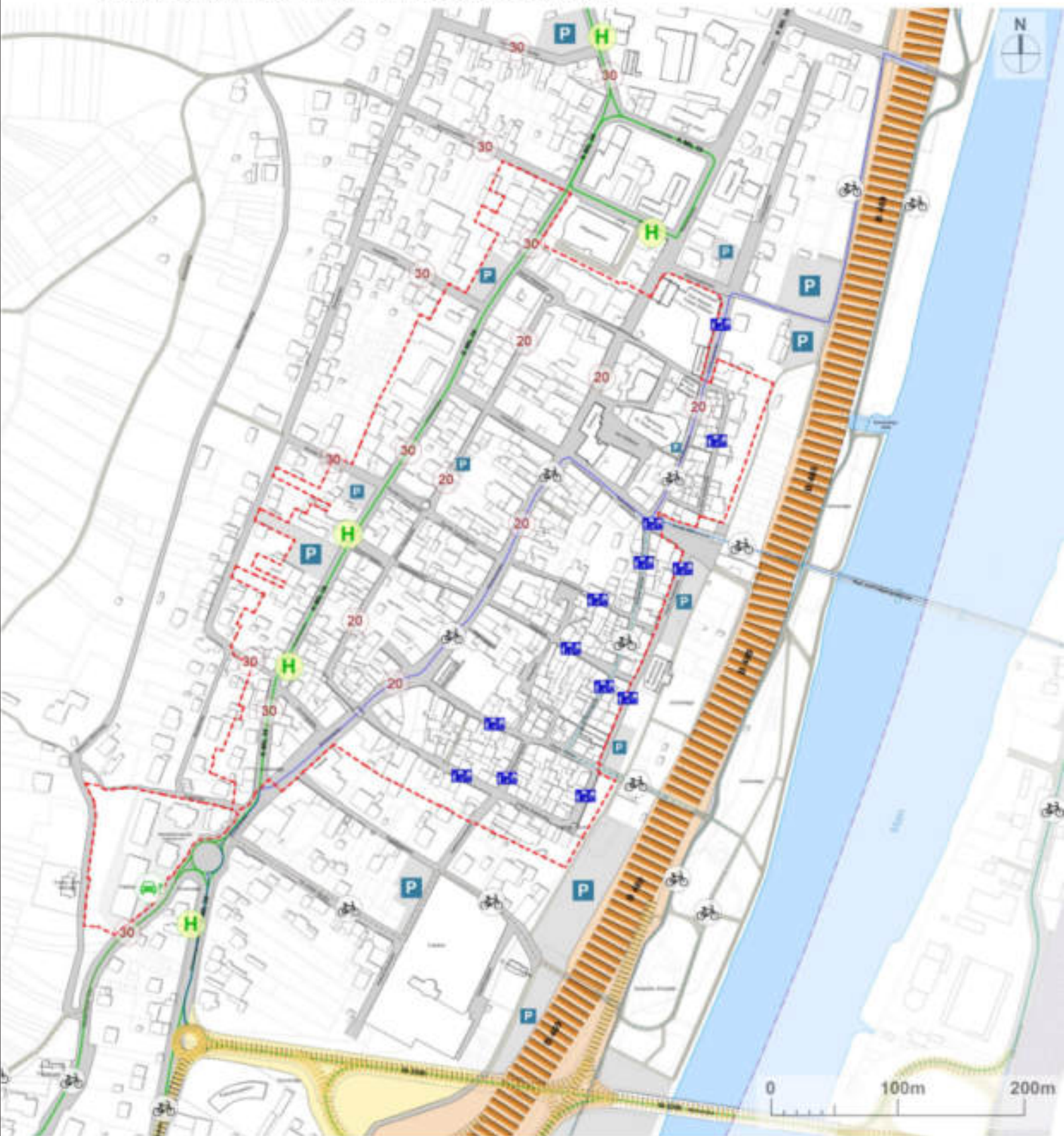


Abb.101: Parkplatz Römergässchen in
Altstadtnähe
Webseite der Stadt Obernburg a.Main



Abb.102: Fußgängerbrücke über den
Main, Richtung Obernburg

Abb.103: Verkehrliche Verhältnisse im Bereich der Altstadt, M. 1:4.000



Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Obernburg a. Main

- | | |
|--|--|
| Untersuchungsgebiet „Kernstadt“ Obernburg | Bundesstraße B 469 |
| Bahnverkehr | Staatsstraße St 2306 |
| Platz, öffentliche, soziale, kulturelle Nutzung / Straße | 20 30 Tempo 20, Tempo 30 |
| Weg | E-Auto Ladestation |
| Parkplatz | H Buslinie mit Bushaltestellen |
| Gewässer | P Spielstraße |

- | | |
|--|---|
| P | Parken für Einwohner / Mitarbeiter / Kunden / Touristen |
| | Radwege |
| | Fernradwege |
| | Mountainbikewege |

3.8 SWOT-Analyse

3.8.1 Mängel und Missstände

Die Bestandsanalyse zeigt, dass in der Stadt Obernburg a.Main neben gesamtstädtischen Problemstellungen auch spezifische Mängel und Missstände im altstädtischen Untersuchungsgebiet bestehen. Dabei handelt es sich um strukturelle und funktionale Mängel gemäß § 136 BauGB, die die Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes stark einschränken. Zu nennen sind vor allem folgende **Probleme** auf gesamtstädtischer Ebene sowie **Mängel und Missstände** im engeren altstädtischen Untersuchungsgebiet:

Lage und sozioökonomische Rahmenbedingungen

- Lage Obernburgs in einem „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ lt. Regionalplan für die Region Bayerischer Untermain.
- Tendenz zur Alterung der Bevölkerung.
- Tendenziell rückläufige Beschäftigtenentwicklung in den letzten Jahren.

Städtebauliche Entwicklung

- Lagebedingte Restriktionen für die Siedlungsentwicklung (relativ kleines Stadtgebiet mit hohem Waldanteil, schwierige topographische Situation, Überschwemmungsgebiete an Main und Mömling).
- Geringe Flächenreserven für die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung, Nachfrage nach Wohnraum kann aktuell nicht hinreichend befriedigt werden.

- Behinderung der Innenentwicklung durch eigentumsrechtliche Restriktionen, begrenzter Zugriff der Stadt auf entwicklungsfähige Areale (Brachflächen, Baulücken, Leerstände).

Altstädtische Entwicklung

- Städtebauliche Funktionsverluste in der Obernburger Innenstadt (Ausdünnung der Versorgungsinfrastruktur, Strukturwandel im Einzelhandel, Schwächung des sozialen Lebens).
- Leerstehende Gebäude/ Wohnungen/ Ladenlokale mit resultierendem Neunutzungs- bzw. Umnutzungsbedarf, Leerstandsrisiko in Teilen des Gebäudebestands.
- Schlechter Bauzustand einzelner Wohngebäude mit resultierendem Modernisierungs-/ Sanierungs-/ Umbau-erfordernis.
- Sanierungs-/ Entwicklungsbedarf bei einzelnen innerstädtischen Arealen (insb. Areal Römerstraße 9-17, Areal beim Runden Turm).
- Sanierungs-/ Entwicklungsbedarf im Bereich der Stadthalle (insb. Klärung der zukünftigen Nutzung).
- Sanierungs-/ Gestaltungsbedarf für Teile der altstädtischen Straßen und Gassen (insb. Mainstraße, Obere Gasse, Untere Wallstraße), Erfordernis einer barrierefreien Gestaltung.
- Aufwertungs-/ Gestaltungsbedarf bei Zugängen zur Altstadt (insb. vom Main und von der Lindenstraße).

Tourismus und Kultur

- Defizite bzgl. Auffindbarkeit des wenig zentral am Altstadtrand gelegenen Römermuseums für Besucher.
- Unbefriedigende städtebauliche Situation im unmittelbaren Umfeld des Römermuseums (baulicher Verfall von Gebäuden auf dem Anwesen Obere Gasse 13).
- Ergänzungsbedarf beim gastronomischen Angebot (z.B. Außengastronomie, verbesserte Öffnungszeiten).
- Verbesserungsbedarf bzgl. Wegeführung von Besuchern zu städtischen Attraktivitätspunkten (z.B. Mainanlagen).

Infrastruktur und Versorgung

- Räumliche Engpässe an Grund- und Mittelschule (Bedarf an zusätzlichen Räumen für die offene Ganztagsbetreuung von Schülern).
- Gefahr der Ausdünnung im Bereich der medizinischen Versorgung, Bedarf an zusätzlichen Ärzten (z.B. Kinderarzt).
- Gefahr personeller Engpässe im Pflegebereich, Bedarf an zusätzlichem Pflegepersonal.

Freiraum, Klima und Ökologie

- Hochwassergefahr entlang von Main und Mömling.
- Hoher Versiegelungsgrad in Teilen der Innenstadt, wenig Versickerungsflächen.
- Geringer Anteil öffentlicher und privater Grünflächen im engeren Innenstadtbereich, geringer Baumbestand.

Verkehr und Mobilität

- Belastungen für Anwohner durch Bahnverkehr und Durchgangsverkehr auf den zentralen Straßenverkehrsachsen (Lärm, Abgase).
- Barrierewirkung der B 469 zwischen Altstadt und Mainuferzonen (Erschwernisse für querende Fußgänger und Radfahrer).
- Verbesserungsbedarf bzgl. Parkplatzsituation im Umfeld der Stadthalle.
- Optimierungsbedarf bei Geh- und Radwegen im Innenstadtbereich.
- Ergänzungsbedarf im Bereich der E-Mobilität (Ladestationen) und bei der Radinfrastruktur (Radabstellplätze, Radverleih).

Insgesamt gilt für das altstädtische Untersuchungsgebiet, dass es in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BauGB). Insbesondere kann das Gebiet seine Funktion als Ortszentrum nur noch in eingeschränktem Maße erfüllen. Es besteht die Gefahr, dass das Ortsbild zukünftig durch unsachgemäße Sanierungen der Gebäudesubstanz zusätzlich beeinträchtigt wird.

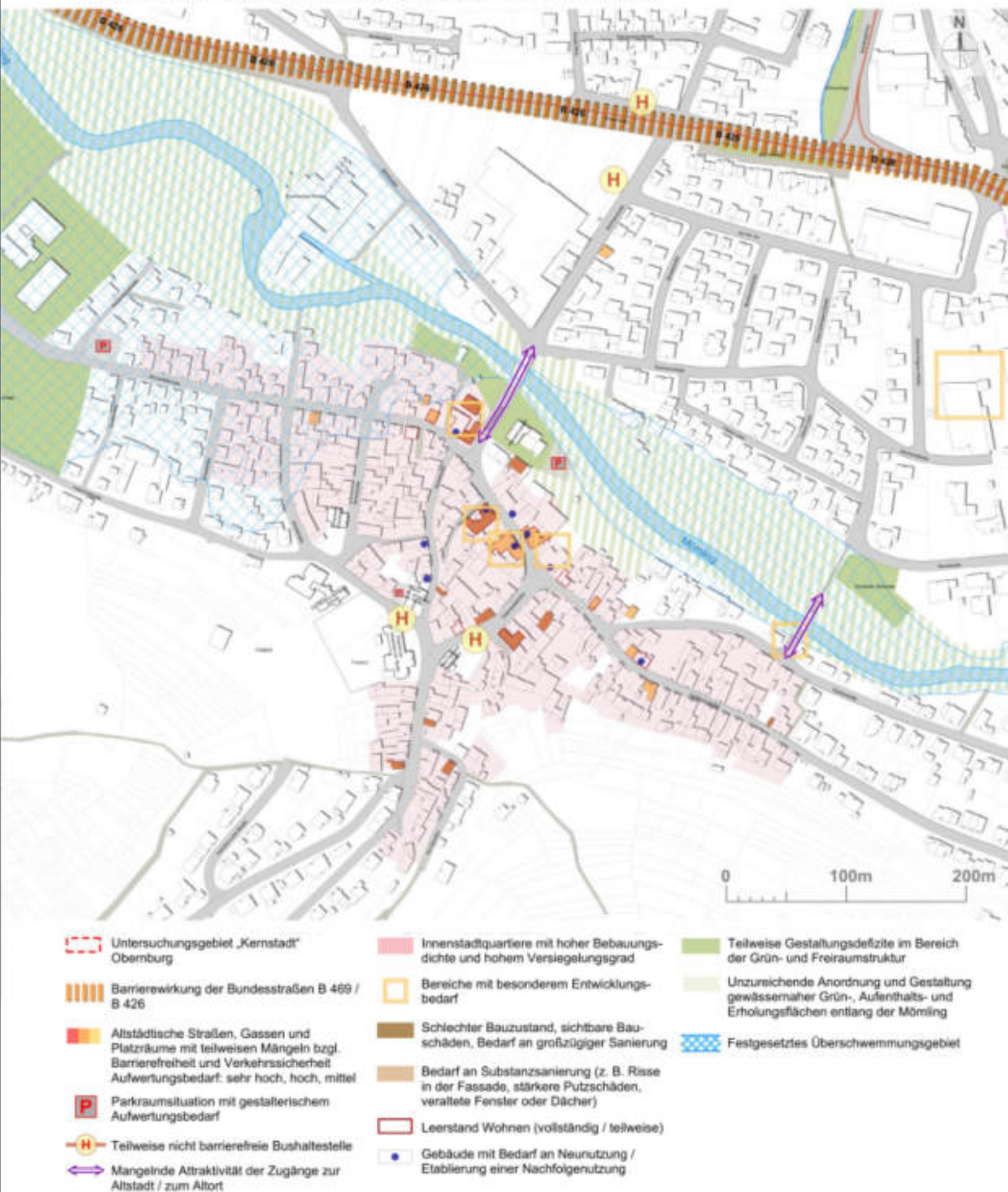
Stadtteil Eisenbach

- Größere Anteile sanierungsbedürftiger Bausubstanz im Altort Eisenbach.
- Sanierungs-/ Entwicklungsbedarf bei einzelnen brachliegenden Arealen im Altort (Anwesen der ehem. Gasthäuser „Zur Krone“ und „Zum Schwanen“, Anwesen Wiesentalstraße 2 und 4).
- Belastungen für Anwohner durch Durchgangsverkehr auf der B 426 (Lärm, Abgase, Geschwindigkeitsniveau).
- Verbesserungsbedarf bzgl. Anbindung des Stadtteils Eisenbach an die Kernstadt Obernburg (Stärkung Radwegverbindung, Verbesserung ÖPNV-Anbindung).
- Bedarf an einer Nachfolgepraxis für Hausarzt.

Abb.104: Mängel und Missstände im Bereich der Altstadt Oberburg. M. 1:4.000



Abb.105: Mängel und Missstände im Bereich des Ortskerns Eisenbach, M. 1:4.000



Eigene Darstellungen auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Obernburg a. Main

3.8.2 Stärken und Chancen

Die Bestandsanalyse zeigt, dass im Stadtgebiet Obernburg und im altstädtischen Untersuchungsgebiet auch Stärken und Chancen hinsichtlich der weiteren Stadtentwicklung bestehen.

Zu den **Stärken** Obernburgs zählen:

Lage und sozioökonomische Rahmenbedingungen

- Lage Obernburgs in einer attraktiven Naturlandschaft mit hoher Erholungseignung (Lage am Main im Übergangsbereich von Spessart und Odenwald).
- Lage Obernburgs in der Metropolregion Frankfurt/ Rhein-Main und in der stark gewerblich geprägten Region des „Bayerischen Untermains“ mit zahlreichen High-Tech-Unternehmen.
- Kooperation Obernburgs mit Stadt Erlenbach a.Main und Markt Erlenbach im industriell-gewerblichen Bereich: Industrie Center Obernburg (ICO) mit größerer Zahl an industriell-gewerblichen Arbeitgebern.
- Bevölkerungszuwachs in den letzten Jahren.
- Tendenziell positive Entwicklung beim übernachtenden Fremdenverkehr in den letzten Jahren (steigende Zahl von Gästeankünften und -übernachtungen).

Städtebauliche Entwicklung

- Attraktive Wohnbaugebiete westlich und nördlich der Kernstadt Obernburg mit schneller Erreichbarkeit der Kernstadt und Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schule, Kindergärten).
- Gewerbliche Entwicklung im Gewerbegebiet Obernburg mit Anbindung an B 426.
- Entwicklungsfähige Areale im weiteren Stadtgebiet (insb. Areal des Autohauses „Opel-Brass“).

Altstädtische Entwicklung

- Eindrucksvolles altstädtisches Ensemble mit einigen attraktivitätssteigernden Besonderheiten (Lage im Bereich eines früheren Römerkastells, Lage in unmittelbarer Nähe zum Main mit Mainanlagen) und interessanten Einzelbaudenkmälern (Stadtbesetzung mit markanten Türmen und Toren, Rathaus, Fachwerkhäuser).
- Kontinuierliche Aufwertung der Altstadt durch Sanierungsmaßnahmen im altstädtischen Sanierungsgebiet, Förderung von Einzelvorhaben (kommunales Förderprogramm, Förderfibel, Sanierungsberatung).
- Entwicklungsfähige Areale in der Altstadt (insb. Areal Römerstraße 9-17, Areal beim Runden Turm).
- Stadtmarketing Obernburg e.V. als wichtige Institution, um weitere Verbesserungen in der altstädtischen Entwicklung anzustoßen.

Tourismus und Kultur

- Alleinstellung Obernburgs als „Römerstadt“ vor anderen touristischen Orten aufgrund der besonderen, bis in die Römerzeit zurückreichenden und für Besucher eindrucksvoll nachvollziehbaren Siedlungsgeschichte der Stadt.
- Römermuseum als besondere touristische Attraktion (Präsentation herausragender archäologischer Funde aus der Römerzeit).
- Weitere Attraktionen/ Sehenswürdigkeiten für Besucher (z.B. Altstadt mit Stadtbesetzung, Kleinkunsthöhne Kochsmöhle, Mainanlagen, Feste und Events).
- Vielfältiges Beherbergungsangebot (Hotels, Boarding-Häuser, Ferienwohnungen, Pensionen, Stellplätze für Wohnmobilisten).
- Anbindung Obernburgs an überregionales touristisches Radwegenetz (z.B. Limes-Radweg, Fränkischer Rotweinwanderweg).

Infrastruktur und Versorgung

- Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Obernburg (gemeinsames Mittelzentrum mit vier Nachbarorten) im nördlichen Landkreis Miltenberg (Güter und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs).
- Gute Ausstattung Obernburgs mit sozialer Infrastruktur (Bildungs- und Erziehungseinrichtungen, Arztpraxen und Pflegeeinrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen), hohe Wohnqualität.
- Gute Ausstattung Obernburgs mit Ämtern und Behörden (z.B. Finanzamt mit geplantem Neubau nördlich der Altstadt).
- Bürgerschaftliches Engagement vor Ort, vielfältige Vereinslandschaft.

Freiraum, Klima und Ökologie

- Attraktive innenstadtnahe Grün-/ Freiräume am Main bzw. in Mainnähe (Mainanlagen, Rosengarten) mit weiterem Aufwertungspotenzial.
- Siedlungsnaher Streuobstwiesen, ausgedehnte Waldgebiete.
- Wegenetz zur Erschließung der Landschaft (z.B. naturkundlicher Erlebnispfad).
- Projekte zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Wasserkraftwerk der EZV an der Mömling).

Verkehr und Mobilität

- Gute verkehrliche Anbindung Obernburgs an die Zentren Aschaffenburg und Miltenberg (Bahnhof Obernburg-Elsenfeld an der Bahnlinie Aschaffenburg – Miltenberg, Bundesstraße B 469).
- Schnelle Verbindung zu den Bundesautobahnen A 3 und A 45 und zum Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main über die B 469.
- Schnelle Erreichbarkeit des Bahnhofs Obernburg-Elsenfeld von der Altstadt über Fußgängerbrücke über den Main.
- Gutes Parkplatzangebot in unmittelbarer Nähe zur Altstadt (u.a. Parkplätze an Lindenstraße und Unterer Wallstraße).

Stadtteil Eisenbach

- Nahversorgungseinrichtungen vor Ort (Bäckerei und Metzgerei im Altort, REWE-Markt an der Eisenbacher Straße).
- Weitere lokale Infrastruktureinrichtungen vor Ort (u.a. Hausarztpraxis, Dr.-Albert-Liebmann-Schule, Kindergarten „Abenteuerhaus“, Vereinshaus „Altes Rathaus“, Sportheim-Gaststätte TSV Olympia, temporär geöffnetes Gasthaus „Bayerischer Hof“, Heimatmuseum, Sport- und Kulturhalle mit umgebenden Freizeitanlagen).
- Grün-/ Freiräume an der Mömling mit weiterem Aufwertungspotenzial.

Chancen für die weitere Entwicklung Obernburgs bestehen vor allem in folgender Hinsicht:

Städtebauliche Entwicklung

- Realisierung einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung durch Ausschöpfung der im engeren Siedlungsbereich vorhandenen Innenentwicklungspotenziale bei gleichzeitiger qualifizierter Außenentwicklung in moderatem Umfang (auf Grundlage eines zentral organisierten städtischen Liegenschaftsmanagements).
- Beschleunigung der Inwertsetzung bislang ungenutzter Flächenpotenziale durch gezielten Erwerb entwicklungsfähiger Flächen seitens der Stadt Obernburg mit anschließender Erschließung und Weiterveräußerung an Interessenten.
- Städtebauliche Aufwertung in Teilen des Stadtgebiets durch Neunutzung entwicklungsfähiger Areale (darunter insb. der Bereich der Stadthalle sowie das Areal des Autohauses „Opel-Brass“).
- Gewährleistung eines differenzierten, an zukünftigen Bedarfen ausgerichteten Wohnraumangebots (Wohnen für Senioren, Singles und Familien) auf Grundlage eines gesamtstädtischen Strukturkonzepts für die wohnbauliche Entwicklung.
- Erhöhung der Wohnqualität in bestehenden Wohnbaugebieten (z.B. durch Nachverdichtung, Straßenraumsanierung).

- Förderung gewerblicher Ansiedlungen durch adäquate Raum-/ Flächenangebote (z.B. Co-Working-Bereiche, preisgünstige Räume für Startups, reaktivierbare Brachflächen, ggf. zusätzliche gewerbliche Bauflächen).

Altstädtische Entwicklung

- Attraktivierung der Innenstadt durch Verankerung neuer Nutzungen mit „Leuchtturm“-Funktion auf einzelnen entwicklungsfähigen Arealen (insb. Areal Römerstraße 9-17, Areal beim Runden Turm).
- Erhöhung der Lebendigkeit der Innenstadt durch Etablierung neuer sozialer/ kultureller Nutzungen in leerstehenden Gebäuden/ Ladenlokalen sowie Ausweitung publikumswirksamer Märkte und Events im öffentlichen Raum.
- Verringerung der Leerstandsquote im altstädtischen Baubestand durch effizientes Leerstandsmanagement.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt durch ansprechende, barrierefreie Gestaltung von Straßen- und Platzräumen (auf Grundlage eines novellierten Stadtbodenkonzepts).
- Stärkung des Wohnens in der Altstadt durch Zuschüsse für private Sanierungsvorhaben (auf Grundlage eines angepassten kommunalen Förderprogramms).

Tourismus und Kultur

- Weitere Profilierung Obernburgs als „Römerstadt“ durch zusätzliche Angebote/ Informationen zur Erlebbarmachung der römischen Vergangenheit der Stadt.
- Erhöhung der Attraktivität des Römermuseums durch Weiterentwicklung zu einer Art Stadtmuseum mit Veranschaulichung weiterer für Obernburg prägender Themen (Mittelalter, Frühneuzeit, Moderne, Sport) unter Einbeziehung des Nachbargrundstücks Obere Gasse 13 (Möglichkeit zur Entwicklung eines städtebaulich ansprechenden „Museums-Karrees“).
- Stärkung des Tourismus durch Ergänzung des lokalen Beherbergungsangebots (z.B. spezialisierte Hotels für Radfahrer, zusätzliche Stellplätze für Wohnmobilitisten), Steigerung der Erlebbarkeit altstädtischer Besonderheiten (z.B. Begehrbarkeit von Türmen und Toren), Ausweitung des Rad- und Wanderwegenetzes (z.B. Themenwege) und gezielte Besucherlenkung.

Infrastruktur und Versorgung

- Steigerung der Qualität der Ganztagsbetreuung an der Grund- und Mittelschule durch Ausweitung räumlicher Kapazitäten.
- Steigerung der Qualität der medizinischen Versorgung durch Ansiedlung zusätzlicher Ärzte (z.B. Kinderarzt), Gewinnung zusätzlicher Pflegekräfte oder Etablierung eines Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ).
- Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität für die in Obernburg lebenden Menschen durch zusätzliche soziale Angebote für verschiedene soziale Gruppen (darunter Senioren, Kinder und Jugendliche, Migranten).

Freiraum, Klima und Ökologie

- Profilierung Obernburgs als „grün-blaue Stadt“ mit viel Grün/ Wasser durch gezielte Weiterentwicklung des Grün-/ Freiraumpotenzials an Main und Mömling (Gestaltung attraktiver „Wassererlebnisräume“ für Einheimische und Besucher).
- Beitrag zum Klimaschutz durch Entsiegelung von Flächen/ Schaffung von Versickerungsflächen in der Innenstadt (z.B. Hofraumbegrünung).
- Erhöhung der Umweltqualität in der Innenstadt durch Ausweitung des Baumbestands/ Schaffung schattiger Aufenthaltsbereiche.
- Verbesserung der Ökobilanz durch Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Dachflächen-PV-Anlagen).

Verkehr und Mobilität

- Funktionale und gestalterische Aufwertung des Bahnhofs Obernburg-Elsfeld durch barrierefreien Ausbau des Bahnhofs, Verbesserung der Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer und Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes.
- Erhöhung der Wohnqualität für Anwohner durch Lärmschutzmaßnahmen an Bahnlinie und an den zentralen Straßenverkehrsachsen.
- Mobilitätssicherung im Stadtgebiet durch Verbesserungen im ÖPNV (z.B. Einrichtung zusätzlicher Bushaltestellen), Einrichtung von Mobilitätsstationen an Bahnhof und Bushaltestellen (mit E-Ladestationen, Bereitstellung von Leihrädern), Verbesserungen/ Ergänzungen im Radwegenetz und Stärkung alternativer Mobilitätsformen.

Stadtteil Eisenbach

- Städtebauliche Aufwertung des Altorts durch Neunutzung Entwicklungsfähiger Areale (darunter insb. Anwesen der ehem. Gasthäuser „Zur Krone“ und „Zum Schwanen“ sowie Anwesen Wiesentalstraße 2 und 4).
- Förderung der Innenentwicklung auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans für den Altort Eisenbach.
- Erhöhung der Umweltqualität im Stadtteil Eisenbach durch bessere Gestaltung/ Pflege von Grünflächen (insb. entlang der Mömling).
- Verbesserung der verkehrlichen Anbindung Eisenbachs an die Kernstadt Obernburg durch Stärkung der Radwegverbindung Eisenbach – Obernburg und Verbesserung der ÖPNV-Anbindung.

Abb.106: Stärken und Chancen im Bereich der Altstadt Obernburg, M. 1:4.000



Abb.107: Stärken und Chancen im Bereich des Ortskerns Eisenbach, M. 1:4.000

Eigene Darstellungen auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Obernburg a. Main

INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT MIT STÄDTEBAULICHEM RAHMENPLAN

4.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Aufgrund der Bestandsanalyse und der hieraus abgeleiteten Mängel und Missstände einerseits sowie Stärken und Chancen andererseits lässt sich feststellen, dass ein zukünftiges Entwicklungskonzept für die Stadt Obernburg a.Main und deren Innenstadtbereich sich vor allem an folgenden Leitzielen mit jeweils zugeordneten Handlungsfeldern ausrichten muss:

„Zukunftsstadt Obernburg“ mit flächeneffizienter Siedlungsentwicklung

Handlungsfeld:

1. Städtebauliche Entwicklung

„Altstadt Obernburg zum Wohlfühlen“ mit Kunst, Kultur und Geschichte zum Erleben

Handlungsfelder:

2. Aufwertung der Altstadt
3. Einzelhandel und Gastronomie
4. Kultur

„Römerstadt Obernburg“ mit vielfältigen touristischen Angeboten

Handlungsfeld:

5. Tourismus

„Wohnstadt Obernburg“ mit starker Ausstattung bei Bildung, Gesundheit und Soziales

Handlungsfelder:

6. Wohnen
7. Soziale Infrastruktur, Freizeit

„Grünes Obernburg“ mit attraktiven Grün- und Wassererlebnisräumen an Main und Mömling

Handlungsfeld:

8. Freiraum, Klima und Ökologie

„Arbeitsort Obernburg“ mit guter verkehrlicher Anbindung und vielfältigem Arbeitsplatzangebot

Handlungsfelder:

9. Verkehr und Mobilität
10. Wirtschaft und Gewerbe

„Lebenswerter Stadtteil Eisenbach“ mit guter lokaler Infrastruktur und guter Anbindung an Kernstadt Obernburg

Handlungsfeld:

11. Stadtteil Eisenbach



4.2 Leitziele und Rahmenplan

**„Zukunftsstadt
Obernburg“
mit flächeneffizienter
Siedlungsentwicklung**

Die mittelzentrale Stadt Obernburg a.Main mit ihrem vielfältigen Aufgabenspektrum soll zukünftig als „Zukunftsstadt Obernburg“ mit flächeneffizienter Siedlungsentwicklung weiterentwickelt werden. Hierzu sollen vor allem Projekte und Maßnahmen in folgendem Handlungsfeld beitragen:

- **Handlungsfeld 1 „Städtebauliche Entwicklung“**

Die Stadt Obernburg a.Main weist ein relativ kleines Stadtgebiet auf und unterliegt zudem aufgrund der besonderen topographischen Verhältnisse und des hohen Waldanteils nicht unerheblichen Beschränkungen für die weitere Siedlungsentwicklung. Umso wichtiger ist zukünftig für Obernburg eine flächeneffiziente Siedlungsentwicklung mit möglichst vollständiger Ausschöpfung der im engeren Siedlungsbereich vorhandenen Innenentwicklungspotenziale. Gleichzeitig sollen mit Blick auf die Stärkung der Funktionen Wohnen und Gewerbe auch die Möglichkeiten einer qualifizierten Außenentwicklung in einem moderaten Umfang ausgelotet werden. Generell sollen die zukünftigen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung zu einer funktionalen Stärkung der Kernstadt Obernburg wie auch des Stadtteils Eisenbach beitragen.

Zentrales Instrument für die weitere Siedlungsentwicklung ist ein städtisches Liegenschaftsmanagement, das möglichst „aus einer Hand“ betrieben werden

sollte (d.h. in einer zentralen Stadtverwaltung, in der auch andere Verwaltungsfunktionen gebündelt sein sollten). Im Rahmen eines solchen Liegenschaftsmanagements sind alle Flächen und Leerstandsobjekte zu identifizieren (ggf. auf GIS-Basis), die zukünftig von der Stadt erworben, erschlossen und wieder an Interessenten veräußert werden können. Sämtliche Informationen zu Leerstandsobjekten sollten in einem Leerstandskataster erfasst werden, der regelmäßig zu aktualisieren ist. Mit Blick auf die wohnbauliche Entwicklung empfiehlt sich die Erstellung eines Strukturkonzepts, welches zukünftige Bedarfe und Flächenverfügbarkeiten analysiert. Auch im gewerblichen Bereich sollte geprüft werden, welche Flächen zukünftig – über die bestehenden Gewerbeflächen hinaus – für eine gewerbliche Nutzung verfügbar gemacht werden können.

Besondere Kristallisationspunkte für zukünftige bauliche Maßnahmen im Stadtgebiet Obernburg sind das nördlich der Obernburger Altstadt gelegene Areal für den geplanten Neubau des Finanzamts sowie der unmittelbar nördlich hieran anschließende Standort der Stadthalle, für die ein tragfähiges Nutzungskonzept für die Zukunft gefunden werden muss (Weiterbetrieb als Veranstaltungshalle oder Neubau einer Stadthalle an einem anderen Standort und Umnutzung der alten Stadthalle). Weitere Areale im Innenbereich, die zukünftig Potenzial für eine bauliche Neugestaltung und Neunutzung für wohnliche oder gewerbliche Zwecke bieten, sind das relativ zentral gelegene Areal des Autohauses „Opel-Brass“ sowie das am südlichen Altstadttrand gelegene Areal

Römerstraße 9-17 und das am westlichen Altstadttrand gelegene Areal beim Runden Turm. Hinzu kommen einige weitere Gebäude und Areale, die zukünftig neu genutzt bzw. neu entwickelt werden sollten (z.B. Sparkassengebäude und „Hornung-Areal“ in der Altstadt, Areale „Betonwerk Kreher“ und „Holzbau-Appel“ im Stadtteil Eisenbach). Generell können bauliche Maßnahmen auf Arealen, die sich derzeit noch in privatem Eigentum befinden, nur in Abstimmung mit den Privateigentümern erfolgen.

**„Altstadt Obernburg
zum Wohlfühlen“
mit Kunst, Kultur und
Geschichte zum Erleben**

Die Stadt Obernburg a.Main soll zukünftig in ihrem historischen Kern als „Altstadt Obernburg zum Wohlfühlen“ mit Kunst, Kultur und Geschichte zum Erleben entwickelt werden. Hierzu sollen vor allem Projekte und Maßnahmen in folgenden Handlungsfeldern beitragen:

- **Handlungsfeld 2 „Aufwertung der Altstadt“**
- **Handlungsfeld 3 „Einzelhandel und Gastronomie“**
- **Handlungsfeld 4 „Kultur“**

In Obernburg a.Main besteht ein für Einheimische wie Besucher attraktives Altstadtensemble mit einigen attraktivitätssteigernden Besonderheiten (Lage im Bereich eines früheren Römerkastells, Lage in unmittelbarer Nähe zum Main mit Mainanlagen) und interessanten Einzelbaudenkmälern (Stadtbefestigung mit markanten Türmen und Toren, Rathaus, Fachwerkhäuser). Hinzu kommen einige herausragende Kulturstätten (Römermuseum, Kleinkunsthöhne Kochsmühle) und gastronomische Angebote (u.a. Biergarten), welche die Attraktivität der Altstadt weiter erhöhen. In den letzten Jahren hat die Altstadt Obernburg eine zusätzliche Aufwertung durch Sanierungsmaßnahmen erfahren. Sie ist heute neben ihrer Funktion als Versorgungszentrum Zielort für Touristen, sozialer Treffpunkt für die einheimische Bevölkerung sowie zeitweilig Schauplatz für Märkte, Feste und Events.

Inzwischen zeichnen sich allerdings zunehmende Funktionsverluste in der Obernburger Altstadt ab, die sich in einer höher werdenden Zahl leerstehender Ladenlokale und Wohnungen ausdrücken. Hinzu kommen Modernisierungs- und Sanierungsrückstände bei einzelnen altstädtischen Gebäuden. Die Zunahme der Leerstände in Verbindung mit einzelnen, von baulichem Verfall bedrohten Altstadtbereichen vermittelt keinen guten Eindruck bei Passanten und Besuchern. Ziel für die Zukunft muss daher die Fortführung von Sanierungsmaßnahmen und Maßnahmen des Leerstandsmanagements zum Zwecke des Erhalts einer attraktiven und funktionsfähigen Obernburger Altstadt sein. Private Sanierungsvorhaben im altstädtischen Wohnbaubestand sollten dabei durch Zuschüsse unterstützt werden (Fortführung kommunales Förderprogramm mit Sanierungsberatung). Zugleich sollte der Spielraum für bauliche Veränderungen (z.B. Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen) im altstädtischen Baubestand erweitert werden – auf Grundlage einer aktualisierten Gestaltungssatzung mit Gestaltungsleitfaden.

Besonderer Wert sollte im Zuge zukünftiger, die Attraktivität der Obernburger Altstadt steigernder Sanierungsmaßnahmen auf die Verankerung neuer Nutzungen mit „Leuchtturm“-Funktion auf einzelnen entwicklungsfähigen Arealen in der Altstadt und in Altstadtnähe gelegt werden. Zu diesen Arealen zählen insbesondere das Areal Römerstraße 9-17 und das Areal beim Runden Turm in der Altstadt, aber auch der Bereich der nördlich der Altstadt gelegenen Stadthalle, für

die im Zusammenhang mit dem in unmittelbarer Nähe geplanten Neubau des Finanzamts eine zukunftsfähige Nutzung (Nutzung als Veranstaltungshalle wie bisher oder anderweitige Nutzung) gefunden werden muss.

Des Weiteren sollte versucht werden, die Lebendigkeit und Erlebbarkeit der Innenstadt durch die Etablierung neuer sozialer oder kultureller Nutzungen in leerstehenden Gebäuden und Ladenlokalen zu erhöhen (ggf. in Form kurzzeitiger Zwischennutzungen nach dem Pop-Up-Prinzip). Auch die Ausweitung publikumswirksamer Märkte und Events im öffentlichen Raum kann die Lebendigkeit weiter erhöhen. Schließlich sollte auch die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt durch eine ansprechende und barrierefreie Gestaltung der Straßen- und Platzräume erhöht werden. Grundlage hierfür ist ein novelliertes Stadtbodenkonzept, das als ersten Schritt die Neugestaltung der stark sanierungsbedürftigen Mainstraße, Oberen Gasse und Unteren Wallstraße vorsieht. Generell sollten auch die Zugänge zur Altstadt (etwa vom Main oder von der Lindenstraße) gestalterisch aufgewertet werden. Zudem sollte gewährleistet werden, dass altstadtnahe Parkplätze für Kfz-Besucher schnell auffindbar sind (verbesserte Kommunikation des vorhandenen Parkplatzangebots).

**„Römerstadt Obernburg“
mit vielfältigen touristischen
Angeboten**

Die Stadt Obernburg a.Main mit ihrer besonderen, bis in die Römerzeit zurückreichenden und für Besucher eindrucksvoll nachvollziehbaren Siedlungsgeschichte soll zukünftig als „Römerstadt Obernburg“ mit vielfältigen touristischen Angeboten weiterentwickelt werden. Hierzu sollen vor allem Projekte und Maßnahmen in folgendem Handlungsfeld dienen:

- **Handlungsfeld 5 „Tourismus“**

Die Stadt Obernburg a.Main stellt aktuell bereits einen besonderen Anziehungspunkt für Touristen und Besucher mit einem vielfältigen, in den letzten Jahren noch erweiterten Beherbergungsangebot dar (darunter neben Hotels auch Boarding-Häuser, Ferienwohnungen, Pensionen und Stellplätze für Wohnmobilisten). Ausschlaggebend für die touristische Attraktivität Obernburgs sind neben der Lage der Stadt in einer reizvollen Naturlandschaft (Lage am Main im Übergangsbereich von Spessart und Odenwald) vor allem auch die zahlreichen lokalen Sehenswürdigkeiten und Attraktionen in und um Obernburg (z.B. Altstadtensemble mit eindrucksvollen Türmen und Toren, Römermuseum, Kleinkunsthöhne Kochsmühle, Limes-Radweg, Fränkischer Rotweinwanderweg).

Zukünftig soll der Tourismus in Obernburg auf Grundlage eines umfassenden touristischen Konzepts und mit zielgerichteter

touristischer Vermarktung weiter ausgebaut werden. Dabei sollte das Thema „Römer“, welches Obernburg eine Alleinstellung gegenüber anderen Tourismusorten verschafft, besonders im Fokus stehen und weiter entwickelt werden - zusammen mit weiteren für Obernburg prägenden Themen wie Mittelalter, Frühneuzeit und Moderne. Auch als „Sportstadt“ könnte sich Obernburg stärker präsentieren; zugleich könnten besondere lokale Persönlichkeiten wie der Revolutionär Adam Lux, der Kleriker und kaiserliche Sekretär Johannes Obernburger oder der Handballstar Dominik Klein stärker benannt werden.

Zentraler Baustein für die weitere touristische Entwicklung sollte die Weiterentwicklung des bestehenden Römermuseums sein, wofür allerdings ein längerer Zeitraum angesetzt werden muss. Das Römermuseum könnte dabei als eine Art Stadtmuseum gestaltet werden, welches neben dem besonderen Schwerpunktthema „Römer“ auch alle anderen o.g. Themen mit veranschaulicht. Ziel sollte die Entwicklung eines städtebaulich ansprechenden „Museums-Karrees“ unter Einbeziehung des in städtischem Eigentum befindlichen Nachbargrundstücks Obere Gasse 13 sein. Diesbezüglich empfiehlt sich die Durchführung eines Architektenwettbewerbs.

Weitere Bausteine zur Stärkung des Tourismus in Obernburg sind Ergänzungen im lokalen Beherbergungsangebot (z.B. spezialisierte Hotels für Radfahrer, elektronische Zimmervermittlung, zusätzliche Stellplätze für Wohnmobilisten), die Steigerung der Erlebbarkeit der altstadttypischen Türme und Tore (Begehbarkeit,

Illumination), die Präsentation spezifischer Römer-Attribute (z.B. Skulpturen) an geeigneten Stellen im Stadtbereich, die Ausweitung des Rad- und Wanderwegenetzes (z.B. Themenwege) und die gezielte Besucherlenkung im Rahmen eines qualitätvollen Beschilderungs-/ Kommunikationskonzepts.

**„Wohnstadt Obernburg“
mit starker Ausstattung bei
Bildung, Gesundheit und
Soziales**

Die Stadt Obernburg a.Main soll sich zukünftig als „Wohnstadt Obernburg“ mit starker Ausstattung in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Soziales weiter profilieren. Hierzu sollen vor allem Projekte und Maßnahmen in folgenden Handlungsfeldern beitragen:

- **Handlungsfeld 6 „Wohnen“**
- **Handlungsfeld 7 „Soziale Infrastruktur, Freizeit“**

Die Stadt Obernburg a.Main stellt aufgrund ihrer guten sozialen Infrastruktur (Bildungs- und Erziehungseinrichtungen, Arztpraxen und Pflegeeinrichtungen, Sport- und Freizeitstätten), ihrer Versorgungseinrichtungen (Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter, mehrere Ämter und Behörden) und ihrer reichen Ausstattung mit Grün- und Erholungsflächen (insb. Grünflächen an Main und Mömling) einen attraktiven Wohnort dar. Ziel für die Zukunft sollte sein, dass sich Obernburg als Wohnort mit einem bedarfsge- rechten Wohnraumangebot und guter lokaler Versorgungsinfra- struktur weiter entwickelt.

Insgesamt ist das Wohnraum- angebot in Obernburg an die gesellschaftlichen Veränderungen anzupassen. Neben einem vermehrten Angebot an alters- gerechten und barrierefreien Wohnungen sind preisgünstige Wohnungen für Singles und junge Familien vorzuhalten (differen- ziertes Wohnraumangebot). Vorrangig sollten dabei – neben

einer qualifizierten Außenent- wicklung in einem moderaten Umfang – Innenentwicklungspo- tenziale genutzt werden (darunter insbesondere das relativ zentral gelegene Areal des Autohauses „Opel-Brass“ oder auch ent- wicklungsfähige Bereiche an der Schillerstraße oder auf dem „Hornung-Areal“). Grundlage für die zukünftige Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale sollte ein Strukturkonzept für die wohnbauliche Entwicklung sein, welches zukünftige Bedar- fe und Flächenverfügbarkeiten analysiert. Weiteres wichtiges Instrument zur Ausschöpfung vor- handener Wohnraumpotenziale ist ein effizientes Leerstandsma- nagement im wohnlichen Bereich. Insbesondere sollte der Erwerb entwicklungsfähiger, bislang in privatem Eigentum befindlicher Flächen durch die Stadt Obern- burg forciert werden, um diese Flächen gezielt erschließen und an Interessenten veräußern zu können.

Grundsätzlich soll sowohl in der Altstadt (durch Sanierung/ Umbau von Wohnungen, Ent- wicklung von Innenhöfen) als auch in den bestehenden Wohn- baugebieten (z.B. durch Nachver- dichtung, Straßenraumsanierung) weiterhin ein attraktives Wohnen ermöglicht werden. Zu prüfen sind in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeiten zur Nut- zung erneuerbarer Energien, die ein ökologisches Wohnen för- dern (z.B. Etablierung von Fern-/ Nahwärmenetzen oder Errichtung von Dachflächen-PV-Anlagen).

Da die sozialen Einrichtungen und Angebote in Obernburg we- sentlich zu einer hohen Wohn- qualität beitragen, muss zukünftig auf die Sicherung und Ergänzung

der vorhandenen Angebote ge- zielt hingewirkt werden. Besonde- re Ergänzungsbedarfe bestehen aktuell im schulischen Bereich (mehr Räume für offene Ganz- tagsbetreuung an der Grund- und Mittelschule) sowie im medizini- schen Bereich (Kinderarztpraxis, Nachfolgepraxis für Hausarzt im Stadtteil Eisenbach, Pflegeperso- nal). Wünschenswert im medizini- schen Bereich wäre zukünftig die Etablierung eines Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) in Obernburg. Ganz allgemein wären zudem ergänzende soziale Angebote für einzelne soziale Gruppen wie Jugendliche (Treff- punkttorte), Kinder (neue Spielge- räte auf Spielplätzen), Senioren (Gesundheitsberatung) und Migranten (Beratung, Sprachun- terricht) wünschenswert.

**„Grünes Obernburg“
mit attraktiven Grün- und
Wassererlebnisräumen an Main
und Mömling**

Die Stadt Obernburg a.Main mit ihren ausgedehnten Grünzonen an Main und Mömling soll zukünftig als „grünes Obernburg“ mit attraktiven Grün- und Wassererlebnisräumen an Main und Mömling weiterentwickelt werden. Hierzu sollen vor allem Projekte und Maßnahmen in folgendem Handlungsfeld beitragen:

- **Handlungsfeld 8 „Freiraum, Klima und Ökologie“**

Die an der Mündung der Mömling in den Main gelegene Stadt Obernburg a.Main bietet eine einmalige Ausstattung mit Grün- und Freiräumen, die für Einheimische und Besucher noch weiter entwickelt werden können. Ziel sollte sein, die Grün- und Freiräume an Main und Mömling als Erholungs- zonen und „Wassererlebnisräume“ zu gestalten, die mit weiteren Angeboten und Informationen rund ums Thema „Wasser“ versehen werden könnten (z.B. „Wassererlebnispfad“ mit Info-Tafeln, Wassertretbecken). Dabei kann an die bereits erfolgten Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Mainanlagen angeknüpft werden.

Durch die Etablierung weiterer spezifischer Angebote mit Bezug zum Thema „Wasser“ bietet sich für Obernburg die Chance, sich als „grün-blaue“ Stadt mit viel Grün und viel Wasser weiter zu profilieren. Zum „grünen Charakter“ Obernburgs können dabei neben den Grün- und Freiräumen an Main und Mömling auch die siedlungsnahen Streuobstwiesen

sowie die ausgedehnten Waldgebiete im Stadtgebiet Obernburg beitragen, die wegemäßig zum Teil bereits erschlossen sind.

Neben der Bedeutung der in Obernburg vorhandenen Grün- und Freiflächen als Anziehungspunkte für Besucher und als attraktive Aufenthalts- und Regenerationsbereiche für die einheimische Bevölkerung sollte auch deren ökologische Funktion innerhalb des Siedlungskörpers Obernburg stärker in den Vordergrund gerückt werden. Durch die Sicherung und Ausweitung grüner unversiegelter Flächen in der Obernburger Altstadt bzw. in Altstadtnähe (basierend auf einer Kartierung der ökologisch aufwertbaren Flächen im Stadtgebiet) kann ein Mehr an Versickerungsflächen geschaffen und damit ein wertvoller Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Weitere positive Effekte für Mensch, Natur und Umwelt können durch die Sicherung und Ausweitung des Baumbestands in der Altstadt bzw. in Altstadtnähe (Schaffung schattiger Aufenthaltsbereiche) und eine an ökologischen Kriterien orientierte Pflege und Unterhaltung der vorhandenen Fließgewässer mit ihrem Uferbewuchs erreicht werden.

Ganz allgemein dient auch die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenenergie, Wasserkraft, Biogas, Geothermie) dem Klimaschutz und einer umweltschonenden Energiegewinnung. Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien in der Zukunft ist ein kommunales Energiekonzept, das zeitnah erstellt werden sollte – ergänzt durch eine kommunale Wärmeplanung, welche die Möglichkeiten für Nahwärme-konzepte im Stadtgebiet aufzeigt.

Wichtige Einzelmaßnahmen mit positiven Effekten im Bereich des Klimaschutzes sind die Errichtung von Dachflächen-PV-Anlagen, die energetische Gebäudesanierung oder die ökologische Gestaltung privater Gärten (insbesondere Hofraumbegrünung in der Altstadt).

**„Arbeitsort Obernburg“
mit guter verkehrlicher
Anbindung und vielfältigem
Arbeitsplatzangebot**

Die Stadt Obernburg a.Main – gelegen in der stark industriell geprägten Region des „Bayerischen Untermain“ – soll zukünftig als „Arbeitsort Obernburg“ mit guter verkehrlicher Anbindung und vielfältigem Arbeitsplatzangebot weiter gestärkt werden. Hierzu sollen vor allem Projekte und Maßnahmen in folgenden Handlungsfeldern dienen:

- **Handlungsfeld 9 „Verkehr und Mobilität“**
- **Handlungsfeld 10 „Wirtschaft und Gewerbe“**

Für das Arbeiten in Obernburg ist eine gute verkehrliche Anbindung der Stadt – ebenso wie für die Ausübung der Daseinsgrundfunktionen Wohnen und Versorgen – unverzichtbar. Einerseits muss Obernburg für täglich einpendelnde Arbeitnehmer, Auszubildende und Schüler gut erreichbar sein, umgekehrt müssen auch wichtige Arbeits-, Bildungs- und Versorgungszentren in der Umgebung wie Aschaffenburg oder Miltenberg für auspendelnde Personen aus Obernburg gut und schnell erreichbar bleiben. Diesbezüglich sind der Anschluss Obernburgs an die Bahnlinie Aschaffenburg – Miltenberg (Bahnhof Obernburg-Elsenfeld) sowie die Lage der Stadt an den Bundesstraßen B 469 und B 426 von großem Vorteil. Zugleich ergeben sich hierdurch aber auch Nachteile durch Lärm und Abgase sowie die Barrierewirkung der zwischen Altstadt und Mainuferzonen verlaufenden B 469.

Wichtige Zukunftsaufgaben im verkehrlichen Bereich sind neben der allgemein erforderlichen Instandhaltung von Straßen, Wegen und Brücken (u.a. Ausbau der von Elsenfeld nach Obernburg führenden Mainbrücke als staatliche Maßnahme) die Attraktivierung des Bahnhofs Obernburg-Elsenfeld (befindet sich bereits in der Umsetzung), die Sicherstellung eines ausreichenden Parkplatzangebots in Altstadt Nähe (insb. Bereitstellung eines ausreichenden Parkplatzangebots im Umfeld der Stadthalle und des neuen Finanzamts), die verbesserte Anbindung des Stadtteils Eisenbach an die Kernstadt Obernburg für Radfahrer und die Einrichtung von Mobilitätsknoten/ Mobilitätsstationen (mit E-Ladestationen und Radverleih) an stärker frequentierten Orten wie Bahnhof und Bushaltestellen. Generell sollte auch über weitere Verbesserungen im ÖPNV-Angebot nachgedacht werden (z.B. Einrichtung zusätzlicher Bushaltestellen, Einführung einer City-Bus-Linie, zusätzliche alternative Mobilitätsangebote).

Im gewerblichen Bereich ist zukünftig neben der Fortführung der Kooperation mit der Stadt Erlenbach a.Main und dem Markt Elsenfeld zur Weiterentwicklung des Industrie Centers Obernburg (ICO) die Sicherung bzw. der Ausbau von Arbeitsplätzen anzustreben, die direkt in der Stadt Obernburg verortet sind. Entsprechend sind die Möglichkeiten für eine zusätzliche Gewerbeflächenplanung im Stadtgebiet (mit Anpassung des Flächennutzungsplans) sowie für die konkrete Entwicklung/ Erschließung gewerblicher Bauflächen auszuloten. Auch die Möglichkeiten zur Aktivierung von Brachflächen

und mindergenutzten Flächen für gewerbliche Zwecke sollten geprüft werden, ebenso die Möglichkeiten zur Einrichtung von Co-Working-Bereichen und zur Bereitstellung preisgünstiger Räume für Startups. Schließlich könnte auch eine Neuordnung des bestehenden Gewerbegebiets Obernburg auf Grundlage einer Entwicklungsstudie ins Auge gefasst werden.

**„Lebenswerter
Stadtteil Eisenbach“
mit guter lokaler Infrastruktur
und guter Anbindung an
Kernstadt Obernburg**

Der westlich der Kernstadt Obernburg gelegene Stadtteil Eisenbach soll zukünftig als „Lebenswerter Stadtteil Eisenbach“ mit guter lokaler Infrastruktur und guter Anbindung an die Kernstadt Obernburg weiterentwickelt werden. Hierzu sollen vor allem Projekte und Maßnahmen in folgendem Handlungsfeld dienen:

- **Handlungsfeld 11 „Stadtteil Eisenbach“**

Im Stadtteil Eisenbach sind mit der Bäckerei und der Metzgerei im Altort sowie dem REWE-Markt an der Eisenbacher Straße wichtige Nahversorgungseinrichtungen vorhanden, die es grundsätzlich zu erhalten gilt. Auch die weiteren lokalen Infrastruktureinrichtungen (darunter eine Hausarztpraxis, die Dr.-Albert-Liebmann-Schule, der Kindergarten „Abenteuerhaus“, das Vereinshaus „Altes Rathaus“, die Sportheim-Gaststätte TSV Olympia, das temporär geöffnete Gasthaus „Bayerischer Hof“, das Heimatmuseum sowie die Sport- und Kulturhalle mit umgebenden Freizeitanlagen), die wesentlich zur Wohn- und Lebensqualität für die im Stadtteil Eisenbach lebenden Menschen beitragen, sind zu erhalten und nach Möglichkeit weiter zu qualifizieren (insbesondere muss zeitnah eine Nachfolgepraxis für den Hausarzt gefunden werden). Ziel ist die weitere funktionale Stärkung des Stadtteils Eisenbach als Wohnort mit guter Ausstattung in den Bereichen Nahversorgung, Gastronomie, Kultur und Freizeit.

Auch wenn im Rahmen der Dorferneuerung vor einigen Jahren sowie durch städtische Investitionen in jüngster Vergangenheit bereits diverse Maßnahmen zur Steigerung der Lebensqualität in Eisenbach durchgeführt wurden (u.a. Errichtung mehrerer Freizeitanlagen, Einrichtung einer Dorfbühne am Platz vor dem Alten Rathaus, Verlegung Bushaltestelle im Altort), besteht aktuell immer noch Handlungsbedarf mit Blick auf die Verbesserung der Lebensbedingungen für die in Eisenbach lebenden Menschen. Insbesondere gilt dies für den Altort Eisenbach, der größere Anteile sanierungsbedürftiger Bausubstanz und mehrere zurzeit brachliegende Areale aufweist, für die eine Neuentwicklung bzw. Neunutzung ins Auge gefasst werden sollte. Zu diesen Arealen zählen insbesondere die Anwesen der ehem. Gasthäuser „Zur Krone“ und „Zum Schwanen“ an der Raiffeisenstraße sowie das Anwesen Wiesentalstraße 2 und 4.

Mit Blick auf eine Neuentwicklung der o.g. Areale gelten ganz allgemein die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsmitte Eisenbach“. In Ergänzung dazu ist ein städtebaulicher Rahmenplan für den Altort Eisenbach als Grundlage für zukünftige Innenentwicklungsmaßnahmen (Modellprojekt Innenentwicklung, u.a. mit Maßnahmen zur Entdichtung, Hofraumbegrünung oder Umnutzung von Scheunen) zu empfehlen. Dieser könnte ggf. flankiert werden durch einen Werkzeugkasten Baugestaltung mit den Komponenten kommunales Förderprogramm, Gestaltungssatzung, Gestaltungshandbuch und Gestaltungsberatung.

Am Rande des Altorts sollten eine Aufwertung des Ortseingangs an der bestehenden Brücke über die Mömling sowie eine bessere Gestaltung/ Pflege der Grünflächen an der Mömling, am Heimatmuseum und an der Sport- und Kulturhalle angestrebt werden. Zu prüfen sind zudem die Möglichkeiten für eine weitere Aufwertung des Sport- und Freizeitareals bei der Sport- und Kulturhalle.

Von zentraler Bedeutung für den Stadtteil Eisenbach ist neben den entwicklungsfördernden Maßnahmen im Stadtteil selbst auch eine möglichst gute verkehrliche Anbindung an die Kernstadt Obernburg. Insbesondere sollte die von Eisenbach nach Obernburg führende Radwegverbindung weiter gestärkt werden. Auch die ÖPNV-Anbindung sollte weiter verbessert werden, wozu die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle im Stadtteil Eisenbach beitragen könnte.

Abb.108: Rahmenplan im Bereich der Altstadt Obernburg, M. 1:4.000



Abb.109: Rahmenplan im Bereich des Ortskerns Eisenbach, M. 1:4.000



* Ein Teil der in der Legende genannten Maßnahmen wurde nicht kartografisch umgesetzt, da diese nicht eindeutig punktuell oder flächig verortbar sind.

Quelle: Eigene Darstellungen auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Obernburg a.Main

Städtebauliche Entwicklung	
G 1.1	Funktionale Stärkung der Kernstadt Obernburg
G 1.2	Funktionale Stärkung des Stadtteils Eisenbach (vgl. G 11.1)
G 1.3	Innenentwicklung und qualifizierte Außenentwicklung (vgl. G 6.2)
G 1.4	Kommunale Stadtbaugesellschaft (vgl. G 6.6)
Z 1.1	Städtisches Liegenschaftsmanagement „aus einer Hand“, Leerstandskataster, Leerstandsmanagement (vgl. Z 3.1 und Z 6.2)
Z 1.2	Strukturkonzept für wohnbauliche Entwicklung, gesamtstädtische Wohnungsmarktanalyse: Untersuchung Wohnlagen, Analyse Flächenpotenziale, Konzepte für Nachverdichtung/ Umstrukturierung, energetisches Sanierungskonzept (vgl. Z 6.1)
Z 1.3	Wohnbauliche Entwicklung von Flächen in kommunalem Eigentum: Grundstückserwerb, Erschließung, Veräußerung, Bauplatzvergabe nach Vergaberichtlinien, Bauverpflichtung (vgl. Z 6.3)
Z 1.4	Anpassung Flächennutzungsplan bzgl. Gewerbeflächenplanung (vgl. Z 10.1)
Z 1.5	Neubau Finanzamt (südlich der Stadthalle), Neunutzung Areal altes Finanzamt (vgl. Z 7.1)
Z 1.6	Nutzung Stadthalle: Veranstaltungshalle (alternativ: Neubau), Wirtschaftlichkeitsanalyse, Prüfung von Standortalternativen (vgl. Z 4.1 und Z 9.2)
Z 1.7	Neuentwicklung Areal „Opel-Brass“ (vgl. Z 6.4)
Z 1.8	Neuentwicklung Areal Römerstraße 9-17/ Am Oberen Tor (vgl. Z 2.4)
Z 1.9	Neuentwicklung Areal beim Runden Turm (vgl. Z 2.5)
Z 1.10	Entwicklung/ Erschließung gewerblicher Bauflächen (vgl. Z 10.2)
Z 1.11	Aktivierung von Brachflächen/ mindergenutzten Flächen/ Stilllegungsflächen (vgl. Z 10.3)
W 1.1	Zentrale Stadtverwaltung: Bündelung von Verwaltungsfunktionen (Rathaus, Bürgerhaus, Stadtmaking, Bauamt Wehrinsel)
W 1.2	Nutzung Sparkassengebäude: langfristige Nutzung
W 1.3	Neuentwicklung Areal „Betonwerk Kreher“
W 1.4	Quartiersentwicklung „Hornung-Areal“ (vgl. W 6.2)
S 1.1	Neuentwicklung Areal „Holzbau-Appel“ (vgl. S 6.1)
S 1.2	Neuordnung Gewerbegebiet Obernburg, Entwicklungsstudie Gewerbegebiet Obernburg: Flächenmanagement, Immobilien- und Flächenbörse, Adressbildung, Profilierung der Standorte, Nutzungszonierung (vgl. S 10.1)

Aufwertung der Altstadt	
G 2.1	Sanierung/ Modernisierung von Gebäuden in der Altstadt
G 2.2	Kommunales Förderprogramm/ kommunale Zuschüsse
G 2.3	Sanierungsberatung, Öffentlichkeitsarbeit/ Information über Fördermöglichkeiten
Z 2.1	Stadtbodenkonzept (Novellierung) (vgl. W 2.6)
Z 2.2	Neugestaltung Mainstraße, Obere Gasse, Untere Wallstraße
Z 2.3	Gestaltungssatzung/ Gestaltungsleitfaden/ Förderfibel (Aktualisierung) (vgl. W 8.3)
Z 2.4	Neuentwicklung Areal Römerstraße 9-17/ Am Oberen Tor (vgl. Z 1.8)
Z 2.5	Neuentwicklung Areal beim Runden Turm (vgl. Z 1.9)
W 2.1	Neugestaltung Stadtplan
W 2.2	Neugestaltung Obere Wallstraße
W 2.3	Wegeleitkonzept, Blindenleitsystem (vgl. W 5.3)
W 2.4	Aktive Stadtbildpflege, Fassadengestaltung/ -begrünung
W 2.5	Bessere Zugänge zur Altstadt (vom Main, von Peters Platz), Gestaltung der Unterführungen als attraktive Zugänge, Zugang vom Bahnhof/ Achse Bahnhof – Lindenstraße (vgl. Z 9.1)
W 2.6	Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität: barrierefreie Straßen, Wege und Plätze, Stadtmöblierung, Sitzgelegenheiten, Mülleimer erweitern (vgl. Z 2.1)
W 2.7	Trinkwasserstationen (vgl. W 7.3 und W 8.6)
S 2.1	Straßenraumgestaltung Lindenstraße: Gestaltung öffentlicher Raum, Gestaltung Parkplätze, Parkscheune, Begrünung Straßenraum
S 2.2	Gestaltung altstadtnaher Bereiche, Verweilzonen an Stadtbefestigung
S 2.3	Grünkonzept, Grünzonen im altstädtischen/ altstadtnahen Bereich
S 2.4	Lichtkonzept, Inszenierung altstädtischer Sehenswürdigkeiten (vgl. Z 5.4)
S 2.5	Neugestaltung kleinerer Gassen/ Plätze in der Altstadt

Einzelhandel und Gastronomie	
G 3.1	Sicherung lokaler Versorgungsangebote (Nahversorgung, Lebensmittelhandwerk, Fachgeschäfte, Sozialkaufhaus)
Z 3.1	Leerstandsmanagement: Neunutzung Leerstandsobjekte, Erhalt/ Verbesserung Nutzungsmix, Leerstandserhebung (ggf. auf GIS-Basis), Leerstandskataster (vgl. Z 1.1 und Z 6.2)
Z 3.2	Parkplätze kommunizieren, Parkraummanagement, elektronisches Parkleitsystem
W 3.1	Angebotserweiterung Wochenmarkt
W 3.2	Anbindung XXXLutz-Markt (z.B. Shuttle-Service)
W 3.3	Gastronomieförderung im Außenbereich (z.B. entlang der Römerstraße)
W 3.4	Öffentliche Toilette (behindertengerecht, zentrumsnah), ggf. Kooperation mit Gastronomen („nette Toilette“) (vgl. W 5.5)
S 3.1	Bespielung „Kulisse“ Altstadt (aktive Stadtbildpflege)
S 3.2	Events/ Micro-Events im öffentlichen Raum (z.B. Kirchplatz, Mainanlagen), passgenaue Marktformate (vgl. S 5.3)
S 3.3	Gemeinsame Aktionen der Innenstadtakteure, Werbe-/ Gutscheine-/ Gewinnaktionen
S 3.4	Beiträge der Gastronomie, Verbesserung Öffnungszeiten (z.B. beim Biergarten)
S 3.5	Einzelhandelskonzept, Sortimentsliste

Kultur	
G 4.1	Stärkung der Kultur als Attraktivitätsfaktor für Einheimische und Besucher
Z 4.1	Nutzung Stadthalle: Veranstaltungshalle (alternativ: Neubau), Wirtschaftlichkeitsanalyse, Prüfung von Standortalternativen (vgl. Z 1.6 und Z 9.2)
W 4.1	Events im öffentlichen Raum: Micro-Events, „Turmkonzerte“ (vgl. S 3.2 und Z 5.4)
S 4.1	Fotowettbewerb: Auswahl der schönsten Bilder aus Obernburg
S 4.2	Blick in die Geschichtsbücher: Aufbereitung von Informationen zu lokalen Persönlichkeiten (z.B. Adam Lux, Johannes Obernburger)
S 4.3	Personelle Darbietungen: Nachtwächter, Türmer, Stadtschauspiel
S 4.4	Aktivitäten im Kunst-Bereich: Kunstwettbewerbe, Kunst im Handel, Schaubetriebe mit Kunsthandwerk
S 4.5	Traditionspflege (Obstanbau, Apfelwein, Imkertradition), Neukonzeption Apfelblütenfest mit stärkerer Anbindung an die Stadt

Tourismus	
G 5.1	Ausbau der Tourismusarbeit, touristische Vermarktung: Vermarktung Obernburgs als „Römerstadt“/ „Sportstadt“; Verweis auf lokale Persönlichkeiten (z.B. Adam Lux, Johannes Obernburger, Dominik Klein); Nutzung des Nummernschilds „OBB“ als Botschafter
Z 5.1	Touristisches Konzept, Grafik-/ Wegekonzept, Stellung Förderantrag
Z 5.2	Spezialisierte Hotels für Radfahrer (zertifiziert), Hotel-Packages
Z 5.3	Zentrale elektronische Zimmervermittlung
Z 5.4	Erlebbarkeit von Türmen und Toren: Zugangsmöglichkeiten für Besucher, Illumination der Türme und Tore, Türme als Kulisse zur Weihnachtszeit (vgl. S 2.4 und W 4.1)
Z 5.5	Weiterentwicklung Römermuseum: Stadtmuseum mit Themen Römer/ Mittelalter/ Frühenzeit/ Moderne/ Sport; Kooperation mit Kommunen entlang dem früheren Limesverlauf; „Museums-Karree“ (inkl. Obere Gasse 13), Architektenwettbewerb
W 5.1	Römer-Attribute im Stadtbereich (z.B. in der Altstadt, am Kreisel): Römergarten, Skulpturen, Info-Tafeln, Fundstücke, Abgüsse; Umgestaltung Lärmschutzwand: Beleuchtung, Integration römischer Reliefs, Werbeträger
W 5.2	Ausweitung Rad-/ Wanderwegenetz: Wegeführungen für Themenwege/ Rundwege (z.B. Panoramarundweg), Erlebnisweg durch die Altstadt mit markanten Punkten, Stadtführungen (online buchbar), Ausbau Main-Limes-Weg in Richtung Miltenberg
W 5.3	Optimierung der Beschilderung: einheitliches und hochwertiges Kommunikationsdesign; Informationen mittels QR-Codes; Info-Schilder an hist. Häusern (Schild mit Kurzinfo, Foto, QR-Code); Markierung des ältesten Hauses in Obernburg (vgl. W 2.3)
W 5.4	Angebote für Wohnmobilstellen, Erweiterung Stellplätze
W 5.5	Öffentliche Toilette (behindertengerecht, zentrumsnah), ggf. Kooperation mit Gastronomen („nette Toilette“) (vgl. W 3.4)
S 5.1	Blumenschmuck in der Altstadt, Blumenspenden von der Stadt
S 5.2	Inszenierung Altstadtensemble, Bespielung „Kulisse“ Altstadt (vgl. S 3.1)
S 5.3	Entwicklung passgenaue Marktformate (z.B. Antik-Markt, Kunst- und Kultur-Markt) (vgl. S 3.2)
S 5.4	Regionale Profilierung: stärkere Bekanntmachung der Region „Bayer. Untermain“ mit Pforte Obernburg (wie „Rheingau“, „Bergstraße“, „Wetterau“), Kooperationen lokal stärken
S 5.5	Insta-Points: Fotomotive zum Teilen auf Instagram
S 5.6	Temporäre Freizeitanlagen

Wohnen	
G 6.1	Differenziertes Wohnraumangebot (Angebote für Familien, Senioren, Singles)
G 6.2	Innenentwicklung und qualifizierte Außenentwicklung im wohnlichen Bereich (vgl. G 1.3)
G 6.3	Wohnraumvermarktung, Immobilienbörse
G 6.4	Preisgünstiges Wohnen für Einkommensschwache
G 6.5	Angebote für behindertengerechtes Wohnen
G 6.6	Kommunale Stadtbaugesellschaft (vgl. G 1.4)
Z 6.1	Strukturkonzept für wohnbauliche Entwicklung, gesamtstädtische Wohnungsmarktanalyse: Untersuchung Wohnlagen, Analyse Flächenpotenziale, Konzepte für Nachverdichtung/ Umstrukturierung, energetisches Sanierungskonzept (vgl. Z 1.2)
Z 6.2	Leerstandsmanagement: Leerstandserhebung (ggf. auf GIS-Basis), Leerstandskataster, ggf. Anwendung städtisches Vorkaufsrecht (vgl. Z 1.1 und Z 3.1)
Z 6.3	Wohnbauliche Entwicklung von Flächen in kommunalem Eigentum: Grundstückserwerb, Erschließung, Veräußerung, Bauplatzvergabe nach Vergaberichtlinien, Bauverpflichtung (vgl. Z 1.3)
Z 6.4	Neuentwicklung Areal „Opel-Brass“ (vgl. Z 1.7)
Z 6.5	Attraktivierung bestehender Wohngebiete: Nachverdichtung, B-Plan-Änderungen
W 6.1	Innenentwicklung Schillerstraße (Bestandsumwandlung)
W 6.2	Quartiersentwicklung „Hornung-Areal“ (vgl. W 1.4)
W 6.3	Seniorenwohnen: Mehr-Generationen-Wohnen, Service-Wohnen, genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Alters-WG
W 6.4	Attraktives Wohnen in der Altstadt: Anpassungen im Gebäudebestand (z.B. energetische Sanierung), Wohnformen für Familien, kleinere Wohnungen, barrierefreie Wohnungen für Senioren
W 6.5	Entwicklung von Innenhöfen: Entdichtung, Entsiegelung, Begrünung von Hofflächen, Balkone, Terrassen
S 6.1	Anschlussbebauung Areal „Holzbau-Appel“ (vgl. S 1.1)
S 6.2	Straßenraumsanierung in Wohngebieten: Ausbesserung Bodenbelag, Verbesserung der Parksituation, kein wildes Parken (Bsp. Rüdöhle)

Soziale Infrastruktur, Freizeit	
G 7.1	Sicherung öffentlicher Dienstleistungsangebote
G 7.2	Sicherung/ Ausbau der medizinischen Versorgung/ Pflege
G 7.3	Sicherung von Bildungsangeboten, Ausbau/ Qualifizierung der Kinderbetreuung
Z 7.1	Neubau Finanzamt (südlich der Stadthalle), Neunutzung Areal altes Finanzamt (vgl. Z 1.5)
Z 7.2	Offene Ganztagsbetreuung an Grund- und Mittelschule: räumliche Ergänzungen, Nachmittagsbetreuung, warmes Mittagessen
Z 7.3	Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ), Prüfung von Standortalternativen, Suche nach einem Träger
W 7.1	Ergänzungen bei der medizinischen Versorgung/ Pflege: Kinderarzt in Obernburg, Nachfolgepraxis für Hausarzt in Eisenbach, Gemeindefranchisenschwester, Pflegepersonal für Pflegeeinrichtungen (vgl. W 11.1)
W 7.2	Freizeitangebote für Jugendliche: Treffpunkte, Rückzugsorte
W 7.3	Aufwertung von Spielplätzen: Themenspielflächen, neue Spielgeräte, Anlagen für Feinmotorik, Spielplätze barrierefrei/ inklusiv gestalten, Trinkwasserstationen (vgl. W 2.7 und W 8.6)
S 7.1	Barrierefreie öffentliche Gebäude: bessere Belichtung, Stufenmarkierungen
S 7.2	Gesundheitsberatung für Senioren und Familien
S 7.3	Angebote für Migranten: soziale Betreuung, Beratung, Sprachunterricht
S 7.4	Förderung sozialer Initiativen: Unterstützung von Vereinen/ Sozialverbänden, Förderung ehrenamtliches Engagement, lockere Mitmachangebote (z.B. Bücherbox)
S 7.5	Kooperation mit Schulen: Einbindung Schüler/ Lehrer bei Planungen, Vor-Ort-Termine von Planern an Schulen
S 7.6	Tierferlebnisangebote: Waldgehege, Streichelzoo

Freiraum, Klima und Ökologie	
G 8.1	Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenenergie, Wasserkraft, Biogas, Geothermie)
Z 8.1	Öko-Kartierung: Auflistung/ Kartierung ökologisch aufwertbarer Flächen
Z 8.2	Baumpflanzungen in Altstadt/ Altstadtnähe, schattige Aufenthaltsbereiche (z.B. Peters Platz, Lindenstraße, Mainuferzone)
Z 8.3	Weiterentwicklung Freiflächen am Main (Mainaue), „Wassererlebnisräume“ mit Angeboten/ Informationen rund ums Thema Wasser, Schallschutz für Freiflächen mit Erholungsfunktion
Z 8.4	Freiflächenkonzept Mömlingau: Ergänzung Fuß-/ Radwegenetz, Ergänzung Reitwegenetz, Naherholungsflächen, „Wassererlebnisräume“, Gärten an der Mömling
W 8.1	Kommunales Energiekonzept
W 8.2	Kommunale Wärmeplanung (vgl. W 8.9)
W 8.3	Nutzung von Dachflächen für PV-Anlagen/ Zisternenbewässerung bei Wohnhäusern (Grundlage: aktualisierte Gestaltungssatzung, vgl. Z 2.3), Dachflächen-PV-Anlagen auf Gewerbebauten/ öffentlichen Gebäuden
W 8.4	Energetische Sanierung im Altbaubestand, Wärmedämmung
W 8.5	Hochwasserschutz an Main und Mömling, Schutz vor Starkregenereignissen, Regenrückhaltebecken
W 8.6	Trinkwasserstationen (vgl. W 2.7 und W 7.3)
W 8.7	Versickerungsflächen, Rückbau versiegelter Flächen („Schwammstadt“), z.B. im Umfeld von Mobilitätsknoten (vgl. Z 9.3)
W 8.8	Hofraumbegrünung, ökologische Gestaltung privater Gärten
W 8.9	Ausbau der Fernwärmeversorgung, Nahwärmenetze (Grundlage: kommunale Wärmeplanung, vgl. W 8.2), Wärmeversorgung für öffentliche Einrichtungen/ benachbarte Wohnstandorte, Blockheizkraftwerk
S 8.1	Baumpflanzungen in Wohngebieten
S 8.2	Grünflächen mit essbarem Ertrag („essbare Stadt“): z.B. Baum-/ Strauchpflanzungen mit Früchten/ Beeren, Bienenweiden; Mitmacher gewinnen

Verkehr und Mobilität	
G 9.1	Instandhaltung von Straßen und Wegen
Z 9.1	Attraktivierung des Bahnhofs: barrierefreier Ausbau, bessere Zugänglichkeit für Fußgänger/ Radfahrer (insb. Fußgängerbrücke über den Main, vgl. W 2.5), Gestaltung und Begrünung Bahnhofsvorplatz
Z 9.2	Parkplätze bei neuem Finanzamt (vgl. Z 1.5 und Z 7.1) und bei Stadthalle (vgl. Z 1.6 und Z 4.1)
Z 9.3	Mobilitätsknoten/ Mobilitätsstationen an Bahnhof/ Bushaltestellen (E-Ladestationen, Leihräder, vgl. Z 11.2), Versickerungsflächen im Umfeld der Mobilitätsknoten (vgl. W 8.7)
Z 9.4	Verbesserung Radwegenetz (Alltagsradverkehr), Stärkung der Verbindung Obernburg – Eisenbach, Pedelec-Routen (vgl. Z 11.3)
W 9.1	Anpassung Stellplatzsatzung (Novellierung BayBO)
W 9.2	Gestaltung von Bushaltestellen: zusätzliche Haltestellen, barrierefreier Ausbau von Haltestellen (vgl. Z 11.2)
W 9.3	Verbesserung ÖPNV-Bedienung (Bus und Bahn), City-Bus-Linie, alternative Mobilitätsangebote
W 9.4	Lärmschutz (insb. B 426, Bahnlinie), lärmindernde Straßenbeläge
W 9.5	Erhaltung verkehrlicher Anlagen/ Brücken (staatliche Maßnahme: Ausbau Mainbrücke)
S 9.1	Zusätzliche Parkplätze bei Friedenskirche
S 9.2	Verbesserung Fußwegenetz
S 9.3	Sichere Verkehrswege: kinderfreundliche Gestaltung von Fuß-/ Radwegen, sichere Schulwege, gefahrloser Schülertransport

Wirtschaft und Gewerbe	
G 10.1	Kooperation mit Stadt Erlenbach a.Main/ Markt Eisenfeld: Weiterentwicklung Industrie Center Obernburg (ICO)
G 10.2	Sicherung/ Ausbau lokaler Arbeitsplätze
Z 10.1	Anpassung Flächennutzungsplan bzgl. Gewerbeflächenplanung (vgl. Z 1.4)
Z 10.2	Entwicklung/ Erschließung gewerblicher Bauflächen (vgl. Z 1.10)
Z 10.3	Aktivierung von Brachflächen/ mindergenutzten Flächen/ Stilllegungsflächen (vgl. Z 1.11)
W 10.1	Wirtschaftsförderung, Co-Working-Bereiche, preisgünstige Raumangebote für Startups
S 10.1	Neuordnung Gewerbegebiet Obernburg, Entwicklungsstudie Gewerbegebiet Obernburg: Flächenmanagement, Immobilien- und Flächenbörse, Adressbildung, Profilierung der Standorte, Nutzungszonierung (vgl. S 1.2)
S 10.2	Entwicklung Bereich an Eisenbacher Straße: Gestaltung des Straßenraums durch Begrünung

Stadtteil Eisenbach	
G 11.1	Funktionale Stärkung des Stadtteils Eisenbach (vgl. G 1.2)
G 11.2	Stärkung der lokalen Nahversorgung/ Gastronomie
G 11.3	Stärkung von Kultur und Freizeit
Z 11.1	Platz vor Altem Rathaus: Dorfbühne mit Überdachung/ Verlegung Bushaltestelle
Z 11.2	Zusätzliche Bushaltestelle, E-Ladesäulen (vgl. W 9.2 und Z 9.3)
Z 11.3	Verkehrliche Anbindung an Kernstadt: Stärkung der Radwegverbindung Obernburg – Eisenbach (vgl. Z 9.4)
Z 11.4	Neuentwicklung ehem. Gasthäuser „Zur Krone“ und „Zum Schwanen“ (Grundlage: B-Plan „Ortsmitte Eisenbach“)
Z 11.5	Neuentwicklung Anwesen Wiesentalstraße 2 und 4: vorzugsweise wohnliche Nutzung
W 11.1	Medizinische Versorgung: Nachfolgepraxis für Hausarzt (vgl. W 7.1)
W 11.2	Weitere Aufwertung Sport-/ Freizeitareal: z.B. Café/ Biergarten mit öffentlichem WC, neue Spielgeräte, mehr Sitzgelegenheiten, Einzäunung
W 11.3	Zusätzliche Brückenerschließung von Norden
W 11.4	Aufwertung Ortseingang Altort: Verbesserung der Eingangssituation an Brücke über die Mömling
W 11.5	Städtebaulicher Rahmenplan für Altort
W 11.6	Modellprojekt Innenentwicklung Eisenbach: Entdichtung, grüne Höfe, Umnutzung Scheunen, Flächentausch/ -zusammenlegung, energetische Gebäudeoptimierung
W 11.7	Werkzeugkasten Baugestaltung für Altort: Kommunales Förderprogramm, Gestaltungssatzung, Gestaltungshandbuch, Gestaltungsberatung
W 11.8	Neuentwicklung Anwesen ehem. RV-Bank: z.B. Wohnen, Parkplätze; Straßenraum-/ Platzgestaltung im Umfeld (Bereich Odenwald-/ Raiffeisenstraße)
S 11.1	Treffpunkte für Bürger: öffentliche Plätze, Raumangebote
S 11.2	Gestaltung/ Pflege von Freiflächen (im Umfeld des Heimatmuseums, der Sport- und Kulturhalle und der Ortseingänge), öffentlicher Ortsgarten
S 11.3	Grünzonen an Mömling: Gehölzpflege, Gestaltung ufernaher Wege
S 11.4	Neunutzung Areal „An der Hardt“

4.3 Handlungsprogramm

Leitziel:

„Zukunftsstadt
Obernburg“
mit flächeneffizienter
Siedlungsentwicklung

Handlungsfeld 1 „Städtebauliche Entwicklung“

Generelle Aufgabenstellungen

In der Stadt Obernburg a.Main bestehen mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung folgende generelle Aufgabenstellungen, die zukünftig weiter zu verfolgen sind:

G 1.1 Funktionale Stärkung der Kernstadt Obernburg.

G 1.2 Funktionale Stärkung des Stadtteils Eisenbach (vgl. G 11.1).

G 1.3 Innenentwicklung und qualifizierte Außenentwicklung: Ausweitung der Innenentwicklung bei gleichzeitiger Fortführung einer qualifizierten Außenentwicklung in einem moderaten Umfang (vgl. G 6.2).

Zu prüfen ist zukünftig mit Blick auf die Entwicklung bislang nicht oder nur unzureichend genutzter Flächenpotenziale in Obernburg die Umsetzung folgender Maßnahme:

G 1.4 Kommunale Stadtbaugesellschaft: Etablierung einer kommunalen Stadtbaugesellschaft, welche entwicklungsfähige Flächen von Privateigentümern erwirbt, erschließt und wieder an Interessenten veräußert (vgl. G 6.6).

Zentrale Projekte

Z 1.1 Städtisches Liegenschaftsmanagement: Etablierung eines städtischen Liegenschaftsmanagements „aus einer Hand“, Identifizierung von Flächen/ Leerstandsobjekten (ggf. auf GIS-Basis), welche von der Stadt erworben, erschlossen und wieder an Interessenten veräußert werden können; Einrichtung eines Leerstandskatasters mit Informationen zu Leerstandsobjekten (regelmäßig zu aktualisieren); regelmäßige Kontaktpflege mit Grundstückseigentümern im Rahmen des Leerstandsmanagements, ggf. Kooperation mit privaten Investoren (public-private-partnership), ggf. Anwendung des städtischen Vorkaufsrechts (vgl. Z 3.1 und Z 6.2).

Z 1.2 Strukturkonzept für wohnbauliche Entwicklung: Erstellung eines Strukturkonzepts für die wohnbauliche Entwicklung mit Klärung der Fragen: Welcher Wohnraum wird konkret nachgefragt? Was kann/ soll zukünftig auf den verfügbaren Flächen entstehen? Gesamtstädtische Wohnungsmarktanalyse mit Untersuchung von Wohnlagen, Analyse von Flächenpotenzialen, Konzept für Nachverdichtung/ Umstrukturierung und energetischem Sanierungskonzept (vgl. Z 6.1).

Z 1.3 Wohnbauliche Entwicklung von Flächen in kommunalem Eigentum: Grundstückserwerb von privaten Eigentümern, Erschließung, Veräußerung an Interessenten, Bauplatzvergabe nach Vergaberichtlinien, Bauverpflichtung (vgl. Z 6.3).

Z 1.4 Anpassung Flächennutzungsplan bzgl. Gewerbeflächenplanung: Prüfung der Möglichkeiten für zusätzliche Gewerbeflächenplanung im Stadtgebiet mit entsprechender Anpassung des Flächennutzungsplans (vgl. Z 10.1).

Z 1.5 Neubau Finanzamt: Neubau des Finanzamts auf einem Areal südlich der Stadthalle (staatliches Projekt); die erforderliche Bebauungsplanung liegt vor; zu prüfen ist, in welcher Weise das Areal des alten Finanzamts zukünftig genutzt werden soll (vgl. Z 7.1).

Z 1.6 Nutzung Stadthalle: Zu prüfen ist, ob die nördlich des neuen Finanzamts gelegene Stadthalle weiterhin – mit entsprechendem Sanierungsaufwand – als Veranstaltungshalle genutzt werden soll (Prüfung im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsanalyse); in diesem Fall müssen ein ausreichender Lärmschutz für Anwohner gewährleistet und ausreichend Parkplätze für Besucher bereitgestellt werden (z.B. in Form einer Tiefgarage oder eines Parkhauses, ggf. können Parkplätze des neuen Finanzamts außerhalb der amtlichen Geschäftszeiten von Besuchern der Stadthalle genutzt werden, vgl. Z 9.2).

Alternativ kann der Neubau einer Stadthalle an einem anderen Standort in Erwägung gezogen werden; in diesem Fall sind verschiedene Standortalternativen zu prüfen; zugleich muss – unter Prüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. Brandschutzbestimmungen) – ein Neunutzungskonzept für die bisherige Stadthalle gefunden werden (z.B. Bürgerzentrum, Markthalle) (vgl. Z 4.1).

Z 1.7 Neuentwicklung Areal „Opel-Brass“:

Neuentwicklung des relativ zentral gelegenen Areals des Autohauses „Opel-Brass“ vorzugsweise in Form einer wohnlichen Nutzung; alternativ denkbar: Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) oder Neubau Stadthalle (vgl. Z 6.4).

Z 1.8 Neuentwicklung Areal Römerstraße 9-17:

Neuentwicklung des weitgehend in städtischem Eigentum befindlichen Areals am südlichen Altstadttrand (Nähe Oberes Tor) zu einem Aushängeschild für die Stadt Obernburg; für das Areal, das einen ausbaubaren Innenhof hat, liegt bereits ein Ideenkonzept vor (vgl. Z 2.4).

Z 1.9 Neuentwicklung Areal beim Runden Turm:

Neuentwicklung und städtebauliche Aufwertung des in privatem Eigentum befindlichen Areals am westlichen Altstadttrand (Runde-Turm-Straße 3 mit südlich anschließenden Grundstücken); angedacht ist vor allem eine wohnliche Nutzung des Areals; Besonderheit sind zwei große in privatem Eigentum befindliche Gewölbekeller unter städtischem Grund, für die ebenfalls eine neue Nutzung gefunden werden soll (z.B. Weinbar) (vgl. Z 2.5).

Z 1.10 Entwicklung/ Erschließung gewerblicher Bauflächen:

Prüfung der Möglichkeiten für zusätzliche Entwicklung/ Erschließung gewerblicher Bauflächen (vgl. Z 10.2).

Z 1.11 Aktivierung von Brachflächen/ mindergenutzten Flächen:

Prüfung der Möglichkeiten zur Aktivierung von Brachflächen/ mindergenutzten Flächen/ Stillelegungsflächen (vgl. Z 10.3).

Weitere wichtige Projekte

W 1.1 Zentrale Stadtverwaltung: Bündelung von Verwaltungsfunktionen (Rathaus, Bürgerhaus, Stadtmarketing, Bauamt Wehrinsel).

W 1.2 Nutzung Sparkassengebäude:

Prüfung der Möglichkeiten für eine langfristige Nutzung des in der Altstadt gelegenen, im Eigentum der Stadt Obernburg befindlichen Sparkassengebäudes (z.B. Verwaltung).

W 1.3 Neuentwicklung Areal „Betonwerk Kreher“:

Prüfung der Möglichkeiten für eine Neuentwicklung des Areals „Betonwerk Kreher“ im Stadtteil Eisenbach.

W 1.4 Quartiersentwicklung „Hornung-Areal“:

Prüfung der Möglichkeiten für eine Neuentwicklung/ Quartiersentwicklung des in der Altstadt gelegenen „Hornung-Areals“ (nah und gut) (vgl. W 6.2).

Sonstige Projekte

S 1.1 Neuentwicklung Areal „Holzbau-Appel“:

Prüfung der Möglichkeiten für eine Neuentwicklung des im Stadtteil Eisenbach gelegenen Areals „Holzbau-Appel“ (Voraussetzung: Gewährleistung Hochwasserschutz) (vgl. S 6.1).

S 1.2 Neuordnung Gewerbegebiet Obernburg:

Entwicklungsstudie zur Neuordnung des Gewerbegebiets Obernburg, Flächenmanagement, Immobilien- und Flächenbörse, Adressbildung, Profilierung der Standorte, Nutzungszonierung (vgl. S 10.1).

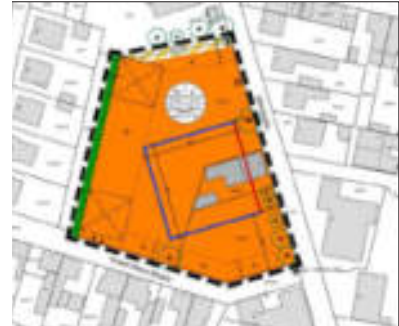


Abb.110: 2023: Aufstellung BP „Finanzamt Obernburg mit Bearbeitungsstelle Nürnberg Nord“

Webseite der Stadt Obernburg a.Main



Abb.111: Römerstraße 9-17, Luftbild, M. 1:1.000



Abb.112: Areal „Runder Turm“, Luftbild, M. 1:1.000

Eigene Darstellungen auf Grundlage der Hintergrundkarte Digitales Orthophoto (Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung) und des Katasterplans der Stadt Obernburg a.Main

Leitziel:

„Altstadt Obernburg
zum Wohlfühlen“
mit Kunst, Kultur und
Geschichte zum Erleben

**Handlungsfeld 2 „Aufwertung
der Altstadt“**

Generelle Aufgabenstellungen

Für die Altstadt Obernburg besteht folgende generelle Aufgabenstellung, die zukünftig weiter zu verfolgen ist:

G 2.1 Sanierung/ Modernisierung von Gebäuden in der Altstadt.

Darüber hinaus sind Anpassungen bzw. Ausweitungen bei folgenden Maßnahmen in der Altstadt ins Auge zu fassen:

G 2.2 Kommunales Förderprogramm/ kommunale Zuschüsse: Anpassung des seit 2011 bestehenden kommunalen Förderprogramms (ggf. Anpassung der Förderhöchstsätze, gezieltere Förderung von Projekten).

G 2.3 Sanierungsberatung, Öffentlichkeitsarbeit/ Information über Fördermöglichkeiten: Fortführung der Sanierungsberatung, Ausweitung der Öffentlichkeitsarbeit, zusätzliche schriftliche Informationen für Haus-/ Grundstückseigentümer.

Zentrale Projekte

Z 2.1 Stadtbodenkonzept (Novellierung):
Novellierung des bestehenden Stadtbodenkonzepts für die Altstadt Obernburg auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 26.09.2024 zu den Planungen der Ingenieurgesellschaft SB mbH für die Bereiche Mainstraße, Obere Gasse und Untere Wallstraße; besondere Berücksichtigung des Aspekts der Barrierefreiheit bei der Gestaltung des Stadtbodens (vgl. W 2.6).

Z 2.2 Neugestaltung Mainstraße, Obere Gasse, Untere Wallstraße:
Neugestaltung der Maingasse, Oberen Gasse und Unteren Wallstraße auf Grundlage des novellierten Stadtbodenkonzepts und der am 26.09.2024 im Stadtrat beschlossenen Planungen der Ingenieurgesellschaft SB für die Bereiche Maingasse, Obere Gasse und Untere Wallstraße; Realisierung der Vorzugsvariante mit Asphaltbändern (eingefärbter Mastixasphalt) von ca. 3,00 m Breite.

Z 2.3 Gestaltungssatzung/ Gestaltungsleitfaden/ Förderfibel (Aktualisierung):
Aktualisierung der seit 2011 bestehenden Gestaltungssatzung (Anpassung der Satzung an heutige Voraussetzungen etwa bzgl. Materialeinsatz, Klimaschutz oder Errichtung von PV-Anlagen auf Dachflächen, vgl. W 8.3), analog Aktualisierung von Gestaltungsleitfaden/ Förderfibel als Orientierungshilfe für Haus-/ Grundstückseigentümer.

Z 2.4 Neuentwicklung Areal Römerstraße 9-17:
Neuentwicklung des weitgehend

in städtischem Eigentum befindlichen Areals am südlichen Altstadtrand (Nähe Oberes Tor) zu einem Aushängeschild für die Stadt Obernburg; für das Areal, das einen ausbaubaren Innenhof hat, liegt bereits ein Ideenkonzept vor (vgl. Z 1.8).

Z 2.5 Neuentwicklung Areal beim Runden Turm:
Neuentwicklung und städtebauliche Aufwertung des in privatem Eigentum befindlichen Areals am westlichen Altstadtrand (Rundeturm-Straße 3 mit südlich anschließenden Grundstücken); angedacht ist vor allem eine wohnliche Nutzung des Areals; Besonderheit sind zwei große in privatem Eigentum befindliche Gewölbekeller unter städtischem Grund, für die ebenfalls eine neue Nutzung gefunden werden soll (z.B. Weinbar) (vgl. Z 1.9).

Weitere wichtige Projekte

W 2.1 Neugestaltung Stadtplan:
Ein neuer Stadtplan für die Stadt Obernburg befindet sich bereits in der Umsetzung.

W 2.2 Neugestaltung Obere Wallstraße:
Neugestaltung der Oberen Wallstraße auf Grundlage des novellierten Stadtbodenkonzepts; vorgesehen ist eine ähnliche Gestaltung wie im Bereich der Mainstraße, Oberen Gasse und Unteren Wallstraße (Verlegung von Asphaltbändern mit eingefärbtem Mastixasphalt).

W 2.3 Wegeleitkonzept, Blindenleitsystem:
Realisierung eines stimmigen Wegeleitkonzepts für Besucher inkl. Blindenleitsystem für Menschen mit Sehbehinderung (vgl. W 4.3).

W 2.4 Aktive Stadtbildpflege, Fassadengestaltung/ -begrünung: Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur weiteren Aufwertung des Stadtbilds, darunter insb. Maßnahmen der Fassadengestaltung und Fassadenbegrünung.

W 2.5 Bessere Zugänge zur Altstadt:
Verbesserung und gestalterische Aufwertung der Zugänge für Fußgänger und Radfahrer zur Altstadt (z.B. vom Main oder von Peters Platz); Gestaltung der Unterführungen als attraktive Zugänge; Attraktivierung der Achse vom Bahnhof über die Fußgängerbrücke über den Main sowie weiter über die Mainstraße und Schillerstraße zur Lindenstraße (vgl. Z 9.1).

W 2.6 Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität:
Barrierefreie Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen; Stadtmöblierung und Sitzgelegenheiten; Erweiterung von Mülleimern; Beachtung der Vorschläge des novellierten Stadtbodenkonzepts (vgl. Z 2.1).

W 2.7 Trinkwasserstationen:
Einrichtung von Trinkwasserstationen an geeigneten Standorten in der Altstadt bzw. in Altstadtnähe (vgl. W 7.3 und W 8.6).

Sonstige Projekte

S 2.1 Straßenraumgestaltung Lindenstraße:
Gestaltung des öffentlichen Raums, Gestaltung Parkplätze (Prüfung der Einrichtung einer Parkscheune), Begrünung Straßenraum.

S 2.2 Gestaltung altstadtnaher Bereiche:
Aufwertung altstadtnaher Bereiche, Schaffung attraktiver Verweilzonen entlang der Stadtbefestigung.

S 2.3 Grünkonzept:
Weiterentwicklung von Grünzonen im altstädtischen/ altstadtnahen Bereich.

S 2.4 Lichtkonzept:
Realisierung eines Lichtkonzepts zur Inszenierung altstädtischer Sehenswürdigkeiten (z.B. Tore, Türme, Einzelbaudenkmäler) (vgl. Z 5.4).

S 2.5 Neugestaltung kleinerer Gassen/ Plätze in der Altstadt auf Grundlage des novellierten Stadtbodenkonzepts.

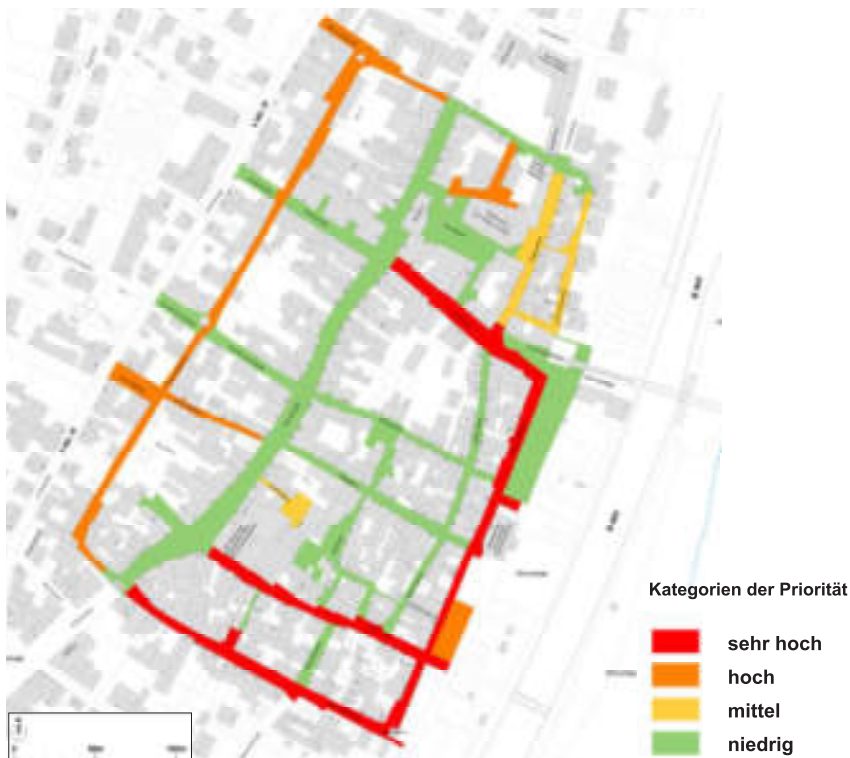


Abb.113: Stadtbodenkonzept, Kategorien der Priorität

Stadtbodenkonzept, Fassung vom 31.07.2025, Verfasser: Holl Wieden Partnerschaft



Abb.114: Obere Gasse Bestand

Quelle: Eigene Bestandsaufnahme



Abb.115: Obere Gasse Planung

Leitziel:

„Altstadt Obernburg
zum Wohlfühlen“
mit Kunst, Kultur und
Geschichte zum Erleben

**Handlungsfeld 3 „Einzelhandel
und Gastronomie“**

Generelle Aufgabenstellungen

In der Stadt Obernburg a.Main besteht mit Blick auf die lokale Versorgungsinfrastruktur folgende generelle Aufgabenstellung, die zukünftig weiter zu verfolgen ist:

G 3.1 Sicherung lokaler Versorgungsangebote:
Sicherung von Angeboten im Bereich Nahversorgung/ Lebensmittelhandwerk, Erhalt von Fachgeschäften, Weiterführung Sozialkaufhaus.

Zentrale Projekte

Z 3.1 Leerstandsmanagement:
Erhalt/ Verbesserung des Nutzungsmix in der Altstadt durch Neunutzung von Leerstandsobjekten (etwa durch Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Kultur oder Soziales); kurzfristige „Gestaltung“ von Leerständen (ggf. durch temporäre Pop-Up-Nutzungen); Leerstandserhebung (ggf. auf GIS-Basis) und Einrichtung eines Leerstandskatasters mit Informationen zu Leerstandsobjekten (regelmäßig zu aktualisieren); regelmäßige Kontaktpflege mit Grundstückseigentümern im Rahmen des Leerstandsmanagements, ggf. Kooperation mit privaten Investoren (public-private-partnership), ggf. Anwendung des städtischen Vorkaufsrechts (vgl. Z 1.1 und Z 6.2).

Z 3.2 Parkplatzkommunikation:
Bessere Kommunizierung des vorhandenen Parkplatzangebots, Parkraummanagement, elektronisches Parkleitsystem (schnelle Information über freie Parkplätze und deren Erreichbarkeit).

Weitere wichtige Projekte

W 3.1 Angebotserweiterung Wochenmarkt:
Prüfung der Möglichkeiten zur Erweiterung von Angeboten des Wochenmarkts.

W 3.2 Anbindung XXXLutz-Markt:
Bessere Anbindung des XXXLutz-Markts an die südlich gelegene Altstadt, um zusätzlich Kunden in die Altstadt zu ziehen (z.B. Einrichtung eines Shuttle-Service).

W 3.3 Gastronomieförderung:
Förderung der Gastronomie im Außenbereich (z.B. entlang der Römerstraße).

W 3.4 Öffentliche Toilette:
Einrichtung einer zusätzlichen öffentlichen Toilette (behindertengerecht, zentrumsnah), ggf. Kooperation mit Gastronomen („nette Toilette“) (vgl. W 5.5).

Sonstige Projekte

S 3.1 Bespielung „Kulisse“ Altstadt:
Prüfung der Möglichkeiten, die „Kulisse“ Altstadt noch stärker und wertiger zu bespielen (aktive Stadtbildpflege) (vgl. S 5.2).

S 3.2 Events im öffentlichen Raum:
Ausweitung von Events/ Micro-Events im öffentlichen Raum (z.B. Kirchplatz, Mainanlagen), Entwicklung passgenauer Marktformate (vgl. S 5.3).

S 3.3 Gemeinsame Aktionen der Innenstadtakteure:
Ausweitung gemeinsamer Aktionen der Innenstadtakteure (z.B. Werbe-/ Gutschein-/ Gewinnaktionen).

S 3.4 Beiträge der Gastronomie:
Zusätzliche Beiträge der Gastronomie zur Attraktivitätssteigerung der Altstadt, Verbesserung der Öffnungszeiten (z.B. beim Biergarten).

S 3.5 Einzelhandelskonzept:
Erstellung/ Fortschreibung Einzelhandelskonzept, Sortimentsliste.



Abb.116: Parken mit dem Smartphone seit 2020

Webseite der Stadt Obernburg a.Main



Abb.117: Römerstraße mit Gastronomie
Quelle: Eigene Bestandsaufnahme

Leitziel:

„Altstadt Obernburg
zum Wohlfühlen“
mit Kunst, Kultur und
Geschichte zum Erleben

Prüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. Brandschutzbestimmungen) – ein Neunutzungskonzept für die bisherige Stadthalle gefunden werden (z.B. Bürgerzentrum, Markthalle) (vgl. Z 1.6).

Handlungsfeld 4 „Kultur“**Generelle Aufgabenstellungen**

Mit Blick auf das kulturelle Angebot besteht in Obernburg folgende generelle Aufgabenstellung, die zukünftig weiter zu verfolgen ist:

G 4.1 Stärkung der Kultur als Attraktivitätsfaktor für Einheimische und Besucher.

Zentrale Projekte

Z 4.1 Nutzung Stadthalle:
Zu prüfen ist, ob die nördlich des neuen Finanzamts gelegene Stadthalle weiterhin – mit entsprechendem Sanierungsaufwand – als Veranstaltungshalle genutzt werden soll (Prüfung im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsanalyse); in diesem Fall müssen ein ausreichender Lärmschutz für Anwohner gewährleistet und ausreichend Parkplätze für Besucher bereitgestellt werden (z.B. in Form einer Tiefgarage oder eines Parkhauses, ggf. können Parkplätze des neuen Finanzamts außerhalb der amtlichen Geschäftszeiten von Besuchern der Stadthalle genutzt werden, vgl. Z 9.2).

Alternativ kann der Neubau einer Stadthalle an einem anderen Standort in Erwägung gezogen werden; in diesem Fall sind verschiedene Standortalternativen zu prüfen; zugleich muss – unter

Weitere wichtige Projekte

W 4.1 Events im öffentlichen Raum:

Ausweitung von Events/ Micro-Events im öffentlichen Raum (z.B. Kirchplatz, Mainanlagen) unter Beachtung des Lärmschutzes für Anwohner (vgl. S 3.2), Nutzung von Türmen und Toren als besondere Kulisse für Konzerte („Turmkonzerte“) (vgl. Z 5.4).

Sonstige Projekte

S 4.1 Fotowettbewerb:
Auswahl der schönsten Bilder aus Obernburg.

S 4.2 Blick in die Geschichtsbücher:
Aufbereitung von Informationen zu lokalen Persönlichkeiten (z.B. Adam Lux, Johannes Obernburger).

S 4.3 Personelle Darbietungen:
Einsatz von „Nachtwächter“ oder „Türmer“ bei Führungen, Inszenierung eines Stadtschauspiels.

S 4.4 Aktivitäten im Kunst-Bereich:
Kunstwettbewerbe, Kunst im Handel (Präsentation, Verkauf), Schaubetriebe mit Kunsthandwerk.

S 4.5 Traditionspflege:
Lokale Traditionspflege in den Bereichen Obstanbau, Apfelweinherstellung und Imkerei; Neukonzeption des Apfelblütenfestes mit stärkerer Anbindung an die Stadt.



Abb.118: Stadthalle Obernburg

Quelle: Google Maps / Foto: Johannes Bruhm



Abb.119: Frühlingsmarkt Obernburg

Quelle: Webseite der Stadt Obernburg a.Main / Foto: Ingo Janek, StadtMarketing Obernburg

Leitziel:

„Römerstadt Obernburg“
mit vielfältigen touristischen
Angeboten

Handlungsfeld 5 „Tourismus“

Generelle Aufgabenstellungen

Mit Blick auf den Tourismus besteht in Obernburg folgende generelle Aufgabenstellung, die zukünftig weiter zu intensivieren ist:

G 5.1 Ausbau der Tourismusarbeit, touristische Vermarktung: Vermarktung Obernburgs als „Römerstadt“ und als „Sportstadt“; Verweis auf lokale Persönlichkeiten (z.B. Adam Lux, Johannes Obernburger, Dominik Klein); Nutzung des Nummernschildes „OBB“ als Botschafter.

Zentrale Projekte

Z 5.1 Touristisches Konzept: Erstellung eines umfassenden touristischen Konzepts für die Stadt Obernburg unter Berücksichtigung zentraler touristischer Themen wie „Römerstadt“ und „Sportstadt“; Erstellung eines Grafik-/ Wegekonzpts; Stellung eines Förderantrags.

Z 5.2 Spezialisierte Hotels für Radfahrer: Ergänzung des lokalen Hotel- und Beherbergungsangebots durch spezialisierte Hotels für Radfahrer (zertifizierte Anbieter); Hotel-Packages, die speziell auf Radtouristen zugeschnitten sind.

Z 5.3 Zentrale elektronische Zimmervermittlung: Erleichterungen für übernachtende Touristen durch zentrale elektronische Zimmervermittlung.

Z 5.4 Erlebbarkeit von Türmen und Toren:

Steigerung der Erlebbarkeit von Türmen und Toren durch Eröffnung von Zugangsmöglichkeiten für Besucher (Voraussetzung: Gewährleistung ausreichender Sicherheitsstandards durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen); Illumination der Türme und Tore (vgl. S 2.4), Nutzung von Türmen und Toren als besondere Kulisse zur Weihnachtszeit oder für Konzerte (vgl. W 4.1).

Z 5.5 Weiterentwicklung Römermuseum:

Weiterentwicklung des Römermuseums zu einem Stadtmuseum, das neben dem Thema „Römer“ auch die Themen „Mittelalter“, „Frühneuzeit“, „Moderne“ und „Sport“ aufgreift (Prüfung der Möglichkeit von 3-D-Ansichten zu verschiedenen historischen Epochen); Betrachtung des Themas „Römer/ Limes“ nicht nur auf lokaler Ebene, sondern im regionalen Zusammenhang (Kooperation mit anderen Kommunen entlang dem früheren Limesverlauf); Entwicklung eines „Museum-Karrees“ unter Einbeziehung des in städtischem Eigentum befindlichen Nachbargrundstücks Obere Gasse 13 (städtebauliche Aufwertung des gesamten Museumsbereichs mit Schaffung einer einladenden Entree-Situation für Besucher); Durchführung eines Architektenwettbewerbs.

Weitere wichtige Projekte

W 5.1 Römer-Attribute im Stadtbereich:

Prüfung der Möglichkeiten zur Präsentation spezifischer Römer-Attribute im Stadtbereich (z.B. in der Altstadt, am Kreisel); Einrichtung eines Römergartens; Platzierung von Skulpturen/ Fund-

stücken/ Abgüssen; Errichtung von Info-Tafeln; Umgestaltung Lärmschutzwand (Beleuchtung, Integration römischer Reliefs, Integration von Werbeträgern).

W 5.2 Ausweitung Rad- und Wanderwegenetz:

Entwicklung von Wegeführungen für Themenwege/ Rundwege (z.B. Panoramarundweg), Etablierung eines zusätzlichen Erlebniswegs durch die Altstadt mit markanten Punkten, Angebot von Stadtführungen (online buchbar), Ausbau Main-Limes-Weg in Richtung Miltenberg.

W 5.3 Optimierung der Beschilderung:

Prüfung von Optimierungsmöglichkeiten bei der Beschilderung; Verwendung eines einheitlichen und hochwertigen Kommunikationsdesigns; Informationen mittels QR-Codes; Info-Schilder an historischen Häusern (Schild mit Kurzinfo, Foto, QR-Code); Markierung des ältesten Hauses in Obernburg (vgl. W 2.3).

W 5.4 Angebote für Wohnmobilsten:

Prüfung zusätzlicher Angebote für Wohnmobilsten, Erweiterung von Stellplätzen.

W 5.5 Öffentliche Toilette:

Einrichtung einer zusätzlichen öffentlichen Toilette (behindertengerecht, zentrumsnah), ggf. Kooperation mit Gastronomen („nette Toilette“) (vgl. W 3.4).

Sonstige Projekte

S 5.1 Blumenschmuck in der Altstadt:
Ausweitung des Blumenschmucks in der Altstadt (an Fensterbänken oder in Vorgärten); Blumenspenden von der Stadt.

S 5.2 Inszenierung Altstadtensemble:
Prüfung der Möglichkeiten, die „Kulisse“ Altstadt noch stärker und wertiger zu bespielen (aktive Stadtbildpflege) (vgl. S 3.1).

S 5.3 Entwicklung passgenauer Marktformate:
Prüfung der Möglichkeiten für zusätzliche Märkte (z.B. Antik-Markt, Kunst- und Kultur-Markt) (vgl. S 3.2).

S 5.4 Regionale Profilierung:
Stärkere Profilierung/ Bekanntmachung der Region „Bayer. Untermain“ mit Pforte Obernburg (ähnlich wie Regionen „Rheingau“, „Bergstraße“, „Wetterau“); Kooperationen lokal stärken.

S 5.5 Insta-Points:
Fotomotive zum Teilen auf Instagram.

S 5.6 Temporäre Freizeitanlagen:
Prüfung der Möglichkeiten für temporäre Freizeitanlagen.



Abb.120: Römerspaziergang
Webseite der Stadt Obernburg a.Main



Abb.121: Metallband mit Inschrift
(Vorschlag)



Abb.122: Sitzbank mit Modell des Castrums (Vorschlag)

Stadtbodenkonzept, Fassung vom 31.07.2025,
Verfasser: Holl Wieden Partnerschaft

Leitziel:

**„Wohnstadt Obernburg“
mit starker Ausstattung bei
Bildung, Gesundheit und
Soziales**

Handlungsfeld 6 „Wohnen“

Generelle Aufgabenstellungen

In der Stadt Obernburg a.Main bestehen mit Blick auf die weitere wohnbauliche Entwicklung folgende generelle Aufgabenstellungen, die zukünftig weiter zu verfolgen sind:

G 6.1 Differenziertes Wohnraumangebot:

Bereitstellung von attraktivem Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen (u.a. Familien, Senioren, Singles).

G 6.2 Innenentwicklung und qualifizierte Außenentwicklung im wohnlichen Bereich:

Ausweitung der Innenentwicklung bei gleichzeitiger Fortführung einer qualifizierten Außenentwicklung in einem moderaten Umfang (vgl. G 1.3).

G 6.3 Wohnraumvermarktung, Immobilienbörse.

G 6.4 Ermöglichung von preisgünstigem Wohnen für Einkommensschwache.

G 6.5 Ausreichende Angebote für behindertengerechtes Wohnen.

Zu prüfen ist zukünftig mit Blick auf die Entwicklung bislang nicht oder nur unzureichend genutzter Flächenpotenziale für das Wohnen die Umsetzung folgender Maßnahme:

G 6.6 Kommunale Stadtbaugesellschaft:

Etablierung einer kommunalen Stadtbaugesellschaft, welche entwicklungsfähige Flächen von Privateigentümern erwirbt, erschließt und wieder an Interessenten veräußert (vgl. G 1.4).

Zentrale Projekte

Z 6.1 Strukturkonzept für wohnbauliche Entwicklung:

Erstellung eines Strukturkonzepts für die wohnbauliche Entwicklung mit Klärung der Fragen: Welcher Wohnraum wird konkret nachgefragt? Was kann/ soll zukünftig auf den verfügbaren Flächen entstehen? Gesamtstädtische Wohnungsmarktanalyse mit Untersuchung von Wohnlagen, Analyse von Flächenpotenzialen, Konzept für Nachverdichtung/ Umstrukturierung und energetischem Sanierungskonzept (vgl. Z 1.2).

Z 6.2 Leerstandsmanagement: Erhebung von Leerständen (ggf. auf GIS-Basis, inkl. erwartbarer Leerstände in den nächsten 20 Jahren) und Einrichtung eines Leerstandskatasters mit Informationen zu Leerstandsobjekten (regelmäßig zu aktualisieren); regelmäßige Kontaktpflege mit Grundstückseigentümern im Rahmen des Leerstandsmanagements, ggf. Kooperation mit privaten Investoren (public-private-partnership), ggf. Anwendung des städtischen Vorkaufsrechts (vgl. Z 1.1 und Z 3.1).

Z 6.3 Wohnbauliche Entwicklung von Flächen in kommunalem Eigentum:

Grundstückserwerb von privaten Eigentümern, Erschließung, Veräußerung an Interessenten, Bauplatzvergabe nach Vergaberichtlinien, Bauverpflichtung (vgl. Z 1.3).

Z 6.4 Neuentwicklung Areal „Opel-Brass“:

Neuentwicklung des relativ zentral gelegenen Areals des Autohauses „Opel-Brass“ vorzugsweise in Form einer wohnlichen Nutzung (vgl. Z 1.7).

Z 6.5 Attraktivierung bestehender Wohngebiete:

Prüfung der Möglichkeiten für eine Nachverdichtung, ggf. Durchführung von B-Plan-Änderungen.

Weitere wichtige Projekte

W 6.1 Innenentwicklung Schillerstraße:

Umnutzung dreier ehemals gewerblich genutzter Flächen und einer ehem. Feuerwehr-Fläche an der Schillerstraße zu wohnlichen Zwecken (Bestandsumwandlung); Gestaltung einer offenen Fläche im Hof (inkl. Baumpflanzung).

W 6.2 Quartiersentwicklung „Hornung-Areal“:

Prüfung der Möglichkeiten für eine Neuentwicklung/ Quartiersentwicklung des in der Altstadt gelegenen „Hornung-Areals“ (nah und gut) (vgl. W 1.4).

W 6.3 Seniorenwohnen:

Bereitstellung attraktiver Wohnformen für Senioren (z.B. Mehr-Generationen-Wohnen, Service-Wohnen, genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Alters-WG); Prüfung möglicher Standortalternativen.

W 6.4 Attraktives Wohnen in der Altstadt:

Ermöglichung attraktiven Wohnens in der Altstadt durch Anpassungen im Gebäudebestand (Sanierung/ energetische Sanierung, Modernisierung, Umbau), Wohnformen für Familien, kleinere Wohnungen, barrierefreie Wohnungen für Senioren.

W 6.5 Entwicklung von Innenhöfen:

Erhöhung der Wohnqualität durch Neugestaltung von Innenhöfen (Entdichtung, Entsiegelung, Begrünung von Hofflächen), Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche (z.B. Terrassen, Balkone).

Sonstige Projekte**S 6.1** Anschlussbebauung Areal „Holzbau-Appel“:

Prüfung der Möglichkeiten für eine Anschlussbebauung im Bereich des im Stadtteil Eisenbach gelegenen Areals „Holzbau-Appel“ (Voraussetzung: Gewährleistung Hochwasserschutz) (vgl. S 1.1).

S 6.2 Straßenraumsanierung in Wohngebieten:

Aufwertung von Wohngebieten durch Straßenraumsanierungen (Ausbesserung Bodenbelag), Verbesserung der Parksituation, kein wildes Parken (Bsp. Rüdöhle).

**Abb.123:** Innenhof (Kobengasse)

Quelle: Eigene Bestandsaufnahme

**Abb.124:** Wohnen in der Altstadt (Badgasse)**Abb.125:** Areal „Opel-Brass“, Miltenberger Straße, Luftbild, M. 1:1.000**Abb.126:** Areal „Schiller Straße“, Luftbild, M. 1:1.000

Eigene Darstellungen auf Grundlage der Hintergrundkarte Digitales Orthophoto (Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung) und des Katasterplans der Stadt Obernburg a.Main

Leitziel:

„Wohnstadt Obernburg“
mit starker Ausstattung bei
Bildung, Gesundheit und
Soziales

Handlungsfeld 7 „Soziale Infrastruktur, Freizeit“

Generelle Aufgabenstellungen

In der Stadt Obernburg a.Main bestehen mit Blick auf die soziale Infrastruktur folgende generelle Aufgabenstellungen, die zukünftig weiter zu verfolgen sind:

G 7.1 Sicherung öffentlicher Dienstleistungsangebote.

G 7.2 Sicherung/ Ausbau der medizinischen Versorgung/ Pflege.

G 7.3 Sicherung von Bildungsangeboten, Ausbau/ Qualifizierung der Kinderbetreuung.

Zentrale Projekte

Z 7.1 Neubau Finanzamt: Neubau des Finanzamts auf einem Areal südlich der Stadthalle (staatliches Projekt); die erforderliche Bebauungsplanung liegt vor; zu prüfen ist, in welcher Weise das Areal des alten Finanzamts zukünftig genutzt werden soll (vgl. Z 1.5).

Z 7.2 Offene Ganztagsbetreuung an Grund- und Mittelschule: Räumliche Ergänzungen zur offenen Ganztagsbetreuung von Schulkindern (Fortführung der Angebote zur Nachmittagsbetreuung sowie der Ausgabe eines warmen Mittagessens); ein Raumkonzept liegt bereits vor, das noch von der Regierung von Unterfranken zu genehmigen ist.

Z 7.3 Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ): Prüfung der Möglichkeiten zur Etablierung eines MVZ in Obernburg; Prüfung von Standortalternativen; Suche nach einem Träger, der ein betriebswirtschaftlich tragfähiges Konzept entwickelt (Kontaktaufnahme zu bekannten MVZ/ Trägern von MVZ sowie zu Kommunen, in denen ein MVZ bereits realisiert oder geplant ist); Kriterien für einen MVZ-Betrieb in Obernburg: genossenschaftlicher Betrieb mit angestellten Ärzten, barrierefreie Gestaltung (u.a. mit Fahrstuhl), familiengerechte Arbeitsplätze.

Weitere wichtige Projekte

W 7.1 Ergänzungen bei der medizinischen Versorgung/ Pflege: Ansiedlung einer Kinderarztpraxis in Obernburg, Nachfolgepraxis für Hausarzt im Stadtteil Eisenbach (vgl. W 11.1), Prüfung der Möglichkeiten für den Einsatz von Gemeindefranchisestwestern, Gewinnung von Pflegepersonal für Pflegeeinrichtungen.

W 7.2 Freizeitangebote für Jugendliche: Ausweitung der Freizeitangebote für Jugendliche (Treffpunkte, Rückzugsorte).

W 7.3 Aufwertung von Spielplätzen: Gestaltung als Themenspielplätze; Ergänzung neuer Spielgeräte/ Anlagen für Feinmotorik; barrierefreie/ inklusive Gestaltung von Spielplätzen; Einrichtung von Trinkwasserstationen an Spielplätzen (vgl. W 2.7 und W 8.6).

Sonstige Projekte

S 7.1 Barrierefreie öffentliche Gebäude: Gewährleistung von mehr Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden, bessere Belichtung, Stufenmarkierungen.

S 7.2 Gesundheitsberatung: Gesundheitsberatung für Senioren und Familien.

S 7.3 Angebote für Migranten: Soziale Betreuung, Beratungsangebote, Sprachunterricht für Migranten.

S 7.4 Förderung sozialer Initiativen: Unterstützung von Vereinen/ Sozialverbänden, Förderung ehrenamtliches Engagement, lockere Mitmachangebote (z.B. Bücherbox).

S 7.5 Kooperation mit Schulen: Einbindung von Schülern/ Lehrern bei Entwicklungsplanungen, Vor-Ort-Termine von Planern an Schulen.

S 7.6 Tiererlebnisangebote: Prüfung der Möglichkeiten für zusätzliche Tiererlebnisangebote (z.B. Waldgehege, Streichelzoo).



Abb.127: Main-Limes-Realschule, Dekaneistr. 2

Quelle: Webseite des Landratsamts Miltenberg / Foto: Sebastian Andres

Leitziel:

„Grünes Obernburg“
mit attraktiven Grün- und
Wassererlebnisräumen an Main
und Mömling

**Handlungsfeld 8 „Freiraum,
Klima und Ökologie“****Generelle Aufgabenstellungen**

In der Stadt Obernburg a.Main besteht mit Blick auf weitere ökologische Verbesserungen folgende generelle Aufgabenstellung, die zukünftig weiter zu verfolgen ist:

G 8.1 Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenenergie, Wasserkraft, Biogas, Geothermie).

Zentrale Projekte

Z 8.1 Öko-Kartierung:
Auflistung der ökologisch aufwertbaren Flächen im Stadtgebiet (Flächen für Entsiegelung, Begrünung und Anpflanzung von Bäumen); Darstellung der ökologisch aufwertbaren Flächen in einer Karte (Öko-Kartierung); Beachtung bodendenkmalflegerischer Anforderungen.

Z 8.2 Baumpflanzungen in Altstadt/ Altstadtnähe:
Schaffung schattiger Aufenthaltsbereiche für Einheimische und Besucher durch Baumpflanzungen in Altstadt/ Altstadtnähe (z.B. Peters Platz, Lindenstraße, Mainuferzone).

Z 8.3 Weiterentwicklung Freiflächen am Main:
Weiterentwicklung bestehender Freiflächen im Mainauenbereich als „Wassererlebnisräume“ mit Angeboten und Informationen rund ums Thema „Wasser“ (z.B.

„Wassererlebnisweg“ mit Info-Tafeln zum Thema „Wasser“, Wassertretbecken und Wasserspielflächen für Kinder), mehr Schallschutz für Freiflächen mit Erholungsfunktion.

Z 8.4 Freiflächenkonzept Mömlingau:

Ergänzung Fuß-/ Radwegenetz, Ergänzung Reitwegenetz, Gestaltung von Naherholungsflächen mit partiellen „Wassererlebnisräumen“, Gärten an der Mömling.

Weitere wichtige Projekte

W 8.1 Kommunales Energiekonzept:
Erstellung eines kommunalen Energiekonzepts für die Stadt Obernburg; Aufzeigen der Möglichkeiten einer effizienten Energienutzung auf kommunaler Ebene (Nutzung erneuerbarer Energien).

W 8.2 Kommunale Wärmeplanung:
Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung für die Stadt Obernburg; Prüfung der Möglichkeiten für Nahwärme konzepte im Stadtgebiet (vgl. W 8.9).

W 8.3 Dachflächen-PV-Anlagen:
Nutzung von Dachflächen für PV-Anlagen und Zisternenbewässerung bei Wohnhäusern (generell und auch im Altstadtbereich auf Grundlage der aktualisierten Gestaltungssatzung (vgl. Z 2.3); Ausschöpfung der Möglichkeiten für Dachflächen-PV-Anlagen auf Gewerbebauten/ öffentlichen Gebäuden.

W 8.4 Energetische Sanierung:
Energetische Sanierung im Altbau bestand, Wärmedämmung.

W 8.5 Hochwasserschutz:
Maßnahmen des Hochwasserschutzes an Main und Mömling (in Abstimmung mit wasserrecht-

lichen Behörden); Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen, Regenrückhaltebecken.

W 8.6 Trinkwasserstationen:
Einrichtung von Trinkwasserstationen an geeigneten Standorten im Stadtgebiet (vgl. W 2.7 und W 7.3).

W 8.7 Versickerungsflächen:
Verwirklichung des „Schwammstadt“-Prinzips durch Rückbau versiegelter Flächen und Schaffung zusätzlicher Versickerungsflächen in Siedlungsbereichen, insb. im Umfeld von Mobilitätsknoten (vgl. Z 9.3).

W 8.8 Hofraumbegrünung:
Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Hofraumbegrünung, ökologische Gestaltung privater Gärten.

W 8.9 Fernwärme/ Nahwärme:
Prüfung der Möglichkeiten zum Ausbau der Fernwärmeversorgung; Ausschöpfung der Möglichkeiten für Nahwärmenetze auf Grundlage einer kommunalen Wärmeplanung (vgl. W 8.2); Wärmeversorgung für öffentliche Einrichtungen und benachbarte Wohnstandorte, Blockheizkraftwerk.

Sonstige Projekte

S 8.1 Baumpflanzungen in Wohngebieten:
Prüfung der Möglichkeiten für weitere Baumpflanzungen in Wohngebieten.

S 8.2 Grünflächen mit essbarem Ertrag:
Verfolgung des Prinzips einer „essbaren Stadt“ durch Gestaltung von Grünflächen mit essbarem Ertrag (z.B. Baum-/ Strauchpflanzungen mit Früchten/ Beeren, Bienenweiden); Gewinnung von Mitmachern bei der Gestaltung/ Pflege von Grünflächen, ggf. Einbindung von Migrantinnen.

Leitziel:

„Arbeitsort Obernburg“
mit guter verkehrlicher
Anbindung und vielfältigem
Arbeitsplatzangebot

Handlungsfeld 9 „Verkehr und Mobilität“

Generelle Aufgabenstellungen

In der Stadt Obernburg a.Main besteht mit Blick auf die weitere Entwicklung im Verkehrsbereich folgende generelle Aufgabenstellung, die zukünftig weiter zu verfolgen ist:

G 9.1 Instandhaltung von Straßen und Wegen.

Zentrale Projekte

Z 9.1 Attraktivierung des Bahnhofs:

Die Maßnahmen zur Attraktivierung des östlich des Mains im Gemeindegebiet Elsenfeld gelegenen Bahnhofs Obernburg-Elsenfeld befinden sich bereits in der Umsetzung; zu diesen Maßnahmen zählen insb. der barrierefreie Ausbau des Bahnhofs und die Verbesserung der Zugänglichkeit des Bahnhofs für Fußgänger und Radfahrer (insb. über die von der Altstadt Obernburg zum Bahnhof führende Fußgängerbrücke über den Main, vgl. W 2.5); weitere Maßnahmen sind die Gestaltung und Begrünung des Bahnhofsvorplatzes.

Z 9.2 Parkplätze bei neuem Finanzamt/ Stadthalle:
Gewährleistung eines ausreichenden Parkplatzangebots im Umfeld des neuen Finanzamts (vgl. Z 1.5 und Z 7.1) und der bestehenden Stadthalle (z.B. in Form einer Tiefgarage oder eines Parkhauses, ggf. können Parkplätze des neuen Finanzamts außerhalb der

amtlichen Geschäftszeiten von Besuchern der Stadthalle genutzt werden, vgl. Z 1.6 und Z 5.1).

Z 9.3 Mobilitätsknoten/ Mobilitätsstationen:

Einrichtung von Mobilitätsknoten/ Mobilitätsstationen gem. den Empfehlungen des „Regionalen Mobilitäts- und Siedlungsflächenkonzepts“ (REMOSI) für die Region Bayerischer Untermain als Schnittstellen für den Umstieg von einem Verkehrsmittel zum anderen; Einrichtung von E-Ladestationen/ Bereitstellung von Leihrädern an Mobilitätsknoten; mögliche Standorte von Mobilitätsknoten: Bahnhof, Bushaltestellen (vgl. Z 11.2); im Zuge der Einrichtung von Mobilitätsknoten kann parallel das „Schwammstadt“-Prinzip verfolgt werden (Entsiegelung und Begrünung von Flächen im Umfeld der Mobilitätsknoten, vgl. W 8.7).

Z 9.4 Verbesserung Radwegenetz:

Verbesserungen/ Ergänzungen im bestehenden Radwegenetz (Alltagsradverkehr), insb. Stärkung der Radwegverbindung Obernburg – Eisenbach (vgl. Z 11.3), Einrichtung von Pedelec-Routen.

Weitere wichtige Projekte

W 9.1 Anpassung Stellplatzsatzung:

Die Anpassung der Stellplatzsatzung aufgrund der Novellierung der BayBO befindet sich bereits in der Umsetzung.

W 9.2 Gestaltung von Bushaltestellen:

Prüfung der Möglichkeiten zur Einrichtung zusätzlicher Bushaltestellen (insb. an parallel zu den Hauptverkehrsachsen verlaufenden Straßen) in Abstimmung mit dem Landkreis (vgl. Z 11.2); barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen.

W 9.3 Verbesserung der ÖPNV-Bedienung:

Prüfung der Möglichkeiten zur Verbesserung der ÖPNV-Bedienung (Bus und Bahn) in Abstimmung mit dem Landkreis (z.B. Einführung einer ringförmig verkehrenden City-Bus-Linie), Ergänzung der ÖPNV-Bedienung durch zusätzliche alternative Mobilitätsangebote.

W 9.4 Lärmschutz:

Prüfung der Möglichkeiten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen entlang den stärker befahrenen Verkehrsachsen (insb. B 426, Bahnlinie), lärmindernde Straßenbeläge.

W 9.5 Ertüchtigung verkehrlicher Anlagen:

Bedarfsweise Ertüchtigung von Straßen, Wegen und Brücken; Ausbau der Mainbrücke zur verkehrlichen Entlastung des Verkehrsknotens B 469/ Mainbrücke Obernburg/ Elsenfeld (staatliche Maßnahme); erforderliche Grundlage: Ausbauplan, der auch Radweg und ggf. erforderliche Rampe berücksichtigt.

Sonstige Projekte

S 9.1 Parkplätze bei Friedenskirche:

Ausweitung des Parkplatzangebots im Umfeld der Friedenskirche.

S 9.2 Verbesserung Fußwegenetz:

Bedarfsweise Verbesserungen/ Ergänzungen im städtischen Fußwegenetz.

S 9.3 Sichere Verkehrswege:

Gewährleistung sicherer Verkehrswege (insb. für Kinder); kinderfreundliche Gestaltung von Fuß-/ Radwegen; Verbesserungen für Schulkinder durch sichere Schulwege/ gefahrlosen Schülertransport.

Leitziel:

„Arbeitsort Obernburg“
mit guter verkehrlicher
Anbindung und vielfältigem
Arbeitsplatzangebot

Handlungsfeld 10 „Wirtschaft und Gewerbe“**Generelle Aufgabenstellungen**

Mit Blick auf die gewerbliche Entwicklung bestehen in Obernburg folgende generelle Aufgabenstellungen, die zukünftig weiter zu verfolgen sind:

G 10.1 Kooperation mit Stadt Erlenbach a.Main/ Markt Elsenfeld: Weiterentwicklung Industrie Center Obernburg (ICO).

G 10.2 Sicherung/ Ausbau lokaler Arbeitsplätze.

Zentrale Projekte

Z 10.1 Anpassung Flächennutzungsplan bzgl. Gewerbeflächenplanung:
Prüfung der Möglichkeiten für zusätzliche Gewerbeflächenplanung im Stadtgebiet mit entsprechender Anpassung des Flächennutzungsplans (vgl. Z 1.4).

Z 10.2 Entwicklung/ Erschließung gewerblicher Bauflächen:
Prüfung der Möglichkeiten für zusätzliche Entwicklung/ Erschließung gewerblicher Bauflächen (vgl. Z 1.10).

Z 10.3 Aktivierung von Brachflächen/ mindergenutzten Flächen:
Prüfung der Möglichkeiten zur Aktivierung von Brachflächen/ mindergenutzten Flächen/ Stilllegungsflächen (vgl. Z 1.11).

Weitere wichtige Projekte

W 10.1 Wirtschaftsförderung:
Prüfung der Möglichkeiten für Co-Working-Bereiche, preisgünstige Raumangebote für Startups.

Sonstige Projekte

S 10.1 Neuordnung Gewerbegebiet Obernburg:
Entwicklungsstudie zur Neuordnung des Gewerbegebiets Obernburg, Flächenmanagement, Immobilien- und Flächenbörse, Adressbildung, Profilierung der Standorte, Nutzungszonierung (vgl. S 1.2).

S 10.2 Entwicklung Bereich an Eisenbacher Straße:
Gestaltung des Straßenraums durch Begrünung.

**Abb.128:** Mainbrücke

Quelle: Google Maps / Foto: Al Saidee

**Abb.129:** Industrie Center Obernburg (ICO), Vogelperspektive

Quelle: Ruth Weitz, Webseite:
<https://schoenesobernburg.blogspot.com/>

**Abb.130:** Maschinenbau- und Robotik-Unternehmen, Walter-Reis-Straße 1

Quelle: Google Maps (Street View)

Leitziel:

„Lebenswerter
Stadtteil Eisenbach“
mit guter lokaler Infrastruktur
und guter Anbindung an
Kernstadt Obernburg

**Handlungsfeld 11 „Stadtteil
Eisenbach“**

Generelle Aufgabenstellungen

Im Stadtteil Eisenbach bestehen mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stadtteils folgende generelle Aufgabenstellungen, die zukünftig weiter zu verfolgen sind:

G 11.1 Funktionale Stärkung des Stadtteils Eisenbach (vgl. G 1.2).

G 11.2 Stärkung der lokalen Nahversorgung/ Gastronomie.

G 11.3 Stärkung von Kultur und Freizeit.

Zentrale Projekte

Z 11.1 Platz vor Altem Rathaus: Einrichtung einer Dorfbühne mit Überdachung, Verlegung Bushaltestelle; diese Maßnahmen wurden bereits umgesetzt; zu prüfen sind weitere Möglichkeiten zur Aufwertung des Platzes.

Z 11.2 Zusätzliche Bushaltestelle: Prüfung der Möglichkeiten zur Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle (vgl. W 9.2); Einrichtung von E-Ladesäulen in Nähe der Bushaltestelle (vgl. Z 9.3).

Z 11.3 Verkehrliche Anbindung an Kernstadt: Stärkung der Radwegverbindung Obernburg – Eisenbach (vgl. Z 9.4).

Z 11.4 Neuentwicklung ehem. Gasthäuser „Zur Krone“ und „Zum Schwanen“:

Neuentwicklung der im Altort Eisenbach (Raiffeisenstraße 10 und 12) gelegenen Anwesen der ehem. Gasthäuser „Zur Krone“ und „Zum Schwanen“ auf Grundlage des rechtskräftigen B-Plans „Ortsmitte Eisenbach“.

Z 11.5 Neuentwicklung Anwesen Wiesentalstraße 2 und 4: Neuentwicklung des im Altort Eisenbach an der Ecke Brückenstraße/ Wiesentalstraße (Wiesentalstraße 2 und 4) gelegenen Anwesens vorzugsweise in Form einer wohnlichen Nutzung.

Weitere wichtige Projekte

W 11.1 Medizinische Versorgung: Nachfolgepraxis für Hausarzt im Stadtteil Eisenbach (vgl. W 7.1).

W 11.2 Weitere Aufwertung Sport-/ Freizeitareal: Prüfung der Möglichkeiten für weitere Aufwertung des Areals (z.B. Café/ Biergarten mit öffentlichem WC, neue Spielgeräte, mehr Sitzgelegenheiten, Einzäunung).

W 11.3 Zusätzliche Brückenerschließung von Norden: Prüfung der Möglichkeiten für eine zusätzliche Brückenerschließung des Stadtteils von Norden.

W 11.4 Aufwertung Ortseingang Altort: Verbesserung der Eingangssituation an bestehender Brücke über die Mömling.

W 11.5 Städtebaulicher Rahmenplan für Altort: Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans für den Altort Eisenbach als Grundlage für zukünftige Innenentwicklungsmaßnahmen.

W 11.6 Modellprojekt Innenentwicklung Eisenbach:

Entdichtung, grüne Höfe, Umnutzung Scheunen, Flächentausch/-zusammenlegung, energetische Gebäudeoptimierung.

W 11.7 Werkzeugkasten Baugestaltung für Altort: Kommunales Förderprogramm, Gestaltungssatzung, Gestaltungshandbuch, Gestaltungsberatung.

W 11.8 Neuentwicklung Anwesen ehem. RV-Bank:

Prüfung der Möglichkeiten für eine Neuentwicklung des im Altort Eisenbach (Raiffeisenstraße 11) gelegenen Anwesens der ehem. RV-Bank (z.B. Wohnen, Parkplätze); Straßenraum-/ Platzgestaltung im Umfeld (Bereich Odenwald-/ Raiffeisenstraße).

Sonstige Projekte

S 11.1 Treffpunkte für Bürger: Gestaltung öffentlicher Plätze als Treffpunktorte, zusätzliche Raumangebote.

S 11.2 Gestaltung/ Pflege von Freiflächen: Freiflächengestaltung im Umfeld des Heimatmuseums, der Sport- und Kulturhalle und der Ortseingänge; öffentlicher Ortsgarten.

S 11.3 Grünzonen an Mömling: Gehölzpflege, Gestaltung ufernaher Wege.

S 11.4 Neunutzung Areal „An der Hardt“: Prüfung der Möglichkeiten für eine Neunutzung des Areals „An der Hardt“.



Abb.131: Heimatmuseum Eisenbach
Quelle: Eigene Bestandsaufnahme



Abb.132: Brücke über Mömling
Quelle: Eigene Bestandsaufnahme



Abb.133: Areal „Zum Schwanen“ und „Zur Krone“ (Raiffeisenstraße 10 und 12) und Areal Wiesentalstraße 2 und 4, Luftbild, M. 1:1.000

Eigene Darstellungen auf Grundlage der Hintergrundkarte Digitales Orthophoto (Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung) und des Katasterplans der Stadt Obernburg a.Main

4.4 Zeitrahmen und Finanzierung

Die im Maßnahmen- und Rahmenplan enthaltenen Projekte und Maßnahmen sollten möglichst zeitnah in Angriff genommen werden. Zudem sollten in einem längerfristigen Zeitrahmen fortwährend Maßnahmen zur Qualifizierung der baulichen und freiräumlichen Qualität durchgeführt werden.

Grundsätzlich ist als Voraussetzung für die Realisierung der Projekte und Maßnahmen die Gewährung von öffentlichen Fördermitteln zu nennen. Für Obernburg ist vor allem eine Förderung durch Mittel der Städtebauförderung innerhalb des nach § 142 BauGB festzulegenden Sanierungsgebiets in der Altstadt Obernburg vorgesehen. Der vorliegende INSEK-Bericht enthält einen Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets. Ergänzend werden im INSEK-Bericht ein über das Sanierungsgebiet hinausgehendes Stadtumbaugebiet für die Kernstadt Obernburg und ein Stadtumbaugebiet für den Stadtteil Eisenbach nach § 171b BauGB vorgeschlagen.

Die im Rahmen der Städtebauförderung förderfähigen Kosten der geplanten Projekte und Maßnahmen können im Regelfall mit 60% gefördert werden. Sie sind im nachfolgenden Maßnahmenplan noch nicht darstellbar.

Der Maßnahmenplan sieht neben der inhaltlichen Gewichtung der geplanten Projekte und Maßnahmen (zentrale Projekte, weitere wichtige Projekte, sonstige Projekte) eine zeitliche Staffelung der geplanten Projekte und Maßnahmen in einem Zeitraum von etwa

15 Jahren vor. Neben kurzfristig umsetzbaren Projekten/ Maßnahmen (Umsetzung innerhalb von 1-2 Jahren) enthält der Maßnahmenplan daher auch kurz- bis mittelfristig umsetzbare Projekte/ Maßnahmen (Umsetzung innerhalb von 2-5 Jahren), mittelfristig umsetzbare Projekte/ Maßnahmen (Umsetzung innerhalb von 5-8 Jahren), mittel- bis langfristig umsetzbare Projekte/ Maßnahmen (Umsetzung innerhalb von 8-12 Jahren) sowie langfristig umsetzbare Projekte/ Maßnahmen (Umsetzung innerhalb von 12-15 Jahren). Zu beachten ist, dass einzelne Maßnahmen mit relativ frühzeitigem Beginn sich teilweise über einen längeren Zeitraum erstrecken können.

Finanzierung

Städtebauförderungsmittel können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB eingesetzt werden. Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt dies auch für entsprechende Maßnahmen, zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Stadt/ Gemeinde vertraglich verpflichtet hat, sowie für darüber hinausgehende Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll (§ 164a BauGB, Einsatz von Städtebauförderungsmitteln, Stand 1. Januar 2018).

Mit der Festsetzung eines Sanierungsgebietes können Hauseigentümer die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten gemäß EStG in Anspruch nehmen:

- § 7h EStG: Erhöhte Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten von bis zu 9% in 8 Jahren und 7% in 4 Jahren, bei Herstellungs- und Anschaffungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- § 10f EStG: Sonderausgabenabzug für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen von 9% über 10 Jahre
- § 11a EStG: Absetzung des Erhaltungsaufwandes mit gleichmäßiger Verteilung über 2-5 Jahre

Neben der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel sollte die Beteiligung privater Akteure an der Finanzierung von Maßnahmen geprüft werden. Zu verweisen ist hier auf folgende Möglichkeiten:

- Einrichtung eines Verfügungsfonds (Beteiligung öffentlicher und privater Akteure, z.B. Mittel für Marketingmaßnahmen)
- Bereitstellung von Mitteln durch Stiftungen/ Vereine
- Public-Private-Partnership für Einzelvorhaben
- Privates Sponsoring

Maßnahmenplan und Finanzierungsübersicht

Nr.	Projektfelder/ Maßnahmen	Zeitraumen	Beteiligte	Mögliche Finanzierung
1.	Städtebauliche Entwicklung			
G 1.1	Funktionale Stärkung der Kernstadt Obernburg	Fortführung	Stadt Obernburg	
G 1.2	Funktionale Stärkung des Stadtteils Eisenbach (vgl. G 11.1)	Fortführung	Stadt Obernburg	
G 1.3	Innenentwicklung und qualifizierte Außenentwicklung (vgl. G 6.2)	Fortführung/ Ausweitung	Stadt Obernburg, Planer, Eigentümer	
G 1.4	Kommunale Stadtbaugesellschaft (vgl. G 6.6)	Umsetzung prüfen	Stadt Obernburg	
Z 1.1	Städtisches Liegenschaftsmanagement „aus einer Hand“, Leerstandskataster, Leerstandsmanagement (vgl. Z 3.1 und Z 6.2)	kurzfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Investoren	ggf. Städtebauförderung
Z 1.2	Strukturkonzept für wohnbauliche Entwicklung, gesamtstädtische Wohnungsmarktanalyse: Untersuchung Wohnlagen, Analyse Flächenpotenziale, Konzepte für Nachverdichtung/ Umstrukturierung, energetisches Sanierungskonzept (vgl. Z 6.1)	kurzfristig	Stadt Obernburg, Fachgutachter, Planer	ggf. Städtebauförderung, ggf. Wohnraumförderung
Z 1.3	Wohnbauliche Entwicklung von Flächen in kommunalem Eigentum: Grundstückserwerb, Erschließung, Veräußerung, Bauplatzvergabe nach Vergaberichtlinien, Bauverpflichtung (vgl. Z 6.3)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Investoren	
Z 1.4	Anpassung Flächennutzungsplan bzgl. Gewerbeflächenplanung (vgl. Z 10.1)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	
Z 1.5	Neubau Finanzamt (südlich der Stadthalle), Neunutzung Areal altes Finanzamt (vgl. Z 7.1)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Freistaat Bayern	Freistaat Bayern
Z 1.6	Nutzung Stadthalle: Veranstaltungshalle (alternativ: Neubau), Wirtschaftlichkeitsanalyse, Prüfung von Standortalternativen (vgl. Z 4.1 und Z 9.2)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Fachgutachter, Planer, Investor	Städtebauförderung
Z 1.7	Neuentwicklung Areal „Opel-Brass“ (vgl. Z 6.4)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investor	Städtebauförderung, Wohnraumförderung
Z 1.8	Neuentwicklung Areal Römerstraße 9-17/ Am Oberen Tor (vgl. Z 2.4)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investor	Städtebauförderung, Wohnraumförderung
Z 1.9	Neuentwicklung Areal beim Runden Turm (vgl. Z 2.5)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investor	Städtebauförderung, Wohnraumförderung
Z 1.10	Entwicklung/ Erschließung gewerblicher Bauflächen (vgl. Z 10.2)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investoren	
Z 1.11	Aktivierung von Brachflächen/ mindergenutzten Flächen/ Stilllegungsflächen (vgl. Z 10.3)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investoren	ggf. Städtebauförderung
W 1.1	Zentrale Stadtverwaltung: Bündelung von Verwaltungsfunktionen (Rathaus, Bürgerhaus, Stadtmarketing, Bauamt Wehrinsel)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Planer	
W 1.2	Nutzung Sparkassengebäude: langfristige Nutzung	mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	ggf. Städtebauförderung
W 1.3	Neuentwicklung Areal „Betonwerk Kreher“	mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investor	ggf. Städtebauförderung
W 1.4	Quartiersentwicklung „Hornung-Areal“ (vgl. W 6.2)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investor	Städtebauförderung, Wohnraumförderung
S 1.1	Neuentwicklung Areal „Holzbau-Appel“ (vgl. S 6.1)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investor	ggf. Städtebauförderung
S 1.2	Neuordnung Gewerbegebiet Obernburg, Entwicklungsstudie Gewerbegebiet Obernburg: Flächenmanagement, Immobilien- und Flächenbörse, Adressbildung, Profilierung der Standorte, Nutzungszonierung (vgl. S 10.1)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Fachgutachter, Planer	andere Förderung

Nr.	Projektfelder/ Maßnahmen	Zeitraumen	Beteiligte	Mögliche Finanzierung
2.	Aufwertung der Altstadt			
G 2.1	Sanierung/ Modernisierung von Gebäuden in der Altstadt	Fortführung	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investoren	Städtebauförderung, Wohnraumförderung
G 2.2	Kommunales Förderprogramm/ kommunale Zuschüsse	Fortführung	Stadt Obernburg	Städtebauförderung, kommunale Zuschüsse
G 2.3	Sanierungsberatung, Öffentlichkeitsarbeit/ Information über Fördermöglichkeiten	Fortführung/ Ausweitung	Stadt Obernburg, Planer	Städtebauförderung
Z 2.1	Stadtbodenkonzept (Novellierung) (vgl. W 2.6)	kurzfristig	Stadt Obernburg, Planer	Städtebauförderung
Z 2.2	Neugestaltung Mainstraße, Obere Gasse, Untere Wallstraße	kurzfristig	Stadt Obernburg, Planer	Städtebauförderung
Z 2.3	Gestaltungssatzung/ Gestaltungsleitfaden/ Förderfibel (Aktualisierung) (vgl. W 8.3)	kurzfristig	Stadt Obernburg, Planer	Städtebauförderung
Z 2.4	Neuentwicklung Areal Römerstraße 9-17/ Am Oberen Tor (vgl. Z 1.8)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investor	Städtebauförderung, Wohnraumförderung
Z 2.5	Neuentwicklung Areal beim Runden Turm (vgl. Z 1.9)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investor	Städtebauförderung, Wohnraumförderung
W 2.1	Neugestaltung Stadtplan	in Umsetzung	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Planer	Verfügungsfonds, privates Sponsoring, andere Förderung
W 2.2	Neugestaltung Obere Wallstraße	mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	Städtebauförderung
W 2.3	Wegeleitkonzept, Blindenleitsystem (vgl. W 5.3)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Kommunikationsdesigner	ggf. Städtebauförderung, andere Förderung
W 2.4	Aktive Stadtbildpflege, Fassadengestaltung/ -begrünung	mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer	ggf. Städtebauförderung, andere Förderung
W 2.5	Bessere Zugänge zur Altstadt (vom Main, von Peters Platz), Gestaltung der Unterführungen als attraktive Zugänge, Zugang vom Bahnhof/ Achse Bahnhof – Lindenstraße (vgl. Z 9.1)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	Städtebauförderung
W 2.6	Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität: barrierefreie Straßen, Wege und Plätze, Stadtmöblierung, Sitzgelegenheiten, Mülleimer erweitern (vgl. Z 2.1)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	Städtebauförderung
W 2.7	Trinkwasserstationen (vgl. W 7.3 und W 8.6)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	ggf. Städtebauförderung, Verfügungsfonds, privates Sponsoring
S 2.1	Straßenraumgestaltung Lindenstraße: Gestaltung öffentlicher Raum, Gestaltung Parkplätze, Parkscheune, Begrünung Straßenraum	mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	Städtebauförderung
S 2.2	Gestaltung altstadtnaher Bereiche, Verweilzonen an Stadtbefestigung	mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	Städtebauförderung
S 2.3	Grünkonzept, Grünzonen im altstädtischen/ altstadtnahen Bereich	mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	Städtebauförderung
S 2.4	Lichtkonzept, Inszenierung altstädtischer Sehenswürdigkeiten (vgl. Z 5.4)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	ggf. Städtebauförderung
S 2.5	Neugestaltung kleinerer Gassen/ Plätze in der Altstadt	langfristig	Stadt Obernburg, Planer	Städtebauförderung

Nr.	Projektfelder/ Maßnahmen	Zeitraumen	Beteiligte	Mögliche Finanzierung
3.	Einzelhandel und Gastronomie			
G 3.1	Sicherung lokaler Versorgungsangebote (Nahversorgung, Lebensmittelhandwerk, Fachgeschäfte, Sozialkaufhaus)	Fortführung	Stadt Obernburg, Versorgungsanbieter	
Z 3.1	Leerstandsmanagement: Neunutzung Leerstandsobjekte, Erhalt/ Verbesserung Nutzungsmix, Leerstandserhebung (ggf. auf GIS-Basis), Leerstandskataster (vgl. Z 1.1 und Z 6.2)	kurzfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Investoren	ggf. Städtebauförderung
Z 3.2	Parkplätze kommunizieren, Parkraummanagement, elektronisches Parkleitsystem	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	
W 3.1	Angebotsenerweiterung Wochenmarkt	kurzfristig	Stadt Obernburg, Marktanbieter	Verfügungsfonds, privates Sponsoring
W 3.2	Anbindung XXXLutz-Markt (z.B. Shuttle-Service)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, ÖPNV-Anbieter	
W 3.3	Gastronomieförderung im Außenbereich (z.B. entlang der Römerstraße)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Gastronomen	andere Förderung
W 3.4	Öffentliche Toilette (behindertengerecht, zentrumsnah), ggf. Kooperation mit Gastronomen („nette Toilette“) (vgl. W 5.5)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Gastronomen	ggf. Städtebauförderung, andere Förderung
S 3.1	Bespielung „Kulisse“ Altstadt (aktive Stadtbildpflege)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Kulturschaffende	Verfügungsfonds, privates Sponsoring
S 3.2	Events/ Micro-Events im öffentlichen Raum (z.B. Kirchplatz, Mainanlagen), passgenaue Marktformate (vgl. S 5.3)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Kulturschaffende, Marktanbieter	Verfügungsfonds, privates Sponsoring
S 3.3	Gemeinsame Aktionen der Innenstadtakteure, Werbe-/ Gutschein-/ Gewinnaktionen	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Innenstadtakteure	Verfügungsfonds, privates Sponsoring
S 3.4	Beiträge der Gastronomie, Verbesserung Öffnungszeiten (z.B. beim Biergarten)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Gastronomen	
S 3.5	Einzelhandelskonzept, Sortimentsliste	mittelfristig	Stadt Obernburg, Fachgutachter, Planer	

Nr.	Projektfelder/ Maßnahmen	Zeitraumen	Beteiligte	Mögliche Finanzierung
4.	Kultur			
G 4.1	Stärkung der Kultur als Attraktivitätsfaktor für Einheimische und Besucher	Fortführung	Stadt Obernburg	
Z 4.1	Nutzung Stadthalle: Veranstaltungshalle (alternativ: Neubau), Wirtschaftlichkeitsanalyse, Prüfung von Standortalternativen (vgl. Z 1.6 und Z 9.2)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Fachgutachter, Planer, Investor	Städtebauförderung
W 4.1	Events im öffentlichen Raum: Micro-Events, „Turmkonzerte“ (vgl. S 3.2 und Z 5.4)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Kulturschaffende	Verfügungsfonds, privates Sponsoring
S 4.1	Fotowettbewerb: Auswahl der schönsten Bilder aus Obernburg	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Stadtbewohner	Verfügungsfonds, privates Sponsoring
S 4.2	Blick in die Geschichtsbücher: Aufbereitung von Informationen zu lokalen Persönlichkeiten (z.B. Adam Lux, Johannes Obernburger)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Heimatpfleger	
S 4.3	Personelle Darbietungen: Nachtwächter, Türmer, Stadtschauspiel	mittelfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, freiwillige Darsteller	Verfügungsfonds, privates Sponsoring
S 4.4	Aktivitäten im Kunst-Bereich: Kunstwettbewerbe, Kunst im Handel, Schaubetriebe mit Kunsthandwerk	mittelfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Künstler, Verkäufer	Verfügungsfonds, privates Sponsoring
S 4.5	Traditionspflege (Obstanbau, Apfelwein, Imkertradition), Neukonzeption Apfelblütenfest mit stärkerer Anbindung an die Stadt	mittelfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, lokale Akteure	Verfügungsfonds, privates Sponsoring

Nr.	Projektfelder/ Maßnahmen	Zeitraumen	Beteiligte	Mögliche Finanzierung
5.	Tourismus			
G 5.1	Ausbau der Tourismusarbeit, touristische Vermarktung: Vermarktung Obernburgs als „Römerstadt“/ „Sportstadt“; Verweis auf lokale Persönlichkeiten (z.B. Adam Lux, Johannes Obernburger, Dominik Klein); Nutzung des Nummernschild „OBB“ als Botschafter	Fortführung/ Ausweitung	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Tourist-Info	
Z 5.1	Touristisches Konzept, Grafik-/ Wegekonzert, Stellung Förderantrag	kurzfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Tourist-Info, Grafikdesigner	ggf. Städtebauförderung, andere Förderung
Z 5.2	Spezialisierte Hotels für Radfahrer (zertifiziert), Hotel-Packages	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Hotelliers	
Z 5.3	Zentrale elektronische Zimmervermittlung	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Tourist-Info	
Z 5.4	Erlebbarkeit von Türmen und Toren: Zugangsmöglichkeiten für Besucher, Illumination der Türme und Tore, Türme als Kulisse zur Weihnachtszeit (vgl. S 2.4 und W 4.1)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Tourist-Info	ggf. Städtebauförderung, Verfügungsfonds, privates Sponsoring
Z 5.5	Weiterentwicklung Römermuseum: Stadtmuseum mit Themen Römer/ Mittelalter/ Frühneuzeit/ Moderne/ Sport; Kooperation mit Kommunen entlang dem früheren Limesverlauf; „Museums-Karree“ (inkl. Obere Gasse 13), Architektenwettbewerb	mittel-/ langfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Tourist-Info, Planer, Investor	Städtebauförderung, andere Förderung
W 5.1	Römer-Attribute im Stadtbereich (z.B. in der Altstadt, am Kreisel):Römergarten, Skulpturen, Info-Tafeln, Fundstücke, Abgüsse; Umgestaltung Lärmschutzwand: Beleuchtung, Integration römischer Reliefs, Werbeträger	mittelfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Tourist-Info	ggf. Städtebauförderung, andere Förderung
W 5.2	Ausweitung Rad-/ Wanderwegenetz: Wegeführungen für Themenwege/ Rundwege (z.B. Panoramarundweg), Erlebnisweg durch die Altstadt mit markanten Punkten, Stadtführungen (online buchbar), Ausbau Main-Limes-Weg in Richtung Miltenberg	mittelfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Tourist-Info, Planer	ggf. Städtebauförderung, Radwegförderung
W 5.3	Optimierung der Beschilderung: einheitliches und hochwertiges Kommunikationsdesign; Informationen mittels QR-Codes; Info-Schilder an hist. Häusern (Schild mit Kurzinfo, Foto, QR-Code); Markierung des ältesten Hauses in Obernburg (vgl. W 2.3)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Kommunikations- designer	ggf. Städtebauförderung, andere Förderung
W 5.4	Angebote für Wohnmobilsten, Erweiterung Stellplätze	mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	ggf. Städtebauförderung
W 5.5	Öffentliche Toilette (behindertengerecht, zentrumsnah), ggf. Kooperation mit Gastronomen („nette Toilette“) (vgl. W 3.4)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Gastronomen	ggf. Städtebauförderung, andere Förderung
S 5.1	Blumenschmuck in der Altstadt, Blumenspenden von der Stadt	kurzfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer	Verfügungsfonds, privates Sponsoring
S 5.2	Inszenierung Altstadtensemble, Bespielung „Kulisse“ Altstadt (vgl. S 3.1)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Kulturschaffende	Verfügungsfonds, privates Sponsoring
S 5.3	Entwicklung passgenaue Marktformate (z.B. Antik-Markt, Kunst- und Kultur-Markt) (vgl. S 3.2)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Kulturschaffende, Marktanbieter	Verfügungsfonds, privates Sponsoring
S 5.4	Regionale Profilierung: stärkere Bekanntmachung der Region „Bayer. Untermain“ mit Pforte Obernburg (wie „Rheingau“, „Bergstraße“, „Wetterau“), Kooperationen lokal stärken	mittelfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Tourist-Info	
S 5.5	Insta-Points: Fotomotive zum Teilen auf Instagram	mittelfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing, Tourist-Info	
S 5.6	Temporäre Freizeitanlagen	mittel-/ langfristig	Stadt Obernburg, Stadtmarketing	Verfügungsfonds, privates Sponsoring

Nr.	Projektfelder/ Maßnahmen	Zeitraumen	Beteiligte	Mögliche Finanzierung
6.	Wohnen			
G 6.1	Differenziertes Wohnraumangebot (Angebote für Familien, Senioren, Singles)	Fortführung/ Ausweitung	Stadt Obernburg, Planer	
G 6.2	Innenentwicklung und qualifizierte Außenentwicklung im wohnlichen Bereich (vgl. G 1.3)	Fortführung/ Ausweitung	Stadt Obernburg, Planer, Eigentümer	
G 6.3	Wohnraumvermarktung, Immobilienbörse	Fortführung	Stadt Obernburg	
G 6.4	Preisgünstiges Wohnen für Einkommensschwache	Fortführung/ Ausweitung	Stadt Obernburg, Planer	Wohnraumförderung
G 6.5	Angebote für behindertengerechtes Wohnen	Fortführung/ Ausweitung	Stadt Obernburg, Planer	Wohnraumförderung
G 6.6	Kommunale Stadtbaugesellschaft (vgl. G 1.4)	Umsetzung prüfen	Stadt Obernburg	
Z 6.1	Strukturkonzept für wohnbauliche Entwicklung, gesamtstädtische Wohnungsmarktanalyse: Untersuchung Wohnlagen, Analyse Flächenpotenziale, Konzepte für Nachverdichtung/ Umstrukturierung, energetisches Sanierungskonzept (vgl. Z 1.2)	kurzfristig	Stadt Obernburg, Fachgutachter, Planer	ggf. Städtebauförderung, ggf. Wohnraumförderung
Z 6.2	Leerstandsmanagement: Leerstandserhebung (ggf. auf GIS-Basis), Leerstandskataster, ggf. Anwendung städtisches Vorkaufsrecht (vgl. Z 1.1 und Z 3.1)	kurzfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer	ggf. Städtebauförderung
Z 6.3	Wohnbauliche Entwicklung von Flächen in kommunalem Eigentum: Grundstückserwerb, Erschließung, Veräußerung, Bauplatzvergabe nach Vergaberichtlinien, Bauverpflichtung (vgl. Z 1.3)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Investoren	
Z 6.4	Neuentwicklung Areal „Opel-Brass“ (vgl. Z 1.7)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investor	Städtebauförderung, Wohnraumförderung
Z 6.5	Attraktivierung bestehender Wohngebiete: Nachverdichtung, B-Plan-Änderungen	mittel-/ langfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer	
W 6.1	Innenentwicklung Schillerstraße (Bestandsumwandlung)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investor	Städtebauförderung, Wohnraumförderung
W 6.2	Quartiersentwicklung „Hornung-Areal“ (vgl. W 1.4)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investor	Städtebauförderung, Wohnraumförderung
W 6.3	Seniorenwohnen: Mehr-Generationen-Wohnen, Service-Wohnen, genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Alters-WG	mittelfristig	Stadt Obernburg, Seniorenbeauftragte, Planer, Investor	Wohnraumförderung
W 6.4	Attraktives Wohnen in der Altstadt: Anpassungen im Gebäudebestand (z.B. energetische Sanierung), Wohnformen für Familien, kleinere Wohnungen, barrierefreie Wohnungen für Senioren	mittel-/ langfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investoren	Städtebauförderung, Wohnraumförderung
W 6.5	Entwicklung von Innenhöfen: Entdichtung, Entsiegelung, Begrünung von Hofflächen, Balkone, Terrassen	mittel-/ langfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer	Städtebauförderung, Wohnraumförderung
S 6.1	Anschlussbebauung Areal „Holzbau-Appel“ (vgl. S 1.1)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investor	ggf. Städtebauförderung
S 6.2	Straßenraumsanierung in Wohngebieten: Ausbesserung Bodenbelag, Verbesserung der Parksituation, kein wildes Parken (Bsp. Rüdhöhle)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	

Nr.	Projektfelder/ Maßnahmen	Zeitraumen	Beteiligte	Mögliche Finanzierung
7.	Soziale Infrastruktur, Freizeit			
G 7.1	Sicherung öffentlicher Dienstleistungsangebote	Fortführung	Stadt Obernburg	
G 7.2	Sicherung/ Ausbau der medizinischen Versorgung/ Pflege	Fortführung/ Ausweitung	Stadt Obernburg	andere Förderung
G 7.3	Sicherung von Bildungsangeboten, Ausbau/ Qualifizierung der Kinderbetreuung	Fortführung/ Ausweitung	Stadt Obernburg	andere Förderung
Z 7.1	Neubau Finanzamt (südlich der Stadthalle), Neunutzung Areal altes Finanzamt (vgl. Z 1.5)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Freistaat Bayern	Freistaat Bayern
Z 7.2	Offene Ganztagsbetreuung an Grund- und Mittelschule: räumliche Ergänzungen, Nachmittagsbetreuung, warmes Mittagessen	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Vertreter der Schulen	andere Förderung
Z 7.3	Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ), Prüfung von Standortalternativen, Suche nach einem Träger	mittelfristig	Stadt Obernburg, Träger MVZ	andere Förderung
W 7.1	Ergänzungen bei der medizinischen Versorgung/ Pflege: Kinderarzt in Obernburg, Nachfolgepraxis für Hausarzt in Eisenbach, Gemeindecrankenschwester, Pflegepersonal für Pflegeeinrichtungen (vgl. W 11.1)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Ärzte, medizini- sches Personal	andere Förderung
W 7.2	Freizeitangebote für Jugendliche: Treffpunkte, Rückzugsorte	mittelfristig	Stadt Obernburg, Jugendbeauftragte, Vertreter der Jugend	ggf. Städtebauförderung, andere Förderung
W 7.3	Aufwertung von Spielplätzen: Themenspielplätze, neue Spielgeräte, Anlagen für Feinmotorik, Spielplätze barrierefrei/ inklusiv gestalten, Trinkwasserstationen (vgl. W 2.7 und W 8.6)	mittel-/ langfristig	Stadt Obernburg	ggf. Städtebauförderung, andere Förderung
S 7.1	Barrierefreie öffentliche Gebäude: bessere Belichtung, Stufenmarkierungen	kurzfristig	Stadt Obernburg	
S 7.2	Gesundheitsberatung für Senioren und Familien	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Seniorenbeauf- tragte	
S 7.3	Angebote für Migranten: soziale Betreuung, Beratung, Sprachunterricht	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Helferkreis	andere Förderung
S 7.4	Förderung sozialer Initiativen: Unterstützung von Vereinen/ Sozialverbänden, Förderung ehrenamtliches Engagement, lockere Mitmachangebote (z.B. Bücherbox)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Vereine, Verbände, Bürgerinitiativen	andere Förderung
S 7.5	Kooperation mit Schulen: Einbindung Schüler/ Lehrer bei Planungen, Vor-Ort-Termine von Planern an Schulen	mittelfristig	Stadt Obernburg, Lehrer, Schüler	
S 7.6	Tiererlebnisangebote: Waldgehege, Streichelzoo	langfristig	Stadt Obernburg	andere Förderung

Nr.	Projektfelder/ Maßnahmen	Zeitraumen	Beteiligte	Mögliche Finanzierung
8.	Freiraum, Klima und Ökologie			
G 8.1	Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenenergie, Wasserkraft, Biogas, Geothermie)	Fortführung	Stadt Obernburg	andere Förderung
Z 8.1	Öko-Kartierung: Auflistung/ Kartierung ökologisch aufwertbarer Flächen	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Fachgutachter, Planer	ggf. Städtebauförderung
Z 8.2	Baumpflanzungen in Altstadt/ Altstadt Nähe, schattige Aufenthaltsbereiche (z.B. Peters Platz, Lindenstraße, Mainuferzone)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg	Städtebauförderung
Z 8.3	Weiterentwicklung Freiflächen am Main (Mainaue), „Wassererlebnisräume“ mit Angeboten/ Informationen rund ums Thema Wasser, Schallschutz für Freiflächen mit Erholungsfunktion	mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	Städtebauförderung
Z 8.4	Freiflächenkonzept Mömling: Ergänzung Fuß-/ Radwegenetz, Ergänzung Reitwegenetz, Naherholungsflächen, „Wassererlebnisräume“, Gärten an der Mömling	mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	Städtebauförderung
W 8.1	Kommunales Energiekonzept	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Fachgutachter, Planer	andere Förderung
W 8.2	Kommunale Wärmeplanung (vgl. W 8.9)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Fachgutachter, Planer	andere Förderung
W 8.3	Nutzung von Dachflächen für PV-Anlagen/ Zisternenbewässerung bei Wohnhäusern (Grundlage: aktualisierte Gestaltungssatzung, vgl. Z 2.3), Dachflächen-PV-Anlagen auf Gewerbebauten/ öffentlichen Gebäuden	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer	andere Förderung
W 8.4	Energetische Sanierung im Altbaubestand, Wärmedämmung	mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer	Städtebauförderung, Wohnraumförderung
W 8.5	Hochwasserschutz an Main und Mömling, Schutz vor Starkregenereignissen, Regenrückhaltebecken	mittelfristig	Stadt Obernburg, wasserrechtliche Behörden, Planer	andere Förderung / Wasserwirtschaftsamt
W 8.6	Trinkwasserstationen (vgl. W 2.7 und W 7.3)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	ggf. Städtebauförderung, Verfügungsfonds, privates Sponsoring
W 8.7	Versickerungsflächen, Rückbau versiegelter Flächen („Schwammstadt“), z.B. im Umfeld von Mobilitätsknoten (vgl. Z 9.3)	mittel-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	ggf. Städtebauförderung
W 8.8	Hofraumbegrünung, ökologische Gestaltung privater Gärten	mittel-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer	ggf. Städtebauförderung
W 8.9	Ausbau der Fernwärmeversorgung, Nahwärmenetze (Grundlage: kommunale Wärmeplanung, vgl. W 8.2), Wärmeversorgung für öffentliche Einrichtungen/ benachbarte Wohnstandorte, Blockheizkraftwerk	mittel-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Fachgutachter, Planer	andere Förderung
S 8.1	Baumpflanzungen in Wohngebieten	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg	ggf. Städtebauförderung
S 8.2	Grünflächen mit essbarem Ertrag („essbare Stadt“): z.B. Baum-/ Strauchpflanzungen mit Früchten/ Beeren, Bienenweiden; Mitmacher gewinnen	mittelfristig	Stadt Obernburg, Bürgerinitiativen	ggf. Städtebauförderung

Nr.	Projektfelder/ Maßnahmen	Zeitraumen	Beteiligte	Mögliche Finanzierung
9.	Verkehr und Mobilität			
G 9.1	Instandhaltung von Straßen und Wegen	Fortführung	Stadt Obernburg, Straßenbaulast-träger	Straßenbaulastträger
Z 9.1	Attraktivierung des Bahnhofs: barrierefreier Ausbau, bessere Zugänglichkeit für Fußgänger/ Radfahrer (insb. Fußgängerbrücke über den Main, vgl. W 2.5), Gestaltung und Begrünung Bahnhofsvorplatz	in Umsetzung	Stadt Obernburg, Markt Eisenfeld, Deutsche Bahn AG	Deutsche Bahn AG, ggf. Städtebauförderung
Z 9.2	Parkplätze bei neuem Finanzamt (vgl. Z 1.5 und Z 7.1) und bei Stadthalle (vgl. Z 1.6 und Z 4.1)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Freistaat Bayern	Freistaat Bayern, ggf. Städtebauförderung
Z 9.3	Mobilitätsknoten/ Mobilitätsstationen an Bahnhof/ Bushaltestellen (E-Ladestationen, Leihräder, vgl. Z 11.2), Versickerungsflächen im Umfeld der Mobilitätsknoten (vgl. W 8.7)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Landkreis Miltenberg, Deutsche Bahn AG	ggf. Städtebauförderung, andere Förderung
Z 9.4	Verbesserung Radwegenetz (Alltagsradverkehr), Stärkung der Verbindung Obernburg – Eisenbach, Pedelec-Routen (vgl. Z 11.3)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Landkreis Miltenberg	ggf. Städtebauförderung, Radwegförderung
W 9.1	Anpassung Stellplatzsatzung (Novellierung BayBO)	in Umsetzung	Stadt Obernburg	
W 9.2	Gestaltung von Bushaltestellen: zusätzliche Haltestellen, barrierefreier Ausbau von Haltestellen (vgl. Z 11.2)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Landkreis Miltenberg	ggf. Städtebauförderung, andere Förderung
W 9.3	Verbesserung ÖPNV-Bedienung (Bus und Bahn), City-Bus-Linie, alternative Mobilitätsangebote	mittelfristig	Stadt Obernburg, Landkreis Miltenberg, ÖPNV-Anbieter	ÖPNV-Mittel, andere Förderung
W 9.4	Lärmschutz (insb. B 426, Bahnlinie), lärmindernde Straßenbeläge	mittelfristig	Stadt Obernburg, Straßenbaulast-träger, Deutsche Bahn AG	andere Förderung, Deutsche Bahn AG
W 9.5	Ertüchtigung verkehrlicher Anlagen/ Brücken (staatliche Maßnahme: Ausbau Mainbrücke)	mittel-/ langfristig	Stadt Obernburg, Straßenbaulast-träger, Planer	Straßenbaulastträger
S 9.1	Zusätzliche Parkplätze bei Friedenskirche	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg	ggf. Städtebauförderung, andere Förderung
S 9.2	Verbesserung Fußwegenetz	mittelfristig	Stadt Obernburg	ggf. Städtebauförderung
S 9.3	Sichere Verkehrswege: kinderfreundliche Gestaltung von Fuß-/ Radwegen, sichere Schulwege, gefahrloser Schülertransport	mittelfristig	Stadt Obernburg, Landkreis Miltenberg	ggf. Städtebauförderung, Radwegförderung

Nr.	Projektfelder/ Maßnahmen	Zeitraumen	Beteiligte	Mögliche Finanzierung
10.	Wirtschaft und Gewerbe			
G 10.1	Kooperation mit Stadt Erlenbach a.Main/ Markt Elsenfeld: Weiterentwicklung Industrie Center Obernburg (ICO)	Fortführung	Stadt Obernburg, Stadt Erlenbach, Markt Elsenfeld	
G 10.2	Sicherung/ Ausbau lokaler Arbeitsplätze	Fortführung	Stadt Obernburg, lokale Arbeitgeber	
Z 10.1	Anpassung Flächennutzungsplan bzgl. Gewerbeflächenplanung (vgl. Z 1.4)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	
Z 10.2	Entwicklung/ Erschließung gewerblicher Bauflächen (vgl. Z 1.10)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investoren	
Z 10.3	Aktivierung von Brachflächen/ mindergenutzten Flächen/ Stilllegungsflächen (vgl. Z 1.11)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investoren	ggf. Städtebauförderung, andere Förderung
W 10.1	Wirtschaftsförderung, Co-Working-Bereiche, preisgünstige Raumangebote für Startups	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investoren	andere Förderung
S 10.1	Neuordnung Gewerbegebiet Obernburg, Entwicklungsstudie Gewerbegebiet Obernburg: Flächenmanagement, Immobilien- und Flächenbörse, Adressbildung, Profilierung der Standorte, Nutzungszonierung (vgl. S 1.2)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Fachgutachter, Planer	andere Förderung
S 10.2	Entwicklung Bereich an Eisenbacher Straße: Gestaltung des Straßenraums durch Begrünung	mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	andere Förderung

Nr.	Projektfelder/ Maßnahmen	Zeitraumen	Beteiligte	Mögliche Finanzierung
11.	Stadtteil Eisenbach			
G 11.1	Funktionale Stärkung des Stadtteils Eisenbach (vgl. G 1.2)	Fortführung	Stadt Obernburg	
G 11.2	Stärkung der lokalen Nahversorgung/ Gastronomie	Fortführung	Stadt Obernburg	
G 11.3	Stärkung von Kultur und Freizeit	Fortführung	Stadt Obernburg	Verfügungsfonds, privates Sponsoring
Z 11.1	Platz vor Altem Rathaus: Dorfbühne mit Überdachung/ Verlegung Bushaltestelle	bereits umgesetzt	Stadt Obernburg	
Z 11.2	Zusätzliche Bushaltestelle, E-Ladesäulen (vgl. W 9.2 und Z 9.3)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg, Landkreis Miltenberg	ggf. Städtebauförderung, andere Förderung
Z 11.3	Verkehrliche Anbindung an Kernstadt: Stärkung der Radwegverbindung Obernburg – Eisenbach (vgl. Z 9.4)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Landkreis Miltenberg	ggf. Städtebauförderung, Radwegförderung
Z 11.4	Neuentwicklung ehem. Gasthäuser „Zur Krone“ und „Zum Schwanen“ (Grundlage: B-Plan „Ortsmitte Eisenbach“)	mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investoren	Städtebauförderung, Wohnraumförderung, ggf. Dorferneuerung
Z 11.5	Neuentwicklung Anwesen Wiesentalstraße 2 und 4: vorzugsweise wohnliche Nutzung	mittelfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investor	Städtebauförderung, Wohnraumförderung, ggf. Dorferneuerung
W 11.1	Medizinische Versorgung: Nachfolgepraxis für Hausarzt (vgl. W 7.1)	kurz-/ mittelfristig	Stadt Obernburg	andere Förderung
W 11.2	Weitere Aufwertung Sport-/ Freizeitareal: z.B. Café/ Biergarten mit öffentlichem WC, neue Spielgeräte, mehr Sitzgelegenheiten, Einzäunung	mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	ggf. Städtebauförderung, andere Förderung
W 11.3	Zusätzliche Brückenerschließung von Norden	mittelfristig	Stadt Obernburg	Straßenbaulasträger
W 11.4	Aufwertung Ortseingang Altort: Verbesserung der Eingangssituation an Brücke über die Mömling	mittelfristig	Stadt Obernburg	ggf. Städtebauförderung, ggf. Dorferneuerung
W 11.5	Städtebaulicher Rahmenplan für Altort	mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	ggf. Städtebauförderung, ggf. Dorferneuerung
W 11.6	Modellprojekt Innenentwicklung Eisenbach: Entdichtung, grüne Höfe, Umnutzung Scheunen, Flächentausch/ -zusammenlegung, energetische Gebäudeoptimierung	mittel-/ langfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investoren	ggf. Städtebauförderung, ggf. Dorferneuerung
W 11.7	Werkzeugkasten Baugestaltung für Altort: Kommunales Förderprogramm, Gestaltungssatzung, Gestaltungshandbuch, Gestaltungsberatung	mittel-/ langfristig	Stadt Obernburg, Planer	Städtebauförderung
W 11.8	Neuentwicklung Anwesen ehem. RV-Bank: z.B. Wohnen, Parkplätze; Straßenraum-/ Platzgestaltung im Umfeld (Bereich Odenwald-/ Raiffeisenstraße)	mittel-/ langfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investor	Städtebauförderung, Wohnraumförderung, ggf. Dorferneuerung
S 11.1	Treffpunkte für Bürger: öffentliche Plätze, Raumangebote	mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	Städtebauförderung, ggf. Dorferneuerung
S 11.2	Gestaltung/ Pflege von Freiflächen (im Umfeld des Heimatmuseums, der Sport- und Kulturhalle und der Ortseingänge), öffentlicher Ortsgarten	mittelfristig	Stadt Obernburg, Planer	ggf. Städtebauförderung, ggf. Dorferneuerung
S 11.3	Grünzonen an Mömling: Gehölzpflege, Gestaltung ufernaher Wege	mittelfristig	Stadt Obernburg	ggf. Städtebauförderung, ggf. Dorferneuerung
S 11.4	Neunutzung Areal „An der Hardt“	langfristig	Stadt Obernburg, Eigentümer, Planer, Investor	ggf. Städtebauförderung, andere Förderung

UMSETZUNGSTRUMENTE

5.1 Auswahl und Einsatz städtebaulicher Instrumente

Das Integrierte nachhaltige städtebauliche Entwicklungskonzept (INSEK) für die Stadt Obernburg a.Main mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die Altstadt von Obernburg ist Grundlage der weiteren Schritte zur Entwicklung der Stadt Obernburg a.Main – insbesondere im altstädtischen und altstadtnahen Bereich Obernburgs. Das INSEK mit VU ist vor allem Grundlage des zu beschließenden und festzusetzenden Sanierungsgebiets in der Altstadt Obernburg nach § 142 BauGB einschließlich Sanierungssatzung, die zukünftig für dieses Gebiet gelten soll. Es enthält darüber hinaus auch Vorschläge zur Ausweisung eines über das Sanierungsgebiet hinausgehenden Stadtumbaugebiets für die Kernstadt Obernburg und eines Stadtumbaugebiets für den Stadtteil Eisenbach nach § 171b BauGB.

Das INSEK mit VU zeigt, dass aufgrund der städtebaulichen Mängel und Funktionsschwächen im altstädtischen Untersuchungsgebiet eine Sanierung notwendig ist und eine zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Die Durchführung umfasst dabei die Ordnungs- und Baumaßnahmen, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind. Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt im öffentlichen Raum und auf der Attraktivierung der Wohn- und Lebensbedingungen in Obernburg.

Auf Grundlage des INSEK mit VU kann die Stadt Obernburg a.Main einen Beschluss über die Sanierungsziele und die Sanierungssatzung fassen. Dies ist Grundlage der Maßnahmen, für die eine Förderung beantragt wird.

Empfehlung: Sanierungsgebiet „Altstadt Obernburg“

Aufgrund der räumlichen und funktionalen Gegebenheiten im altstädtischen Untersuchungsgebiet und der hierin festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände wird die Ausweisung eines Sanierungsgebiets „Altstadt Obernburg“ gemäß der Abgrenzung im nachfolgenden Lageplan empfohlen. Die Empfehlung sieht gegenüber dem bisherigen Sanierungsgebiet eine Rücknahme des im Südwesten befindlichen Bereichs rund um den Wendelinusplatz sowie eine Ergänzung im Norden um den Bereich der Stadthalle und des Areals für den Neubau des Finanzamts (inkl. der südlich hieran anschließenden Flächen) und eine Ergänzung im Osten um die östlich an die Untere Wallstraße anschließenden Bereiche (insb. Stellplatzbereiche) vor.

Mit einer Fläche von rund 16,32 ha ist das leicht über das altstädtische Untersuchungsgebiet hinausragende Sanierungsgebiet „Altstadt Obernburg“ noch überschaubar. Insofern kann hier die Sanierung auch bei einem begrenzten Haushalt der Stadt Obernburg a.Main in einem absehbaren Zeitraum durchgeführt werden.

Ergänzender Vorschlag: Stadtumbaugebiet Obernburg

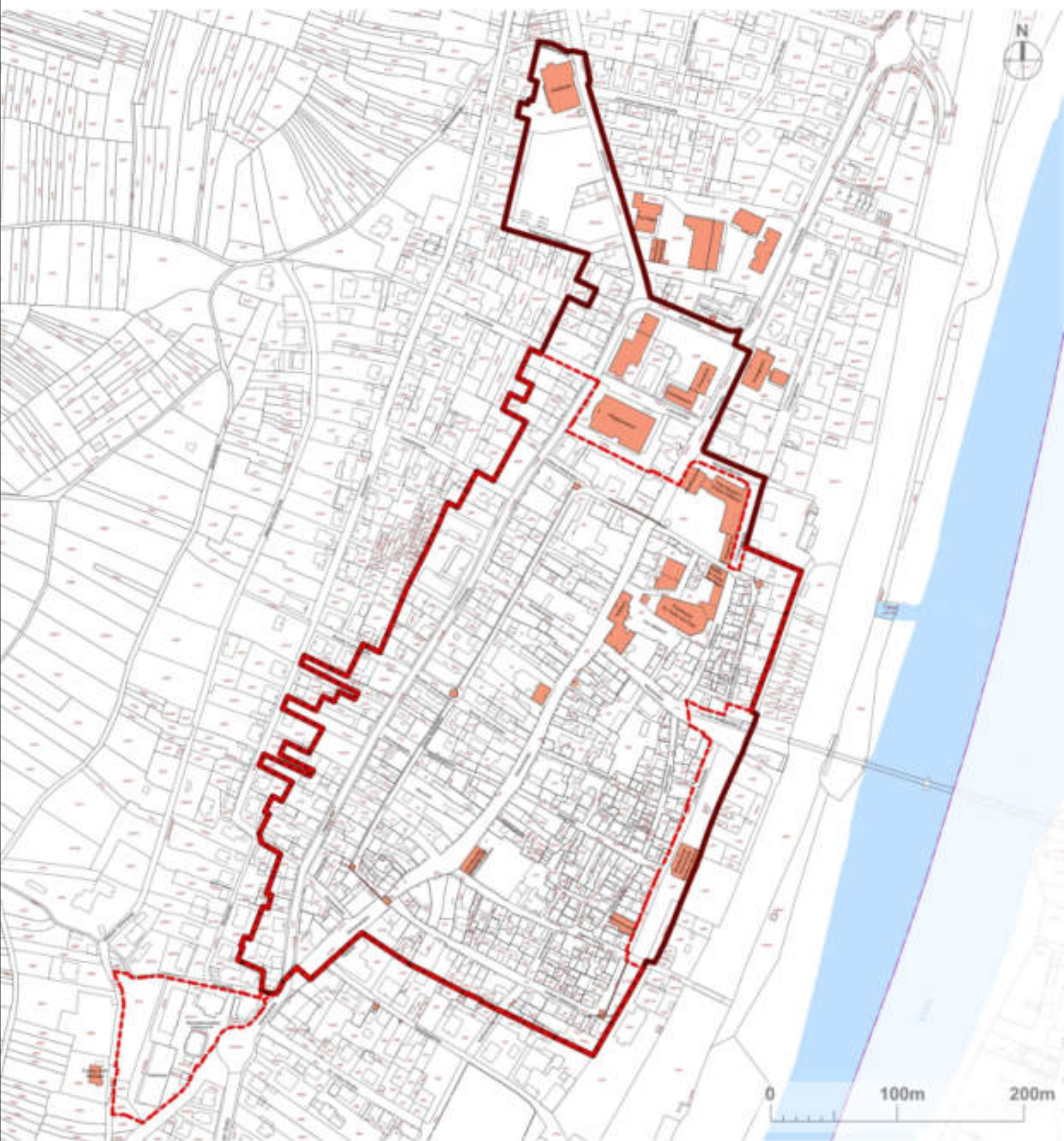
Ergänzend wird die Ausweisung eines ca. 91,82 ha umfassenden Stadtumbaugebiets Obernburg vorgeschlagen, dessen Abgrenzung sich im Norden, Osten und Westen an der Abgrenzung des im ISEK 2009 bereits vorgeschlagenen Stadtumbaugebiets orientiert. Innerhalb dieser Abgrenzung liegen u.a. der Bereich XXXLutz im Norden Obernburgs und weite

Teile der Mainuferzonen östlich der Altstadt. Im Süden sieht der Vorschlag für die zukünftige Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Obernburg eine Ausweitung bis einschließlich des Areals „Opel-Brass“ vor (siehe nachfolgenden Lageplan).

Ergänzender Vorschlag: Stadtumbaugebiet Eisenbach

Weiter wird die Ausweisung eines ca. 47,40 ha umfassenden Stadtumbaugebiets Eisenbach vorgeschlagen, das neben dem Altort Eisenbach mit seiner verdichteten Bebauung und mehreren brachliegenden Arealen (u.a. Anwesen der ehem. Gasthäuser „Zur Krone“ und „Zum Schwanen“) auch die für eine städtebauliche Neuentwicklung in Frage kommenden Areale „Betonwerk Kreher“ und „Holzbau-Appel“, das Sport- und Freizeitareal am westlichen Ortsrand Eisenbach sowie große Teile der Grünzonen entlang der Mömling umfasst (siehe nachfolgenden Lageplan).

Abb.134: Lageplan des Untersuchungsgebiets im Bereich der Altstadt und des neuen Sanierungsgebiets „Altstadt Obernburg“ (Empfehlung), M. 1:4.000



Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Obernburg a.Main

- | | |
|--|--|
| Sanierungsgebiet (Empfehlung) | 34 Hauptgebäude mit Hausnummer |
| Untersuchungsgebiet „Kernstadt“ Obernburg | Nebengebäude |
| Öffentliche Zwecke/ Soziales/ Kultur/ Freizeit/ Kirchliche Einrichtung | 1542 Flurstück mit Flurnummer |
| | Grenze der Gemarkung |
| | Gewässer |

Abb.135: Lageplan des Untersuchungsgebiets im Bereich der Altstadt, des Sanierungsgebiets „Altstadt Obernburg“ (Empfehlung) und des Stadtumbaugebiets Obernburg (Vorschlag), M. 1:10.000

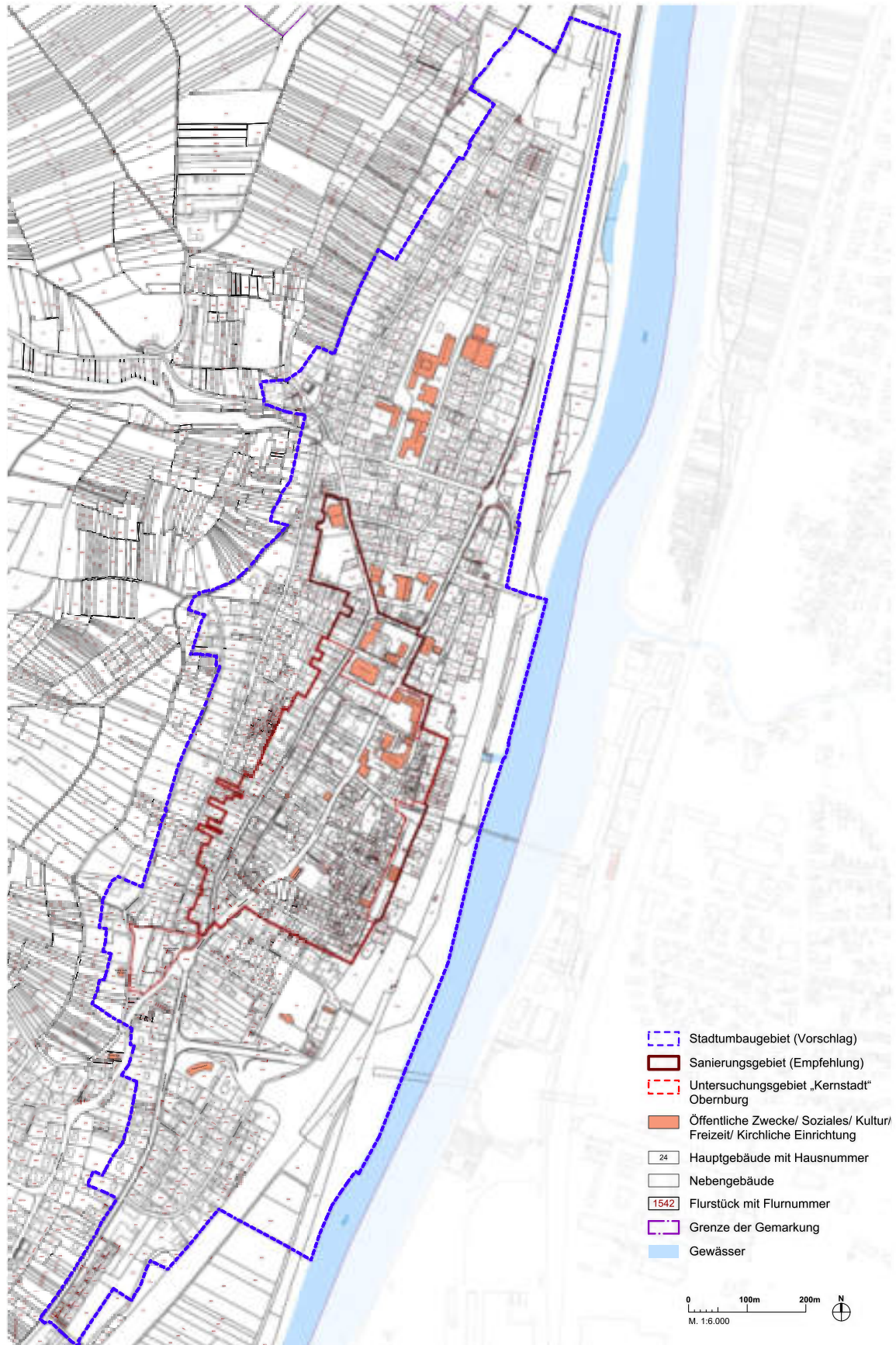
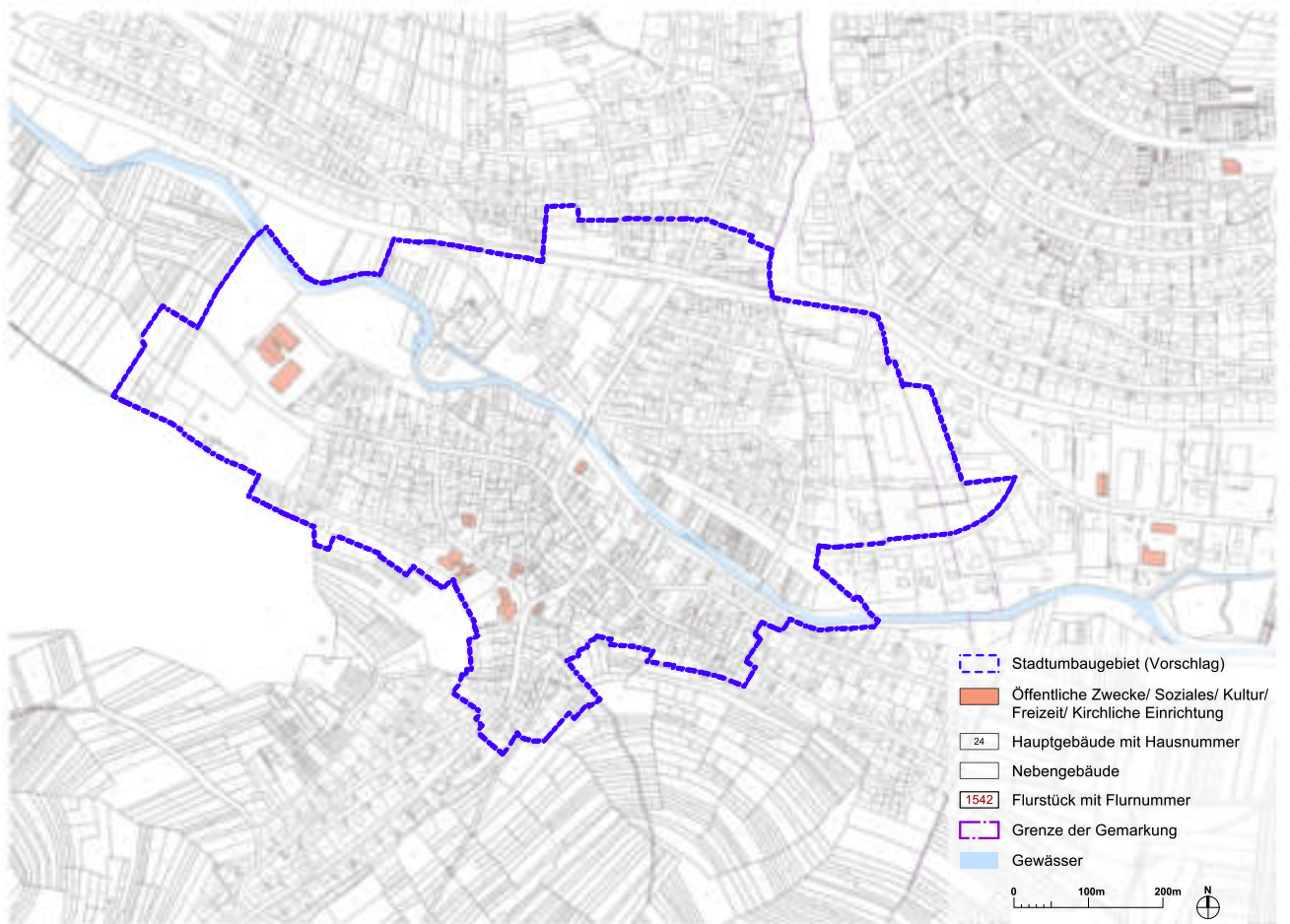


Abb.136: Lageplan des Stadtumbaugebiets Eisenbach (Vorschlag), M. 1:10.000



Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Obernburg a.Main

5.2 Rechtliche Wirkung

Mit einer rechtsverbindlichen Sanierungssatzung erlangen neben den Vorschriften der §§ 136 bis 164b BauGB auch weitere Bestimmungen Bedeutung:

Teilungsgenehmigung:

Sofern die Stadt Obernburg a.Main dies nicht im vereinfachten Verfahren ausschließt, bedarf die Teilung eines Grundstücks der Genehmigung.

Vorkaufsrecht:

Der Stadt Obernburg a.Main steht das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu.

Umlegung:

Bei der Umlegung entfällt die Genehmigungspflicht nach § 51 Abs. 1 BauGB, soweit eine solche nach § 144 BauGB besteht.

Enteignung:

Eine Enteignung kann nach § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB auch zugunsten eines Sanierungsträgers erfolgen.

Genehmigungspflicht:

Über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge hat die Stadt Obernburg a.Main nach § 145 Abs. 1 BauGB innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags zu entscheiden.

Ausgleichsbeträge:

Sofern das vereinfachte Verfahren durchgeführt wird, werden keine Ausgleichsbeträge erhoben. Jedoch werden für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge erhoben. Der Erschließungsaufwand umfasst dabei die Kosten der erstmaligen Herstellung (§ 128 BauGB).

Weiter besteht das Recht der Stadt Obernburg a.Main Abgaben für sonstige Erschließungsanlagen (insbesondere für Abwasser, Wasser, Elektrizität, Gas, Wärme) nach dem KAG (Kommunales Abgabengesetz) zu erheben. Nach Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG n.F. werden mit Wirkung vom 01.01.2018 keine Straßenausbaubeiträge für die Verbesserung oder Erneuerung u.a. von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen und der Straßenbeleuchtung mehr erhoben.

Miet- und Pachtverhältnisse:

Die Vorschriften über die Aufhebung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen (§§ 182 bis 186 BauGB) werden anwendbar.

5.3 Förderrechtliche Bedeutung

Der Erlass einer Sanierungssatzung ist grundsätzlich Voraussetzung für die Förderung der Durchführung der Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Da die Stadt Obernburg a.Main in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen worden ist, besteht nach der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets die Möglichkeit der Förderung vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Finanzmittel.

Kommunen können mithilfe der Städtebauförderung und zur vereinfachten Förderung kleinerer privater Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich festgelegter Sanierungsgebiete eigene kommunale Förderprogramme auflegen. (Quelle: Förderkompass für private Investitionen, 3. aktualisierte Auflage, <https://www.regierung.oberfranken.bayern.de/>)

5.4 Abgaben- und Auslagenbefreiung, steuerliche Vergünstigungen

Abgaben- und Auslagenbefreiung:

Die Abgaben- und Auslagenbefreiung wird auf bestimmte Grunderwerbsvorgänge erweitert (vgl. § 151 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauGB).

Steuervergünstigungen:

Für bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist auf der Grundlage einer Sanierungssatzung eine erhöhte Absetzung von Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie eine Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand entsprechend den „Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStGBeschR §§ 7h, 10f und 11a) (neueste Fassung)“ möglich. Erforderlich ist ein Grundlagenbescheid der Stadt Obernburg a.Main, der bei der zuständigen Finanzbehörde vorzulegen ist.

Um die Investitionskosten steuerlich für eine Maßnahme der Sanierung (zum Beispiel eines Gebäudes) absetzen zu können, müssen für die privaten Gebäudeeigentümer folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Der Eigentümer hat selbstgenutzten Wohnraum und ist Bauherr.
- Der Eigentümer stellt die Unterlagen der Sanierungsmaßnahmen bei der Stadt Obernburg a.Main vor.
- Der Sanierungsbeauftragte der Stadt Obernburg a.Main prüft die Unterlagen und erstellt die Modernisierungsvereinbarung (mit Anlagen).
- Der Eigentümer führt die Sanierungsmaßnahmen durch.
- Der Eigentümer legt die Original-Rechnungen sowie Fotos nach der Modernisierung vor.
- Der Sanierungsbeauftragte prüft die Unterlagen und stellt eine städtische Bescheinigung aus.
- Der Eigentümer legt die Bescheinigung mit Rechnungen bei der zuständigen Finanzbehörde vor.
- Der Eigentümer gibt seine jährliche Einkommensteuererklärung ab und erhält daraufhin die steuerliche Abschreibung.

5.5 Begründung für das Sanierungsverfahren

Die Sanierung kann gemäß § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB im sogenannten vereinfachten Verfahren erfolgen. Ein umfassendes Verfahren gemäß §§ 152 bis 156 BauGB ist nicht erforderlich. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens können die angestrebten Ziele der Sanierung erreicht und die voraussichtlichen Maßnahmen durchgeführt werden. Mit einer Wertsteigerung der Bodenpreise durch die Sanierungsmaßnahmen ist nicht zu rechnen, so dass es nicht erforderlich ist, Ausgleichsbeträge zu erheben.

Der Schwerpunkt der Sanierung liegt bei Maßnahmen im öffentlichen Raum oder auf Grundstücken im städtischen Eigentum. Im privaten Bereich geht es vor allem um die Erhaltung und Modernisierung der Bausubstanz, durch welche Bodenwertsteigerungen nicht oder nicht kurzfristig zu erwarten sind. Für die Erhaltung und Neuordnung der privaten Anwesen wird empfohlen, die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB zu erhalten und nicht auszuschließen.

PLANUNGSPROZESS

6.1 Beteiligung

Angeichts der anstehenden Zukunftsaufgaben ist eine Kooperation der Stadt Obernburg a.Main mit ihren Bürgern und Akteuren im Rahmen der weiteren Stadtentwicklung anzuraten. Die Erarbeitung des Integrierten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklungskonzepts (INSEK) für die Stadt Obernburg a.Main mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die Innenstadt erfolgte daher in Gestalt eines interaktiven Planungsprozesses unter Einbindung aller Beteiligten (auftraggebende Kommune, Stadträte, Bürger, lokale Akteure, Gutachter, Regierung von Unterfranken als Förderbehörde).

Mittels einer aktiv gestalteten Dialogplanung konnten einvernehmliche Lösungen durch die betroffenen Akteure erzielt werden. Deren im INSEK-Planungsprozess geäußerte Ideen und Anregungen wurden vom beauftragten Planer aufgegriffen; gleichzeitig wurden die aus planerischer Sicht für zweckmäßig erachteten Maßnahmen mit den Verantwortlichen Stadt Obernburg a.Main und der Regierung von Unterfranken in einer Lenkungsgruppe abgestimmt.

Als wesentliche Beteiligungsschritte im Rahmen des INSEK-Planungsprozesses wurden durchgeführt:

- **Eingangsbesprechung** mit Auftraggeber in Obernburg, Fachbereich III, am 25.07.2024
- **Lenkungsgruppensitzung** im Rathaus Obernburg am 23.09.2024
- **Auftaktveranstaltung** für Bürger und Akteure in der Stadthalle Obernburg am 29.10.2024

- **Info-Stand** mit anschließendem **Stadtrundgang** in der Altstadt Obernburg am 29.11.2024
- **Info-Stand** mit anschließendem **Stadtrundgang** in der Altstadt Obernburg am 13.12.2024
- **Info-Stand** mit anschließendem **Stadtrundgang** im Altort Eisenbach am 01.02.2025
- **Arbeitskreis „Soziale Infrastruktur: Gesundheit, Bildung und Soziales“** im Rathaus Obernburg am 24.03.2025
- **Arbeitskreis „Lebenswertes Wohnen, Klimaschutz, Verkehr und Mobilität“** im Rathaus Obernburg am 03.04.2025
- **Arbeitskreis „Stadtmarketing: Handel, Nahversorgung, Tourismus, Erholung, Kultur und Freizeit“** im Rathaus Obernburg am 15.04.2025
- **Lenkungsgruppensitzung** im Rathaus Obernburg am 07.07.2025
- **Lenkungsgruppensitzung** im Rathaus Obernburg am 29.07.2025
- **Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger** (§ 139 BauGB) vom bis

Ergänzend zu den beschriebenen Beteiligungsschritten wurden im Rahmen des INSEK-Planungsprozesses diverse Telefonate zur Abstimmung mit den verschiedenen Beteiligten geführt. Zudem fanden folgende Termine im Rahmen der Erstellung des Stadtbodenkonzepts statt:

- **Besprechung zum Stadtbodenkonzept** in Obernburg, Fachbereich III, am 08.05.2025

- **Vorstellung des Stadtbodenkonzepts im Stadtrat**, Sport- und Kulturhalle Eisenbach, am 31.07.2025

Stadtrat

Zentrales politisches Entscheidungsgremium ist der Stadtrat der Stadt Obernburg a.Main. Die im Zuge des INSEK-Planungsprozesses erarbeiteten Ergebnisse müssen hier politisch bekräftigt werden. Mitglieder des Stadtrats waren am Planungsprozess beteiligt, so dass eine möglichst enge Abstimmung zwischen Politik, Verwaltung und Bürgern sichergestellt wurde. Die Beschlussfassung des Stadtrats zum INSEK mit VU erfolgte im Rahmen der Stadtratssitzung im Rathaus Obernburg am

6.2 Organisationsstruktur

Der Einsatz einer effizienten Organisationsstruktur zur Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen und Projekten ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Stadt Obernburg a.Main und ihrer Innenstadt. Derzeit bestehen in Obernburg als lokale Organisationsformen - neben dem Stadtrat als kommunalem Entscheidungsgremium - vor allem der Verein „StadtMarketing Obernburg e.V.“ sowie weitere örtliche Vereine und Bürgerinitiativen. Zu verweisen ist zudem auf die begonnene Mitwirkung von Bürgern und Akteuren im Rahmen des INSEK-Planungsprozesses (Auftaktveranstaltung, Arbeitskreis).

Für eine effiziente Umsetzung der erarbeiteten Maßnahmen und Projekte in Obernburg sind die bestehenden Strukturen nur bedingt geeignet. Zu empfehlen ist eine Fortführung der im Rahmen des INSEK-Planungsprozesses

begonnenen Dialogplanung als Ergänzung der vorhandenen Strukturen. Je besser es gelingt, die verschiedenen Akteure aus den Bereichen Handel, Gewerbe, Bildung, Tourismus, Kultur und Soziales sowie die Bürgerschaft und Vertreter aus Politik und Verwaltung zu einem stabilen Netzwerk zu formieren, desto erfolgreicher wird der weitere Entwicklungsprozess in Obernburg sein.

Eine denkbare Organisationsstruktur zur Steuerung des weiteren Entwicklungsprozesses könnte die Fortführung der im Rahmen des INSEK-Planungsprozesses eingerichteten Lenkungsgruppe beinhalten. Der Lenkungsgruppe gehören neben dem Ersten Bürgermeister der Stadt Obernburg a.Main Vertreter der Verwaltung und der Stadtratsfraktionen, ein Vertreter der Regierung von Unterfranken als Förderbehörde sowie ein Fachgutachter an.

Weiter könnte die Organisationsstruktur die Bildung mehrerer Bürgerarbeitskreise bzw. Runder Tische als Fortsetzung der im Rahmen des INSEK-Planungsprozesses bereits durchgeführten Arbeitskreise vorsehen, in denen Bürger und Akteure an der Umsetzung konkreter Projekte mitwirken. In diese Arbeitskreise/ Runde Tische sollten Vertreter der bereits bestehenden lokalen Vereine und Initiativen integriert werden.

Empfohlen wird zudem mit Blick auf die Förderung der Innenentwicklung in Obernburg die Etablierung eines zentralen Leerstandsmanagements (Leerstandskataster, Wohnraumbörse).

Besonders wichtig ist es, die Kontakte und Netzwerke einzelner lokaler Akteure zu nutzen und die „vernetzten“ Akteure in die Tätigkeit der verschiedenen

Bürgerarbeitskreise einzubinden. Die Arbeitskreise arbeiten selbstständig an der Umsetzung der Zielvorgaben des INSEK und benennen jeweils einen Sprecher, der in regelmäßigen Abständen Bericht über das bislang Erreichte in der Lenkungsgruppe erstattet. In der Lenkungsgruppe kann jeweils entschieden werden, ob die Teilnahme von Fachgutachtern oder ergänzende Fachgutachten für bestimmte Themen nötig sind.

Von der Lenkungsgruppe wiederum fließen regelmäßige Informationen in den Stadtrat, der ggf. Zwischenbeschlüsse im Rahmen des weiteren Entwicklungsprozesses fasst. Zudem erfolgt in regelmäßigen Abständen eine Information der Bürger. Dies kann auf schriftlichem Wege durch Mitteilungen in Presse und Internet geschehen oder in Form von Bürgerversammlungen.

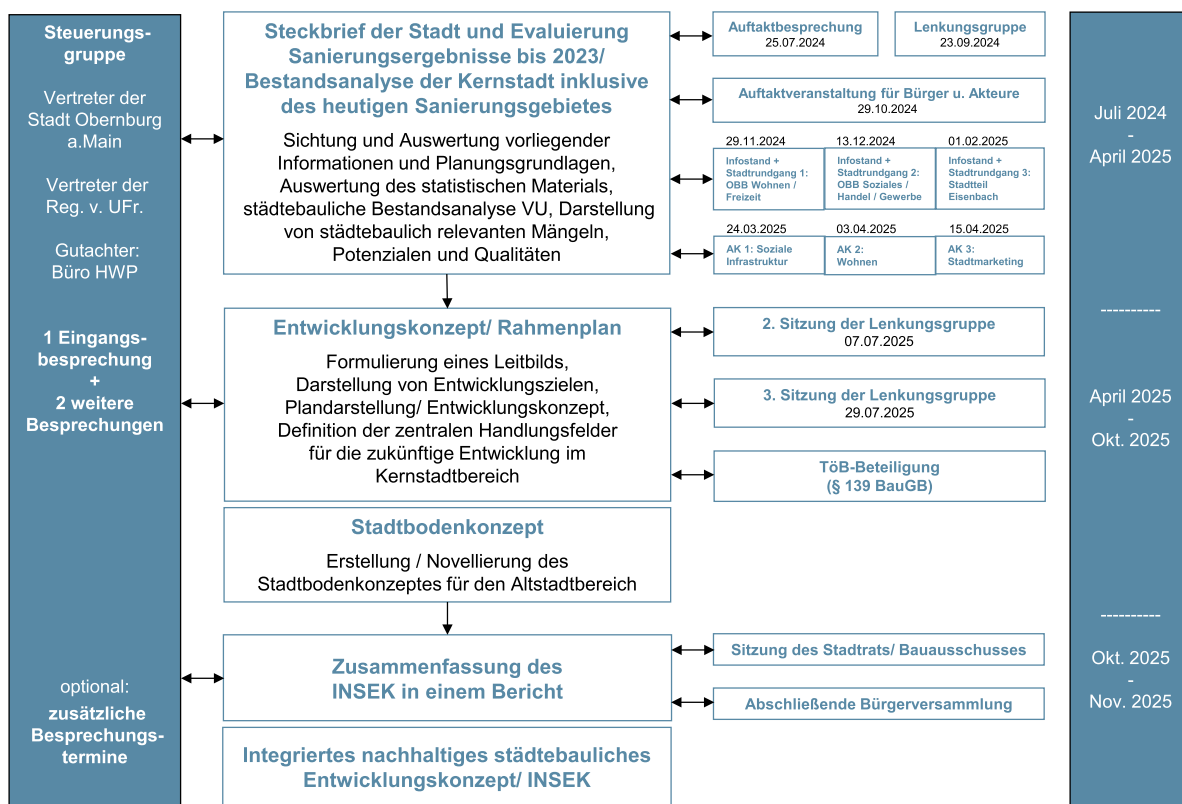


Abb.137: INSEK-Planungsprozess

6.3 Monitoring und Evaluation

Während der Projektumsetzungsphase und insbesondere nach Abschluss einzelner Projekte ist der Erfolg der eingeleiteten Maßnahmen zu überprüfen. Zu überprüfen sind einerseits der Projektfortschritt und der für die Projektumsetzung erforderliche finanzielle Aufwand. Andererseits ist zu überprüfen, inwieweit durch die Umsetzung von Projekten positive Effekte für die Stadt Obernburg a.Main und ihre Bürger eingetreten sind.

Als Instrumente der Erfolgskontrolle kann auf sog. Monitoring- und Evaluierungssysteme zurückgegriffen werden. Vorteile, die sich durch den Einsatz dieser Systeme ergeben können, sind:

- Stärkung der kommunalen Analyse-Kompetenz
- Stärkung der Zusammenarbeit mit staatlichen und privaten Akteuren
- Vereinfachte Akquisition von Fördermitteln
- Verbesserung der Effizienz des Fördermitteleinsatzes

Monitoringsysteme

Monitoringsysteme stellen quantitativ orientierte Beobachtungssysteme dar, die angewandt werden können:

- auf Stadt-/ Gemeindeebene (Beobachtung von Strukturdaten)
- auf Ortsteilebene (Beobachtung von Strukturdaten)
- auf Projektebene (Beobachtung von Projektdaten/ Projektfortschritt)

Beobachtungsgegenstände des Monitorings können z.B. sein:

- Bevölkerung/ Sozialstruktur
- Flächennutzung
- Wohnungsbestand
- Wirtschaft/ Arbeitsmarkt
- kommunale Finanzen

Zweck des Monitorings sind u.a.:

- Information über aktuelle Situation
- Frühwarnsystem bei Fehlentwicklungen
- Erkennen von Handlungsschwerpunkten
- Akquisition von Fördermitteln
- Ermöglichung von Zielüberprüfungen

„Produkte“ des Monitorings können u.a. sein:

- Fortschreibung/ Aktualisierung statistischer Daten
- Monitoringberichte (z.B. 1 x jährlich)
- Projektberichte (z.B. 1 x jährlich)
- Veröffentlichungen
- Workshops
- Regelmäßige Gesprächsrunden

Evaluierungssysteme

Evaluierungssysteme stellen Instrumente zur Bewertung von Wirkungen dar. Evaluierungsgegenstände können u.a. sein:

- Programme
- Projekte/ Maßnahmen
- Produkte/ Leistungen
- Organisationen
- Technologien
- Entwicklungen (z.B. Stadtentwicklung)

Bei diesen Evaluierungsgegenständen erfolgt ein Vergleich zwischen vorab formulierten Zielen und dem tatsächlichen Zielerreichungsgrad.

Als Arten von Evaluierungssystemen können genannt werden:

- Indikatorengestützte quantitative Evaluierungssysteme
 - auf Stadt-/ Gemeindeebene
 - auf Ortsteilebene
 - auf Projektebene
- Qualitative Fremdevaluierung (Bewertung durch externen Evaluator)
- Qualitative Selbstevaluierung (Bewertung durch internen Evaluator)

Grundlage für diese Evaluierungssysteme, insbesondere für die indikatorengestützten quantitativen Systeme, sind i.d.R. die im Rahmen des Monitorings gesammelten Informationen.

Die qualitative Fremdevaluierung kann z.B. durch einen Beirat erfolgen, dem neben Vertretern aus der lokalen Politik und Verwaltung auch externe Experten aus Wissenschaft und Praxis angehören. Auch die Förderbehörden sind als Evaluatoren zu nennen.

Bei der qualitativen Selbstevaluierung erfolgt eine Selbstbewertung der Prozessbeteiligten zu Erfolgsfaktoren wie z.B.:

- Problemlagen/ Problemlösungen
- Zielvereinbarungen/ Zielerreichung
- Projektstruktur/ Projektfortschritt
- Verantwortlichkeiten
- Kommunikation/ Teamentwicklung
- Transparenz/ Information/ Dokumentation
- Prozess-/ Qualitätsmanagement
- Ressourcen/ Potenziale
- Lerneffekte

Wichtige Erkenntnisse können im Rahmen der Evaluierung auch durch Befragungen gewonnen werden (z.B. Befragung von Einwohnern, Gewerbetreibenden, Besuchern).

Indikatoren aus städtebaulicher Sicht

Der Erfolg einzelner Maßnahmen und Projekte, die in Obernburg auf Grundlage des INSEK mit VU auf den Weg gebracht werden, lässt sich im Rahmen einer mittelfristigen Erfolgskontrolle anhand verschiedener Indikatoren messen. Aus Sicht des Städtebaus können dabei vor allem folgende Indikatoren genannt werden:

Altortentwicklung

- Anzahl innerörtlicher Versorgungseinrichtungen (Einzelhändler, Dienstleister, Handwerksbetriebe, Gastronomen)
- Betriebsaufgaben/ Betriebseröffnungen in der Innenstadt
- Anzahl leerstehender Gebäude/ Wohnungen/ Ladenlokale
- Anteil sanierungsbedürftiger Bausubstanz
- Anzahl von Sanierungen/ Modernisierungen/ Abbrüchen
- Investitionen für Modernisierung/ Abbruch/ Vermarktung
- Flächenanteil öffentlicher Freiräume/ innerörtlicher Grünzonen
- Besucherzahlen kultureller Einrichtungen
- Anzahl/ Besucherzahlen von Events/ Festveranstaltungen
- Anzahl privater Initiativen zur Nutzung von Freiräumen/ leerstehenden Räumen

Leerstände und Brachflächen

- Anfragen von Investoren und privaten Initiativen (allgemein und hinsichtlich verfügbarer Flächen/ Gebäude/ Räume)

- Neuansiedlungen/ Neunutzungen/ Betriebsaufgaben/ Betriebsverlagerungen (allgemein und im Bereich von Leerständen/ Brachflächen)
- Flächenverbrauch für Gewerbe und Handel
- Vergleich Innen-/ Außenentwicklung
- Anzahl und Größe von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden/ Räumen
- Verhältnis von genutzter/ ungenutzter Bausubstanz
- Investitionen für Sanierung/ Abbruch/ Vermarktung
- Entwicklung von Immobilienpreisen
- Beschäftigtenzahlen

Wohnungswirtschaft

- Zuzüge/ Fortzüge
- Flächenverbrauch für Wohnen
- Baufertigstellungen/ Baugenehmigungen
- Vergleich Innen-/ Außenentwicklung
- Anzahl und Größe von Baulücken
- Gebäude-/ Wohnungsleerstände
- Eigentumsquote im Wohnungsbestand
- Anzahl von Sanierungen/ Modernisierungen/ Abbrüchen
- Investitionen für Modernisierung/ Abbruch/ Vermarktung
- Wohnungsnachfrage (z.B. nach Seniorenwohnungen)
- Anzahl/ Belegung von Seniorenwohnungen
- Entwicklung von Miet-/ Immobilienpreisen
- Haushalts- und Sozialstruktur (z.B. Anteil Singles, Migranten, Arbeitslose, Empfänger von Transferleistungen)

Infrastruktur

- Anzahl/ Größe öffentlicher Einrichtungen (z.B. Bücherei)
- Besuchs-/ Nutzerzahlen öffentlicher Einrichtungen
- Unterhaltskosten für öffentliche Einrichtungen/ Vergleich von Kosten und Einnahmen
- Anzahl sozialer Betreuungsangebote (öffentlich/ privat)
- Schülerzahlen/ Klassenstärken in schulischen Einrichtungen
- Kinderzahlen/ Gruppenstärken in Kindergärten
- Raumbelegung in Schulen/ Kindergärten
- Anzahl/ Belegung von Plätzen in Seniorenheimen
- Anzahl von Ärzten/ Fachärzten
- Medizinischer Versorgungsgrad
- Zahlen zum Verkehrsaufkommen
- ÖPNV-Benutzerzahlen

Indikatoren aus wirtschaftlicher und sozialer Sicht

Ziel des INSEK mit VU ist es u.a., die wirtschaftliche und soziale Stabilität in Obernburg zu gewährleisten. Um dies zu erreichen, ist ein System der Erfolgskontrolle notwendig, mit dessen Hilfe die wirtschaftliche und soziale Entwicklung über einen längeren Zeitraum beobachtet werden kann.

Bevölkerung

- Bevölkerungsentwicklung
- Entwicklung des natürlichen Bevölkerungssaldos
- Entwicklung des Wanderungssaldos
- Geburtenentwicklung
- Entwicklung der Zahl von Kindern zwischen 3 bis unter 6 Jahren
- Entwicklung der Zahl von Kindern und Jugendlichen zwischen 6 bis unter 15 Jahren
- Entwicklung der Zahl der Jugendlichen und jungen Erwachsenen (15 bis unter 21 Jahre)
- Entwicklung des Erwerbspotenzials (21- bis unter 65-Jährige)
- Anteil der Senioren (65+)
- Entwicklung der Sterbefälle
- Entwicklung der Haushalte
- Abwanderungswünsche und Gründe für Abwanderung
- Zuzugswünsche externer Personen und Zuzugsgründe

Wirtschaft

- Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten
- Entwicklung der Beschäftigungsquote
- Entwicklung der Gesamtzahl der Betriebe

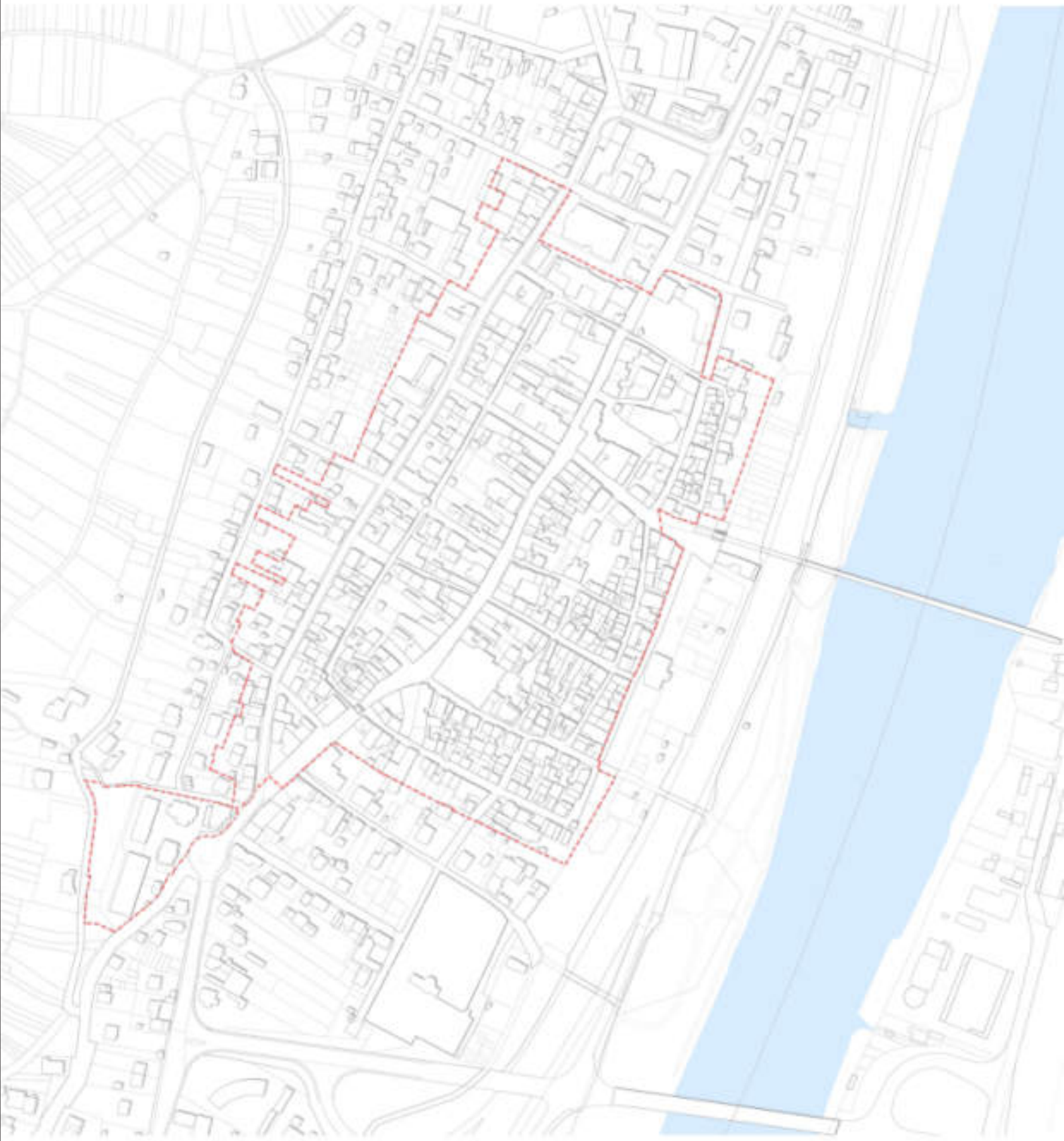
- Entwicklung des Pendler-saldos
- Entwicklung der Kaufkraft
- Entwicklung der Arbeitslosigkeit
- Entwicklung der Empfänger von Transferleistungen
- Zufriedenheit der Bevölkerung mit Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Einzelhandel/ Versorgung

- Bewertung des Gesamteindrucks
- Leerstandsquote bei Ladenlokalen
- Verbesserung des Gestaltungsniveaus
- Befragung bei Betrieben: Hat sich die Kundenfrequenz gesteigert? Wie haben sich die Umsätze entwickelt?
- Bürgerbefragung: Hat sich das Angebot verbessert? Wie ist die Servicequalität?

Soziales

- Entwicklung der medizinischen Versorgung (insb. Ärzte)
- Mitglieder in Vereinen
- Entwicklung der altengerechten Wohnungen, Plätze im Betreuten Wohnen, ambulante und teilstationäre Versorgung für Senioren
- Entwicklung der Anzahl der Kindergarten-, Kinderhort- und Kinderkrippenplätze
- Entwicklung der Angebote für Jugendliche
- Entwicklung der Schülerzahlen
- Entwicklung der offenen Jugendarbeit
- Einschätzung der Lebensqualität
- Zufriedenheit mit der ärztlichen Versorgung
- Veränderungswünsche
- Bürgerbeteiligung



7. ANHANG

ANHANG

ISEK 2009: Umsetzung von Projekten / Maßnahmen

Aufwertung der Altstadt		
Projektbezeichnung (laut ISEK 2009)	Einzelmaßnahme (laut ISEK 2009)	Realisierungsstand nach Recherche (realisiert / teilweise realisiert / nicht realisiert)
Verkehrskonzept Altstadt/ Neuregelung des Verkehrs	Neuregelung des fließenden und ruhenden Verkehrs - Zweirichtungsverkehr Lindenstraße - Verkehrsberuhigung Römerstraße - Organisation ruhender Verkehr, Parkraumbewirtschaftung - Beschilderung, Markierungen - Elektronisches Parkleitsystem	weitgehend realisiert Parkplatz Römergässchen 2019 Parken mit Smartphone 2020 nicht realisiert
Rahmenplan/ Straßenraumgestaltung Lindenstraße	Gestaltung des öffentlichen Raums an der Lindenstraße - Gestaltung Parkplätze - Begrünung des Straßenraums - Beschilderung - Zusätzliche Bushaltestelle	teilweise realisiert Bushaltestelle Peters Platz 2022
Areal Lindenstraße 29	Entwicklung des Areals: Neues Wohnen	realisiert B-Plan Nr. 42: Wohnen, Physio
Parkplatz Lindenstraße 21	Öffentlicher Parkplatz Begrünung, Einfriedung	realisiert nicht realisiert
Parkscheune Runde-Turm-Straße 7	Öffentliche Parkplätze in Form einer Parkscheune	nicht realisiert
Platz Lindenstraße 2	Überprüfung des Grundstücks - Nutzungsmöglichkeiten - Verbindungsweg zur Oberen Wallstraße	realisiert Peters Platz/ Bushaltestelle 2022 nicht realisiert
Parkplatz Lindenstraße Fl.Nr. 2096 (Spilger)	Öffentlicher Parkplatz Gestaltung, Einfriedung	realisiert nicht realisiert
Gestaltungshandbuch Altstadt	Gestaltungsleitfaden mit Beispielen und Empfehlungen - Druck - Internet	realisiert Baugestaltungsfibel zu aktualisieren
Gestaltungssatzung/ komm. Förderprogramm	Baugestaltungssatzung Förderung privater Baumaßnahmen am Gebäude/ auf Freiflächen	realisiert zu aktualisieren/ fortzuführen
Gestaltungsberatung/ städtebauliche Beratung	Entwicklungs-/ Gestaltungsberatung bei Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt durch Stadtverwaltung/ qualifizierten Fachplaner	realisiert fortzuführen
Gestaltungskonzept öffentlicher Raum in der Altstadt	Gestaltungskonzept für die Altstadt Schwerpunkt Römerstraße	weitgehend realisiert Stadtbodenkonzept 2011 zu aktualisieren
Römerstraße	Sanierungsgutachten Sanierung des Pflasterbelags	realisiert
Rathausplatz	Entwurfsplanung Platzgestaltung Versetzung Brunnen	realisiert
Vermessung der Altstadt	Neuvermessung Altstadtbereich Einmessung Flurstücke/ Gebäude	teilweise realisiert
Gestaltungskonzept/ Aufwertung Stadtzugang Römerstraße-Nord	Entwurfsplanung für öffentlichen Raum zwischen Altstadt und XXXLutz - Begrünung/ Bäume - Straßenbegleitende Stellplätze - Ausbau Fuß-/ Radwege - Neue Auffahrt zur B 469 - Parkplatz an der Auffahrt - Grüne Schallschutzwand	weitgehend realisiert
Gestaltungskonzept „Fenster zum Main-Limes“	Gestaltung eines attraktiven Stadtrées am Main - Gestaltung An der Mainbrücke - Gestaltung Main-/ Schillerstraße - Oberflächengestaltung - Beleuchtungskonzept	teilweise realisiert Stadtbodenkonzept 2011 zu aktualisieren nicht realisiert
Gestaltung Unterführungen Nord/ Mitte/ Süd	Gestaltung Unterführungen als attraktive Zugänge	nicht realisiert

Einzelhandel und Gastronomie		
Projektbezeichnung (laut ISEK 2009)	Einzelmaßnahme (laut ISEK 2009)	Realisierungsstand nach Recherche (realisiert / teilweise realisiert / nicht realisiert)
Einzelhandelskonzept	Fortschreibung EH-Konzept - Haupt-/ Nebenlagen - Sortimentsliste - Entwicklungspotenzial (Tourismus, Gastronomie, Dienstleistungen) - Leerstandserhebung/ GIS-Basis	nicht realisiert B-Plan Nr. 47 „Kernstadt“
Machbarkeitsuntersuchung Einzelhandel	Untersuchung der Eignung von Flächenpotenzialen - Oberes Tor/ Römerstraße 9-11 - Gasthof zum Löwen - Kindergarten - Areal Kreißstraße/ Römerstraße	weitgehend realisiert Bebauungsvorschlag Löwenappartements Kita Altstadt/ BOBB/ Stadtbücherei Agentur für Arbeit
Wochenmarkt	Wöchentliche Marktangebote in der Altstadt (Rathausplatz)	realisiert Wochenmarkt am Freitag
Verkaufsoffener Sonntag	Angebote an verkaufsoffenen Sonntagen: Einzelhandel/ Events	realisiert „Höfe, Keller, Gärten“, Herbstmarkt
Shuttleservice	Shuttleservice zwischen Altstadt und XXXL-Lutz	nicht realisiert
Ausweitung Gastronomieangebot	Außengastronomie in der Römerstraße	teilweise realisiert

Tourismus und Kultur		
Projektbezeichnung (laut ISEK 2009)	Einzelmaßnahme (laut ISEK 2009)	Realisierungsstand nach Recherche (realisiert / teilweise realisiert / nicht realisiert)
Hotel „Gasthof zum Karpfen“	Planung/ Ausbau Hotel - Angebote für Rad-/ Tagestouristen - Sanierung Hotelgebäude - Garten/ Grünbereich	teilweise realisiert
Neue Kultur- und Tourismusangebote	Ausbau touristischer Attraktionen - Nutzung von Türmen, Führungen, Events - Schaubetriebe mit Kunsthandwerk	teilweise realisiert Kleinkunsthöhle „Kochsmühle“ „Lichterglanz“ nicht realisiert
Tourismusinformation	Ausbau Tourismusinformation im Rathaus - Ganztägige Öffnungszeiten - Flyer, Broschüren - Informationen über regionale Angebote (Gastronomie, Übernachtung)	weitgehend realisiert
Veranstaltungsraum/ -halle	Prüfung Sanierung Stadthalle - Nutzungskonzept, Raumprogramm - Wirtschaftlichkeitsanalyse - Prüfung Standortalternativen (z.B. Areal „Auto-Brass“) - Prüfung Nutzung bestehender Räume (z.B. kath. Jugendheim) - Nutzung Räume in Nachbarkommunen	nicht realisiert/ noch offen Kochsmühle: Räume für private Feiern
Tourismuskonzept Römerstadt	Konzept zur Darstellung Obernburgs als Römerstadt - Grafikkonzept (Logo, Info-Tafeln) - Wegekonzert/ thematische Wege - Info-Material (Flyer, Internet) - Auftritt in übergeordneten Tourismusportalen	teilweise realisiert/ weiter ausbaufähig Vermarktung als „Pompeji am Main“
Römerwege	Gestaltung Rundwege zum Thema „Römer“ mit Stationen/ Attraktionen - Thematische Wege, Beschilderung - Einbindung Museum ins Wegenetz - Skulpturen, Info-Tafeln, Fundstücke, Abgüsse	teilweise realisiert/ weiter ausbaufähig „Römerspaziergang“ „Limeswanderweg“
Römergarten	Gestaltung öffentlicher Garten - Römische Gartenkunst - Integration Gastronomie	nicht realisiert
Machbarkeitsuntersuchung Main-Limes-Zentralmuseum	Untersuchung zur Weiterentwicklung des Römermuseums - Standortuntersuchung - Erweiterung bestehendes Museum (Obere Gasse 13) - Nutzungs-/ Raumprogramm - Kostenschätzung - Architektenwettbewerb	nicht realisiert Stadtratsbeschluss 2009: kein Museumsneubau
Umgestaltung Lärmschutzwand am Altstadtrand	Gestaltung Lärmschutzwand B 469 - Beleuchtung - Integration römischer Reliefs/ Skulpturen - Schallschutzwand als Werbeträger, Schriftzug „Römerstadt Obernburg“	nicht realisiert
Main-Limes-Weg	Ausbau Fuß-/ Radweg in Richtung Miltenberg - Trassierung, Lückenschluss - Ausstattungs, Beschilderung	teilweise realisiert
Panoramarundweg	Einrichtung Panoramarundweg auf bestehenden Wegetrassen	teilweise realisiert

Wohnen		
Projektbezeichnung (laut ISEK 2009)	Einzelmaßnahme (laut ISEK 2009)	Realisierungsstand nach Recherche (realisiert / teilweise realisiert / nicht realisiert)
Aktualisierung Bauleitplanung	Überarbeitung mit dem Ziel Vereinfachung/ Nachverdichtung - Aktualisierung FNP - Aktualisierung B-Pläne - Parallelverfahren	teilweise realisiert FNP 2016 B-Plan Nr. 47 „Kernstadt“ u.a.
Immobilienbörse	Internetauftritt mit detaillierten Informationen/ Objektdaten, Verlinkung zu überregionalen Börsen	teilweise realisiert KIM - Komm. Immobilienportal Landkreis Miltenberg
Attraktives Wohnumfeld in der Altstadt durch Entdichtung	Schaffung von Freiflächen im Blockinnenbereich - Abriss von Nebengebäuden - Entsiegelung/ Begrünung	teilweise realisiert
Wohnungsangebote im altstädtischen Gebäudebestand für Alt und Jung	Gebäudesanierung - energetische Sanierung - barrierefreie Wohnungen - Wohnen für junge Familien in OG	teilweise realisiert Angebote für Wohnen auf Zeit (Boardinghäuser)
Gesamtstädtische Wohnungsmarktanalyse	Städtebauliche Machbarkeitsuntersuchung - Untersuchung Wohnlagen - Analyse Flächenpotenziale - Konzepte für Nachverdichtung/ Umstrukturierung - Energetisches Sanierungskonzept	nicht realisiert
Neues Wohnen an der Rüdhöhle	Beispielhafte Neubebauung im Bereich der Rüdhöhle auf Grundlage der Wohnungsmarktanalyse	nicht realisiert

Soziale Infrastruktur, Freizeit		
Projektbezeichnung (laut ISEK 2009)	Einzelmaßnahme (laut ISEK 2009)	Realisierungsstand nach Recherche (realisiert / teilweise realisiert / nicht realisiert)
Festplatz	Multifunktionsplatz: Parken, Märkte, Events	realisiert B-Plan Nr. 43 „Mainanlagen“
Areal an der alten Stadthalle	Städtebauliche Neuordnung - Schaffung von Wohnraum? - Nutzung Stadthalle/ Stellplätze? - B-Plan	in Umsetzung: Neubau Finanzamt noch offen B-Plan „Finanzamt“
Areal Kreißstraße/ Römerstraße	Entwicklung des Areals für Verwaltung - Raumprogramm/ Flächenbedarf - Architekten-/ Investorenwettbewerb	teilweise realisiert Agentur für Arbeit
Areal Römerstraße Nord (ehem. Areal „Auto-Bauer“)	Entwicklung des Areals für Verwaltung - Alternativ: Veranstaltungsraum - Alternativ: Wohnen für Familien - Architekten-/ Investorenwettbewerb	nicht realisiert, wird nicht weiterverfolgt

Freiraum, Ökologie und Klima		
Projektbezeichnung (laut ISEK 2009)	Einzelmaßnahme (laut ISEK 2009)	Realisierungsstand nach Recherche (realisiert / teilweise realisiert / nicht realisiert)
Freiflächenplanung Flussaue Nord	Gestaltung der Mainaue als Erholungs-/ Freizeitfläche - Zugang zum Wasser, Treppe - Freizeitefelder	weitgehend realisiert B-Plan Nr. 43 „Mainanlagen“ Rosengarten
Schallschutz Mainaue	Schallschutz an B 469	teilweise realisiert
Altstadtgärten	Gestaltung östliche Kleingärten als zusammenhängende Grünzone	teilweise realisiert
Freiflächenkonzept Mömlingau	Gestaltung Mömlingau mit angrenzenden Freibereichen - Ergänzung Fuß-/ Radwegenetz - Ergänzung Reitwegenetz - Naherholung, Freizeit, Badeseesee - Wohnmobilstellplätze	teilweise realisiert Sport-/ Freizeitanlage Eisenbach
Gärten an der Mömling	Gestaltung private Freiflächen/ Gärten an der Mömling	teilweise realisiert
Streuobstwiesen/ Streuobstweg	Pflege/ Bewirtschaftung Streuobstwiesen - Vermietung Obstbäume - Beweidungskonzepte - Streuobstweg	teilweise realisiert Streuobstanlage „Amerika“ Naturkundlicher Erlebnispfad
Wasserkraftwerk	Klein-Wasserkraftwerk an der Mömling	realisiert
Nahwärmenetz	Wärmeversorgung für öffentliche Einrichtungen/ benachbarte Wohnstandorte Blockheizkraftwerk	nicht realisiert
Solardächer	Dachflächen-PV-Anlagen auf Gewerbebauten/ öffentlichen Gebäuden	teilweise realisiert Neubau Kita Sonnenhügel, Werkhalle EZV

Verkehr und Mobilität		
Projektbezeichnung (laut ISEK 2009)	Einzelmaßnahme (laut ISEK 2009)	Realisierungsstand nach Recherche (realisiert / teilweise realisiert / nicht realisiert)
Interkommunales Gestaltungskonzept Bahnhof	Gestaltung Bahnhofsbereich als attraktives Entrée - Gestaltung Bahnhof und Umfeld - Begrünung Bahnhofsvorplatz - Parkplatz für Bus/ Pkw/ Wohnmobile - Ausbau Angebotspalette (Gastronomie, ggf. Jugendtreff) - Uferanlagen, Schiffsanleger	in Umsetzung
Mömlingweg	Fuß-/ Radweg an der Mömling - Trassierung, Verlauf am Wasser - Ausstattung, Beschilderung	teilweise realisiert Mümlingtalradweg
Kreisverkehrsplatz B 426	Bessere Anbindung Wohngebiet an Lebensmittelmarkt	realisiert durch andere technische Lösung

Wirtschaft und Gewerbe		
Projektbezeichnung (laut ISEK 2009)	Einzelmaßnahme (laut ISEK 2009)	Realisierungsstand nach Recherche (realisiert / teilweise realisiert / nicht realisiert)
Entwicklungsstudie Gewerbegebiet Obernburg	Stärkung des Gewerbegebiets durch Entwicklung im Bestand - Flächenmanagement - Immobilien-/ Flächenbörse - Adressbildung, Standortprofilierung - Nutzungszonierung	nicht realisiert KIM - Komm. Immobilienportal Landkreis Miltenberg
Entwicklung des Bereichs an Eisenbacher Straße	Begrünung Straßenraum/ Ränder des Gewerbegebiets - Überprüfung anbaufreie Zone - Rahmenplan, Bauleitplanung	teilweise realisiert Sanierung B 426 in Abschnitten lärmmindernder Belag

Stadtteil Eisenbach		
Projektbezeichnung (laut ISEK 2009)	Einzelmaßnahme (laut ISEK 2009)	Realisierungsstand nach Recherche (realisiert / teilweise realisiert / nicht realisiert)
Ehem. Pfarrhaus (Odenwaldstraße 4)	Sanierung/ Umnutzung Pfarrhaus - Betreutes Wohnen - Mehrgenerationen-/ Seminarhaus	nicht realisiert, wird nicht weiterverfolgt
Anwesen Brückenstraße 1	Sanierung/ Umnutzung Hofstelle - Betreutes Wohnen - Gestaltung Hoffläche	nicht realisiert
Anwesen Wiesentalstraße 2	Sanierung/ Umnutzung Hofstelle - Wohnen für Familien - Gestaltung Hoffläche	nicht realisiert
Dorfladen	Fußläufige Lebensmittelversorgung - Außenstelle Lebensmittelmarkt - Prüfung Betreibermodelle/ Bürgerengagement	nicht realisiert, wird nicht weiterverfolgt
Gestaltungshandbuch „Haus, Hof und Garten“	Gestaltungsleitfaden mit Beispielen und Empfehlungen bzgl. Bausubstanz/ Freiflächen	nicht realisiert
Gestaltungssatzung/ komm. Förderprogramm	Baugestaltungssatzung Förderung privater Baumaßnahmen am Gebäude/ auf Freiflächen	nicht realisiert
Gestaltungsberatung	Gestaltungsberatung für private Baumaßnahmen durch Stadtverwaltung/ qualifizierten Fachplaner	teilweise realisiert
Modellprojekt Innenentwicklung Eisenbach	Beispielhafte Entwicklung des Gebäudebestands im Altort - Entdichtung, Begrünung - Umnutzung Scheunen - Flächentausch/ -zusammenlegung - Energetische Gebäudeoptimierung	nicht realisiert
Grüne Höfe/ Verbesserung Wohnumfeld	Schaffung von Freiflächen im Innenbereich - Abriss von Nebengebäuden - Entsiegelung/ Begrünung	teilweise realisiert
Öffentlicher Ortsgarten	Ortsgarten beim ehem. Pfarrhaus - Freiflächengestaltung - Zugänge Odenwald-/ Kanalstraße	nicht realisiert

QUELLEN

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

Aufgerufen: 08.09.2025

LEP Anhang 1 - Zentrale Orte

https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/LEP_Stand_2018_Anhang_1_-_Zentrale_Orte.pdf

Aufgerufen: 03.06.2024

Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1)

Quelle: Regierung von Unterfranken

https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/aufgaben/177666/177670/eigene_leistung/el_00223/index.html

Aufgerufen: 03.06.2024

Landratsamt Miltenberg

<https://www.landkreis-miltenberg.de/>

Aufgerufen: 17.05.2024

Deutschlandatlas

Karte: Erreichbarkeit Zentraler Orte

<https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-uns-bewegen/106-PKW-Zentraler-Orte.html>

Aufgerufen: 04.06.2024

Bayerisches Landesamt für Statistik

<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online>

Aufgerufen: 04.06.2024

Statistik kommunal 2023

https://statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2023/09676145.pdf

Aufgerufen: 04.06.2024

Demographie-Spiegel für Bayern bis 2039

https://statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09676145.pdf

Aufgerufen: 05.06.2024

IHK-Standortportal Bayern

<https://standortportal.bayern.de/BayStandorte/Unterfranken/Miltenberg/ObernburgaMain.html>

Aufgerufen: 10.06.2024

Interkommunale Kooperationen am Bayerischen Untermain

https://bayerischer-untermain.de/wp-content/uploads/2020/07/IK_Erfahrungsbericht_20101.pdf

Aufgerufen: 11.06.2024

Stadt Obernburg

<https://www.obernburg.de/>

Aufgerufen: 12.06.2024

Energiewerkverband Wörth/Erlenbach
<https://ezv-energie.de/>
Aufgerufen: 12.06.2024

Bayern Tourismus Marketing GmbH
<https://tourismus.bayern/>
Aufgerufen: 17.06.2024

outdooractive
<https://www.outdooractive.com/de/>
Aufgerufen: 18.06.2024

Chur Franken
<https://churfranken.de/aktiv-kultur/fraenkischer-rotwein-wanderweg>
Aufgerufen: 18.06.2024

Bayerischer Odenwald
<https://www.bayerischer-odenwald.de/detail/id=5f1540c90e3c1c0fedd15821>
Aufgerufen: 18.06.2024

Deutscher Limes-Radweg
<https://www.limesstrasse.de/deutsche-limes-strasse/radweg/>
Aufgerufen: 18.06.2024

Heimat- und Verkehrsverein
http://www.hvv-obernburg.de/html/obernburg_siebenhundert_jahre.html#Obernburg
Aufgerufen: 18.06.2024

Bayern Atlas
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=ba&lang=de&catalogNodes=11&bgLayer=atkis>
Aufgerufen: 18.06.2024

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Baudenkmäler Obernburg am Main
https://www.geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/pdf/denkmalliste_mer-ge_676145.pdf
Aufgerufen: 26.07.2024

Industrie Center Obernburg
<https://www.mainsite.de/de/>
Aufgerufen: 26.06.2024

Bundesagentur für Arbeit
https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Home/home_node.html
Aufgerufen: 02.07.2024

Jährliche mittlere Niederschlagshöhe in Bayern/ Deutschland 1881 bis 2023, Datenquelle: Deutscher Wetterdienst (DWD), Umweltbundesamt, <https://www.umweltbundesamt.de>
Aufgerufen: 08.01.2025