

und Freizeit. Auf der Webseite der Stadt Obernburg wird der lokale Veranstaltungskalender monatlich aktualisiert und wird ein umfassender Überblick über alle Veranstaltungen im Jahresverlauf gegeben.

Die Stadt Obernburg a.Main bietet die Belegung/ Vermietung folgender städtischer Räumlichkeiten an: Stadthalle Obernburg, Sport- und Kulturhalle Eisenbach, Altes Rathaus/ Vereinshaus Eisenbach, Valentin-Ballmann-Dreifach-Sporthalle, Kochsmühle und Grillplatz Obernburg.



Abb.40: Ebbelwoigässje (Kaisergasse), Apfelwein und Obstanbau



Abb.44: Rosengarten, Blickrichtung Almosenturm

Quelle: <https://churfranken.de/>



Abb.41: Musikschule/ KleinKunstBühne Kochsmühle



Abb.45: Erholungsgebiet Maingarten Obernburg

Quelle: <https://maingarten-obernburg.de/>



Abb.42: Führung, RömerMuseum

Quelle: Churfranken e. V., <https://churfranken.de/>, Foto: Holger Leue



Abb.46: Waldhaus Obernburg, Waldhausstraße 6

Webseite der Stadt Obernburg a.Main



Abb.43: Gaststätte „Zum Karpfen“



Abb.47: Hotel Gottwalds Inn

Quelle: Eigene Bestandsaufnahme

2.2.7 Stadtteil Eisenbach

Der westlich der Kernstadt Obernburg gelegene, von der Mömling durchflossene Stadtteil Eisenbach lässt sich siedlungsstrukturell in den südlich der Mömling gelegenen, relativ dicht bebauten Altortbereich und die vor allem nördlich der Mömling gelegenen, von der B 426 durchtrennten neueren Siedlungsbereiche unterteilen. Auch westlich, südlich und östlich des Altorts Eisenbach gibt es neuere Siedlungsbereiche, die aber deutlich kleiner dimensioniert sind als die nördlichen Siedlungsbereiche. Im Osten Eisenbachs bestehen Gewerbeflächen, die gleichsam den westlichen Rand des Gewerbegebiets Obernburg bilden. Im Nordwesten knüpft Eisenbach an das Wohnbaugebiet „Rüdhölle“ jenseits des Lautergrabens an. Am westlichen Ortsrand von Eisenbach befinden sich größere Sport- und Freizeitflächen (u.a. Wiesentalpark) einschließlich der örtlichen Sport- und Kulturhalle.

Neben der Sport- und Kulturhalle sind in Eisenbach weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen vorhanden, darunter eine Hausarztpraxis, die Dr.-Albert-Liebmann-Schule (Schule zur Sprachförderung), der Kindergarten „Abenteuerhaus“, das Vereinshaus „Altes Rathaus“, die Sportheim-Gaststätte TSV Olympia, das temporär geöffnete Gasthaus „Bayerischer Hof“ und das Heimatmuseum Eisenbach. Als lokale Nahversorgungseinrichtungen sind eine Bäckerei und eine Metzgerei im Altort Eisenbach sowie der REWE-Markt an der Eisenbacher Straße vorhanden. Die genannten Einrichtungen tragen wesentlich zur Wohn- und Lebensqualität für die in Eisenbach lebenden Menschen

bei. Sie sind daher zu erhalten und nach Möglichkeit weiter zu qualifizieren (insbesondere muss zeitnah eine Nachfolgepraxis für den Hausarzt gefunden werden). Zugleich sollten die Möglichkeiten zur Schaffung von neuem attraktivem Wohnraum in Eisenbach genutzt werden (wohnbauliche Entwicklung auf dem zurzeit noch unbebauten Areal „Ferienstraße/ Kurzer Berg“ auf Grundlage einer bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanung).

Vor einigen Jahren sind in Eisenbach diverse Maßnahmen der Dorferneuerung durchgeführt worden, die zu einer Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität insbesondere im Altortbereich beigetragen haben. Zudem sind in jüngster Vergangenheit weitere strukturverbessernde Maßnahmen seitens der Stadt Obernburg realisiert worden, darunter die Errichtung mehrerer Freizeitanlagen, die Einrichtung einer Dorfbühne am Platz vor dem Alten Rathaus sowie die Verlegung der Bushaltestelle im Altort. Gleichwohl weist der Stadtteil Eisenbach insbesondere in seinem Altortbereich nach wie vor funktionale und gestalterische Mängel auf (höherer Anteil sanierungsbedürftiger Bausubstanz, mehrere zurzeit brachliegende Areale), die deutlich machen, dass weitere strukturverbessernde Maßnahmen erforderlich sind. Insbesondere besteht zukünftig Handlungsbedarf in folgenden Bereichen:

- **Anwesen der ehem. Gasthäuser „Zur Krone“ und „Zum Schwanen“:** die leerstehenden, ehemals gastronomisch genutzten Gebäude auf diesen Anwesen (Grundstücke Raiffeisenstraße 10 und 12) drohen zunehmend

zu verfallen; wünschenswert wäre eine Neuentwicklung bzw. Neunutzung der Anwesen. Baurechtlich sind die Voraussetzungen für eine Neuentwicklung der Anwesen gegeben (es besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte Eisenbach“, in den auch weitere Altortbereiche wie das Heimatmuseum einbezogen sind), es gibt aber eigentumsrechtliche Hindernisse für eine Neuentwicklung der Anwesen. Die Anwendung von Baugeboten nach dem BauGB kann nur innerhalb enger Grenzen erfolgen. Insgesamt muss von einem länger währenden Entwicklungsprozess ausgegangen werden.

- **Anwesen an der Ecke Brückenstraße/ Wiesentalstraße:** die leerstehenden Gebäude auf diesem Anwesen (Grundstücke Wiesentalstraße 2 und 4) befinden sich aktuell in einem Verfallsprozess; die Stadt Obernburg hat einen Grundstückskauf angeboten und Gutachten zur Ermittlung eines adäquaten Kaufpreises erstellen lassen; als zukünftige Nutzung wäre ggf. Seniorenwohnen denkbar (dabei sollte auch die Einsehbarkeit an der Straßenecke verbessert werden); als Positivbeispiel für die Neunutzung eines Areals kann das neue Wohnhaus auf dem gegenüberliegenden Grundstück (Raiffeisenstraße 1) angeführt werden.
- **Anwesen der ehem. RV-Bank:** das leerstehende Gebäude der ehem. RV-Bank (Raiffeisenstraße 11) könnte längerfristig für eine wohnliche Nutzung in Frage

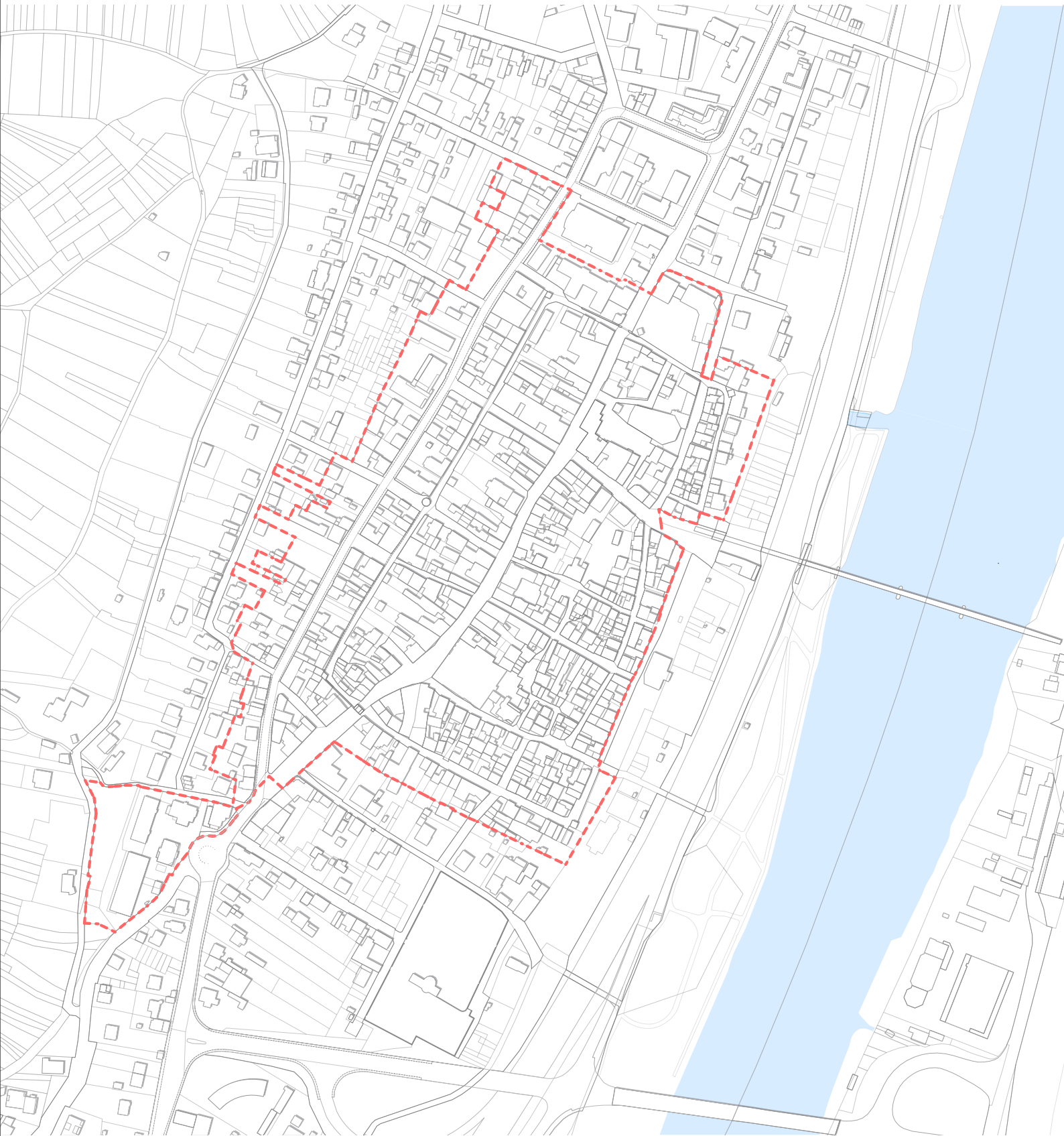
kommen; auch die Unterbringung einer Arztpraxis wäre denkbar. Auf dem weiteren Gelände könnten Parkplätze eingerichtet werden. Bislang stehen allerdings eigentumsrechtliche Hindernisse einer Neuentwicklung des Anwesens entgegen.

Darüber hinaus sollten ganz allgemein Maßnahmen zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Altorts Eisenbach auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans für den Altort ergriffen werden (z.B. Maßnahmen zur Entdichtung, zur Hofraumbegrünung, zur Umnutzung von Scheunen oder zur energetischen Gebäudeoptimierung). Zu prüfen wäre in diesem Zusammenhang die Anwendung eines Werkzeugkastens Baugestaltung mit den Komponenten Kommunales Förderprogramm, Gestaltungssatzung, Gestaltungshandbuch und Gestaltungsberatung.

Wichtig für den Stadtteil Eisenbach ist zukünftig auch eine Verbesserung der verkehrlichen Anbindung an die Kernstadt Obernburg, insbesondere durch Stärkung der Radwegverbindung Eisenbach – Obernburg sowie durch Verbesserung der ÖPNV-Bedienung (Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle im Stadtteil Eisenbach).

Weitere mögliche Maßnahmen, deren Umsetzung zu prüfen ist, sind:

- Zusätzliche Brückenerschließung des Stadtteils von Norden.
- Aufwertung des Ortseingangs zum Altort an der bestehenden Brücke über die Mömling.
- Bessere Gestaltung/ Pflege der Grünflächen an der Mömling, am Heimatmuseum und an der Sport- und Kulturhalle.
- Neunutzung des zurzeit leerstehenden Areals „An der Hardt“.
- Weitere Aufwertung des Sport- und Freizeitareals am westlichen Ortsrand (z.B. Einrichtung eines Cafés/ Biergartens mit öffentlichem WC, Ausweitung von Sitzgelegenheiten, Erneuerung von Spielgeräten, Einzäunung).



3. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN MIT BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN MIT BESTANDS-AUFNAHME UND ANALYSE DES UNTERSUCHUNGS-GEBIETES

3.1 Stadtgeschichte

Die Stadt Obernburg a.Main ist im Bereich eines früheren römischen Kastells entstanden, das im 2. Jahrhundert n.Chr. am früheren Mainlimes errichtet wurde.

Die erste urkundliche Erwähnung einer dörflichen Ansiedlung im Bereich der heutigen Stadt Obernburg stammt aus dem 10. Jahrhundert. Im Jahr 1313 wurde Obernburg zur Stadt erhoben und in der Folge als Festung ausgebaut. Teile der Stadtbefestigung mit ihren Toren und Türmen sind bis heute erhalten.

Während des Bauernkrieges blieb Obernburg neutral, im Dreißigjährigen Krieg litten die Bewohner dann aber unter Einquartierungen, Seuchen und Hexenverfolgungen. Im 18. Jahrhundert war Obernburg Schauplatz von Kämpfen während des Erbfolgekriegs und der Koalitionskriege. Nach den napoleonischen Kriegen wurde Obernburg Teil Bayerns und erhielt ein königliches Landgericht sowie den Sitz der Distriktbehörde.

1876 wurde Obernburg durch die Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg an das überörtliche Schienenverkehrssystem angeschlossen. Dies führte zu einer weiteren Verbesserung der verkehrlichen Lagegunst Obernburgs, das durch seine Lage am Main bereits verkehrlich begünstigt war.

Nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden neue Wohngebiete in Obernburg, dessen Siedlungsentwicklung bis dahin weitgehend auf den engeren Kernstadtbereich beschränkt war. Auslöser für diese Entwicklung war zunächst, dass viele Heimatvertriebene und

Flüchtlinge in die Stadt zogen. Später sorgten auch gewerbliche Entwicklungsschübe für weitere Zuzüge und eine gesteigerte Siedlungstätigkeit.

Im Jahr 1978 wurde das benachbarte Dorf Eisenbach in die Stadt Obernburg eingemeindet. Zwischen der Kernstadt Obernburg und dem Stadtteil Eisenbach gelegen sind heute das in den 1970er bis 1990er Jahren entstandene Wohngebiet „Rüdhölle“ und das zwischen der B 426 und der Mömling gelegene Gewerbegebiet Obernburg.

Seit etwa 1995 hat sich die Bautätigkeit im Stadtgebiet Obernburg insgesamt verlangsamt.

Römische Geschichte Obernburgs

Im Zuge des Chattenfeldzugs (81-83 n.Chr.) des römischen Kaisers Domitian und in den darauffolgenden Jahren eroberten die Römer das Gebiet bis zum Unterrhein und errichteten entlang der heute bekannten Limeslinie Kastelle und Wachtürme. Das ehemals im Bereich der heutigen Stadt Obernburg a.Main bestehende römische Kohortenkastell diente zur Sicherung der Limesgrenze und beherbergte ca. 500 bis 600 Soldaten.

Die Anlage umfasste eine rechteckige Befestigung mit abgerundeten Ecken und mehreren Türmen sowie ein vorgelagertes Graben- und Wallsystem. Innerhalb des Kastells befanden sich unter anderem die Principia (Stabsgebäude), das Praetorium (Wohnhaus des Kommandanten) und Mannschaftsunterkünfte. Bei Ausgrabungen traten zahlreiche Funde zutage, darunter Res-

te von Gebäuden, Waffen und Alltagsgegenstände, die heute im RömerMuseum Obernburg ausgestellt sind.

Das Kastell war Teil des sogenannten Mainlimes, der den Grenzverlauf des römischen Reiches entlang dem Main bildete. Diese Grenzbefestigung diente dazu, die römischen Provinzen gegen Angriffe aus den von germanischen Stämmen bewohnten Gebieten (sog. „Barbaricum“) zu schützen und die Kontrolle über die Region zu sichern.

Da das Römerkastell von der heutigen Obernburger Altstadt überbaut wurde, sind keine sichtbaren Relikte mehr vorhanden. Im Stadtgrundriss folgt aber die heutige Römerstraße der antiken Straßenführung. Im Jahr 1959 wurden Fragmente der Jupitergigantensäule, die römische und keltische Göttervorstellungen vereint, unter einem Brunnen entdeckt; in den Jahren 2000 bis 2007 wurde die Benefiziarierstation ausgegraben.

Die im früheren Kastellbereich getätigten Funde wurden zunächst im Runden Turm und später in der Neuen Schule ausgestellt. Der Fund einer bedeutenden Grabstätte führte dann zur Realisierung des „Römerhauses“, das 1955 neben dem Rathaus im ehem. Benefiziatenhaus eröffnet wurde. Im Jahr 1996 wurde das heutige RömerMuseum am östlichen Altstadtrand eingeweiht.

Um neuere Funde angemessen präsentieren zu können, wurde zum Bau eines neuen Römermuseums angeregt. Der geplante Neubau wurde allerdings bislang noch nicht realisiert.

Abb.48: Urkataster mit Uraufnahme (1808-1864) im Bereich der Altstadt, M. 1:4.000



Eigene Darstellung auf Grundlage der Hintergrundkarte: Uraufnahme (1808-1864),
Quelle: Bayern Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



damals



heute

Abb.49: Blick in die Römerstraße, Richtung Uhrturm



damals



heute

Abb.50: Rosengarten, Blickrichtung Almosenturm



damals

Quelle: Die Kunstdenkmäler von Bayern.
Die Kunstdenkmäler von Unterfranken,
Bezirksamt Obernburg, 1981



heute

Abb.51: Blick in die Obere Wallstraße, Richtung Runder Turm

Quelle: Eigene Bestandsaufnahme



damals

Quelle: Webseite des Heimat- und Verkehrsvereins (HVV) e.V. Obernburg a.Main, <https://www.hvv-obernburg.de/>



heute

Abb.52: Blick in die Römerstraße



damals: Gasthaus zur Sonne

Quelle: Die Kunstdenkmäler von Bayern. Die Kunstdenkmäler von Unterfranken, Bezirksamt Obernburg, 1981



heute

Abb.53: Gebäude der Sparkasse mit Zweigstelle Landratsamt, Römerstraße 18

Quelle: Eigene Bestandsaufnahme

3.2 Gebäudesubstanz

3.2.1 Denkmalschutz und orts- bildprägende Gebäude

Prägend für die Altstadt von Obernburg a.Main ist die rechteckige Stadtbefestigung, die ab der Mitte des 14. Jhs. entstanden ist. Zwei katastrophale Ereignisse im 14. Jh. – das Magdalenenhochwasser von 1342 und die Pest um 1350 – verzögerten den Ausbau der Stadtbefestigung zunächst.

Erst ab 1440 wurde der Bau der Befestigungsanlagen mit drei Toren, fünf Türmen und einer 1.100 m langen Stadtmauer stärker vorangetrieben. Die Wehrmauern wurden später auf 5,50 m erhöht und mit hölzernen Wehrgängen versehen. Sie boten Schutz, schränkten aber den Lebensraum der Bewohner sehr ein.

Zwischen 1860 und 1890 wurden große Teile der mittelalterlichen Stadtmauern von Obernburg abgerissen, vor allem an der Westseite, um Platz für das Stadtwachstum zu schaffen und die hygienischen Bedingungen zu verbessern. Auch das Maintor und das Untere Tor wurden wegen der Behinderung größerer Fuhrwerke abgetragen, wobei das Untere Tor später als Denkmal wieder aufgebaut wurde. Die abgerissenen Mauern dienten als Baumaterial für neue Häuser und füllten auch einen Mainarm auf, um Garten- und Wiesenflächen zu gewinnen und die Rampe der ersten Mainbrücke zu errichten.

Die heute noch vorhandenen Türme stehen an den Ecken und an der westlichen Längsseite der Stadtbefestigung und sind aus Sandstein mit Werksteinkanten und -rahmungen gebaut.

Ende des 19. Jhs. wurde die zu klein gewordene Pfarrkirche in der Altstadt erweitert, wobei Steine der Stadtmauer verwendet wurden. Die Erweiterung der Kirche im Nazarenerstil (heute ersetzt durch den Neubau von 1964) und die Einweihung der ersten Mainbrücke markierten wichtige Ereignisse in der Stadtgeschichte. Bedeutsam für die Stadtgeschichte war auch die Stadterweiterung im 19. Jh., vor der die Bewohner gezwungen waren, auf engem Raum innerhalb der Mauern zu leben, oft in dunklen Höfen und kleinen Wohnungen.

Baudenkmäler

In der Denkmalliste des BLfD sind folgende altstädtische Baudenkmäler verzeichnet:

- D-6-76-145-3** Am Stiftshof 1. Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul mit Turm
- D-6-76-145-4** Badgasse 8; Badgasse 10. Wohnhaus
- D-6-76-145-9** Lindenstraße. Bildstock
- D-6-76-145-10** Mainstraße 1. Ehem. Stadtschreiberhaus
- D-6-76-145-11** Mainstraße 3. Gasthaus
- D-6-76-145-12** Mainstraße 5. Wohnhaus
- D-6-76-145-13** Mainstraße 6. Wohnhaus
- D-6-76-145-16** Mainstraße 9; Mainstraße 11; Mainstraße 5. Wohnhaus mit Torbogen
- D-6-76-145-15** Mainstraße 10. Wohnhaus
- D-6-76-145-17** Obere Gasse 4. Wohnhaus
- D-6-76-145-18** Obere Gasse 8. Wohnhaus
- D-6-76-145-19** Obere Gasse 11. Wohnhaus und Nebengebäude mit überbauter Tordurchfahrt
- D-6-76-145-20** Obere Gasse 12. Wohnhaus
- D-6-76-145-21** Obere Gasse 13. Wohnhaus
- D-6-76-145-22** Obere Gasse 18. Wohnhaus

D-6-76-145-26 Oberes Tor. Oberes Tor oder Uhrturm

D-6-76-145-2 Obere Wallstraße 17; Stadtmauer; Untere Wallstraße; Hexenturm; Untere Wallstraße 22 a; Täschenturm; Nähe Runde-Turmstraße; Römerstraße 16; Untere Wallstraße 1; Almosenturm; Römerstraße 14. Die Stadt im Rechteck einfassende Befestigung

D-6-76-145-28 Römerstraße 11; Römerstraße 9. Wohnhaus mit Anbau

D-6-76-145-29 Römerstraße 13. Wohnhaus

D-6-76-145-30 Römerstraße 15. Wohnhaus

D-6-76-145-31 Römerstraße 17. Wohnhaus

D-6-76-145-32 Römerstraße 18. Ehem. Gasthaus

D-6-76-145-33 Römerstraße 19. Wohnhaus

D-6-76-145-34 Römerstraße 21. Wohnhaus

D-6-76-145-35 Römerstraße 26. Nebengebäude

D-6-76-145-36 Römerstraße 28. Wohnhaus

D-6-76-145-37 Römerstraße 34; Römerstraße 36. Wohnhaus

D-6-76-145-38 Römerstraße 35. Wohnhaus

D-6-76-145-39 Römerstraße 37. Wohnhaus

D-6-76-145-40 Römerstraße 38. Abbruch und Neubau

D-6-76-145-41 Römerstraße 40. Wohnhaus

D-6-76-145-42 Römerstraße 41. Wohnhaus

D-6-76-145-43 Römerstraße 42. Gasthaus und Torhaus

D-6-76-145-44 Römerstraße 47. Wohnhaus

D-6-76-145-45 Römerstraße 62. Rathaus

D-6-76-145-47 Römerstraße 69. Hoftor

D-6-76-145-51 Schmiedgasse 2. Wohnhaus

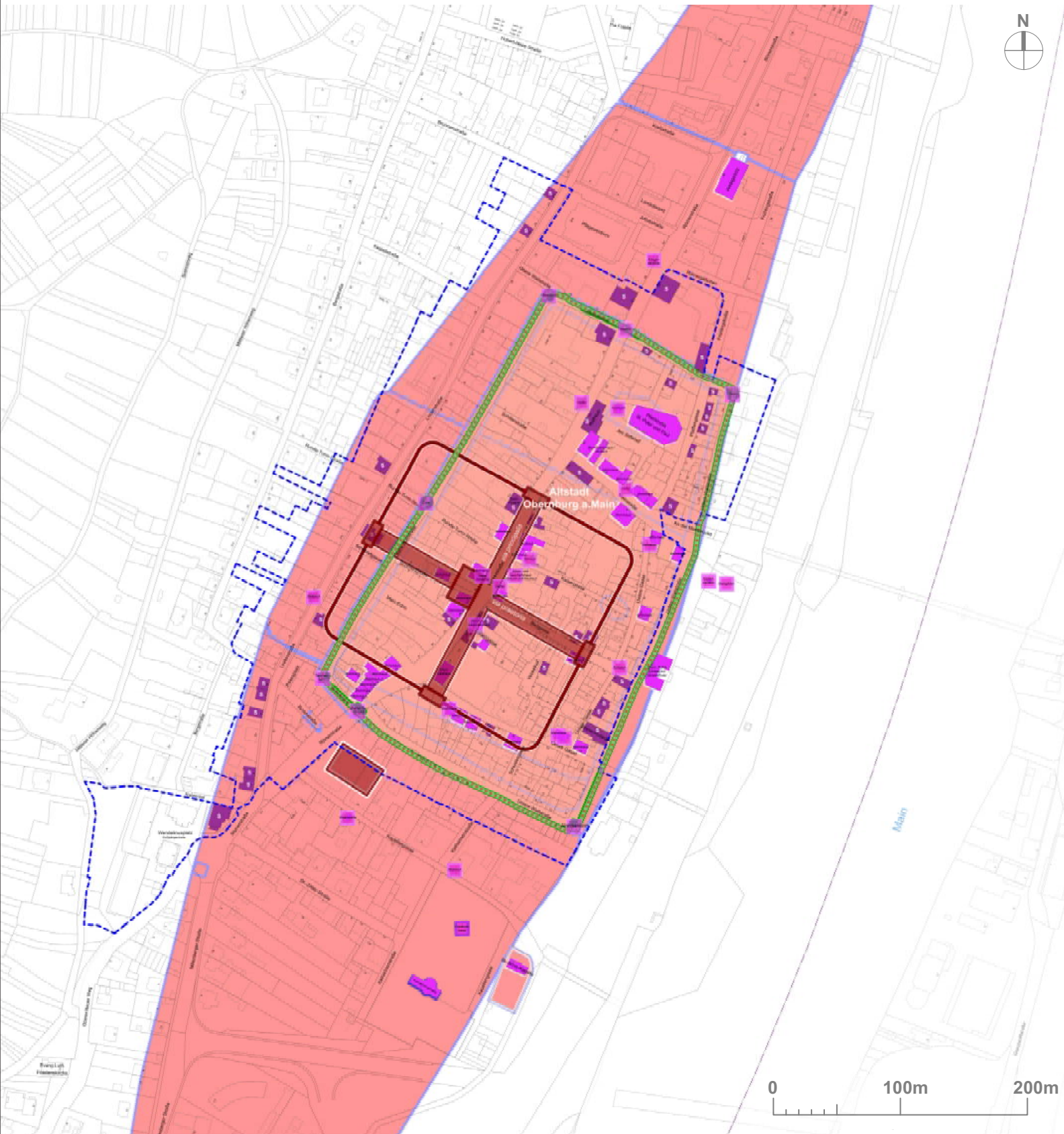
D-6-76-145-27 Stadtmauer. Stadttor

D-6-76-145-52 Untere Gasse 18. Eckstein

D-6-76-145-53 Untere Gasse 24. Wohnhaus

D-6-76-145-54 Untere Gasse 32. Wohnhaus

D-6-76-145-55 Untere Wallstraße 10. Ehem. Mühle

Abb.54: Denkmalschutz und stadtbildprägende Gebäude im Bereich der Altstadt, M. 1:4.000

Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Obernburg a.Main, Datenquelle für Denkmalschutz: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Liste der Bau- und Bodendenkmäler, Stand: 03.05.2024, Daten über die römischen Fundstellen des Kastells Nemaninga mit Quelle: Heimat- und Verkehrsverein (HVV) e.V. Obernburg am Main, <https://www.hvv-obernburg.de/>

--- Untersuchungsgebiet „Kernstadt“
Obernburg

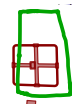
■ Baudenkmal

■ kleines Baudenkmal mit Funktion:
Brunnen, Hoftor, Heiligenfigur usw.

■ Bodendenkmal

■ Ensemble

S Stadtbildprägendes Gebäude



--- Mittelalterliche Befestigungsgrenzen

■ Kastellsiedlung

Bodendenkmäler

Die Denkmalliste des BLfD weist zudem folgende Bodendenkmäler in Obernburg aus:

D-6-6120-0067 Bestattungen der Latènezeit, Holz-Erde- und Steinkastell der Römischen Kaiserzeit sowie Siedlung des Mittelalters und der frühen Neuzeit.

D-6-6120-0068 Siedlung des Neolithikums und der Latènezeit, Holz-Erde-Kastell und Siedlung der Römischen Kaiserzeit mit Benefiziariestation sowie Siedlung des Mittelalters und der frühen Neuzeit.

D-6-6120-0080 Körpergräber der frühen Latènezeit.

D-6-6120-0106 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, Vicus und Bestattungen der römischen Kaiserzeit sowie Siedlung des Mittelalters und der frühen Neuzeit.

D-6-6120-0138 Archäologische Befunde der römischen Kaiserzeit, des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Obernburg a.Main.

D-6-6120-0139 Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen, in der frühen Neuzeit verstärkten Stadtbefestigung in Obernburg a.Main.

D-6-6120-0140 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten, im Bereich der 1964 errichteten Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul von Obernburg a.Main einschließlich Körperbestattungen.

Ensemble

Die Obernburger Altstadt ist als „Ensemble Altstadt Obernburg a.Main“ in der Denkmalliste des BLfD verzeichnet.

Die Altstadt bewahrt einen Grundriss, der weitgehend die antike römische Castrumanlage widerspiegelt. Das mittelalterliche Stadtgebiet erstreckt sich nach Norden über die römische Stadtmauer hinaus und umfasst den eigenbefestigten Pfarrbezirk. Im 14. Jahrhundert wurde die Stadt durch das Mainzer Erzstift erweitert und präsentiert sich heute mit einem rechteckigen Grundriss, in dem die Römerstraße als Hauptstraße verläuft. Die Nebengassen sind rechtwinklig zur Hauptstraße angeordnet und im mainseitigen Teil durch eine zusätzliche Reihe von Gassen miteinander verbunden. Besonders auffällig ist die breitere Mainstraße, die zum Mainübergang führt.

Die Stadt zeichnet sich durch einen geschlossenen Bestand an Fachwerkhäusern aus. An der Römerstraße befinden sich stattliche Anwesen, während in den mainseitigen Nebengassen kleinere Handwerkerhöfe vorherrschen. Die Gebäude aus dem 16. bis 19. Jahrhundert sind meist verputzt und alternieren zwischen Giebel- und Traufständigkeit, wobei die Giebelständigkeit in der Römerstraße und die Traufständigkeit in den Nebengassen dominiert. Seit dem Neubau der Stadtpfarrkirche 1964 fehlt ein historischer Monumentalbau. Einige herausragende Häuser, sowie die Türme der Stadtbefestigung und die beiden Stadttore, die die Römerstraße abschließen, setzen dennoch bedeutende Akzente.

Die genannten Bau- und Bodendenkmäler, die ortsbildprägenden Gebäude und die Abgrenzung des Altstadt-Ensembles (mittelalterliche Stadtbefestigung) sind in der vorhergehenden Karte markiert.

Es gelten die Bestimmungen gemäß Art. 1 und Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.



Abb.55: Mainstraße 1, 3, 5, 9, 11



Abb.59: Römerstraße 41



Abb.56: Römerstraße 9, 11, 13, 17, 19, 21



Abb.60: Römerstraße 34



Abb.57: Blick in die Pfaffengasse



Abb.61: Römerstraße 40 und 42



Abb.58: Obere Gasse 4 und 8

Quelle: Eigene Bestandsaufnahme



Abb.62: Ehem. Villa mit Park, Mainstr. 6

3.2.2 Baualter

Die städtebaulichen Strukturen und deren Entstehungszeit prägen die Altstadt von Obernburg a.Main in vielfältiger Weise. Das Alter der einzelnen altstädtischen Gebäude ist dabei ein wichtiger Indikator für die Auswirkungen historischer Ereignisse auf die Stadtgestalt, die Einwohnerschaft und die Umweltbedingungen.

Insgesamt lässt sich das Baualter mancher Gebäude nur schwer bestimmen; zahlreiche Gebäude wurden auch durch diverse Modernisierungs-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen sowie Veränderungen an Dächern und Fassaden überformt, sodass die historische Grundsubstanz nicht immer klar erkennbar ist. Bei einigen Gebäuden kann ein älterer Gebäudekern insoweit nur vermutet werden.

Der überwiegende Teil des heute im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gebäudebestands ist dem 20. Jahrhundert zuzuordnen. Darunter befinden sich Gebäude aus der Vor- und Nachkriegszeit, teilweise auch Gebäude, die erst in den 1990er Jahren oder später entstanden sind. Insbesondere im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets (Lindenstraße, Obere Wallstraße) sind Gebäude aus dem 20., teilweise auch aus dem 21. Jahrhundert anzutreffen. Aber auch im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets, so vor allem in der Unteren Wallstraße sowie teilweise in der Römerstraße und in einigen Nebenstraßen, sind Gebäude aus dem 20./ 21. Jahrhundert vorhanden.

Ältere Gebäude, die im 19. Jahrhundert oder auch schon deutlich früher entstanden sind, sind vor allem im Bereich der Römerstraße (hier befindet sich u.a. das historische Rathaus) und der Mainstraße vorzufinden. Daneben weisen auch die Badgasse, die Obere Gasse, die Untere Gasse und die Pfaffengasse einen teils älteren Baubestand auf.

Besonders hervorzuheben ist die Stadtbefestigung mit ihren Toren und Türmen, deren Bau ab Mitte des 14. Jahrhunderts begonnen wurde. Im 15. und 16. Jahrhundert wurde die Stadtbefestigung erneuert und verstärkt. Weitere Erneuerungen und Veränderungen gab es im Lauf der nachfolgenden Jahrhunderte, wobei aber der historische Grundriss grundsätzlich erhalten blieb.

Die denkmalgeschützten Gebäude sind in der Baualterskarte mit einer dickeren schwarzen Umrandung dargestellt, um sie deutlicher hervorzuheben. Die Grundrisse dieser Gebäude stimmen weitgehend mit denjenigen aus dem Urkataster (mit Uraufnahme ca. 1808 - 1864) überein. Ähnliches gilt auch für einen Großteil der weiteren ortsbildprägenden Bausubstanz im Altstadtbereich.

Inzwischen sind in der Altstadt zahlreiche ältere Gebäude saniert und neugestaltet; teilweise wurde die städtebauliche Struktur auch durch Neubauten ergänzt.



Abb.63: Badgasse 19 (li) und 21 (re), circa 19. Jh. und älter



Abb.64: Lindenstraße 5, 7 und 9, Vorkriegszeit



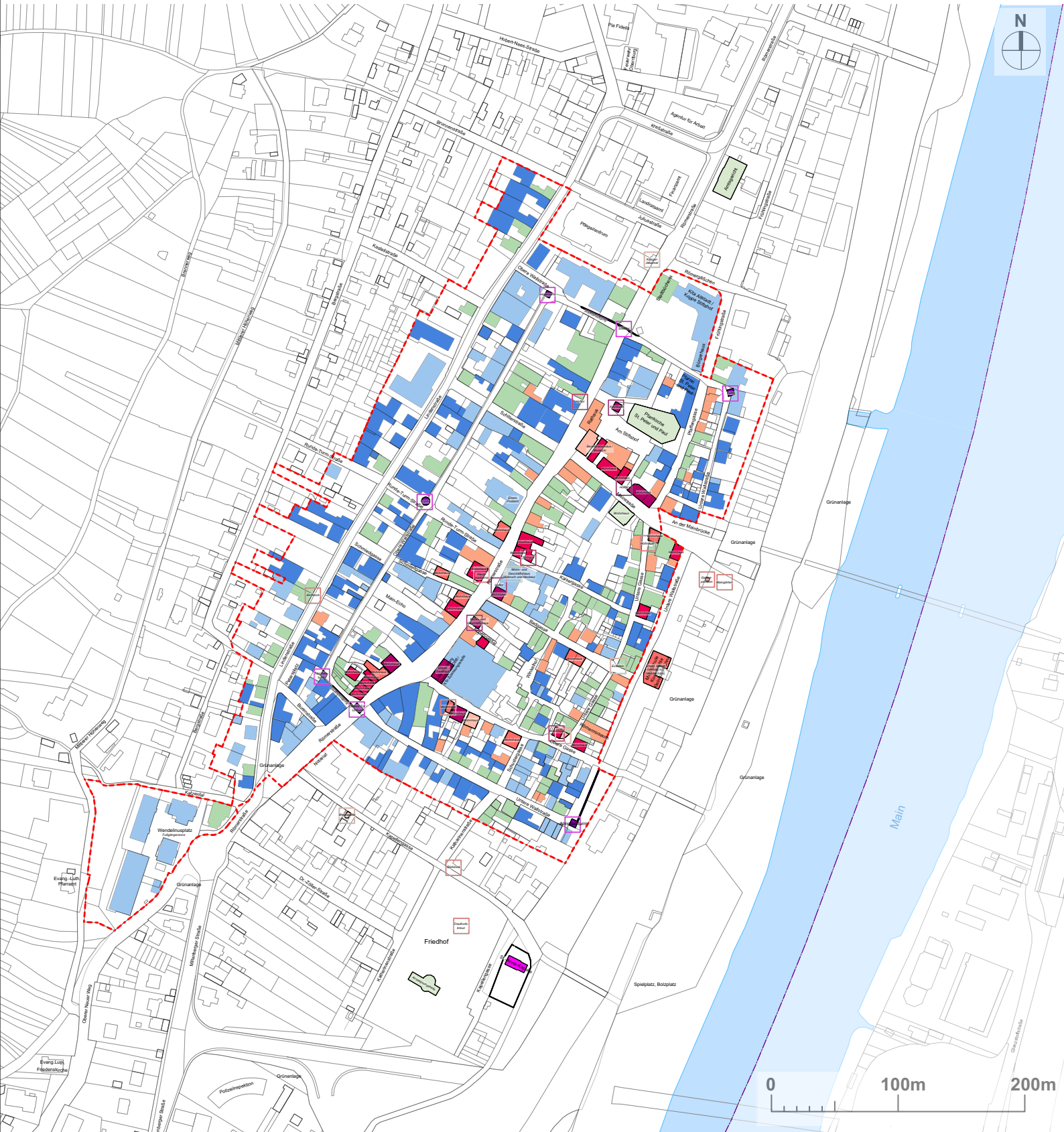
Abb.65: Kaisergasse 2, 1990 und jünger



Abb.66: Lindenstraße 29, Neubau

Quelle: Eigene Bestandsaufnahme

Abb.67: Baualter im Bereich der Altstadt, M. 1:4.000



Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Obernburg a.Main, Datenquelle für Denkmalschutz:
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Liste der Bau- und Bodendenkmäler, Stand: 03.05.2024

- Untersuchungsgebiet „Kernstadt“
Obernburg
19. Jh. und älter
- Vorkriegszeit
- Nachkriegszeit
- 1990 und jünger

- Baudenkmal
- Weitere Baudenkmäler
(z. B. Bildstock, Kreuz, Hoftor)
- Stadtbefestigung: ab 1344 angelegt,
im 15. und 16. Jh. erneuert und
verstärkt

- Baudenkmal:
13. Jh. / 14. Jh. / 15. Jh. / 16. Jh. /
-
17. Jh. / 18. Jh. / 19. Jh. / 20. Jh.
-

3.2.3 Baulicher Zustand

Die Beurteilung der Bausubstanz in Obernburg wurde nach Augenschein vorgenommen. Dabei wurde nur das äußere Erscheinungsbild der Gebäude beurteilt und in folgende vier Kategorien eingeteilt:

Zustand neu:

Es handelt sich um einen Neubau oder die Gebäude wurden in den letzten zehn Jahren modernisiert. Bei der Modernisierung wurden die Fenster und Dächer erneuert und die Gebäude neu verputzt. Es ist keine Sanierungsmaßnahme erforderlich.

Zustand gut:

Die Gebäude wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts neu errichtet bzw. modernisiert. Vielfach haben die Gebäude neue Fenster erhalten; die Fassaden und die Dächer weisen keine nennenswerten Schäden auf. Es besteht noch kein Sanierungsbedarf.

Zustand mittel:

Die Gebäude weisen an den Fassaden Risse oder stärkere Putzschäden auf. Die Fenster sind veraltet oder die Dächer sollten ausgebessert werden. Eine Substanzsanierung ist wünschenswert.

Zustand schlecht:

Die betroffenen Gebäude stehen teilweise leer und bedürfen aufgrund größerer sichtbarer Schäden einer großzügigen Sanierung. Oftmals sind die Bauschäden so groß, dass zu prüfen ist, ob die Bausubstanz langfristig erhalten werden kann.

Der Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet ist als überwiegend gut bis neu zu bewerten. Dies gilt insbesondere für einen Großteil der Gebäude entlang der Römerstraße als wichtigster altstädtischer Verkehrsachse, aber auch für die meisten Gebäude entlang den Nebenstraßen. Die Einstufung gut bis neu bedeutet, dass überwiegend keine Maßnahmen oder allenfalls Maßnahmen in Form von Fassadenrenovierungen erforderlich sind.

Zwar gibt es auch einzelne Gebäude mit kleineren oder größeren Erhaltungsdefiziten in der Obernburger Altstadt, doch ist deren Zahl im Vergleich zu den in gutem bis neuem Zustand befindlichen Gebäuden deutlich geringer. Ungefähr 20 % der in der Obernburger Altstadt vorhandenen Hauptgebäude sind als Gebäude in mittlerem bis schlechtem Zustand einzustufen.

Insgesamt sind Sanierungs- und Umbaumaßnahmen vor allem am südlichen Ende der Römerstraße an der Einmündung der Oberen Wallstraße (Grundstück Fl.Nr. 1) und im östlichen Abschnitt der Oberen Gasse mit Übergang zum Winkelhof (Grundstücke Fl.Nrn. 290, 296, 314, 346) erforderlich. Auch im Bereich der Unteren Gasse (Grundstücke Fl.Nrn. 164, 313), der Badgasse (Grundstück Fl.Nr. 229), der Pfaffengasse (Grundstück Fl.Nr. 127) und der Runde-Turm-Straße (Grundstück Fl.Nr. 1710) besteht vereinzelt größerer Sanierungsbedarf. Teilweise ist hier auch ein Gebäudeabbruch zu erwägen.



Abb.68: Obere Gasse 11, 13 (unter Denkmalschutz)



Abb.69: Runde-Turm-Straße 3

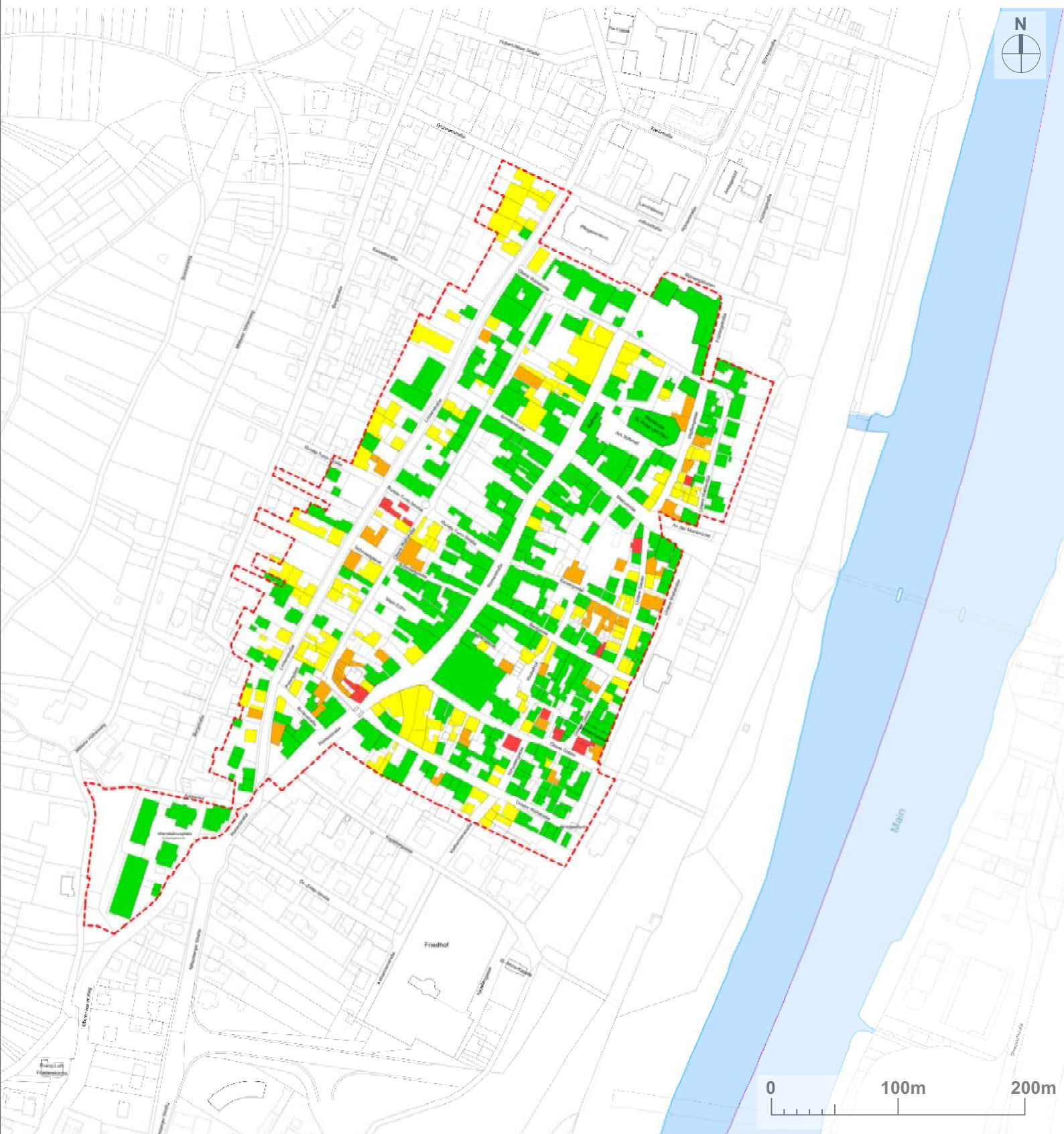


Abb.70: Lindenstraße 24



Abb.71: Untere Gasse 18, Baustelle

Quelle: Eigene Bestandsaufnahme

Abb.72: Gebäudezustand im Bereich der Altstadt, M. 1:4.000

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

- | | |
|--|---|
| Untersuchungsgebiet „Kernstadt“ Obernburg | mittel (Schaden an Fassade / Dach / Fenster) |
| neu (Neubau / Modernisierung Fassade, Dach und Fenster) | schlecht (Schäden / vernachlässigte Bausubstanz) |
| gut (entsprechend der Nutzung gut erhaltene Bausubstanz) | |

3.3 Gebäude- und Grundstücksnutzung

3.3.1 Gebäudestruktur

Die Siedlungsstruktur von Obernburg a.Main wird durch verschiedene Bereiche geprägt. Der Altstadt kern zeichnet sich durch eine hohe Bebauungsdichte aus, die das historische Stadtbild mit zahlreichen historischen Gebäuden und engen Gassen weitgehend bewahrt hat.

Die kernstädtischen Bereiche, die sich außerhalb der Altstadt befinden, sind meist geprägt von Einfamilienhäusern, die seit den 1950er Jahren entstanden sind. Neben Wohngebieten beherbergen diese Bereiche auch öffentliche und soziale Einrichtungen.

Das Wohngebiet „Rüdhölle“, entstanden seit den 1970er Jahren am Südhang des Reuschenbergs, besteht vorwiegend aus großzügigen Einfamilien- und Doppelhäusern mit großen Grundstücken.

Der Stadtteil Eisenbach zeigt in seiner Ortsmitte noch die Struktur eines relativ dicht bebauten Hofendorfes, umgeben von neueren Wohngebieten mit überwiegend Einfamilienhäusern.

Das Gewerbegebiet Obernburg im Mömlingtal südlich der Eisenbacher Straße/ B 426 ist vor allem durch großflächige Gewerbebauten geprägt.

3.3.2 Nutzungsstruktur

Die Altstadt von Obernburg weist insgesamt eine gemischte Nutzungsstruktur mit dominierender Wohnnutzung auf. In den Haupteinkaufslagen (d.h. vor allem in der Römerstraße, daneben auch

in der Mainstraße und in der Schillerstraße) befinden sich die Wohnungen vorwiegend im Obergeschoss der Gebäude, was charakteristisch für die hohe Bebauungsdichte dieser Gegend ist. Die Erdgeschosszonen in den Haupteinkaufslagen werden meist gewerblich (Einzelhandel, Dienstleistungen, Lebensmittelhandwerk, Gastronomie) genutzt. Häufig sind auch Büros von Dienstleistungsanbietern in den oberen Geschossen der Hauptgebäude anzutreffen, teils auch Arztpraxen.

Insgesamt droht die Wohnfunktion in der Obernburger Altstadt an Bedeutung zu verlieren. So werden heute einige altstädtische Gebäude nur noch teilweise oder gar nicht mehr wohnlich genutzt (ca. 50 Gebäude mit teilweisem oder vollständigem Wohnungsleerstand gemäß Bestandsaufnahme 2024).

Auch im gewerblichen Bereich sind vereinzelt Leerstände bzw. Mindernutzungen in der Altstadt Obernburg feststellbar (ca. 8 leerstehende Ladenlokale bzw. Betriebsräume gemäß Bestandsaufnahme 2024). Anders als leerstehende Wohnungen sind leerstehende Ladenlokale in der Erdgeschosszone deutlich augenfälliger und vermitteln keinen guten Eindruck bei Passanten und Besuchern. Insofern besteht hier ein erhöhter Handlungsbedarf hinsichtlich einer Wiedernutzung der leerstehenden Ladenlokale.

Als wichtige öffentliche Einrichtungen sind in der Obernburger Altstadt bzw. in Altstadtnähe das Rathaus (Römerstraße 62-64), das Bürgerhaus mit Kindertagesstätte Altstadt (Frühlingstraße 1), die Stadtbücherei (Römerstraße 74), die Musikschule (Untere

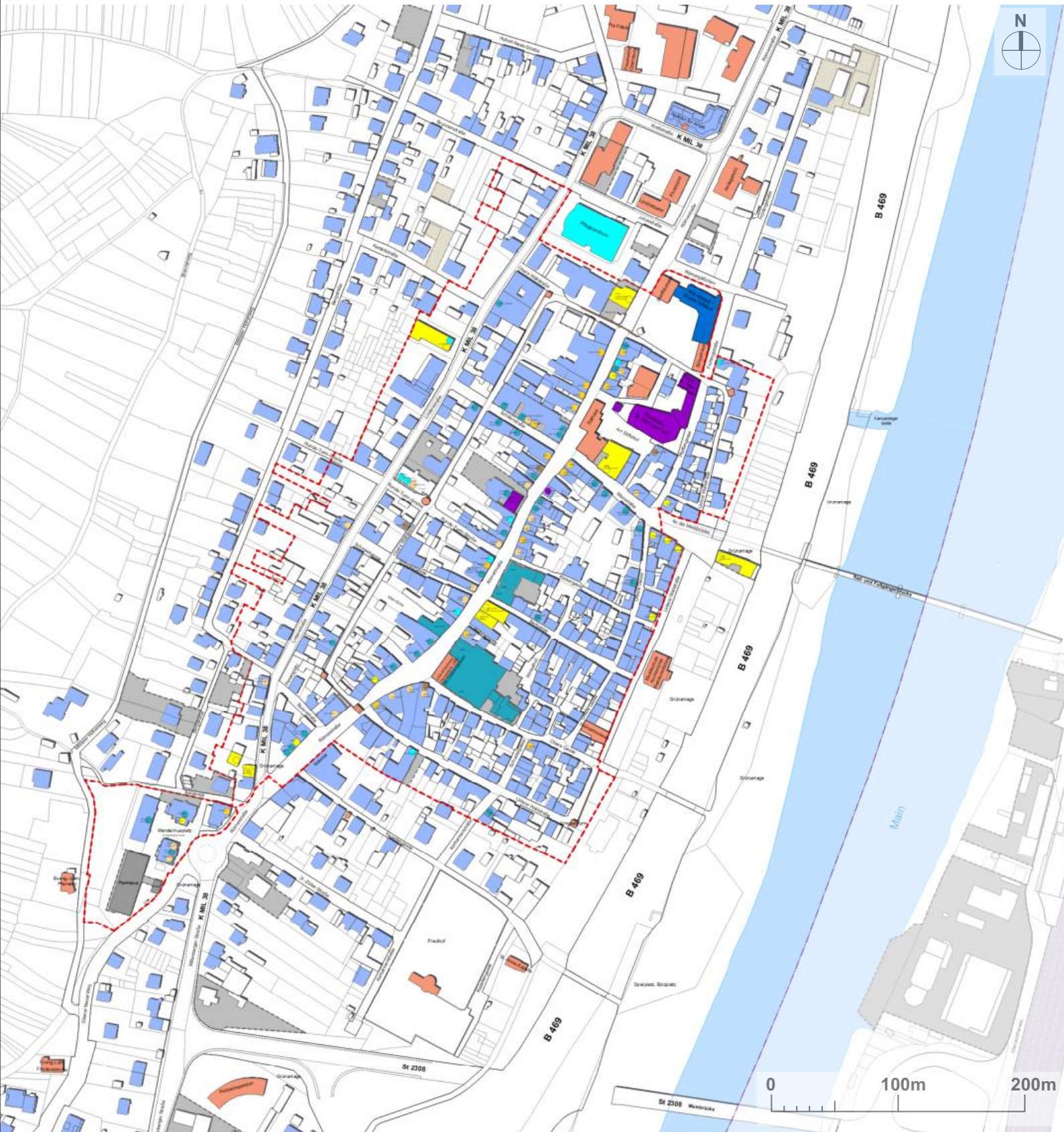
Wallstraße 8-10), das RömerMuseum (Untere Wallstraße 29a), das Landratsamt Miltenberg/ Dienststelle Obernburg mit Kfz-Zulassungsstelle (Römerstraße 18-24), das Finanzamt (Römerstraße 91) und das Amtsgericht (Römerstraße 80) zu nennen. Hinzu kommen die Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul (Am Stiftshof 1), das Kath. Pfarramt (Untere Wallstraße 43a) und die ambulante Hospiz- und Palliativversorgung (Römerstraße 51) als kirchliche Einrichtungen.

Prägend für das Stadtbild und aus touristischer Sicht interessant sind neben der Stadtbefestigung mit ihren Toren und Türmen (u.a. Oberes Tor, Unteres Tor, Almosenturm, Runder Turm, Täschenturm) das RömerMuseum (Untere Wallstraße 29a) und die Kleinkunstbühne Kochsmühle (im Gebäude der Musikschule, Untere Wallstraße 8-10).

Zu den gastronomischen Einrichtungen in der Obernburger Altstadt zählen neben Restaurants, Gasthöfen und Cafés/ Eisdielen auch kleinere gastronomische Betriebe wie Bistros, Pizzerien und Döner-Läden. Des Weiteren gibt es in der Altstadt diverse Betriebe des Facheinzelhandels (z.B. Bekleidung, Schreibwaren, Elektronik, Augenoptik), mehrere Dienstleistungsanbieter (z.B. Friseur, Fahrschule, Notar, Rechtsanwalt, Steuer-/ Finanzberater) sowie einige Apotheken und Arztpraxen.

Einziger größerer Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels ist ein nah & gut in der Altstadt Obernburg. Weitere größere Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels befinden sich v.a. südwestlich der Kernstadt Obernburg entlang der Eisenbacher Straße/ B 426.

Abb.73: Nutzungsstruktur im Bereich der Altstadt, M. 1:4.000



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

- | | | |
|---|---|--|
| Untersuchungsgebiet „Kernstadt“ Obernburg | Hotel / Gastronomie | Gebäude- und Freifläche für Land- und Forstwirtschaft |
| Öffentliche Zwecke | Lebensmitteleinzelhandel | Industrie- und Gewerbe |
| Kirchliche Einrichtung | Dienstleistung | Handel und Dienstleistung |
| Bildung | Handel | |
| Gesundheit, Pflege, Apotheke | Gewerbe / Handwerk | |
| Wohngebäude | Parkhaus | |

3.3.3 Analyse der Baulandreserven und der Leerstände

Bei der Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale im innerstädtischen Bereich wurden vor allem die vorhandenen Baulücken und Leerstände berücksichtigt. Dabei wurden sowohl Wohnungsleerstände als auch gewerbliche Leerstände vermerkt.

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme in der Obernburger Innenstadt wurden im engeren Untersuchungsgebiet kaum Baulücken bzw. mindergenutzte Flächen lokalisiert. Nimmt man die unmittelbar an das Untersuchungsgebiet anschließenden Bereiche hinzu, so kann von Baulücken bzw. mindergenutzten Flächen in einer Größenordnung von rund 0,6 ha im innerstädtischen Bereich ausgegangen werden. Des Weiteren wurden rund 50 Gebäude mit teilweisem oder vollständigem Wohnungsleerstand und rund 8 Gebäude mit gewerblichem Leerstand im engeren Untersuchungsgebiet ermittelt. Die Ermittlung erfolgte dabei nach äußerem Augenschein, so dass weitere, von außen nicht eindeutig erkennbare Leerstände nicht auszuschließen sind.

Meist treten die gewerblichen Leerstände in Form leerstehender Ladenlokale in der Erdgeschosszone der altstädtischen Gebäude auf. Dagegen sind Wohnungsleerstände häufig in den oberen Stockwerken der altstädtischen Gebäude anzutreffen.

Wie auch frühere Leerstandserfassungen der Stadt Obernburg a.Main zeigen, konzentrieren sich die Leerstände hauptsächlich in der Römerstraße und in der Lindenstraße sowie im östlichen Teil der Altstadt (Pfaffengasse, Obere

und Untere Gasse, Winkelhof) und an der Ecke Schillerstraße/Obere Wallstraße. Insbesondere die Römerstraße als wichtigste innerstädtische Einkaufsstraße wird in ihrem Erscheinungsbild durch die Leerstände negativ beeinflusst (Minderung der Attraktivität als Einkaufsmeile, Schwächung des Einkaufserlebnisses).

In der Lindenstraße, die trotz ihrer Nähe zur Haupteinkaufslage kein ausgesprochener Einzelhandelsstandort ist, wirken sich die Leerstände vor allem negativ auf die Wohnqualität aus; ähnliches gilt für die Leerstände im östlichen Altstadtbereich, wo generell ein erhöhter Sanierungs- und Modernisierungsbedarf besteht.

Bei ausbleibender Sanierung bzw. Modernisierung des Altbaubestands kann es zukünftig zu einem weiteren Leerfallen von Wohnungen in der Altstadt kommen. Insbesondere sind weitere Leerstände bei Wohngebäuden in zweiter Reihe zu befürchten, deren baulicher Zustand sich weiter zu verschlechtern droht.

Bei den gewerblichen Leerständen in der Obernburger Altstadt muss davon ausgegangen werden, dass nicht in jedem Fall eine dauerhafte kommerzielle Nachfolgenutzung gefunden werden kann. Hier sollten daher auch kurzzeitige Zwischennutzungen nach dem Pop-Up-Prinzip (z.B. Pop-Up-Stores, Pop-Up-Restaurants) und dabei insbesondere Nutzungen für soziale und kulturelle Zwecke (z.B. soziale Treffpunkte, Räume für Vereine) ins Auge gefasst werden, die zusätzliches Leben in die Innenstadt bringen. Besondere Kristallisationspunkte für die Etablierung neuer Nutzungen in der Innenstadt sind vor allem die

Leerstandsobjekte in der Römerstraße.

Im Einzelnen lassen sich vor allem folgende Areale mit Leerstandsobjekten bzw. mindergenutzter, teils verfallender Bausubstanz in der Altstadt Obernburg identifizieren, für die zukünftig eine Neuentwicklung bzw. Neunutzung anzustreben ist:

- **Areal Römerstraße 9-15:** das Areal liegt an der Ecke Römerstraße/ Obere Wallstraße nahe dem Oberen Turm und weist einen sanierungsbedürftigen Gebäudebestand auf. Es befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt Obernburg a.Main (Römerstraße 9, 11 und 15) und soll zukünftig zu einem Aushängeschild für die Stadt Obernburg entwickelt werden. Für das Areal, das einen ausbaubaren Innenhof hat, liegt bereits ein Ideenkonzept vor; konkrete Maßnahmen wurden noch nicht umgesetzt.
- **Areal beim Runden Turm:** das am westlichen Altstadt-rand gelegene Areal (Grundstück Runde-Turm-Straße 3 mit südlich anschließenden Grundstücken) mit sanierungsbedürftigem Baubestand befindet sich in der Hand eines Privateigentümers, der das Areal zukünftig aufwerten und neu entwickeln will. Angedacht ist vor allem eine wohnliche Nutzung des Areals. Besonderheit sind zwei große, in privatem Eigentum befindliche Gewölbekeller unter städtischem Grund (Straße im Bereich der früheren Porta decumana des ehem. Römerkastells), die über einen eingehausten Treppenaufgang zugänglich

sind. Auch für diese Gewölbekeller soll zukünftig eine geeignete Nutzung gefunden werden (z.B. Weinbar).

- **Areal Obere Gasse 13 und Untere Gasse 2:** das Areal, das von der Stadt Obernburg a.Main vor rund fünf Jahren erworben wurde, weist im Bereich des Anwesens Obere Gasse 13 ein denkmalgeschütztes, aber sanierungsbedürftiges Gebäude auf. Es bestehen Überlegungen, einen Teil der nicht erhaltenswerten Nebengebäude abzureißen und das Areal im Zusammenhang mit dem benachbarten Römermuseum zu entwickeln (Ausweitung und Weiterentwicklung des Römermuseums innerhalb eines „Museumskarrees“).

Als weitere Bereiche mit Innenentwicklungspotenzial, die zukünftig vor allem für wohnliche Zwecke genutzt werden können, sind in der Altstadt Obernburg zu nennen:

- **Areal an der Schillerstraße:** hier bestehen zurzeit drei leerstehende gewerbliche Flächen und eine ehem. Feuerwehr-Fläche, die zu wohnlichen Zwecken umgenutzt werden können. Zielsetzungen im Einzelnen sind: Straße lebendig machen unter Mitwirkung der Eigentümer, älteren Bestand umwandeln/ Wohnungen einrichten, offene Fläche im Hof gestalten (inkl. Baumpflanzung).
- **Hornung-Areal:** hier handelt es sich um ein relativ großes, zur Zeit vom nah & gut-Markt genutztes Areal, das ggf. weiterentwickelt werden kann („Quartiersentwicklung“).

Hinzu kommen folgende Bereiche mit Innenentwicklungspotenzial im weiteren Stadtgebiet:

- **Areal Autohaus „Opel-Brass“:** auf diesem relativ zentral südlich der Obernburger Altstadt gelegenen Areal kann zukünftig vor allem eine Umnutzung für wohnliche Zwecke ins Auge gefasst werden, sobald das Areal dem Markt zur Verfügung steht.
- **Areal „Auto-Bauer“:** auch auf diesem nördlich der Obernburger Altstadt gelegenen Areal wäre zukünftig eine Umnutzung für wohnliche oder andere Zwecke denkbar.
- **Areal „Betonwerk Kreher“:** auch auf diesem im Stadtteil Eisenbach gelegenen Areal wäre zukünftig eine Umnutzung denkbar; das Gelände wird zurzeit nur noch als Lagerraum genutzt.
- **Areal „Holzbau-Appel“:** auch dieses im Stadtteil Eisenbach gelegene Areal kommt ggf. für eine Umnutzung in Frage. Das im Außenbereich gelegene Gelände ist verkehrlich relativ gut erschlossen; zu gewährleisten wäre allerdings der Hochwasserschutz in Abstimmung mit den wasserrechtlichen Behörden.

Stärkung der Wohnfunktion in der Altstadt

Mit Blick auf das Wohnen in der Altstadt Obernburg stellen der fußläufige Zugang zu den Mainanlagen und die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgern/ Dienstleistern (Banken, Ärzte etc.) attraktivitätssteigernde Faktoren dar. Allerdings hat die seit einigen Jahren zu beobachtende Ausdünnung des innerstädtischen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots zu einer Verringerung der Wohnqualität in der Altstadt geführt. Hinzu kommen weitere nachteilige Faktoren, welche die Wohnqualität in der Altstadt herabsenken (z.B. ältere Bausubstanz mit ungünstigen Wohnungsgrundrissen, teils beengte Verhältnisse, Stellplatzproblematik).

Generell soll das Wohnen in der Altstadt weiter attraktiv bleiben. Hierzu sind vielfach Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen im altstädtischen Wohnbaubestand erforderlich. Es ist daher wichtig, Zuschüsse für private Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnbaubestand zu gewähren (Fortführung kommunales Förderprogramm) und weiterhin eine kostenlose Bauberatung für sanierungswillige Hauseigentümer in der Altstadt anzubieten.

Ziel ist es, neuen qualitätvollen Wohnraum in der Altstadt durch Nutzung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, d.h. durch Neunutzung von Leerstandsobjekten zu schaffen. Die Leerstände in der Altstadt (bestehende und zukünftig erwartbare Leerstände in den nächsten 20 Jahren) müssen daher identifiziert und in einem Leerstandskataster

verzeichnet und fortwährend aktualisiert werden (unter kontinuierlicher, zielgerichteter Kontaktierung der Grundstückseigentümer, ggf. mit GIS-Unterstützung). Voraussetzung hierfür ist eine Erhöhung des Personalbesatzes in der Verwaltung oder die Vergabe an einen externen Beauftragten.

Zur Aktivierung von Leerstandsobjekten muss die Stadt Zugriff auf diese Objekte haben (etwa über städtisches Vorkaufsrecht im Sanierungsgebiet Altstadt). Hilfreich kann auch eine Kooperation der Stadt mit privaten Akteuren/ Investoren sein, die Wohnraum schaffen wollen (öffentlich-private Partnerschaft). Generell stellt die Aktivierung von Leerstandsobjekten im Rahmen der Altstadtsanierung einen langwierigen Prozess dar, für den es einen langen Atem braucht.

In einzelnen Fällen, in denen leerstehende Objekte nicht sanierungsfähig und somit nicht wieder nutzbar sind, müssen auch Gebäudeabbrüche zur Steigerung der Wohnqualität in der Altstadt in Erwägung gezogen werden. Zwar besteht grundsätzlich das Ziel des Erhalts historischer Bausubstanz in der Altstadt, doch kann ein Abbruch älterer Gebäude oder Gebäudeteile zum Zwecke einer effektiven Grundstücksnutzung teilweise unvermeidlich sein. Durch den Gebäudeabbruch ergeben sich meist zusätzliche Spielräume bzgl. der Grüngestaltung eines Grundstücks; oder es können z.B. alte Gewölbekeller neu genutzt werden.



Abb.74: Leerstand als Innenentwicklungspotenzial, Obere Wallstraße



Abb.78: Scheunen, Bereich Obere Wallstraße



Abb.75: Bereich Untere Gasse



Abb.79: Bereich Winkelhof



Abb.76: Bereich Badgasse



Abb.80: Scheunen, Bereich Untere Wallstraße



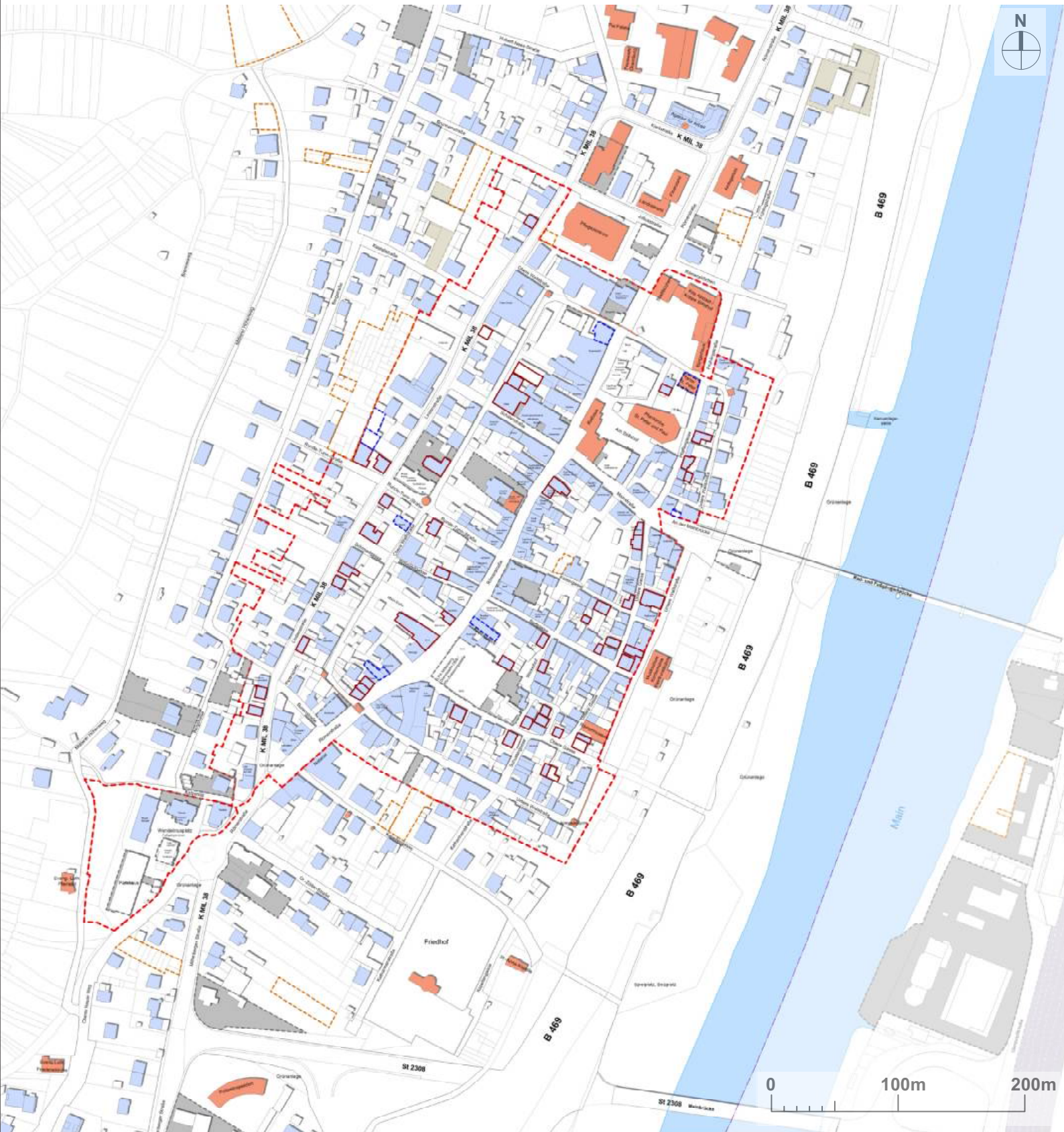
Abb.77: Bereich Schmiedgasse



Abb.81: Scheune im Bereich Schmiedgasse

Quelle: Eigene Bestandsaufnahme

Abb.82: Baulandreserven und Leerstände im Bereich der Altstadt, M. 1:4.000



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

- | | | |
|---|--|---|
| Untersuchungsgebiet „Kernstadt“ Obernburg | Gebäude- und Freifläche für Land- und Forstwirtschaft | Leerstand Wohnen (teilweise) |
| Öffentliche Zwecke | Industrie- und Gewerbe | Gewerbe / Öffentliche Einrichtung zur Zeit ohne Nutzung |
| Wohngebäude (mit / ohne Gewerbe) | Handel und Dienstleistung | Baulücke / mindergenutzte Flächen |

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke in der Obernburger Altstadt und im altstadtnahen Bereich befinden sich zum weitaus größten Teil in privatem Eigentum, darunter auch das Grundstück Fl.Nr. 1595 mit dem Pflegezentrum und das Grundstück Fl.Nr. 47 mit an den ökumenischen Hospizverein im Landkreis Miltenberg e.V. vermieteten Räumlichkeiten.

Im Eigentum der Stadt Obernburg a.Main befindet sich innerhalb des altstädtischen Untersuchungsgebiets vor allem der öffentliche Straßenraum einschließlich der Platzräume (Am Stiftshof, Peters Platz, Wendelinusplatz, Winkelhof). Hinzu kommen die Grundstücke mit kommunalen Einrichtungen (Rathaus, Bürgerhaus mit Kindertagesstätte Altstadt, Stadtbücherei, Musikschule, RömerMuseum) sowie das Grundstück Fl.Nr. 273 mit dem Gebädetrakt der Sparkasse inkl. Kfz-Zulassungsstelle.

Überwiegend in städtischem Eigentum befindet sich auch ein Areal im Süden der Altstadt (Römerstraße 9-15, davon in städtischem Eigentum: Römerstraße 9, 11 und 15), das zukünftig zu einem Aushängeschild für die Stadt Obernburg entwickelt werden kann.

Ebenfalls in städtischem Eigentum sind das Grundstück Obere Gasse 13 (Fl.Nr. 314), auf dem sich ein denkmalgeschütztes, aber sanierungsbedürftiges Gebäude befindet, und das Grundstück Untere Gasse 2 (Fl.Nr. 312).

Außerhalb des altstädtischen Untersuchungsgebiets sind größere Areale im Bereich der Mainanlagen sowie der Friedhof in städtischem Eigentum.

Im Eigentum des Freistaats Bayern befinden sich die Grundstücke mit dem Finanzamt und dem Amtsgericht als öffentlichen Einrichtungen. Eigentum des Landkreises Miltenberg ist das Grundstück mit dem Gebädetrakt des Landratsamts Miltenberg/ Dienststelle Obernburg an der Ecke Römerstraße/ Juliusstraße.

In kirchlichem Eigentum (Pfarreiengemeinschaft „Lumen Christi entlang der Mömling“) befindet sich das Grundstück Fl.Nr. 90 mit der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul und dem Kath. Pfarramt als kirchlichen Einrichtungen.

Hinzuweisen ist schließlich noch auf die mainparallele Trasse der Bundesstraße B 469, die sich im Eigentum und in der Baulastträgerschaft der Bundesrepublik Deutschland befindet.



Abb.83: Bereich Rathaus / Am Stiftshof



Abb.84: Stadttor



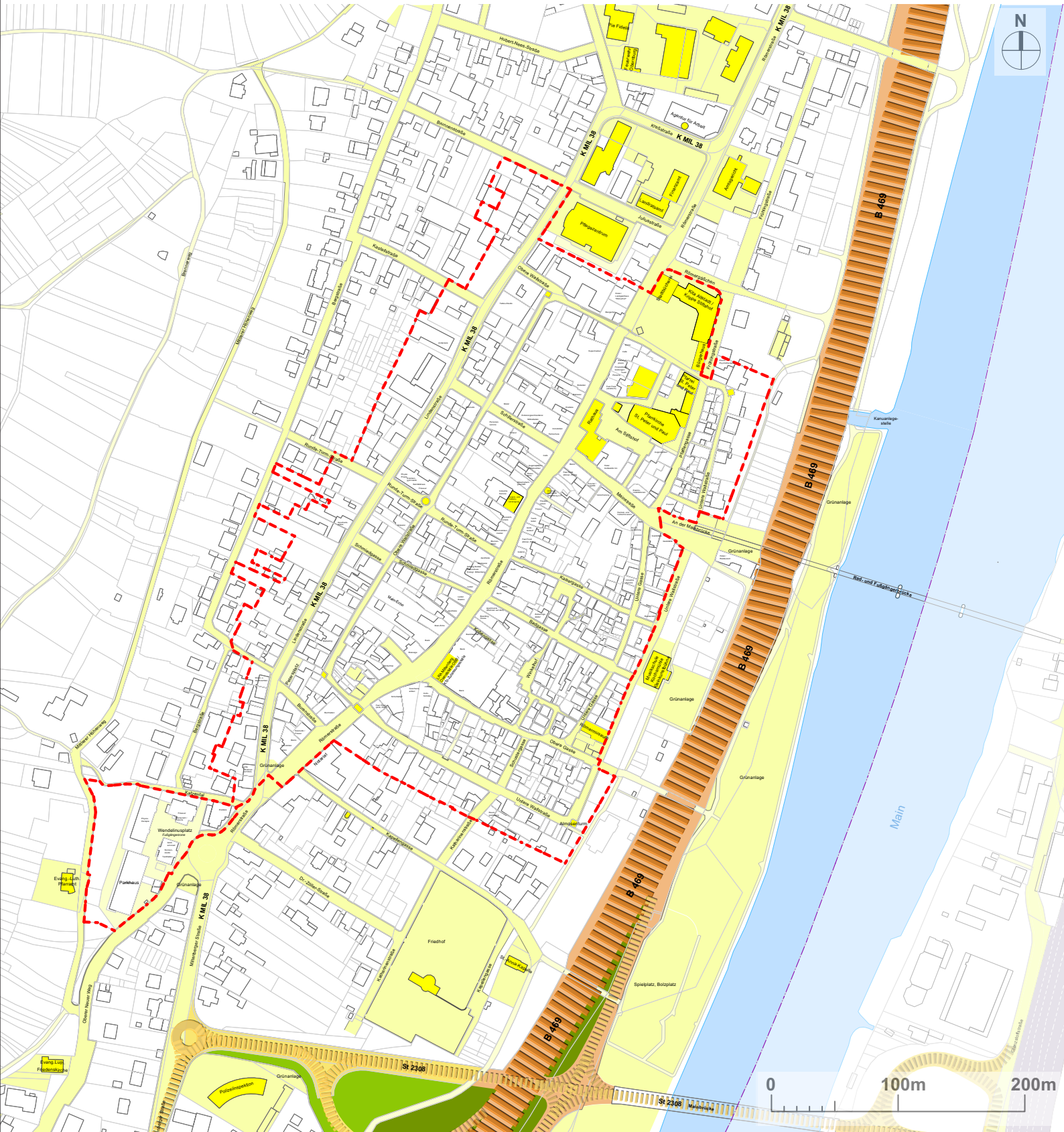
Abb.85: Untere Wallstraße



Abb.86: Bronzeskulptur am Brückensteg

Quelle: Eigene Bestandsaufnahme

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)

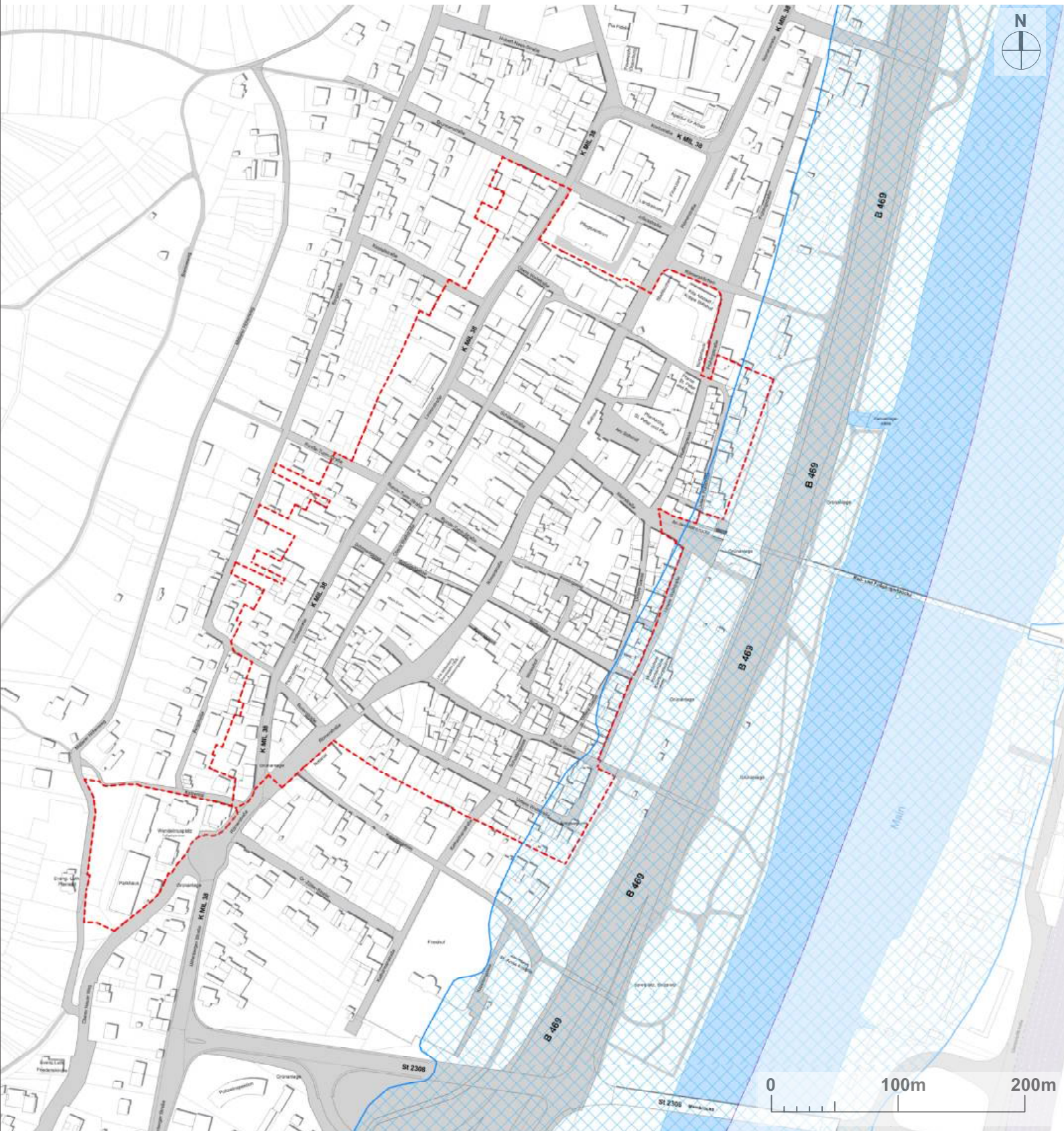
- Sonstige Interessenslagen (Anliegerschutz, Denkmalschutz, Anlagen/ Brücken am Gewässer).

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 Biotopen 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

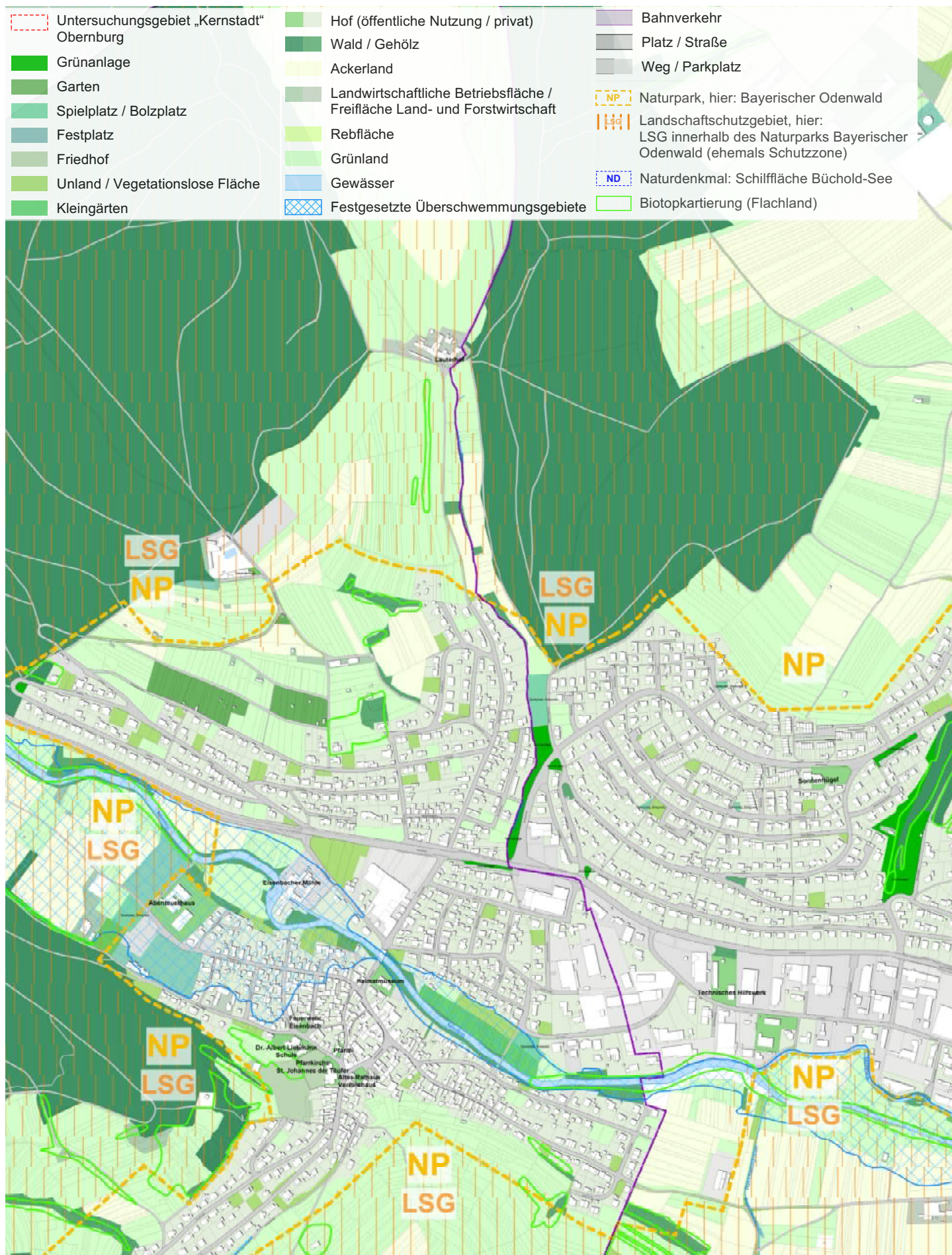
Für die Region „Bayerischer Untermain“ wurde im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative ein Integriertes Energie- und Klimakonzept (IEKK) aufgestellt, das vom Bundesumweltministerium gefördert wird. Die Initiative unterstützt seit 2008 Projekte zur Reduktion der Treibhausgasemissionen und deckt ein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

Auf der Ebene des Landkreises Miltenberg befindet sich das IEKK für den Landkreis zurzeit in der Fortschreibung durch ein Fachkonzept (Klimapfade). Es besteht ein Energiemanagement im Landkreis mit dem Ziel der energetischen Optimierung von Gebäuden des Landkreises als Beitrag zum Klimaschutz. Jährlich werden hier Energieberichte erstellt, um Maßnahmen zur Energieeinsparung abzuleiten.

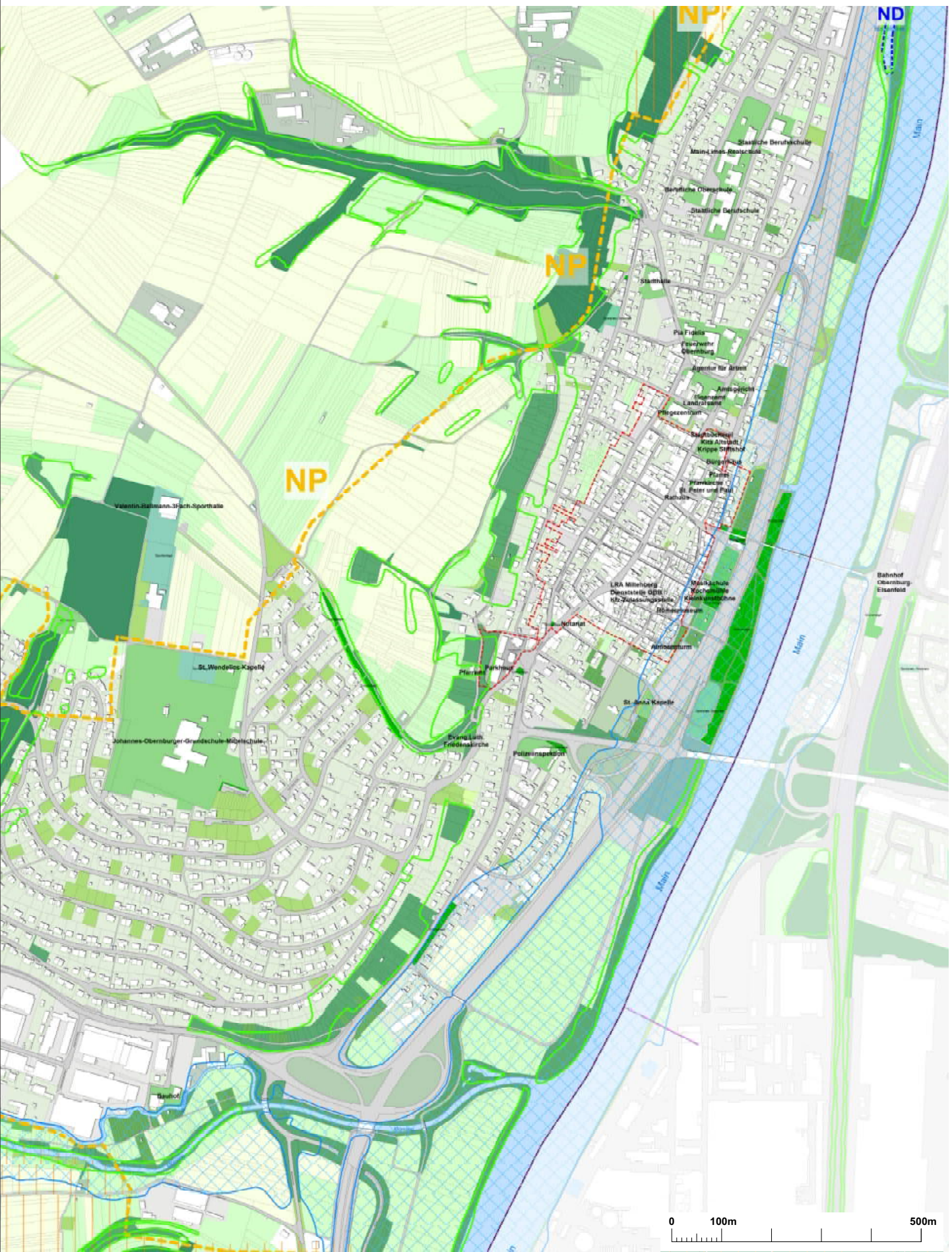
Das IEKK für die Region „Bayerischer Untermain“ strebt insbesondere eine Reduktion des CO₂-Ausstoßes bis 2030 um 40 % gegenüber 2009 an. Das Konzept sieht weiter vor, den Energieverbrauch der Region um ein Viertel zu reduzieren und den zukünftigen Bedarf zu einem großen Teil durch erneuerbare Energien 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 auch 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 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 ist wünschenswert; es sollte zudem 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.

Ein Mangel an Parkplätzen besteht aktuell am Schulzentrum im Norden der Kernstadt (erhöhter Parkdruck durch Berufsschule), dem durch die Schaffung zusätzlicher Parkplätze im schulischen Umfeld abgeholfen werden soll. Zu wenig Parkplätze gibt es zurzeit auch in unmittelbarer Nähe 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 Besucher der Stadthalle zur Verfügung stehen.

Mit Blick auf das Altstadtparken wurde jüngst in Obernburg neben dem Parkschein vom Automaten der digitale Parkschein eingeführt. Für 20 Minuten kann kostenlos auf gebührenpflichtigen öffentlichen Parkplätzen in der Altstadt und in Altstadtnähe geparkt werden; darüber hinaus besteht eine Parkscheibenregelung in Obernburg.

Kommunale Stellplatzsatzungen sind zukünftig an die Novellierung der BayBO (u.a. Wegfall der Stellplatzverpflichtung ab 01.10.2025) anzupassen. Die Stellplatzsatzung 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 Fußgänger-

brücke 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-Mobilität 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 erforderlich ist ein barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen; in Ergänzung dazu können weitere Maßnahmen wie Blindenleitsstreifen 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: „Oberburger Stern“ -
Stern für Fahrradfreu(n)de
<https://churfranken.de/>, Foto: Holger Leue



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

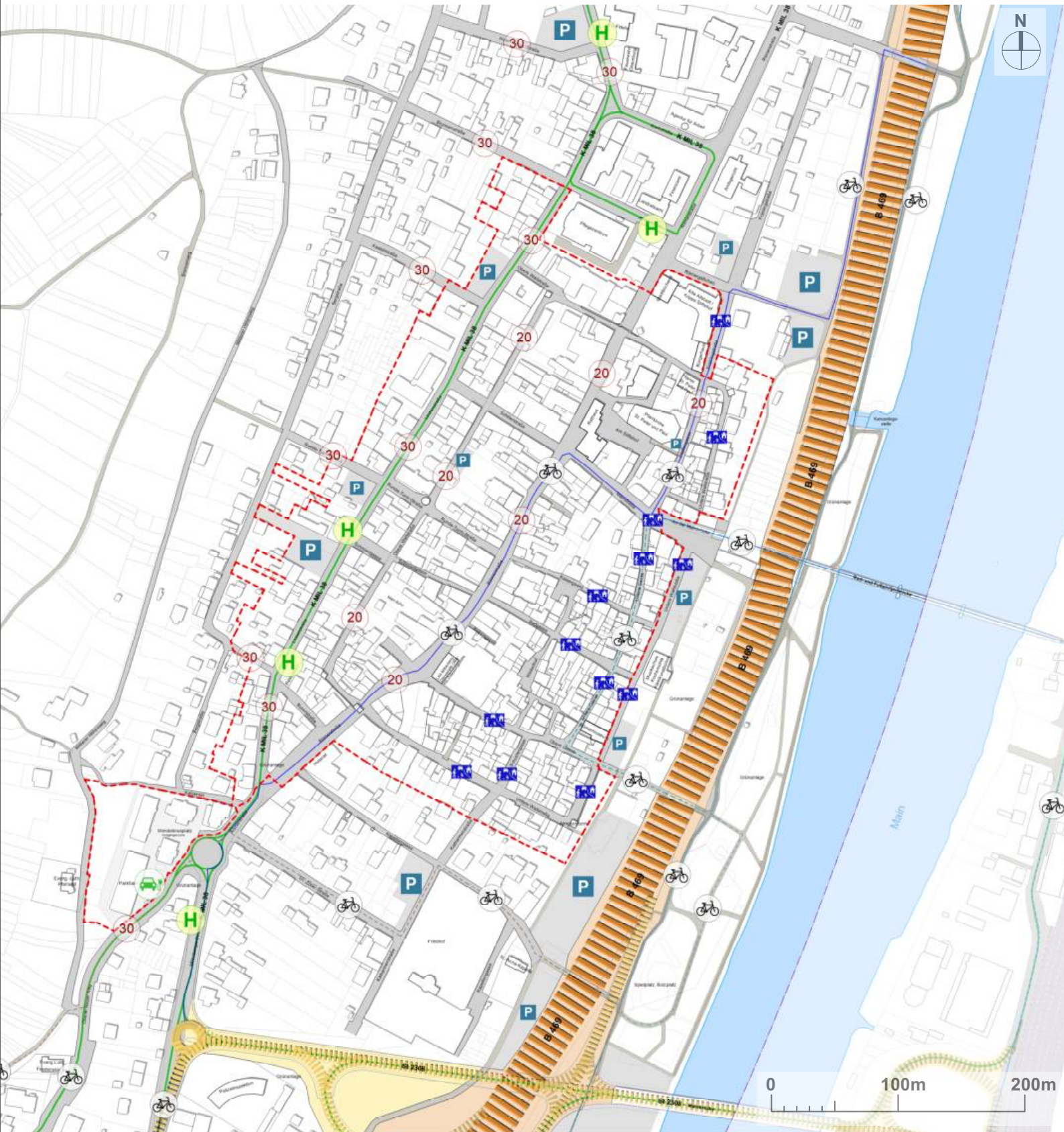


Abb.101: Parkplatz Römergässchen in
Altstadtnähe
Webseite der Stadt Obernburg a.Main



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
- Bahnverkehr
- Platz, öffentliche, soziale, kulturelle Nutzung / Straße
- Weg
- Parkplatz
- Gewässer

- Bundesstraße B 469
- Staatsstraße St 2308
- 20 30 Tempo 20, Tempo 30
- E-Auto Ladestation
- H Buslinie mit Bushaltestellen
- 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 9-15, 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, des Schulzentrums und der Friedenskirche.
- Optimierungsbedarf bei Geh- und Radwegen im Innenstadtbereich.
- Ergänzungsbedarf im Bereich der E-Mobilität (Ladestationen) und bei der Radinfrastruktur (Radabstellplätze,

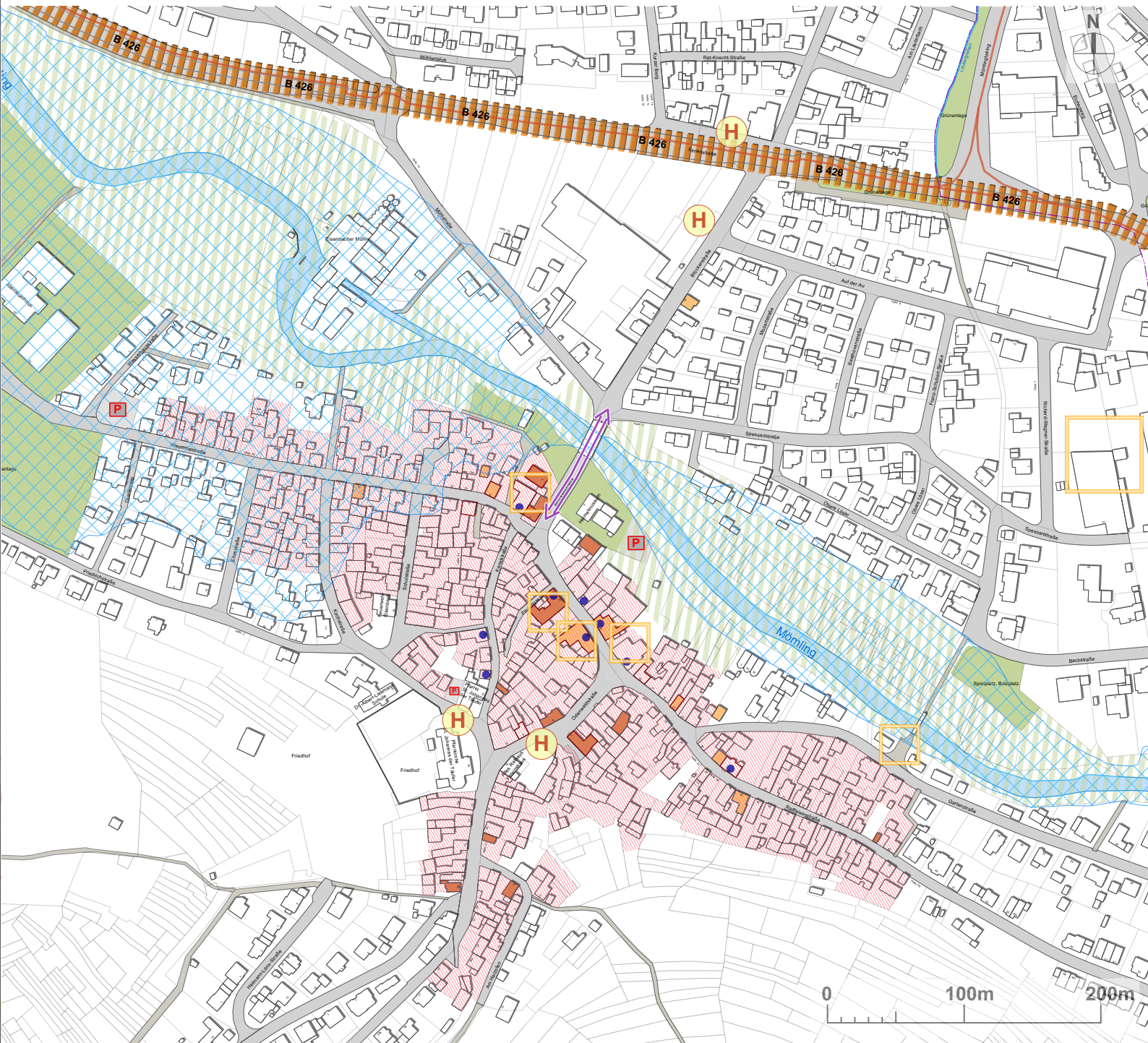
Insgesamt gilt für das altstädtische Untersuchungsgebiet, dass es in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BauGB). Insbesondere kann das Gebiet seine Funktion als Ortszentrum 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 Obernburg, M. 1:4.000



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

- | | | |
|---|---|---|
| Untersuchungsgebiet „Kernstadt“ Obernburg | Innenstadtquartiere mit hoher Bebauungsdichte und hohem Versiegelungsgrad | Teilweise Gestaltungsdefizite im Bereich der Grün- und Freiraumstruktur |
| Barrierewirkung der Bundesstraßen B 469 / B 426 | Bereiche mit besonderem Entwicklungsbedarf | Unzureichende Anordnung und Gestaltung gewässernaher Grün-, Aufenthalts- und Erholungsflächen entlang der Mörling |
| Altstädtische Straßen, Gassen und Platzräume mit teilweisen Mängeln bzgl. Barrierefreiheit und Verkehrssicherheit
Aufwertungsbedarf: sehr hoch, hoch, mittel | Schlechter Bauzustand, sichtbare Bau-schäden, Bedarf an großzügiger Sanierung | Festgesetztes Überschwemmungsgebiet |
| Parkraumsituation mit gestalterischem Aufwertungsbedarf | Bedarf an Substanzsanierung (z. B. Risse in der Fassade, stärkere Putzschäden, veraltete Fenster oder Dächer) | |
| Teilweise nicht barrierefreie Bushaltestelle | Leerstand Wohnen (vollständig / teilweise) | |
| Mangelnde Attraktivität der Zugänge zur Altstadt / zum Altort | Gebäude mit Bedarf an Neunutzung / Etablierung einer Nachfolgenutzung | |

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 9-15, 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 Oberburgs 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 Oberburg 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 9-15, 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 Oberburgs 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 Oberburg prägender Themen (Mittelalter, Frühneuzeit, Moderne, Sport) unter Einbeziehung der Nachbargrundstücke Obere Gasse 13 und Untere Gasse 2 (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 Wohnmobilisten), Steigerung der Erlebbarkeit altstädtischer Besonderheiten (z.B. Begehbarkeit 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

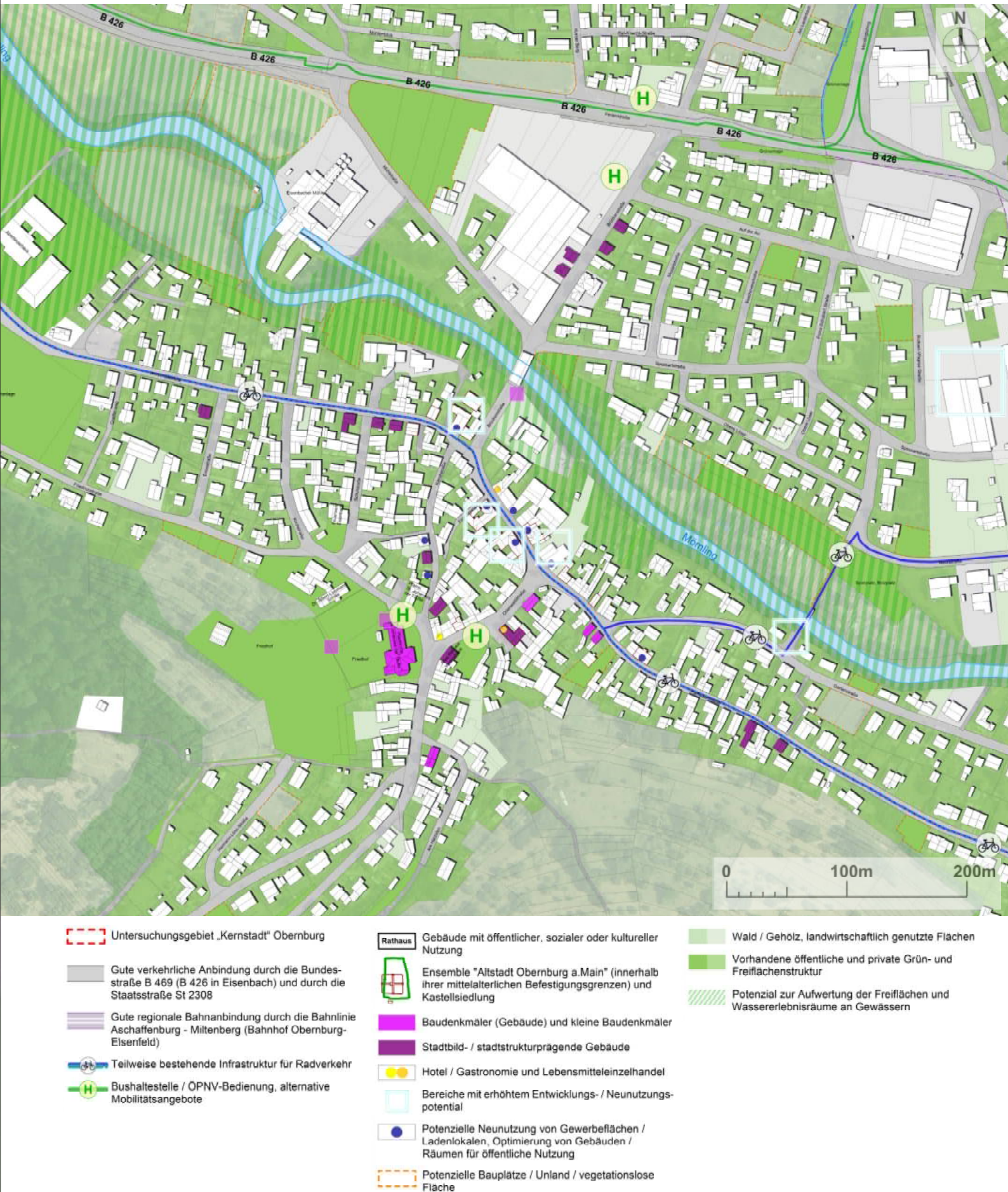
- Funktionale und gestalterische Aufwertung des Bahnhofs Obernburg-Eisenfeld durch barrierefreien Ausbau des Bahnhofs, Verbesserung der Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer und Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes.
- Erhöhung der Wohnqualität für Anwohner durch Lärmschutzmaßnahmen an Bahnlinie 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 Altstadtrand gelegene Areal

Römerstraße 9-17 und das am westlichen Altstadtrand 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 9-15 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, Kleinkunstabühne 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 oder der Kleriker und kaiserliche Sekretär Johannes Obernburger 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 der in städtischem Eigentum befindlichen Nachbargrundstücke Obere Gasse 13 und Untere Gasse 2 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 altstadtypischen 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 Bedarfe 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.