



STADT Obernburg a.Main

Integriertes nachhaltiges städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK)
mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Fassung vom **17.09.2025**

Stadt Obernburg a.Main

Integriertes nachhaltiges städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK)
mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Fassung vom **17.09.2025**

Auftraggeber:
Stadt Obernburg a.Main
Römerstraße 62-64
63785 Obernburg a.Main

Bearbeitung:
Holl Wieden Partnerschaft
Architekten und Stadtplaner mbB
Ludwigstraße 22
97070 Würzburg
Tel.: 0931 / 41998-3
Fax: 0931 / 41998-45
E-Mail: buero@holl-wieden.de

Dieses Projekt wird aus Mitteln der Städtebauförderung gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	08
1.1	Anlass und Ziel der Untersuchung.....	08
1.2	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	10
2	ANALYSE DER STRUKTURELLEN RAHMENBEDINGUNGEN.....	14
2.1	Regionale Einordnung der Stadt und interkommunale Kooperationspotenziale.....	14
2.1.1	Landesentwicklung	14
2.1.2	Regionalmanagement.....	15
2.1.3	Lage im Raum.....	16
2.1.4	Funktionale Einordnung der Stadt Obernburg a.Main.....	16
2.1.5	Siedlungsstrukturelle Voraussetzungen.....	18
2.1.6	Übersicht zu den bisherigen Planungen.....	20
2.1.7	Bauleitplanung.....	24
2.1.8	Interkommunale Kooperation.....	34
2.1.9	Zentrale Orte.....	35
2.2	Analyse der wirtschaftlichen, demografischen und sozialen Entwicklung.....	36
2.2.1	Bevölkerung.....	36
2.2.2	Wirtschaft und Beschäftigung.....	40
2.2.3	Soziale Infrastruktur und zentrale Einrichtungen.....	42
2.2.4	Technische Infrastruktur.....	48
2.2.5	Handel und Versorgung.....	49
2.2.6	Kultur, Tourismus und Erholung.....	52
2.2.7	Stadtteil Eisenbach.....	56
3	VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN MIT BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES	60
3.1	Stadtgeschichte.....	60
3.2	Gebäudesubstanz.....	64
3.2.1	Denkmalschutz und ortsbildprägende Gebäude.....	64
3.2.2	Baualter.....	68
3.2.3	Baulicher Zustand.....	70
3.3	Gebäude- und Grundstücksnutzung.....	72
3.3.1	Gebäudestruktur.....	72
3.3.2	Nutzungsstruktur.....	72
3.3.3	Analyse der Baulandreserven und der Leerstände.....	74
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	80
3.5	Grün- und Freiraumstruktur.....	82
3.6	Natur und Umwelt.....	84
3.6.1	Naturräumliche Einordnung.....	84
3.6.2	Gewässerunterhaltung.....	84
3.6.3	Hochwasserschutz.....	84
3.6.4	Bioklimatische Verhältnisse.....	86
3.6.5	Natur- und Landschaftsschutz.....	86
3.6.6	Klimaschutz.....	87

3.7 Analyse der verkehrlichen Verhältnisse.....	90
3.7.1 Zentrale Verkehrsachsen.....	90
3.7.2 Straßenverkehr.....	90
3.7.3 Bahnverkehr.....	91
3.7.4 ÖPNV.....	91
3.7.5 Radwegenetz.....	92
3.8 SWOT-Analyse.....	94
3.8.1 Mängel und Missstände.....	94
3.8.2 Stärken und Chancen.....	98
4 INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT MIT STÄDTEBAULICHEM RAHMENPLAN.....	104
4.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	104
4.2 Leitziele und Rahmenplan.....	105
4.3 Handlungsprogramm.....	116
4.4 Zeitrahmen und Finanzierung.....	132
5 UMSETZUNGSINSTRUMENTE.....	144
5.1 Auswahl und Einsatz städtebaulicher Instrumente.....	144
5.2 Rechtliche Wirkung.....	148
5.3 Förderrechtliche Bedeutung.....	148
5.4 Abgaben- und Auslagenbefreiung, steuerliche Vergünstigungen.....	149
5.5 Begründung für das Sanierungsverfahren.....	149
6 PLANUNGSPROZESS.....	150
6.1 Beteiligung.....	150
6.2 Organisationsstruktur.....	150
6.3 Monitoring und Evaluation.....	152
7 ANHANG	
ISEK 2009: Umsetzung von Projekten / Maßnahmen.....	158
QUELLEN.....	162



1. EINLEITUNG

EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

In der Stadt Obernburg a.Main entstehen vor dem Hintergrund struktureller Veränderungen in Demographie und Wirtschaft zunehmende Herausforderungen in der Stadtentwicklung. Insbesondere verzeichnet der wirtschaftliche Sektor einen Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Zudem muss sich die Stadt auf die Auswirkungen einer alternden und langfristig schrumpfenden Bevölkerung vorbereiten und Maßnahmen gegen den Klimawandel entwickeln.

Um diesen Problemen und Herausforderungen zu begegnen, soll ein Integriertes nachhaltiges städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK) für die Stadt Obernburg a.Main erstellt werden (als Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts aus dem Jahr 2009). Dieses Konzept soll eine ganzheitliche Betrachtung der relevanten Aspekte der Stadtentwicklung ermöglichen und strategische Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung Obernburgs bündeln.

Ebenso Bestandteil des INSEKs ist die Evaluierung und Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU gemäß § 141 BauGB) für das 13,7 ha große Untersuchungsgebiet „Kernstadt“.

Die übergeordnete Zielsetzung des INSEKs besteht darin, städtebauliche, wirtschaftliche, ökologische und soziale Qualitäten für alle Generationen in der Stadt Obernburg (einschließlich Stadtteil Eisenbach) zu schaffen. Hierbei soll besonders die funktionale Stärkung der Obernburger Innenstadt durch gezielte Nutzung vorhandener Innenentwick-

lungspotenziale wie Baulücken, mindergenutzte Flächen und Leerstände erreicht werden. Dies soll auch zur Stärkung der lokalen Identität und zur Bewahrung des baulichen und kulturellen Erbes der Stadt Obernburg beitragen. Wichtig dabei ist, dass neben den Verantwortungsträgern in Stadt und Verwaltung möglichst viele der in Obernburg lebenden Menschen (darunter Senioren, Jugendliche, Berufstätige, Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende und sonstige Akteure) engagiert an der weiteren Entwicklung „ihrer“ Stadt Obernburg mitwirken.

Die im INSEK enthaltenen Projekte und Maßnahmen beziehen sich auf zentrale Handlungsfelder der Stadtentwicklung und werden in einem integrierten Handlungskonzept sowie in einem städtebaulichen Rahmenplan anschaulich dargestellt. Das INSEK bietet eine Übersicht der Projekte und Maßnahmen, welche nach inhaltlicher Bedeutung (zentrale Projekte, weitere wichtige Projekte, sonstige Projekte), zeitlicher Umsetzbarkeit (kurz-, mittel- und langfristig umsetzbare Projekte innerhalb eines etwa 15-jährigen Zeitraums) sowie Finanzierbarkeit (Förderfähigkeit, Finanzierungsmöglichkeiten) geordnet sind.

Das INSEK stellt ein umfassendes, umsetzungs- und fortschreibungsfähiges Handlungskonzept dar, das zukunftsweisende Entwicklungsperspektiven für Obernburg a.Main aufzeigt und gleichzeitig die Bewahrung des traditionellen Ortscharakters ermöglicht. Das Konzept beinhaltet zudem ein effizientes Kontroll- und Frühwarnsystem (Monitoring/ Evaluation), das eine flexible Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen erlaubt.

Abb.1: Luftbild, Ausschnitt im Bereich des Siedlungsschwerpunkts der Stadt Obernburg a.Main, M. 1:18.000



*Eigene Darstellung auf Grundlage der Hintergrundkarte: Digitales Orthophoto,
Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung*

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Für die Altstadt der Stadt Obernburg a.Main wurden im Jahr 2024 parallel zur Fortschreibung des Integrierten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklungskonzepts (INSEK) auch die Vorbereitenden Untersuchungen (VU gemäß § 141 BauGB) fortgeschrieben. Das Untersuchungsgebiet „Kernstadt“ umfasst ca. 13,7 ha und beinhaltet dabei folgende Grundstücke der Gemarkung Obernburg:

Im Bereich der Straße „**Am Stifshof**“ (Fl.Nr. 105): Fl.Nrn. 84, 90, 96/1, 101, 105/3, 107, 108 und 109.

Im Bereich der Straße „**An der Mainbrücke**“: Fl.Nr. 134/1.

Im Bereich der **Badgasse** (Fl.Nr. 246/2): Fl.Nrn. 205, 206/1, 212/1, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 229, 230, 243, 249, 250/1, 252/1, 253, 254, 262/1 und 263/1.

Im Bereich der **Bergstraße** (Fl.Nr. 1825/1 tlw.): Fl.Nrn. 1771/1 und 1771/2.

Im Bereich der **Burenstraße** (Fl.Nr. 1764/2): Fl.Nrn. 1756/2, 1764, 1765, 1767 und 1767/3.

Im Bereich der **Frühlingstraße**: Fl.Nr. 1538.

Im Bereich der **Kaisergasse** (Fl.Nr. 201): Fl.Nrn. 159, 168, 189, 191, 192, 193, 194, 197, 198, 199, 200, 202, 203, 204, 209 und 215.

Im Bereich der **Katharinenstraße** (Fl.Nr. 503/ tlw.): Fl.Nrn. 393, 393/1, 436/1, 436/4 und 436/5.

Im Bereich der Straße „**Katzen-tal**“: Fl.Nr. 2322/ tlw.

Im Bereich der **Lindenstraße** (Fl.Nr. 1770/ tlw.): Fl.Nrn. 1595/3, 1631, 1639, 1652, 1653, 1662,

1666, 1678/2, 1683, 1687, 1693, 1727, 1728, 1731, 1734, 1737, 1738, 1740, 1753, 1755, 1769, 1770/2, 1770/3, 1770/4, 1770/5, 1770/6, 1770/7, 1770/8, 1770/9, 1771, 1772, 1773, 1773/1, 1778, 1780, 1783, 1814/2, 1814/3, 1817, 1818, 1821, 1821/1, 1822/4, 1822/5, 1835, 1835/2, 1845, 1850, 1850/1, 1858, 1859, 1900, 1906, 1914, 1925 (tlw.), 2095, 2096, 2097, 2097/2, 2097/3, 2098, 2283/1, 2295, 2308, 2309, 2318, 2321 und 6744/10.

Im Bereich der **Mainstraße** (Fl.Nr. 173/ tlw.): Fl.Nrn. 94, 95, 95/1, 97, 98, 152, 153, 166, 167, 170, 172 und 180.

Im Bereich der **Oberen Gasse** (Fl.Nr. 316/2): Fl.Nrn. 287, 288, 296, 314, 323, 325, 326, 326/1, 327, 329, 330, 331, 333, 334, 346, 347, 348, 353, 354, 355, 356, 357, 360, 361, 362 und 363.

Im Bereich der **Oberen Wallstraße** (Fl.Nrn. 78 und 1631/1): Fl.Nrn. 3, 3/1, 4, 5, 5/1, 6/1, 6/2, 8, 11/1, 20, 24, 44, 47/1, 61, 62, 76, 76/4, 77, 391, 1621, 1658, 1714, 1716, 1744 und 1758.

Im Bereich der **Pfaffengasse** (Fl.Nr. 111): Fl.Nrn. 97/3, 101/1, 103/1, 112, 115, 116, 117, 119, 123, 124, 127, 128, 129, 132, 133 und 134.

Im Bereich der **Römerstraße** (Fl.Nrn. 367, 6744/1/ tlw., 6744/40/ tlw. und 8580/17/ tlw.): Fl.Nrn. 1, 6, 7, 9, 9/1, 10, 11, 14, 18, 19, 21, 25, 26, 27, 34, 35, 35/1, 37, 41, 43, 46, 47, 48, 50, 51, 54, 55, 59, 63, 69, 70, 73, 75/1, 79, 83, 84/1, 87, 88, 92, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 186, 187, 188, 190, 216, 264, 265, 266/1, 266/2, 267, 270, 270/1, 273, 364, 365, 366, 368, 369, 467/2, 1621/3, 1621/4, 1764/1, 1767/2, 1768, 2323/1 und 6744/9.

Im Bereich der **Runde-Turm-Straße** (Fl.Nrn. 40, 1709 und 1825/2/ tlw.): Fl.Nrn. 37/3, 37/4, 45, 1693/1, 1710, 1822, 1822/3 und 1826.

Im Bereich der **Schillerstraße** (Fl.Nr. 57): Fl.Nrn. 53, 55/2, 1667 und 1678/3.

Im Bereich der **Schmiedgasse** (Fl.Nrn. 31 und 1721): Fl.Nrn. 28, 28/1, 30, 32, 33, 1717, 1719 und 1722.

Im Bereich der **Schustergasse** (Fl.Nr. 371): Fl.Nrn. 336, 337, 338, 339, 345, 378 und 379.

Im Bereich der **Unteren Gasse** (Fl.Nrn. 236 und 303): Fl.Nrn. 146, 148, 154, 155, 156, 158, 158/2, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 228, 231, 232, 233, 234, 234/1, 234/2, 235, 237, 244, 245, 247, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 304, 305, 309, 310, 311, 312 und 313.

Im Bereich der **Unteren Wallstraße** (Fl.Nr. 110): Fl.Nrn. 80, 81, 82, 103, 113, 114, 120, 125, 126, 130, 131, 145, 145/1, 151, 239, 242, 317, 317/2, 322, 322/1, 352, 368/1, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 403, 407, 413, 414, 416, 416/1, 416/2, 417, 436/3, 436/6, 452, 454, 455, 462, 467, 467/4, 467/5, 1511, 1512, 1513, 1514, 1514/1, 1514/2, 1520, 1520/1, 1521, 1521/1, 1530 und 1542.

Im Bereich des **Wendelinusplatzes** (Fl.Nr. 2323/11): Fl.Nrn. 2323, 2323/6, 2323/7, 2323/8, 2323/9, 2323/10, 2323/12, 2328 und 2352.

Im Bereich der Straße „**Winkelhof**“ (Fl.Nr. 316/3): Fl.Nrn. 246/3, 255, 256, 257, 259/2, 260/9, 260/10, 260/11, 260/14, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 289, 290, 293/2 und 295.

Abb.2: Lageplan des Untersuchungsgebiets „Kernstadt“, M. 1:4.000



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

- | | |
|--|---|
| Untersuchungsgebiet „Kernstadt“ Obernburg | 154 Flurstück mit Flurstnummer |
| Öffentliche Zwecke/ Soziale Kultur/ Freizeit/ Kirchliche Einrichtung | Grenze der Gemarkung |
| H Hauptgebäude mit Hausnummer | Gewässer |
| Nebengebäude | |



2. ANALYSE DER STRUKTURELLEN RAHMENBEDINGUNGEN

ANALYSE DER STRUKTURELLEN RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionale Einordnung der Stadt und interkommunale Kooperationspotenziale

2.1.1 Landesentwicklung

Die Stadt Obernburg a.Main befindet sich an der nordwestlichen Grenze des Regierungsbezirks Unterfranken in Nordbayern, etwa auf halber Strecke zwischen den Städten Aschaffenburg und Miltenberg. Östlich von Obernburg bildet der Main eine natürliche Grenze zur Stadt Erlenbach a.Main und zum Markt Eisenfeld, während westlich von Obernburg die Landesgrenze zwischen Bayern und Hessen verläuft.

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP Bayern, Stand: 01.06.2023) ist

Obernburg a.Main zusammen mit Erlenbach a.Main, Eisenfeld, Klingenberg a.Main und Würth a.Main als „Mittelzentrum“ im Verdichtungsraum Aschaffenburg ausgewiesen (siehe Strukturkarte des LEP Bayern, Anhang 2).

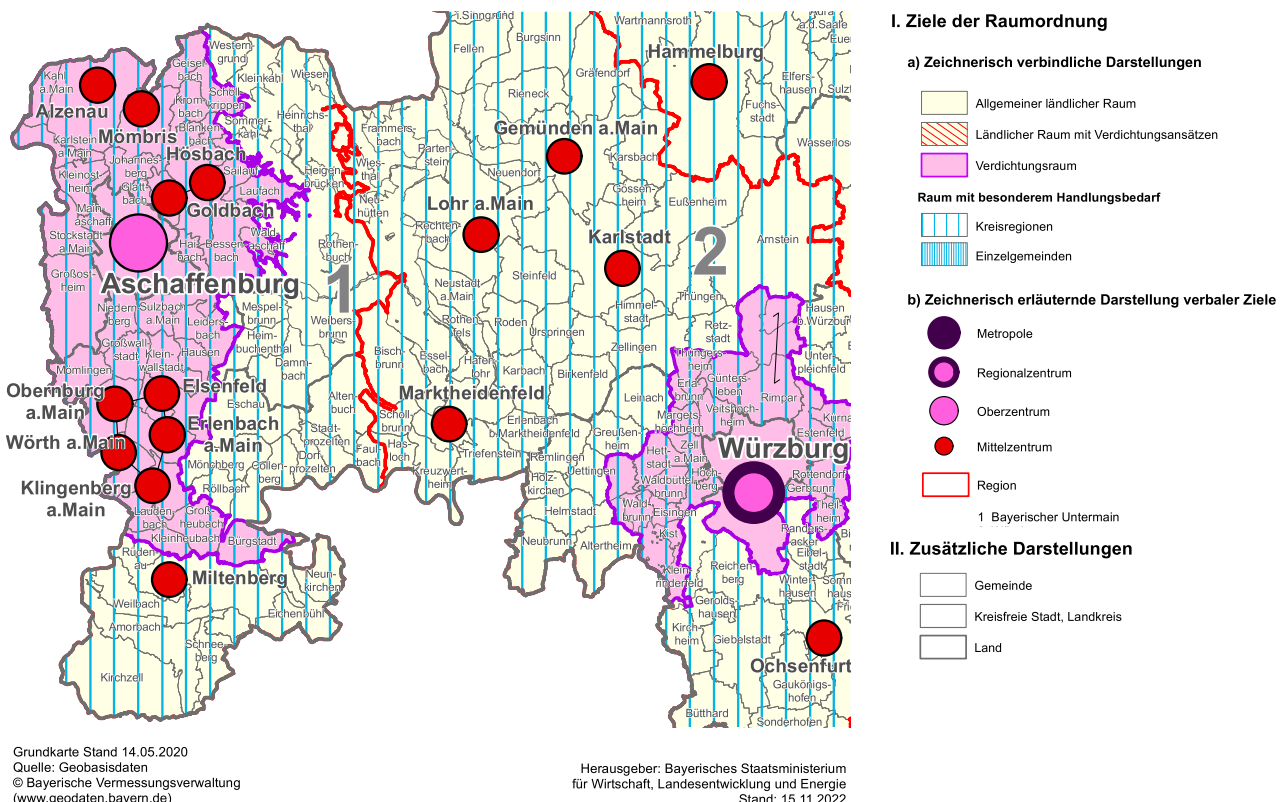
Der Regionalplan für die Region „Bayerischer Untermain“ (Stand 22.03.2024) definiert die gesamte Region Bayerischer Untermain als einen „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. In diesen Räumen sollen Zentrale Orte vorrangig gefördert werden, um Defizite in der zentralörtlichen Ausstattung und Erreichbarkeit zu beheben.

Ein „Verdichtungsraum“ bezeichnet zusammenhängende Gebiete mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsdichte und hoher Einwoh-

nerzahl. Ziel dieser Räume ist es, den ländlichen Raum in Bayern zu ergänzen, ohne ihn lediglich als Ausgleichsraum zu nutzen. Dazu gehört die Verbesserung der gegenseitigen Erreichbarkeit durch den Ausbau umweltfreundlicher Verkehrsangebote. Mobilitätsknotenpunkte sollen den Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel erleichtern.

„Räume mit besonderem Handlungsbedarf“ sind im Allgemeinen gekennzeichnet durch Bevölkerungs- und Erwerbspersonenrückgang, Abwanderung junger Menschen, zunehmende Alterung und schwierige wirtschaftliche Bedingungen. Ziel ist es, diese Räume durch gezielte Planung und Maßnahmen zu entwickeln, darunter öffentliche Versorgungs-

Abb.3: Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (Stand 01.06.2023), Ausschnitt, hier: o.M.



Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2. Strukturkarte, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Webseite: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>, letzter Zugriff: 08. September 2025

infrastrukturen, Förderprioritäten und Mittelverteilung, um gleiche Lebens- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Dies ist im LEP Bayern (Ziele 2.2.3 und 2.2.4) entsprechend festgelegt.

Für Obernburg a.Main als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Aschaffenburg besteht das Ziel, die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen. Zum engeren Einzugsbereich von Obernburg gehören neben dem eigenen Stadtgebiet auch die näher gelegenen Nachbarorte.

2.1.2 Regionalmanagement

Alle Maßnahmen des Regionalmarketings am Bayerischen Untermain werden unter dem Dach der Initiative Bayerischer Untermain durchgeführt. Die Hauptaufgabe des Regionalmanagements besteht darin, Strategien und Maßnahmen zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Bayerischer Untermain zu entwickeln und umzusetzen. Zentrale Elemente der regionalen Entwicklungsstrategie sind die Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die umfassende Betreuung ansässiger Unternehmen, der Aufbau und die Pflege regionaler Kompetenznetzwerke, die Förderung von Gründern, aktives Standortmarketing sowie die Image- und Profilbildung der Region als „Bayerische High-Tech-Region“ mit hoher Lebensqualität in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main.

Die Region „Bayerischer Untermain“ (Planungsregion 1) als Teil des Regierungsbezirks Unterfranken ist die westlichste Region

Bayerns. Auf einer Fläche von 1.477 km² leben hier 380.337 Einwohner (Stand: 31.12.2023), verteilt auf die Landkreise Aschaffenburg und Miltenberg sowie die Stadt Aschaffenburg. Mit 72.918 Einwohnern ist die Stadt Aschaffenburg das Oberzentrum der Region. Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain koordiniert die räumliche Entwicklung und vertritt die Interessen der in der Region lebenden Menschen.

Der Bayerische Untermain ist Teil der dynamischen Metropolregion Frankfurt/ Rhein-Main, gleichzeitig aber auch von den ländlichen Räumen des Spessarts und des Odenwalds (Bayerischer und Hessischer Odenwald) geprägt. Die besondere Lage der Region beeinflusst die Aufgaben der Regionalplanung in den Bereichen Siedlung, Mobilität und Freiraumentwicklung. Die Menschen in der Region sind beruflich und privat eng mit den Nachbarregionen Südhessen, Würzburg und Heilbronn-Franken verbunden. Der Regionale Planungsverband pflegt daher einen engen Austausch mit diesen Regionen.

Ein Beispiel für erfolgreiches Regionalmanagement ist die Auszeichnung des Landkreises Miltenberg als Fairtrade-Landkreis. Diese Anerkennung wurde am 22. September 2016 im Landratsamt Miltenberg feierlich gewürdigt. Während der Veranstaltung wurde auch das Siegel „Regionale Produkte“ vorgestellt und die Kampagne „fair und regional – einfach genial“ ins Leben gerufen. In den Jahren 2018 und 2020 wurde der Landkreis Miltenberg jeweils als Fairtrade-Landkreis re-zertifiziert (Datenquelle: Landratsamt Miltenberg).

2.1.3 Lage im Raum

Das Stadtgebiet der Stadt Obernburg a.Main, gelegen an der Mündung der Mömling in den Main, umfasst neben der Kernstadt Obernburg den Stadtteil Eisenbach, der im Jahr 1978 eingemeindet wurde. Das Stadtgebiet erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt rund 2.500 Hektar innerhalb des Landkreises Miltenberg im Regierungsbezirk Unterfranken und in der Region „Bayerischer Untermain“ (1).

Wichtigste Nachbarorte Obernburgs sind der östlich von Obernburg auf der anderen Mainseite gelegene Markt Elsenfeld und die ca. 5 km südlich am Main gelegenen Städte Erlenbach a.Main und Würth a.Main. Hinzu kommen der Markt Kleinwallstadt und die Gemeinde Großwallstadt ca. 4 km nördlich sowie die Gemeinde Mömlingen ca. 4 km westlich von Obernburg.

Die Bundesstraße B 469 bietet eine schnelle Verbindung zu den Bundesautobahnen A 3 („Spessartautobahn“) und A 45 und damit zum nahe gelegenen Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main mit dem Frankfurter Flughafen (ca. 35 Autominuten). Auch die Städte Aschaffenburg und Miltenberg sind über die B 469 schnell erreichbar.

Im Gemeindegebiet Elsenfeld liegt der Bahnhof Obernburg-Elsenfeld, der von der Kernstadt Obernburg über eine den Main querende Fußgängerbrücke relativ schnell erreichbar ist. Mit dem Schienenverkehr ist somit Obernburg an Aschaffenburg und Miltenberg (jeweils ca. 20 min.), Frankfurt (ca. 75 min.) und Würzburg (ca. 80 min.) gut angebunden.

Insgesamt verfügt Obernburg a.Main über eine gute Verkehrsanbindung sowohl über Straße als auch über Schiene innerhalb der Metropolregion Frankfurt/ Rhein-Main.

2.1.4 Funktionale Einordnung der Stadt Obernburg a.Main

Die Stadt Obernburg a.Main bildet zusammen mit den Nachbarorten Elsenfeld, Erlenbach a.Main, Klingenberg a.Main und Würth a.Main ein gemeinsames Mittelzentrum innerhalb der Region „Bayerischer Untermain“ (1). Dieser Verbund ist Teil einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die sich vom Oberzentrum Aschaffenburg im Norden bis zum Mittelzentrum Miltenberg im Süden entlang dem Main erstreckt.

Ungeachtet der verkehrlichen Lagegunst hat Obernburg a.Main in den letzten Jahren mit verschiedenen Problemen zu kämpfen. Dazu zählen Leerstände in der Innenstadt, eine Schwächung des sozialen Lebens, eine nachlassende Entwicklungsdynamik im gewerblichen Bereich und ein Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Zusätzlich wird für die kommenden Jahre eine sich abschwächende Einwohnerentwicklung prognostiziert.

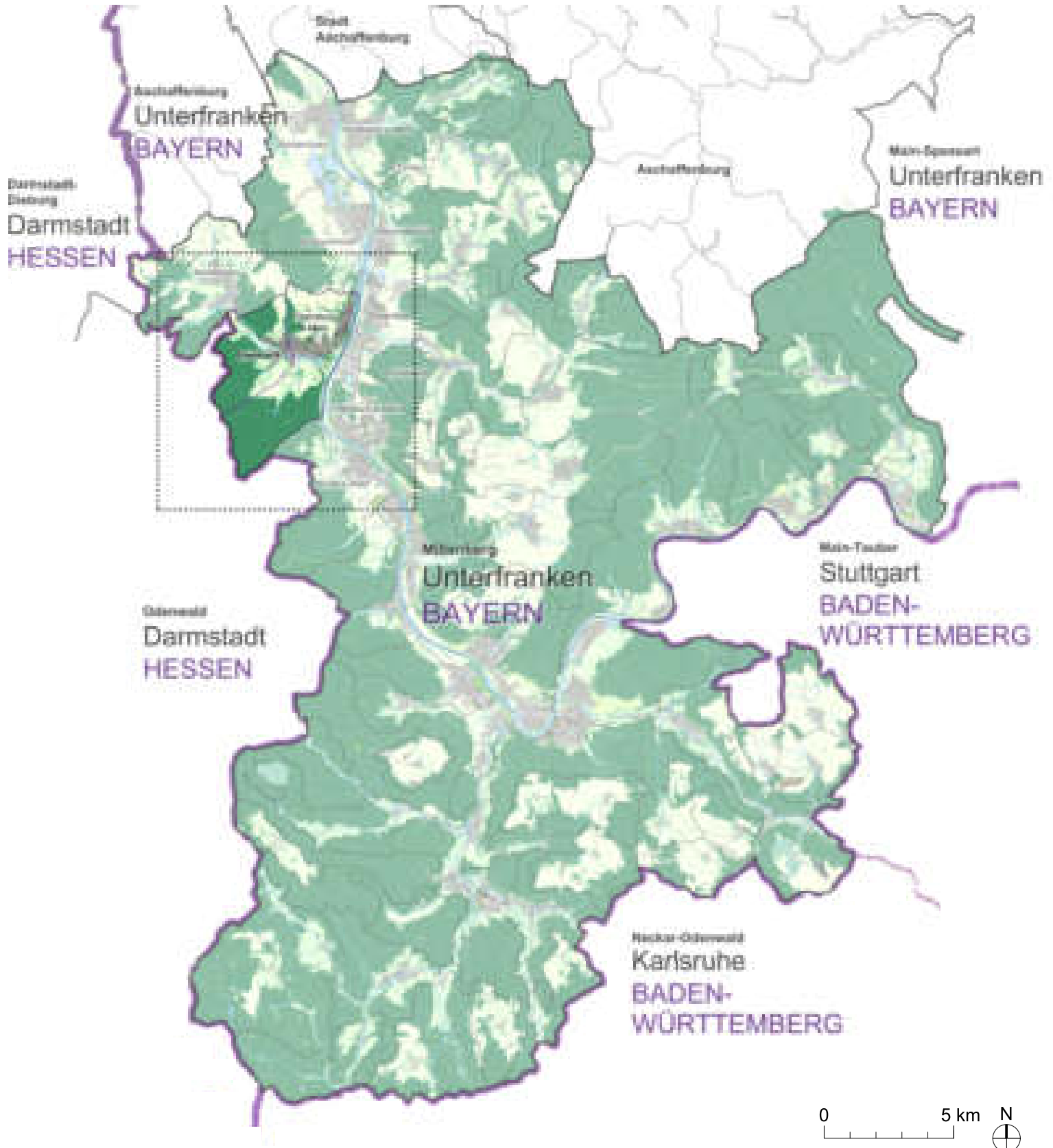
Andererseits profitiert Obernburg a.Main aber auch von seiner Zugehörigkeit zur Metropolregion Frankfurt/ Rhein-Main und von seiner Nähe zu den ländlichen Gebieten des Spessarts und des Odenwalds (Bayerischer und Hessischer Odenwald). Dies ermöglicht den Zugang zu den wirtschaftlichen und kulturellen Vorzügen der Metropolregion,

während gleichzeitig die Lebensqualität der ländlichen Umgebung erhalten bleibt. Weiter ist die Stadt ein Zentrum für High-Tech-Arbeitsplätze im Verdichtungsraum Aschaffenburg, mit bedeutenden Unternehmen wie Reis Robotics und WIMAG. Das Industrie Center Obernburg (ICO) beherbergt über 30 Firmen und ist ein zentraler Industriestandort in der Wirtschaftsregion Bayerischer Untermain.

Besondere Chancen aus touristischer Sicht ergeben sich für Obernburg a.Main durch seine Lage im Bereich eines früheren Römerkastells am Limes. Die Stadt war einer der bedeutendsten römischen Truppenstandorte am Mainlimes und besitzt heute noch herausragende Fundbestände aus der Römerzeit. Ein Großteil des Gebiets, auf dem das Römerkastell ehemals stand, wurde mit einer Lehmschicht bedeckt, die viele Schätze aus dieser Epoche konserviert hat. Daher wird Obernburg auch als das „Pompeji am Main“ bezeichnet. Die zahlreichen Steindenkmäler aus der Römerzeit gehören zu den umfänglichsten und wichtigsten archäologischen Fundbeständen am Bayerischen Untermain. Eine Auswahl dieser Funde wird im RömerMuseum am Rand der Obernburger Altstadt ausgestellt.

Um die Kernstadt Obernburg zu revitalisieren, ist es wichtig, die Innenstadt funktional und gestalterisch aufzuwerten, die Wohnattraktivität durch Modernisierung und Differenzierung des Wohnraumangebots zu erhöhen und die Bereiche Tourismus und Erholung durch gezielte Entwicklung der attraktiven Grün- und Freizeitbereiche am Main zu stärken.

Abb.4: Lage des Stadtgebiets Obernburg im Landkreis Miltenberg, M. 1:250.000



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

2.1.5 Siedlungsstrukturelle Voraussetzungen

Die Stadt Obernburg setzt sich siedlungsstrukturell aus der unmittelbar westlich des Mains gelegenen Kernstadt Obernburg (gegliedert in die Altstadt Obernburg sowie die nördlich, westlich und südlich hieran anknüpfenden neueren Siedlungsbereiche) und dem weiter westlich an der Mömling gelegenen Stadtteil Eisenbach (gegliedert in den südlich der Mömling gelegenen Altort Eisenbach und die vor allem nördlich der Mömling gelegenen neueren Siedlungsbereiche) zusammen. Die Kernstadt Obernburg und der über die B 426 mit der Kernstadt verbundene Stadtteil Eisenbach sind dabei über das nördlich der B 426 gelegene, sich an den Südhang des Reuschenbergs anschmiegende Wohnbaugebiet „Rüdhölle“ und das südlich der B 426 und nördlich der Mömling gelegene Gewerbegebiet Obernburg siedlungsstrukturell miteinander verschmolzen. Sie bilden somit einen sehr langgestreckten, bumerangförmigen Siedlungskörper entlang von Main und Mömling, der im Nordwesten durch die Hänge des Reuschenbergs und des Pfaffenbergs begrenzt wird.

Oberhalb des Wohnbaugebiets „Rüdhölle“ befindet sich das relativ großflächige Gelände der Grund- und Mittelschule Obernburg (Johannes-Obernburger-Schule mit benachbarten Sportstätten). Weitere Areale mit schulischen Einrichtungen (darunter Main-Limes-Realschule, Staatliche Berufsschule, Berufliche Oberschule) finden sich im nördlichen Siedlungsbereich von Obernburg, weitere Areale mit Sport- und Freizeitstätten im Westen des Stadtteils Eisenbach.

Im äußersten Nordosten des Siedlungsbereichs Obernburg ist das relativ großflächige Areal des Möbelhauses XXXLutz gelegen.

Mit Blick auf die weitere Siedlungsentwicklung bestehen in Obernburg relativ starke Restriktionen aufgrund folgender Gegebenheiten: eher kleines Stadtgebiet mit hohem Waldanteil, schwierige topographische Verhältnisse (beengte Lage Obernburgs zwischen Main und Mömling im Osten und Süden sowie Reuschen- und Pfaffenberg im Nordwesten), Einschränkungen durch Überschwemmungsgebiete an Main und Mömling.

Aufgrund der o.g. Restriktionen sind die Spielräume für die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung in Obernburg begrenzt. Außerdem besteht in Obernburg das Problem, dass viele erschlossene Baugrundstücke im Stadtgebiet von den Grundstückseigentümern über Jahre nicht genutzt werden; zugleich besteht meist keine Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer, so dass die Stadt keine Möglichkeit hat, die Entwicklung auf diesen Grundstücken voranzubringen. Somit ist aktuell in Obernburg eine Knappheit an verfügbaren Bauflächen zu beklagen, insbesondere mit Blick auf eine wohnliche Nutzung. Auch Mietwohnungen sind nur schwer zu finden; zugleich steigen die Wohn-/ Mietpreise am lokalen Wohnungsmarkt tendenziell an.

Zukünftig müssen in Obernburg wieder mehr marktfähige Grundstücke für eine wohnliche Nutzung zur Verfügung stehen. Ziel der Stadt Obernburg ist es, mehr Flächen/ Grundstücke in die

eigene Hand zu bekommen, die Interessenten angeboten werden können („Angebotsplanung“). Hierzu müssen die Flächen identifiziert werden, die von der Stadt nach entsprechenden Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern erworben, erschlossen und wieder zu wohnlichen Zwecken veräußert werden sollen (Veräußerung zu von der Stadt festgelegten Preisen und mit Bauverpflichtung).

Ziel für die Zukunft ist ein differenziertes Wohnraumangebot mit vielfältigen Wohnungstypen für verschiedene Nutzer (u.a. Familien, Senioren, Singles). Anzustreben ist auch eine stärkere Verbindung zwischen der Kernstadt Obernburg und dem Stadtteil Eisenbach, der sich separat entwickelt hat. Das Miteinander der in Obernburg, in Eisenbach und in den weiteren Siedlungsteilen wohnenden Menschen mit ihren teils unterschiedlichen Interessenlagen muss gestärkt werden. Die Grundversorgungseinrichtungen müssen für alle Bevölkerungsgruppen (auch aus den neueren Baugebieten) gut erreichbar bleiben.

Abb.5: Digitale Ortskarte der Stadt Obernburg a.Main, Ausschnitt, M. 1:25.000



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Hintergrundkarten: Digitale Ortskarten 1:10.000 (DOK), Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Stand: 2024), Daten: geoservices.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

2.1.6 Übersicht zu den bisherigen Planungen

Im Jahr 1987 wurde die Stadt Obernburg a.Main in das Bundes-Länder-Städtebauförderprogramm aufgenommen. Der Altstadtbereich wurde 1987 als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt, das später auf rund 13,7 ha erweitert wurde. Im Jahr 2009 wurde das auf die Gesamtstadt bezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt (Büro Prof. Schirmer, Veitshöchheim). Des Weiteren wurden eine Gestaltungssatzung und der Einsatz eines cofinanzierten „Kommunalen Förderprogramms“ beschlossen. Im Jahr 2011 wurde das „Stadtbodenkonzept“ für den historischen Altstadtbereich (Büro HTWW) beschlossen; zudem wurde die Gestaltungssatzung (i.V.m. einer Gestaltungsfibel) aktualisiert.

Seit 1987 sind im Rahmen der Städtebauförderung zahlreiche Maßnahmen im öffentlichen und privaten Raum der Stadt Obernburg umgesetzt worden. Auszugsweise seien hier genannt:

Untere Wallstraße II/ III u. Kochsmühle (1987/ 1988), Kirchplatz u. Außenanlage Kochsmühle, Parkplatz Untere Wallstraße, Parkplatz Frühlingstraße (1988), Untere Wallstraße I, Obere Wallstraße u. Schustergasse (1989/ 1990), Tagespflege „Stiftshof“ (1991), Schillerstraße (1993), Römermuseum (1991/ 1995), Untere Gasse (1995), Parkplatz „Anna-Kapelle“ (1999/ 2000), Am Wendelinusplatz (Marktplatz) und Katzental (1999/ 2006), Untere Gasse 2 (2003), Römerstraße (Einmündung Lindenstraße bis Oberes Tor) (2008), Parkplatz Lindenstraße (2013), Peters Platz (2022).

Die städtebauliche Entwicklung im Sanierungsgebiet sowie die Beratung bei Maßnahmen im „Kommunalen Förderprogramm“ wurde und wird von externen Fachbüros begleitet (bis 2017 Büro HTWW, Wiesbaden/ Aschaffenburg; seit 2018 Büro TROPPLAN, Aschaffenburg). Diese vertragliche Bindung lief im Jahr 2024 aus.

Im Sanierungsgebiet werden vor allem private Sanierungsvorhaben in städtebaulicher/ hochbaulicher Sicht fachlich beraten. Grundlage ist dabei die bestehende Gestaltungssatzung der Stadt Obernburg. Weiterhin erstellt das beratende Büro skizzenhaft Entwicklungsvorschläge für öffentliche Aufgaben.

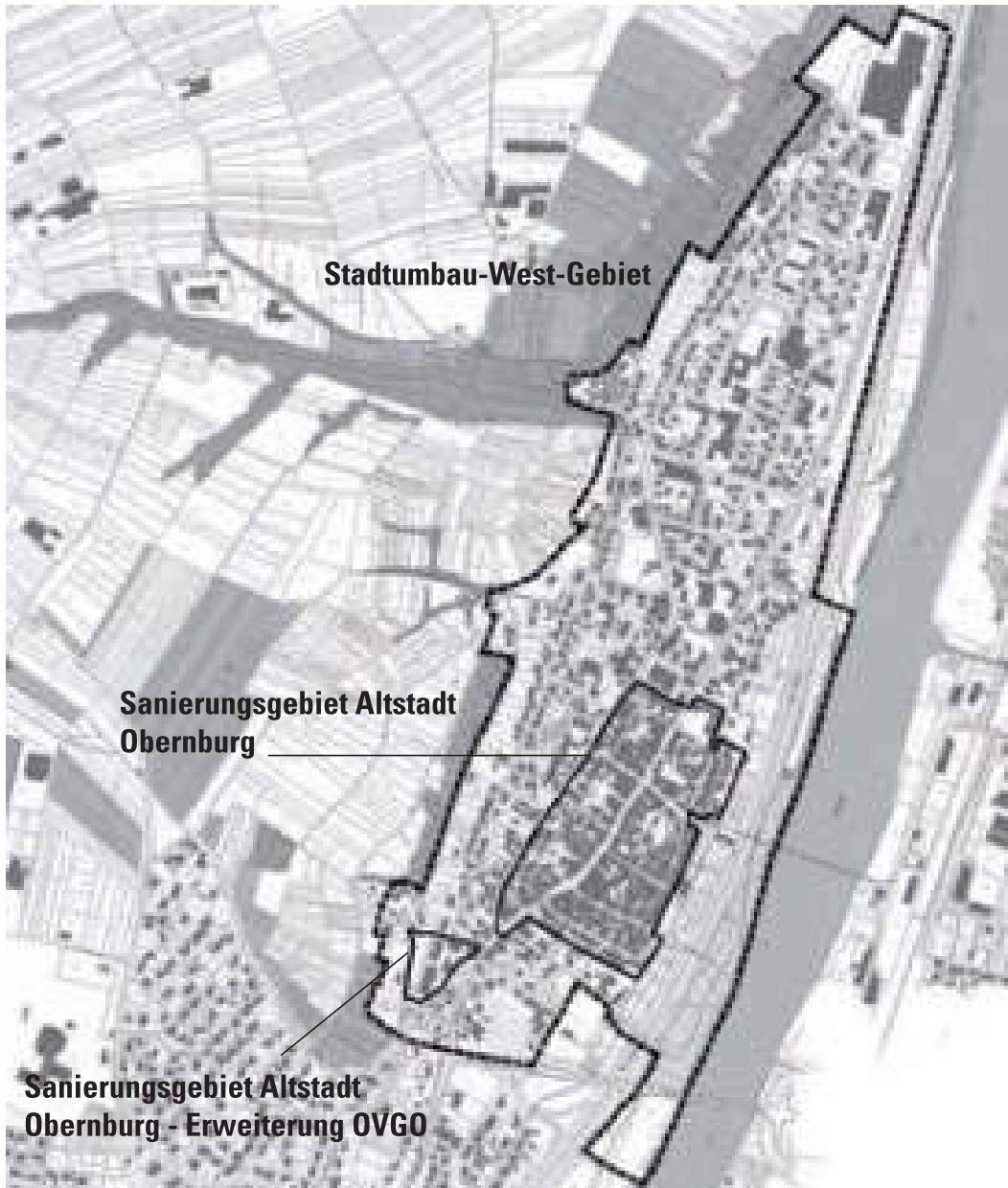
Für die Stadt Obernburg a.Main soll nunmehr eine aktualisierte Grundlage für die Umsetzung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen geschaffen werden. Hierzu soll das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2009 überarbeitet und fortgeschrieben werden (Erstellung INSEK mit VU). Im Rahmen dieser Fortschreibung werden einzelne der im ISEK 2009 vorgeschlagenen Maßnahmen, die bislang noch nicht umgesetzt wurden, im neuen INSEK mit VU übernommen, während andere noch nicht realisierte Maßnahmen nicht weiter verfolgt werden. Eine Übersicht über die im ISEK 2009 vorgeschlagenen Maßnahmen, die bislang realisiert wurden, teilweise realisiert wurden oder noch nicht realisiert wurden, ist im Anhang des INSEK-Berichts unter der Überschrift „ISEK 2009: Umsetzung von Projekten/ Maßnahmen“ enthalten.

Im Zuge der Fortschreibung des ISEK 2009 soll auch eine Novellierung des Stadtbodenkonzepts für die Altstadt Obernburg erfolgen. Grundlage hierfür ist ein Stadtratsbeschluss vom 26.09.2024 zu den Planungen der Ingenieurgesellschaft SB mbH für die Bereiche Mainstraße, Obere Gasse und Untere Wallstraße.

Ebenso soll im Rahmen der Fortschreibung des ISEK 2009 die bestehende Gestaltungssatzung überarbeitet werden (Anpassung der Satzung an heutige Voraussetzungen, etwa bzgl. Materialeinsatz, Klimaschutz oder Errichtung von PV-Anlagen auf Dachflächen). Analog ist auch das kommunale Förderprogramm mit Förderfibel anzupassen (ggf. Anpassung der Förderhöchstsätze). Generell sollte die Förderfibel noch bekannter gemacht werden, um Hauseigentümer zu mehr Maßnahmen in ihrem Baubestand zu motivieren.

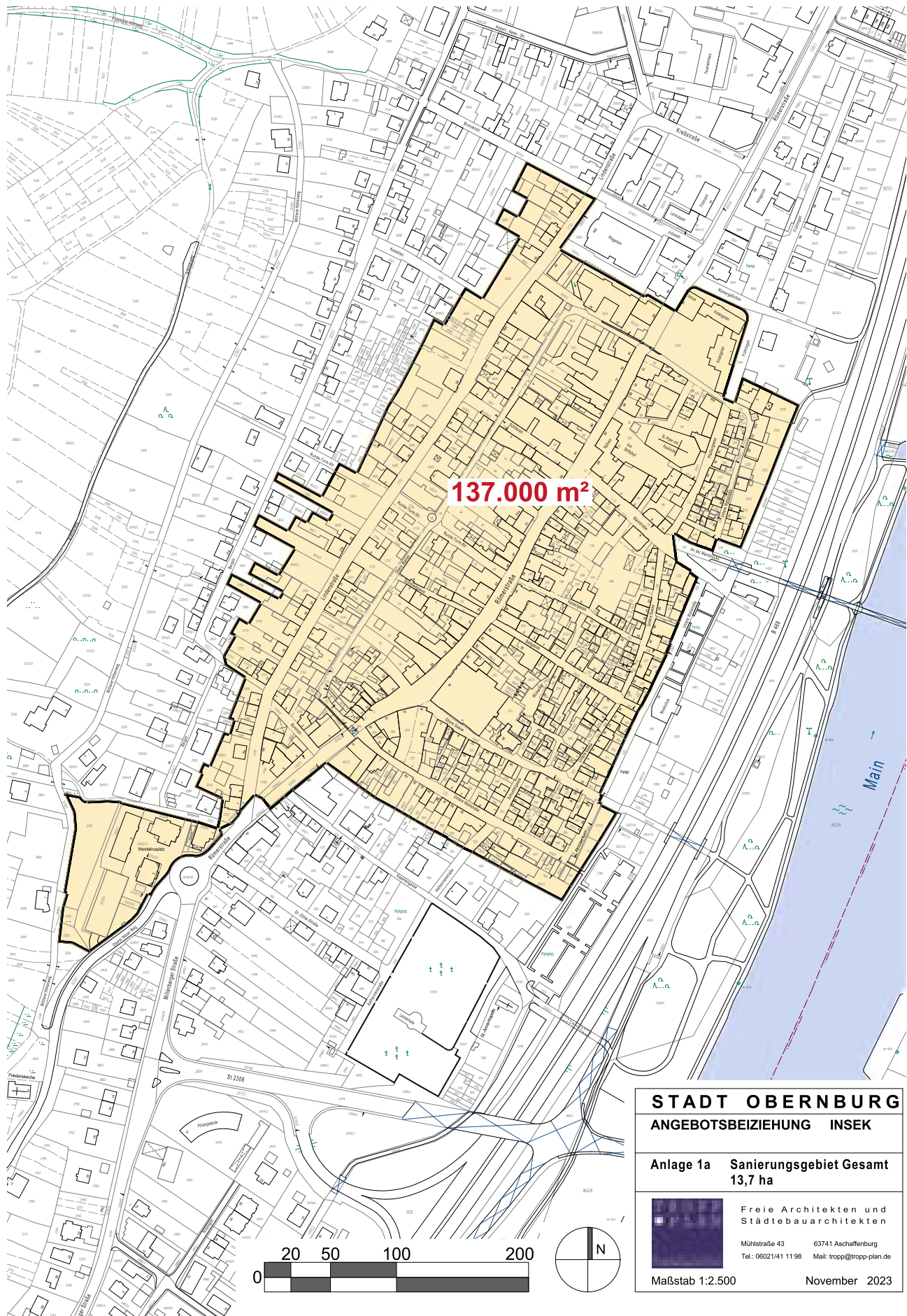
Parallel zum kommunalen Förderprogramm soll die Sanierungsberatung im Sanierungsgebiet Altstadt weiter fortgeführt werden. Zunehmend wichtig ist dabei die Beratung privater Hauseigentümer in Fragen der energetischen Sanierung von Gebäuden und der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen.

Abb.6: Stadtumbau-West-Gebiet, Vorschlag aus dem ISEK 2009, o.M.



Quelle: ISEK 2009, Verfasser: Planungsbüro Schirmer, Würzburg

Abb.7: Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet (Stand: 2023), hier: Anpassung im Maßstab M. 1:4.000



Quelle: Stadt Obernburg a.Main, Verfasser Planzeichnung: Planungsbüro TROPP-PLAN, Aschaffenburg

2.1.7 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Obernburg a.Main aus dem Jahr 2016 ist die Altstadt vor allem als Mischgebiet dargestellt. Die Kernstadt Nord ist überwiegend als Allgemeines Wohngebiet, die Kernstadt West vor allem als Allgemeines oder Reines Wohngebiet ausgewiesen. Das Gewerbegebiet an der B 426 ist entsprechend seiner Nutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Stadtteil Eisenbach ist der Siedlungskern vor allem als Misch- bzw. Dorfgebiet ausgewiesen. Die anschließenden Siedlungsbereiche sind meist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

In der Mainau hat der Flächennutzungsplan 2023 die 1. Änderung erfahren. Diese 1. Änderung betrifft die Ausweisung eines Sondergebiets für „Freizeit, Erholung und Festplatz“ im Bereich der Mainanlagen mit dem Ziel, die Attraktivität des Mainufergeländes zu steigern. Zusätzlich werden

Verkehrsflächen für Parkplätze und Wohnmobilstellplätze ausgewiesen.

2023 wurde die 5. Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Rüdhölle - 7. Änderung“ (außerhalb des Ortskerns Obernburg, im Bereich Mömlingtalring / Sonnenstraße) durchgeführt. Im betreffenden Bereich wurde ein Allgemeines Wohngebiet mit öffentlicher Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) in Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kindertagesstätte) umgewandelt.

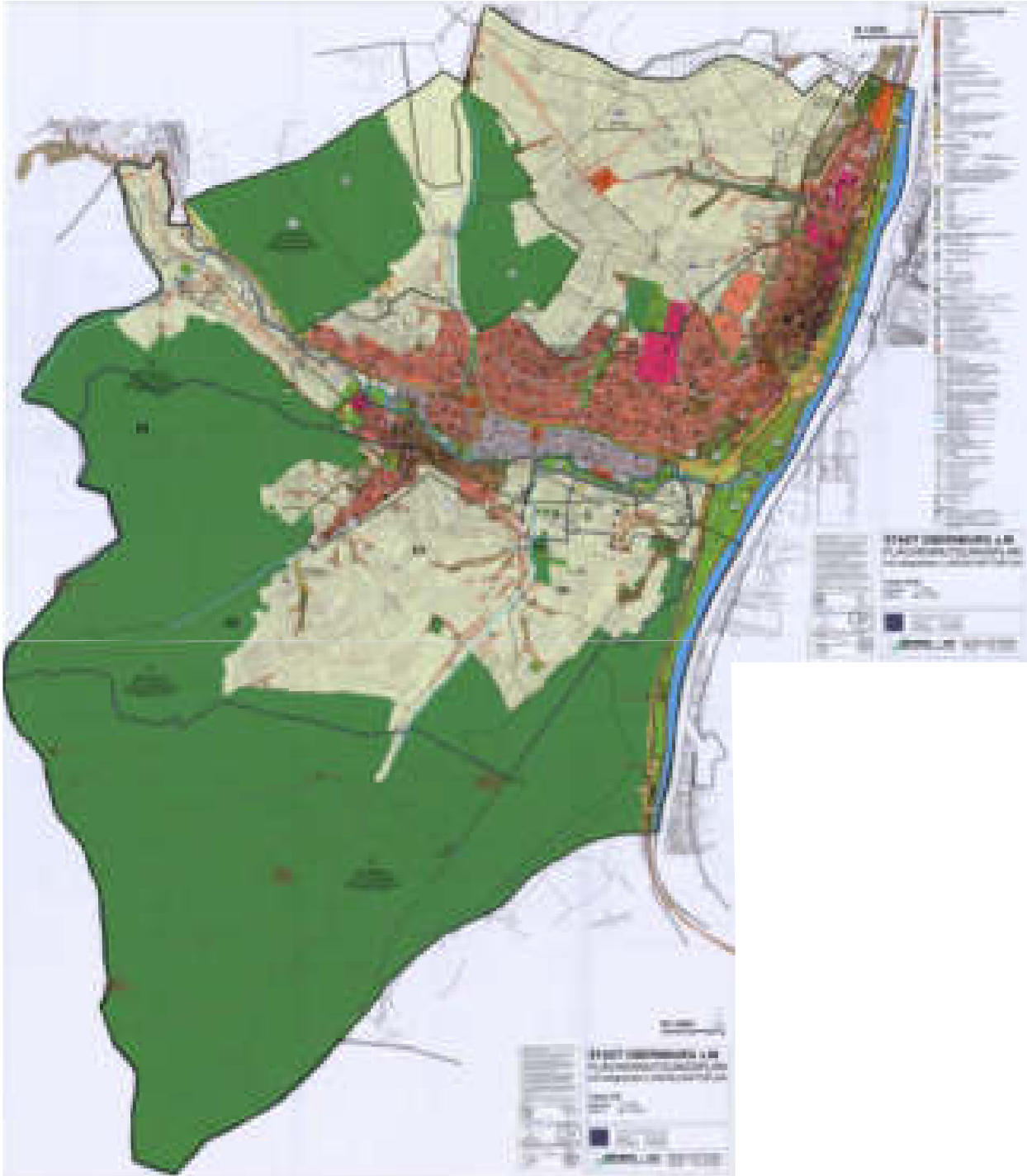
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Finanzamt Obernburg mit Bearbeitungsstelle Nürnberg Nord“ ist für das betreffende Gebiet (nördlich der Altstadt Obernburg, im Bereich Jahnstraße/ Hubert-Nees-Straße) eine weitere Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgesehen: Statt „Gemeinbedarfsfläche“ soll eine „Sonderbaufläche“ ausgewiesen werden.

Abb.8: 1. Änderung des Flächennutzungsplans: Sondergebiet „Freizeit, Erholung und Festplatz“ im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Mainanlagen“, Stadtratsbeschluss vom 27.04.2023, o.M.



Daten / Darstellung zur Flächennutzungsplanänderung: Stadt Obernburg a.Main

Abb.9: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Obernburg a.Main, Teilplan Nord und Süd, hier: Anpassung im Maßstab M. 1:40.000



*Datum: Rechtsverb. Bekanntmachung / Berichtigung am 27.05.2016 (hier: ohne Darstellung der Änderungen des Flächennutzungsplans),
Daten / Darstellungen zum Flächennutzungsplan: Stadt Obernburg a.Main*

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Early Years Foundation Stage (EYF)

- | | |
|----|------------------------------------|
| 1 | Vertriebskosten |
| 2 | Allgemeine Vertriebskosten |
| 3 | Stille Vertriebskosten |
| 4 | Gewinnbare Vertriebskosten |
| 5 | Vertriebsgewinn |
| 6 | Deckungsbeitrag |
| 7 | Abgrenzbarer Deckungsbeitrag |
| 8 | Gewinnbare Vertriebskosten |
| 9 | Gewinnbeitrag |
| 10 | Gewinnbeitrag |
| 11 | Gewinnbeitrag |
| 12 | Gewinnbeitrag mit Zusatzleistungen |

Plasma for the Environment: Joint Symposium

- Platz für den Bewerber!**
Sprachliche Zertifikate Deutsche Sprache und Englisch
Kulturwissen: Deutsche Geschichte (insbesondere post-Wiedervereinigung)
Freizeitaktivitäten
Hobby
sonstige Zertifikate, besondere Fertigkeiten und Einrichtungen
Hilfe - Wohnung
Öffentliche Einrichtung
Notizen

1998

- [illegible]

100

- **Grundlagen der Qualitätsmanagement**
- **Qualitätsmanagement**
- **Planen**
- **Planung**
- **Planen**
- **Planen**
- **Planen**
- **Grundlagen des Qualitätsmanagement**
- **Planen**
- **Planen**
- **Planen**

Wasserflächen, Flächen für die Wasserversorgung, den Fischereiwirtschaft und die Nutzung von Wasserflächen

- View/Editor
- Formgenerator "Grafik Editor"
- Übersichtsansicht
- Grafik des Übersichtsansichts
- Vollscreenansicht
- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Zone 4
- Zone 5
- Zone 6
- Zone 7
- Zone 8
- Zone 9
- Zone 10
- Zone 11
- Zone 12
- Zone 13
- Zone 14
- Zone 15
- Zone 16
- Zone 17
- Zone 18
- Zone 19
- Zone 20
- Zone 21
- Zone 22
- Zone 23
- Zone 24
- Zone 25
- Zone 26
- Zone 27
- Zone 28
- Zone 29
- Zone 30
- Zone 31
- Zone 32
- Zone 33
- Zone 34
- Zone 35
- Zone 36
- Zone 37
- Zone 38
- Zone 39
- Zone 40
- Zone 41
- Zone 42
- Zone 43
- Zone 44
- Zone 45
- Zone 46
- Zone 47
- Zone 48
- Zone 49
- Zone 50
- Zone 51
- Zone 52
- Zone 53
- Zone 54
- Zone 55
- Zone 56
- Zone 57
- Zone 58
- Zone 59
- Zone 60
- Zone 61
- Zone 62
- Zone 63
- Zone 64
- Zone 65
- Zone 66
- Zone 67
- Zone 68
- Zone 69
- Zone 70
- Zone 71
- Zone 72
- Zone 73
- Zone 74
- Zone 75
- Zone 76
- Zone 77
- Zone 78
- Zone 79
- Zone 80
- Zone 81
- Zone 82
- Zone 83
- Zone 84
- Zone 85
- Zone 86
- Zone 87
- Zone 88
- Zone 89
- Zone 90
- Zone 91
- Zone 92
- Zone 93
- Zone 94
- Zone 95
- Zone 96
- Zone 97
- Zone 98
- Zone 99
- Zone 100
- Zone 101
- Zone 102
- Zone 103
- Zone 104
- Zone 105
- Zone 106
- Zone 107
- Zone 108
- Zone 109
- Zone 110
- Zone 111
- Zone 112
- Zone 113
- Zone 114
- Zone 115
- Zone 116
- Zone 117
- Zone 118
- Zone 119
- Zone 120
- Zone 121
- Zone 122
- Zone 123
- Zone 124
- Zone 125
- Zone 126
- Zone 127
- Zone 128
- Zone 129
- Zone 130
- Zone 131
- Zone 132
- Zone 133
- Zone 134
- Zone 135
- Zone 136
- Zone 137
- Zone 138
- Zone 139
- Zone 140
- Zone 141
- Zone 142
- Zone 143
- Zone 144
- Zone 145
- Zone 146
- Zone 147
- Zone 148
- Zone 149
- Zone 150
- Zone 151
- Zone 152
- Zone 153
- Zone 154
- Zone 155
- Zone 156
- Zone 157
- Zone 158
- Zone 159
- Zone 160
- Zone 161
- Zone 162
- Zone 163
- Zone 164
- Zone 165
- Zone 166
- Zone 167
- Zone 168
- Zone 169
- Zone 170
- Zone 171
- Zone 172
- Zone 173
- Zone 174
- Zone 175
- Zone 176
- Zone 177
- Zone 178
- Zone 179
- Zone 180
- Zone 181
- Zone 182
- Zone 183
- Zone 184
- Zone 185
- Zone 186
- Zone 187
- Zone 188
- Zone 189
- Zone 190
- Zone 191
- Zone 192
- Zone 193
- Zone 194
- Zone 195
- Zone 196
- Zone 197
- Zone 198
- Zone 199
- Zone 200
- Zone 201
- Zone 202
- Zone 203
- Zone 204
- Zone 205
- Zone 206
- Zone 207
- Zone 208
- Zone 209
- Zone 210
- Zone 211
- Zone 212
- Zone 213
- Zone 214
- Zone 215
- Zone 216
- Zone 217
- Zone 218
- Zone 219
- Zone 220
- Zone 221
- Zone 222
- Zone 223
- Zone 224
- Zone 225
- Zone 226
- Zone 227
- Zone 228
- Zone 229
- Zone 230
- Zone 231
- Zone 232
- Zone 233
- Zone 234
- Zone 235
- Zone 236
- Zone 237
- Zone 238
- Zone 239
- Zone 240
- Zone 241
- Zone 242
- Zone 243
- Zone 244
- Zone 245
- Zone 246
- Zone 247
- Zone 248
- Zone 249
- Zone 250
- Zone 251
- Zone 252
- Zone 253
- Zone 254
- Zone 255
- Zone 256
- Zone 257
- Zone 258
- Zone 259
- Zone 260
- Zone 261
- Zone 262
- Zone 263
- Zone 264
- Zone 265
- Zone 266
- Zone 267
- Zone 268
- Zone 269
- Zone 270
- Zone 271
- Zone 272
- Zone 273
- Zone 274
- Zone 275
- Zone 276
- Zone 277
- Zone 278
- Zone 279
- Zone 280
- Zone 281
- Zone 282
- Zone 283
- Zone 284
- Zone 285
- Zone 286
- Zone 287
- Zone 288
- Zone 289
- Zone 290
- Zone 291
- Zone 292
- Zone 293
- Zone 294
- Zone 295
- Zone 296
- Zone 297
- Zone 298
- Zone 299
- Zone 300
- Zone 301
- Zone 302
- Zone 303
- Zone 304
- Zone 305
- Zone 306
- Zone 307
- Zone 308
- Zone 309
- Zone 310
- Zone 311
- Zone 312
- Zone 313
- Zone 314
- Zone 315
- Zone 316
- Zone 317
- Zone 318
- Zone 319
- Zone 320
- Zone 321
- Zone 322
- Zone 323
- Zone 324
- Zone 325
- Zone 326
- Zone 327
- Zone 328
- Zone 329
- Zone 330
- Zone 331
- Zone 332
- Zone 333
- Zone 334
- Zone 335
- Zone 336
- Zone 337
- Zone 338
- Zone 339
- Zone 340
- Zone 341
- Zone 342
- Zone 343
- Zone 344
- Zone 345
- Zone 346
- Zone 347
- Zone 348
- Zone 349
- Zone 350
- Zone 351
- Zone 352
- Zone 353
- Zone 354
- Zone 355
- Zone 356
- Zone 357
- Zone 358
- Zone 359
- Zone 360
- Zone 361
- Zone 362
- Zone 363
- Zone 364
- Zone 365
- Zone 366
- Zone 367
- Zone 368
- Zone 369
- Zone 370
- Zone 371
- Zone 372
- Zone 373
- Zone 374
- Zone 375
- Zone 376
- Zone 377

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 111–117

- | | |
|---|--------|
|  | Agenda |
|  | Agenda |

Verfahren für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

- Downloaded from <http://www.jstor.org/stable/2346192> on Tue, 20 May 2008 12:02:00 PM

Übersetzung: von registrierten Musikern (Musikern)
von: (Musik) 3. und 4. Leinwand (Leinwand) und (Musik) (Musik)

Abstracts published online: <http://www.tandf.co.uk/journals>

- 
 - Einführung von Stoffgruppen in Form von Naturwissenschaften

 - Folienpaket (PDF-Datei) heruntergeladen

 - Lernstoffzusammenfassung (PDF-Datei) in L&L enthält den Folienpaket (Datei)

 - Naturkunde (2. & 3. Schuljahr)

 - geographische Landeskunde (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

 - Biologie (2. & 3. Schuljahr)

Table 1

-  Erstellung und Entwicklung der Unternehmensstrategie, Prinzipien und Geschäftsziele
-  Anlage strategischer Geschäftsziele in operativisierbare kleine gesteuerte Aufgaben (Ziele, Maßnahmen etc.)
-  Anlage von Zielen und deren Organisation
-  Realisierung von Maßnahmen und Zielen
-  Realisierung von Zielen und Zielen und Zielen

100

- Erkennung und Identifizierung von Tensoren**
 Erkennung und Identifizierung von Tensoren
 Erkennung und Identifizierung von Tensoren

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

- Einzel- und Kleingruppenkurse, Seminarform und
Seminare im Master**
- Grundvorlesung, optional:**
Schaffung und Pflege von 10 bis 20 Minuten
Grundvorlesung
- Grundvorlesung, optional:**
Schaffung und Pflege von 10 bis 20 Minuten
Grundvorlesung

www.elsevier.com/locate/jmb

- | | |
|--|--|
| | ausgezeichnet von Studierenden |
| | Eingliederung von Studenten und Mitarbeiter und
Einzel-Einsteiger-Eingliederung |
| | Lehre umfasst Betreuung in einer kleinen
Klasse |
| | Relevanz |
| | Einzelgespräch zwischen Lehrenden und
Studenten |
| | Ständiges Lernumfeld, Vorlesung |
| | Entwicklung der Natur |
| | Wissenschaftler, Vorlesung |
| | Prüfung von Wissen |
| | Verwendung von verschiedenen Methoden |
| | Einzelgespräch mit Lehrenden |
| | Verwendung von Methoden |

Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Ltd.

- 




100

-  **Umrandungstext** – Text im Informationsfeld
-  **Flächen- als Informationsfeld** mit der Adresse eines Objekts versehen (z.B. Abbildung)
-  **Bezeichner** – Zeichen für die Identifizierung eines Objekts

Abb.10: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Obernburg a.Main, Teilplan Nord mit Legende, Ausschnitt im Bereich der Altstadt Obernburg, hier: Anpassung im Maßstab M. 1:4.000



Datum: Rechtsverb. Bekanntmachung / Berichtigung am 27.05.2016 (hier: ohne Darstellung der Änderungen des Flächennutzungsplans),
Daten / Darstellungen zum Flächennutzungsplan: Stadt Obernburg a.Main

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Left: the traditional building

- 1. **Verständnis**
- 2. **Angewandte Wissenschaften**
- 3. **Reine Wissenschaften**
- 4. **Gesamte Wissenschaften**
- 5. **Wissenschaft**
- 6. **Ergebnis**
- 7. **Angewandte Ergebnis**
- 8. **Gesamte Ergebnis**
- 9. **Wissenschaft**
- 10. **Angewandte mit Zusatzwissen**

Plasma for the Environment, Inc.

- | | |
|---|---|
|  | Plakat für den Einzelbedarf |
|  | Spezielles Zweites Handbuch Gebrauchs und Einrichtungen |
|  | Ausgaben, Zweites Handbuch Gebrauchs und Einrichtungen |
|  | Preisliste |
|  | Notiz |
|  | Zweites Handbuch Gebrauchs und Einrichtungen |
|  | Typo - Rückgabeplan |
|  | Geldscheine Verwaltung |
|  | Geldscheine |

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

- [illegible]

For more information, visit www.gutenberg.org

- Wasser:**
- W – Wasserdampf
 - F – Flüssigkeit
 - G – Gas
 - S – Schmelzwasser
 - E – Eis
 - B – Bodenwasser
 - U – Unterwasser
 - L – Luft
 - M – Meer
 - O – Ozean
 - P – Pflanze
 - T – Tier
 - H – Haus
 - N – Natur
 - W – Wasser
 - U – Unterwasser
 - L – Luft
 - M – Meer
 - O – Ozean
 - P – Pflanze
 - T – Tier
 - H – Haus
 - N – Natur

10

- **Werkzeuge zur Qualitätsbewertung**
 - **Fragebogen**
 - **Flussdiagramm**
 - **Brainstorming**
 - **SWOT-Analyse**
 - **Checklisten**
 - **Interview**
 - **Delphi-Technik**
 - **Werkzeuge zur Qualitätsbewertung**
 - **Fragebogen**
 - **Flussdiagramm**
 - **Brainstorming**
 - **SWOT-Analyse**
 - **Checklisten**
 - **Interview**
 - **Delphi-Technik**

Wasserflächen, Flächen für die Wasserentlastung, der Hochwasserschutz und die Reinhaltung des Gewässerflusses

- View: Seiten
- Kommentierte "Gute Nacht"
- Überschwermetallgehalt
- Gewicht des Überschwermetallgehalts
- Verbleibende Metallgehalte
- Zusatz
- Zusatz
- Zusatz
- Stärke 1.0 (1.0, 1.0, 1.0, 1.0)

Wissenschaften des Lebens und Umweltwissenschaften

- | | |
|---|-------------------------------------|
|  | Lehrstuhl für Wirtschaftsinformatik |
|  | Wirtschaftsinformatik |
|  | Produktionswirtschaft |

Explosion bei Maschinenwartung zum Unfall, bei Pflege von Gut Entzündung von Motor und Lasterkrankung

- Downloaded from <http://www.jstor.org/> on Tue, 20 Nov 2012 12:00:00 PM

Übersetzung von richtigen Aussagenformen:
 (siehe Beispiel 2.4) (a) $\neg (A \vee B)$ (b) $A \wedge B$ (c) $A \vee B$ (d) $A \rightarrow B$

References and further reading

-  Implementierung von Selbstregulativen im Bereich der Fachkompetenz
-  Folienpark (PDF 600x900) Zusammenfassung (Übersicht)
-  Lernstrategiekompass (Lernstrategie 10-15.02.2016) des Folienparkes (Übersicht)
-  Zusammenfassung 28.02.2016
-  geschriebene Lernstrategiekompass (Lernstrategie 10-15.02.2016)
-  Lernstrategiekompass (Lernstrategie 10-15.02.2016)
-  Lernstrategiekompass (Lernstrategie 10-15.02.2016)
-  Lernstrategiekompass (Lernstrategie 10-15.02.2016)
-  Lernstrategiekompass (Lernstrategie 10-15.02.2016)
-  Lernstrategiekompass (Lernstrategie 10-15.02.2016)
-  Lernstrategiekompass (Lernstrategie 10-15.02.2016)
-  Lernstrategiekompass (Lernstrategie 10-15.02.2016)
-  Lernstrategiekompass (Lernstrategie 10-15.02.2016)
-  Lernstrategiekompass (Lernstrategie 10-15.02.2016)
-  Lernstrategiekompass (Lernstrategie 10-15.02.2016)
-  Lernstrategiekompass (Lernstrategie 10-15.02.2016)
-  Lernstrategiekompass (Lernstrategie 10-15.02.2016)
-  Lernstrategiekompass (Lernstrategie 10-15.02.2016)

[illegible]

Received: 15 September 2008; Accepted: 10 November 2008; Published: 11 November 2008

-  **Erkennung und Entwicklung der individuellen Stärken, Potenziale und Bewusstseinsbildung**
-  **Entwicklung individueller Kompetenzen in gesellschaftlich relevanten Bereichen (Lernen, Denken, Handeln, Ausdrücken)**
-  **Entwicklung von Dispositionen zur guten Disposition**
-  **Bewusstseinsbildung, Wertschätzung, Identifizierung, Orientierung und Integration von Individuen und Organisationen**

- Erkennung und Bewertung von Prozessrisiken im
technischen Projektmanagement (englische Sprache)**

Interviewer: von Paul Höpken

- Einzel- und Masseneinheiten können Gewandmaßen und
Gewandmaßen umrechnen**

Copyright © 2005 by John Wiley & Sons, Inc.

- | | |
|---|--|
|  | Erklärung von Beispielen |
|  | Erklärung von Definitionen und Theoremen und
Einzelbeispielen |
|  | Je nach verteilte Betreuung in einer Vorlesung-
Kategorie |
|  | Beurteilung |
|  | 1. (Mittelschwere) theoretische Aufgaben |
|  | Grundlagen (Lernstoffbestandteil, Vorlesung) |
|  | Erkenntnis der Natur |
|  | Beurteilung: verteilte |
|  | Prüfung von Wissen |
|  | Verteilung Plan (eindeutige Kennzeichnung) |
|  | Einige Gegenstände der Natur |
|  | Beurteilung der Natur |

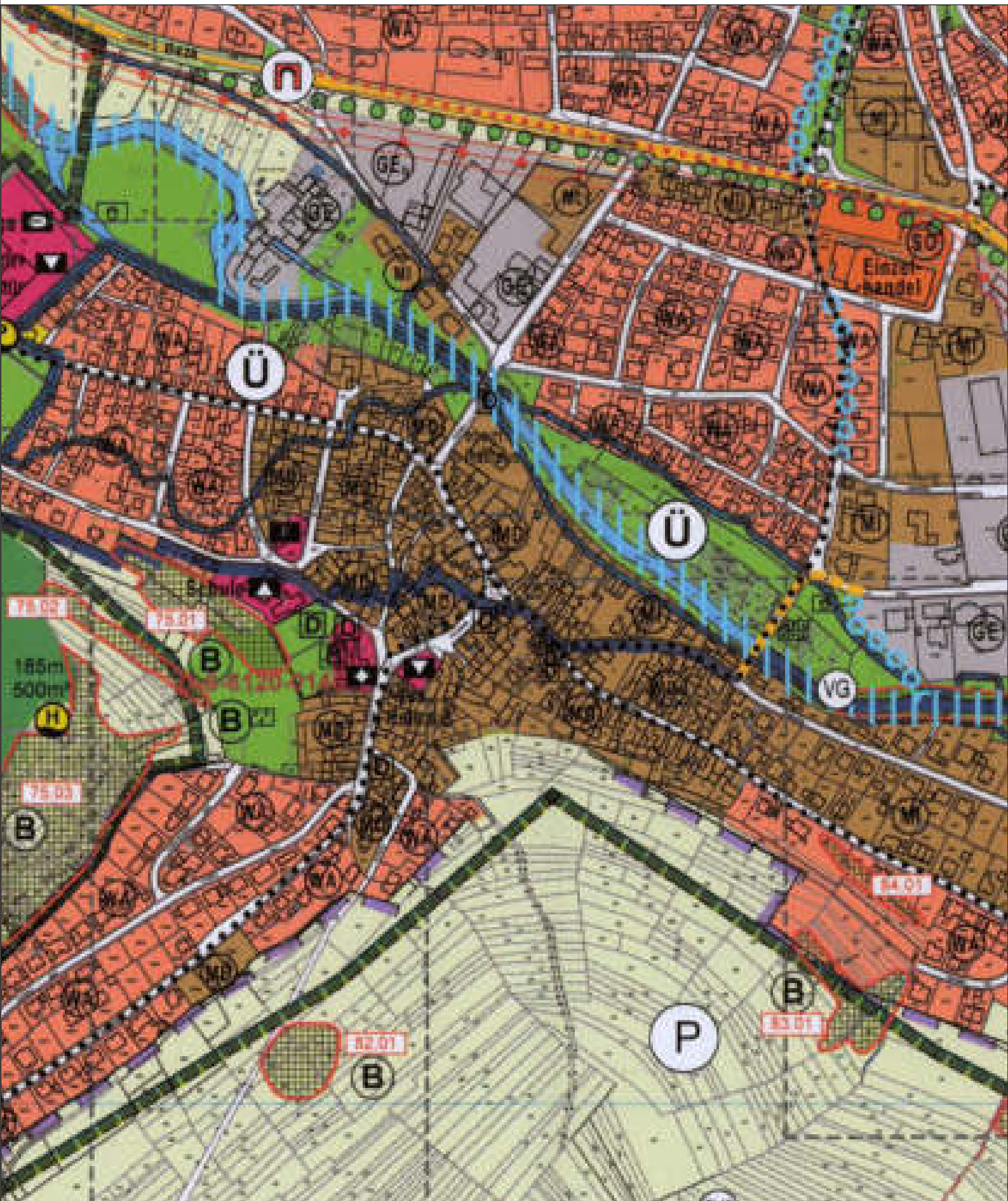
Regelungen für das Marktverhalten

- 
[Facebook](#)

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

-  **Grundgeraden** – Punkt im Schnittpunkt
-  **Punkte** der Grundgeraden aus dem Abstandswert erhalten werden (Abtastung)
-  **Beachte** – vorher Basisstruktur für die korrekte geometrische Bewertung – nicht Abtastungswert mit Leerstellen

Abb.11: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Obernburg a.Main, Teilplan Nord mit Legende, Ausschnitt im Bereich des Ortskerns Eisenbach, hier: Anpassung im Maßstab M. 1:4.000



Datum: Rechtsverb. Bekanntmachung / Berichtigung am 27.05.2016 (hier: ohne Darstellung der Änderungen des Flächennutzungsplans),
Daten / Darstellungen zum Flächennutzungsplan: Stadt Obernburg a.Main

Bebauungspläne

Im Bereich der Obernburger Altstadt bestehen zurzeit folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Am oberen neuen Weg“ (rechtskräftig seit 11.10.1963)
- Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Altstadt“ (rechtskräftig seit 16.04.1992)
- Bebauungsplan „Am Stiftshof“ (rechtskräftig seit 03.06.1992)
- Bebauungsplan „Römerstraße“ (rechtskräftig seit 16.07.1998)
- Bebauungsplan „Oberer neuer Weg - Katzental“ (rechtskräftig seit 14.10.2004)
- Bebauungsplan „Lindenstraße 29“ (rechtskräftig seit 07.12.2012)
- Bebauungsplan „Obernburg Kernstadt“ (rechtskräftig seit 24.09.2020)
- Bebauungs- und Grünordnungsplan „Mainanlagen“ - Sondergebiet Freizeit, Erholung und Festplatz (rechtskräftig seit 24.12.2021).

Aktuell gibt es im Bereich der Altstadt keine Bauleitplanverfahren.

Im weiteren Stadtgebiet bestehen aktuell folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Am Brückenweg“ (11.04.1969) mit 2. Änderung (17.10.2002)
- Bebauungsplan „Am Graben - Brennerweg“ (01.07.1980) mit einer Erweiterung (13.07.1984)
- Bebauungspläne „Am Mühlrain I+II“ (30.01.1982), „Am Mühlrain III“ (12.10.1988) und „Am Mühlrain IV“ (14.12.2000)

- Bebauungsplan „An der Ferienstraße“ (14.11.2002)
- Bebauungsplan „Attich“ (15.02.1968)
- Bebauungsplan „Attich Nord“ (05.10.1973)
- Bebauungsplan „Auf der Aue“ (26.02.1962)
- Bebauungsplan „Eichenhöhle“ (13.03.1991) mit 1. Änderung (02.05.1991)
- Bebauungsplan „Eisenbach Ortsmitte“ (16.04.1998) mit 1. Änderung (08.07.2016)
- Bebauungsplan „Ferienstraße“ - 1. Änderung (20.05.1992)
- Bebauungsplan „Ferienstraße - Kurzer Berg“ (18.01.2023)
- Bebauungsplan „Friedhofserweiterung Eisenbach“ (25.11.1987)
- Bebauungsplan „Friedhofserweiterung Obernburg“ (15.11.1985)
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südlich der Eisenbacher Straße“ - Neuauftellung (24.11.1993) mit 6. Änderung (09.06.2017)
- Bebauungsplan „Höllenstutz“ (17.01.2019)
- Bebauungsplan „Kreßstraße“ (20.05.1992)
- Bebauungsplan „Kurzer Berg - Am Lauterbach - Tektur als 1. Änderung (17.08.1988)
- Bebauungsplan „Kurzer Berg - Am Lauterbach - Erweiterung“ als 2. Änderung (14.01.1999)
- Bebauungsplan „Kurzer Berg - Mirabellenstraße“ (14.02.2019)
- Bebauungsplan „Miltenberger Straße“ (18.10.1995)
- Bebauungsplan „Nasse Äcker - Wachsäcker“ (16.06.1969)
- Bebauungsplan „Nördlich der Eisenbacher Straße I“ (14.08.1965) mit 1. Änderung (17.08.1989)
- Bebauungsplan „Nördlich der Eisenbacher Straße II“ als 1. Änderung (19.03.1991)
- Bebauungsplan „Ober der Straße“ (15.02.1980) mit 1. Änderung (29.03.1994)
- Bebauungsplan „Obernburg Nord“ (18.04.1963) mit 3. Änderung und Erweiterung (01.04.2021)
- Bebauungsplan „Photovoltaikfreianlage Reuschenberg“ (10.12.2009)
- Bebauungsplan „Polizeiinspektion“ (14.10.2004)
- Bebauungsplan „Rüdhölle“ (01.07.1980) mit 3. Änderung (13.04.2006)
- Bebauungsplan „Stadthalle“ (12.11.1998)
- Bebauungsplan „Unter dem Dorf“ (01.03.1984) mit 1. Änderung (28.10.1999)
- Bebauungsplan „Untere Löser“ (16.01.1974)
- Bebauungsplan „Volksschule“ (06.09.1971)
- Bebauungsplan „Wohn-Center Spilger“ (30.03.2000)
- Bebauungsplan „Zwischen den Wegen und Bangert“ (31.08.1995) mit Erweiterung (31.10.2001).

Von besonderer Bedeutung für die weitere Stadtentwicklung ist das vor Kurzem eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Neubau des Finanzamtes Obernburg mit Bearbeitungsstelle Nürnberg Nord“.

Abb.12: Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Obernburg a.Main, Ausschnitt, M. 1:25.000

Eigene Darstellungen auf Grundlage des Katasterplans der Stadt Obernburg a.Main,
 Quelle der Daten zu Bebauungsplänen: Stadt Obernburg a.Main

- | | | |
|--|---|--|
| Untersuchungsgebiet „Kernstadt“
Obernburg | 1542 Flurstück mit Flurnummer | Geltungsbereich eines rechtskräftigen
Bebauungsplans |
| Öffentliche Zwecke / Soziales /
Bildung usw. | Grenze der Gemarkung | Geltungsbereich einer Änderung des
rechtskräftigen Bebauungsplans / eines
neuen rechtskräftigen Bebauungsplans |
| 24 Hauptgebäude mit Hausnummer | Gewässer | |
| Nebengebäude | | |

Abb.13: Rechtskräftige Bebauungspläne im Bereich der Altstadt, M. 1:10.000

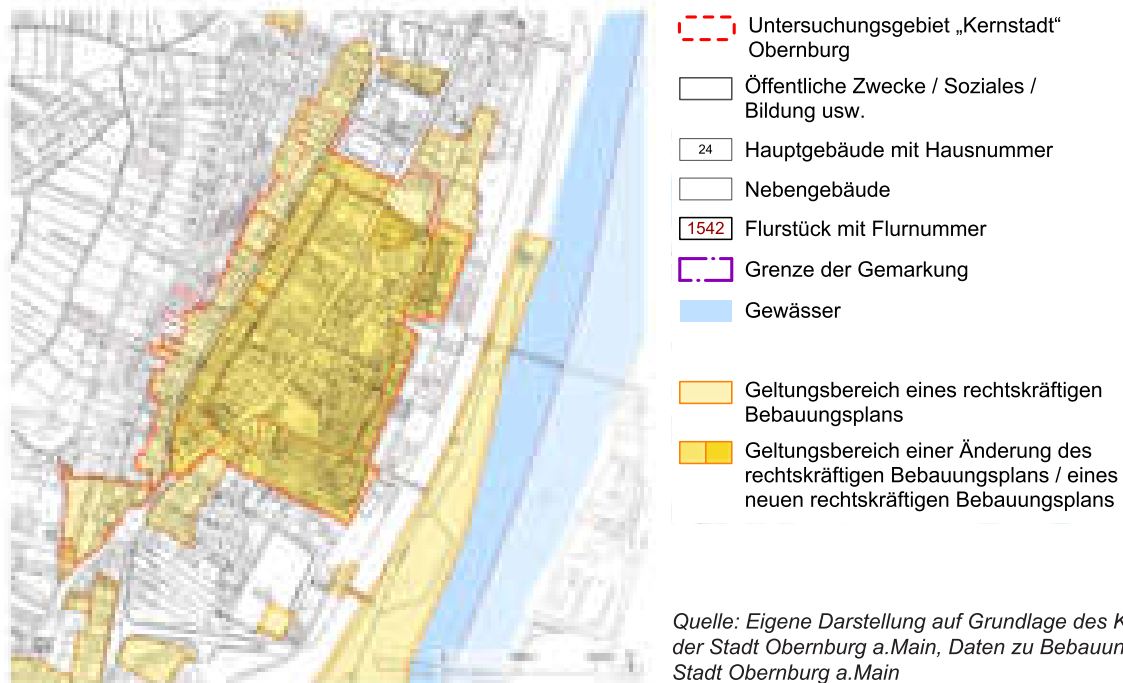


Abb.14: Lage der Maßnahmen nach 2009 / 2010 (rechtskräftige Bebauungspläne), M. 1:10.000



Abb.15: Bebauungs- und Grünordnungsplan „Mainanlagen“, Planzeichnung o.M.

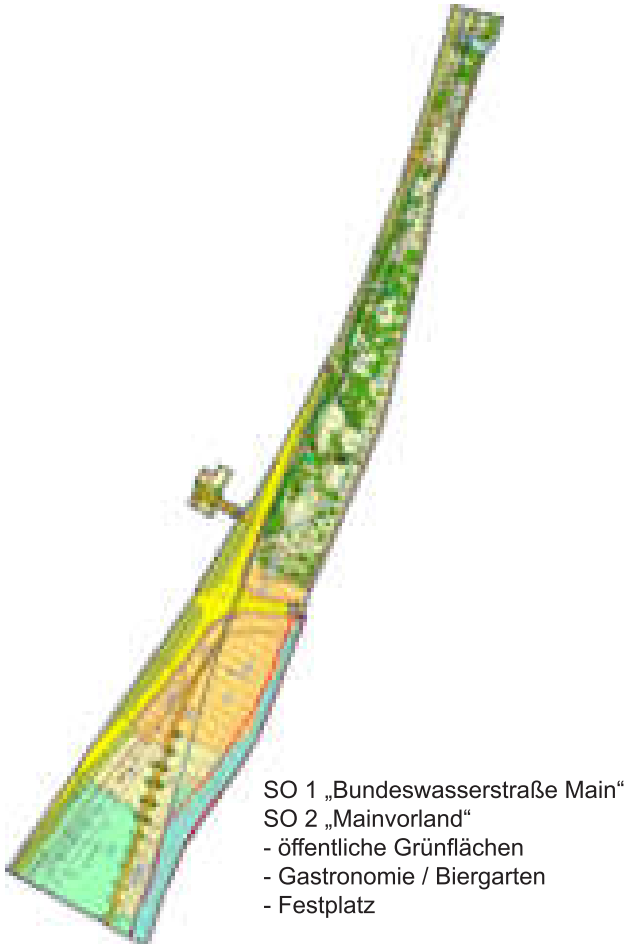


Abb.16: Bebauungsplan „Obernburg Kernstadt“, Planzeichnung o.M.

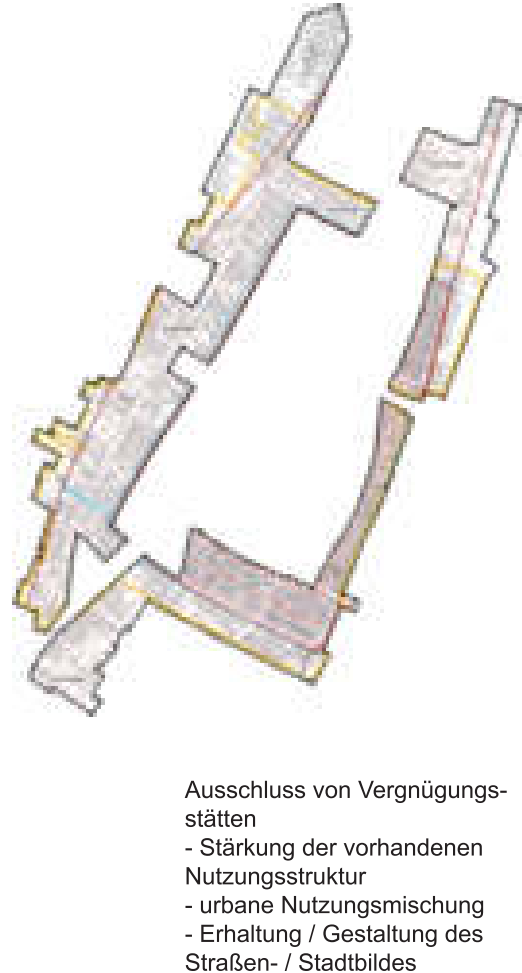
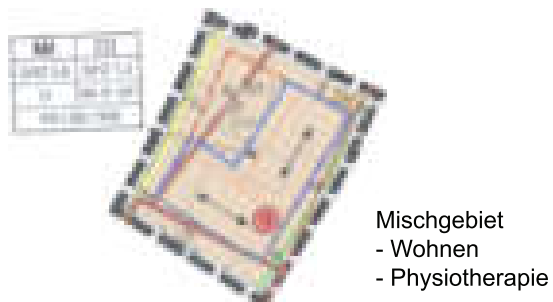


Abb.17: Bebauungsplan „Lindenstraße 29“, Planzeichnung o.M., Legende (Ausschnitt)



2.1.8 Interkommunale Kooperation

Die Herausforderungen der Globalisierung, das Erfordernis des Flächensparens und der demografische Wandel verlangen nach neuen Ansätzen, um Lebensqualität und wirtschaftlichen Erfolg zu sichern. Eine wichtige Maßnahme in diesem Zusammenhang ist die interkommunale Kooperation. Der Regionale Planungsverband für die Region „Bayerischer Untermain“ und die Initiative Bayerischer Untermain setzen sich daher dafür ein, die Zusammenarbeit zwischen den Kommunen in der Region zu fördern.

Im Oktober 2005 fand in Elsenfeld die Auftaktveranstaltung „Interkommunale Kooperation/ Flächenmanagement“ statt. Dort bildeten verschiedene Teilräume Kooperationsgruppen, um in gemeinsamen Aufgabenbereichen zu kooperieren und sich abzustimmen. Diese Zusammenarbeit umfasst eine breite Themenpalette, darunter regelmäßiger Informationsaustausch, Vereinbarungen zum Flächenmanagement, gemeinsame Nutzung kommunaler Einrichtungen und Gebäude sowie Kooperationen in der Verwaltung, im Tourismus sowie bei Marketing und Nahverkehr.

Die Kommunen entscheiden selbstständig, welche Kooperationsfelder sie auswählen und wie sie ihre Zusammenarbeit gestalten - im Sinne der Subsidiarität und kommunalen Selbstverwaltung. Der Regionale Planungsverband für die Region „Bayerischer Untermain“ und die Initiative Bayerischer Untermain (als ein Geschäftsbereich des ZENTEC in Großwallstadt) bieten dabei ihre Unterstützung an.

Die genannten, auf gesamtregionaler Ebene operierenden Institutionen ergänzen die Kooperationen auf teilregionaler Ebene wie Trinkwasser-, Abwasser-, Rettungs- oder Schulzweckverbände (letztere wurden im Jahr 2010 durch Mittelschulverbände erweitert). Im touristischen Bereich ist zudem auf die Aktivitäten des Tourismusverbands Spessart-Mainland zu verweisen. Weiter beteiligt sich die Region an der Frankfurt-RheinMain GmbH International Marketing of the Region und der Kulturregion Frankfurt RheinMain gGmbH. Viele der genannten Aktivitäten erstrecken sich über mehrere Teilräume hinweg und stärken so die regionale Zusammenarbeit.

Der Teilraum Maintal umfasst die Kommunen Elsenfeld, Erlenbach a.Main, Eschau, Großwallstadt, Hausen, Kleinwallstadt, Klingenberg a.Main, Mömlingen, Mönchberg, Obernburg a.Main und Würth a.Main. Im Rahmen des Projekts „VAMOS“ (Verwaltungs-Alternative Maintal Odenwald Spessart) werden verschiedene Kooperationsfelder entwickelt, darunter eine gemeinsame EDV- und Einkaufsplattform, Zusammenarbeit in der Fortbildung, ein Personalpool, die Initiative für den Ausbildungsberuf „Kommunalarbeiter für die gemeindlichen Bauhöfe“, Bauhofkooperationen sowie Schwimmbadkooperationen.

Darüber hinaus gibt es zwei weitere, teilraumübergreifende Projekte: die Tourismus- und Marketingkooperation „Churfranken“ und interkommunale Projekte im Rahmen von „LEADER in ELER“.

Zu den LEADER in ELER-Projekten gehören das Revitalisierungskonzept „Freundliche Bahnhöfe im Landkreis Miltenberg“, ein Burgen- und Schlösser-Netzwerk, das Konzept „Lebensader Main“ für Kanutourismus und Wasserwandern sowie ein barrierefreier Walderlebnisweg.

Die touristische Arbeitsgemeinschaft „Churfranken“ umfasst Kommunen im Dreiländereck Bayern, Hessen und Baden-Württemberg; dazu gehören Altenbuch, Amorbach, Bürgstadt, Collenberg, Dorfprozelten, Eichenbühl, Elsenfeld, Erlenbach a.Main, Faulbach, Großheubach, Großostheim, Großwallstadt, Laudenberg, Leidersbach, Kleinheubach, Kleinwallstadt, Klingenberg a.Main, Miltenberg, Mönchberg, Neunkirchen, Niedernberg, Obernburg a.Main, Rüdenu, Stadtprozelten, Sulzbach und Würth a.Main. Der Mainland Miltenberg - Churfranken e.V., gegründet im Februar 2007, fördert die regionale und touristische Vermarktung der Region Churfranken. Der Schwerpunkt liegt auf der Etablierung der Marke Churfranken, zielgruppen-gerechten Produkten, innovativen Marketing- und Vertriebskonzepten sowie der Entwicklung neuer touristischer Angebote.

2.1.9 Zentrale Orte

Zentrale Orte in Bayern

Die Zentralen Orte in Bayern sind hierarchisch nach ihrer Bedeutung und ihren Aufgaben strukturiert. Zentralörtliche Einrichtungen sollen idealerweise in den Kernen der Zentralen Orte liegen. Seit der Fortschreibung des LEP Bayern 2018 wurde die Anzahl der Stufen für Zentrale Orte auf 5 festgelegt mit folgenden Bezeichnungen:

- a) Grundzentren,
- b) Mittelzentren,
- c) Oberzentren,
- d) Regionalzentren und
- e) Metropolen.

Funktion Obernburgs als Mittelzentrum

Die Stadt Obernburg a.Main ist im LEP Bayern 2023 gemäß Anhang 1 als Mittelzentrum zusammen mit Erlenbach a.Main, Elsenfeld, Klingenberg a.Main und Würth a.Main ausgewiesen. Zugleich bietet Obernburg eine gute Erreichbarkeit mit kurzen Fahrzeiten zum Oberzentrum Aschaffenburg im Norden und zum Mittelzentrum Miltenberg im Süden.

In den als Mittelzentrum eingestuften Städten und Gemeinden ist dafür Sorge zu tragen, dass die Bevölkerung im jeweiligen Einzugsbereich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Die Erreichbarkeit der Mittelzentren sollte innerhalb von 30 Minuten mit dem Auto oder 45 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet sein.

Der Nahbereich bezieht sich auf das unmittelbare Einzugsgebiet eines zentralen Ortes, insbesondere eines Grundzentrums. Dieser Bereich umfasst in der Regel die umliegenden Orte und Gemeinden, die von diesem zentralen Ort hinsichtlich der Grundversorgung wie beispielsweise Einkaufen, Bildungseinrichtungen oder Gesundheitsversorgung abhängig sind. Die Festlegung des Nahbereichs dient dazu, die räumliche Aufteilung und Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen zu optimieren und sicherzustellen, dass die Bevölkerung in einem angemessenen Umkreis vom zentralen Ort profitieren kann.

Im Fünffach-Mittelzentrum Obernburg a.Main/ Elsenfeld/ Erlenbach a.Main/ Klingenberg a.Main/ Würth a.Main erfüllen die fünf Städte und Gemeinden gemeinsam den mittelzentralen Versorgungsauftrag und sichern die Versorgung mit zentralörtlichen Einrichtungen des gehobenen Bedarfs. Da jede der fünf Städte und Gemeinden bereits gut mit Grundversorgungseinrichtungen ausgestattet ist, kann nicht von einem gemeinsamen Nahbereich ausgegangen werden; die bisherigen Nahbereiche bleiben somit weiter bestehen.

Die Stadt Obernburg a.Main ist neben weiteren Städten im Verdichtungsraum Aschaffenburg ein räumlicher Schwerpunkt für High-Tech-Arbeitsplätze. Die räumliche Erweiterung dieses Angebots soll angestrebt werden. Durch die Zusammenarbeit mit der Technischen Hochschule Aschaffenburg und anderen Institutionen

wie dem ZENTEC (Zentrum für Technologie, Existenzgründung und Cooperation GmbH) und dem IPK (Innovationspark Karlstein) bestehen gute Chancen, den High-Tech-Bereich zur Sicherung und Erweiterung von Arbeitsplätzen zu nutzen.

2.2 Analyse der wirtschaftlichen, demografischen und sozialen Entwicklung

2.2.1 Bevölkerung

In der Stadt Obernburg a.Main leben aktuell rund 8.880 Personen mit Hauptwohnsitz im Stadtgebiet (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 31.12.2023). Der Großteil der Obernburger Einwohner (über zwei Drittel) lebt dabei in der Kernstadt Obernburg, knapp ein Drittel lebt im Stadtteil Eisenbach.

Bevölkerungsstruktur

Obernburg ist mit der Herausforderung einer älter werdenden Gesellschaft konfrontiert. Als Folge des demographischen Wandels weist die Altersstruktur der in der Stadt Obernburg lebenden Bevölkerung mit 22,0 % im Jahr 2023 einen höheren Anteil von Menschen, die über 65 Jahre alt sind, auf als in Bayern mit 21,2 %. Der Anteil der unter 18-jährigen ist dagegen mit 16,9 % genauso hoch wie in Bayern (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Angesichts der alternden Bevölkerung steigt in der Stadt Obernburg a.Main der Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen. Gleichzeitig ist es notwendig, ein angemessenes Wohnraumangebot für alle weiteren Bevölkerungsgruppen, insbesondere für Familien mit Kindern und einkommensschwache Personen, bereitzustellen. Dabei sollten vorrangig Potenziale der Innenentwicklung, wie Baulücken und Leerstände, für Wohnzwecke genutzt werden („Innen statt Außen“). Aber auch eine qualifizierte Außenentwicklung in moderatem Umfang sollte weiterhin ermöglicht werden.

Bevölkerungsentwicklung

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat einen umfassenden Ansatz entwickelt, um Wachstums- bzw. Schrumpfungstendenzen in den Kommunen zu erfassen (sh. Abb. Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden). Dabei werden neben der Bevölkerungsentwicklung auch Indikatoren wie der Gesamtwanderungssaldo, die Arbeitsplatzentwicklung, die Arbeitslosenquote und die Gewerbesteuern berücksichtigt. Neben dem allgemeinen Wachstumsstreben kann es in einigen Kommunen auch Belastungsgrenzen geben. Wachstum und Schrumpfung sind insoweit nicht als Erfolg oder Misserfolg zu sehen, sondern als natürliche Veränderungen, die Ressourcen und Kapazitäten räumlich neu verteilen.

Die Einwohnerentwicklung in der Stadt Obernburg a.Main war zu Beginn des 21. Jahrhunderts zunächst positiv (ca. 8.860 Einwohner im Jahr 2004). Anschließend sank bzw. stagnierte die Einwohnerzahl für einige Zeit. Seit etwa 2015 ist wieder eine positive Einwohnerentwicklung zu beobachten. Auch andere an Obernburg angrenzende Gemeinden weisen - bedingt durch die Lage in der Metropolregion Frankfurt/ Rhein-Main - eine vielfach wachsende Entwicklung auf.

Insgesamt ist die Einwohnerzahl in Obernburg a.Main im Zeitraum von 2013 bis 2023 um rund 5 % gestiegen. Auch der Landkreis Miltenberg verzeichnete im gleichen Zeitraum einen Bevölkerungszuwachs (+ 1,9 %); ebenso der Regierungsbezirk Unterfranken (+ 3,1 %) (z.Vgl. Bayern: + 6,6 %, Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

In den letzten Jahren war die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Obernburg relativ ausgeglichen und der Wanderungssaldo tendenziell positiv. Dies zeigt, dass die zuletzt positive Bevölkerungsentwicklung in Obernburg vor allem auf Wanderungsgewinne zurückzuführen ist.

Bevölkerungsprognose

Gemäß Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamts für Statistik von 2021 ist längerfristig für die Stadt Obernburg a.Main mit einem leichten Rückgang der Bevölkerung zu rechnen (Rückgang um 3,8 % bis zum Jahr 2039, ausgehend vom Basisjahr 2019). Dabei wird der Anteil der unter 18-Jährigen mit 2,8 % leicht ansteigen, der Anteil der 18- bis unter 40-Jährigen wird um 13,4 % und der Anteil der 40- bis unter 65-jährigen um 19,1 % sinken. Der Anteil älterer Menschen (65 Jahre und älter) wird dagegen im selben Zeitraum um über 28 % steigen, insbesondere die Bevölkerungsgruppe der 75-Jährigen oder Älteren wird sich anteilmäßig voraussichtlich um über ein Drittel (+ 35,5 %) erhöhen. Somit wird auch das Durchschnittsalter im Zeitraum von 2019 bis 2039 von 44,7 auf 46,6 Jahre ansteigen (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern 2021).

Die Folgen der alternden Bevölkerung werden sich auch in der Infrastruktur widerspiegeln, da ältere Menschen veränderte Wohnbedürfnisse haben werden und dementsprechend die Nachfrage an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen steigen wird. Auch öffentliche Einrichtungen und ÖPNV müssen ggf. angepasst werden.

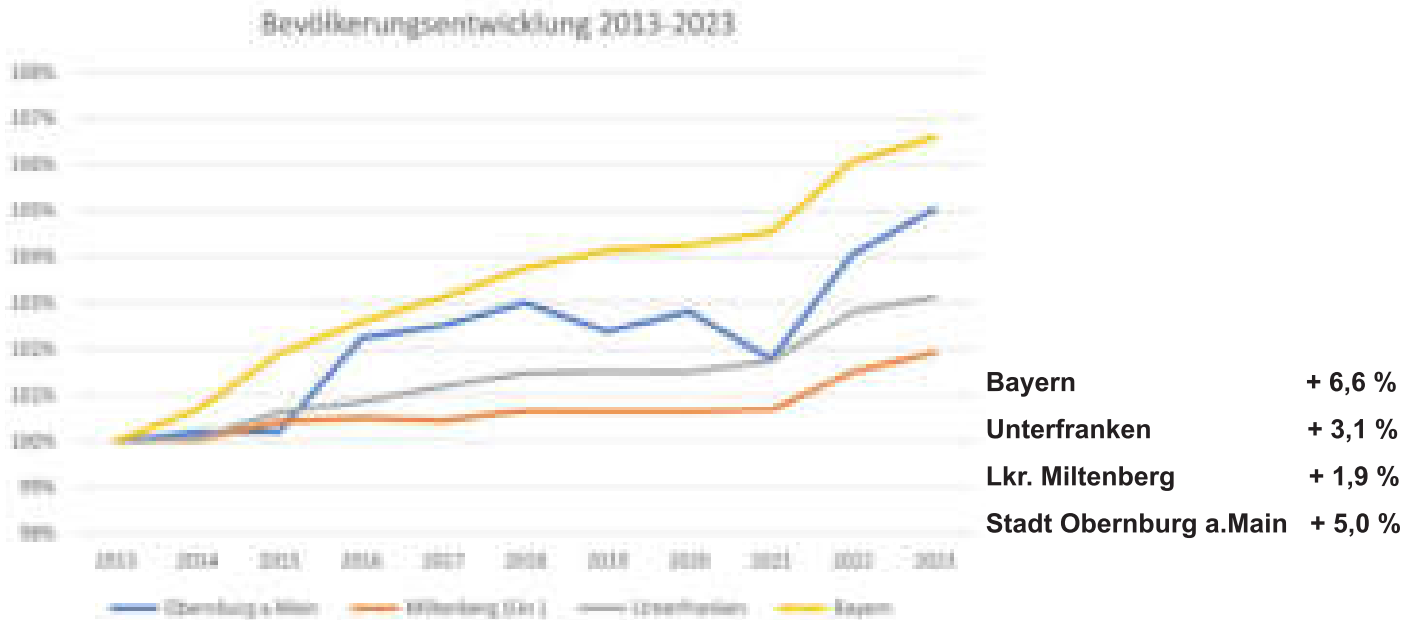


Abb.18: Stadt Obernburg a.Main - Landkreis Miltenberg - Unterfranken - Bayern:
Bevölkerungsentwicklung im Vergleich in Prozent (31.12.2013 - 31.12.2023),
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth



Abb.19: Stadt Obernburg a.Main - Landkreis Miltenberg - Unterfranken - Bayern:
Altersstruktur der Bevölkerung im Vergleich in Prozent (Stichtag: 31.12.2023),
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth

Auswirkungen der Schrumpfung

Auch wenn Obernburg a.Main in den letzten Jahren ein Bevölkerungswachstum verzeichnen konnte und sich dieser Trend voraussichtlich auch in den nächsten Jahren noch fortsetzen wird, ist langfristig gemäß Prognose des Bayerischen Landesamts für Statistik mit einem Schrumpfen der Bevölkerung zu rechnen. Hinzu kommt, dass auch bei der Beschäftigtenentwicklung mit Schrumpfungseffekten zu rechnen ist. Dies hat sich in den letzten Jahren durch eine Abnahme der am Arbeitsort Obernburg sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bereits angedeutet (Abnahme von 5.847 Beschäftigten im Jahr 2013 auf nur noch 5.016 Beschäftigte im Jahr 2023) (Datenquelle: Bayer. Landesamt für Statistik) (siehe Kap. 2.2.2).

Die Auswirkungen der Schrumpfung auf Städte sind vielfältig und reichen von offensichtlichen Anzeichen wie Wohnungsleerstand bis hin zu weniger sichtbaren Herausforderungen wie kommunaler Verschuldung. Diese Folgen können direkt, etwa durch den Verlust von Arbeitsplätzen, oder indirekt durch den Bevölkerungsrückgang verursacht werden. Rückkopplungseffekte spielen dabei eine wichtige Rolle und können zu weiteren Abwanderungen und zum Rückbau von Infrastruktur führen.

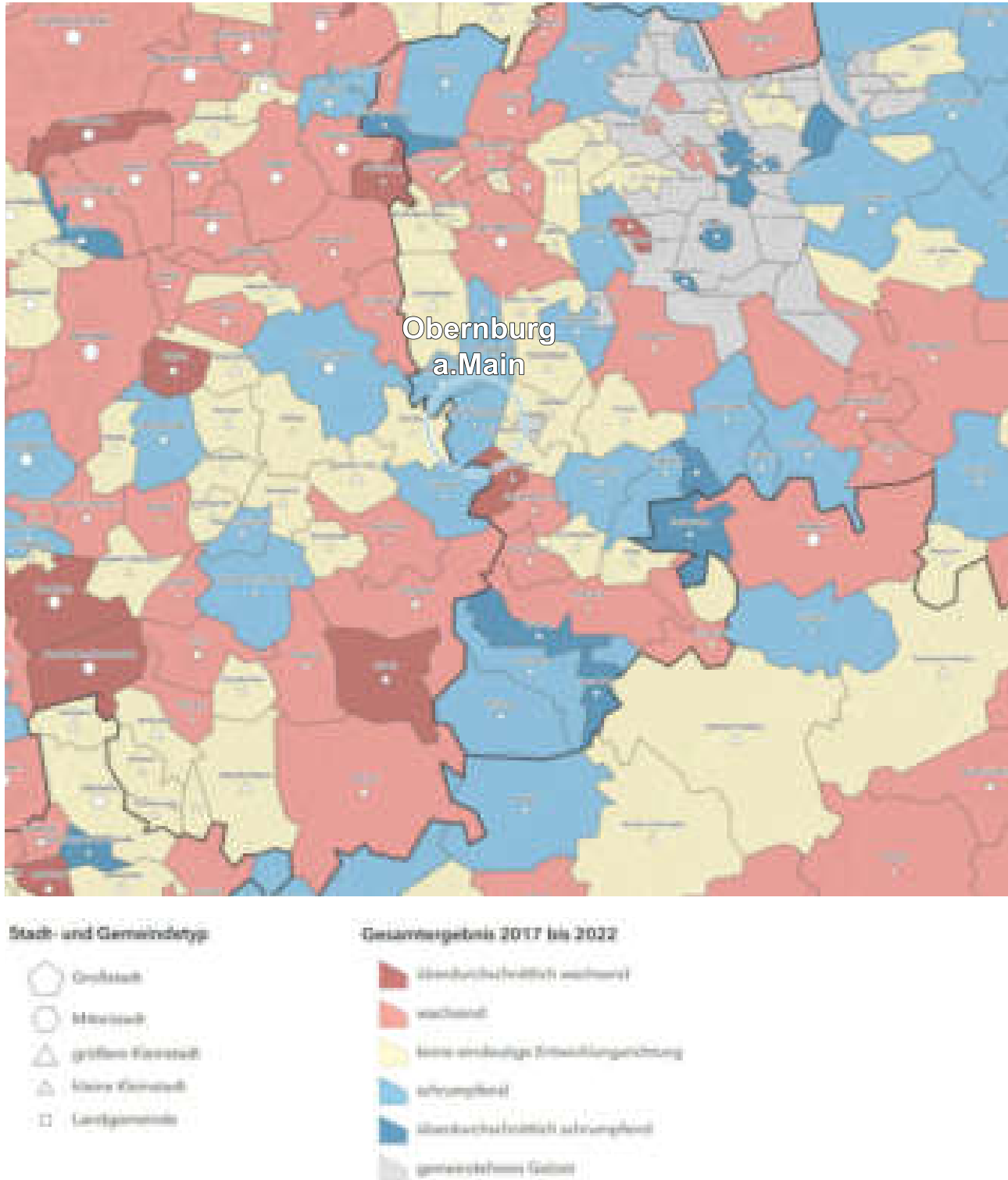
Insbesondere in Ostdeutschland wurde der wachsende Leerstand von Wohnungen zum Symbol für die Schrumpfung, was zu verstärktem Abriss und Stadtumbau führte. Andere Probleme wie der Verlust lokaler Arbeitsplätze oder Brachflächen blieben zunächst außer Acht. Der Leerstand von

Wohnungen ist vor allem in mittleren und kleineren Städten nach wie vor eine Herausforderung, aber es gibt auch positive Effekte wie mehr Raum für urbanes Grün und alternative Nutzungen.

Schrumpfung erfordert ein Umdenken weg von den üblichen Wachstumsansätzen und hin zu Strategien für weniger Dichte und temporäre Nutzungen. Viele Städte haben jedoch noch keine klare Schrumpfungspolitik entwickelt, sondern setzen weiterhin auf zukünftiges Wachstum. Neue Strukturen ermöglichen jedoch innovative Lösungen und eine verstärkte Beteiligung der Bürger an der Stadtentwicklung. Kleine Städte sind in diesem Kontext weniger erforscht als Großstädte.

Aufgabe dieses Entwicklungskonzepts ist es, Maßnahmen zu entwickeln, wie die Stadt weiterhin für Einheimische und Zuzügler als Wohnort attraktiv bleiben kann und qualifizierte Arbeitsplätze und soziale Infrastrukturen vor Ort sichern kann. Zugleich gilt es langfristig Strategien zu entwickeln, wie man vorhandene Innenentwicklungspotenziale gezielt nutzen kann.

Abb.20: Laufende Raumbeobachtung des BBSR: Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden, Ausschnitt (Datenstand: 2022)



Datenquelle: Laufende Raumbeobachtung des BBSR, Geometrische Grundlage: BVV (geodaten.bayern.de), HVBG, Esri, TomTom, Garmin, METI/NASA, USGS | © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024)

- Die Abbildung zur Aktualisierung der Daten ab 2023 ist derzeit nicht verfügbar -

2.2.2 Wirtschaft und Beschäftigung

Die Zahl der am Arbeitsort Obernburg sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt aktuell bei rund 5.016 Personen (Stand: 30.06.2023). Dies waren rund 14 % weniger als im Jahr 2013, als 5.847 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Obernburg registriert wurden (Datenquelle: Bayer. Landesamt für Statistik).

Ein Großteil der am Arbeitsort Obernburg sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, nämlich rund 56 %, war 2023 im tertiären Sektor (Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Unternehmensdienstleistungen, öffentliche und private Dienstleistungen) tätig; rund 44 % waren im produzierenden Gewerbe tätig und nur 0,2 % gingen einer Tätigkeit im Bereich der Fischerei, Land- und Forstwirtschaft nach (Datenquelle: Bayer. Landesamt für Statistik).

Die größte Konzentration gewerblicher Betriebe im Stadtgebiet Obernburg besteht aktuell im Gewerbegebiet an der B 426 nördlich der Mömling. Am östlichen Mainufer gegenüber der Stadt Obernburg a.Main besteht zudem auf den Gemarkungen der Stadt Erlenbach a.Main und des Marktes Elsenfeld das Industriegebiet „Industrie Center Obernburg“ (ICO), das täglich von einer größeren Zahl Obernburger Berufspendler aufgesucht wird. Das ICO-Gelände umfasst 176 Hektar und ist Standort für über 30 Unternehmen, die zusammen rund 3.000 Arbeitnehmer beschäftigen. Damit ist das ICO einer der bedeutendsten Industriestandorte in der Wirtschaftsregion Bayerischer Untermain. Im ICO besteht auch

die Forschungseinrichtung ZeWiS der TH Aschaffenburg, die u. a. die Nutzungsmöglichkeiten von Wasserstoff untersucht.

Zu den größten Arbeitgebern in Obernburg gehören aktuell das Automatisierungsunternehmen Reis Robotics GmbH & Co. KG mit ca. 300 Beschäftigten und der Hersteller für Baugeräte und Hebezeuge „WIMAG“ mit ca. 40 Beschäftigten. Zu den größeren lokalen Arbeitgebern zählt auch die Obernburg-Filiale der Firma XXXLutz (ehem. Wohn-Center Spilger).

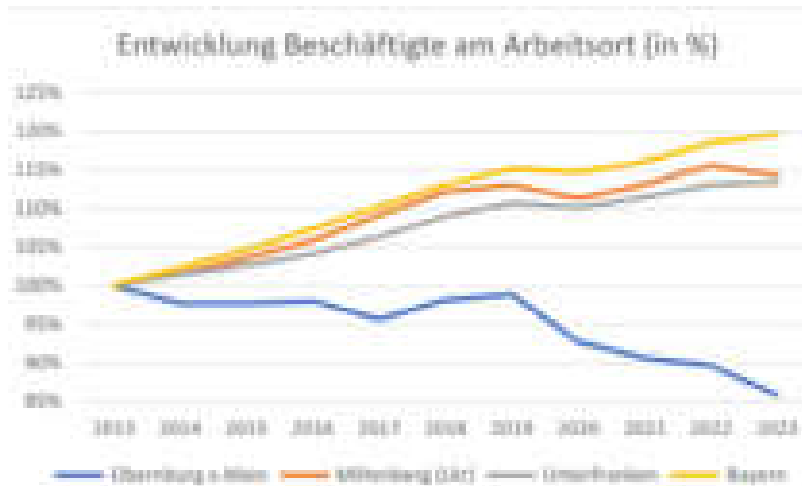
Darüber hinaus sind im Stadtgebiet von Obernburg zahlreiche weitere Betriebe ansässig, die folgende Branchen repräsentieren (Datenquelle: IHK-Standortportal Bayern):

Tertiärer Sektor (Anzahl der Firmenstandorte):

- Großhandel (53)
- Einzelhandel (167)
- Verkehr und Logistik (11)
- Dienstleistungen für Unternehmen (194)
- Dienstleistungen für Personen (172)
- Gastgewerbe (43)

Produzierendes Gewerbe/ Handwerk (Anzahl der Firmenstandorte):

- Industrie (75)



Bayern	+ 19,6 %
Unterfranken	+ 13,3 %
Lkr. Miltenberg	+ 14,3 %
Stadt Obernburg a.Main	- 14,2 %

Abb.21: Stadt Obernburg a.Main - Landkreis Miltenberg - Unterfranken - Bayern: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleich in Prozent (30.06.2013 - 30.06.2023), Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth

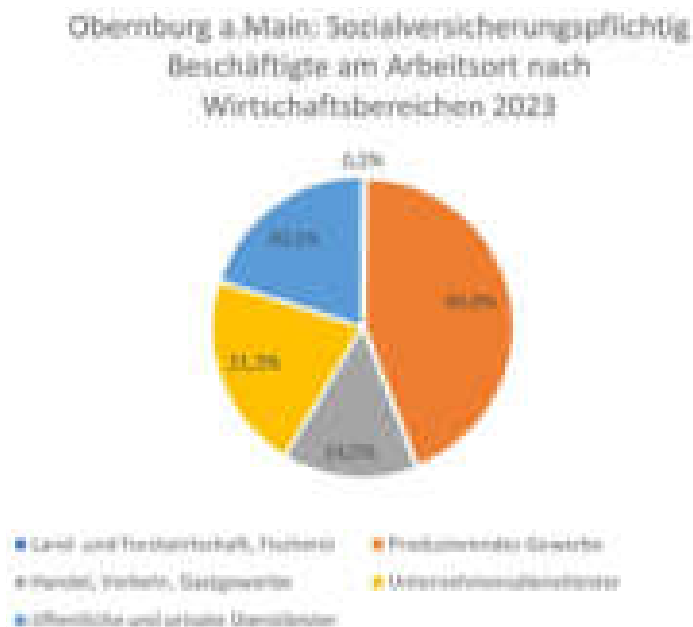


Abb.22: Stadt Obernburg a.Main: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen in Prozent (Stichtag: 30.06.2023), Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth

2.2.3 Soziale Infrastruktur und zentrale Einrichtungen

Die Stadt Obernburg a.Main verfügt über eine umfassende soziale Infrastruktur. Dazu gehören bedeutende zentrale Einrichtungen der Verwaltung wie das Rathaus und mehrere Ämter und Behörden. Ebenso zählen die örtlichen Bildungs- und Erziehungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten, sowie verschiedene Sport- und Freizeitstätten, Spielplätze und weitere soziale Einrichtungen, einschließlich kirchlicher Einrichtungen, dazu. Im Einzelnen bestehen in Obernburg a.Main die nachfolgend genannten sozialen Einrichtungen und Angebote:

Zentrale Einrichtungen:

- Rathaus der Stadt Obernburg, Römerstraße 62-64
- StadtMarketing Obernburg e.V., Römerstraße 62-64
- Stadtbücherei Obernburg, Römerstraße 74
- Bauhof der Stadt Obernburg, Im Weidig 21a
- Wasserwerk der Stadt Obernburg, Am Pilgerspfad 1
- Feuerwehr Obernburg, Jahnstraße 2b
- Feuerwehr Eisenbach, Schulstraße 10
- Landratsamt Miltenberg/ Dienststelle Obernburg, Römerstraße 18-24
- Kfz-Zulassungsstelle Obernburg, Römerstraße 18-24
- Amtsgericht Obernburg, Römerstraße 80
- Finanzamt Obernburg, Römerstraße 91
- Agentur für Arbeit Obernburg, Kreißstraße 2
- Polizeiinspektion Obernburg, Miltenberger Straße 13

Anstelle des derzeit noch an der Römerstraße gelegenen Finanzamts Obernburg soll zukünftig ein Neubau des Finanzamts auf einem Areal südlich der Stadthalle (Areal der früheren Festhalle, das heute teilweise wohnlich genutzt wird und auf der noch freien Fläche Raum für den Neubau bietet) entstehen. Das Investitionsvolumen für den Neubau liegt bei ca. 25 Mio. EUR; die erforderliche Bebauungsplanung ist abgeschlossen; der Baustart ist im Juli 2025 erfolgt. Im Zuge der baulichen Maßnahmen entfallen die bisher auf einem Teil des Areals befindlichen öffentlichen Parkplätze.

Schulische Einrichtungen:

- Johannes-Obernburger-Grund- und Mittelschule Obernburg a.Main, Oberer Neuer Weg 41
- Main-Limes-Realschule, Dekaneistraße 2
- Berufliche Oberschule Obernburg - Fachoberschule und Berufsoberschule, Dekaneistraße 5-9
- Staatliche Berufsschule Miltenberg-Obernburg - Schulort Obernburg, Berufsschulstraße 10
- Musikschule Obernburg, Kochsmühle, Untere Wallstraße 8-10
- Dr.-Albert-Liebmann-Schule - Schule zur Sprachförderung, Kirchstraße 18 in Eisenbach
- Lernhilfeteam Obernburg - Professionelle Nachhilfe, Lindenstraße 3

Die Zahl der Schülerinnen und Schüler in den allgemeinbildenden Schulen der Stadt Obernburg ist in jüngster Vergangenheit tendenziell gestiegen. Sie lag im Schuljahr 2022/23 bei 442 in der Grund- und Mittelschule (rund

12 % mehr als im vorigen Schuljahr) und bei 631 in der Realschule (rund 8 % mehr als im Schuljahr zuvor). Auch in den berufsbildenden Schulen in Obernburg ist die Zahl der Schülerinnen und Schüler zuletzt gestiegen, nämlich auf 229 im Schuljahr 2022/23 (Zuwachs um 9 % gegenüber dem vorigen Schuljahr) (Datenquelle: Statistik Kommunal).

Die künftige Zahl der Schülerinnen und Schüler an den Obernburger Schulen ist insgesamt nur schwer einzuschätzen; die Höhe dieser Zahl hängt auch davon ab, wie stark zukünftig der Zuzug von Familien mit Kindern aus Krisengebieten sein wird; hierzu gibt es keine gesicherten Prognosen.

Klar absehbar ist, dass zukünftig ein erhöhter Bedarf an offener Ganztagsbetreuung an der Grund- und Mittelschule in Obernburg besteht. Während früher eher die gebundene Ganztagsbetreuung (mit verpflichtender Teilnahme an schulischem Ganztagsangebot) üblich war, geht es heute vor allem um eine offene Ganztagsbetreuung (ohne Teilnahmepflicht an Nachmittagsangeboten). Nach Angaben eines Schulsprechers sind in der Grund- und Mittelschule Obernburg im Schuljahr 2025/ 2026 rund 250 Kinder im offenen Ganztags zu betreuen (in den darauffolgenden Schuljahren evtl. auch bis zu 300 Kinder). Es besteht insofern Bedarf an räumlichen Verbesserungen/ Ergänzungen in der Schule, da bei der Schulsanierung 2008 der inzwischen erhöhte Ganztagsbedarf noch nicht berücksichtigt wurde. Ein Raumkonzept für die Zukunft liegt bereits vor, das von der Regierung von Unterfranken noch zu genehmigen ist.

Aktuell wird an der Obernburger Grund- und Mittelschule eine Nachmittagsbetreuung bis 15:30 Uhr angeboten (auch freitags); überwiegend wird eine Betreuung bis 14:00 Uhr in Anspruch genommen. Im Rahmen der Betreuung kann ein warmes Mittagessen eingenommen werden (zurzeit ca. 200 Mittagessen pro Tag); es besteht eine Küche mit zwei Kochautomaten. Zukünftig wäre zu prüfen, ob im Rahmen der offenen Ganztagsbetreuung Projekte mit Schülern (auch Grundschulern) angestoßen werden können, die einen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Kindertagesstätte Altstadt, Frühlingstraße 1
- Kindergarten Sonnenhügel, Mömlingtalring 90
- Waldkindergarten Waldwichtel, Kümmentalgraben
- Abenteuerhaus, Wiesentalstraße 52 in Eisenbach

Die Zahl der in den Kinderbetreuungseinrichtungen der Stadt Obernburg betreuten Kinder ist im Zeitraum von 2013 bis 2023 um rund 42 % auf zuletzt rund 410 Kinder angestiegen (Datenquelle: Statistik Kommunal).

In der Vergangenheit wurde bei den örtlichen Einrichtungen zur Kinderbetreuung (u.a. Waldkindergarten) bereits viel seitens der Stadt Obernburg investiert; weitere Investitionen sind von der Zustimmung der Regierung von Unterfranken abhängig. Neben der Sicherung einer ausreichenden Zahl von KiTa-Plätzen sind auch mögliche qualitative Verbesserungen zu prüfen. Insgesamt können zurzeit lt. Bedarfsplan KiTa-Plätze in ausreichender Zahl zur Verfügung gestellt werden.

Medizinische Einrichtungen/ Pflegeeinrichtungen:

- 3 Allgemeinarztpraxen
- 2 Zahnarztpraxen
- 1 Arztpraxis für Mund-, Kiefer- und Gesichtschirurgie
- 1 Arztpraxis für Haut- und Geschlechtskrankheiten
- 1 Arztpraxis für Innere Medizin
- 1 Frauenarztpraxis
- 1 HNO-Arztpraxis
- 3 Arztpraxen für Psychosomatische Medizin und Psychotherapie
- 4 Praxen für Physiotherapie
- 2 Ergotherapiepraxen
- 11 Naturheilpraxen
- 1 Tierarztpraxis
- 2 Hebammen
- 3 Apotheken

Zu den lokalen Pflege- und Betreuungseinrichtungen zählen insbesondere:

- Pflegezentrum Obernburg mit stationärer Pflege, Tagespflege und ambulanter Pflege, Lindenstraße 30a
- BRK Kreisverband Miltenberg-Obernburg mit ambulant-/ sozialpflegerischem Dienst und Tagespflege, Römerstraße 93/ 93a
- Ambulante Pflege Aktiv GmbH, Eichenweg 1
- Herzenssorge Betreuungsdienstleistung, Brückenstraße 12, Eisenbach

Die Sicherung der medizinischen Versorgung ist eine zentrale Zukunftsaufgabe. Dies gilt insbesondere für die hausärztliche Versorgung, so auch im Stadtteil Eisenbach, wo die zurzeit bestehende Hausarztpraxis in absehbarer Zeit schließen wird und eine Nachfolgepraxis gefunden werden muss. Bedarf besteht aktuell auch an einer Kinderarztpraxis in Obernburg. Generell sollte man

zudem offen sein für neue Wege zur Sicherung der medizinischen Versorgung (z.B. Einsatz von Gemeindekrankenschwestern).

Generell wird die Ansiedlungsbereitschaft von Ärzten durch folgende Faktoren erhöht: gutes Angebot an Schulen/ Kinderbetreuungseinrichtungen vor Ort, gute Nahversorgung, gutes Kultur-/ Freizeitangebot, adäquate Raumangebote (z.B. mögliche Kombination von Arbeit und Wohnen). Zugleich wird die Ansiedlung neuer Ärzte aber auch durch individuelle Faktoren beeinflusst; wichtig ist daher ein regelmäßiger Austausch mit Ärzten (z.B. im Rahmen des in Obernburg bestehenden Arzt-Stammtischs).

Richtungweisend für die zukünftige medizinische Versorgung vor Ort sind Medizinische Versorgungszentren (MVZ); die ärztliche Einzelpraxis ist dagegen langfristig ein „Auslaufmodell“. Entscheidende Voraussetzung für die Etablierung eines MVZ ist, dass ein Träger gefunden werden kann (z.B. privates Gesundheitsunternehmen, ggf. Kommunen), der ein betriebswirtschaftlich tragfähiges Konzept entwickelt. Zudem muss ein geeigneter Standort gefunden werden, wo das Konzept realisiert werden kann (in Obernburg z.B. Areal des Autohauses „Opel-Brass“ oder Areal beim Runden Turm). Es empfiehlt sich die Kontaktaufnahme zu anderen MVZ/ Trägern von MVZ (z.B. Gesundheitszentrum Odenwaldkreis), um zu klären, ob auch in Obernburg ein MVZ eingerichtet werden kann (ggf. in Kooperation/ Vernetzung mit anderen MVZ in der Region). Wichtige Kriterien für einen MVZ-Betrieb in Obernburg sind: genossenschaftlicher Betrieb mit angestellten Ärzten (darunter insb. Hausärzte),

barrierefreie Gestaltung (u.a. mit Fahrstuhl), familiengerechte Arbeitsplätze.

Im Pflegebereich besteht aktuell in Obernburg eine gute Grundausstattung (u.a. Pflegezentrum Obernburg). Angesichts des anhaltenden Trends zur Alterung der Bevölkerung nimmt der Bedarf an Pflegedienstleistungen weiter zu und weitet sich das berufliche Spektrum im Bereich Medizin/ Pflege weiter aus (z.B. medizinische Fachangestellte, Physician Assistants). Größtes Problem im Pflegebereich ist zurzeit, dass kaum Pflegepersonal zu finden ist; insofern ist auch ausländisches Pflegepersonal nötig. Zudem sind für die meist weiblichen Arbeitskräfte im Pflegebereich flexible Arbeitszeiten wichtig, um familiären Verpflichtungen nachkommen zu können; ebenso gute Angebote in den Bereichen Bildung, Kinderbetreuung und Freizeit.

Eng verknüpft mit Angeboten im Pflegebereich sind Angebote für altersgerechtes Wohnen (z.B. genossenschaftliches Wohnen für Senioren, Alters-WGs). Wie bei der Pflege sind auch beim betreuten oder Service-Wohnen für Senioren ausreichend Pflege-/ Servicekräfte nötig; auch die Trägerschaft muss geklärt sein. Mögliche Standorte für neue seniorengerechte Wohnraumangebote in Obernburg könnten z.B. die Areale der ehem. Gasthäuser „Zur Krone“ und „Zum Schwanen“ in Eisenbach sein.

Sport-/ Freizeitstätten:

- Stadthalle Obernburg (für Veranstaltungen bis 399 Personen), Jahnstraße 7
- Sport- und Kulturhalle Eisenbach (für Veranstaltungen bis 200 Personen), Wiesentalstraße 53

- Altes Rathaus/ Vereinshaus Eisenbach (Raumangebot für 20-40 Personen), Odenwaldstraße 19
- Sportzentrum Stadt Obernburg mit Valentin-Ballmann-Dreifach-Sporthalle, Oberer Neuer Weg 43
- Sporthallen Main-Limes-Realschule, Dekaneistraße 2
- Sportplatz TSV Olympia Eisenbach, Wiesentalstraße
- Tennisanlage und -halle, An den Tennisplätzen
- Skatepark und Parkouranlage Obernburg, Salztröggweg 1
- Beach-Volleyballanlage, Salztröggweg 1
- Kegelsportanlage Gaststätte „SalztrögStuben“, Salztröggweg 6
- Soccer-Court Eisenbach, Friedrichstraße 16
- Minigolfanlage, Wiesentalstraße 52 in Eisenbach
- Mountainbike- und Downhill-Trail, Stadtwald Eisenbach
- Reitanlage und -hallen, Neustädter Hof
- Mehrere Spielplätze im Stadtgebiet (u. a. Waldspielplatz, Spielplatz Mainanlage)

Die nördlich der Altstadt gelegene Stadthalle Obernburg, die baurechtlich eigentlich eine Turnhalle darstellt, wird bislang für Veranstaltungen mit einer maximalen Teilnehmerzahl von 399 Personen genutzt. Falls die Stadthalle zukünftig weiter als Veranstaltungshalle genutzt werden soll, müssen entsprechende Stellplätze bereitgestellt werden (z.B. in Form einer Tiefgarage oder eines Parkhauses); alternativ wäre denkbar, die Stellplätze des zukünftigen Finanzamtes außerhalb der amtlichen Geschäftszeiten für Veranstaltungen zu nutzen.

Ein grundsätzliches Problem stellt die bei Veranstaltungen entstehende Lärmbelästigung für

Anwohner dar. Es ist daher zu klären, ob die Stadthalle zukünftig weiter für Veranstaltungen genutzt werden soll (mit entsprechendem Modernisierungsaufwand) oder ob eine neue Stadthalle an einem anderen Standort errichtet werden soll (mit entsprechenden Neubaukosten). Möglicher Standort für eine neue Stadthalle könnte das relativ zentral gelegene Areal des Autohauses „Opel-Brass“ sein, das allerdings vorzugsweise für eine wohnliche Nutzung angedacht ist oder auch als Standort für ein MVZ in Frage kommen könnte.

Falls die alte Stadthalle zukünftig nicht mehr für größere Veranstaltungen genutzt werden soll, müsste hier eine neue Nutzung gefunden werden (z.B. Bürgerzentrum, Markthalle, Event-Gastronomie). Dabei sind die rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechend zu klären (z.B. Brandschutzbestimmungen). Generell sollte das Areal der alten Stadthalle in das zukünftig festzulegende altstädtische Sanierungsgebiet mit einbezogen werden.

Soziale Einrichtungen:

- Bürgerhaus Obernburg „B-OBB“/ Jugendzentrum, Untere Wallstraße 24
- Sozialkaufhaus Obernburg, Johannes-Obernburger-Straße 13
- Bayerisches Rotes Kreuz, Römerstraße 93
- Ökumenischer Hospizverein im Landkreis Miltenberg e.V., Römerstraße 51
- Café Fifty - Verein für soziale Arbeit und Kultur e.V., Römerstraße 72

Das in einem älteren sanierten Gebäude an der Ecke Frühlingstraße/ Untere Wallstraße eingerichtete Bürgerhaus Obernburg „B-OBB“ bietet verschiedene Programmpunkte und Veranstaltungsangebote für die Obernburger Bürgerinnen und Bürger. In das Bürgerhaus integriert sind auch eine Beratungsstelle für Senioren und pflegende Angehörige, das Jugendzentrum Obernburg und Räume für den Musikverein. Direkt an das Bürgerhaus schließt nördlich der Neubau des Kindergartens Altstadt an (Frühlingstraße 1), an den wiederum die Stadtbücherei direkt anknüpft (Römerstraße 74). Gemeinsam bilden somit Bürgerhaus, Kindergarten und Stadtbücherei eine Art „soziales Karree“ mit sozialen Einrichtungen im Norden der Obernburger Altstadt.

Im Bürgerhaus „B-OBB“ ist eine behindertengerechte Toilette untergebracht, die zwischen 08:30 und 16:00 Uhr geöffnet ist und vor allem für Veranstaltungen innerhalb des B-OBB gedacht ist. Eine weitere barrierefreie Toilette besteht bei der St. Anna-Kapelle in Nähe der Altstadt, die zwischen 08:00 und 22:00 Uhr geöffnet ist. Wünschenswert wäre eine

weitere zentrumsnahe öffentliche Toilette, die barrierefrei und behindertengerecht gestaltet ist, ggf. in Kooperation mit Gastronomen („nette Toilette“).

Mit dem Bürgerhaus „B-OBB“ und weiteren Einrichtungen besteht in Obernburg zurzeit ein gutes Angebot für Familien. Um die Attraktivität Obernburgs für Familien mit Kindern weiter zu steigern, sind weitere Verbesserungen denkbar wie etwa die Aufwertung von Spielplätzen (weiterer Ausbau Waldspielplatz, weitere Themenspielflächen, stärkere Ausrichtung der Spielplätze an verschiedenen Altersklassen, barrierefreie Gestaltung von Spielplätzen) oder die Einrichtung eines Waldgeheges/ Streichelzoos. Zu bedenken sind allerdings die relativ hohen Kosten für die Einrichtung und Unterhaltung von Spiel- und Freizeitstätten.

Kirchliche Einrichtungen:

- Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul, Am Stiftshof 1
- Kath. Kirche St. Johannes der Täufer Eisenbach, Kirchstraße 24
- Evang.-Luth. Kirchengemeinde, Mittlerer Höhenweg 1
- Kapelle Maria Krönung, Kapellengasse 1
- Kapelle Zur Schmerzhafte Muttergottes, Kapellengasse 8
- St. Anna-Kapelle, Kapellengasse
- Wendelinuskapelle Obernburg, Salztröggweg

Vereine/ Bürgerengagement

Gute Nachbarschaften sind für das soziale Leben in einer Stadt/ Gemeinde unverzichtbar. Sie erfordern aktives bürgerschaftliches Engagement, das über das unmittelbare

Wohnumfeld hinausreicht und generationsübergreifend wirkt. Eine zentrale Aufgabe für die Zukunft besteht darin, ältere Menschen mit eingeschränkter Mobilität, einkommensschwache und sozial benachteiligte Gruppen sowie Menschen mit Migrationshintergrund stärker in das soziale Leben einzubeziehen.

In Obernburg a.Main trägt eine vielfältige Vereinslandschaft maßgeblich zur Förderung des sozialen Zusammenhalts bei. Die Stadt Obernburg a.Main listet auf ihrer Website eine breite Palette an Vereinen und Verbänden, die sich in den Bereichen Sport, Kultur und Soziales engagieren.

Angebote für Jugendliche

Ein wichtiger Aspekt im sozialen Bereich ist die Schaffung von Begegnungsstätten für Jugendliche, aber auch für Familien mit Kindern, Senioren und andere Gruppen. In Obernburg stehen Jugendlichen aktuell verschiedene Einrichtungen zur Verfügung, darunter das Jugendzentrum im Bürgerhaus, mehrere Sporthallen und -plätze, ein Skatepark und eine Beachvolleyballanlage.

Zukünftig wäre zu prüfen, ob neben den zurzeit bestehenden Angeboten für Jugendliche weitere „Rückzugsorte“ für Jugendliche denkbar sind, die von diesen in eigener Verantwortung genutzt werden. Aktuell bestehen kaum solche „Freiräume“; meist sind die bestehenden Sport- und Freizeitplätze eingezäunt und nur schwer zugänglich. Generell ist darauf zu achten, dass von Treffpunktorten für Jugendliche keine unzumutbaren Lärmbelastungen für Anwohner ausgehen.



Abb.23: Bereich Rathaus, Römerstraße 62-64



Abb.27: Finanzamt Obernburg a.Main, Römerstraße 91



Abb.31: Landratsamt Miltenberg, Dienststelle Obernburg



Abb.24: Bürgerhaus Obernburg, Untere Wallstraße 24



Abb.28: Amtsgericht, Römerstraße 80



Abb.32: Dr.-Albert-Liebmann-Schule mit Jugendkeller, Kirchstraße 18, Eisenbach



Abb.25: Stadtbücherei, Römerstr. 74
Quelle: Wegweiser für ein barrierefreies Leben, <https://www.huerdenlos.de/>



Abb.29: Polizeiinspektion Obernburg a.Main, Miltenberger Straße 13
Quelle: Die Bayerische Polizei, <https://www.polizei.bayern.de/>



Abb.33: Pflegezentrum Obernburg, Lindenstraße 30 A



Abb.26: Johannes-Obernburger-Grund- und Mittelschule, Oberer Neuer Weg 41
Quelle: Johannes-Obernburger-Grund- und Mittelschule, <http://www.vsoburnburg.de>



Abb.30: Kita Altstadt/ Krippe Stiftshof, Frühlingstr. 1
Quelle: Planungsbüro Josef Roth, <https://www.architekt-josef-roth.de/>



Abb.34: BRK-Tagespflege „Sonnen-schein“, Lindenstraße 93a
Quelle: Bayerisches Rotes Kreuz, Kreisverband Miltenberg-Obernburg, <https://www.kvmiltenberg.brk.de/>

2.2.4 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Stadt Obernburg a.Main versorgt als kommunaler Wasserversorger das Stadtgebiet mit Trink- und Löschwasser. Der Wasserbedarf wird vollständig aus Grundwasser gedeckt, das aus drei Brunnen gefördert wird. Zum Schutz des Grundwassers gibt es ein Wasserschutzgebiet mit speziellen Schutzregeln.

Das Rohwasser wird zur Trinkwasseraufbereitungsanlage (TWA) geleitet, wo es überprüft, physikalisch entsäuert und anschließend in zwei 150.000-Liter-Kammern zwischengelagert wird. Für große Teile des Stadtteils Eisenbach wird das Wasser zusätzlich mit UV-Licht desinfiziert, während das Wasser für Obernburg und einen Teil von Eisenbach mit einer geringen Dosis Chlordioxid behandelt wird.

Das Verteilungsnetz erstreckt sich über Obernburg, Eisenbach und nahe gelegene Aussiedlerhöfe. Insgesamt umfasst das Netz etwa 60 Kilometer Versorgungsleitungen und ebenso viele Hausanschlussleitungen und versorgt etwa 2.800 Anwesen mit Trinkwasser.

Stromversorgung

Die Stromversorgung im Stadtgebiet Obernburg erfolgt durch die EZV Energie- und Service GmbH & Co. KG Unterrain, die auch die Städte Erlenbach a.Main und Würth a.Main versorgt. Die EZV betreibt regional zwei große Photovoltaikanlagen und zahlreiche PV-Anlagen auf Dächern und versorgt etwa 1.000 Haushalte.

An der Mömling betreibt die EZV seit 2016 ein Wasserkraftwerk, das etwa 100 Haushalte versorgt.

Abfallentsorgung

Die Kommunale Abfallwirtschaft ist eine eigene Aufgabe des Landkreises Miltenberg. Ein Team führt die Beschlüsse des Kreistages und seiner Ausschüsse aus, um eine geordnete Erfassung und Entsorgung von Abfällen sicherzustellen.

Abwasserentsorgung

Zuständig für die Abwasserentsorgung im Stadtgebiet Obernburg ist der Zweckverband „AMME“ (Abwasserverband Main Mömling Elsave), der mehrere Sonderbauwerke zur Abwasserentsorgung in Obernburg betreibt.

Breitbandversorgung

Die Stadt Obernburg a.Main nimmt am Breitband-Förderprogramm des Freistaates Bayern teil, das gemäß der „Richtlinie zur Förderung des Aufbaus von gigabitfähigen Breitbandnetzen im Freistaat Bayern (Bayerische Gigabitrichtlinie – BayGibitR)“ umgesetzt wird. Die Markterkundung wurde im Juli 2023 bekanntgemacht.

Es wird empfohlen, Kabel- und Leitungsverlegungen, wie beispielsweise Glasfaserkabel oder Abwasserkanäle, möglichst im Rahmen geplanter Straßenraumgestaltungen durchzuführen.

Erneuerbare Energien

Der Klimawandel bringt besondere Herausforderungen mit sich, insbesondere in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien und den Schutz vor Starkregen-

ereignissen. Photovoltaikanlagen spielen dabei eine zentrale Rolle, sowohl als Freiflächenanlagen als auch auf Dachflächen, einschließlich der Dächer in der Altstadt.

Generell hat sich die EZV als regionaler Stromversorger das Ziel gesetzt, regionalen Strom aus erneuerbaren Quellen zu erzeugen. Das von der EZV betriebene Wasserkraftwerk an der Mömling wurde wegen seiner innovativen Technik und des daraus resultierenden Schutzes von Flora und Fauna mit dem Umweltpreis der Sparkasse ausgezeichnet.

Mit Blick auf die Nutzung der Windenergie plant zurzeit die Stadt Würth a.Main zusammen mit einem Dienstleister für Wind- und Solarenergie den Bau von fünf modernen Windenergieanlagen der 6-Megawatt-Klasse in einem städtischen Forstgebiet südlich der Stadt Würth a.Main nahe der bayerisch-hessischen Landesgrenze. Neben der Stadt Würth a.Main würden auch die Städte Obernburg und Erlenbach vom Betrieb der geplanten Windkraftanlagen profitieren. Mindestens drei der fünf Anlagen sollen von der EZV betrieben werden.

Wärmeplanung

Eine kommunale Wärmeplanung wurde in Obernburg bislang noch zurückgestellt. Nahwärmekonzepte sollten zukünftig nur dort ins Auge gefasst werden, wo sie tatsächlich realisierbar sind (z.B. bei öffentlichen Gebäuden, ggf. auch bei privaten Anwesen). Es besteht generell kein Anschlusszwang von Anwohnern.

Aufgrund der Nähe zum Main sollten die Möglichkeiten für ein „Wasserwärmewerk Main“ geprüft werden.

2.2.5 Handel und Versorgung

Die größten Konzentrationen von Nahversorgungseinrichtungen in Obernburg a.Main befinden sich in der Altstadt entlang der Römerstraße sowie im Gewerbegebiet an der Eisenbacher Straße/ Straße „Im Weidig“.

Während die Nahversorgungsangebote im Gewerbegebiet an der Eisenbacher Straße vor allem auf Autokunden ausgerichtet sind, ist das Versorgungsangebot in der Innenstadt überwiegend fußläufig erreichbar. Es wird durch kleinere Einzelhandelsfachgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (insb. Bäckereien), Dienstleistungsanbieter (z.B. Banken) und Gastronomie getragen.

Um das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Innenstadt langfristig zu stärken, sind Einrichtungen, die regelmäßig Besucher anziehen, wie Arztpraxen, Banken und soziale Angebote, von zentraler Bedeutung. Die Wiederbelebung leerstehender innerstädtischer Räume durch nicht nur kommerzielle, sondern auch soziale oder kulturelle Nutzungen, kann zusätzlich Dynamik und Aktivität in die Innenstadt bringen. Dies fördert nicht nur den lokalen Einzelhandel und die Dienstleistungsbetriebe, sondern auch das Gastronomiegewerbe.

Nachfolgend eine Übersicht der wichtigsten Nahversorgungseinrichtungen im Stadtgebiet Obernburg:

Nahversorgung:

- ALDI SÜD, Im Weidig
- LIDL, Im Weidig
- REWE, Auf der Au
- EDEKA nah & gut, Römerstraße 79
- NETTO Marken-Discount, Eichenweg
- To Go bei Aral, Römerstraße
- Thomas Philipps Obernburg a.Main, Im Weidig
- Korntruhe Bioladen, Römerstraße
- vomFASS Obernburg a.Main, Römerstraße
- Bäckereien:
 - Altstadtbäckerei Braunwarth, Obere Gasse 22
 - Mayers Bäck, Ottostraße 2
 - Bäckerei Krug, Odenwaldstraße 7 (Eisenbach)
- Metzgereien:
 - Eva's kleine Metzgerei, Raiffeisenstr. 3
 - Metzgerei und Partyservice Heeg, Römerstraße 43
 - Breunig bringt's, Paul-Keller-Straße 3
- Getränke:
 - Wineshopper GmbH (Weinhandel), Kapellengasse 4-6
 - Österlein Getränke, Im Weidig 13
 - Klug Getränke, Naturparkstraße 5
- Hophus Ristorazione Trüffel und Lebensmittel, An der Wehrinsel 3
- 3 Poststellen



Abb.35: Blick in die Römerstraße



Abb.36: Dienstleistungen, Römerstraße



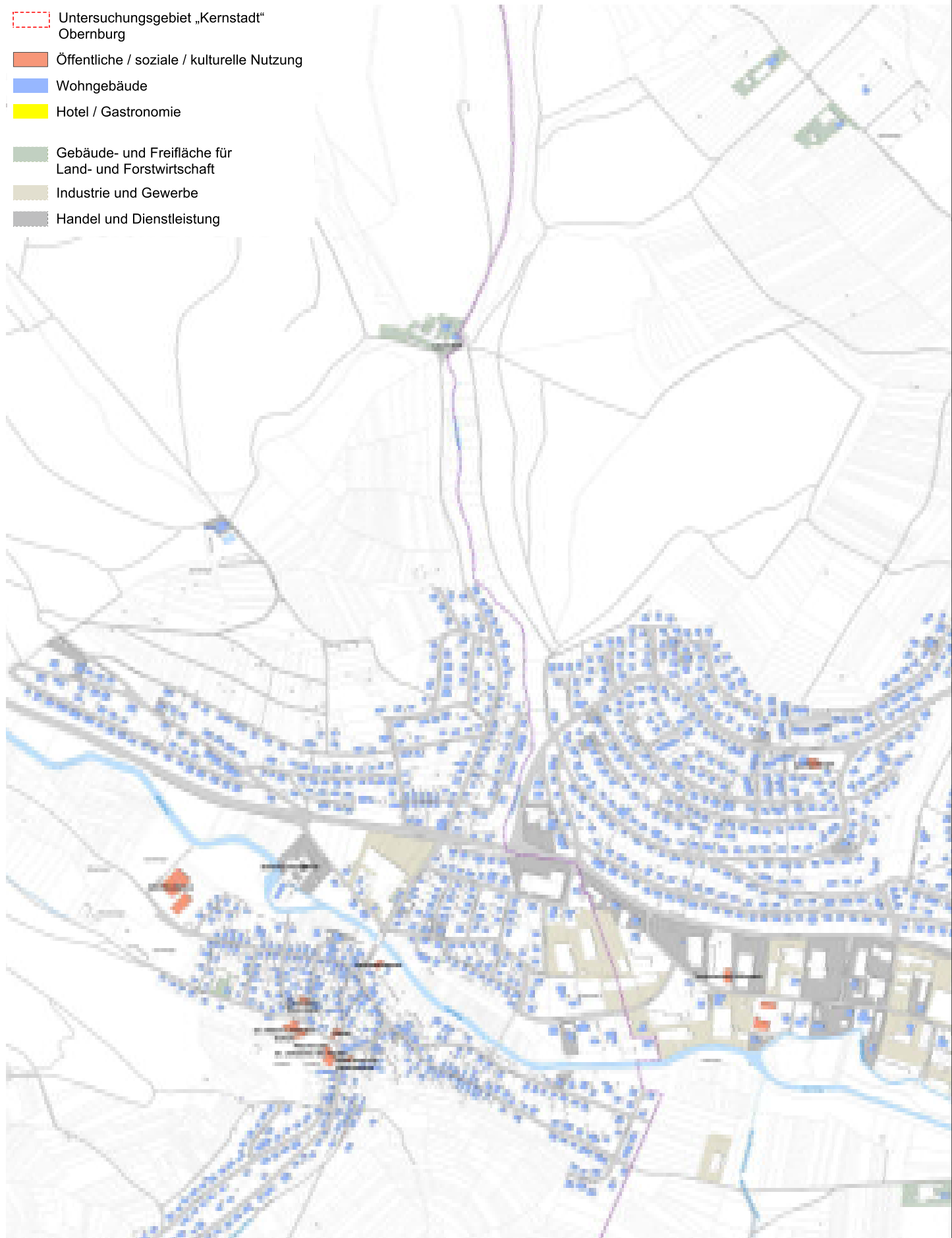
Abb.37: Außengastronomie, Römerstraße



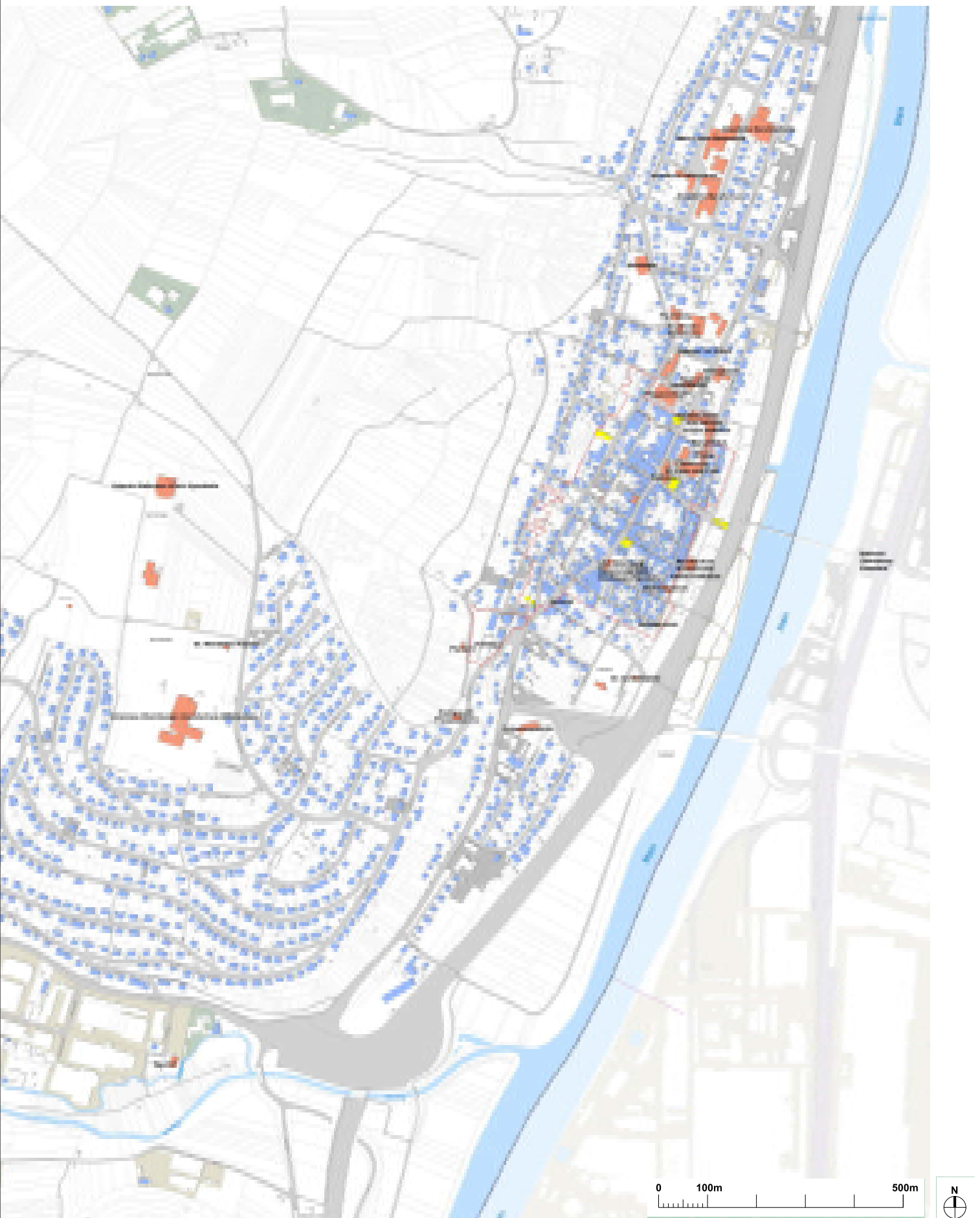
Abb.38: Bäckerei, Obere Gasse

Quelle: Eigene Bestandsaufnahme

Abb.39: Nutzungsstruktur, 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



2.2.6 Kultur, Tourismus und Erholung

Im Jahr 2023 wurden in Obernburg a.Main im Bereich des übernachtenden Fremdenverkehrs 14.920 Gästeankünfte und 25.202 Gästeübernachtungen registriert. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der übernachtenden Gäste lag bei rund 1,7 Tagen und die Tourismusintensität bei rund 2.800 Übernachtungen pro 1.000 Einwohner, was im bayerischen Vergleich relativ geringe Werte waren. Auch der Anteil ausländischer Gäste mit rund 10,5 % sowie die Bettenauslastung der Beherbergungsbetriebe mit durchschnittlich rund 32 % fielen 2023 relativ gering aus (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Immerhin war aber die Entwicklung im übernachtenden Fremdenverkehr in Obernburg - abgesehen vom corona-bedingten Einbruch in den Jahren 2020 und 2021 - zuletzt tendenziell positiv. So hat sich die Zahl der in den Obernburger Beherbergungsbetrieben registrierten Gästeübernachtungen im Zeitraum von 2013 bis 2023 mehr als verdoppelt (+ 116 %) (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Ausschlaggebend für die zuletzt positive Entwicklung im übernachtenden Fremdenverkehr war vor allem, dass in jüngerer Vergangenheit mehrere neue Beherbergungsbetriebe in Obernburg entstanden sind (Hotel Gottwalds Inn, Hotel Gutsmühle, Boarding-Häuser). Die neuen Beherbergungsangebote haben bewirkt, dass nicht nur die Ankünfte/Übernachtungen kultur- und freizeitorientierter Touristen und Besucher zugenommen haben, sondern auch die berufsbeding-

ten Aufenthalte bzw. Aufenthalte von Geschäftsreisenden (insb. in Boarding-Häusern).

Die in Obernburg ansässigen Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe konzentrieren sich überwiegend in der Altstadt, während kleinere Unterkünfte wie Pensionen und Ferienwohnungen stärker über das Stadtgebiet verteilt sind. Im Jahr 2023 wurden von den o.g. Betrieben insgesamt 219 Gästebetten angeboten (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Generell bietet die Stadt Obernburg a.Main, einschließlich des Stadtteils Eisenbach, einen hohen Freizeit- und Erlebniswert für Einheimische und Besucher (hervorzuheben ist hier das sehenswerte Altstadtensemble der Kernstadt Obernburg, einschließlich der Stadtbefestigung mit ihren markanten Türmen und Toren). Zentral gelegen innerhalb der Region des Tourismusverbandes Churfranken, einem Zusammenschluss von 25 Städten, hat Obernburg zudem Anteil am UNESCO-Welterbe Limes und kann sich als „Römerstadt“, die im Bereich eines früheren Römerkastells entstanden ist, touristisch gezielt vermarkten. Von Vorteil für Obernburg als Tourismusort ist schließlich auch die gute Anbindung an das Schienen- und Straßenverkehrsnetz, die gute Erreichbarkeitsvoraussetzungen für Gäste und Besucher schafft.

Die Grünflächen am Main sind nicht nur für ältere Menschen beliebte Orte der Begegnung und Erholung. Auch der Obernburger Stadtwald, der sich über 1.059 Hektar erstreckt, bietet vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, darunter das Waldhaus Obernburg, das Naturfreunde-

haus Eisenbach sowie zahlreiche Wander- und Radwege, inklusive Mountainbike- und Downhillstrecken. Hinzu kommt eine Vielzahl weiterer Sport- und Freizeitstätten (darunter u.a. eine Minigolfanlage, ein Skatepark und diverse Sport- und Spielplätze).

Im kulturellen Bereich ist als wichtigste Attraktion für Touristen und Besucher das am östlichen Altstadttrand gelegene Römermuseum zu nennen, welches bedeutende archäologische Funde aus der Römerzeit präsentiert. Durch das Römermuseum sollte zukünftig die Alleinstellung Obernburgs als „Römerstadt“ noch stärker in den Fokus gerückt werden – zusammen mit weiteren Attributen im Stadtbild, welche die römische Vergangenheit Obernburgs für Besucher lebendig werden lassen. Zugleich sollte das Römermuseum zu einer Art Stadtmuseum weiterentwickelt werden, welches die Entwicklung Obernburgs von der Römerzeit bis heute für Besucher anschaulich darstellt (inkl. lokaler Biographien, darunter z.B. die Biographien des Revolutionärs Adam Lux, des Klerikers und kaiserlichen Sekretärs Johannes Obernburger oder des Handballstars Dominik Klein).

Als nachteilig erweist sich aktuell die wenig zentrale Lage des Römermuseums am Altstadttrand, welche eine schnelle und bequeme Auffindbarkeit des Museums für Besucher erschwert. Hier muss durch eine gezielte Besucherlenkung die Erreichbarkeit des Museums verbessert werden. Zugleich muss die städtebauliche Qualität im Umfeld des Museums deutlich erhöht werden. Hierzu sollte das benachbarte, im Eigentum der Stadt Obernburg befindliche Anwesen Obere Gasse 13, auf dem sich ein denkmalge-

geschütztes, aber sanierungsbedürftiges Gebäude befindet, in die zukünftige Museumsentwicklung mit einbezogen und neu gestaltet werden (Entwicklung eines „Museums-Karrees“ unter Erhalt der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz und Abriss der nicht erhaltenswerten Nebengebäude auf dem Anwesen Obere Gasse 13).

Ein weiteres kulturelles Aushängeschild in Obernburg ist das unweit des Römermuseums gelegene Gebäude der Kleinkunsthöhne „Kochsmühle“. Hierbei handelt es sich um eine frühere Mühle, die mit hohem finanziellen Aufwand der Stadt Obernburg saniert und für die heutige Nutzung umgestaltet wurde (inkl. Brandschutzmaßnahmen, barrierefreie Gestaltung, Anlage von Hochbeeten im Umfeld). Neben dem Betrieb der Musikschule und der Kleinkunsthöhne „Kochsmühle“ steht das Gebäude mit seinen Räumlichkeiten auch für private Feiern (u.a. Hochzeiten) zur Verfügung.

Für Besucher interessant sind schließlich auch die charakteristischen Türme und Tore der Obernburger Stadtbefestigung. Sie könnten zukünftig noch besser in Szene gesetzt und als Kulisse für kulturelle Events (z.B. Turmkonzerte) genutzt werden. Zugleich könnten sie für Besucher noch stärker zugänglich gemacht werden, was aber eine relativ aufwändige Sanierung erfordern würde. In diesem Zusammenhang sind die bisherigen Aufwendungen der Stadt Obernburg zum Erhalt und zur Sanierung der historischen Bausubstanz einschließlich der Türme und Tore ebenso zu würdigen wie die von den „Aktiv-Bürgern“ in den letzten Jahren durchgeführten Maßnahmen zur Ausbesserung

von Mauern und zur Gestaltung altstadtnaher Grün-/ Freiräume.

Unter dem Motto „Höfe, Keller, Gärten“ werden aktuell bereits weitere prägnante Themen neben dem noch ausbaufähigen Thema Türme und Tore in Obernburg bespielt. Generell gibt es eine Vielzahl von Veranstaltungen im jährlichen Obernburger Veranstaltungskalender, darunter neben kulturellen Veranstaltungen wie Ausstellungen, Theateraufführungen und Konzerten auch Feste, Märkte und Sport-Events (z.B. Römerlauf). Zentrale Veranstaltungsorte sind dabei neben der Obernburger Innenstadt und dem Festplatz in den Mainanlagen als Austragungsorte für Freiluft-Events die Obernburger Stadthalle, die Kleinkunsthöhne Kochsmühle sowie die Sport- und Kulturhalle Eisenbach. Nicht vorhanden im lokalen Kultur- und Freizeitangebot sind aktuell ein Kino oder eine Diskothek.

Informationen über das touristische Angebot in Obernburg erhalten Gäste und Besucher in der Tourist-Information im Rathaus. Hinzu kommen die Informationen, die im Internet und in Printmedien abrufbar sind. Generell besteht Bedarf an einer stärkeren überregionalen Vermarktung des touristischen Angebots in Obernburg innerhalb der Tourismusregionen „Churfranken“, „Spessart-Mainland“ und „Bayerischer Odenwald“.

Hotels/ Gasthöfe/ Beherbergungsbetriebe:

- Hotel Zum Karpfen, Mainstraße 8
- Hotel Gutsmühle, An der Wehrinsel 3
- Landgasthaus Hotel Römerhof, Römerstraße 83
- Gottwalds Inn, Mainstraße 3
- Boarding House Obernburg, Römerstraße 30
- Boardinghaus Götterhimmel, Römerstraße 4
- Mainhaus Obernburg Boardinghaus, Badgasse 5
- Boarding-Appartment Obernburg a.Main, Bachstraße 10
- Villa Renatus Business Apartments, Lindenstraße 3
- diverse Ferienwohnungen

Gastronomie:

- Hotels/ Gasthöfe mit gastronomischem Angebot
- Das Wirtshaus, Römerstraße 6
- mein MainGarten, In der Mainanlage
- Restaurant Salztrög Stuben, Salztröggweg 6
- Waldhaus Obernburg, Waldhausstraße 6
- Gastwirtschaft Naturfreundehaus, Im Adel
- Gutsschänke Neustädter Hof, Neustädter Hof 3
- Gutsschenke Lauterhof, Lauterhof
- Ristorante Taormina, Römerstraße 1
- Ristorante Il Peperoncino, Wendelinusplatz 1
- Casa di Puglia, Friedrichstraße 14
- Sportheim-Gaststätte TSV Olympia Eisenbach, Wiesentalstraße 50
- Gasthaus „Bayerischer Hof“, Odenwaldstraße 10 in Eisenbach (temporär geöffnet)

- Zum Kasper, Untere Gasse 24
- Brigittes Frischfisch, Deckelmannstraße 3
- Fräulein Lotte, Römerstraße 3
- Hinkelhaus, Römerstraße 10
- Bistro Stopschild, Römerstraße 60
- Asia Express, Römerstraße 66
- Pizzade, Römerstraße 17
- Pizzeria La Strada, Römerstraße 66
- Pizzeria Im Weidig, Ottostraße 2
- Schekil Döner Obernburg, Römerstraße 42
- Star Döner, Römerstraße 58
- ca. 8 Cafés/ Eisdielen

Sehenswürdigkeiten:

- Altstadtensemble mit Stadtbefestigung, Toren und Türmen
- Historisches Rathaus
- Turm der Pfarrkirche St. Peter und Paul
- Einzelne Fachwerkbauten
- Mainanlagen
- Rosengarten

Kultur-/ Freizeitangebote:

- RömerMuseum Obernburg
- Heimatmuseum Eisenbach
- KleinKunstBühne Kochsmühle
- Veranstaltungen in der Obernburger Stadthalle und in der Sport- und Kulturhalle Eisenbach
- Römerspaziergang
- Naturkundlicher Erlebnispfad
- Eisenbacher Runde
- Regenbogenweg
- Fahrradtouren „Obernburger Stern“
- Mountainbike und Downhill Trail
- Skatepark und Parkouranlage
- Minigolfanlage
- Wohnmobilstellplätze in den Mainanlagen

Wandern

Mit dem Römerspaziergang, dem naturkundlichen Erlebnispfad, der Eisenbacher Runde und dem Regenbogenweg gibt es mehrere Rundwege innerhalb des Stadtgebietes Obernburg. Darüber hinaus ist Obernburg auch an einige Fernwanderwege angebunden (u.a. Wanderung entlang dem Limes, Fränkischer Rotweinwanderweg, Wanderung durch die Rücker Weinberge, geführte Alpaka-Wanderung).

Radfahren

Auch die Auswahl an Radwegen ist groß. Um Obernburg herum gibt es mehrere Radwege, darunter Radwege entlang von Main und Mömling. Besonders hervorzuheben ist der durch Obernburg führende Limes-Radweg entlang dem UNESCO-Welterbe Limes.

Besonders zu nennen ist auch der „Obernburger Stern“, der sechs Tagestouren für Radfahrer bietet. Von Obernburg aus kann das Maintal mit Weinbergterrassen, Burgen, Klöstern und Schlössern erkundet werden. Flache Radwege ermöglichen eine bequeme Erreichbarkeit von Spessart und Odenwald, wobei die zunehmende Beliebtheit von E-Bikes zusätzliche Möglichkeiten für ältere Menschen zur Nutzung des Radwegenetzes eröffnet.

Veranstaltungen

Das Veranstaltungsangebot in Obernburg umfasst neben Konzerten, Altstadtfesten, (Wochen-) Märkten und Verkaufsoffenen Sonntagen zahlreiche weitere Veranstaltungen aus den Bereichen Kultur, Kleinkunst, Sport

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.

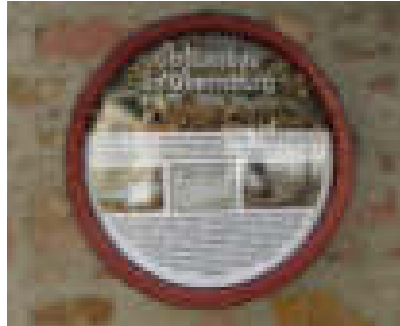


Abb.40: Ebbelwoigässje (Kaisergasse), Apfelwein und Obstanbau



Abb.44: Rosengarten, Blickrichtung Almosenturm

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



Abb.41: Musikschule/ KleinKunstBühne Kochsmühle

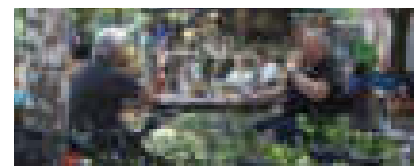


Abb.45: Erholungsgebiet Maingarten Obernburg

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 Freizeitanlagen 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 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

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

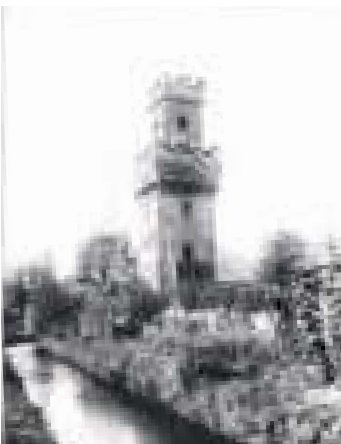


damals



heute

Abb.49: Blick in die Römerstraße, Richtung Uhrturm

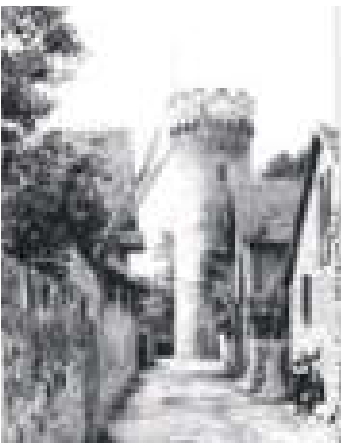


damals



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, Römerstraße 18

Quelle: Eigene Bestandsaufnahme

3.2 Gebäudesubstanz

3.2.1 Denkmalschutz und ortsbildprägende 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

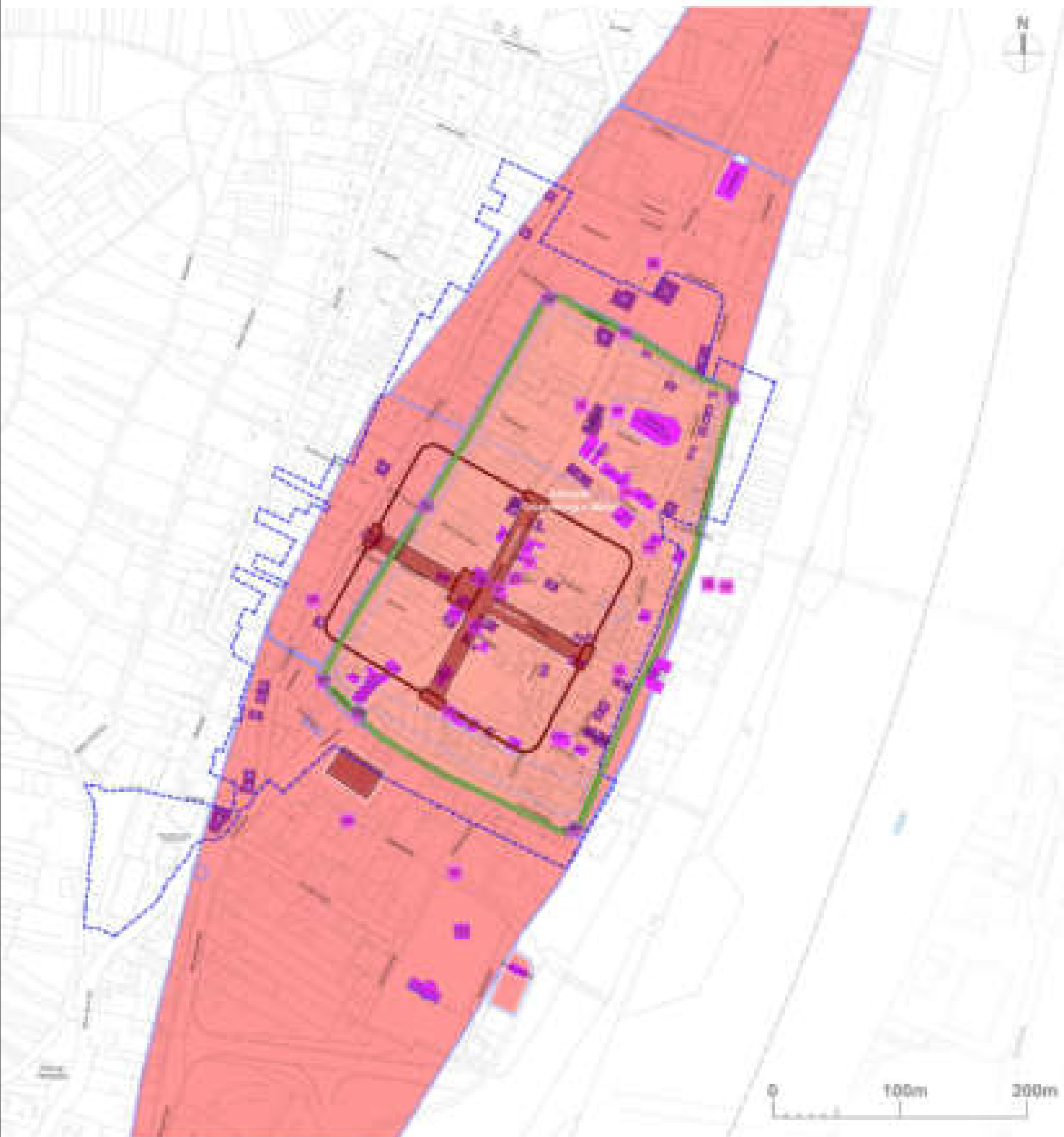
D-6-76-145-52 Untere Gasse 18. Eckstein

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 Bodendenkmale: Stand: 03.05.2024, Daten über die römischen Fundstellen des Kastells Nemaninge mit Quelle: Heimat- und Verkehrsverein (HVV) a.V. Obernburg am Main, <https://www.hvv-obernburg.de/>

- Untersuchungsgebiet „Kernstadt“ Obernburg
- Baudenkmal
- kleines Baudenkmal mit Funktion: Brunnen, Hofvor, Heiligenfigur usw.

- Bodendenkmal
- Eisenblei
- 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 7.1 BayDSchG.



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

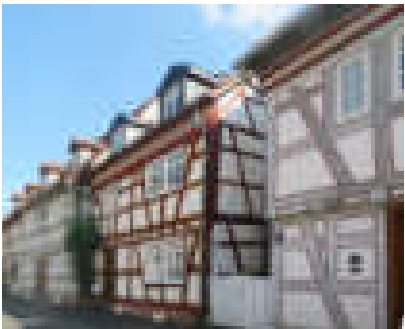


Abb.57: Blick in die Pfaffengasse



Abb.61: Römerstraße 40 und 42



Abb.58: Obere Gasse 4 und 8



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

Quelle: Eigene Bestandsaufnahme

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



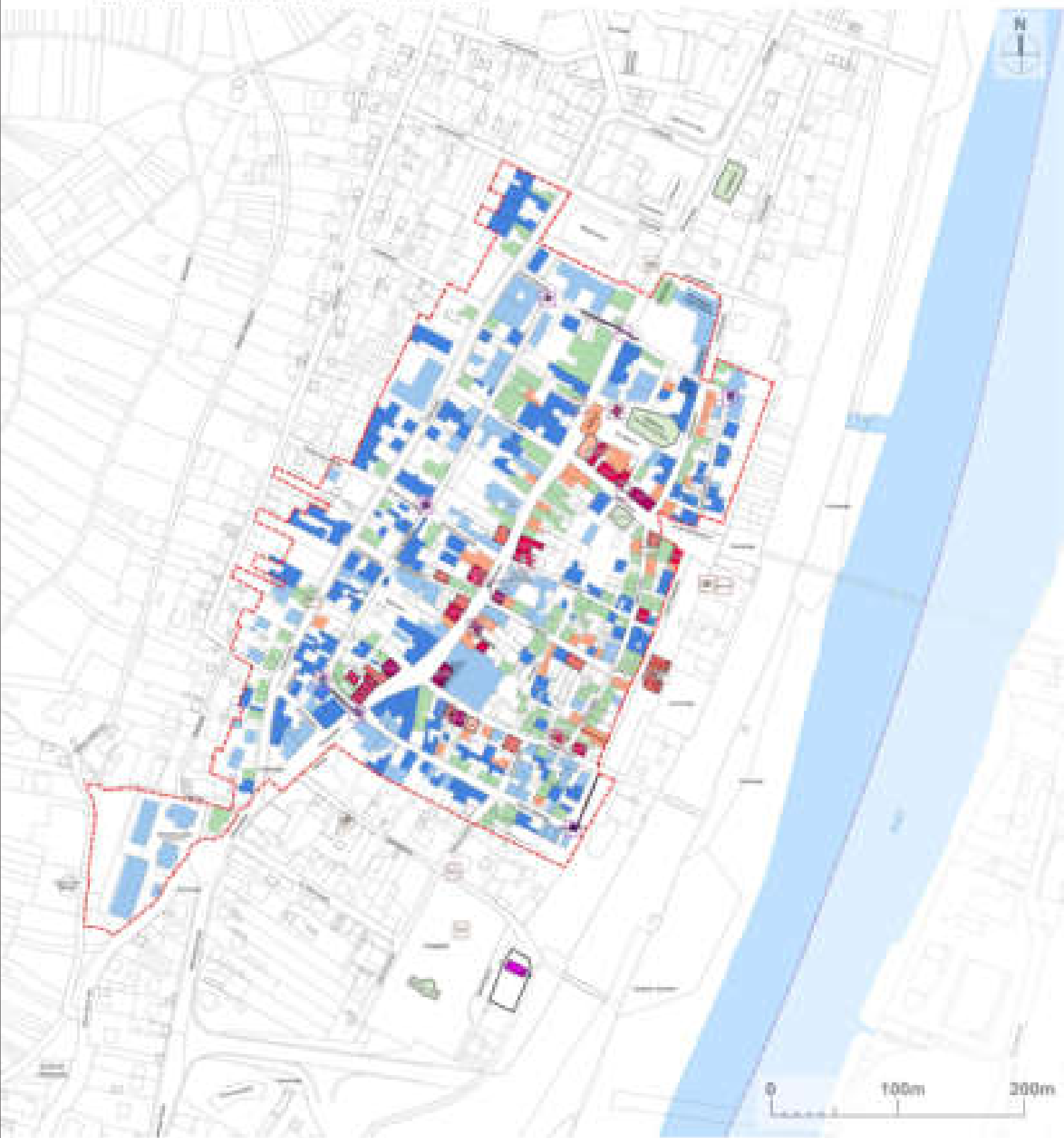
Abb.65: Kaisergasse 2, 1990 und jünger



Abb.66: Lindenstraße 29, Neubau

Quelle: Eigene Bestandsaufnahme

Abb.87: Baudenker 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 Baudenkmäler; Stand: 03.08.2024

Untersuchungsgebiet „Kernstadt“
Obernburg

- 19. Jh. und älter
- Vorkriegszeit
- Nachkriegszeit
- 1990 und jünger

Baudenkmäl

Weitere Baudenkmal
(z. B. Bildstock, Kreuz, Hecke)

Stadtbefestigung: ab 1344 angelegt,
im 15. und 16. Jh. erneuert und
verstärkt

Baudenkmäl:

13. Jh. / 14. Jh. / 15. Jh. / 16. Jh. /

17. Jh. / 18. Jh. / 19. Jh. / 20. Jh.

17. Jh. / 18. Jh. / 19. Jh. / 20. 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

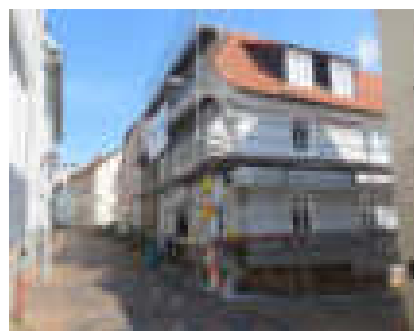
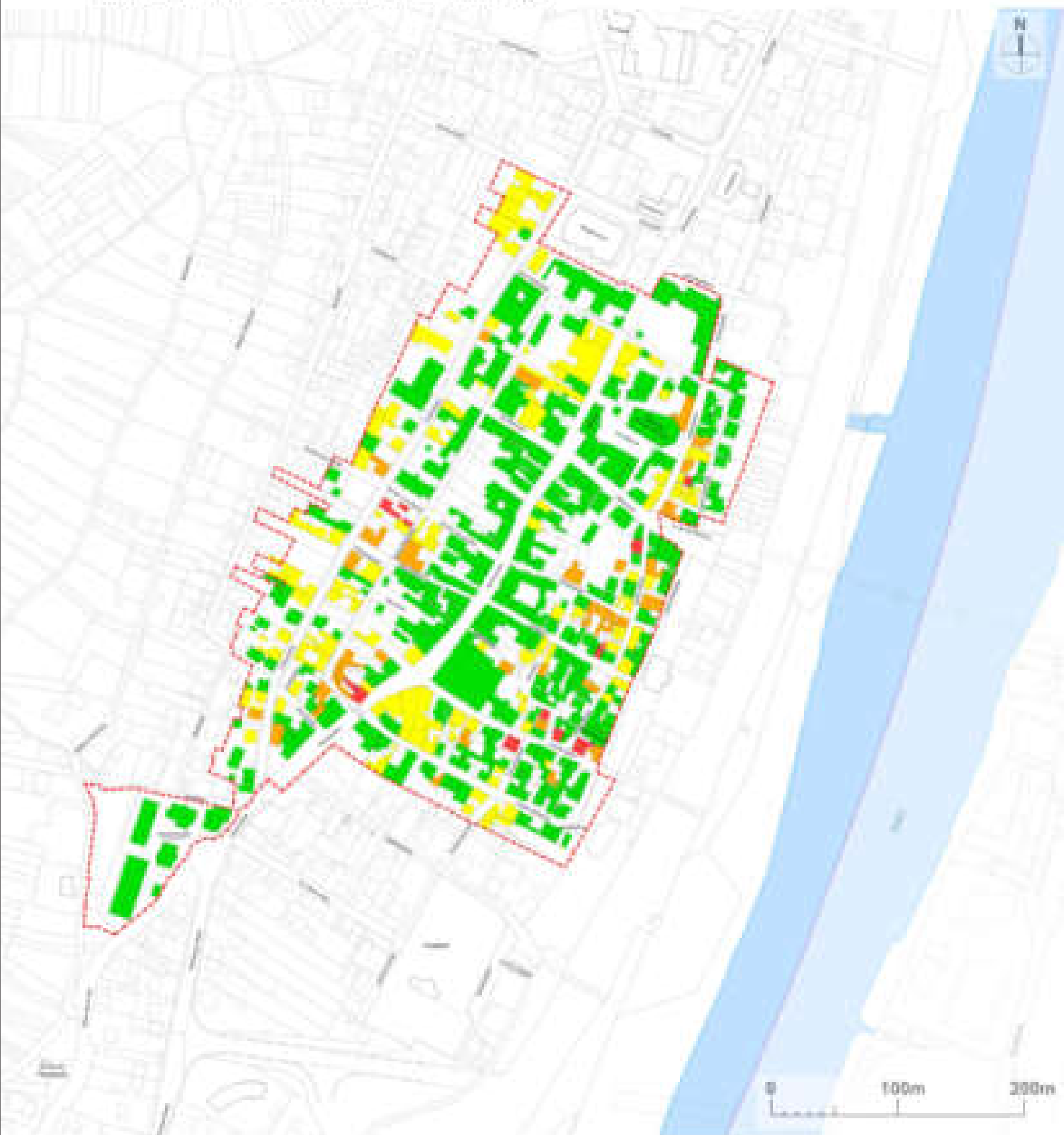


Abb.71: Untere Gasse 18, Baustelle

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

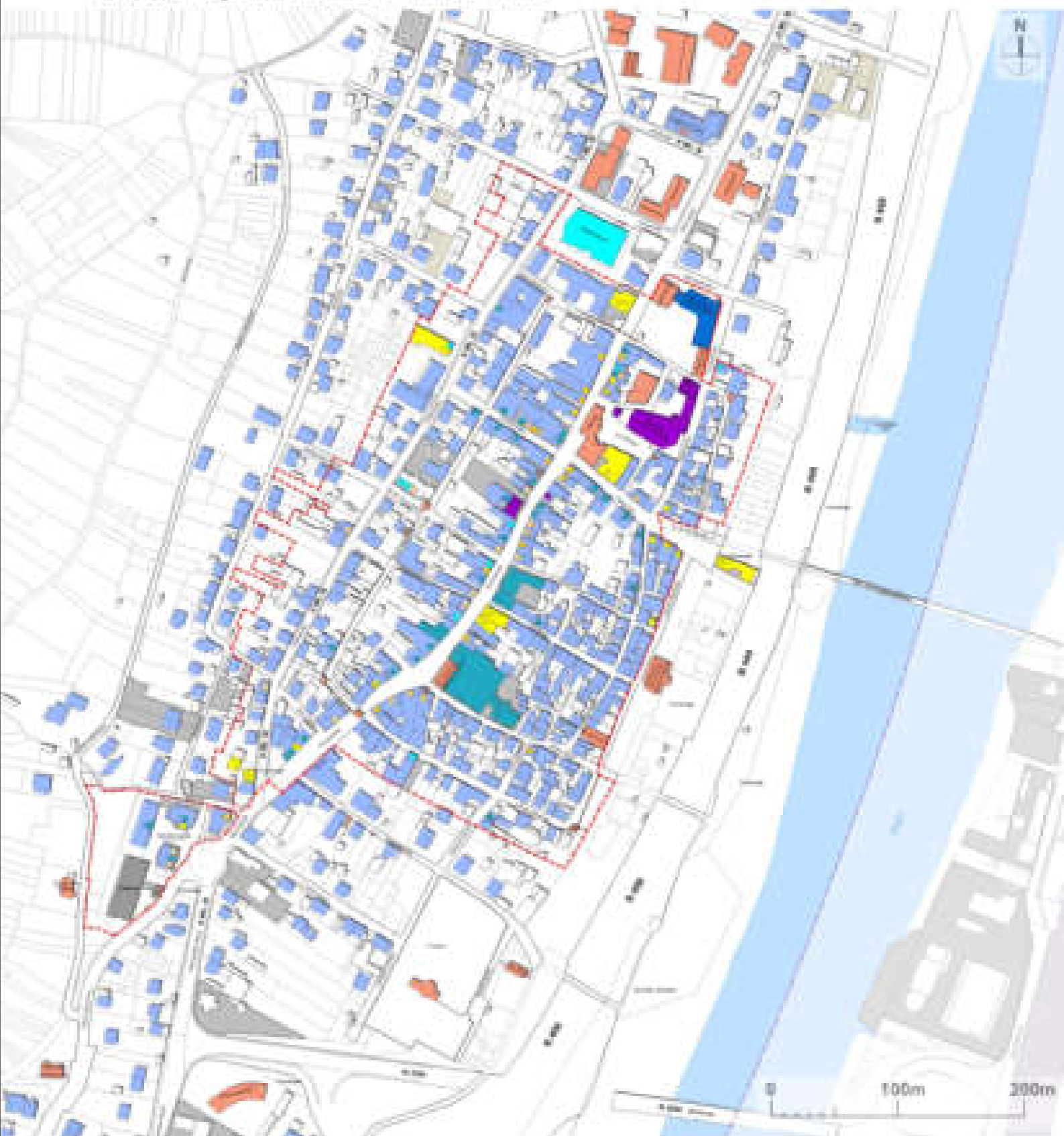
Wallstraße 8-10), das RömerMuseum (Untere Wallstraße 29a), das Landratsamt Miltenberg/ Dienststelle Obernburg mit Kfz-Zulassungsstelle (Römerstraße 18-24), das Finanzamt (Römerstraße 91) und das Amtsgericht (Römerstraße 80) zu nennen. Hinzu kommen die Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul (Am Stiftshof 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 „Altstadt“ Obernburg
- Öffentliche Zwecke
- Kirchliche Einrichtung
- Bildung
- Gesundheit, Pflege, Apotheke
- Wohngebäude

- Hotel / Gastronomie
- Lebensmittelverzelhandel
- Dienstleistung
- Handel
- Gewerbe / Handwerk
- Parkhaus

- Gebäude- und Freifläche für Land- und Forstwirtschaft
- Industrie- und Gewerbe
- Handel und Dienstleistung

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 unmittelbare Umgebung 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 9-17:** 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:** das Areal, das von der Stadt Obernburg a.Main vor rund fünf Jahren erworben wurde, weist 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 „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 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

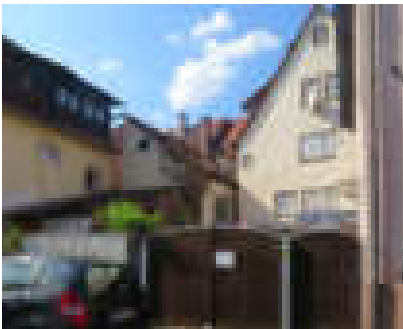


Abb.75: Bereich Untere Gasse



Abb.79: Bereich Winkelhof



Abb.76: Bereich Badgasse



Abb.80: Scheunen, Bereich Untere Wallstraße



Abb.77: Bereich Schmiedgasse

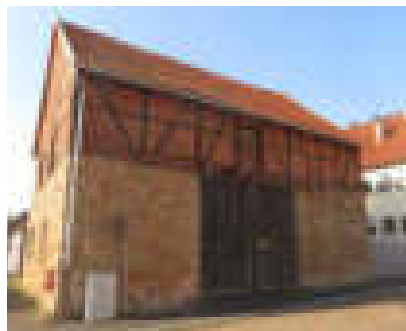
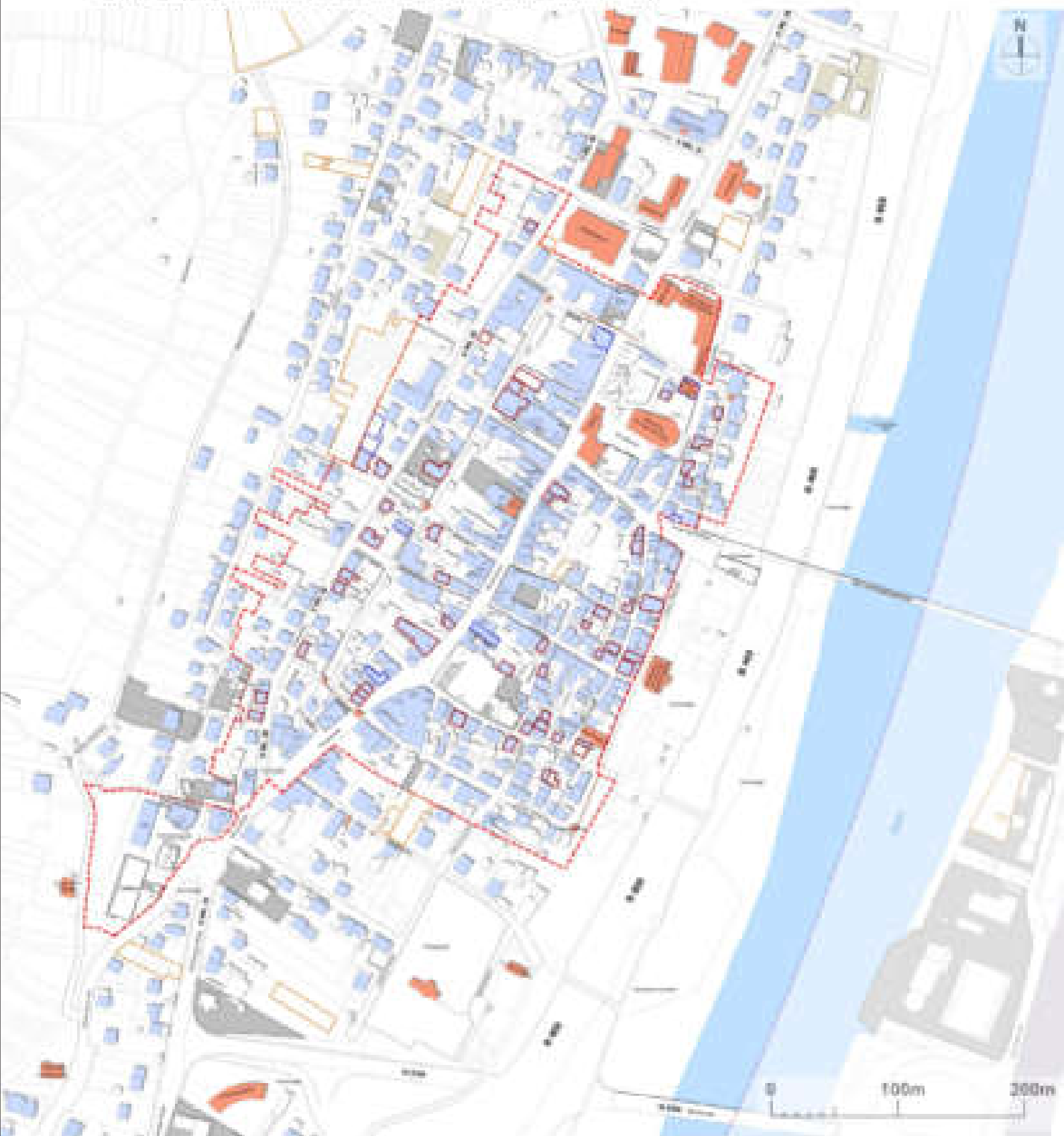


Abb.81: Scheune im Bereich Schmiedgasse

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 Gebäudetrakt der Sparkasse inkl. Kfz-Zulassungsstelle.

Überwiegend in städtischem Eigentum befindet sich auch ein Areal im Süden der Altstadt (Römerstraße 9-17, davon in städtischem Eigentum: Römerstraße 9, 11 und 15), das zukünftig zu einem Aushängeschild für die Stadt Obernburg entwickelt werden soll.

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

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 Gebäudetrakt 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

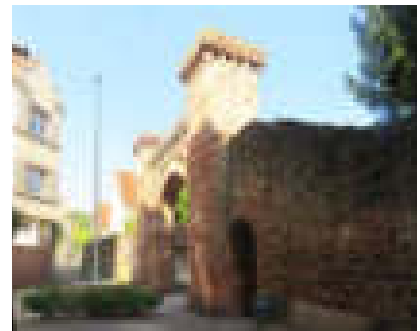


Abb.84: Stadttor



Abb.85: Untere Wallstraße



Abb.86: Bronzeskulptur am Brückensteg

Quelle: Eigene Bestandsaufnahme