



STADT
ASCHAFFENBURG



Ortskern Stadtteil Obernau

Vorbereitende Untersuchungen
Integriertes Handlungskonzept

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Stadt Aschaffenburg
Referat 6 Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

Dalbergstraße 15
63739 Aschaffenburg
Tel. 06021-330 1256
stadtplanungsamt@aschaffenburg.de
www.aschaffenburg.de

ERSTELLUNG DER KONZEPTION

Harald Neu
Architekt & Städtebauarchitekt BDA

Liebigstraße 4
64293 Darmstadt
Tel. 06151-396 99 55
office@neu-architekt.de

Bearbeitung
Christian Heinisch, Dipl.-Ing. Architekt M.A.
Jumana Al-Moyed, B.A.

Mitarbeit
Qi Hu, B.Sc.

Salm & Stegen
Geographen und Stadtplaner
Büro Region Bamberg

Kellerstraße 6A
96117 Memmelsdorf
Tel. 0951-509 829 14
salm@salm-stegen.de

Bearbeitung
Dr. Volker Salm
Wirtschafts- und Sozialgeograph, Stadtplaner

Aschaffenburg und Darmstadt, 9. Mai 2018,
aktualisiert am 23. Januar 2019

QUELLENVERZEICHNIS

ABBILDUNGEN

Grafik Titelblatt: Darstellung: H. Neu 2018.
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2014.

Wappen Titelblatt: Stadt Aschaffenburg

Alle weiteren Abbildungen: siehe jeweilige Bildunterschrift.

QUELENNACHWEIS

siehe jeweiligen Textteil bzw. jeweilige Bildunterschrift.

1	Ausgangssituation der Vorbereitenden Untersuchungen	6
	Luftbild mit Umgriff des Untersuchungsgebiets	
1.1	Stadtteil Obernau	8
	Charakteristik des Stadtteils, Geschichte, Bedeutung, jüngste Entwicklungen und Wandel	
1.2	Anlass der Vorbereitenden Untersuchungen	10
	Vorgehensweise. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	
1.3	Einordnung in Planungen	12
	Vorangegangene Untersuchungen, bestehende städtebauliche Planungen, Bauleitplanungen	
2	Bestandsaufnahme und Analyse	16
2.1	Städtebau	18
2.1.1	Bestand Gebäude und Freiflächen	18
	Bestandsplan mit Erläuterungen, städtebauliche Siedlungsstruktur, öffentlicher Raum, Eigentümerstrukturen	
2.1.2	Gebäudenutzung	22
	Bestandsplan mit Erläuterungen, Nutzungsverteilung im Untersuchungsgebiet	
2.1.3	Verkehr – ÖPNV, Wege, Straßen, Stellplätze	26
	Bestandsplan mit Erläuterungen	
2.1.4	Bestand Frei- und Grünflächen	30
	Bestandsplan mit Erläuterungen, öffentliche und private Grünflächen, Grünbezüge	
2.1.5	Denkmalpflegerische Belange	34
	Bestandsplan denkmalgeschütztes Ensemble und Einzeldenkmale	
2.2	Einwohnerentwicklung und Bevölkerungsstrukturen	38
2.3	Daseinsvorsorge	40
2.4	SWOT Analyse	42
2.4.1	Zusammenfassung der Stärken, Chancen, Schwächen und Gefahren	42
2.4.2	Ableitung städtebaulicher Miss-Stände und eines städtebaulichen Sanierungsbedarfes	44

3	Beteiligung	46
3.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	47
3.2	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	48
3.3	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	52
4	Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept – Neues Leben in Obernau	54
4.1	Leitziele	55
4.2	Rahmenkonzept mit Teilkonzepten	56
4.2.1	Rahmenkonzeptplan	58
4.2.2	Städtebaulich-denkmalpflegerischer Wertepplan	60
4.2.3	Gestaltungsgrundsätze	62
4.2.4	Planen in Nachbarschaften – Konzeptstudien für ein neues Leben in Obernau	64
4.3	Handlungskonzept	68
4.3.1	Abgrenzung des Sanierungsgebietes und Verfahrenswahl	68
	Sanierungsverfahren / Begründung	70
4.3.2	Programmumsetzung in der Städtebauförderung	72
4.3.3	Kommunale Förderprogramme	73
4.3.4	Sanierungsberatung	74
4.3.5	Öffentlichkeitsarbeit	74
4.3.6	Beschlussfassung und Durchführung	75
4.4	Maßnahmenkonzept	76
4.4.1	Maßnahmenkatalog mit Kosten- und Finanzierungsübersicht / Impulsprojekte	76
4.4.2	Maßnahmenplan	78
5	Zusammenfassung	80



1.1 Ortsteil Obernau

Ausgangssituation

Der Kernbereich Obernaus entlang der Hauptstraße ist als Ensemble denkmalrechtlich geschützt.

Innerhalb des Ensembles befinden sich 14 Einzeldenkmäler. Dieser Schutzstatus reicht jedoch aus Erfahrung des Stadtplanungsamtes und der Denkmalschutzbehörde als Instrument nicht aus, um den Prozess einer notwendigen Sanierung und Erneuerung der vorhandenen Baustruktur abzusichern. Hier wird Bedarf an verbindlichen Handlungsanweisungen wie Satzungen oder Bebauungsplänen gesehen.

Als spezifisches Problem kommt hinzu, dass besonders im nordwestlichen Teil des Altortes durch Erbteilung oder Schenkung eine kleinteilige, zum Teil stark verschachtelte Grundstücks- und Eigentümerstruktur entstanden ist, die eine Umnutzung der ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäude oder auch Neubauten nach heute geltenden Bauvorschriften behindern.

Diese Bedingungen sind die Ursachen für eine schleichende Zerstörung der Bausubstanz. Bei Fortschreiten dieses Prozesses sind die Auflösung der ortbildprägenden Struktur und damit der Verlust der Identität des Ensembles zu befürchten.

Der Fortbestand der städtebaulichen Struktur ist jedoch nur durch eine in die Zukunft gerichtete Nutzungsperspektive nachhaltig zu erreichen. Der historische Ortskern wird zukünftig in erster Linie der Wohnnutzung dienen und bietet hierfür hinsichtlich der Wohnumfeldbedingungen grundsätzlich sehr gute Voraussetzungen und Potentiale.

Um diese Potenziale zu erschließen, sind jedoch dort Umstrukturierungsmaßnahmen erforderlich, wo durch den Zuschnitt und die Größe der Grundstücke, deren Erschließung und dem Zustand der Gebäude eine (Um-)Nutzung nicht mehr möglich ist.

Hierfür sollen als Grundlage städtebauliche Gestaltungs- und Neuordnungsgrundsätze definiert werden, auf deren Basis Konzeptstudien entwickelt werden können.

Diese Konzeptstudien sollen als Basis für den Dialog mit den Bewohnern und weiteren an der Planung Beteiligten dienen. Die hierfür erforderlichen Abstimmungs- und Moderationsprozesse sowie eventuell begleitende Bauleitplanverfahren werden nur unter städtischer Federführung umsetzbar sein.

Maßnahmen, die in privater Initiative erfolgen können, sollten auf Grundlage der Gestaltungsgrundsätze, ggf. einer Satzung über Bauberatungen begleitet und nach Möglichkeit im Rahmen eines kommunalen Förderprogramms unterstützt werden können.

Die Qualität des öffentlichen Raums und des landwirtschaftlichen Umfelds (hier das Mainvorland) sind wesentliche Faktoren für die Attraktivität des Altortes als Wohnstandort und die Entwicklung der privaten Investitionsneigung. Auch hier sollen Mängel und Potentiale untersucht werden.

Für die Umsetzung der Sanierungsziele soll eine Förderkulisse entwickelt werden.

Charakteristik des Stadtteils – Geschichte, jüngste Entwicklung und Wandel

Das Untersuchungsgebiet umfasst den historischen Ortskern Obernaus, der noch heute in etwa die Konturen der im 15. Jahrhundert erfolgten Befestigung des Ortes abbildet. Obernau war noch im 19. Jahrhundert eine Schiffer- und Weinbaustadt. Ende des 20. Jahrhunderts wurde der Ort im Zuge der Landkreis- und Gebietsreform zum Stadtteil Aschaffenburg.

Die direkte Lage am Mainufer verhinderte eine konzentrische Siedlungsentwicklung, so dass sich durch die flächenintensive Erweiterung im 20. Jahrhundert die für die kleinen, am Main gelegenen Orte typische Siedlungsstruktur mit einer abnehmenden Dichte zu den Rändern entwickelt hat.

Durch die Auslagerung der Staatsstraße entlang der Bahnlinie und die Siedlungsentwicklung im 20. Jahrhundert liegt die Altstadt nun auch funktional nicht mehr in der geometrischen Mitte des Ortes – auch das eine typische Erscheinung der in unmittelbarer Flussnähe entstandenen Orte entlang des Mains.

Durch die hochwasserfreie Lage des alten Ortskerns kam es trotz des Funktionsverlustes nicht zu einer Absiedelung des alten Ortskerns. Der alte Ortskern mit seinem weitestgehend intakten und reizvollen Erscheinungsbild ist auch heute noch der Identität stiftende Kern des Stadtteils Obernau. Der Altort ist heute im Wesentlichen durch die Wohnnutzung geprägt.

Die Herausnahme des Durchgangsverkehrs und die unmittelbare Nähe zum Mainvorland bieten gute Wohnumfeldbedingungen und Voraussetzungen den alten Ortsteil als vitalen Wohnstandort weiter zu entwickeln.

1.2 Anlass der Vorbereitenden Untersuchungen

In dem städtebaulichen Ensemble des historischen Ortskerns des Stadtteils Obernau zeichnet sich ein erhöhter Sanierungsbedarf ab. Dieser Sanierungsverdacht manifestiert sich durch folgende Sachverhalte:

- ein der Beobachtung nach zunehmender Gebäudeleerstand einhergehend mit einem starken Rückgang der Einwohnerzahlen
- leer stehende und untergenutzte Nebengebäude
- qualitativ schlechte Bausubstanz und mangelhafte Erhaltungszustände vieler Gebäude
- eine steigende Zahl von Abbruchanträgen sowie bereits durchgeführte Abbrüche denkmalgeschützter Bausubstanz

Das städtebauliche Gesamtbild und die historische Bausubstanz des ehemaligen Dorfkerns Obernau drohen unwiederbringlich zu verfallen. Nach Aussagen des Landesamtes für Denkmalschutz könnte eine Fortsetzung des zu beobachtenden Negativtrends dazu führen, dass das Ensemble einer Denkmalprüfung nicht mehr standhalten würde.

Unter den Eigentümern und Bewohnern ist eine zunehmend negative Grundstimmung in Bezug auf die Erhaltung der bestehenden denkmalgeschützten Strukturen wahrzunehmen.

Bauordnungsrechtliche Belange (u.a. Erschließungssituation, Abstandsflächen, Brandschutz) und die Grundstückszuschnitte bzw. Eigentumsverhältnisse stehen einer Weiterentwicklung im Bestand oftmals entgegen.

Vorhandene Abbruch- und Bauabsichten der Eigentümer erfordern die Einordnung in eine Gesamtplanung mit dem Ziel, das städtebauliche Ensemble unter Wahrung seiner Qualitäten und Eigenheiten weiter zu entwickeln.

Anlass und Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist einerseits die Prüfung, ob die Anwendung des besonderen Städtebaurechts zur Behebung der städtebaulichen Miss-Stände einen Beitrag leisten kann.

Die Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes dient zudem als geeignete Förderkulisse zur Aufnahme in ein Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes eröffnet umfangreiche Möglichkeiten zur Auflage von Förderprogrammen und bietet steuerliche Anreize bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Andererseits soll das integrierte Handlungs- und Maßnahmenkonzept als Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen Strategien und Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung und Erneuerung aufzeigen. Ein Rahmenplan soll Orientierung für Bau- und Sanierungswillige bieten.

Zu guter Letzt sollen die vorbereitenden Untersuchungen zum Anlass genommen werden, um in einen intensiven Dialog mit den Eigentümern, Pächtern und Bewohnern im Untersuchungsgebiet zu treten.

Mit Beschluss vom 2.06.2014 hat die Stadt Aschaffenburg die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 (3) BauGB eingeleitet. Ein städtebauliches Untersuchungsgebiet wurde festgelegt.

Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

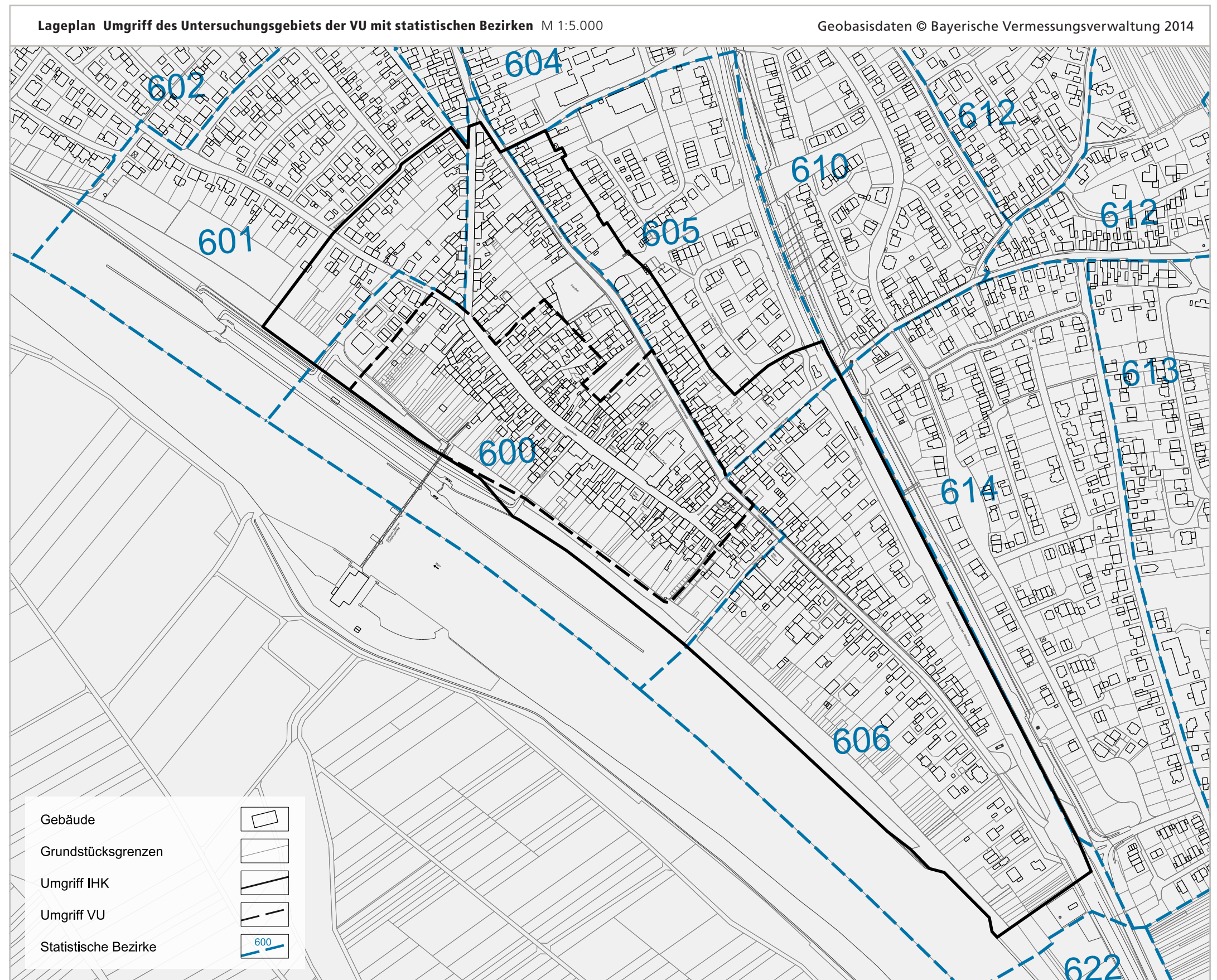
Das von der Stadt festgelegte Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) umfasst den Kernbereich des Stadtteils Obernau zwischen Main und Maintalstraße und somit den zentralen Bereich des Distrikts 600. Das Gebiet der VU hat eine Fläche von rund 8,35 Hektar.

Der Umgriff des Integrierten Handlungskonzepts (IHK) ist insbesondere im Nordwesten sowie im Südosten deutlich weiter gefasst als der Umgriff der VU. Das Gebiet des IHK hat eine Fläche von rund 33,2 Hektar und umfasst den südöstlichen Teil des Distrikts 601, den westlichen und südöstlichen Teil des Distrikts 605 sowie den Großteil des Distrikts 606, wo der Umgriff bis an die Bahntrasse reicht.

Im Südwesten werden die Untersuchungsgebiete der VU und des IHK vom Main begrenzt. Auf Höhe des Altorts Obernaus befindet sich die Schleusenanlage mit Fußgängersteg über den Main.

Die Abgrenzung der Untersuchungsgebiete ist in nebenstehendem Plan dargestellt.

Die definitive Gebietsabgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebietes wird sich letztlich aus dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen ergeben und kann von der beschriebenen Linienführung des Untersuchungsgebietes abweichen.



1.3 Einordnung in Planungen

Vorliegende Untersuchungen mit Bezug zur Aufgabenstellung

Planungsgruppe Nord (PGN) (2002): Verkehrsentwicklungsplan Aschaffenburg. Abschlussbericht.

BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG (2010): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept. Stadt Aschaffenburg.

Stadt Aschaffenburg (2010): Ensemble Hauptstraße Obernau. Problemsaufriss.

Stadt Aschaffenburg (2013): Die Zukunft des historischen Orstkerns von Obernau. Städtebauliche Untersuchung.

Stadt Aschaffenburg (2015): Verkehrsbelastung Obernau. Bestandsanalyse.

Stadt Aschaffenburg (2015): Biotopkartierung.

Wasserstraßen-Neubauamt Aschaffenburg (2015): Neubau der Staustufe Obernau

plan&rat / PGV-Alrutz (2015): Radverkehrskonzept für die Stadt Aschaffenburg.

Bestehende städtebauliche Planungen, Bauleitplanungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt datiert aus dem Jahr 1987. Das Gebiet der VU wird überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bereich der Pfarrei St. Peter u. Paul ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die außerhalb des Gebiets der VU, innerhalb des Umgriffs des IHK liegenden Flächen sind überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt.

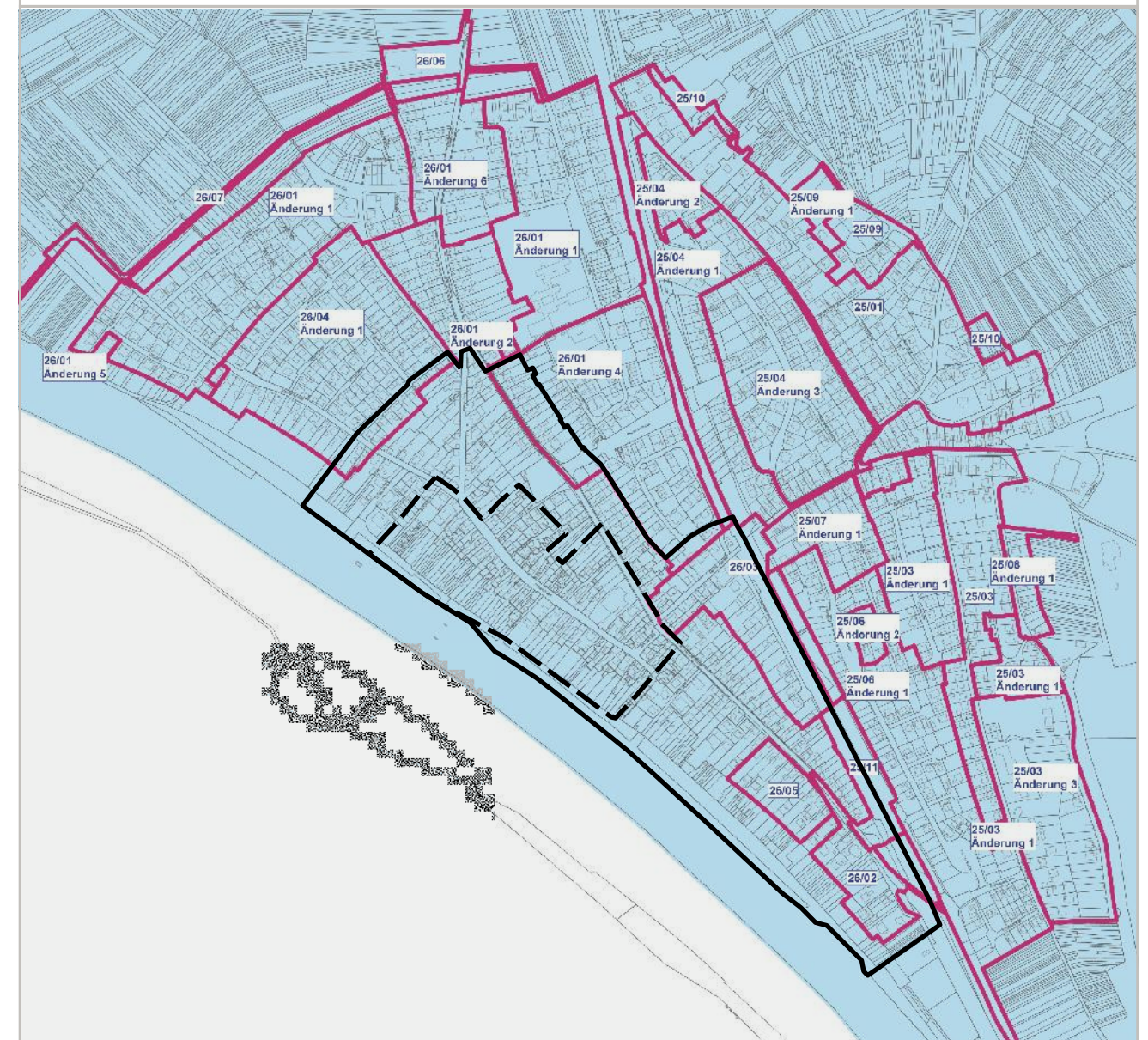
Der Übersichtskarte ist zu entnehmen, dass für große Teile des Untersuchungsgebietes keine Bebauungspläne aufgestellt wurden. Innerhalb des Umgriffs der VU gibt es keine Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Nutzungen ist dort auf Grundlage des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) bzw. in manchen Teilen des Untersuchungsgebietes auch nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu ermitteln.

Innerhalb des Umgriffs des IHK existieren folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- 25_11 Fuß- und Radwegunterführung Sulzbacher Straße
- 26_01 Nördlicher Ortsteil (Änderung 6)
- 26_02 Mainrain / Sulzbacher Straße
- 26_03 Obernheimweg
- 26_04 Alte Siedlung-Mainfeldstraße (Änderung 1)
- 26_05 Südwestlich der Sulzbacher Straße

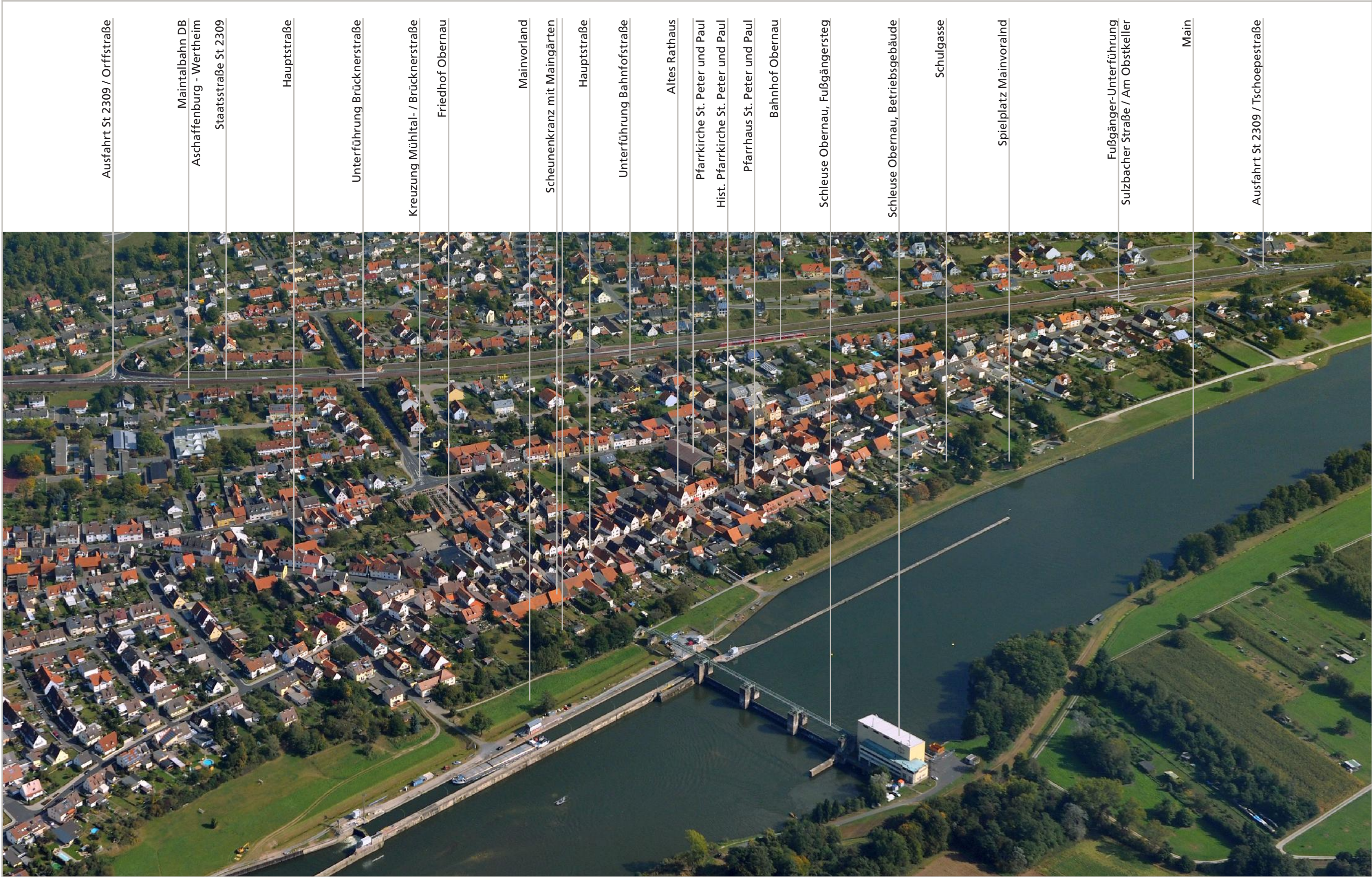
Derzeit befinden sich im Untersuchungsgebiet keine Bebauungspläne in Aufstellung.

Lageplan Bestehende Bauleitplanungen. Stadt Aschaffenburg. Stadtplanungsamt. August 2015 M 1:10.000
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2014



Schrägluftfoto des Untersuchungsgebiets und angrenzender Bereiche mit Benennung markanter Bereiche. Blickrichtung Nordosten.

Darstellung: H. Neu 2018. © Hajo Dietz Luftbildfotografie



2.1.1 Bestand Gebäude und Freiflächen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist eine Vielzahl von Gebäuden aus der Gründungszeit bis heute erhalten geblieben.

Städtebaulich prägend ist die halboffene Bauweise mit giebelständigen Hauptgebäuden entlang der Hauptstraße und den zurückliegenden Scheunengebäuden – ein Hinweis auf die ehemals landwirtschaftliche Prägung des Ortes.

Besonders prägnant ist diese Ausprägung an der Südseite der Hauptstraße. Hier ist die ursprüngliche Struktur weitestgehend erhalten und die Scheunengebäude bilden einen fast geschlossenen Siedlungskranz zu dem Gartenland am Main.

Die Bestandsaufnahme zeigt aber auch, dass neben der typologischen Ähnlichkeit, eine große Vielfalt im Detail besteht. Tatsächlich unterscheiden sich die Gebäude in Alter, Größe, Zustand und Bauweise erheblich.

Der „Zusammenklang“ der Baustruktur beginnt sich mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und der Aufgabe tradierter Bauweisen, die durch die Verwendung heimischer Materialien und regionaler Bautraditionen bestimmt waren, zunehmend aufzulösen.

Fast alle neueren Substituierungen des 20. Jahrhunderts lassen teilweise jeglichen Bezug zur städtebaulichen Struktur des Ortes vermissen und wirken weitgehend als Fremdkörper.

Der Erhaltungszustand der Gebäude ist sehr unterschiedlich. Insbesondere in den durch Erbteilung besonders klein zergliederten Bereichen bestehen erhebliche Sanierungsdefizite.

Teile der Grundstücke sind von der Erschließung, die (insbesondere aufgrund der Hochwassergefahr) nur über die Hauptstraße erfolgen kann, praktisch abgeschnitten.

Die Grundstücksteilung hat an vielen Stellen den ursprünglichen Nutzungszusammenhang innerhalb des Gehöftes zwischen Hauptgebäude, Nebengebäuden und Freiflächen aufgehoben – mit der Folge dass weder die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung noch eine Folgenutzung für Wohnzwecke sinnvoll möglich ist.

Auffallend ist, dass die Gebäude dort besonders gut erhalten sind, wo es gelungen ist, eine Nutzungsperspektive für das gesamte Gehöft unter einer Bauherrschaft zu entwickeln (Beispiel Hauptstraße 88).

Eine zukunftsfähige Revitalisierung der Hofreiten durch Sanierung oder Neubau ist offensichtlich dann möglich, wenn ein ungestörter Nutzungszusammenhang zwischen allen Teilen besteht.

Die Qualität der Freiflächen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorbeschriebenen Zuordnung zu **einer zusammenhängenden Nutzungseinheit**. Dort wo dieser Nutzungszusammenhang noch besteht, ist es in der Regel möglich, die Ansprüche an Größe und Qualität der zugeordneten Freiflächen zur Nutzung (vorwiegend Wohnen) zu erfüllen.

Dies gilt insbesondere für die Grundstücke südlich der Hauptstraße. Die Hofflächen dienen als private Erschließungsflächen, das Gartenland zum Main hin bietet großes Qualitätspotential – insbesondere für den Bereich des Scheunenkranzes.

Problematisch ist die Situation in der nördlichen Hauptstraße. Die Nachverdichtungen in zweiter Reihe führen zu einer sehr hohen Grundstücksausnutzung, die kaum noch wohnungsnahe Freiflächen bietet.

Eine weitere Nachverdichtung ohne Neuordnung der Grundstücke muss hier als problematisch angesehen werden.



Schrägluftfoto des Untersuchungsgebiets / Altort. Blickrichtung Norden.

© Hajo Dietz Luftbildfotografie



Öffentlicher Raum Hauptstraße / Altort

Foto H. Neu 2016



Öffentlicher Raum Hauptstraße / Altort

Foto H. Neu 2016



2.1.2 Bestand Gebäudenutzung

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Gewerbliche und soziale Nutzungen gibt es nur vereinzelt.

Gewerbliche und soziale Nutzungen

Im hist. Ortskern Obernau befinden sich entlang der Hauptstraße einige kopplungsrelevante Dienstleistungen (Bank, Café, Bäcker, Getränkehandel etc.) und mit dem Kirchenzentrum Peter und Paul eine wichtige Einrichtung des Gemeinbedarfs.

Die tägliche Versorgung wird durch einen großflächigen Nahversorgungsbetrieb außerhalb des Untersuchungsgebiets übernommen.

Wohnen

Zwei Hauptgebäude im hist. Orstkern waren in den vergangenen Jahren abgebrochen worden; die Flächen treten aktuell als Brachflächen und Fehlstellen des Ensembles in Erscheinung.

Einige Hauptgebäude stehen aktuell leer, da die Bausubstanz teilweise schlecht ist und die Gebäude im Hinblick auf Raumgrößen und -höhen heutigen Ansprüchen an Wohnnutzungen nicht gerecht werden.

Der strukturelle Wandel machte Scheuen- und Nebengebäude in deren ursprünglicher Zweckbestimmung und baulichen Ausprägung schon vor Jahrzehnten überflüssig. Der Entfall der Nutzungen führte zu einer signifikanten Verschlechterung der Bausubstanz.

Auf Grundlage der ermittelten Rahmenbedingungen erscheinen Maßnahmen zur Stärkung der Wohnnutzung durch Neuordnung von Parzellen, Umnutzung von Nebengebäuden für Lagerzwecke (bspw. Fahrräder, Müll-Lager) und als Pkw-Stellplatz, Rückbau nicht mehr nutzbarer Nebengebäude zur Schaffung attraktiver Hofflächen, Umnutzung leerstehender Scheunen zu Wohnzwecken sowie einer maßvollen Nachverdichtung als sinnvolle Strategien.



Ortstypische Häuser Altort / Bäckereifiliale

Foto H. Neu 2016



Ortstypische Wohnhäuser Altort / Hauptstr.

Foto H. Neu 2016



2.1.3 Verkehr, Erschließung und Stellplätze

Durch die Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus der Hauptstraße im Jahr 2011 wurde eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung guter Wohnumfeld-Bedingungen geschaffen.

Die Hauptstraße wurde umgestaltet und stellt sich heute in den größten Bereichen als Verkehrsraum dar, in dem die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen für Geh- und Fahrverkehr in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander definiert wurden.

Defizite bestehen in der Gestaltung der Seitengassen wie Am Rathaus und der Spinnersgasse, sowie den Zugängen zum Main (Ufergasse, Mainweg und südlicher Fußweg).

Die Aufwertung der Verkehrsflächen wäre zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität in hoch verdichteten Bereichen (Spinnersgasse, Am Rathaus) sowie zur Attraktivierung der Anbindung an das Mainvorland erforderlich.

Die Verkehrsflächen im Untersuchungsgebiet weisen trotz der Ausweisung von Fahrbahn und Gehwegbereichen eher den Charakter von Mischflächen auf.

Definierte Fahrradwege existieren nicht. Durch den Neubau der Schleusenanlage wird die Querung des Mains zukünftig durch Rampenbauwerke erleichtert werden. Eine Vernetzung mit übergeordneten Radwegebeziehungen wird in diesem Zusammenhang zu prüfen sein.

Die Stellplatzsituation innerhalb des Untersuchungsgebietes weicht nicht signifikant von der grundsätzlichen Problematik der Adaption heutiger Bedarfe an historische Stadtstrukturen ab.

In Teilen des Altorts ist der öffentliche Raum sehr stark durch den ruhenden Verkehr beansprucht. Grundsätzlich bietet die Struktur der Hofreiten mit einer halb-offenen Bebauung zur Hauptstraße hin, insbesondere südlich der Hauptstraße, gute Voraussetzungen, den Stellplatzbedarf, beispielsweise auf den Flächen ehemaliger Nebengebäude, zu erfüllen.

Die Umsetzung setzt jedoch in aller Regel voraus, dass die Grundstücke innerhalb einer Hofreite gemeinschaftlich verfügbar oder ungeteilt sind.

In Teilen der Baustruktur sind auch Konzepte von Parkscheunen denkbar.

Die Anbindung des Altorts über die Bahnhofstraße an den Bahnhof ist wenig signifikant und sollte bspw. durch Begrünung des Straßenraums verbessert werden.

Eine Aufwertung des Straßenraums der Maintalstraße, der Sulzbacher Straße und des nördlich des Altorts gelegenen Abschnitts der Hauptstraße sowie insbesondere der Kreuzungen Maintalstraße / Brucknerstraße und Sulzbacher Straße / Bahnhofstraße durch Begrünung würde zu einer Aufwertung des Verkehrsraums sowie des Wohnumfelds führen.



Schrägluftfoto Obernau. Blickrichtung Nordwesten.

© Hajo Dietz Luftbildfotografie



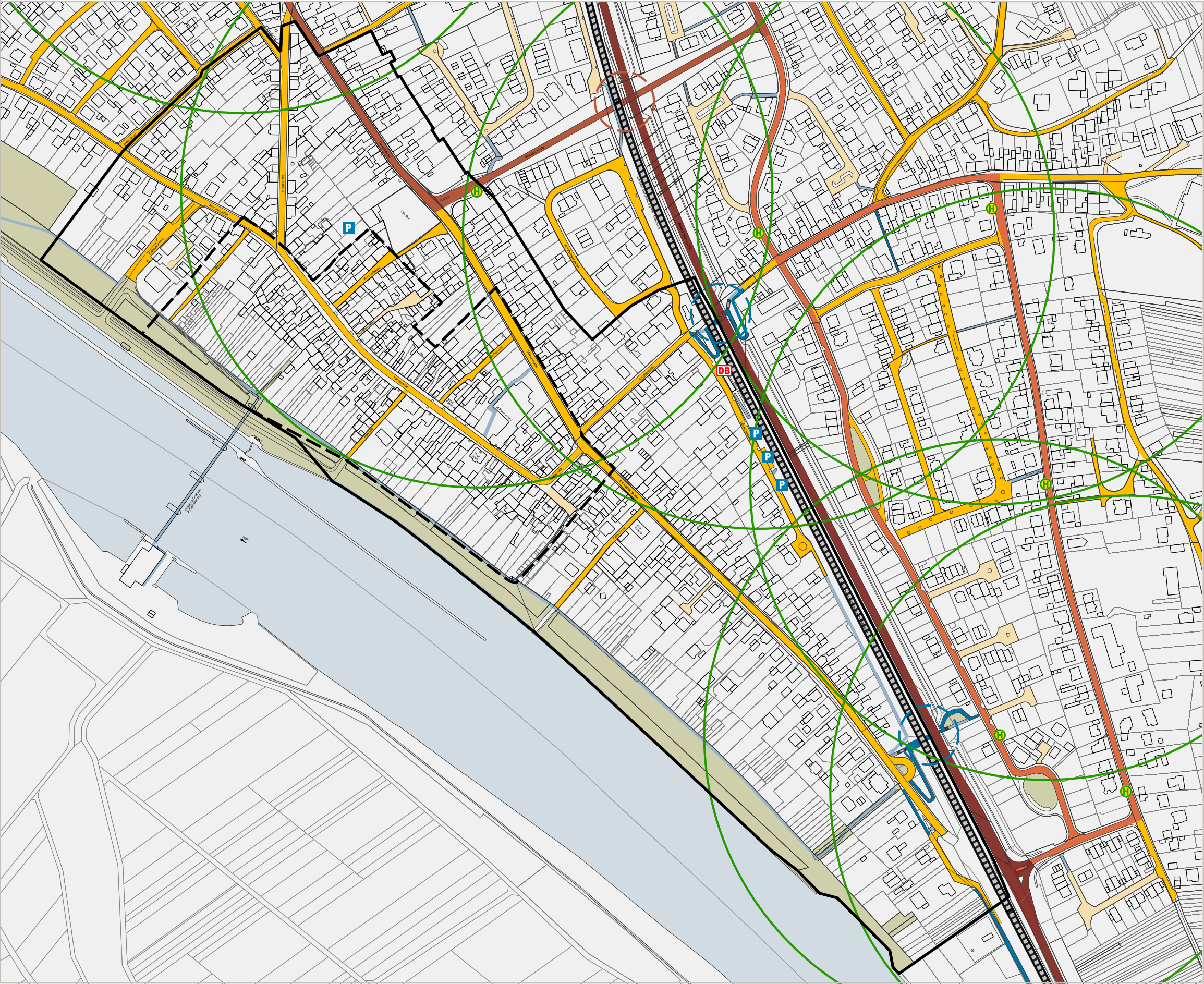
Südöstliche Zufahrt zum Altort / Hauptstraße

Foto H. Neu 2016



Nordwestl. Zufahrt zum Altort / Hauptstraße

Foto H. Neu 2016



Bahntrasse	
Staatsstraße St 2309	
Stadtteilverbindungsstraße	
Hauptverkehrsstraße	
Erschließungsstraße	
Wohnstraße	
Unterführung KFZ	
Unterführung Fuß- u. Radweg	
Radweg	
Fußweg	
Parkplätze	
Bahnhof	
ÖPNV-Haltestelle	
ÖPNV-Radius 300m	
Gebäude	
Flurstücksgrenzen	
Umgriff IHK	
Umgriff VU	

2.1.4 Bestand Frei- und Grünflächen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist der Bereich des gestalteten Kirchenvorplatzes als öffentlich zugänglicher Raum hervorzuheben. Dieser Raum stellt den einzigen Platzraum im alten Ortskern dar. Die Freifläche der Kirche ist vernetzt mit der Hauptstraße, in der sich punktuell Bäume als Straßenbegleitgrün befinden.

Wichtigster Freibereich und Grünbezug für den Ortskern ist das Mainvorland. Hier befindet sich südlich der Einmündung des Mainwegs eine wertvolle Baumallee, die den Weg entlang des Gartenlands zwischen Scheunenkrantz und Mainufer flankiert.

Das Mainufer bietet großes Potential für die Naherholung des Untersuchungsgebiets sowie den Ausbau weiterer Angebote von Aufenthalts- und Spielflächen.

Im Mainvorland besteht die Möglichkeit einer saisonalen Außengastronomie in Verbindung mit dem Radtourismus.

Im Zuge des Umbaus der Schleuse wäre zu prüfen, ob gegebenenfalls Teile der Altbauwerke in die Neugestaltung einbezogen werden können.

Für die Belebung des Altorts Obernaus wäre es wünschenswert, wenn Besucher des Mainvorlandes in die Hauptstraße kommen würden. Informationsträger am Mainufer könnten zu diesem Zwecke auf die Attraktivität des Altorts (hist. Ensemble und Einzeldenkmale, gewerbliches / gastronomisches Angebot) hinweisen. Ein historischer Rundweg vom Mainvorland durch den Altort wäre eine zusätzliche Attraktion.

Die Neuordnung von privaten Hofflächen bietet großes Potenzial, eine Aufwertung durch Grünflächen, Fassadenbegrünung und Bäume, und eine damit verbundene Verbesserung des Mikroklimas, die bis in den öffentlichen Raum der Hauptstraße wirken würde, zu erreichen.



Öffentlicher Raum Hauptstraße / Altort

Foto H. Neu 2016



Spielfeld Mainufer, Bereich Schulgasse

Foto H. Neu 2016



Fußweg Mainufer, Bereich Altort

Foto H. Neu 2016



Wertvoller Baumbestand, Mainufer Bereich Altort

Foto H. Neu 2016



Einfriedung privater „Maingarten“ zum Fußweg hin

Foto H. Neu 2016



Privater „Maingarten“ zw. Mainufer und Scheune

Foto H. Neu 2016



2.1.5 Denkmalpflegerische Belange

Gebietsbeschreibung

Obernau war ursprünglich ein typisches Straßendorf. Bis in das späte 19. Jahrhundert beschränkte sich seine bauliche Ausdehnung auf die Anwesen links und rechts der heutigen Hauptstraße.

Erst mit der Eröffnung der Bahnlinie Aschaffenburg – Miltenberg 1876 und dem Ausbau der heutigen Maintalstraße / Sulzbacher Straße Anfang des 20. Jahrhunderts wurden neue Baugebiete außerhalb des alten Ortskerns erschlossen.

Die städtebauliche Struktur des ehemaligen Dorfes wurde vermutlich planmäßig angelegt. Bereits im 16. Jahrhundert reihten sich zu beiden Seiten der in leichtem Bogen parallel zum Main verlaufenden Dorfstraße (jetzt Hauptstraße) auf etwa gleichmäßig großen Parzellen einheitlich angelegte landwirtschaftliche Gehöfte aneinander.

Die Wohnhäuser der Gehöfte standen in „halboffener Bauweise“ mit dem Giebel zur Straße und mit einer Traufseite an der Grundstücksgrenze. Hinter und neben dem Haus erstreckte sich ein Wirtschaftshof, der zur Straße hin durch eine hohe Toranlage und rückseitig durch eine mit dem First parallel zur Straße stehende, von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze reichende, Scheune begrenzt wurde.

Die Scheunen bildeten eine geschlossene Scheunenfront. Hinter den Scheunen befanden sich jeweils noch große Gemüse- und Obstgärten. Die Wohnhäuser wurden über den Wirtschaftshof erschlossen, sie waren in der Regel zweigeschossig und hatten ein steiles Satteldach.

Abweichende, prägnante Akzente in diesem gleichmäßigen Gefüge setzten das Rathaus, das Pfarrhaus, und seit 1794 die Pfarrkirche.

Diese frühe städtebauliche Struktur hat sich bis heute weitgehend erhalten, ebenso entstammt die überwiegende Zahl der heute vorhandenen Wohnhäuser und Scheunen noch aus der Zeit zwischen dem späten 16. und frühen 19. Jahrhundert.

Das „neue“ Rathaus und das „neue“ Pfarrhaus wurden zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet. Die Zahl der Bauten aus der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg ist gering.

Als Fassadenmaterialien dominieren heute noch traditionelle Materialien wie Holz, steinmetzmäßig bearbeiteter roter Sandstein, Bruchstein, einfach gefasste Putzflächen und als Dacheindeckungsmaterial Biberschwanztongiebel und Schiefer.

Das Gebiet steht wegen der erhaltenen, historischen Baustruktur als Ensemble „Hauptstraße Obernau“ unter Denkmalschutz.

Zudem sind innerhalb des Ensembles vierzehn Gebäude als Einzelbaudenkmale definiert. Das Ensemble und die Einzelbaudenkmale sind in der Denkmalliste verzeichnet.

Ein Bebauungsplan bzw. eine städtebauliche Satzung besteht für das Gebiet nicht.

Situation und Problematik

Ein alarmierend großer Anteil der Gebäude des Ensemble Hauptstraße Obernau stehen derzeit leer, dabei handelt es sich nicht nur um kleinere Nebengebäude, sondern auch um große Scheunen und Wohnhäuser.

Der Bauzustand vieler Gebäude ist bedenklich schlecht. Das ursprüngliche städtebauliche Gesamtbild und die historische Bausubstanz des ehemaligen Dorfkerns Obernaus drohen irreparabel zu verfallen.

Folgende miteinander verschränkte Ursachen sind auszumachen:

- **Kleinteilige Grundstückszuschnitte**

Die Grundstücke der Gehöfte wurden im Laufe der Vergangenheit, ursprünglich meist durch familieninterne Schenkung bzw. Vererbung, wiederholt geteilt. Die kleinteilige Grundstücksaufteilung wurde in vielen Fällen bis heute nicht bereinigt. Es bestehen Hofanlagen bei denen das Wohnhaus, die Scheune, der Wirtschaftshof und die Nebengebäude in einzelne Grundstücke mit verschiedenen Eigentümern aufgeteilt sind. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke ist durch Grunddienstbarkeiten unzureichend geregelt. Die Nutzung der vorhandenen Bauten auf diesen Grundstücken ist nur eingeschränkt möglich, eine Um- oder Neubaumöglichkeit nicht gegeben.

- **Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung**

Da die Landwirtschaft aufgegeben wurde, verloren die einzelnen Bauten der Gehöfte ihre ursprüngliche Zweckbestimmung und Funktion. In vielen Fällen wurden den großen Scheunenbauten und vorhandenen kleineren Nebengebäude bis heute keine neue Nutzung eingerichtet. Durch die Nichtnutzung entfällt das Interesse der Eigentümer am nötigen Bauunterhalt.

- **Bausubstanz der Wohnhäuser**

Die Fachwerk- und Sparrendachkonstruktion der historischen Wohnhäuser wurde überwiegend in unbeständigem Nadelholz ausgeführt. Die Häuser

sind entweder nicht unterkellert oder nur teilunterkellert. Das unbeständige Konstruktionsholz und ein unzureichender Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit haben in einigen Fällen zu erheblichen Bauschäden bis hin zur Gefährdung der Standsicherheit geführt. Zudem weisen die Geschosshöhen einiger Wohnhäuser nur knapp zwei Meter auf. Eine Sanierung der vorhandenen Bausubstanz mit der notwendigen Reparatur der Konstruktion und einer angemessenen Modernisierung des Innenausbaus ist in diesen Fällen wirtschaftlich kaum vertretbar.

Text: Fachbeitrag von Caroline Förster, Stadt Aschaffenburg, Denkmalschutzbehörde



Ortstypische Gebäude Hauptstraße / Altort

Foto H. Neu



Ortstypischer Scheunenkrans mit „Maingärten“

Foto H. Neu 2016



Ortstypische Bebauung mit Hoftor / Hauptstraße

Foto H. Neu 2016



Ortstypisches Hoftor / Hauptstraße

Foto H. Neu 2016

