



Markt Stammbach

Rathausquartier - Ortskern Städtebaulicher Rahmenplan

Markt Stambach – Rathausquartier - Ortskern

Städtebaulicher Rahmenplan

A	Einordnung des Städtebaulichen Rahmenplans	4
A1	Einordnung des Städtebaulichen Rahmenplans Rathausquartier - Ortskern in den ortsräumlichen Zusammenhang	4
A2	Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes (2005) Überlagerung mit dem Städtebaulichem Rahmenplan 2022	5
A3	Road-Map für die Ortsmitte - Leitlinien aus dem ISEK	6
A4	Abgrenzung des Untersuchungsraums	7
A5	Handlungsschwerpunkte Rathausquartier - Ortskern	8
B	Vorbereitende Untersuchungen zur Erstellung des Städtebaulichen Rahmenplans	9
B1	Kommunales Denkmalkonzept (KDK, Abschluss 2020)	9
B2	Baudenkmäler im historischen Ortskern	10
B3	Gebäude mit besonderem Handlungsbedarf zur Sicherung örtlicher Identität	11
B4	Sanierungsbedarf im privaten Bereich	12
B5	Ableitung von Leitzielen für die einzelnen Teilbereiche des Untersuchungsraums	16
B5.1	Bereich 1 - Rathausquartier	17
B5.2	Bereich 2 - Kirchenquartier	29
B5.3.1	Bereich 3a - Kulmbacher Straße, Färber-Wege Nord	33
B5.3.2	Bereich 3b - Kulmbacher Straße, Färber-Wege Süd	36
B5.4	Bereich 4 - Ortseingang Blumenau (CAP-Einkaufsmarkt)	43
B5.5	Bereich 5 - Seniorenwohnen Oberer Markt	44

B5.6	Bereich 6 - Straßenräume, Verkehr und Mobilität	50
B6	Gesamtübersicht Städtebauliche Voruntersuchungen zum Städtebaulichen Rahmenplan	57
B7	Übersicht zur Vorgehensweise vom „Großen ins Kleine“	58
C	Projekte und Maßnahmen Städtebaulicher Rahmenplan	59
	Projekte und Maßnahmen Städtebaulicher Rahmenplan (Übersicht)	59
	Maßnahmenkatalog zum Städtebaulichen Rahmenplan von Stammbach (Kurzbeschreibung)	61
	Zeitliche Perspektive bzw. Priorisierung	75
	Abbildungsverzeichnis	78
	Literaturverzeichnis	80

A Einordnung des Städtebaulichen Rahmenplans

A1 Einordnung des Städtebaulichen Rahmenplans Rathausquartier - Ortskern in den ortsräumlichen Zusammenhang

Aufgrund einer Häufung von Mangelsituationen, die insgesamt einen beträchtlichen Umfang an Sanierung und Neuordnung bedeuten, hat der Markt Stammbach zeitnah und parallel zur ISEK-Aufstellung beschlossen, einen Städtebaulichen Rahmenplan für den vordringlichen Handlungsbedarf im Ortskern in Auftrag gegeben. Damit sollen Förderoptionen so frühzeitig als möglich erschlossen werden und gezielt mit Maßnahmen in ein Zukunftsprogramm umgesetzt werden.

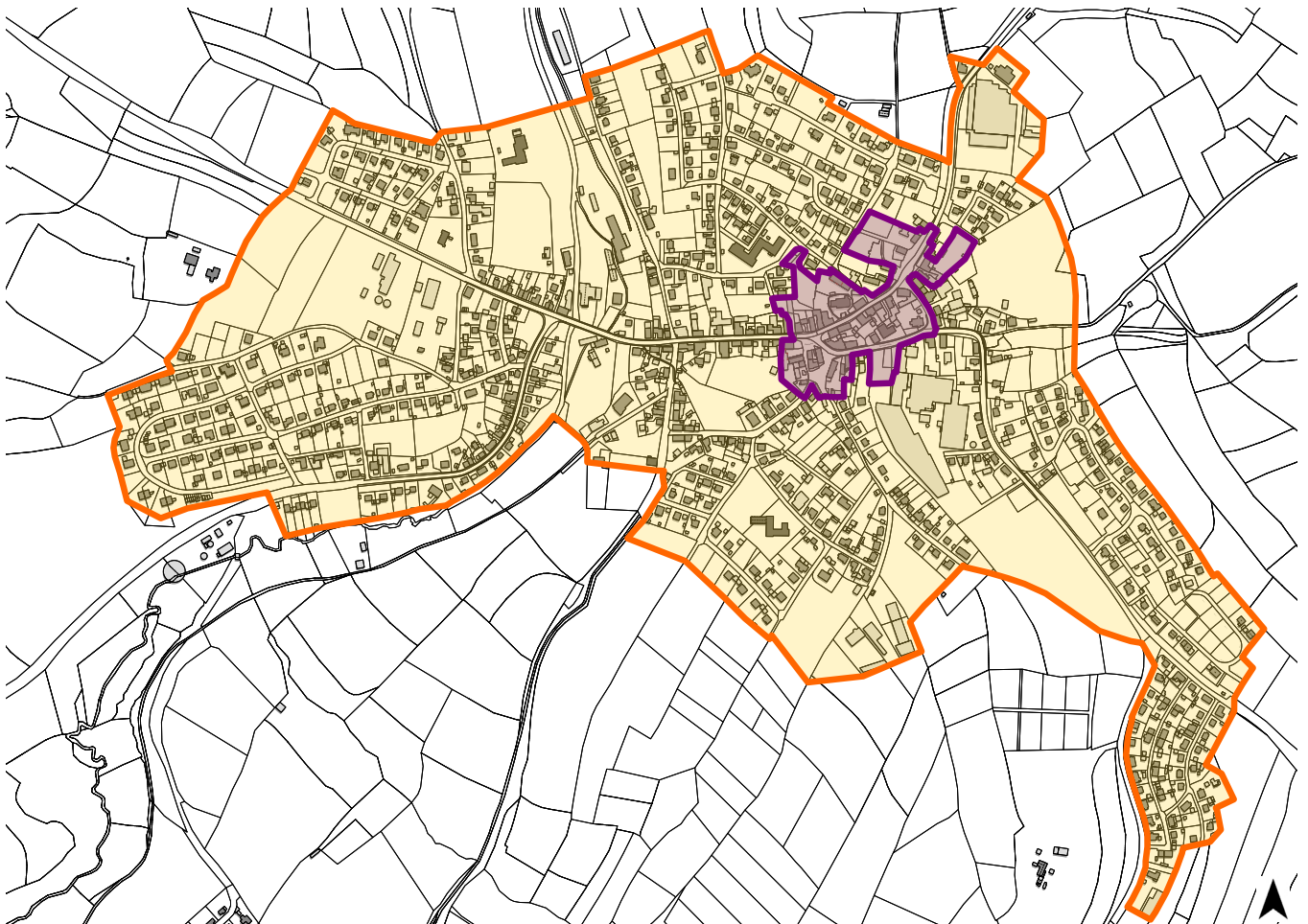
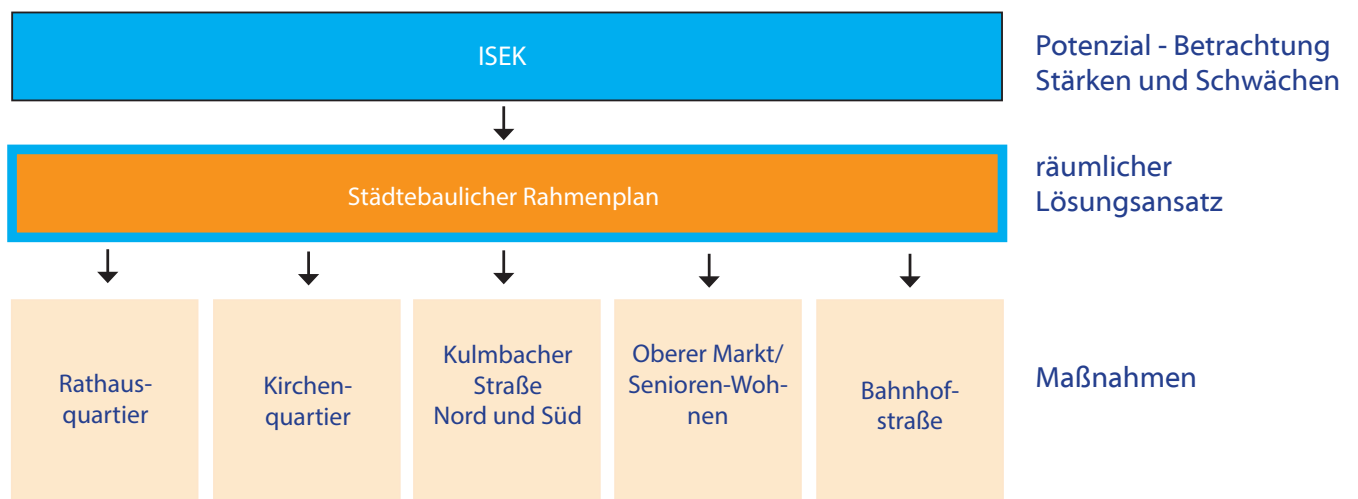


Abb. 01 Bezugsrahmen ISEK Ortsmitte Markt Stammbach - mit Einordnung Städtebaulicher Rahmenplan



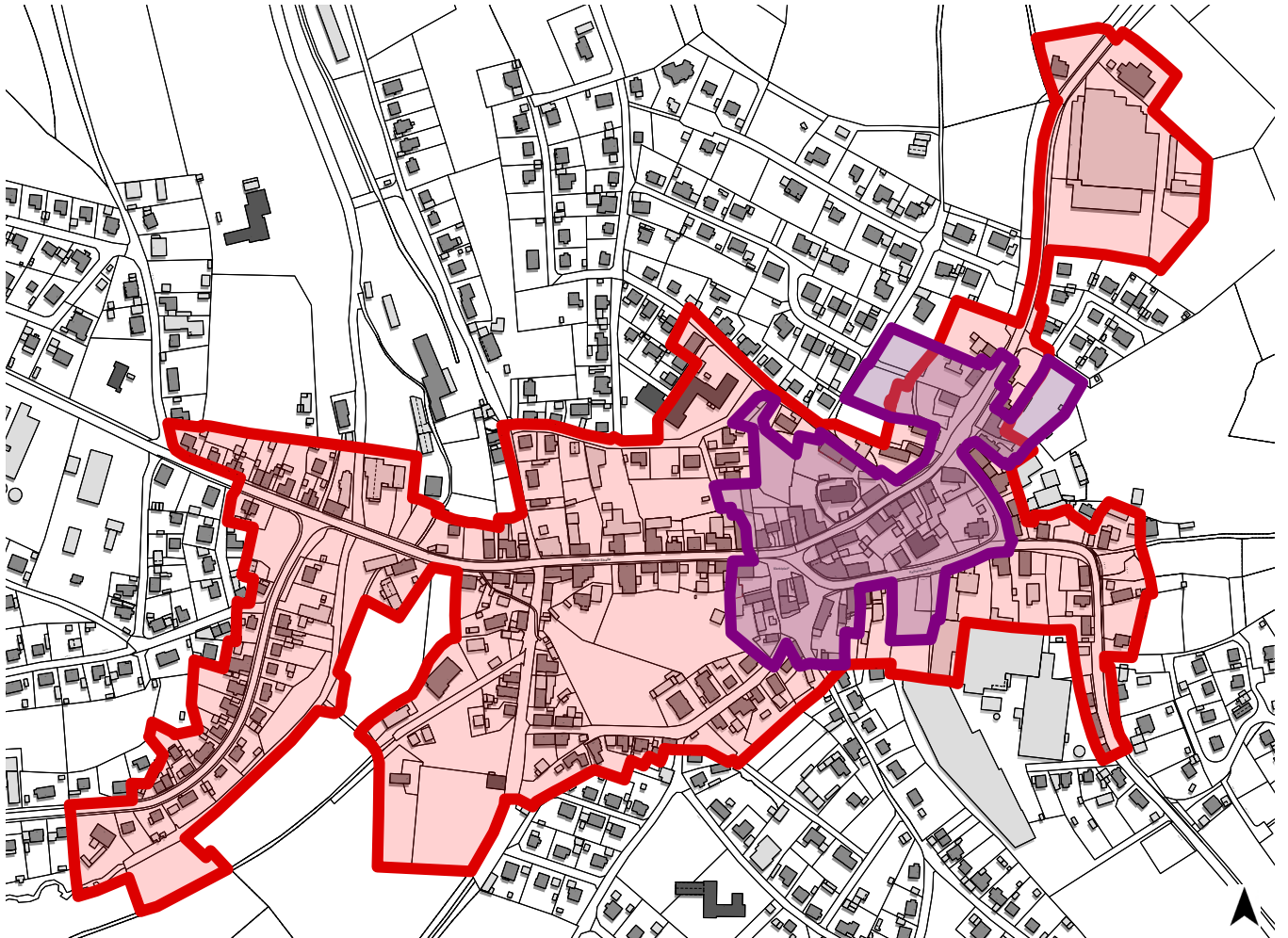
Überlagerung mit dem Städtebaulichem Rahmenplan 2022

Abb. 02 Abgrenzung des derzeit zugrunde gelegten Sanierungsgebietes 2005
Überlagerung mit Städtebaulichem Rahmenplan 2022

Der Städtebauliche Rahmenplan liegt fast vollständig innerhalb des gültigen Sanierungsgebietes. Eine Überschreitung gibt es im Bereich der geplanten Senioren-Wohnanlage bis zur Kirchhölzstraße nach Westen und der Einbezug einer östlichen Teilfläche für verkehrliche Zwecke. Dies resultiert ausschließlich aus dem Vorhaben Seniorenwohnanlage/ Tagespflege.

A3 Road-Map für die Ortsmitte - Leitlinien aus dem ISEK

Die Road-Map für die Ortsmitte zeigt die wesentlichen Komponenten einer umfassenden Transformation auf. Es ist selbstverständlich zu unterscheiden zwischen kurz-, mittel- und langfristiger Machbarkeit von Einzelkomponenten. Übergeordnetes Ziel ist die gute Erreichbarkeit, die Sicherheit und ein angenehmer Aufenthalt.

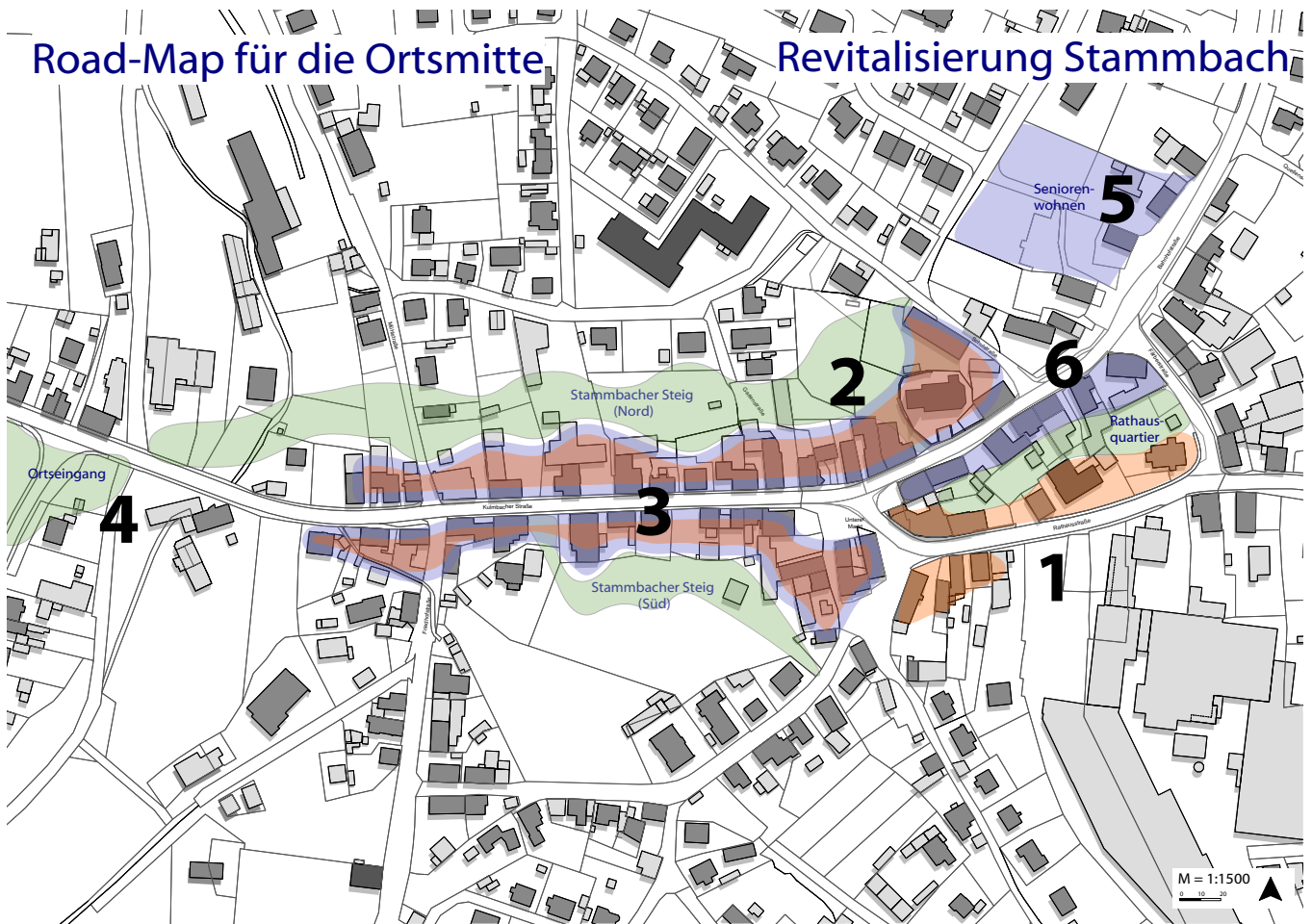


Abb. 03 Road-Map

Vorläufige Untersuchungsschwerpunkte 1-6

- 1 Neuordnung des Rathausquartiers mit Stadtwohnen, Verwaltung und Aufenthaltsbereich
Stärkung des Rathausquartiers mit neuer Raumbildung, Neubauten und Sanierungen
- 2 Kirchliches Zentrum mit Gemeindehaus
Inwertsetzen der Freiflächen um den Kirchplatz und Umgestaltung des Gemeindehauses zu einem Mehrgenerationenhaus
- 3 Projekt Kulmbacher Straße, objektübergreifende Sanierung, Neuordnung und Attraktivierung
Aufwertung des Straßenraums
- 4 „Begrüßungsprojekt“ Ortseingang Blumenau/ Kulmbacher Straße
Mögliche Ergänzung am Ortseingang Blumenau mit Gestaltungsmaßnahmen
- 5 Oberer Markt mit Seniorenwohnen
Unterbringung einer neuen Funktion und Anbindung an das Rathausquartier über die Bahnhofstraße
- 6 Umgestaltung Bahnhofstr.
Umbau der Straßenprofile, Belagswechsel, Schaffung von Fußgängerbereichen

A4 Abgrenzung des Untersuchungsraums

Die untenstehende Grafik zeigt den Umgriff des Städtebaulichen Rahmenplans und im Westen daran anschließend, einen erweiterten Betrachtungsraum zur Entwicklung der Ortsmitte. In beiden Gebieten sind Strukturschwächen und Mängel augenfällig. Bei Gebäuden ist mit wenigen Ausnahmen überall sehr hoher Sanierungsbedarf festzustellen. In der Gesamtschau der Untersuchungen im Vorfeld wird Rücksicht genommen auf Wechselwirkungen und räumliche Zuordnungen im historischen Kern.

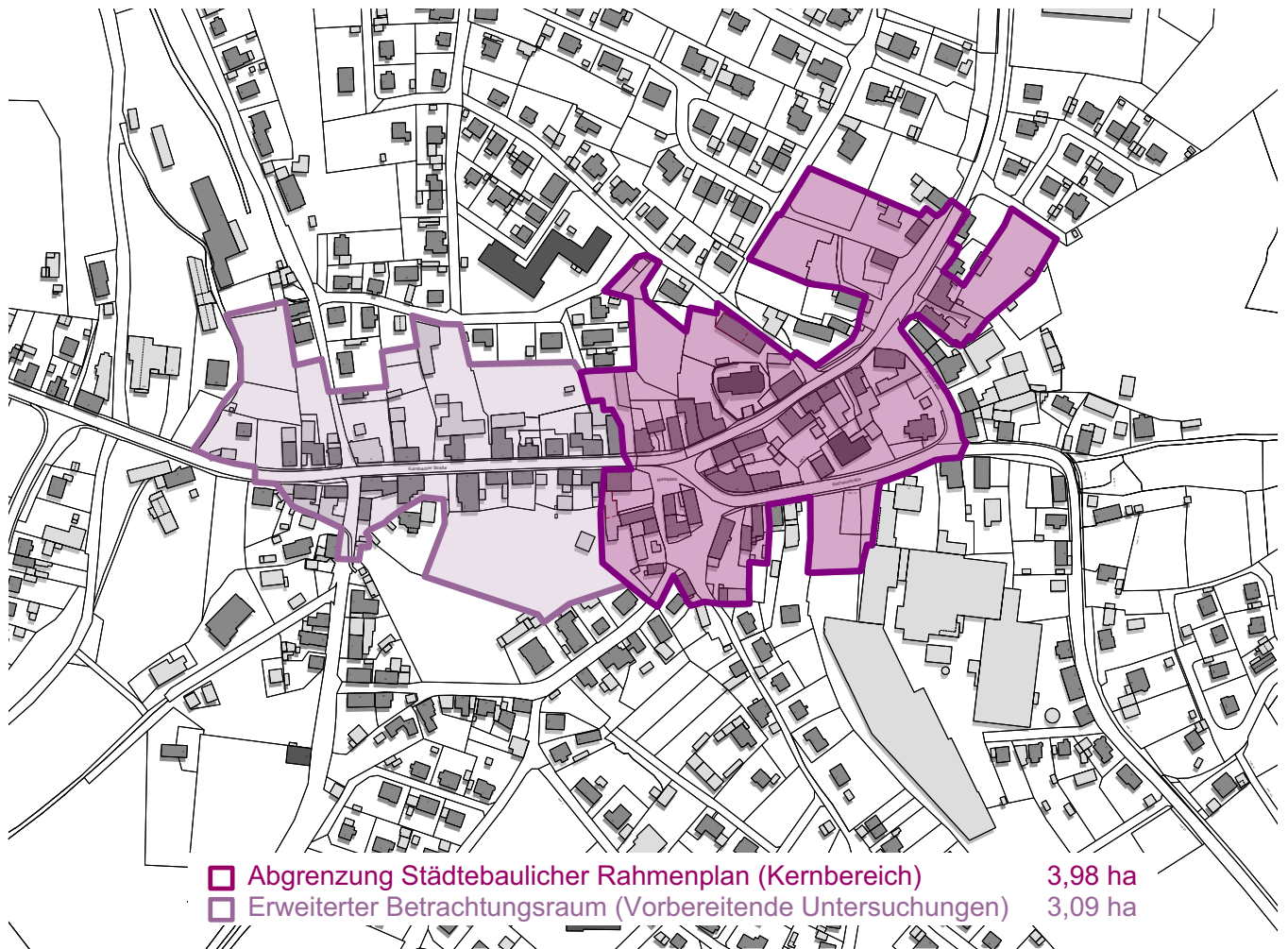


Abb. 04 Fokussierung auf das Wesentliche

A5 Handlungsschwerpunkte Rathausquartier - Ortskern

Der Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplans vom Oberen Markt (Bahnhofstraße) über das Rathausquartier zum Unteren Markt umfasst die wesentlichen Aufgaben der kurz-, mittel- und langfristigen Erneuerung im historischen Kern.



Abb. 05 Entwurf Rahmenplan im Maßstab 1:500 (Planverkleinerung)

B Vorbereitende Untersuchungen zur Erstellung des Städtebaulichen Rahmenplans

B1 Kommunales Denkmalkonzept (KDK, Abschluss 2020)

Es wird auf den Erläuterungsbericht des KDK (Modul 1 und 2) verwiesen mit einer fundierten kartografischen und textlichen Analyse der Potenziale in Stammbach. Zur Stärkung der örtlichen Identität und als Grundlage zur Rückgewinnung von Qualitäten im Ortskern erscheinen die Aussagen des KDK wesentlich und sollten bei allen künftigen Vorhaben im Abwägungsprozess ausreichend einbezogen werden.

Ausschnitt aus dem umfangreichen Kartenmaterial des KDK:

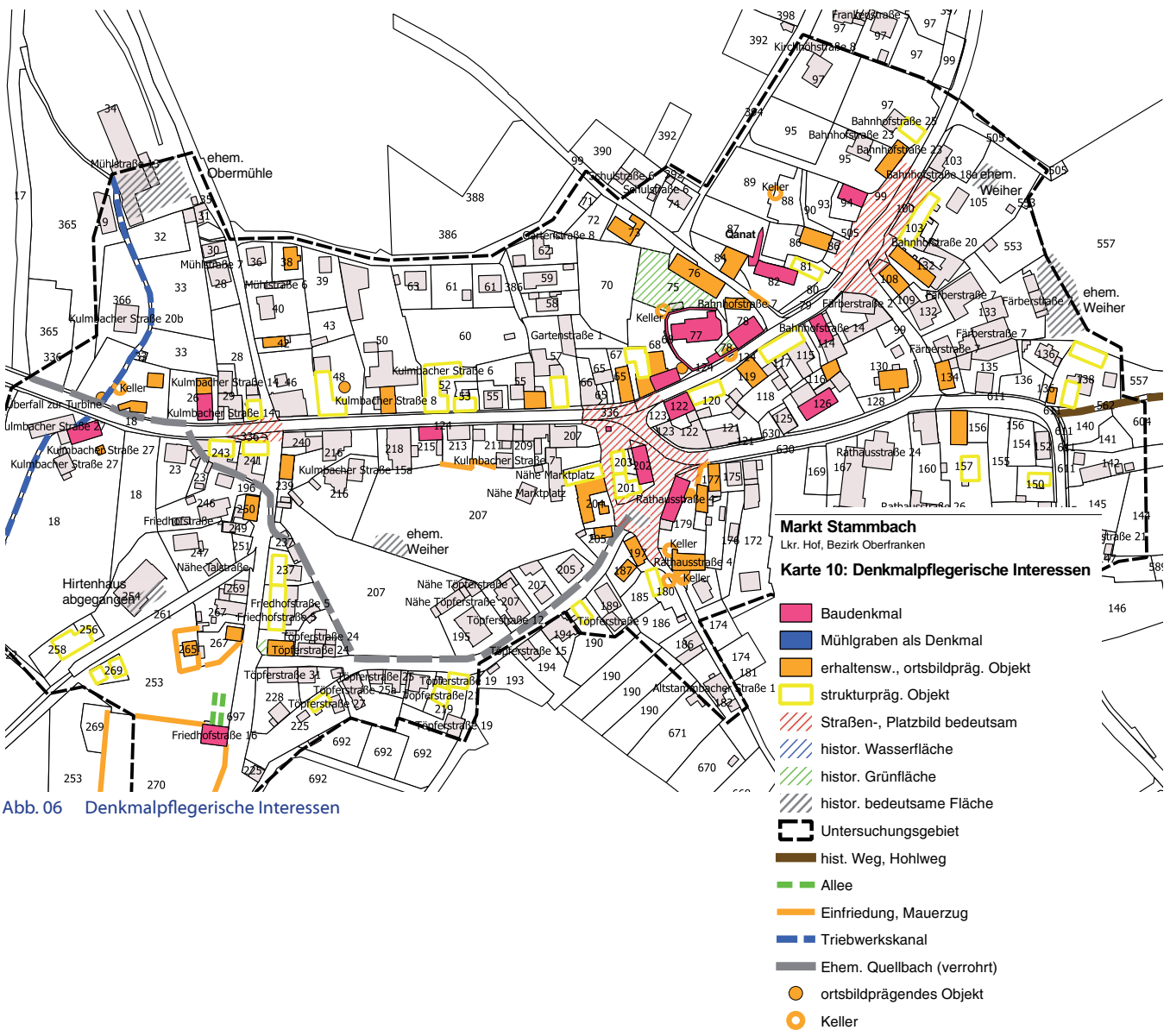


Abb. 06 Denkmalflegerische Interessen

Quellen: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
M 1:2200
Kartierung: Robert Giersch 1. April 2019

B2 Baudenkmäler im historischen Ortskern

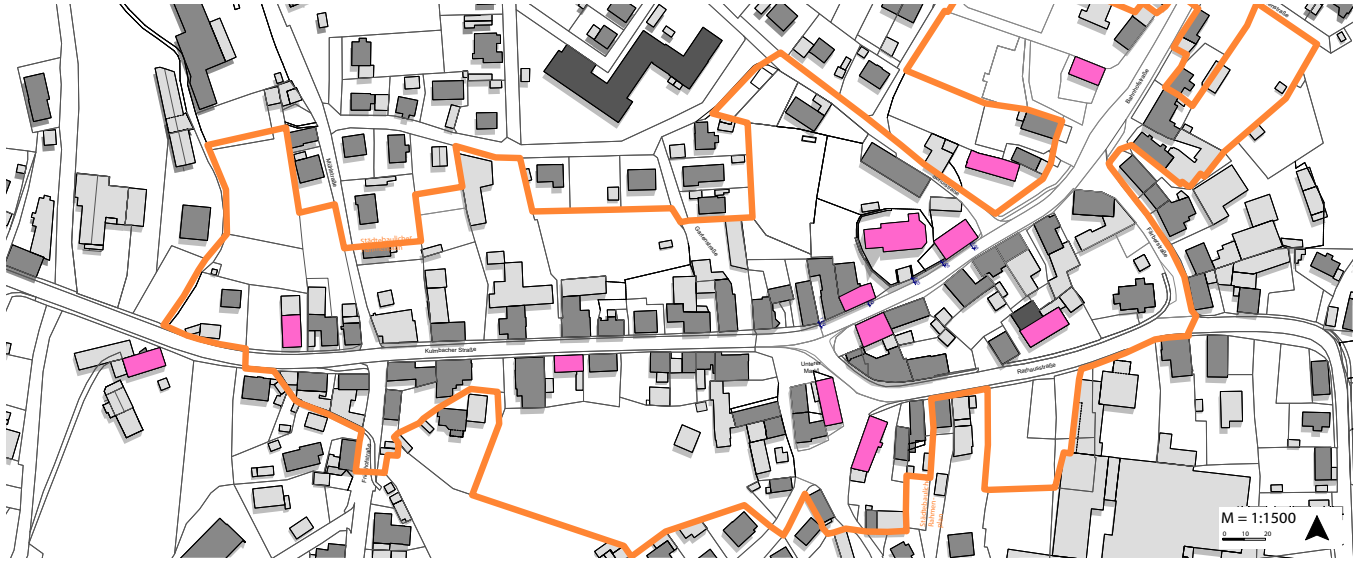


Abb. 07 Baudenkmäler - pink = Baudenkmal

Historische Bauten aller Art gelten als Zeugnisse menschlicher Geschichte. Baudenkmäler können Kulturdenkmäler als einzelne Häuser sein, oder komplette historische Stadt- und Ortskerne. Auch Gebäude-Ensemble, Straßenzüge oder Plätze können zu Baudenkmälern deklariert werden. In Stammbach sind dies vor allem Wohnhäuser, aber auch bauliche Anlagen wie die Kirche mit dem Pfarrhaus. Im Untersuchungsgebiet sind folgende Baudenkmälern verzeichnet:

Kulmbacher Straße 16 - Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude - Zweigeschossiges Wohnstallhaus mit Halbwalmdach, Ecklisenen, bez. 1830.

Kulmbacher Straße 11 - Wohnhaus, syn. Wohngebäude - Zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, 1. Hälfte 19. Jh., durch moderne Fassadenverkleidung entsteht.

Marktplatz Altstammbacher Straße - Marktbrunnen, quadratisches Brunnenbecken, bez. 1830.

Rathausstraße 2 - Wohnhaus, syn. Wohngebäude - Zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, Ecklisenen, bez. 1822, im Erdgeschoss moderner Ladeneinbau, durch moderne Fassadenverkleidung entsteht.

Rathausstraße 7 - Rathaus, zweigeschossiges Halbwalmdachhaus, bez. 1831, 1936 teilweise umgebaut.

Bahnhofstraße 3 - Wohnhaus, syn. Wohngebäude - Zweigeschossiges Wohnhaus mit Halbwalmdach, Eckquaderung, 1. Hälfte 19. Jh.

Bahnhofstraße 4 - Wohnhaus, syn. Wohngebäude - Zweigeschossiges traufständiges Wohnhaus mit Satteldach, Putzquaderung, bez. 1823, im Erdgeschoss moderner Ladeneinbau.

Bahnhofstraße 5 - Marienkirche - Saalkirche, Pfarrkirche, evangelische Kirche - Evang.-Luth. Pfarrkirche, Marienkirche, Saalbau mit dreigeschossigem Westturm, Putzbau mit Eckquaderung, 16./17. Jh., Langhaus 1825-26, Sakristeianbau 1899; mit Ausstattung.

Bahnhofstraße 7 - Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, Ecklisenen, 18./19. Jh.

Bahnhofstraße 14 - Wohnhaus, syn. Wohngebäude - Zweigeschossiges Wohnhaus mit Halbwalmdach, Ecklisenen, bez. 1822, durch Garagenanbau teilweise entsteht.

Schulstraße 2 - Wohnhaus, syn. Wohngebäude - Zweigeschossiges Wohnhaus mit Halbwalmdach, Eckplaster, bez. 1834; zugehöriger Kanat.

Schulstraße 2 - Wasserleitung beim zweigeschossigen Wohnhaus mit Halbwalmdach¹

¹ aus: Geoportal Bayernatlas https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&E=692217.36&N=5558169.61&zoom=12&catalogNodes=1&layers=d0e7d4ea-62d8-46a0-a54a-09654530beed

B3

Gebäude mit besonderem Handlungsbedarf zur Sicherung örtlicher Identität

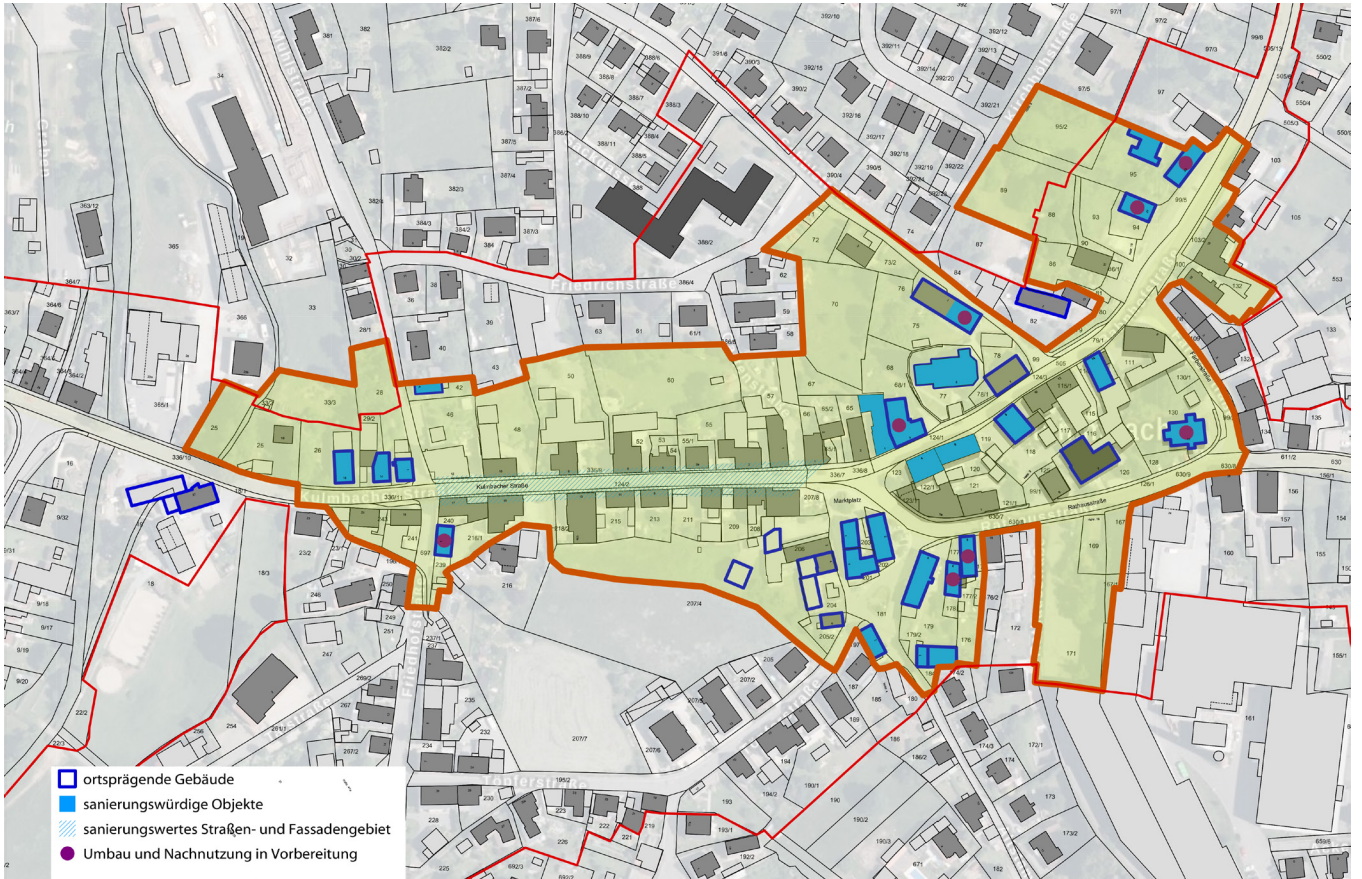


Abb. 08 Gebäude mit besonderem Handlungsbedarf für die örtliche Identität

Besonders im Altort gibt es Bestandsgebäude, die einen hohen Handlungsbedarf zeigen. In der oben dargestellten Karte können einzelne Gebäude und -gruppen in ihrer Bedeutung für die örtliche Identität nochmals hervorgehoben werden:

Es sind einige Gebäudegruppen vorhanden, die in ihrer Konstellation ortsräumliche Identität repräsentieren. Dazu gehören beispielsweise auch die Kulmbacher Str. 12 und 14, und die Mülhstraße 1.

Die Rathausstraße 4, 6 und 8 mit hintenliegenden Freiflächen stellen ebenfalls einen Kleinbereich dar, der hohe Bedeutung für die Identität in Stammbach hat. Die Rathausstraße 8 wird unter teilweisem Erhalt der Bausubstanz umgestaltet zu einem kleinen Verweilbereich.



Abb. 09 Städtebauliches Kleinensemble Stammbach

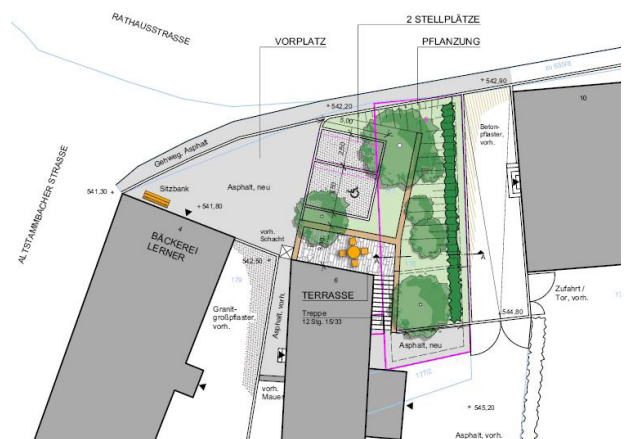


Abb. 10 FONOB-Maßnahme Rathausstraße 8
Teilabbruch und Platzgestaltung
Planung von: GHSW Architekten,
Susanne Augsten Landschaftsarchitekten

B4 Sanierungsbedarf im privaten Bereich

Kulmbacher Straße - Ausgangslage

Für die Strategie einer Hinwendung zur Innenentwicklung ist die Beschreibung der Kulmbacher Straße wichtig und wurde nachfolgend analysiert dargestellt.

Die Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Kulmbacher Straße ist durch hohen Durchgangsverkehr elementar gestört und beeinträchtigt. Es wird vorgeschlagen, objektübergreifend durch punktuelle Verbesserungen der Fassadengestaltungen von Haupt- und Nebengebäuden mit Farbkonzepten und Stadtgrün Qualität im öffentlich-privaten Umfeld zurückzugewinnen.

Ein objektübergreifender Ansatz zur Überwindung bestehender Schwierigkeiten wird zur Motivation der betroffenen Eigentümer empfohlen.



Abb. 11 Foto-Dokumentation Mühlstraße

Die Fassadenabwicklung der Nord- und Südseite der Kulmbacher Straße zeigt eine lückige Einzelbebauung mit zahlreichen Nebenbauten und rückwärtigen Anbauten. Ein harmonisches Gesamtbild ist weitgehend nicht gegeben.

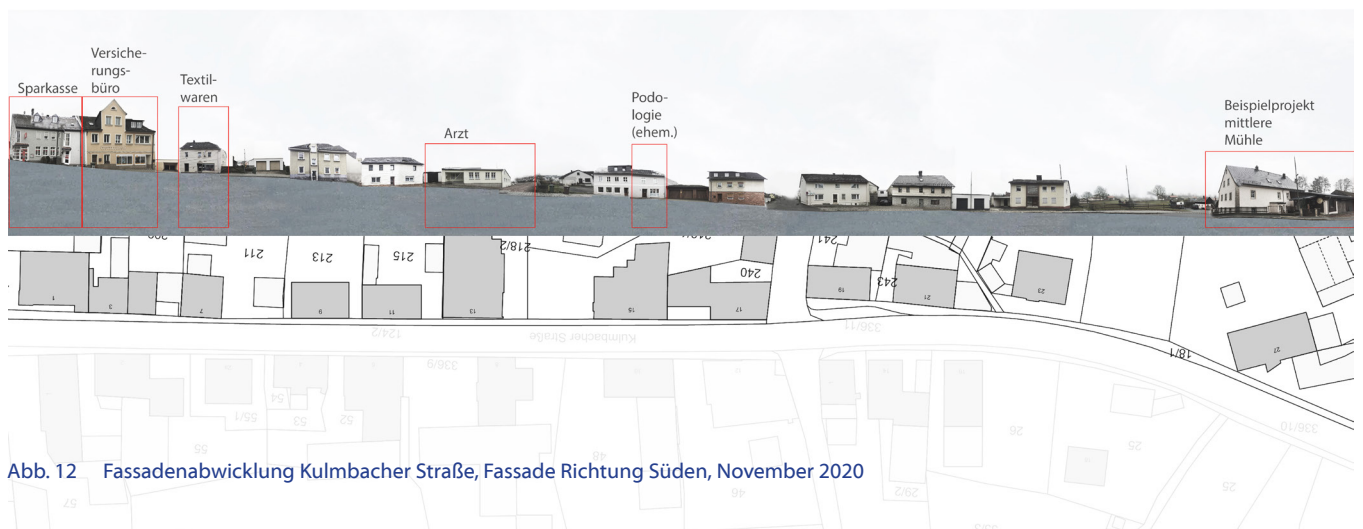


Abb. 12 Fassadenabwicklung Kulmbacher Straße, Fassade Richtung Süden, November 2020

Sanierungsbedarf im privaten Bereich

Im historischen Ortskern fällt generell ein hoher bis sehr hoher Sanierungsbedarf bei vielen Objekten auf. Es liegt meistens der gestalterische Ansatz aus den 80er und 90er-Jahren des 20. Jahrhunderts zugrunde. Die Beeinträchtigung durch Verkehr und die nachlassende Attraktivität für Wohnen bis hin zur Aufgabe der Nutzung prägen die Kulmbacher Straße und alle angrenzenden Teilbereiche in besonderer Weise. Der jetzige Zustand lässt bei vielen Objekten nicht darauf schließen, dass eine Rückgewinnung von verlorengegangener Qualität angestrebt wird. Für die Innenentwicklung und Stärkung der Funktionalität der Teilbereiche ist dies eine große Herausforderung.

Kulmbacher Straße

Kulmbacher Straße 19



Kulmbacher Straße 17



Kulmbacher Straße 16



Kulmbacher Straße 15a



Kulmbacher Straße 14



Kulmbacher Straße 11



Kulmbacher Straße 7



Kulmbacher Straße 6



Kulmbacher Straße 2



Abb. 13 Foto-Dokumentation Kulmbacher Straße

Marktplatz/ Kulmbacher Straße

Marktplatz 2



Abb. 14 Foto-Dokumentation Marktplatz

Mühlstraße/ Kulmbacher Straße

Mühlstraße 1



Abb. 15 Foto-Dokumentation Mühlstraße

Rathausstraße

Rathausstraße 12



Rathausstraße 11



Rathausstraße 10



Rathausstraße 8



Rathausstraße 4



Rathausstraße 2



Rathausstraße 1



Abb. 16 Foto-Dokumentation Rathausstraße

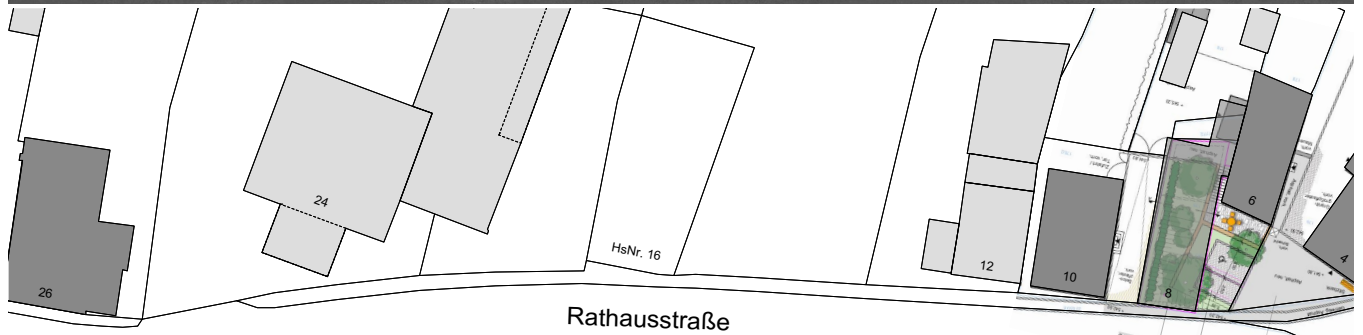


Abb. 17 Ist-Situation Rathausstraße

Ist-Situation Rathausstraße, Blick Richtung Süden

Die südseitige Rathausstraße bildet keinen nachvollziehbaren Straßenraum mehr. Die nachlassende Nutzung für Wohnen ist deutlich erkennbar. Vor- und rückspringende Gebäude, Abbrüche und Brachen prägen die Situation.

Bahnhofstraße - Oberer Markt

Bahnhofstraße 1



Bahnhofstraße 2



Bahnhofstraße 3



Bahnhofstraße 4



Bahnhofstraße 8



Bahnhofstraße 10



Bahnhofstraße 12



Bahnhofstraße 14



Bahnhofstraße 15



Bahnhofstraße 16



Bahnhofstraße 21



Abb. 18 Bahnhofstraße

Die obenstehenden Bildbeispiele zeigen auch in der Bahnhofstraße und im Bereich Oberer Markt hohen Sanierungsbedarf bei zahlreichen Gebäuden. Langjährige Leerstände kennzeichnen die Bestandssituation.

Entsiegelung - Großgrün - Raumbildung dient der Findung einer Perspektive

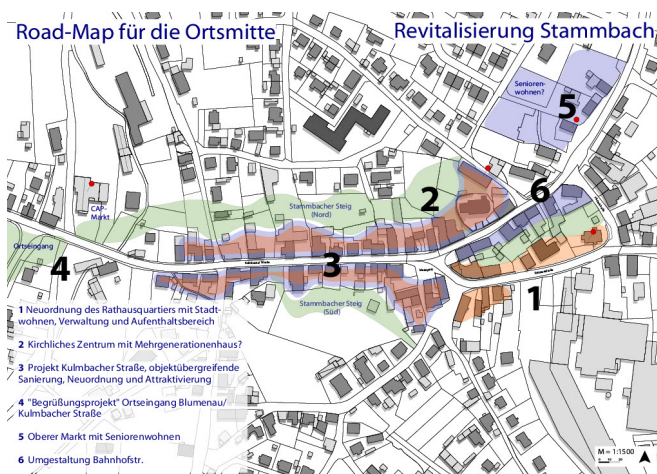


Nebenstehende kleine Visualisierung zeigt die verheerende Wirkung von Gebäudeleerständen in Kombination mit überdimensionierten Straßenprofilen.

B5 Ableitung von Leitzielen für die einzelnen Teilbereiche des Untersuchungsraums

Die Bestandsanalyse zeigt sehr deutlich die Entwicklungspotenziale im Ortskern auf. Um zu einer Rangfolge des Handelns zu kommen, wurde vorgeschlagen, wesentliche Teilbereiche und deren Handlungsbedarfe zu bündeln.

Vorläufige Untersuchungsschwerpunkte 1-6 sind:

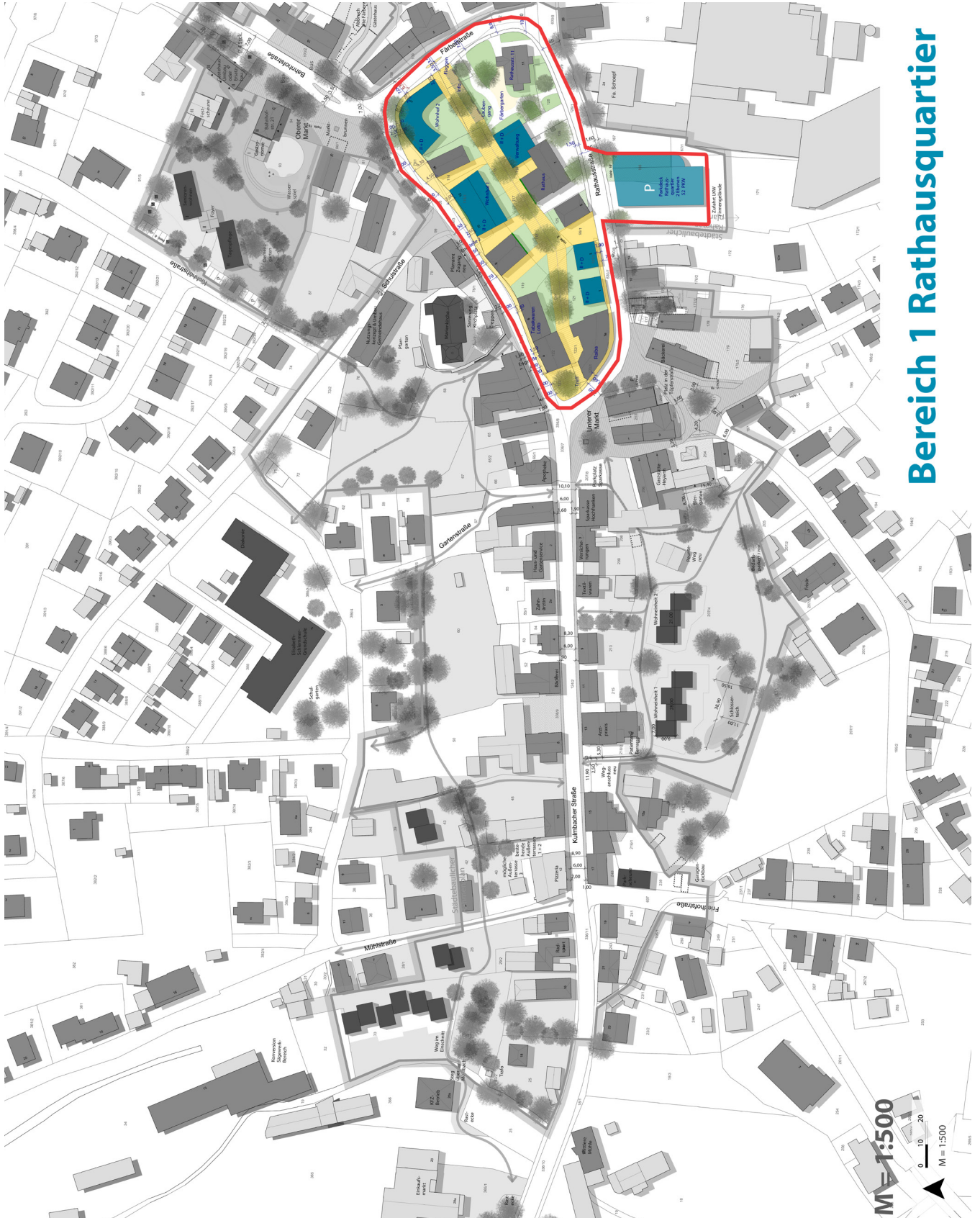


Bereich 1	Neuordnung des Rathausquartiers mit Stadtwohnen, Verwaltung und Aufenthaltsbereich
Bereich 2	Kirchliches Zentrum mit Gemeindehaus
Bereich 3	Kulmbacher Straße
Bereich 4	„Begrüßungsprojekt“ Ortseingang Blumenau/ Kulmbacher Straße
Bereich 5	Oberer Markt mit Seniorenwohnen
Bereich 6	Umgestaltung Bahnhofstraße - Straßenräume und Plätze

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurden konkrete Umsetzungsschritte abgeleitet, wie nachfolgend beschrieben. Die hier dargestellten Ergebnisse sind entstanden aus der Zusammenarbeit der Fachplaner und deren städtebaulichen Sicht, dem Markt Stammbach und in Rücksprache mit dem Marktgemeinderat und den Ergebnissen und Beiträgen aus der ISEK Lenkungsgruppe. Die Road-Map für die Ortsmitte war dabei der vereinbarte Konsens im Rahmen der Bürgerbeteiligung.

B5.1 Bereich 1 - Rathausquartier

Das Rathausquartier hat absolute Schlüsselfunktion im Sinne der Integration der anliegenden Quartiere zu einem Aufenthalts- und Wohnstandort. Übereinstimmend wurde festgestellt, dass die dem Verkehrslärm abgewandten Innenbereiche neu zu entwickeln sind. Dazu ist es notwendig, ruhenden Verkehr, Garagen und Nebengebäude soweit wie möglich auszulagern. Flächenreserven westlich der Firma Schoepf im Eigentum der Firma können dazu genutzt werden, um ein Quartiersparken sowohl für Rathausbesucher, als auch Firmenmitarbeiter und neue Anwohner des Rathausquartiers zu ermöglichen. Eine neue Raumbildung ist für das Stadtwohnen dort essenziell.



Bereich 1 Rathausquartier

Abb. 19 Bereich 1

Bereich 1 - Rathausquartier

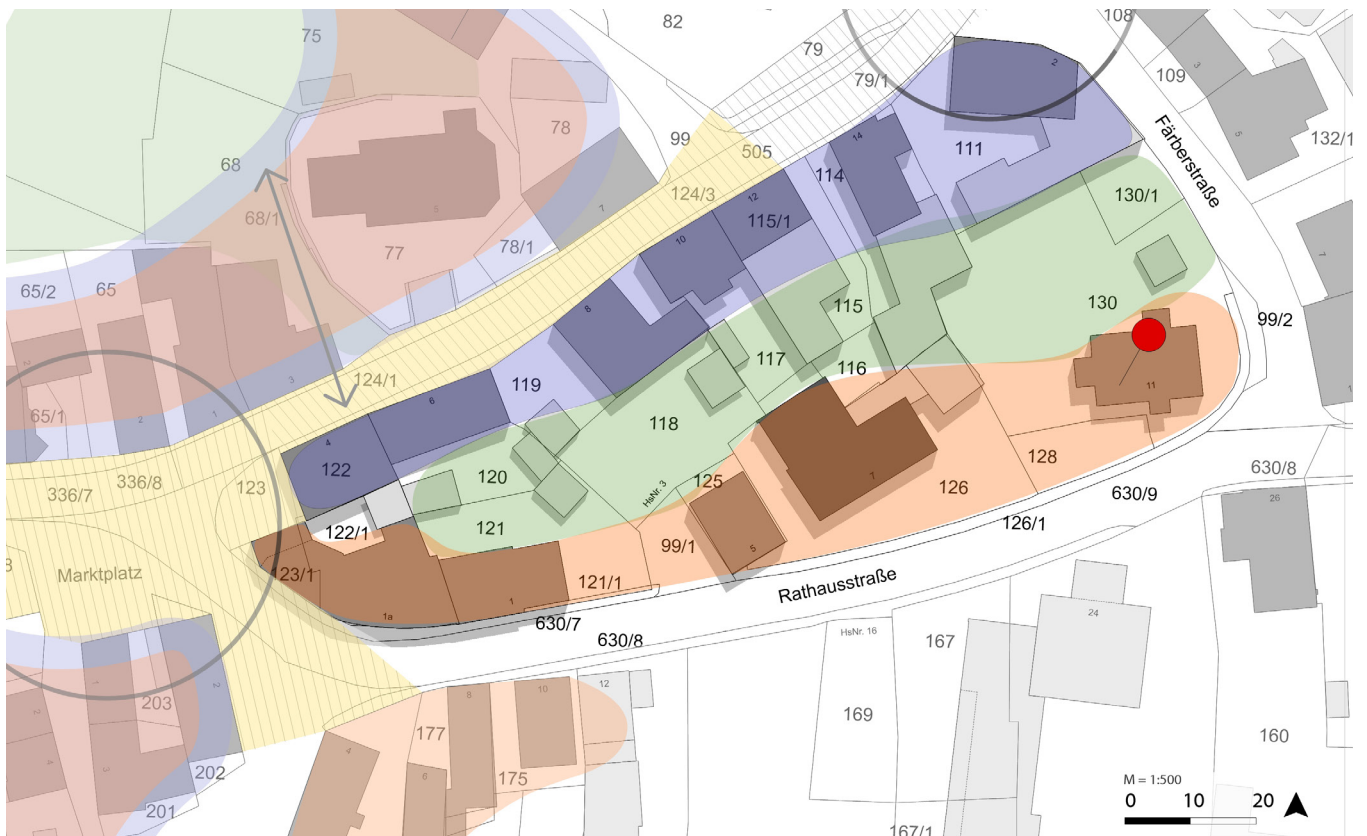


Abb. 20 Ortsstruktur Rathausquartier
blau = überwiegend Wohnen, rot = überwiegend Gewerbe, Grün = mögliche Freiflächen

Das Rathausquartier ist umschlossen von Straßenverkehr und weist erheblichen Leerstand bzw. Unternutzung auf. Die Nachbarschaft zum Textilbetrieb (Firma Schoepf) hat zu nachlassender Nutzung entlang der Rathausstraße geführt. Der Standort kann bei verbesserten Bedingungen jedoch Stadtwohnen aufnehmen.

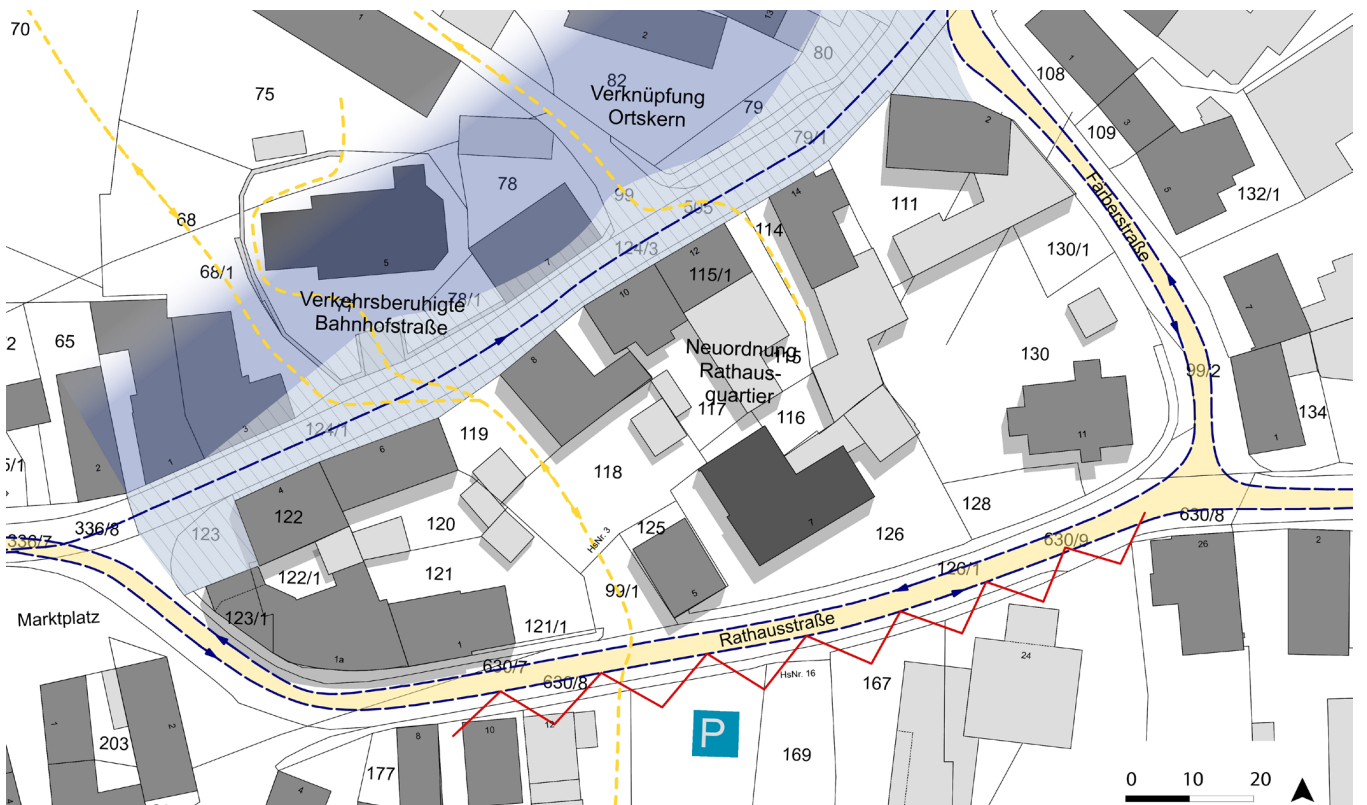


Abb. 21 Systemskizze Be- und Entlastung von Straßenverkehr im Ortskern

Die Untersuchung der Verkehrsverhältnisse zielt in diesem Zusammenhang auf eine Verlangsamung des Verkehrs ab. Der Übergang zum südlich der Rathausstraße gelegenen Betriebsflächen bildet jedoch eine städtebauliche Störzone.