

B8.1 Energie-Atlas

Wind - Sonne - Wasserkraft

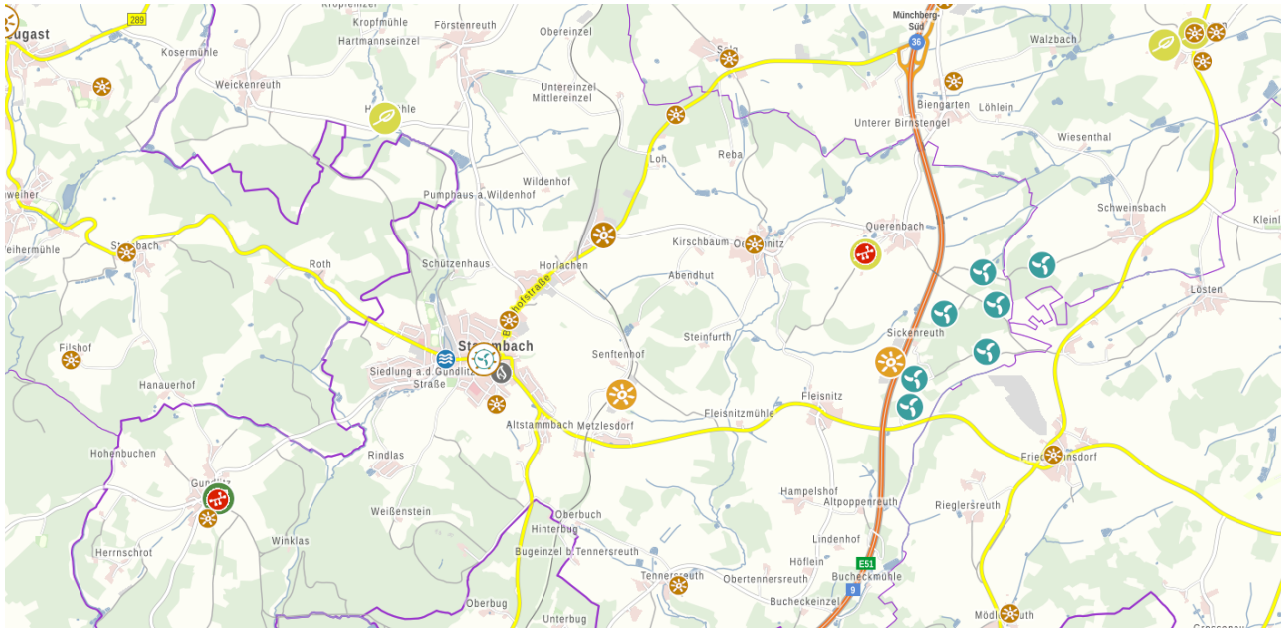


Abb. 50 Karte aus dem Energie-Atlas des Bayern-Atlas

B8.2 Solarenergie und Photovoltaik in Stammbach

Solaranlage Dachflächen bei Firma Nietert



Abb. 51 Sinnvoll genutzte Dachlandschaft

Photovoltaik-Projekte in Stammbach

Anlage Fleisnitz³⁵



Abb. 52 Anlage Fleisnitz

Fläche: 14.303 m²

Inbetriebnahme: 31. Juli 2013

Installierte Leistung: 2.101,44 kWp

Energieproduktion Gesamt: 15.680.409,61 kWh

CO₂ Einsparung: 9.346.334,94 kg CO₂

(Stand: 04.03.2021)

Eigentümer: Bürger-Energie ProRegion eG

Modul(e): 8.756 x Yingli Solar YL240P-29b

Wechselrichter: 66 x Sungrow SG 30kTL

1 x Sungrow SG 10KTL

B8.3 Windkraft - Standorte

Vorranggebiet für Windenergienutzung

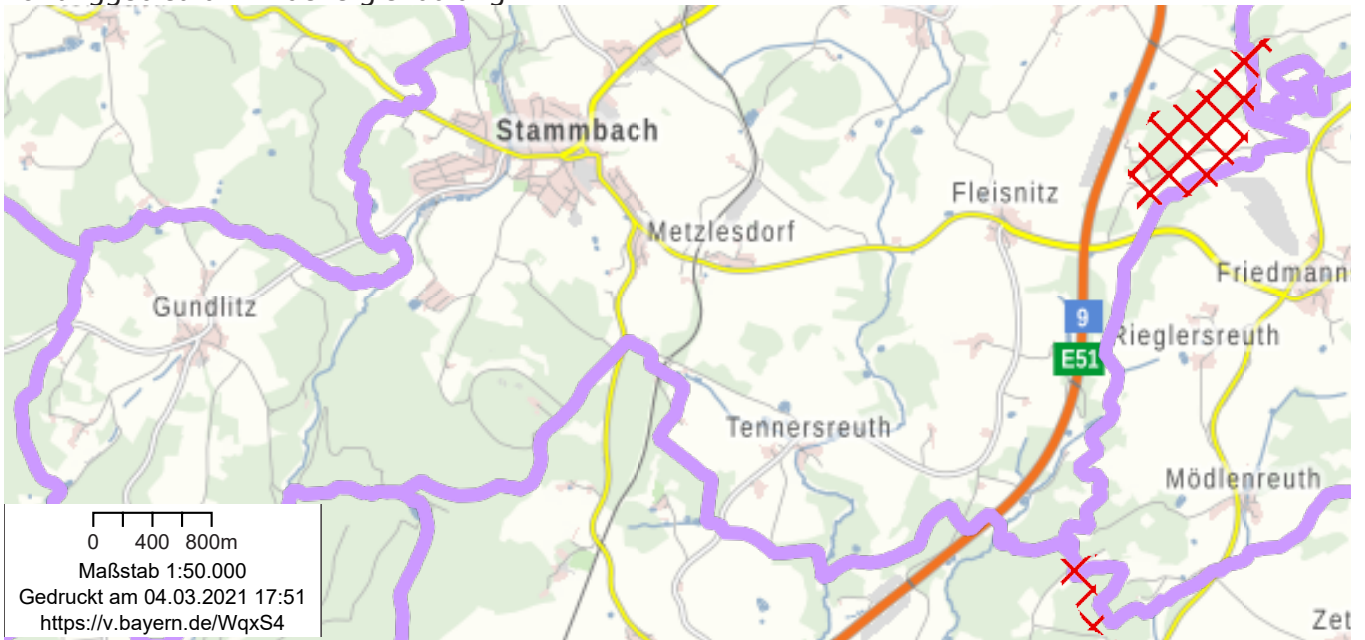


Abb. 53 Marktgemeindegebiet Stammbach Windkraft

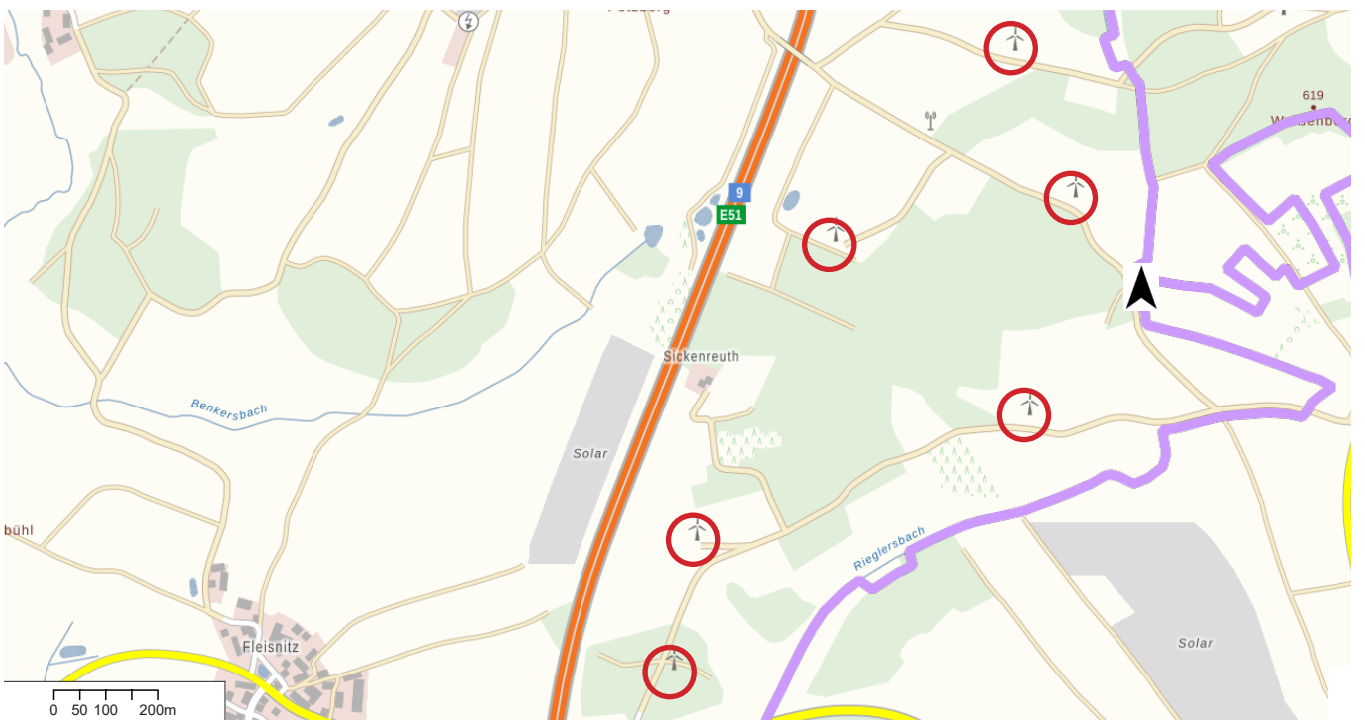


Abb. 54 Lage Windkraftträder

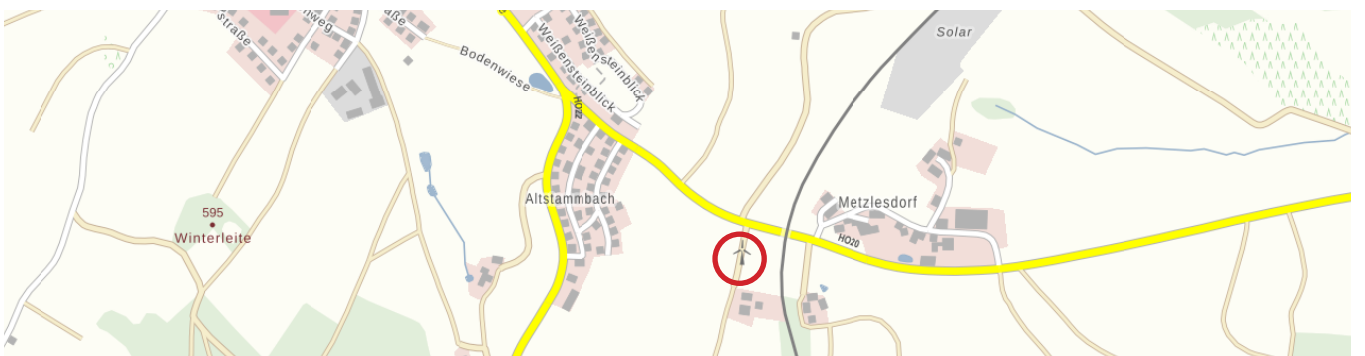


Abb. 55 Lage Windkraftträder

B9 Städtebauliche Grundlagen und Analyse

Die Entstehung der städtebaulichen Struktur wird nachfolgend kartografisch dargelegt. In diesem Zusammenhang wird noch einmal ausdrücklich auf die aussagekräftigen Ergebnisse des Kommunalen Denkmalkonzeptes (KDK 2020) hingewiesen. Die ehemals dörfliche Struktur ist noch heute sehr deutlich abzulesen mit einer linearen Hauptstruktur entlang der Kulmbacher Straße und Bahnhofstraße. Ein Rundanger (Schlosser-Teich/ Peunte) ist noch heute erkennbar und als bestehende Freifläche ortsprägend. Die wichtigste Zäsur in der Entwicklung von Stammbach stellt die Phase der Industrialisierung, etwa ab 1850, dar, mit der Entstehung dominanter Baustrukturen der Textilindustrie.

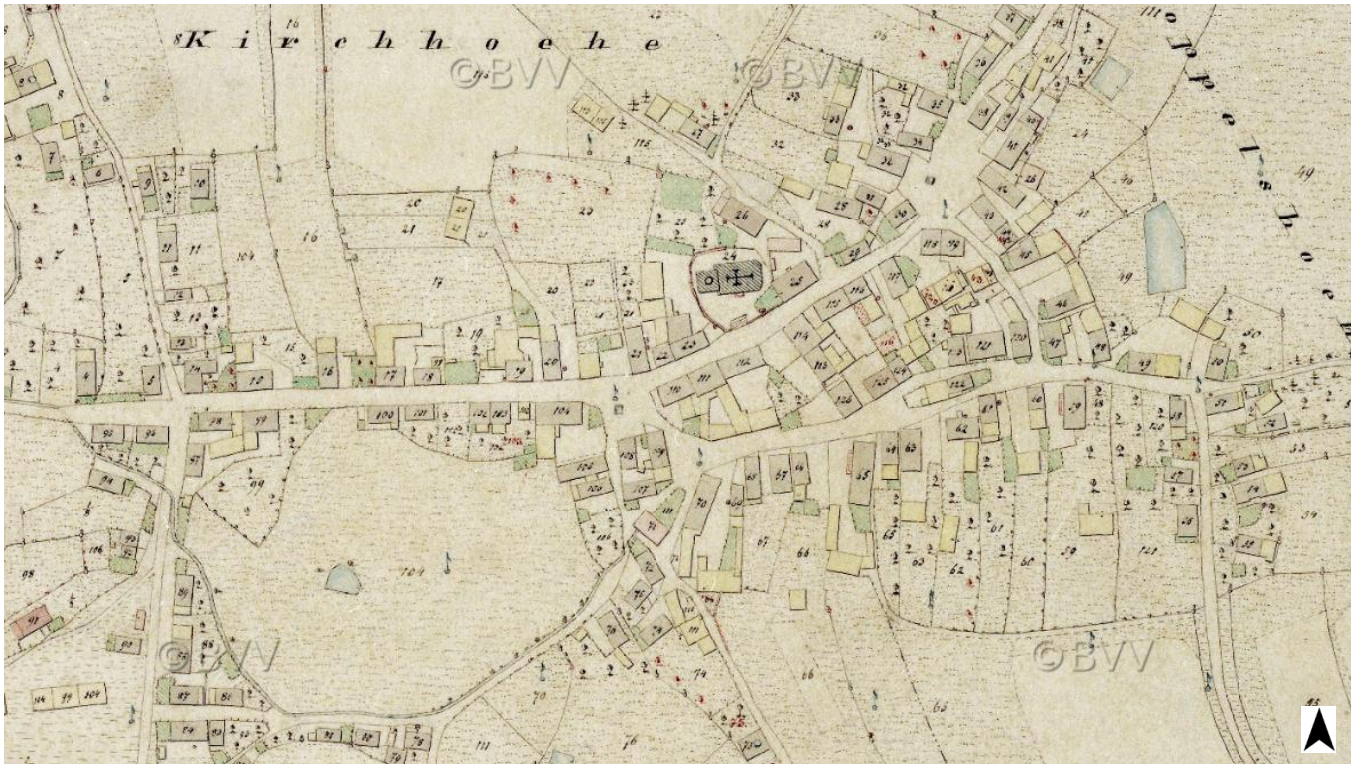


Abb. 56 Historische Situation - Grundmuster der Ortsentstehung

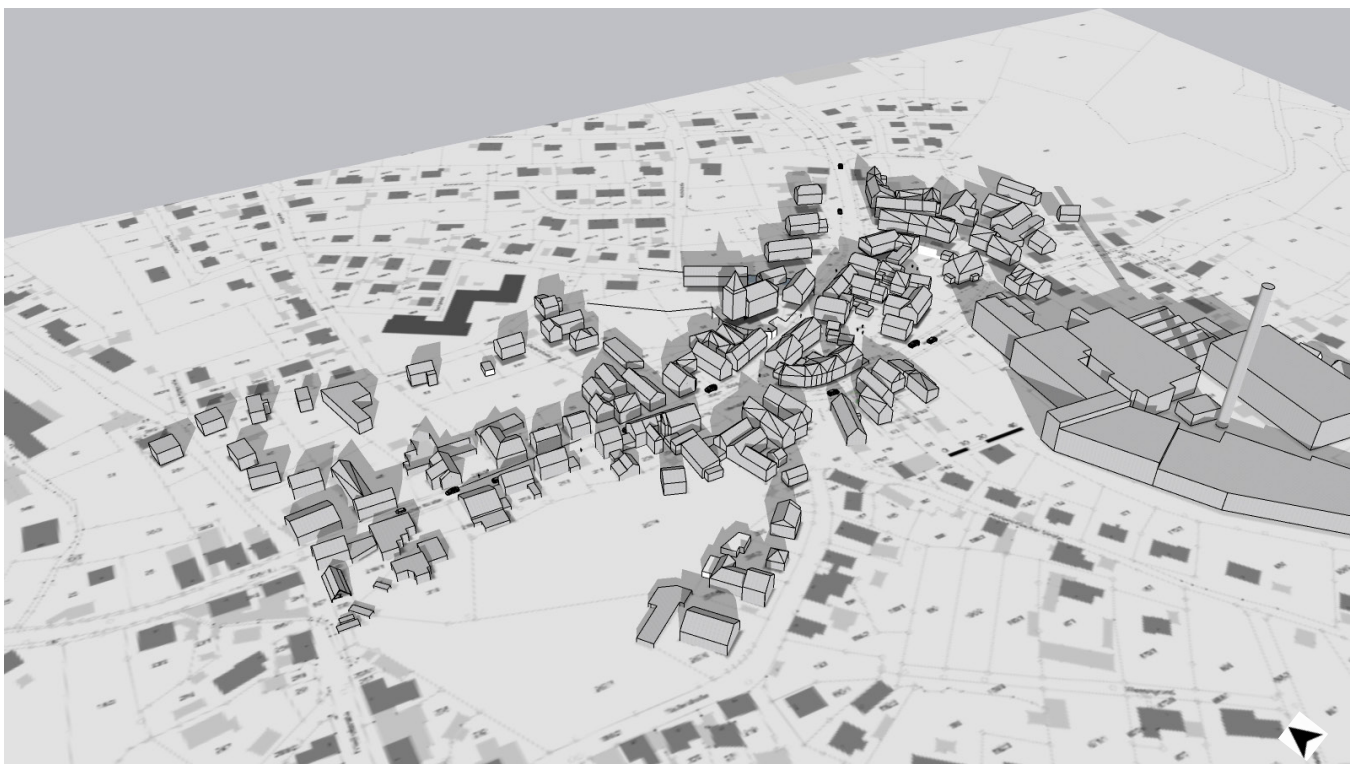


Abb. 57 Raumbildung und Proportionen - 3D-Visualisierung

B9.1 Strukturanalyse Ortskern



Abb. 58 Strukturanalyse Ortskern

Die Kulmbacher Straße ist durch die vorhandene giebel- und abwechselnd traufständige Bebauung deutlich zu erkennen. Weiter nordöstlich in der Bahnhofstraße gibt es ein lockeres Straßenbild, auch hier ohne Zeilenrandbebauung. Der in obenstehender Grafik blau eingefärbte Bereich zeigt überwiegende Orientierung der Bebauung zur Straße hin. Die dahinter liegenden Freiflächen wurden lange Zeit für Anbauten, Nebengebäude und Lagerzwecke genutzt. Heute sind sie wertvolle Grünreserven im Ortskern.

Orange markiert sind die angrenzenden Quartiere mit typischen Gemengelagen von Wohnen, Kleingewerbe, Dienstleistung und Verkehr. Der Schulbau der Grund- und Ganztagschule als soziales Zentrum dominiert den Südhang nördlich der Friedrichstraße. Der Textilbetrieb der Firma Schoepf thront mit großen Gebäudestrukturen im Südosten des Altortes über der Tallage entlang der Weißensteinstraße.

Auf Höhe der Bahnhofstr. 21 auf dem Oberen Markt lässt sich ein überdimensionierter Straßenraum von 22 Meter Breite feststellen. Die Weite des Raums ist auf verschiedene Gebäudeabbrüche zurückzuführen. Aufenthaltsqualität fehlt im Bereich des Oberen Marktes vollständig, ebenso in weiten Teilen der Kulmbacher Straße.

Problematisch ist dagegen im gesamten Altort der zum Teil stark eingeschränkte Straßenquerschnitt. Dies gilt insbesondere für Fußgänger als Erschwernis. Am Unteren Markt wurde versucht, neue Aufenthaltsqualitäten zu schaffen. Jedoch ist auch hier die Betonung auf die Verkehrsfunktion mit den großen Straßeneinmündungstrichtern nachteilig für die Fußgängerüberquerung. Aus heutiger Sicht handelt es sich um eine nicht bedarfsgerechte Überdimensionierung.

Stadträume

Oberer Markt

Betrachtet man den aus dem Jahre 1851 stammenden Liquidationsplan, so ist zu erkennen, dass es damals entlang der Verkehrsachse drei bedeutende Plätze im ortsräumlichen Gefüge von Stambach gab. Auf diesen Stadtplätzen spielte sich früher das alltägliche Leben der Gemeinschaft ab. Der größte der drei Plätze, der Obere Marktplatz, ist eine Aufweitung des Straßenraums mit giebel- und traufständigen Gebäudestellungen. Langjährige Leerstände und Abbrüche seit Ende der 60er-Jahre haben dazu geführt, dass der Obere Markt beinahe funktionslos geworden ist und keine ablesbare Raumeinheit mehr bildet. Die heutige Abfolge von prägenden Gebäuden erlaubt keine klare Raumbildung mehr. Mit dem aktuellen Vorhaben Seniorenwohnen mit Tagespflege und die Restaurierung der Bahnhofstraße 21 und 23 als Haus der Generationen kann eine neue Bedeutung entstehen. Der Umgestaltung des bis zu 22 Meter breiten Straßenraums wird jedoch in dieser Hinsicht eine Schlüsselrolle, zur Rückgewinnung von stadträumlicher Qualität, zukommen.



Abb. 59 Der Obere Marktplatz. Blick Richtung Süden



Abb. 60 Bahnhofstr. 21 und 23

Unterer Markt

Der zweite Platz in der historischen Abfolge befindet sich heute sehr gut erkennbar und weiterhin ortsbildprägend im Einmündungsbereich Rathausstraße - Kulmbacher Straße, der sogenannte Untere Markt. Auch hier entspricht der Freiraum eher den verkehrlichen Erfordernissen und nachrangig den Aufenthaltsbedürfnis und der Sicherheit der Fußgänger.



Abb. 61 Stambach leuchtet - temporäre Nutzung des Unteren Marktplatzes für Events und Veranstaltungen - Fotoaufnahme Markt Stambach

Der Bereich Unterer Marktplatz wurde in den 90er-Jahren bis hinauf zur Färberstraße saniert. Eingebaut wurde ein bruchraues Natursteinpflaster, das vor allem bei PKW- und LKW-Überfahrten erheblichen Lärm verursacht. Die Kontroverse über geeignete Straßenbeläge in der Bürgerschaft dauert bis heute an. Glücklicherweise gibt es in der Bahnhofstraße und Kulmbacher Straße noch Läden und Dienstleistungsanbieter. Sie tragen dort zu einer gewissen Frequenz im öffentlichen Leben bei. Die Wohnnutzung ist in diesem Quartier stark durch Lärm beeinträchtigt. Ein „Abwandern“ der Wohnnutzung in die Siedlungsränder ist unvermindert feststellbar. Wesentlicher Aspekt in der aktuellen Diskussion ist die nicht vorhandene Barrierefreiheit für Fußgänger. Es gibt erhebliche Mängel für die Verkehrssicherheit, angesichts zunehmend älter werdender Bevölkerung.

Der Übergangsbereich vom Unteren Markt zur Töpferstraße kann als dritte platzartige Situation angeführt werden und ist historisch durch Ansiedlung entlang des Dorfgangers „Peunte“ zu erklären.

Orientierung und Blickbezüge in Stambach

Bemerkenswert sind die teilweise noch erhaltene Blickachsen im Altort von Stambach. Sie sind ebenso wichtig wie gute Erreichbarkeit, kurze Wege und leichte Orientierung.

Die Freihaltung des Dorfangers (Schlosser-Wiese/ Peunte) stellt eine Besonderheit in Stambach dar und bildet eine wichtige Verbindung über die Töpferstraße - Friedhofstraße zur Kulmbacher Straße hin.

Die evangelische Marienkirche ist mit ihrem mächtigen Turm eine typische Landmarke, die in Stambach von fast allen Quartieren aus einsehbar ist. Sie markiert den Entstehungsort und die besondere topografische Situation in Stambach.

Der Industriekomplex des Textilbetriebes der Firma Schoepf ist eine weitere Landmarke und überragt den gesamten Kernort „burgartig“. Damit wird die neuere Geschichte seit der Industrialisierung bis heute unübersehbar markiert.

Der Weißensteinturm in Ortsnähe von Stambach, der mit seiner Gastronomie und seinem Übernachtungsangebot auch Touristen anzieht, hat einen besonderen Charme. Der Besucher hat von dort einen Rundblick über die gesamte Region zwischen Frankenwald und Fichtelgebirge.

Nachfolgende Skizze zeigt eine Möglichkeit weiterer Inwertsetzung typischer Ortschaften in Stambach auf:

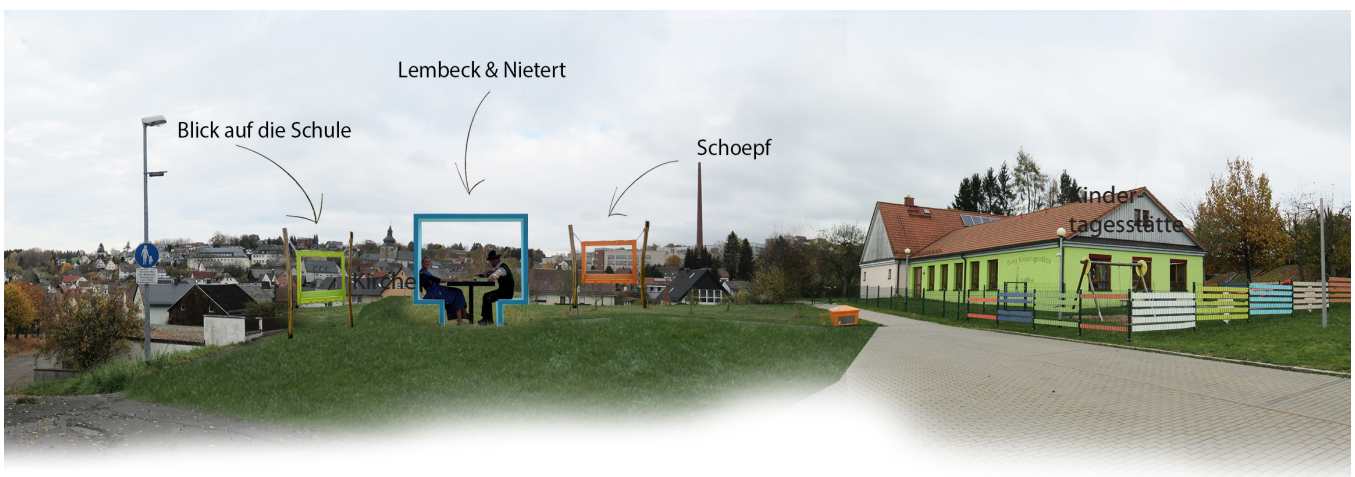


Abb. 62 Ideenskizze/ Vision für exponierte Freifläche mit Blick auf das Ortszentrum - Blick von Kindertagesstätte



Abb. 63 Blick von der Blumenau in Richtung Ortskern

B9.2 Siedlungsgeografie - Topografie - Entfernungen

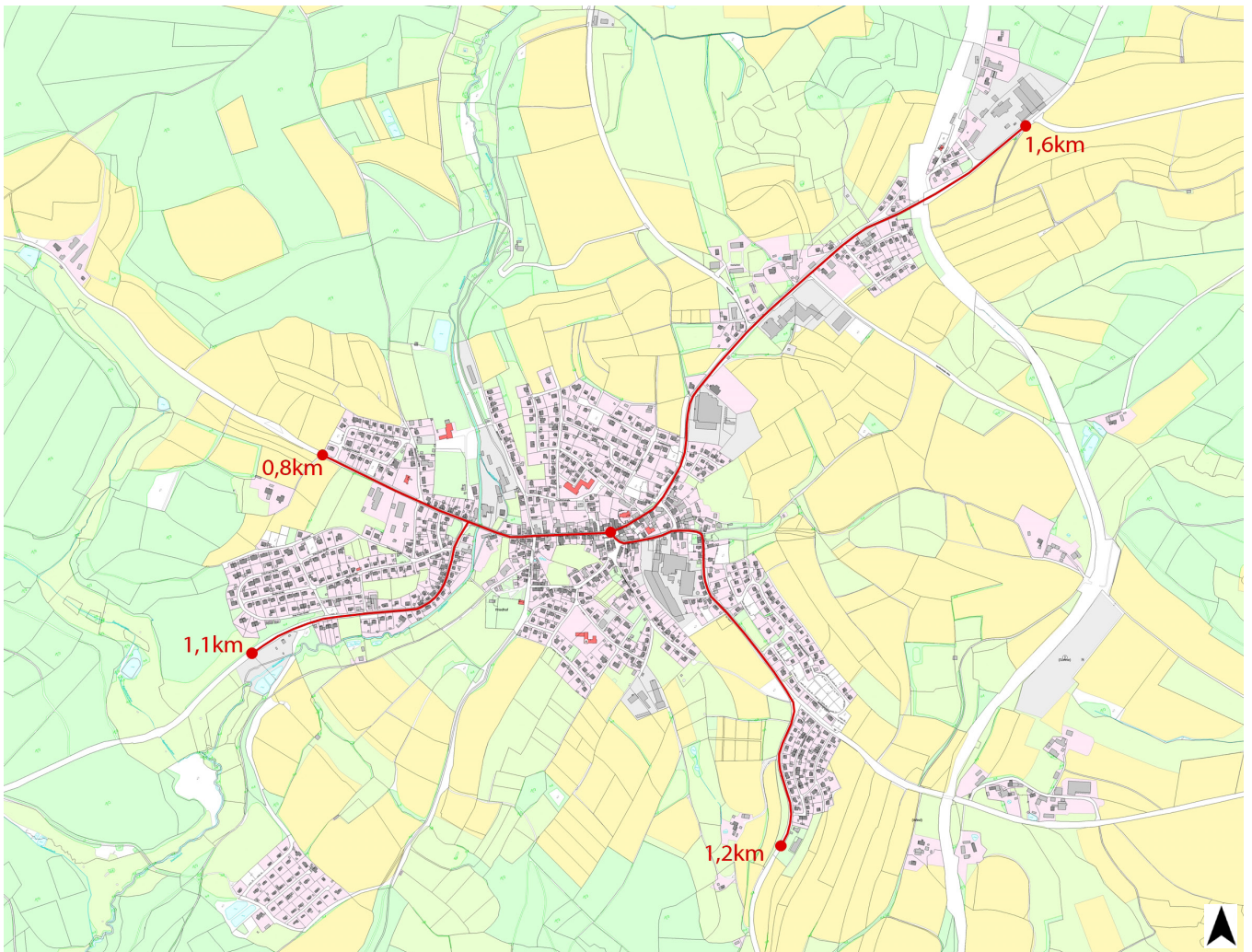


Abb. 64 Entfernungen vom Altort

In Bezug auf seine relativ kleine Einwohnerzahl weist Stammbach sehr große innerörtliche Entfernungen auf. So liegen zum Beispiel 1,6 km zwischen dem historischen Zentrum und dem Bahnhof und 1,2 km zwischen dem Ortskern und dem Neubaugebiet Weißensteinblick, das sich im südöstlichen Siedlungsausläufer befindet. Vom Altort sind es 1,1 km bis in die Blumenau und 0,8 km bis zu den Ortsteilen Sonnenhof und Am Landscheidbühl. Allein im historischen Kernort liegen soziale Zentren wie die Schule, der Kindergarten und der Sportplatz auch weit voneinander entfernt. Diese sind für Kinder und ältere Menschen als fußläufige Verbindungen besonders wichtig, jedoch mit erheblichen Entfernungen verbunden und stellen eine Erschwernis und ein Risiko dar.

Ein weiterer Faktor, der einer nicht motorisierten Mobilität im Wege steht, sind die erheblichen Höhenunterschiede. Sie führen zu einer Begünstigung der Nutzung von PKWs.

B9.3 Altersklassen der Bebauung und Siedlungserweiterung

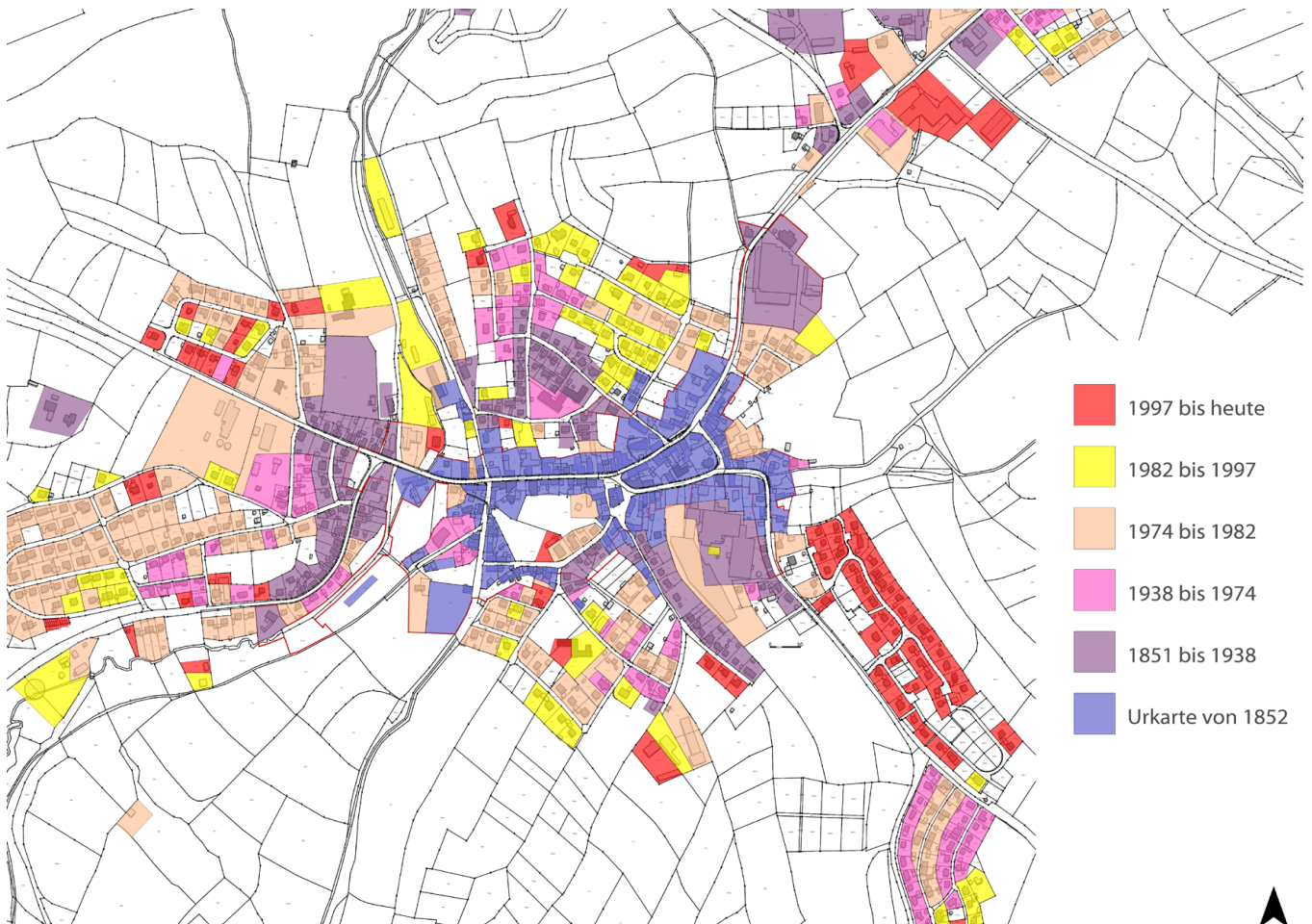


Abb. 65 Altersklassen-Informationen - aus: Geoportal Bayernatlas; grafische Aufbereitung iF

Die Baukultur im Ortskern von Stammbach bis zu seinen Ortsrändern ist in der zeitlichen Abfolge der Bebauung durch zeittypische Baustrukturen und Materialien ablesbar. Der Altort setzt sich zusammen aus der historischen Kernsiedlung, die in der Urkarte von 1852 zu erkennen ist. In der obenstehenden Grafik wird auch deutlich, wie sich Stammbach sukzessiv nach außen entwickelt hat und über einen Zeitraum von über 700 Jahren - als die erste urkundliche Erwähnung stattfand - kontinuierlich gewachsen ist. Besonders interessant sind auch die Zusammenführungen verschiedener Ortsteile, wie dem südlichsten Teil, der durch das Neubaugebiet „Weißensteinblick“ als Verbindungselement zusammengewachsen ist.

Die Anordnung der Haupt- und Nebengebäude richtet sich entlang der Kulmbacher Straße und Bahnhofstraße, von der aus die Handelsbeziehungen geführt wurden, aus. Die Übersichtskarte der baulichen Altersklassen im Ortskern zeigt ein sehr typisches Bild von einerseits historischer Bebauung (blau) und die sehr heterogene Weiterentwicklung etwa ab 1850 mit unterschiedlichen Expansions-Bereichen. Diese führten, topografisch bedingt, zur Längsentwicklung von bebauten Höhenzügen und Talräumen.

Sehr deutlich zu sehen ist auch die Phase zwischen Industrialisierung und Nachkriegs-Geschichte des ersten Weltkrieges. Hier kommt es zu werksnahen Wohnbebauungen, die auf die Textil- und gewerblichen Betriebe zurückzuführen ist. Weiter zeigt die Karte (gelb) Auffüllungen und Arrondierungen an allen damaligen Siedlungsrändern gleichermaßen. Die jüngste Entwicklung spiegelt den Wunsch wider, außerhalb der Tallage landschaftliche Qualitäten für neues Wohnen zu nutzen. Gleichzeitig geht damit eine strukturelle Schwächung des historischen Ortskerns einher mit einer bereits kritischen Leerstandshäufung, beziehungsweise Unternutzung.

B9.4 Innenentwicklungspotenziale Leerstände, Flächenreserven, Baulücken

Systematische Erfassung - Konzepterstellung

Die detaillierte Untersuchung der innerörtlichen Verkehrsströme und -mengen, insbesondere die Bahnhofstraße zwischen Unterem und Oberem Markt, dienten ausschließlich dem Ziel, Innenentwicklungspotenziale freizulegen, mit einer Verlangsamung der Verkehre und der damit verbundenen Verkehrsimmissionen als wesentlicher Parameter für angemessene Wohnumfeldqualitäten. Es wird dabei die Ausführungen zu den Handlungsfeldern/ Leitzielen ab S. 83 und die verkehrsplanerischen Darstellungen ab S. 102 verwiesen.

Mit Stand vom Oktober 2022 teilt der Markt Stambach zur wohnungswirtschaftlichen Situation mit:

Wohnung, ab sofort, bezugsfertig, nicht renoviert: 6,00 €/m²

Wohnung, ab sofort, bezugsfertig, vollrenoviert: 6,80 €/m²



Abb. 66 Leerstände als Bestandserfassung, Momentaufnahme Oktober 2020
rot = Leerstand,
gelb = stark unternutzt

Für den Kernbereich zeigt der Ausschnitt eine Häufung von Leerständen (Momentaufnahme der Nutzung Oktober 2020). Rot eingefärbte Objekte stehen dabei für einen vollständigen Leerstand, gelb eingefärbt sind Gebäude, die stark unternutzt sind. Drei Leerstände in der Weißensteinstraße sind mittlerweile abgebrochen.

Es zeichnet sich mit der Häufung entlang der Kulmbacher Straße und Bahnhofstraße sehr deutlich die Strukturschwäche ab, s. hierzu die demographischen Daten S. 18 und S. 19. Dazu gehört auch der hohe Anteil unternutzter Gebäude, entweder in Form eines Etagenleerstandes (häufig EG), oder in einer generellen Nutzung von weniger als 50% der Gebäudefläche.

Ziel ist es, eine weitere Abwanderung in die Randgebiete der Kommune zu verhindern und eine lebendige Ortsmitte wieder herzustellen. Im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes wird sowohl der Erhalt ortsbildprägender Leerstandsgebäude verfolgt, als auch eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung durch Neubauten angestrebt. Die Regierung von Oberfranken gewährt aus dem Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung Zuwendungen für Sanierung und Neuordnung.

Die Gründe für die Leerstände sind vielfältig. Neben der abnehmenden quantitativen Nachfrage durch Abwanderung spielen auch qualitative Aspekte eine entscheidende Rolle. Weiter ist der Rückstau von Modernisierungen und Sanierungen oftmals ein gewaltiges Hindernis zur Erneuerung. Vor allem die Lage im Kernort ist ein entscheidendes Kriterium: In direkter Nähe zur Durchfahrtsstraße im Altort (Kulmbacher Straße, Bahnhofstraße und Rathausstraße), in unmittelbarer Nähe der Wohnräume zum „lauten“ Natursteinpflaster in der Bahnhofstraße oder der beengten Fahrbahnsituation in der Kulmbacher Straße. Da sich Anforderungen an Wohnqualität verändern, ist festzustellen, dass in vielen Fällen diese Anforderungen an Bestandswohnungen nicht immer erfüllt sind. Dazu gehört Barrierefreiheit, nutzbarer Freiraum, Lärmschutz und moderne Grundrisse der Wohnungen. Hierzu wurden auch die Bürgerinnen und Bürger auf vielfältige Art mit einbezogen (s.S. 59, 139, 154, 183 und 196).

Flächenpotenziale

Als Folge des demografischen Wandels und aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungen in der Textilindustrie lassen sich in Stammbach zunehmend Leerstandsgebäude und freie, unbebaute Brachflächen finden. Hinzu kommen klassische Baulücken. In vielen Kommunen wird ihre quantitative Bedeutung unterschätzt und nicht voll ausgeschöpft.

Auch der Markt Stammbach hat die Aufgabe, die Potenziale der innerörtlichen Freiflächen zu nutzen, sodass wir heute nicht auf Kosten zukünftiger Generationen leben. Unversiegelte Böden und baulich ungenutzte Brachflächen stellen eine Ressource dar, die es nach dem Prinzip „Innen statt Außen“ zu nutzen gilt. Trotz der Erkenntnis, dass lediglich eine flächensparende Siedlungsentwicklung zukunftsfähig ist, stellt das klassische Instrument zur Stillung der Nachfrage nach Bauland bis heute die Ausweisung neuer Baugebiete dar, wie am Beispiel des Neubaugebietes „Weißensteinblick“ zu erkennen ist. Der Grund für die Neuanlage von Baugebieten ist häufig der Druck auf die Gemeinde, den Nachfragen ein gewisses Angebot zu bieten.

Auf die aktuelle Bauleitplanung wird an dieser Stelle verwiesen (z.B. Flächenreserve F8, B-Plan - „Sonnenleite“).

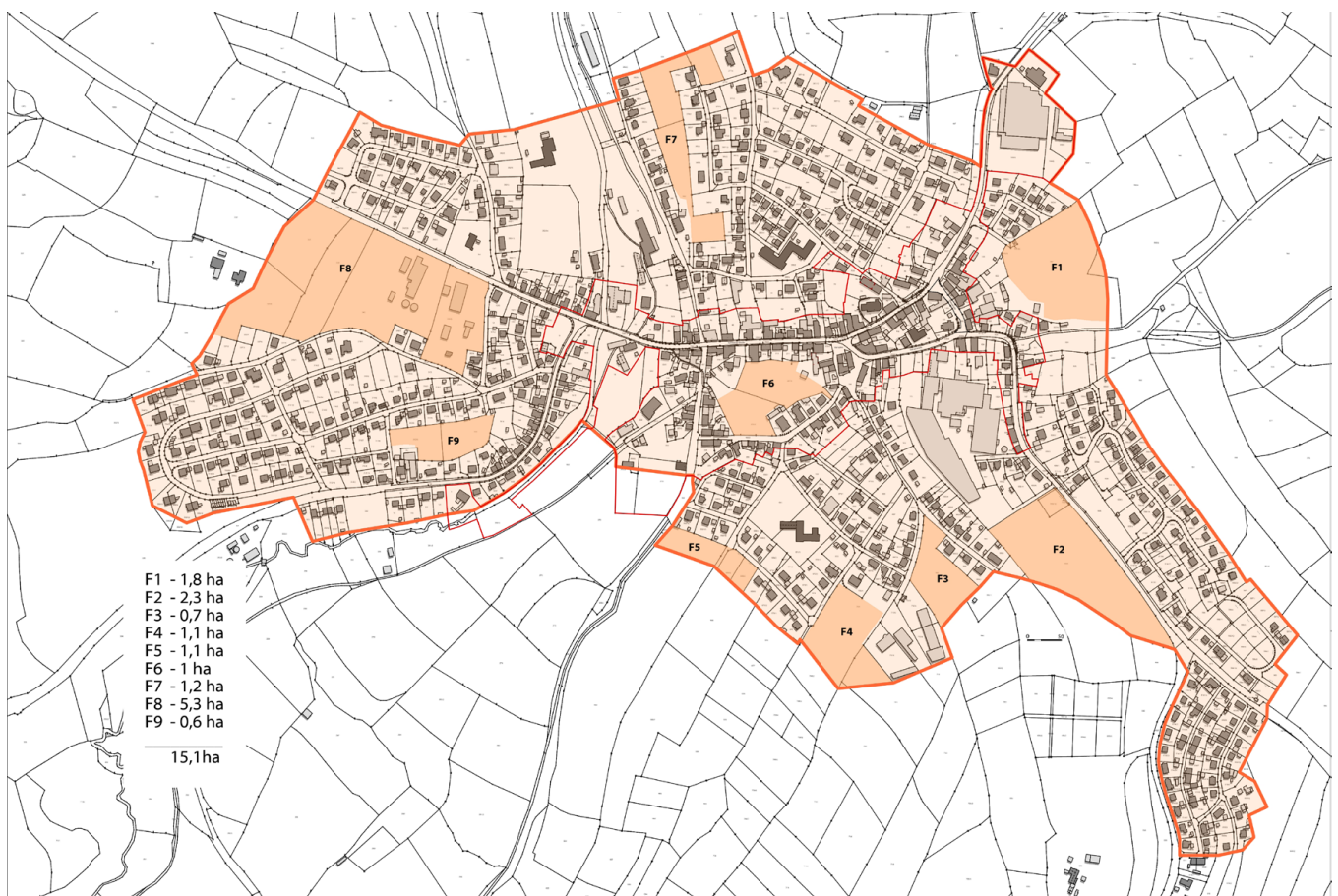


Abb. 67 15 ha Flächenreserven

Zur Erfassung des Bedarfs für Wohnbauflächen wird nachstehend eine Untersuchung der Flächenreserven mit Baulücken erschlossener Bereiche und die zu erwartenden bzw. drohenden Leerstände aus demografisch ablesbaren Indikatoren dargestellt.

Das Flächenangebot erschlossener Grundstücke ist riesig. Die neu hinzukommenden Leerstände bzw. Eigentümerwechsel zeigen ebenfalls eine erwartbare zusätzliche Reserve auf.

Baulücken

Im Bereich des Altortes und der Siedlungserweiterungen bestehen derzeit rund 100 bebaubare Parzellen, im nördlichen Teil sind es rund 25.

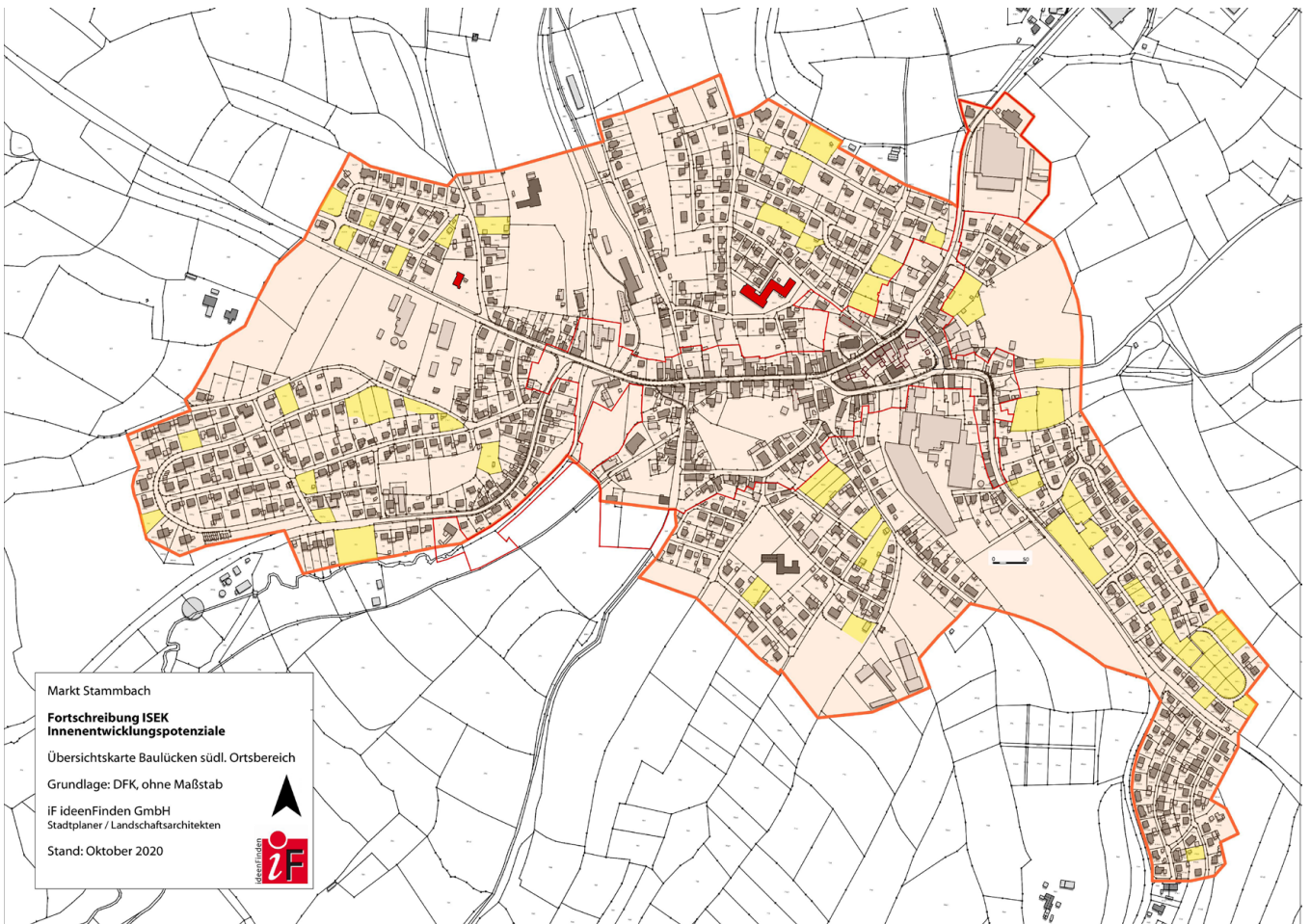


Abb. 68 Baulücken Kernbereich (Nord)

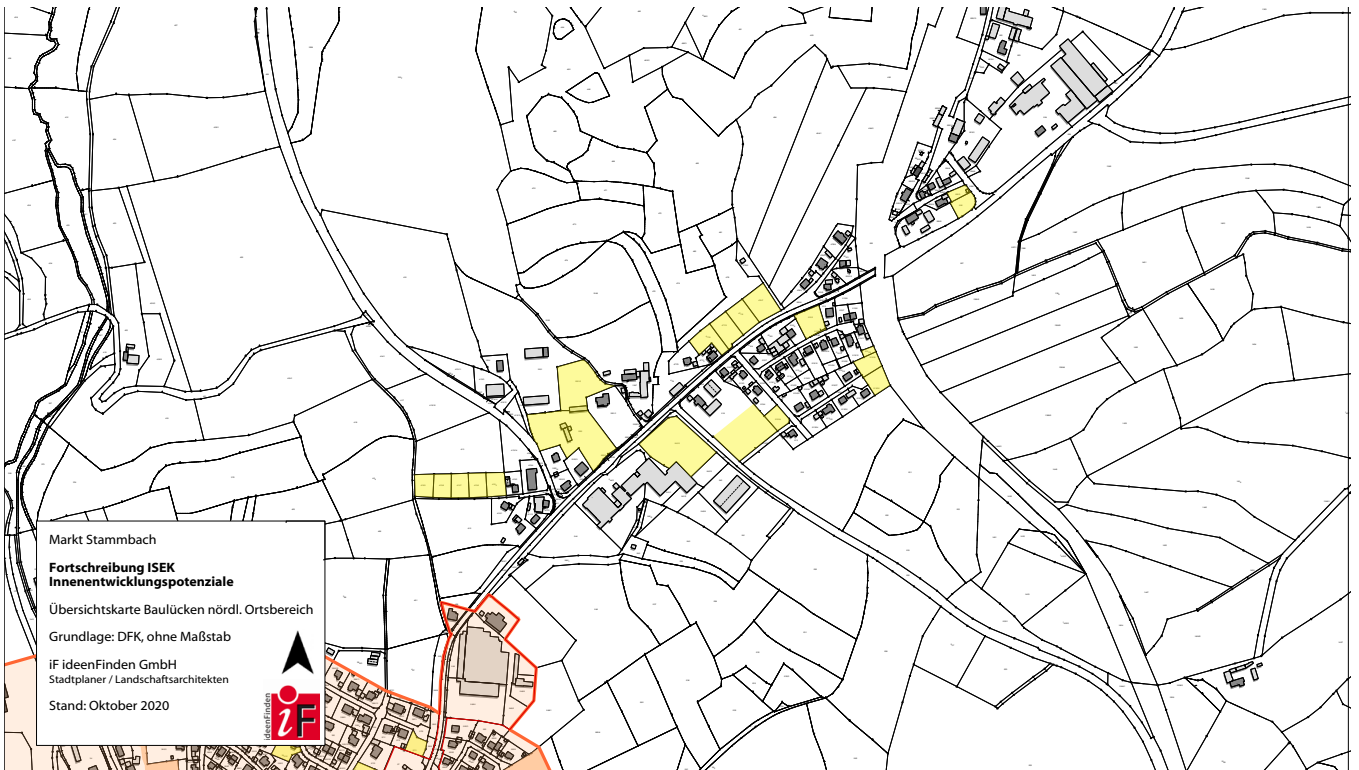


Abb. 69 Baulücken Markt Stambach (Süd)

Ein Auszug aus der Broschüre des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr:



Hintergrund

Warum lohnt sich die Aktivierung von bebaubaren Grundstücken?

Wohnraum ist knapp. Damit mehr Wohnungen gebaut werden können, zählt jedes Grundstück und insbesondere jene, an denen bereits Straßen und Infrastruktur vorhanden sind und die sich beispielsweise in etablierten Einfamilienhausgebieten befinden. Jede Stadt, jeder Markt und jede Gemeinde prüft fortlaufend den Bedarf an Wohnraum und Wohnbauland. Sobald nicht genügend Wohnraum – als Mietwohnraum oder als Eigenwohnraum – zur Verfügung steht, analysiert sie, ob für den Bau von Wohnhäusern neues Bauland ausgewiesen werden soll.

Nicht wenige Gemeinden betreiben hierfür ein kommunales Flächenmanagement, d. h. sie erheben und verwalten Daten zum Baubestand, zu Leerständen und zu freien Grundstücken. Hierzu werden auch bestehende Siedlungsgebiete untersucht. Insbesondere noch leerstehende Flächen in vorhandenen Baugebieten oder in oft seit Jahrzehnten bebauten Bereichen, die gut erschlossen sind und dennoch Baulücken aufweisen, liegen im Fokus der Gemeinden. Auch untergenutzte Grundstücke mit einem geringen Anteil an Bebauung,

Grundstücke aktivieren – Wohnraum schaffen



Landshut
Münchnerau

leben
bauen
bewegen

stellen ein sogenanntes Innenentwicklungspotenzial dar, das aktiviert werden kann. Denn hier kann meist schnell eine Bebauung realisiert werden.

Die Gemeinden sind durch die gesetzlichen Vorgaben (Baugesetzbuch, Landes- und Regionalplanung) angewiesen, nur dann neues Bauland auf der sogenannten „grünen Wiese“ auszuweisen, wenn der Bedarf an neuen Bauflächen höher ist, als die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale. Und hier entsteht ein Dilemma: Wenn sich Eigentümerinnen und Eigentümer leerstehender Grundstücke nicht zu einem Verkauf oder einer Bebauung entscheiden, besteht rechnerisch unter Umständen ein scheinbar hohes Angebot an Bauflächen und damit kein Bedarf an neuen Siedlungsflächen. Bauwillige gehen dann mitunter leer aus und müssen gegebenenfalls den Heimatort verlassen. Oder die Gemeinde weist zulasten von Natur und Landschaft neue Baugebiete auf landwirtschaftlichen Flächen aus. Dies führt nicht nur zu einer negativen Umweltbilanz, sondern erhöht auch langfristig die Kosten für Infrastruktur.

Daher sind Städte, Märkte und Gemeinden bestrebt, erschlossene und baureife Grundstücke zu aktivieren. Sie treten hierzu auch an Eigentümerinnen und Eigentümer heran, um Verwertungsmöglichkeiten zu klären.