

Markt Stammbach

ISEK 2022



Abb. 01 Fotoaufnahme vom Juli 2021 beim Färber-Workshop im Färber-Garten der Rathausstr. 11

Auftraggeber

Markt Stambach
Rathausstr. 7
95236 Stambach

Auftragnehmer

iF ideenFinden GmbH
Dipl.-Ing. Raimund Böhringer
Breitenbrunner Weg 16
95632 Wunsiedel

in Zusammenarbeit mit:

resonanzOrganisationen
Astrid Köppel
Hildenbach 30
95632 Wunsiedel

PSLV Planungsgesellschaft
Stadt-Land-Verkehr GmbH
Robert Ulzhöfer
Josephspitalstr. 7
80331 München

Oktober 2022

Markt Stambach – ISEK

Einführung und Aufgabenstellung	6
Zusammenfassung der Ergebnisse	7
A Aufgabenstellung zur Fortschreibung des ISEKs	11
A1 Wohin geht die Reise? - Wo ist die Mitte Stambachs?	12
B Grundlagen	13
B1 Lage im Raum	13
B2 Interkommunale Zusammenarbeit - regionale Kooperation	15
B3 Struktur des Gemeindegebietes - Flächennutzungsplan	16
B4 Demografie	18
B4.1 Stambach – Das Familienparadies	20
B4.2 Sozialer Zusammenhalt - Vereine - bürgerschaftliches Engagement	21
B4.3 Grund- und Nahversorgung, medizinische Versorgung, Pflege und Betreuung	24
B4.4 Stambach im Programm „Marktplatz der Generationen“	24
B5 Wirtschaft	25
B5.1 Wirtschaftsstandort Stambach	28
B5.2 Dienstleister - Handwerk - Produzierendes Gewerbe	29
B5.3 Land- und Forstwirtschaft	30
B6 Freizeit und Erholung - Tourismus	31
B6.1 Übernachten in Stambach	34
B7 Mobilität	35
B7.1 Örtliche Mobilität in Stambach	36
B8 Energie - Ver- und Entsorgung - Abfallwirtschaft	37
B8.1 Energie-Atlas	38

	B8.2	Solarenergie und Photovoltaik in Stammbach	38
	B8.3	Windkraft - Standorte	39
B9		Städtebauliche Grundlagen und Analyse	40
	B9.1	Strukturanalyse Ortskern	41
	B9.2	Siedlungsgeografie - Topografie - Entfernungen	44
	B9.3	Altersklassen der Bebauung und Siedlungserweiterung	45
	B9.4	Innenentwicklungspotenziale	46
	B9.5	Denkmalpflegerische Interessen	57
B10		Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	58
C		Beteiligung - Bürgerumfragen - Lenkungsgruppe	59
	C1	Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit	60
	C2	ISEK Arbeits- und Lenkungsgruppe (siehe Anhang)	61
	C3	Online-Umfragen und Ergebnisse (siehe Anhang)	67
	C4	Färber-Wege als Mitmachprojekt	68
	C5	Mitmachprojekte 1+2	69
	C6	Färber-Garten als Mitmachprojekt	71
	C7	Verein „die Schönfärber - Stammbach 21“	72
D		Stärken und Schwächen	
		Zusammenfassende Bestandswertung	76
	D1	Innenentwicklung	76
	D2	Verkehr - Straßenräume	77
	D3	Sozialer Zusammenhalt	78
	D4	Lebens- und Wohnqualität	79
	D5	Aufenthaltsqualität im Kernort	80
	D6	Wirtschaftsstandort Stammbach	81
	D7	Grund- und Nahversorgung, medizinische Versorgung, Pflege und Betreuung	82

E	Leitziele der Ortsentwicklung nach Handlungsfeldern	83
F	ISEK - Maßnahmenkatalog	89
	ISEK - Maßnahmenkatalog (Übersicht)	89
	Maßnahmen Integrierter Stadtentwicklung (Kurzbeschreibung)	91
	Zeitliche Perspektive bzw. Priorisierung	99
	Arbeitsmaterialien - Anhänge	101
	Anhang 1: Verkehr - Mobilität	102
	Anhang 2: Bürgerbeteiligung - Mitmachprojekte	139
	Anhang 3: Interkommunale Zusammenarbeit	189
	Anhang 4: Grüne Infrastruktur - Lebens- und Aufenthaltsqualität	193
	Anhang 5: Liste der Ortstermine und Gespräche	195
	Abbildungsverzeichnis	198
	Literaturverzeichnis	202

Einführung und Aufgabenstellung

Der Markt Stammbach im Landkreis Hof ist gekennzeichnet durch lang anhaltende Funktionsverluste im Ortskern einerseits und durch Zunahme von Wohnbauflächen aufgrund günstiger Bedingungen an den Siedlungsändern andererseits. Mit der Strategie, preiswertes Bauland anzubieten und gleichzeitig an die sozialen Einrichtungen für Familien anzuknüpfen, ist es der Marktgemeinde Stammbach gelungen, demografisch bedingte Einwohnerverluste zu bremsen und eine stabile Wanderungsbilanz zu erreichen. Mit der Marke „Familienparadies Stammbach“ konnten strukturelle Schwächen abgemildert werden und eine Trendwende angesteuert werden.

Die signifikante Strukturschwäche des Ortskerns steht im Fokus einer künftigen Stadtentwicklungsstrategie mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK). Damit soll versucht werden, verlorenes Terrain wieder zurückzugewinnen und eine Belebung der Ortsmitte zu erreichen. Die Innenentwicklung steht vor schwierigen Herausforderungen, soll aber insgesamt hohe Priorität bei gemeindlichen Vorhaben erhalten.

Die 2004 erreichte Aufnahme in das Programm der Städtebauförderung basiert auf einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) mit einem Sanierungsgebiet. Bereits im Jahre 2006 wurden mit einem ISEK programmatische Aussagen zur Zukunftsfähigkeit getroffen. Der Markt Stammbach beschloss im Jahr 2020, die Fortschreibung des damaligen ISEKs unter Zuhilfenahme eines vertiefenden städtebaulichen Rahmenplans, durchzuführen. Damit sollen die Grundlagen für die Revitalisierung des Ortskerns mit neuer Wohn- und Lebensqualität geschaffen werden. Die Untersuchung der Verkehrssituation war ein wesentlicher Teil der Aufgabe der ISEK-Fortschreibung.

Sehr deutlich wurde das Erfordernis einer umfassenden Bürgerbeteiligung als Voraussetzung für den Projekterfolg des ISEK 2020/21 festgestellt. Mit einer aktivierenden Moderation war vorgesehen, die Integration von Neubürgern zu forcieren und die demografisch bedingten Defizite zum Beispiel in der Pflege und Betreuung und in der Grund- und Nahversorgung zu beseitigen. Erkennbar war zu Beginn des Entwicklungsprozesses die Notwendigkeit, verschiedene Formate der Beteiligung durchzuführen, um eine Motivation und Akzeptanz in der Bürgerschaft auszulösen. Dazu wurde vorgeschlagen, ein Dialogforum mit einer Lenkungsgruppe des ISEKs begleitend einzurichten. Auch Haushaltsbefragungen, Einzelgespräche und Ortsspaziergänge wurden durchgeführt.

Als günstiger Umstand für die Bestands-Analyse des Ortskerns hat sich weiterhin das Vorliegen eines Kommunalen Denkmalkonzeptes (KDK) herausgestellt, das Mitte 2020 verfügbar war. Hierin sind die denkmalpflegerischen Interessen und identitätsstiftende baulichen Werte im Kernort von Stammbach eindrucksvoll dokumentiert.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Als wesentliches Ergebnis des ISEKs kann eine notwendige Fokussierung auf den Ortskern von Stammbach festgehalten werden. Hier gibt es erheblichen Handlungsbedarf und ein weites Feld von Aktivierungsmaßnahmen.



Abb. 02 FNP Markt Stammbach - Das ISEK bezieht sich auf den Kernort Stammbach

Durch die intensive Beteiligung der Bürgerschaft wurde sehr eindrücklich der Wunsch zum Ausdruck gebracht, neue Lebensqualität im öffentlichen Raum herstellen zu wollen. Mit dem Schwerpunkt auf Innenentwicklung soll dabei generell eine Umkehr der Flächenentwicklung in Stammbach eingeleitet werden.

Das Rathausquartier zwischen Rathausstraße, Färberstraße und Bahnhofstraße hat dabei eine absolute Schlüsselfunktion. Das angrenzende Kirchenquartier zwischen Friedrichstraße, Schulstraße und Bahnhofstraße wird ebenfalls als essenzieller Baustein einer Revitalisierung des Ortskerns identifiziert. Dazu gehören die kirchlichen Einrichtungen, die Schule und die noch verbliebenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.

Verlorengegangene Wohnqualität in der Ortsmitte wird in der Bürgerschaft eindeutig auf die hohe Lärmbelastung aus Verkehrsemissionen der Bahnhofstraße zurückgeführt. Gleiches gilt für die Kulmbacher Straße zwischen Unterem Marktplatz und Friedhofstraße.

Der Obere Markt (Bahnhofstraße) ist seit vielen Jahren durch Leerstand und Abbruch gekennzeichnet. Er steht als attraktiver öffentlicher Raum derzeit nicht mehr zur Verfügung. Für die Bürger von Stammbach ist andererseits die Versorgung mit Senioreneinrichtungen ein vorrangiges Ziel. Deshalb konnte ein Investor gefunden werden für den Bau einer Tagespflege-Station und von Seniorenwohnungen. Dazu gibt es inzwischen konkrete Planungen, für die der Standort Oberer Markt gewählt wurde. Eine öffentliche Förderung über das Programm der Städtebauförderung wird angestrebt. Mit dieser Senioreneinrichtung kann gleichzeitig ein wichtiger Baustein für die Belebung der Ortsmitte entstehen, der auch zur Erzeugung einer gewissen Frequenz auf Straßen und Plätzen beitragen wird.

Als wichtige Voraussetzung für Stadtwohnen im Bereich des Rathausquartiers und der Kulmbacher Straße erscheint die bedarfsgerechte Umgestaltung der Bahnhofstraße als unausweichliche Maßnahme. Das Straßenprofil erlaubt keine sichere Fußgängerbewegung. Der bruchraue Natursteinbelag führt zu erheblicher Lärmbelastung und kann die Erfordernisse angenehmen Wohnens nicht gewährleisten. Es ist deshalb erklärtes Ziel des Marktes Stammbach, die Bahnhofstraße (Kreisstraße HO21) entsprechend umzugestalten. Diese Maßnahme hat große Lenkungswirkung für den Wohnwert und die stadträumliche Identität. Es wurden verschiedene Varianten der Verkehrslenkung untersucht, mit dem Ergebnis, keine Einbahn-Regelung mehr zu verfolgen. Dafür wird eine Umgestaltung des Straßen-Profiles bevorzugt, mit dem Ziel, den Verkehr zu verlangsamen und den Belag geräuscharm auszubauen.

Auffälliges Ergebnis des ISEK-Prozesses ist die Notwendigkeit, kurze und sichere Wege im Ortskern neu zu denken und zu entwickeln, einerseits, um motorisierten Binnenverkehr zu vermeiden und andererseits, um echte Aufenthaltsqualität mit höherer Verkehrssicherheit als in der Kulmbacher Straße, entstehen zu lassen. Das Konzept „Kurze Wege“ wurde dabei mit dem ortsspezifischen Merkmal der Industriegeschichte des Textilstädtchens Stambach verknüpft. Es sollen sukzessive „Färber-Wege“ entstehen, die neue innerörtliche Wegebeziehungen für Fußgänger ermöglichen. Ein konkreter erster Schritt wurde mit der Gründung eines neuen Bürger-Vereins (die Schönfärber - Stambach 21) markiert.

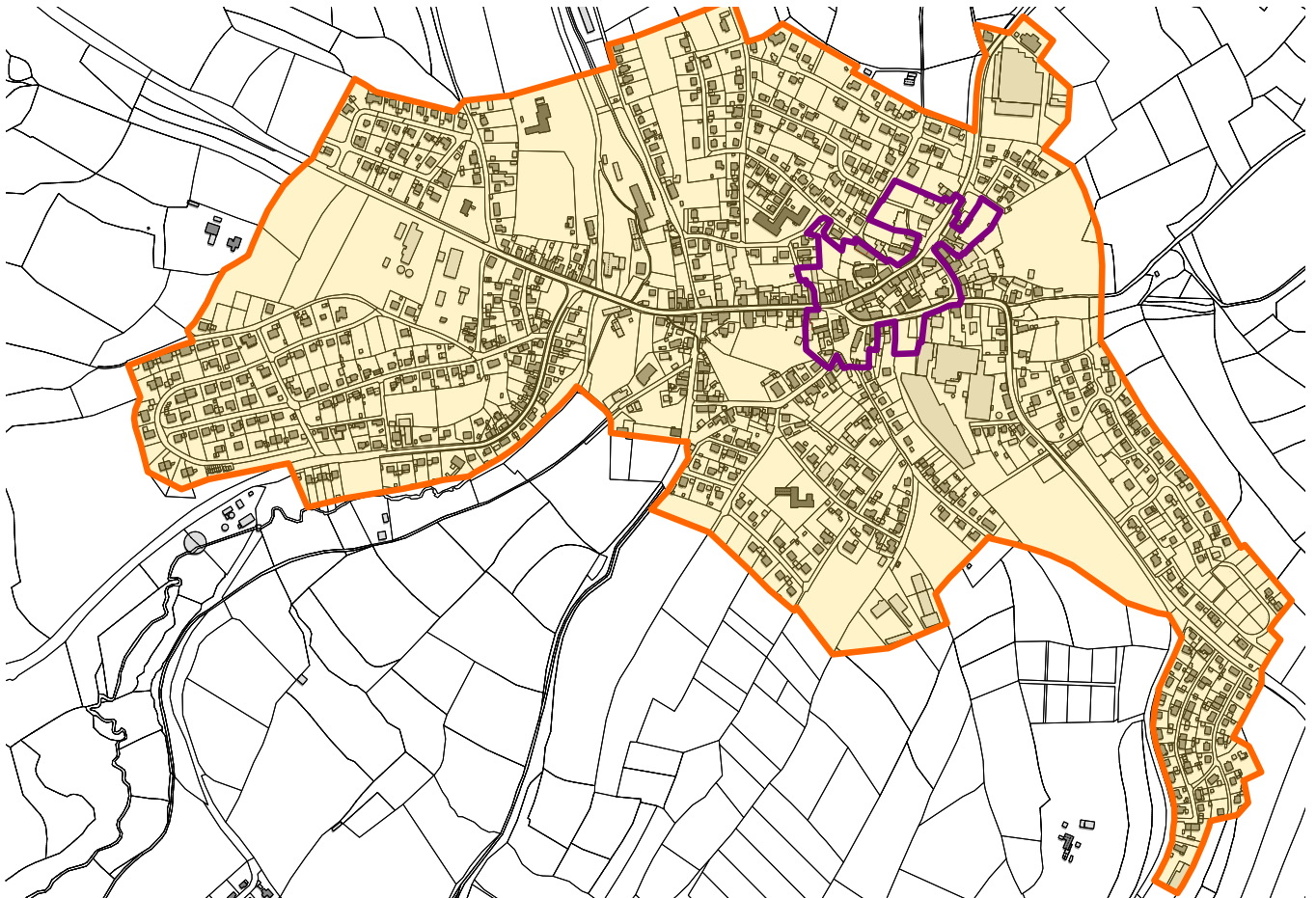


Abb. 03 Bezugsrahmen ISEK Stambach

ISEK Kernort Markt Stambach

Der Slogan „mitmachen - Mitte machen“ wurde zum Leitmotiv der Bürgerbeteiligung. Als Ziel und Orientierungspunkt für die Bürgerschaft wurde das Leerstands-Objekt Rathausstr. 11 mit dem dazugehörigen Garten in den Fokus genommen. Als Mitmach-Projekt wird ein öffentlicher „Färber-Garten“ entstehen und als Zeichen der Nachhaltigkeit und der Gemeinschaft der StambacherInnen Zukunft haben. Der Färber-Garten wurde bei den internationalen Netzwerkpartnern „sevorgardens“ als Partner registriert. Damit kann Stambach über den lokalen und regionalen Rahmen hinaus Kontakte knüpfen, um auch im ländlichen Raum Partner zur Unterstützung von Nachhaltigkeit und Innovation zu erhalten.

Die Marktgemeinde Stambach gehört zur interkommunalen Arbeitsebene des ILE Fränkischen Markgraf- und Bischofsland und hat sich dort für die ländlichen Gemeindeteile auf interkommunaler Ebene in verschiedene Kooperationsvereinbarungen begeben. Eine übergemeindliche Beteiligung zur Zusammenarbeit konnte über das Thema Färbergarten - Färberwege mit der international tätigen Organisation sevorgardens eingebracht werden.



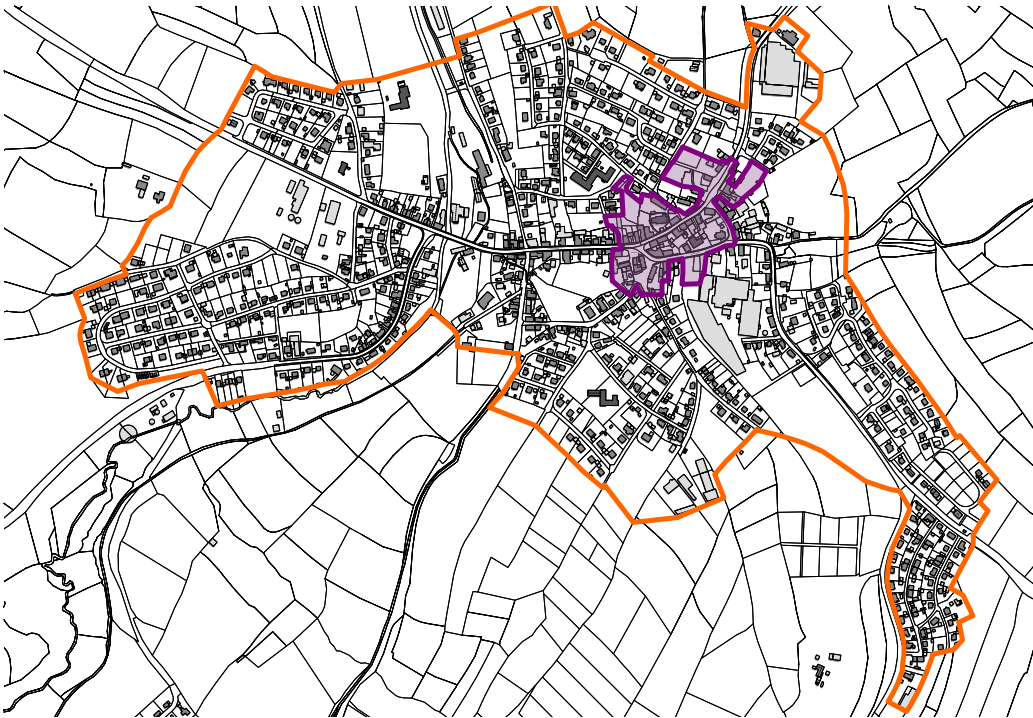
Abb. 04 Im Dialog mit den Bürgern - Ortsspaziergänge

Es wird innerorts darüber hinaus eine große Chance in der Umgestaltung vieler Nischen, kleiner Plätze und der Aufwertung von Grünflächen gesehen. Die Grüne Infrastruktur kann erheblichen Anteil an der Schaffung von neuer Aufenthaltsqualität haben. In der Kulmbacher Straße sind deshalb objektübergreifende Lösungen gefragt, zum Beispiel mit vertikalem Grün, mobilen Grünelementen und Fassadengestaltungen.

Fast zeitgleich zur Aufstellung des ISEKs wurde aufgrund der augenfälligen Strukturschwächen und Mängel ein Städtebaulicher Rahmenplan für den Ortskern in Auftrag gegeben. Bei der Definition des Untersuchungsraums für den Städtebaulichen Rahmenplan und seinen Städtebaulichen Voruntersuchungen (Analysen - Bestandswertungen) zeigte sich, dass die Kulmbacher Straße mit nord- und südseitig anliegenden gemischten Bauflächen hohen Handlungsbedarf hat. Deshalb wurde ein erweiterter Betrachtungsraum einbezogen. Hauptsächlich begründet ist dies durch die hohen Belastungen im Straßenraum, die bereits zu starken Verdrängungen der Wohnfunktion an die Peripherie geführt haben. In der Gesamtbetrachtung hat sich jedoch herausgestellt, dass der Markt klare Prioritäten und Schwerpunkte setzen muss, um in überschaubaren Zeiträumen handlungsfähig im Sinne einer Revitalisierung bleiben zu können. Der abgegrenzte Rahmenplan umfasst demzufolge eine Fläche von rund 4 ha. Allein hier werden Handlungsbedarfe erkennbar, die voraussichtlich den kommunalen Spielraum weit übersteigen werden.

Städtebaulicher Rahmenplan

Lage



Die Fokussierung auf das Wesentliche ist deshalb das Gebot der Stunde. Der Sanierungsschwerpunkt Oberer Markt mit einer zwischenzeitlich eingeleiteten Projektierung einer Seniorenwohnanlage und Tagesbetreuungseinrichtung bildet einen übergreifenden Schwerpunkt und wird voraussichtlich eine große Herausforderung darstellen. Die ortsräumliche Einbindung, verkehrliche Entlastungen und Gestaltungen, sowie innerörtliche Wegebezüge sind in der Folge zu vollziehen.

Maßnahmen



A Aufgabenstellung zur Fortschreibung des ISEKs

Die Marktgemeinde Stammbach schreibt das ISEK aus dem Jahr 2006 fort. Aus gutem Grund wird wegen der Problematik des Durchgangsverkehrs in der Ortsmitte ein Verkehrsplaner hinzugezogen. Das Büro Stadt - Land - Verkehr (PSLV) aus München begleitet den ISEK-Prozess fachlich. Die Kommunikation und die Prozessmoderation übernimmt das Büro resonanzOrganisationen aus dem Landkreis Wunsiedel. Die Bürgerbeteiligung wird als essenzielle Herausforderung eingestuft.

Projektparallel wird für den Schwerpunktbereich des Ortskerns ein Städtebaulicher Rahmenplan ausgearbeitet, der inhaltlich-konzeptionell auf die Aussagen des ISEK 2021 abstellt und konkrete Entwurfsergebnisse liefert. Der Fokus des Städtebaulichen Rahmenplans wurde auf bestimmte Teilbereiche des Kernortes gelegt. Es ist beabsichtigt, für das Rathausquartier, die daran angrenzenden Straßenräume und den Marktplatz ein konkret räumliches Gestaltungskonzept zu entwickeln. Auch die Kulmbacher Straße zwischen Rathausquartier und Stadtpark wird näher betrachtet. Dies soll Entscheidungsgrundlagen für Sanierungs- und Gestaltungsvorhaben liefern.

Intensive Bürgerbeteiligung und begleitende Verkehrsplanung sind elementare Bausteine der Fortschreibung des ISEKs. Im Juli 2020 wurde das KDK, das Kommunale Denkmalkonzept Stammbach, der Öffentlichkeit vorgestellt und abgeschlossen. Die Ergebnisse finden Eingang in das ISEK und in die Städtebauliche Rahmenplanung. Maßnahmen aus dem Sonderprogramm FONOB werden ebenfalls Gegenstand des hier beschriebenen ISEKs.

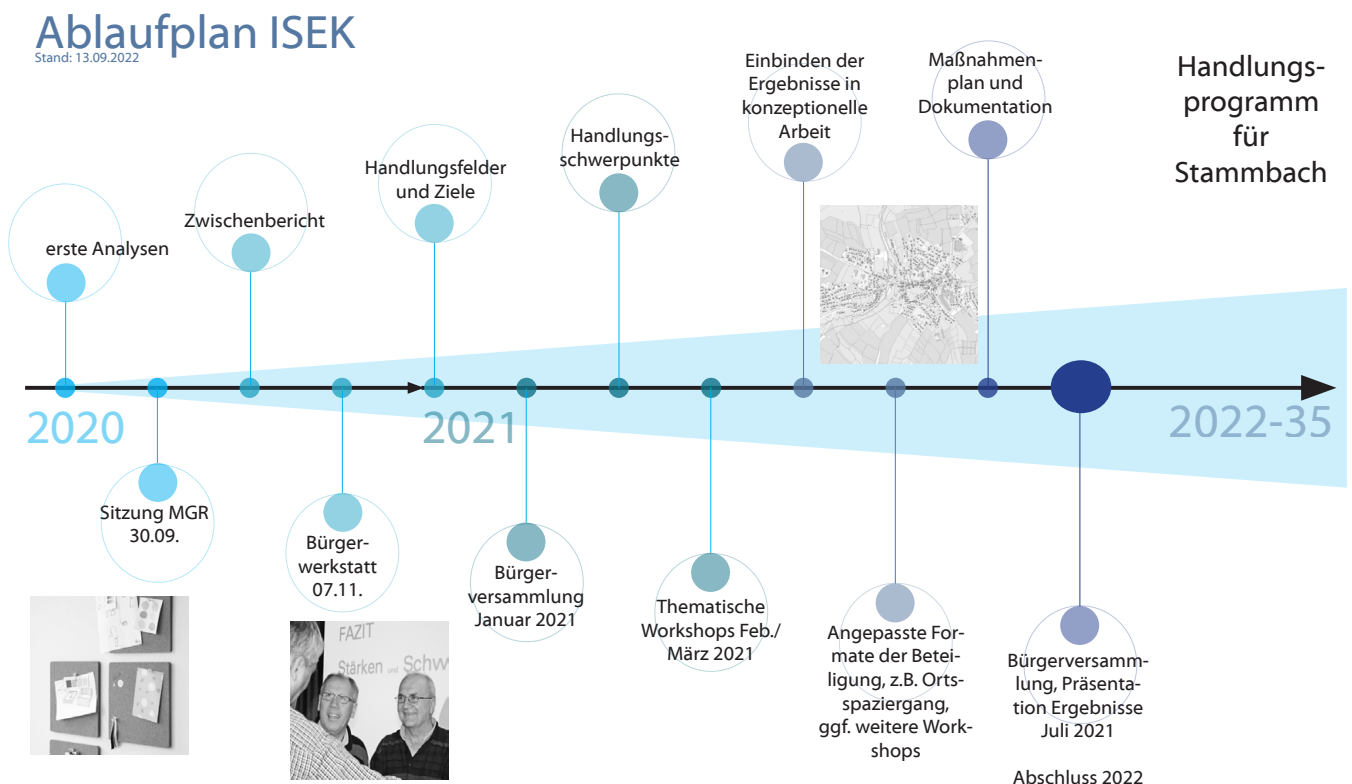


Abb. 05 Zeitplan ISEK-Prozess, Stand September 22

A1 Wohin geht die Reise? - Wo ist die Mitte Stammbachs?



Abb. 06 Mitfahr-Bank Stammbach

Sehr schnell hat sich zu Beginn des Entwicklungsprozesses eine deutliche Leitbildfrage herauskristallisiert. Sie ist zu umschreiben mit der Frage, wo die Mitte von Stammbach zu finden ist und wie die künftigen Schwerpunkte sein werden.



Abb. 07 Markierungen als Ergebnis der ISEK Arbeits- und Lenkungsgruppe

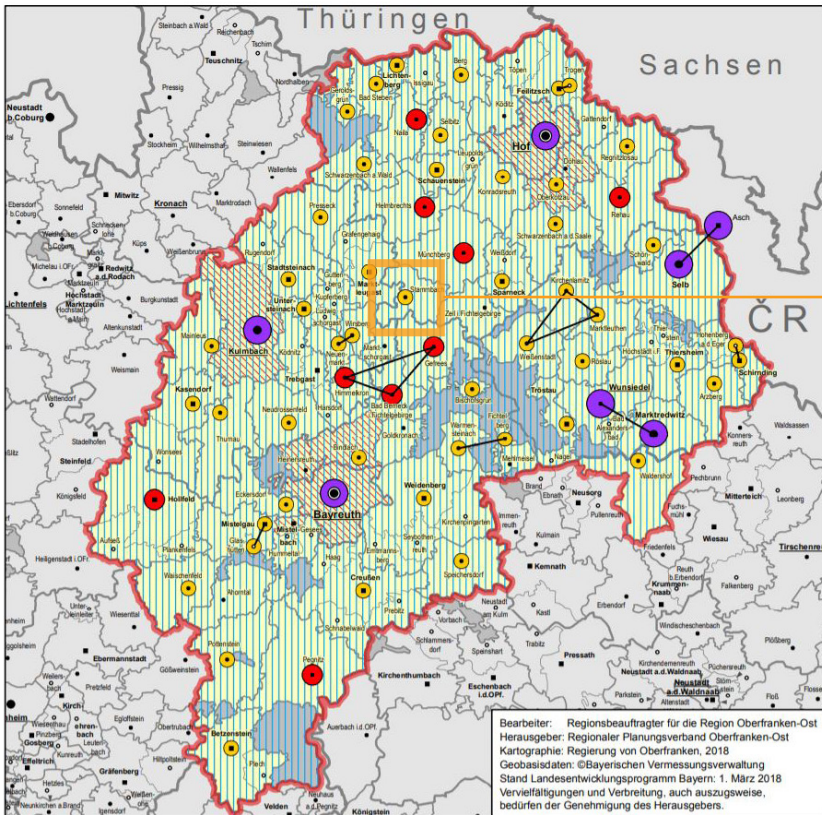
Bei einer online-Veranstaltung, wie mit obigem Luftbild dargestellt, haben sich sehr unterschiedliche Sichtweisen zur Frage nach der Mitte von Stammbach ergeben. Diese Bürgerbefragung nach der gefühlten Mitte des Ortes zeigt ein auffälliges Bild. Es werden verschiedene, völlig abweichende Angaben zur Ortsmitte gegeben. Dies unterstreicht die erkennbare polyzentrische Siedlungsstruktur und wirft die Frage auf, wo und in welchem Umfang Maßnahmen eingesetzt werden sollen.

Gleichzeitig bedeutet dies, dass für StammbacherInnen der historische Altort heute als weniger identitätsstiftend wahrgenommen wird. Die Entleerung der Ortsmitte und die Bevorzugung von Wohnstandorten an den Rändern bringt erhebliche Erschließungskosten mit sich. Für ein tragfähiges Handlungskonzept ist dies eine große Herausforderung.

B Grundlagen

B1 Lage im Raum

Stambach in der Region (Grundzentrum)



Regionalplan Oberfranken-Ost (5)
Zweite Änderung 2000
Karte 1 Raumstruktur

Redaktionell angepasst an das LEP Bayern 2018

Ziele der Raumordnung

a) **Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele**

- Grundzentrum
- Verbindungslinien zur Kennzeichnung Zentraler Doppel- oder Mehrfachorte

b) **Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele**

- Oberzentrum
- Mittelzentrum

- Allgemeiner Ländlicher Raum
- ▨ Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- ▨ Raum mit besonderem Handlungsbedarf
- ▭ Regionsgrenze

Zusätzliche Darstellungen

- Gemeinde
- Mitgliedsgemeinde
- Verwaltungsgemeinschaft (VG)
- Große Kreisstadt
- Gemeinde mit VG-Sitz
- Große Kreisstadt mit VG-Sitz

- ▭ Landesgrenze
- ▭ Regierungsbezirksgrenze
- ▭ Landkreisgrenze
- ▭ Grenze der Kreisfreien Städte
- ▭ Verwaltungsgemeinschaft
- ▭ Gemeindegrenze
- ▭ Mitgliedsgemeinde
- ▭ Gemeindefreie Gebiete



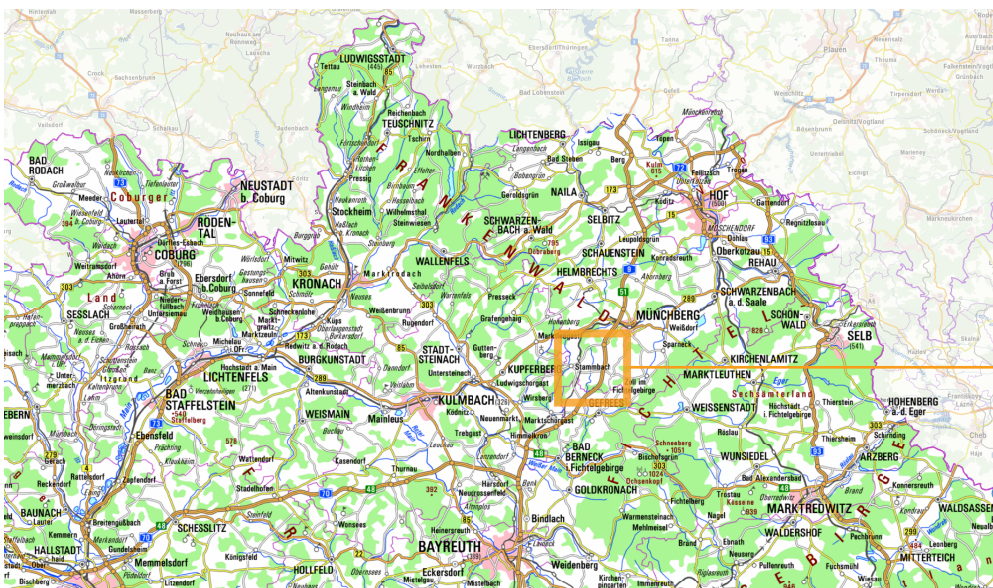
1:500.000

Abb. 08 Raumstruktur Oberfranken

Stambach

Die Gemeinde Stambach ist ein Grundzentrum und gehört zum Mittelzentrum Münchberg und zum Oberzentrum Hof.

Stambach in Oberfranken, Landkreis Hof



Stambach

Abb. 09 Verortung Stambach

Stammach im Bundesnetz der Autobahnen

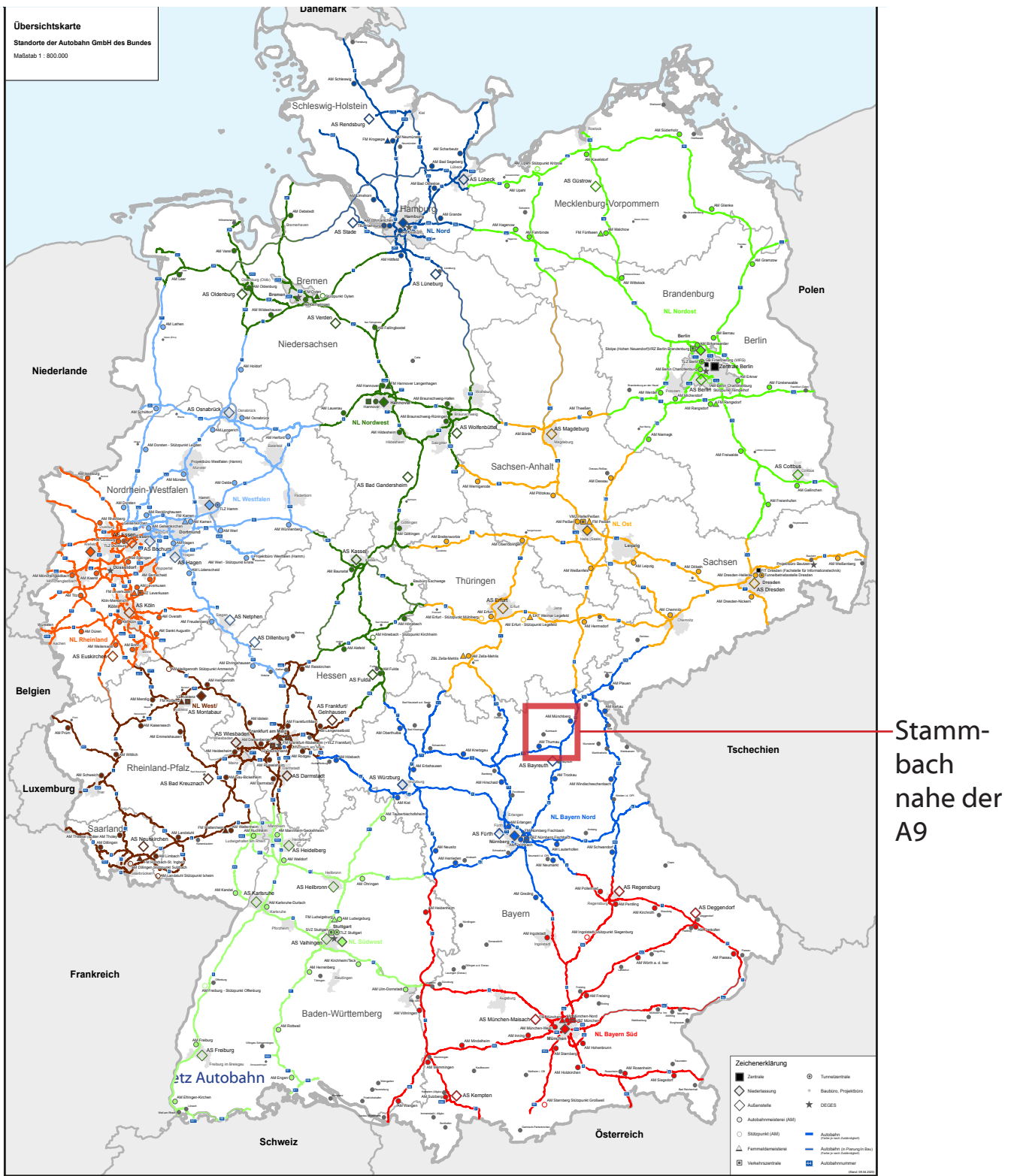


Abb. 10 Stammach im Bundesnetz der Autobahnen

B2 Interkommunale Zusammenarbeit - regionale Kooperation

In Stambach wird die interkommunale Zusammenarbeit bereits vielfältig gelebt, kann aber bezüglich einer zukunftssicheren Aufstellung der Gemeinde noch ausgebaut werden, siehe hierzu S. 143 und S. 189.

Die Marktgemeinde Stambach liegt vollständig innerhalb der Gebietskulisse des ILE Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland e. V. . Dort liegen neben dem Markttort Stambach rein ländliche Siedlungseinheiten wie

Weickenreuth
Fürstenreuth
Oelschnitz
Querenbach

