

Bereich 1 - Rathausquartier

Fehlende Raumbildung Südseite Rathausstraße

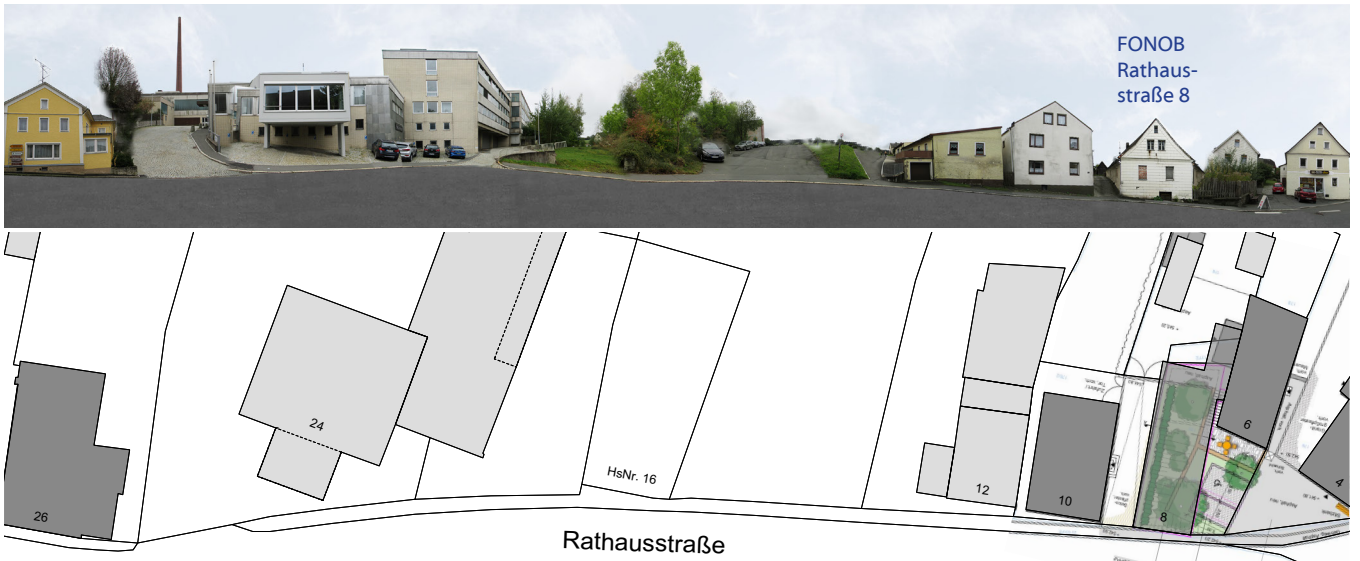


Abb. 22 Rathausstraße Bestandssituation

Ist-Situation Rathausstraße, Blick Richtung Süden

Die südseitige Rathausstraße bildet keinen nachvollziehbaren Straßenraum mehr. Die nachlassende Nutzung für Wohnen ist deutlich erkennbar.



Abb. 23 Rathausstraße Vision

Vision Rathausstraße, Blick Richtung Süden Parkdeck als Teil einer Quartierslösung (Rathausquartier)

Nicht mehr benötigte Gewerbe- und Industrieflächen könnten deshalb für einen Standort des Quartiersparks genutzt werden. Gesprächsweise wurde bereits mit der Geschäftsführung der Firma Schoepf eine Annäherung an eine solche Lösung vorbereitet.

Bereich 1 - Rathausquartier

Leerstand Rathausstraße 11 -

Färber-Garten mit möglicher Nutzung des Gebäudes als öffentlichen Treffpunkt



Abb. 24 3D-Visualisierung Rathausquartier mit Markierung Rathausstr. 11

Das Gebäude Rathausstr. 11 befindet sich im Eigentum des Textilbetriebes Schoepf und steht seit vielen Jahren leer. Im Zuge der Aufstellung des kommunalen Förderprogrammes wurde bereits 2007 eine Beratung durchgeführt mit Lösungsvorschlägen für die Fassadengestaltung.

Das leerstehende Objekt verfügt über einen Garten von rund 1300 m² mit beachtlichem Gehölzbestand. Der Ursprungsbau stammt aus dem Jahr 1795 mit einem doppelstöckigen Gewölbekeller. Dazu auch Ausführungen im KDK:

„Bedeutung: Zweigeschossiges Satteldachhaus, ehem. repräsentative Putzgliederung mit genuteten Ecklisenen, Faschen und imitiertes Fugennetz der Ostfassade. An der südlichen Traufseite im frühen 20. Jh. angebautes Vorhaus mit kielbogigem Giebel, im Norden dreigeschossiger Treppenhauseanbau mit Satteldach, 20. Jh. Vermutlich kleiner moderner Anbau an der westlichen Giebelseite.

Geschichte: Das Anwesen soll bis 1795 Sitz des markgräflichen Vogtes gewesen sein. 1800 brannte das herrschaftliche Gebäude beim Marktbrand nieder. 1809 erwarb Johann Jacob Schöpf die „Brandstatt“ vom kgl. Justizamt Berneck. Fabrikant Johann Konrad Schöpf übernahm 1825 vom Vater, der auch das Nachbarhaus gekauft hatte. Zur Liegenschaft gehörten damals zahlreiche hinzuerworbene landwirtschaftliche Flächen: der Gesamtbesitz umfasste fast 35 Tagwerk. Das Haus war Wohnung des Inhabers der 1852 gegründeten Textilmanufaktur, später der Plüschfabrik Erdmann Schöpf OHG.“ (KDK Stammbach, S. F44)

Das Gebäude hat städtebaulich eine Scharnierfunktion. Von Gefrees kommend markiert das Gebäude den Ortseintritt und die Mitte. Im Zusammenhang mit der Zugehörigkeit zum Textilbetrieb weist das Objekt eine identitätsstiftende Bedeutung auf.¹ Für die Raumbildung in der Rathausstraße kann das Objekt als sehr bedeutsam eingestuft werden.

¹ KDK Stammbach



Abb. 25 Bestandsituation 2021



Abb. 26 Skizze 2007
GHSW Architekten

Bereich 1 - Rathausquartier

Leerstand Rathausstraße 11 -

Färber-Garten mit späterer Nutzung des Gebäudes als Treffpunkt

Schritte zum Ziel

Die Firma Schoepf als Eigentümer verpachtet das Objekt mit zugehörigem Garten seit Sommer 2021 an den Ortsverschönerungs-Verein „die Schönfärber - Stammach 21“. Das Gebäude könnte ebenfalls für Nachnutzungen zur Verfügung gestellt werden. Möglicherweise findet sich ein privater Interessent oder der Verein bzw. eine Genossenschaft oder Stiftung für den Gebäudebetrieb.

Im Garten wurden seit dem Sommer 2021 erste Pflege- und Aufräumarbeiten durchgeführt. Nachfolgende Fotos verdeutlichen das ehrenamtliche Engagement und die Begeisterung für die Projekt-idee, einen Sichtungsgarten mit dem Thema der Färberpflanzen und einen neuen Aufenthaltsbereich in Stammach zu schaffen. Der Sanierungsbedarf des Gebäudes kann als hoch eingestuft werden. Es liegt jedoch keine Baufälligkeit vor und somit eine Chance, neue Nutzungen zur Belebung des Rathausquartiers zu installieren.

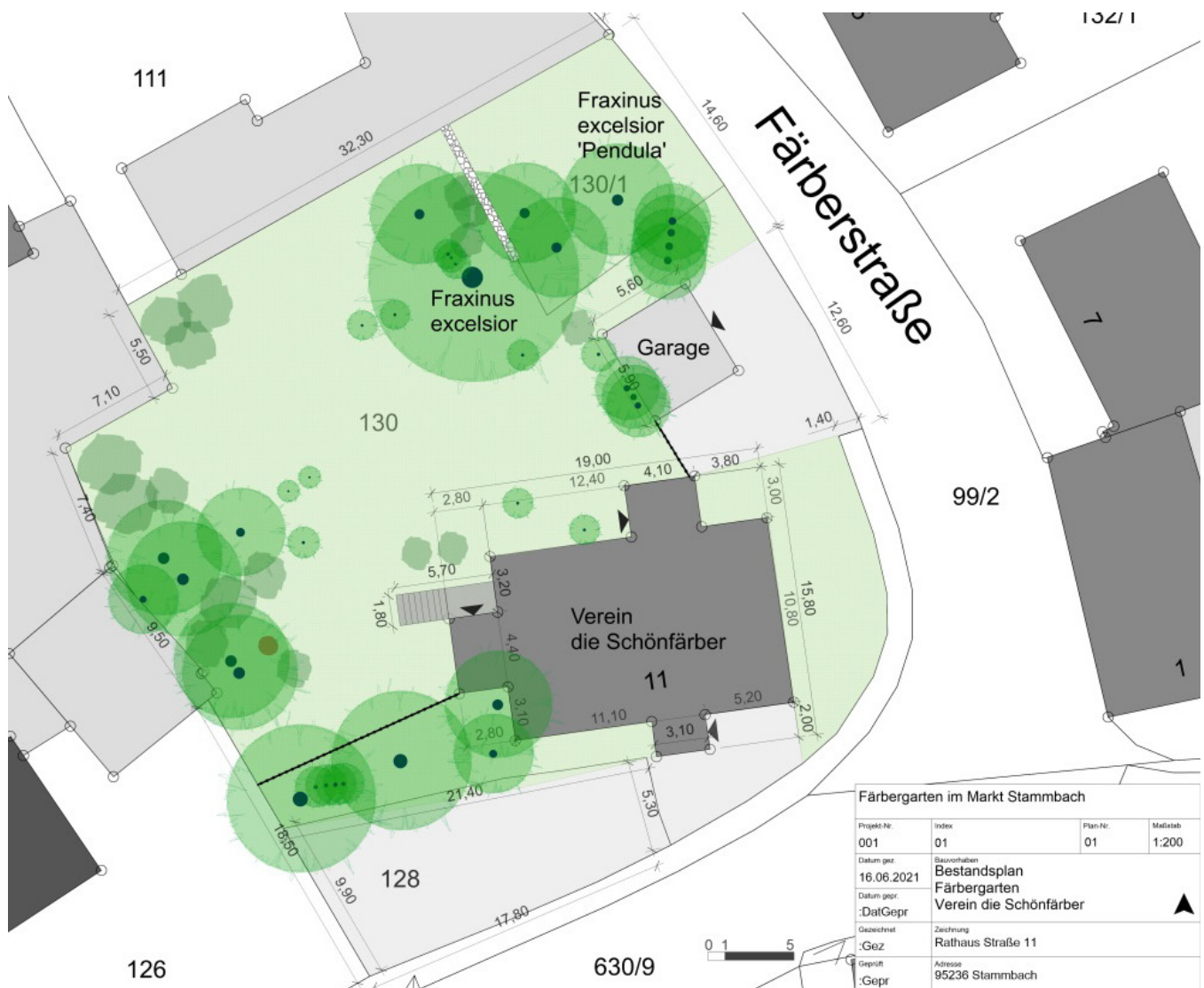


Abb. 27 Bestandsplan

Bereich 1 - Rathausquartier
Leerstand Rathausstraße
11 - Färber-Garten mit
späterer Nutzung des Ge-
bäudes als Treffpunkt



Abb. 28 Ideenskizze für
den Färber-Garten



Abb. 29 Foto-Aufnahme beim Färber-Workshop am 21.07.2021

Beispiel
Rathausstr. 11 -
Nachnutzung
durch den Verein
„die Schönfärber“

Färber-Work-
shop im Juli
2021

Bereich 1 - Rathausquartier



Bestandssituation Winter 2020/2021



2020



Erste Arbeiten im Frühjahr und Sommer 2021



2021



Nutzbarmachung und erste Treffen Sommer 2021



Färber-Workshop mit sevengardens im Juli 2021



2022

Neubau oder Integration des Bestandsbaus Färberstr. 2

Die Verbindung des Rathausquartiers mit dem Oberen Markt ist eine besondere Herausforderung. Es zeichnen sich Nachnutzungen für die Färberstraße 2 im Einmündungsbereich ab. Dazu untenstehende Skizze des Bestandsbaus und der Möglichkeit eines neuen städtebaulichen Akzentes. Die Nähe zum „Senioren-Projekt“ Oberer Markt ist ersichtlich. Die Darstellungen sind erste Skizzen zu möglichen Varianten, die mittlerweile konkretisiert werden.



Abb. 31 Bestandsbau und Neubau Färberstraße 2 - Überlagerung

Bereich 1 - Rathausquartier



Abb. 32 Grundriss Neubauten Rathausquartier- Obergeschoss

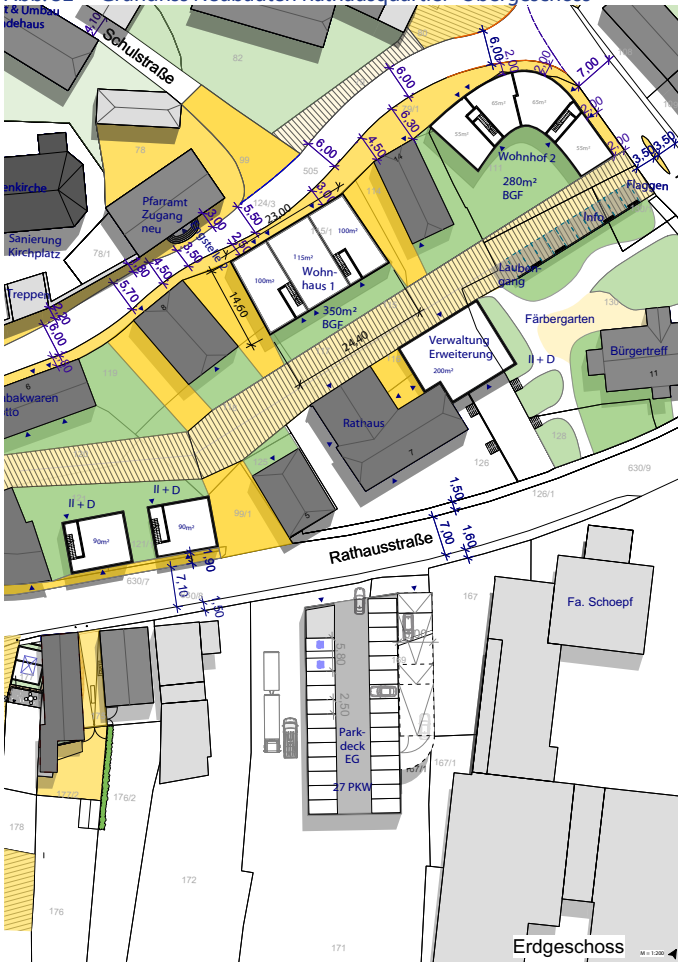


Abb. 33 Grundriss Neubauten Rathausquartier- Erdgeschoss

Rathausquartier

Bahnhofstr. 10 + 12,
Bahnhofstr. 2,
Rathausstr.1

Grundriss-
Aufteilungen
Neubauten

M im Original = 1:200



Abb. 34 Visualisierung Neubauten, Blick aus der Bahnhofstraße nach Süd-West (Höhe Bahnhofstraße 21)

Beabsichtigte Abbrüche der Bahnhofstraße 10 + 12, und ggf. Rathausstr. 2 erfordern Maßnahmen zur Raumbildung und Abschirmung des ursprünglichen Rathausquartiers. Das Zurücksetzen der Bebauung der Bahnhofstraße 10 und 12 bedeutet vor allem einen Zugewinn für das Pfarrhaus, das künftig eine ausreichende Vorzone erhält. Die gewünschten Querbeziehungen zum Kirchenquartier finden ihren Ausdruck in drei platzartigen Wegen zur Mittelachse. Die Bebauungsvorschläge sind zu gegebenem Zeitpunkt detaillierter zu untersuchen und in Bezug zur Nachfrage nach Wohnungen zu bringen.

Bereich 1 - Rathausquartier

Städtebaulicher Entwurf in Varianten für eine Transformation

Eine erfolgreiche Umgestaltung der Bahnhofstraße zwischen Unterem Markt und Oberem Markt berührt das Rathausquartier fundamental. Diese Maßnahme ist integraler Bestandteil des Rathausquartiers mit Wege-Querbeziehungen.



Abb. 35 3D-Visualisierung Rathausquartier

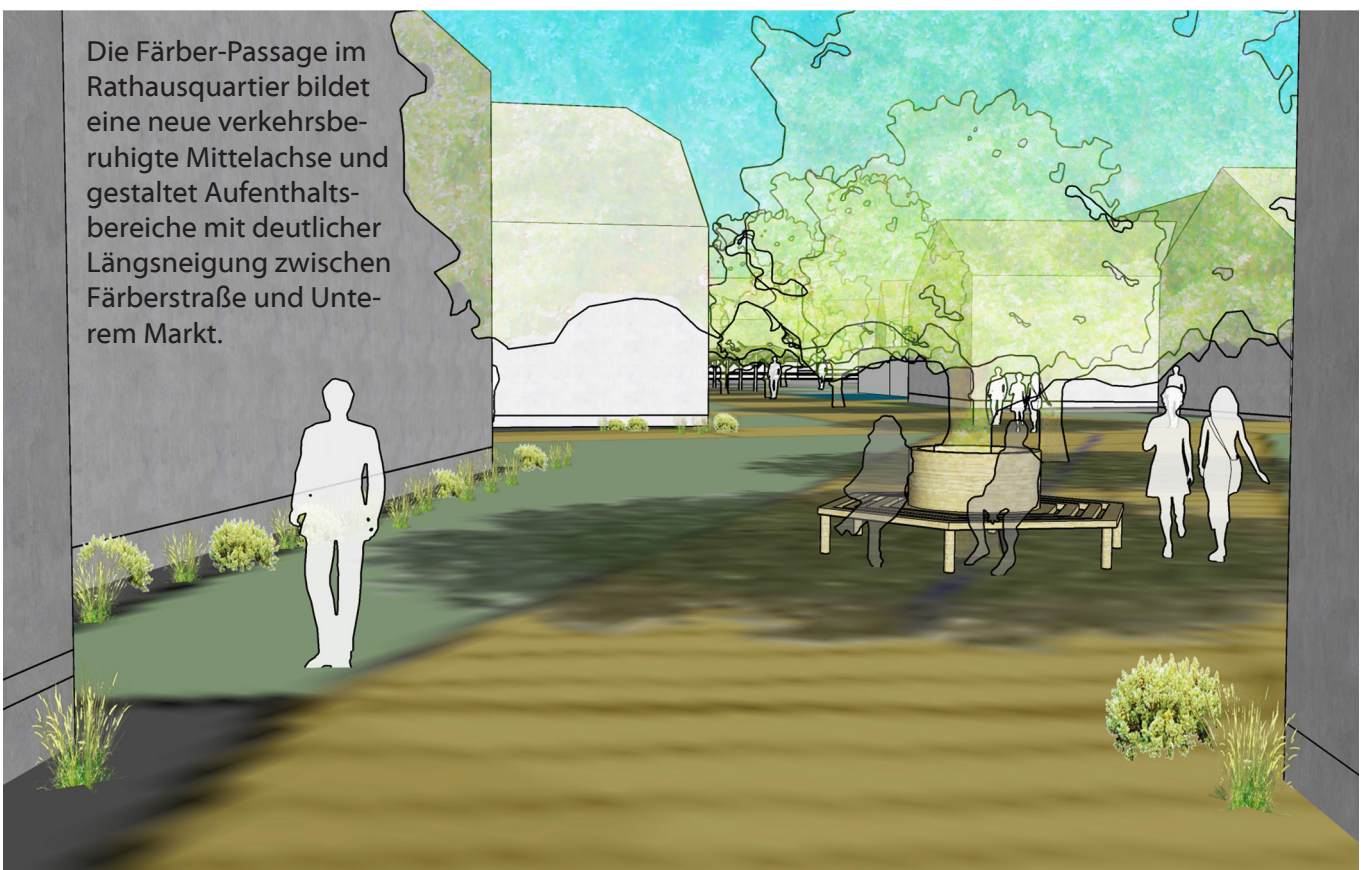


Abb. 36 Blick in die Färber-Passage im Rathausquartier

Bereich 1 - Rathausquartier

Städtebaulicher Entwurf in Varianten für eine Transformation



Abb. 37 Raumskizze mit Blick von der Bahnhofstraße in Richtung Kirchentreppe und Neubauten Bahnhofstraße 10 und 12.

Stadtwohnen

Der Standort des Quartiers um das Rathaus weist hohen Handlungsbedarf auf. Er ist geprägt durch Leerstände, Unternutzung und hohes Verkehrsaufkommen. Der Grundgedanke für das Quartier ist die Beseitigung nicht erhaltenswerter Bausubstanz, der Neubau Stadthäuser und den Umbau, d.h. Nachnutzung von leerstehenden Gebäuden. Die Entwicklung einer Fußgänger-Passage als Innenbereich (lärmabgewandt) ist eine Option, um das Rathausquartier zu revitalisieren und neu erlebbar zu machen.

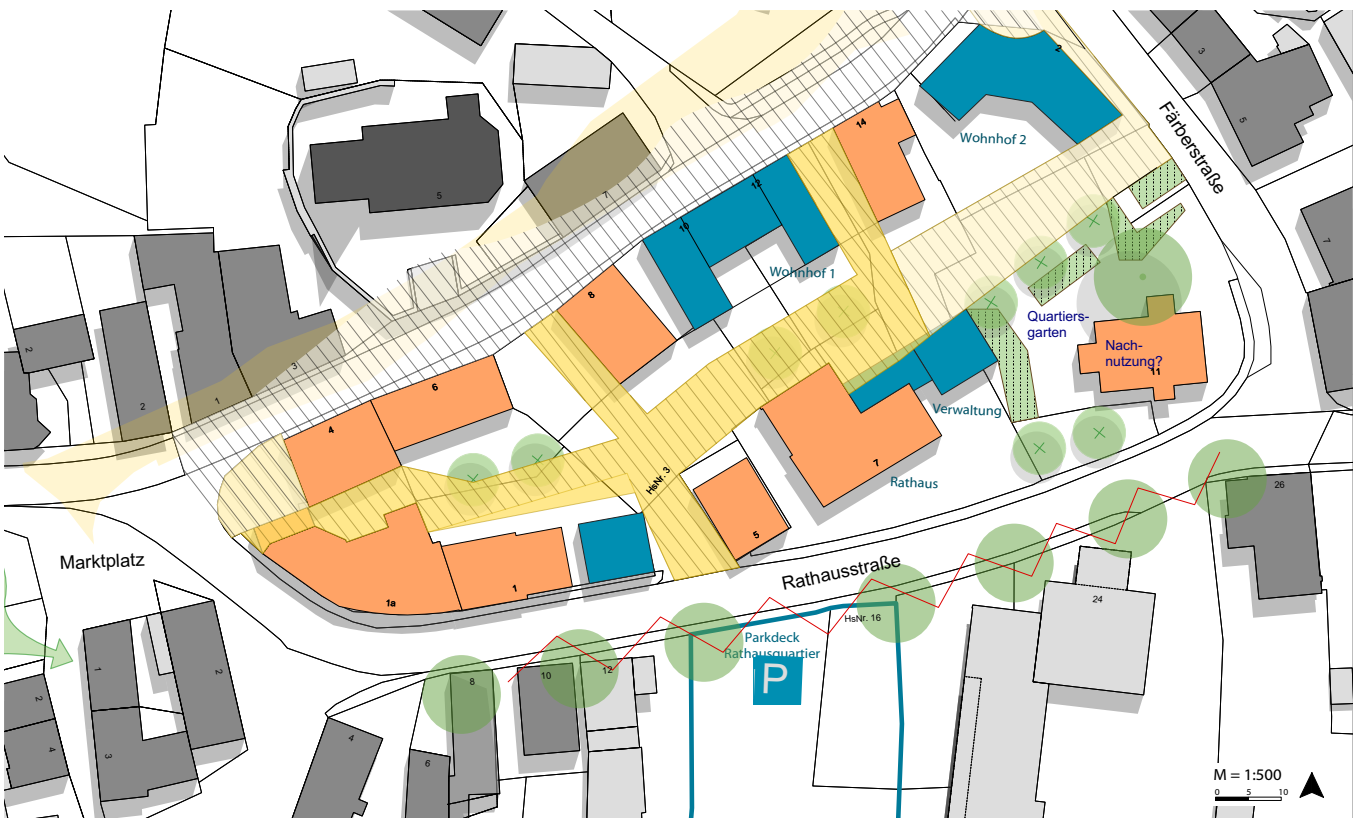


Abb. 38 Rathausquartier mit neuer Mittelachse und neuen Wohnhöfen

Bereich 1 - Rathausquartier

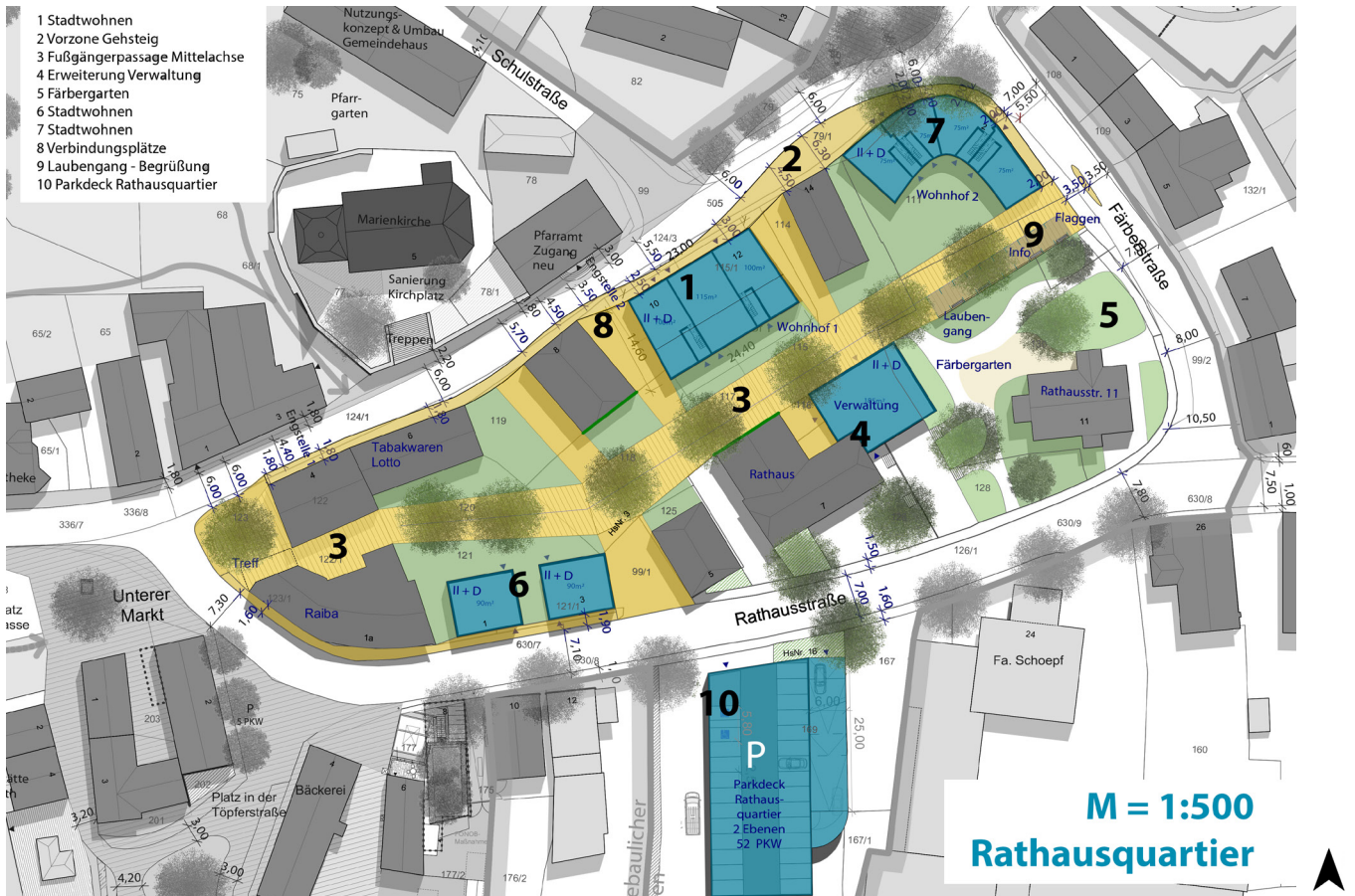


Abb. 39 Bereich 1 Detail

Die Leitidee im Rathausquartier beschreibt die Herstellung von neuer Wohnqualität. Die Maßnahmen umfassen Entkernung und Umgestaltung des Rathausquartiers zur Schaffung neuer Fußgängerfreundlichkeit. Die wesentlichen Maßnahmen sind:

Im Bereich 1 wird der Neubau von Stadtwohnungen mit Schwerpunkt auf barrierefreie Wohnungen für Senioren und „Starter-Wohnungen“ für Singles, junge Paare und Familien empfohlen. Durch den Abbruch und Neubau der Gebäude Bahnhofstr. 10, 12 und Färberstr. 2 entstehen neue Chancen für Stadtwohnen und Aufenthalt. Die Baufluchten werden dabei leicht nach Süden zurückversetzt.

Die Ziffer 2 Vorzone Gehsteig beschreibt die Möglichkeit, dem Fußgänger und Radfahrer mehr Platz einzuräumen, um das Leben in Stammbach sicherer und angenehmer zu machen. Ebenfalls dem Fußgänger dient der neue Aufenthaltsbereich der lärmabgewandten Südseite, in der Grafik Nummer 3, die Fußgängerpassage Mittelachse. Dort soll in Zukunft das gemeindliche Leben stattfinden und die Bereiche Unterer Markt mit dem Oberen Markt und dem Seniorenwohnen verbinden. Direkt angrenzend an die neue Passage lässt sich, die Erweiterung der Verwaltung (4) finden, welche als zentrale Anlaufstelle allen Bürgern zur Verfügung steht. Da sich aus vielen Gesprächsterminen und der Online-Umfrage sowie aus dem Ergebnis aus der ISEK Arbeits- und Lenkungsgruppe ergeben hat, dass in Stammbach ein Treffpunkt gewünscht wird, wird Ziffer 5, der Färbergarten, als Initialprojekt empfohlen. Das Grundstück von 1300m² Fläche ist im Eigentum der Firma Schoepf und wird seit Juni 2021 vom Verein „die Schönfärber - Stammbach 21“ gepachtet. Stadtwohnen (6) ist ein weiterer Vorschlag für zwei Neubauten, anstelle der leerstehenden Bausubstanz. Die Ziffer 7 Stadtwohnen beschreibt eine neue Eingangssituation an der Einmündung Färber-Straße. Hier ist die Schaffung von Stadtwohnungen mit besonderer Architektur vorgeschlagen. Die Erreichbarkeit von der neuen Fußgänger-Mittelpassage erfordert Verbindungswege (8). Der Färber-Garten kann an seiner Nordseite durch einen neuen Laubengang (9) eine Randbildung hervorbringen. Platz für barrierefreie PKW-Stellplätze lässt sich hier ebenfalls finden.

Als Voraussetzung der Entkernung des Rathausquartiers wird der Vorschlag Nummer 10, Bau eines modernen und begrünten Parkdecks, angesehen. Die Flächen westlich (unterhalb Firma Schoepf) stehen grundsätzlich als Standort zur Verfügung. Hier können Besucher des Rathauses, Beschäftigte der Firma Schoepf, der Banken und weiterer Dienstleister, sowie neue Anwohner des Rathausquartiers Stellplätze erhalten. Das Parkdeck könnte zum Beispiel auf zwei Ebenen etwa 50 PKW-Stellplätze bereithalten.

B5.2 Bereich 2 - Kirchenquartier

Zur Entstehung des Ortskerns gehört maßgeblich auch das Kirchenquartier. Hier gibt es viel Leerstand und wenig räumliche Integration.



Abb. 40 Bereich 2

Bereich 2 - Kirchenquartier

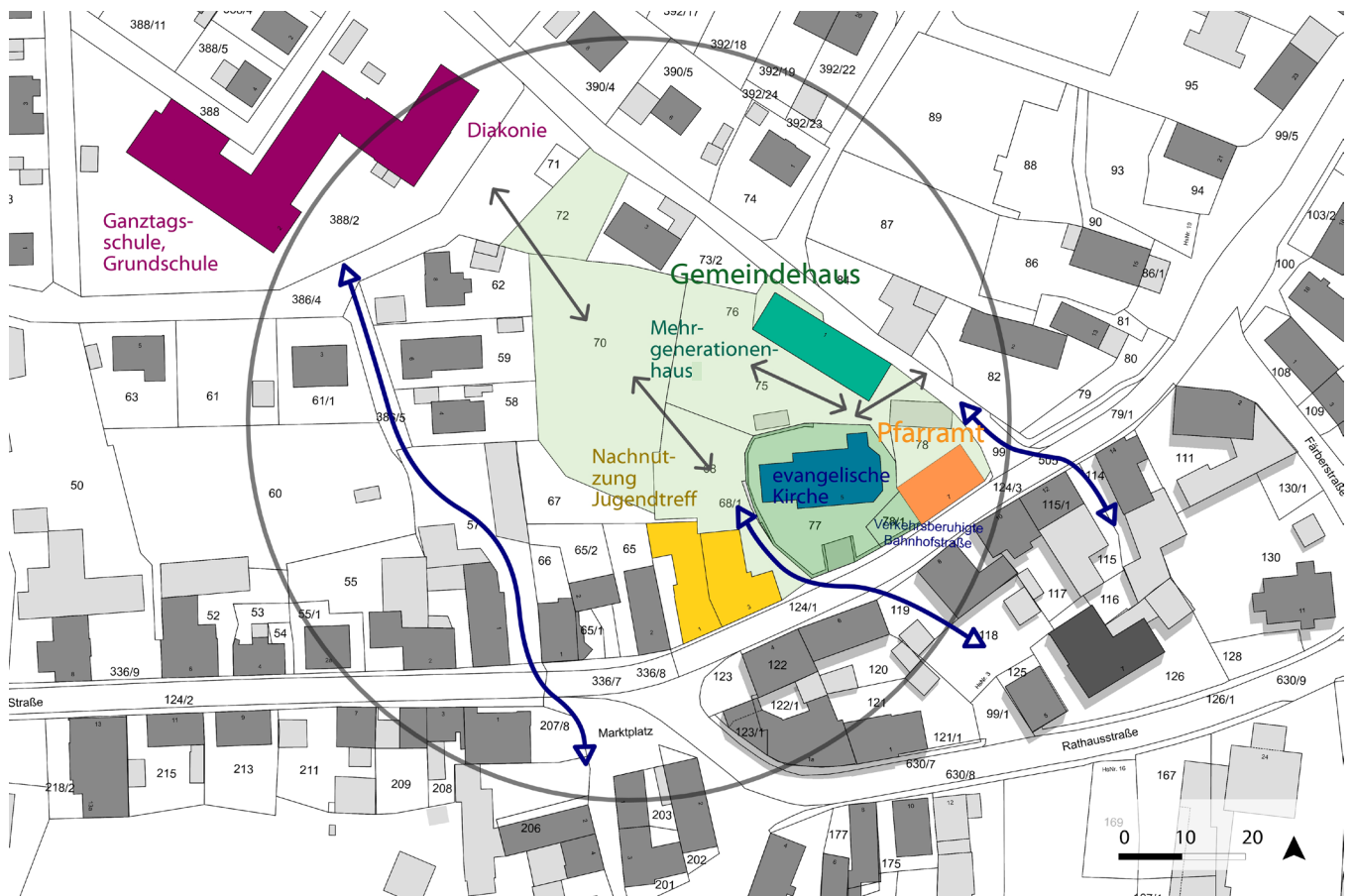


Abb. 41 Systemskizze Be- und Entlastung von Straßenverkehr im Ortskern

Zur Ortsmitte gehört ortsprägend das Umfeld der Marienkirche - Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Stammbach. Das Gemeindehaus steht leer, das Pfarrhaus ist der Lärmeinwirkung der Bahnhofstraße ausgesetzt. Die angrenzenden Gebäude Bahnhofstraße 3 (Leerstand mit begonnener, aber nicht abgeschlossener Sanierung) und Bahnhofstr. 1 (mit teilweise Erneuerungsbedarf, Leerstand EG). Eine Integration der Nutzungen im Kirchenquartier ist noch nicht im Ansatz erkennbar.

Zum allgemeinen Bauzustand lässt sich feststellen, dass vor ca. 15-20 Jahren das Dach, die im Altbau befindlichen WCs, sowie einige Fenster im Altbau saniert wurden. Der Anbau aus den 1950er Jahren zeigt hohen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.

Mitteilung von Frau Pfarrerin Sahlmann zur „Nutzungsgeschichte“:

Bis Anfang der 90er gab es einen zweigruppigen Kindergarten im Erdgeschoss. Eine Dienstwohnung der 2. Pfarrstelle im Dachgeschoss des Altbaus war bis etwa 2005 vorhanden. In etwa bis zum Jahr 2010 wurde die Wohnung Obergeschoss-Anbau vermietet, vorher war es eine Diakonenwohnung. Bis vor einigen Jahren war die Diakonie-Sozialstation in einem Raum im Erdgeschoss-Anbau. Ansonsten gab es die üblichen Gemeindegruppen und -veranstaltungen, zusätzlich fanden VHS-Yoga, Instrumentalunterricht und Männergesangsvereinsproben statt. Außerdem gab es zweimal jährlich einen Kinderkleiderbasar einer unabhängigen Gruppe.

Bereich 2 - Kirchenquartier

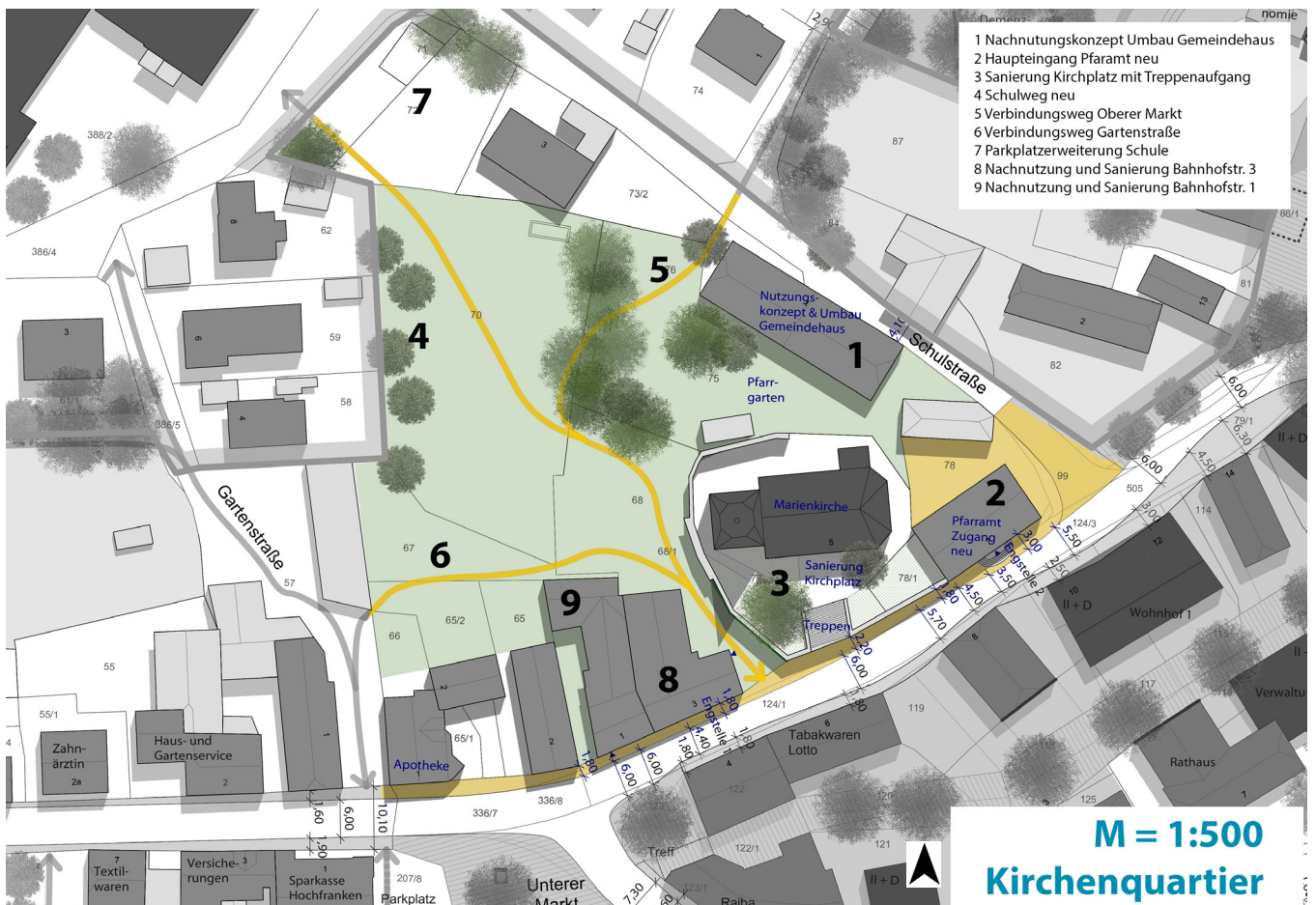


Abb. 42 Bereich 2 Detail

Das Umfeld der Marienkirche zeigt viel Leerstand und hohen Sanierungsbedarf der dort befindlichen Gebäude auf. Der Wohnwert im Pfarramtsgebäude ist stark eingeschränkt aufgrund der Lärmemissionen der Straße. Pfarrgarten und weitere Freiflächen stellen innerörtliche Reserven dar. Das Kirchengebäude bildet eine gut sichtbare Landmarke mit seinem markanten Glockenturm.

Das leerstehende Gemeindehaus, Ziffer 1, erfordert energetische Sanierung und einen weitgehenden Umbau für Nachnutzungen. Der umbaute Raum ist selbstverständlich als große Chance zur Unterbringung von Kinder- und Seniorennutzungen denkbar in Nähe der Grund- und Ganztagschule. Das gerade geplante Seniorenwohnen mit Tagespflege ergänzt den Standort in dieser Hinsicht gut, was die Konzentration solcher Einrichtungen angeht. Mit Ziffer 2 ist das an der Bahnhofstraße liegende Pfarrhaus bezeichnet. Es wird überlegt, den Haupteingang des Pfarramtes im Zuge des Umbaus der Bahnhofstraße neu zu konzipieren und entsprechenden Spielraum zu geben. Südlich der Kirche befindet sich ein Treppenaufgang zur Kirche (3), der ortsräumlich große Wirkung hat. Es gibt reichlich Sanierungsbedarf für die Freianlagen des Kirchengeländes. Ein neuer Schulweg (4) wurde bereits im Mai 2021 im Gelände markiert. Der Ortsverschönerungs-Verein und die Ortsplaner gemeinsam haben eine Realisierung dieser wichtigen Wegebeziehung vorbereitet. Eine Abzweigung als Verbindungsweg zum Oberen Markt (5) kann mit dieser Wegeverbindung ebenfalls entstehen. Gleiches gilt für den Verbindungsweg zur Gartenstraße (6). Durch ein bestehendes Fahrtrecht zum Anwesen Bahnhofstraße 1 erscheint diese Verbindung aussichtsreich. Ein Standort für eine mögliche Parkplatzerweiterung kann unter Ziffer 7 in Betracht gezogen werden. Das prägende Gebäude Bahnhofstr. 3 (8) wurden in Teilen bereits saniert. Eine umfassende Objektsanierung steht noch aus. Der Standort ist aufgrund der zentralen Lage für Stadtwohnen und auch für Sondernutzungen in den rückwärtigen Freiflächen gut geeignet. Die direkt angrenzende Bahnhofstr. 1 (9) ist ein über 300 Jahre altes Hauptgebäude. Ein gastronomischer Betrieb im Gewölbekeller und temporär ein Jugendtreff konnten im EG bis vor wenigen Jahren noch untergebracht werden. Es besteht weiterer Sanierungsbedarf und eine Verbesserung der knappen Freiflächen entlang der Bahnhofstraße.

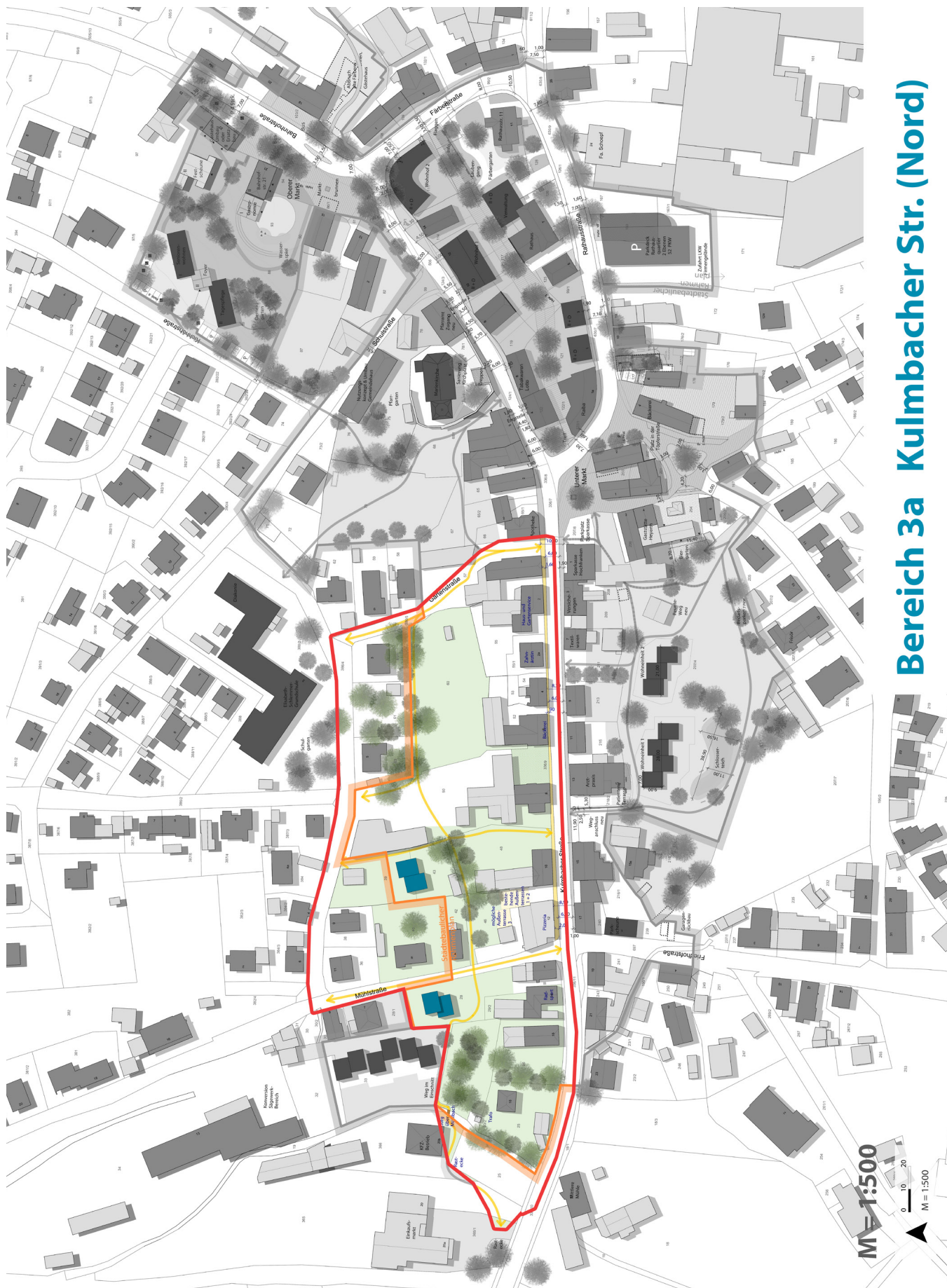
Bereich 2 - Kirchenquartier

Der Schulsteig wird im Mai 2021 mit den „Schönfärbern“ innerhalb des ISEK-Prozesses bereits vorbereitet.



B5.3.1 Bereich 3a - Kulmbacher Straße, Färber-Wege Nord

Der Teilbereich Kulmbacher Straße (Nord) liegt innerhalb des erweiterten Betrachtungsraums des parallel aufgestellten städtebaulichen Rahmenplans. Hier existieren erhebliche Flächenreserven zur Nachverdichtung und eine Chance zur Herstellung einer sicheren Fußwegeverbindung zum CAP-Einkaufsmarkt.



Bereich 3a Kulmbacher Str. (Nord)

Abb. 44 Bereich 3a