



Bürgerinformation

zur 64. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 09.12.2025

zu Drucksachen Nr.: 1386/2025

Bebauungsplan Nr. 51 "Gewerbegebiet östlich der Mühlstraße", Beratung über die städtebauliche Ausrichtung

Inhalt der Mitteilung:

Für den Bereich des Waldsportparks wurde in der Sitzung am 22.10.2024 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet östlich der Mühlstraße“ gefasst. Gleichzeitig wurde die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes ins Verfahren gegeben.

Ziel der B-Plan-Aufstellung soll es sein, mittelfristig ein neues Gewerbegebiet in Stein zu erhalten. Hierzu sind die Mitglieder des Bauausschusses / Stadträte aufgefordert, Überlegungen mit einzubringen, für welche Gewerbebetriebe / Ansiedlungsmöglichkeiten / Optionen das künftige Gewerbegebiet planerisch ausgerichtet werden soll.

Zu beachten ist dabei, dass der Bereich der in Erbpacht befindlichen Vereins-Tennis-Anlagen als Bestand im künftigen Bebauungsplan festgesetzt werden. Ebenfalls soll der Übungsplatz (C-Platz) als Erweiterungsfläche für die Tennis-Anlagen dienen.

Die Bebauungsgrenze des künftigen Gewerbegebietes nach Südosten wird unter Einhaltung des Zuwegs / der Zufahrt zum Tennisplatz gesehen, da die Tennisplätze über diesen Weg erschlossen werden. Die Leitungen z.B. Strom und Kanal werden in diesem Weg gesichert werden.

Letztendlich stehen somit der A- und B-Platz mit angrenzenden Flächen für eine künftige Ansiedlung mit Gewerbe zur Verfügung (siehe Anlage).

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass sich das gesamte Gebiet im Trinkwasserschutzgebiet/Einzugsbereich der Brunnen der INFRA Fürth befindet. Entsprechende gewerbliche Betriebe müssen daher grundwasserschützende Maßnahmen durchführen.

Bei der Ansiedlung künftiger Gewerbebetriebe in dem Areal ist zu beachten, dass lärmschutztechnische Vorgaben sowohl vom westlich angrenzenden Industriegebiet (Industriestraße) als auch von der Bahnlinie Nürnberg – Ansbach zu berücksichtigen sind. Hinzu kommt die unmittelbare Nähe zum Großkraftwerk Franken, welches ebenfalls mit bestandsgeschützten Lärmwerten zu berücksichtigen ist.

Die Erschließungssituation kann nur über die Mühlstraße erfolgen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Bahndurchführung den Lieferverkehr entsprechend einschränkt. Eine tonnage- und höhemäßig freie Zulieferung wird nur über die B14- Unterweihersbucher Straße – Eichenweg - Mühlstraße erfolgen können.