

STADT STEIN
Amtsperiode 2020-2026



**Niederschrift über die öffentliche
64. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses**

Sitzungsdatum:	Dienstag, 09.12.2025
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	20:05 Uhr
Ort:	Haus der Begegnung, Alexanderstraße 6 in Stein

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzende/r

Kurt Krömer 1. Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Robert Bauer	
Dieter Collischon	
Florian Hechtel	
Klaus Heckel Referent für Wirtschaft	
Klaus Lösel	
Walter Nüßler Referent für Partnerschaften	
Dietmar Oeder Referent für Umweltschutz	
Armin Schläger	vertritt StR Kirsch
Gabriele Stanin Referentin für Soziales	vertritt StR Herrmann

weitere Mitglieder des Stadtrates

Bertram Höfer 2. Bürgermeister

Schriftführer/in

Verena Stumpf

von der Verwaltung

Wolfgang Schaffrien

Gäste

Natalia Chirkova	anwesend zu TOP 1 ö
Aziza Ernst	anwesend zu TOP 2 ö
Tilman Gänslar	anwesend zu TOP 1 ö
Annette Mandry	anwesend zu TOP 1 ö

Abwesende Personen:

Ausschussmitglieder

Bernd Herrmann	entschuldigt, vertreten durch StR Stanin
Lothar Kirsch Referent für Sport	entschuldigt, vertreten durch StR Armin Schläger
Edwin Schläger	entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP:	Betreff:	Drucks.-Nr.
1	Intermodales Verkehrsgutachten, Vorstellung einer Variante VGN	1387/2025
2	Fernwärme-Versorgung in Alt-Stein, Errichtung einer Flusswasser-Wärmepumpe	1388/2025
2.1	Fernwärme-Versorgung in Alt-Stein, Errichtung einer Flusswasser- Wärmepumpe Beschluss über den Standort des Gebäudes für die Wärmeanlagen	
3	Errichtung eines Carports, Locher Straße 22, Fl.-Nr. 397/53 der Gemarkung Stein	1383/2025
4	Sanierung und Erweiterung eines Dreifamilienwohnhauses, Ostendstraße 19, Fl.-Nr. 735/3 der Gemarkung Stein	1385/2025
5	Bebauungsplan Nr. 51 "Gewerbegebiet östlich der Mühlstraße", Beratung über die städtebauliche Ausrichtung	1386/2025
6	Anträge, Anfragen, Bekanntgaben	

BESCHLUSSPROTOKOLL

Folgende während der Sitzung aufgelegten Protokolle (§ 33 Abs. 4, GeschO) wurden gemäß Art. 54 Abs. 2 GO (Art. 55 Abs. 2 GO) genehmigt:

Gremium: Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	Sitzung am: 20.11.2025	Sitzung Nr.: 63
--	----------------------------------	---------------------------

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Intermodales Verkehrsgutachten, Vorstellung einer Variante VGN	1387/2025
--------------	---	------------------

zur Kenntnis genommen

Die Präsentation von Herrn Gänsler wurde dem TOP angefügt.

TOP 2	Fernwärme-Versorgung in Alt-Stein, Errichtung einer Flusswasser-Wärmepumpe	1388/2025
--------------	---	------------------

zur Kenntnis genommen

TOP 2.1	Fernwärme-Versorgung in Alt-Stein, Errichtung einer Flusswas- ser-Wärmepumpe Beschluss über den Standort des Gebäudes für die Wärmeanla- gen
----------------	---

Beschluss:

Mit dem Standort des Gebäudes für die Wärmeanlagen auf dem Wandererparkplatz an der Gerasmühler Straße, wie in der Präsentation dargestellt, besteht Einverständnis.

einstimmig beschlossen

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 3	Errichtung eines Carports, Locher Straße 22, Fl.-Nr. 397/53 der Gemarkung Stein	1383/2025
--------------	--	------------------

Beschluss:

Einer Befreiung gemäß Art. 63 III BayBO zur Errichtung eines Carports gemäß den einge-reichten Unterlagen vom 23.10.2025 wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 4	Sanierung und Erweiterung eines Dreifamilienwohnhauses, Ostendstraße 19, Fl.-Nr. 735/3 der Gemarkung Stein	1385/2025
--------------	---	------------------

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Erweiterung und Sanierung eines Dreifamilienwohnhauses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 25.11.2025 wird nicht hergestellt.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB auf Grund der Zugehörigkeit der Stadt Stein zu einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt wird nur in Aussicht gestellt, wenn der Dachgeschossausbau geändert geplant wird (Einhaltung der Festsetzungen im Sinne des Bebauungsplanes = max. 2-Geschossigkeit).

Der notwendige Stellplatz- und Abstellplatznachweis gemäß der städtischen Stellplatz-Satzung ist zu führen.

einstimmig beschlossen

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 5	Bebauungsplan Nr. 51 "Gewerbegebiet östlich der Mühlstraße", Beratung über die städtebauliche Ausrichtung	1386/2025
--------------	--	------------------

zur Kenntnis genommen

Das Gremium wird gebeten, Vorstellungen zum Gewerbegebiet bzw. Ausschlusskriterien zu nennen.

Aufgrund der Bahnlinie ist eine Beschränkung auf nichtstörende Gewerbebetriebe wohl nicht zwingend – außer es gäbe Anfragen von Handwerksbetrieben, die dann auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unterbringen wollten. Darauf müsste dann entsprechend Rücksicht genommen werden.

Einschränkungen gibt es bei der Ansiedlung von Betrieben, die nicht mit dem Wassereinzugsgebiet der INFRA Fürth kompatibel sind.

Auch Betriebe, die einen regen An- und Abfahrtsverkehr mit großen LKWs haben, wie z.B. ein Logistikzentrum, sollten dort nicht angesiedelt werden, weil die Zu- und Abfahrt ausschließlich über die Mühlstraße und den Eichenweg erfolgen kann.

Herr 1. Bgm. Krömer informiert auf Anfrage darüber, dass derzeit keine konkreten Anfragen von Steiner Gewerbebetrieben vorliegen. Anfragen kommen derzeit über das Landratsamt und betreffen i.d.R. großflächige Betriebe.

Es wird vereinbart, im neuen Jahr die Steiner Unternehmen abzufragen und einen Aufruf in den Steiner Medien und ggf. auch über Frau Kratzer im Rahmen der Wirtschaftsförderung zu veröffentlichen und den Bedarf abzufragen.

TOP 6	Anträge, Anfragen, Bekanntgaben
--------------	--

Es gab keine Anträge, Anfragen, Bekanntgaben.

Kurt Krömer
1. Bürgermeister

Verena Stumpf
Schriftführer/in