



Bürgerinformation

zur 81. Sitzung des Stadtrates
am 21.04.2026

zu Drucksachen Nr.: 1434/2026

Bebauungsplan Nr. 50.0 „Weiherberg“ mit integriertem Grünordnungsplan, Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Die Stadt Stein beabsichtigt am südwestlichen Stadtrand vom Hauptort ein nachhaltiges urbanes und grünes Stadtquartier zu entwickeln. Hier soll neben unterschiedlichen Wohnformen Platz für ergänzende gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen sein. Großzügige Grünbereiche dienen Sport und Spiel und als Naherholungsbereich für die Bevölkerung.

Dafür wurde in einem ausführlichen Planungsprozess mit mehrfacher Bürgerbeteiligung ein Städtebaulicher Wettbewerb und darauf aufbauend ein Städtebaulicher Entwurf / Rahmenplan für das Gesamtgebiet „Weiherberg“ entwickelt.

In der Sitzung am 11.12.2025 wurde der städtebauliche Entwurf / Rahmenplan für den „Weiherberg“ sowie für den südlich angrenzenden „Schul- und Sportcampus“ vom Stadtrat beschlossen.

Der städtebauliche Entwurf / Rahmenplan dient gleichfalls als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und bildet damit die verbindliche Leitlinie für die darauf aufbauende städtische Bauleitplanung.

Nachdem das gesamte Gebiet derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Realisierung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes umfasst die im Lageplan inbegriffenen Flurstücke.

Dieser beinhaltet die Flächen der beiden Städtebaulichen Entwürfe / Rahmenpläne (Weiherberg und Schul- und Sportcampus), Teilbereiche der westlich angrenzenden B14 sowie die Einbeziehung bestehender Nutzungen (Biergarten und Jugendhaus im Osten) sowie Erweiterungsmöglichkeiten für das Kur- und Freizeitbad „Palm Beach“ (ebenfalls im Osten).

Der Geltungsbereich sieht eine Gesamtfläche von ca. 35 ha vor und wird begrenzt:

- Im Norden: durch einen Baumarkt und Wohnbebauung,
- Im Osten: durch das Kur- und Freizeitbad „Palm Beach“, Schul- und Sportplätze sowie Einfamilienhausbebauung im Südosten,
- Im Süden: durch landwirtschaftliche Flächen und den Übergang in die freie Landschaft.

- Im Westen: durch die Bundesstraße B14.

Die genaue Lage bzw. der Geltungsbereich ergeben sich aus dem Lageplan.

Die landesplanerische Umsetzbarkeit wurde vorab umfassend mit der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Mittelfranken abgestimmt. Die Regierung sieht die Entwicklung des Quartiers „Weiherberg“ als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar an. Insbesondere der erforderliche Wohnbedarf lässt sich auf Basis aktueller demografischer Daten, belastbarer Prognosen sowie einer detaillierten Analyse der innerörtlichen Entwicklungspotenziale vollumfänglich nachweisen.

Dieser Nachweis erfolgt zentral in der parallellaufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, in welchem zudem sichergestellt wird, dass alle Ortsteile Steins angemessene Entwicklungsmöglichkeiten behalten, der Schwerpunkt der Wohnraumversorgung jedoch bewusst am Hauptort konzentriert wird.

Dieser Fokus ermöglicht eine dichtere und kompakte Bauweise, die den städtebaulichen Leitzielen der § 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 1 BauGB entspricht: flächensparender Umgang mit Grund und Boden sowie gesamtgemeindlich betrachtete Minimierung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Dieses strategische Vorgehen zur ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung wurde von der Höheren Landesplanungsbehörde ausdrücklich begrüßt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine schrittweise Realisierung des Quartiers in mehreren Bauabschnitten geschaffen werden. Wesentliche Planungsziele dabei sind:

- Nutzungsmischung: Schaffung eines breiten Wohnraumangebots, ergänzt durch Gewerbeflächen, Hotel mit Veranstaltungshalle, soziale Infrastruktur (Kitas), einer großen sowie mehrere nachbarschaftlicher Quartiersmitten sowie wohnortnaher Versorgung.
- Schul- und Sportcampus: ein neuer Standort für eine Grundschule mit Schulsportanlage; gemeinsames Vereinssportareal für die Steiner Sportvereine.
- Freiraumkonzept: Etablierung des „Weiherbergparks“ als zentrales grünes Herzstück zur Vernetzung der umliegenden Naturräume, Schaffung wohnortnaher Erholungsflächen und zur Klimaanpassung.
- Nachhaltigkeit und Klimaschutz: Starke Durchgrünung und Umsetzung des „Schwammstadt-Prinzips“ durch Retentionsflächen und Dachbegrünungen sowie Förderung eines angenehmen Mikroklimas im gesamten Quartier mit dezentraler Energieversorgung.
- Mobilitätswende: Etablierung eines zukunftsorientierten Konzepts mit Quartiersgaragen, einem zentralen Mobilitätshub und einem Fokus auf den Fuß- und Radverkehr zur Schaffung weitgehend autofreier Wohnbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Weiherberg“ mit integriertem Grünordnungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich aufgestellt.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die beschlossenen städtebaulichen Entwürfe / Rahmenpläne planungsrechtlich umzusetzen und das Stadtquartier „Weiherberg“ sowie den „Schul- und Sportcampus“ zu entwickeln.