



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

Telefon: 0911-6801 - 0
Telefax: 0911-6801 -1977
info@stadt-stein.de
www.stadt-stein.de

zur 68. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 23.04.2026
zur 82. Sitzung des Stadtrates
am 28.04.2026

zu Drucksachen Nr.: 1441/2026

Bebauungsplan Nr. 50.0 „Weiherberg“ mit integriertem Grünordnungsplan, Billigung des Vorentwurfs

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Die Stadt Stein beabsichtigt am südwestlichen Stadtrand des Hauptorts 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 dieser städtebauliche Entwurf / Rahmenplan für den „Weiherberg“ sowie für einen 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.

Der vorliegende Vorentwurf ist nun der Übergang von der informellen Rahmenplanung in die verbindliche bauplanungsrechtliche Umsetzung. Er übersetzt die „städtebaulichen Leitplanken“ des Städtebaulichen Entwurfs in rechtlich verbindliche Vorgaben. Im Einzelnen umfasst dies nun im ersten Schritt die Differenzierung in Baugebiete – insbesondere Urbane Gebiete (MU) zur Förderung der Nutzungsmischung, Sondergebiete (SO) für Freizeitanlagen sowie Flächen für den Gemeinbedarf – und die Unterteilung in Verkehrs- und Grünflächen.

Parallel zur zeichnerischen Ausarbeitung (Planblatt) wurden in der ersten Fassung der Begründung mit Umweltbericht die bereits vorliegenden, umfangreichen fachgutachterlichen Untersuchungen (u. a. zu Verkehr, Schallschutz, Artenschutz, Boden und Klima) ausgewertet und konzeptbezogen dargelegt.

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 Stadtteile 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 nachbarschaftliche Quartiersmitten sowie wohnortnaher Versorgung.
- 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 mit Solar-dächern sowie Förderung eines angenehmen Mikroklimas im gesamten Quartier mit dezentraler Energieversorgung.
- Mobilitätswende: Etablierung eines zukunftsorientierten Konzepts mit Quartiersgaragen, Tiefgaragen, einem zentralen Mobilitätshub und einem Fokus auf den Fuß- und Radverkehr zur Schaffung weitgehend autofreier Wohnbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität.

Mit der Erstellung des Vorentwurfs sind die Voraussetzungen geschaffen, in das weitere Bauleitplanverfahren einzusteigen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit gegeben, sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und dazu Stellungnahmen abzugeben.

Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird - unterrichtet und zur Äußerung zur Planung aufgefordert, um alle abwägungserheblichen Belange präzise zu ermitteln.

Während der Beteiligungszeiten wird ein Scopingtermin durchgeführt, in dem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung informiert werden und um Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung einzuholen.

Ebenso erhält die Öffentlichkeit nochmal Gelegenheit, sich in einer Infoveranstaltung, über die Inhalte der Planung zu informieren.

Beschlussvorschlag:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 50.0 „Weiherberg“ mit integriertem Grünordnungsplan vom 23.04.2026 wird gebilligt.

Er dient als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.