STADT STEIN

Amtsperiode 2026-2032

Niederschrift über die öffentliche 3. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 22.07.2026
Beginn:	17:30 Uhr
Ende	18:25 Uhr
Ort:	Festsaal des Frauenwerks, Deutenbacher Str. 1 in Stein

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzende/r

Bertram Höfer

Ausschussmitglieder

Dieter Collischon
Wolff Fülle
Florian Hechtel
Klaus Heckel Referent für Wirtschaft
Lothar Kirsch
Klaus Lösel Referent für Brandschutz
Dr. Krzysztof Malowaniec
Walter Nüßler Referent für Partnerschaften
Helga Riedl
Andreas Selz Referent für Kultur

Schriftführer/in

Verena Stumpf

von der Verwaltung

Wolfgang Schaffrien
Bianca Urban

Gäste

Joachim Häsler	anwesend zu TOP 1 ö
Jochen Saam	anwesend zu TOP 1 ö

Abwesende Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP:	Betreff:	Drucks.-Nr.
1	Vorstellung eines Bebauungskonzeptes für eine Wohnbebauung in der Loschgestraße	**0119/01/2026**
2	Bebauungsplan Nr. 31 a „Gerstenstraße / Dinkelweg“ mit integriertem Grünordnungsplan, 2., qual. Änderung, Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Informationen zum aktuellen Sachstand	**0117/01/2026**
3	Bebauungsplan Nr. 31 a „Gerstenstraße / Dinkelweg“ mit integriertem Grünordnungsplan, 2., qual. Änderung, Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Zusammenfassender Beschluss und Satzungsbeschluss	**0118/01/2026**
4	Nutzungsänderung Ladengeschäft in Ecclesia Kirche und Café, Bergstraße 1, Fl.-Nr. 38 der Gemarkung Stein	**0109/01/2026**
5	Erneuerung einer Grenzgarage, Sommerstraße 15, Fl.-Nr. 890/10 der Gemarkung Stein	**0110/01/2026**
6	Errichtung eines Gartenhauses, Gutzberger Tal 37, Fl.-Nr. 29/4 der Gemarkung Gutzberg	**0111/01/2026**
7	Errichtung eines Gartenhauses, Obstgarten 6, Fl.-Nr. 200/164 der Gemarkung Stein	**0112/01/2026**
8	Sanierung und Erweiterung eines Dreifamilienwohnhauses, Ostendstraße 19, Fl.-Nr. 735/3 der Gemarkung Stein	**1385/2025/1**
9	Neubau eines Doppelhauses, Neuwerker Weg 19b, Fl.-Nrn. 651/12, 651/13 der Gemarkung Stein	**0113/01/2026**
10	Antrag auf Ablöse von sechs Stellplätzen – Ottilienstraße 7, 9 in 90547 Stein	**0102/01/2026**
11	Errichtung einer Wohnanlage mit 15 WE, einer Tiefgarage und einer Parkgarage im EG mit insgesamt 34 Stellplätzen, Ottilienstraße 7-9, Fl.-Nr. 64/4 der Gemarkung Stein	**0880/2023/3**
12	Fahrbahndeckensanierung Albertus-Magnus-Straße, zwischen Faber-Castell-Allee und Einfahrt Kirchweihplatz, Information zur Vergabe der Straßenbauarbeiten	**0101/01/2026/1**
13	Brandschutzertüchtigung der Grundschule Mühlstraße, Information zum aktuellen Sachstand	**0108/01/2026**
14	Sanierung des Rathausdaches, Hauptstraße 56, 90547 Stein, Vergabe der Arbeiten	**0121/01/2026**

15 Anträge, Anfragen, Bekanntgaben

15.1 Auswechslung einer Pumpe am Waldsportpark

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:	**Sitzung am:**	**Sitzung Nr.:**
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	25.06.2026	2

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	**Vorstellung eines Bebauungskonzeptes für eine Wohnbebauung in der Loschgestraße**	**0119/01/2026**

zur Kenntnis genommen

TOP 2	**Bebauungsplan Nr. 31 a „Gerstenstraße / Dinkelweg“ mit integriertem Grünordnungsplan, 2., qual. Änderung, Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Informationen zum aktuellen Sachstand**	**0117/01/2026**

zur Kenntnis genommen

TOP 3	**Bebauungsplan Nr. 31 a „Gerstenstraße / Dinkelweg“ mit integriertem Grünordnungsplan, 2., qual. Änderung, Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Zusammenfassender Beschluss und Satzungsbeschluss**	**0118/01/2026**

Beschluss:

Die 2., qualifizierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 a „Gerstenstraße / Dinkelweg“ mit integriertem Grünordnungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 23 GO als Satzung beschlossen.
Die Begründung in der Fassung vom 28.07.2026 wird gebilligt.

mehrheitlich beschlossen **Ja 7 Nein 4 Anwesend 11 Befangen 0**

TOP 4	Nutzungsänderung Ladengeschäft in Ecclesia Kirche und Café, Bergstraße 1, Fl.-Nr. 38 der Gemarkung Stein	0109/01/2026

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Nutzungsänderung von Ladengeschäft in Doppelnutzung Kirche und Café wird hergestellt.

Einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB abweichenden Nutzung im Erdgeschoss von den des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Einer Doppelnutzung der Stellplätze für die Nutzung Café und Kirche wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen **Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

TOP 5	Erneuerung einer Grenzgarage, Sommerstraße 15, Fl.-Nr. 890/10 der Gemarkung Stein	0110/01/2026

Beschluss:

Eine Abweichung gemäß Artikel 63 Absatz 3 BayBO von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1a „Faber-Castell-Allee“ gemäß den eingereichten Unterlagen vom 17.06.2026 wird erteilt.

einstimmig beschlossen **Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

TOP 6	Errichtung eines Gartenhauses, Gutzberger Tal 37, Fl.-Nr. 29/4 der Gemarkung Gutzberg	0111/01/2026

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Gartenhauses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 18.06.2026 wird hergestellt.

einstimmig beschlossen **Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

TOP 7	Errichtung eines Gartenhauses, Obstgarten 6, Fl.-Nr. 200/164 der Gemarkung Stein	0112/01/2026

Beschluss:

Eine Befreiung gemäß Artikel 63 Absatz 3 Bay BO zur Errichtung eines Gartenhauses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 26.06.2026 wird erteilt.

einstimmig beschlossen **Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

TOP 8	Sanierung und Erweiterung eines Dreifamilienwohnhauses, Ostendstraße 19, Fl.-Nr. 735/3 der Gemarkung Stein	1385/2025/1

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Erweiterung und Sanierung eines Dreifamilienwohnhauses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 30.06.2026 wird hergestellt.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB für die Überschreitung der Traufhöhe, zur Abweichung von der festgesetzten Dachneigungen sowie zur Abweichung von der Dachform sowie der Errichtung eines Stellplatzes im Vorgartenbereich wird zugestimmt.

Die Zustimmungen gemäß § 36 a BauGB werden erteilt.

Der notwendige Abstellplatznachweis ist zu führen.

einstimmig beschlossen **Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

TOP 9	Neubau eines Doppelhauses, Neuwerker Weg 19b, Fl.-Nrn. 651/12, 651/13 der Gemarkung Stein	0113/01/2026

***Geänderter* Beschluss:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Neubau eines Doppelhauses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 02.07.2026 wird ~~hergestellt~~ *in Aussicht gestellt.*

Eine Zustimmung gemäß § 36a BauGB wird ~~erteilt~~ *in Aussicht gestellt*.

Durch das Landratsamt ist zu klären, inwieweit die Abstandsflächen zwischen den Grundstücken Fl.-Nr. 651/13 und 651/7 der Gemarkung Stein eingehalten sind.

einstimmig beschlossen **Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

TOP 10	Antrag auf Ablöse von sechs Stellplätzen – Ottilienstraße 7, 9 in 90547 Stein	0102/01/2026

Beschluss:

Dem Antrag vom 06.05.2026 auf Ablösung von sechs Stellplätzen gemäß § 4 Abs. 3 der Stell- und Abstellsatzung der Stadt Stein wird nicht zugestimmt.

Der Erste Bürgermeister bzw. sein Vertreter im Amt wird ermächtigt, alle zum Vollzug dieses Beschlusses erforderlichen Erklärungen sowie notwendigen Handlungen namens der Stadt Stein abzugeben bzw. zu tätigen.

einstimmig beschlossen **Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

TOP 11	**Errichtung einer Wohnanlage mit 15 WE, einer Tiefgarage und einer Parkgarage im EG mit insgesamt 34 Stellplätzen, Ottilienstraße 7-9, Fl.-Nr. 64/4 der Gemarkung Stein**	**0880/2023/3**

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung einer Wohnanlage mit 15 WE, einer Tiefgarage und einer Parkgarage im EG mit insgesamt 34 Stellplätzen gemäß den eingereichten Unterlagen vom 30.06.2026 wird nicht in Aussicht gestellt.

Eine Zustimmung nach § 36 a BauGB wird nicht erteilt.

einstimmig beschlossen **Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Befangen 0**

Aufgrund der Beratung wird über den negativen Beschlussvorschlag abgestimmt.

TOP 12	**Fahrbahndeckensanierung Albertus-Magnus-Straße, zwischen Faber-Castell-Allee und Einfahrt Kirchweihplatz, Information zur Vergabe der Straßenbauarbeiten**	**0101/01/2026/1**

zur Kenntnis genommen

TOP 13	**Brandschutzertüchtigung der Grundschule Mühlstraße, Information zum aktuellen Sachstand**	**0108/01/2026**

zur Kenntnis genommen

StR Nüßler weist darauf hin, dass die Maßnahme wegen ihres Umfangs im Stadtrat beschlossen werden muss. Die Verfügbarkeit von Mittel im Haushalt ist keine ausreichende Berechtigung.

Laut 1. Bgm Höfer wird die Maßnahme künftig im Stadtrat beraten.

TOP 14	**Sanierung des Rathausdaches, Hauptstraße 56, 90547 Stein, Vergabe der Arbeiten**	**0121/01/2026**

Beschluss:

Der Auftrag zur Sanierung des Daches des Rathaus-Neubau Stein wird der Firma Weidmann Dach- und Gerüst GmbH, Puscherstraße 4, 90411 Nürnberg gemäß Angebot vom 10.07.2026 zum Preis von 75.073,53 € (brutto) erteilt.

Sollte die weitere Angebotseinholung ein kostengünstigeres oder wirtschaftlicheres Angebot ergeben, wird der Erste Bürgermeister beauftragt, dieses zu beauftragen.

zurückgestellt/vertagt

Das Bauamt soll prüfen, ob es eine förderfähige Sanierungsmethode gibt.

TOP 15 Anträge, Anfragen, Bekanntgaben

TOP 15.1 Auswechslung einer Pumpe am Waldsportpark

StR Lösel fragt wegen einer Pressemitteilung nach, wonach eine Pumpe am Waldsportpark ausgetauscht wurde. Gibt es dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis, da es um ein Wasserschutzgebiet handelt?

Herr 1. Bgm. Höfer stellt richtig, dass die defekte Pumpe nicht am Waldsportpark sondern am Sportplatz Weihersberg ausgetauscht werden musste.

Bertram Höfer 1. Bürgermeister	Verena Stumpf Schriftführer/in