Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 54
Bildungs- und Kulturcampus im FrauenWerk-Areal

Stand der Fassung vom 21.07.2026

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziele der Planung

Entwicklungsziel der Arbeitsgemeinschaft Notfallmedizin Fürth e. V. in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Stadt Stein ist es, den bestehenden Bereich mit FrauenWerk und Berufsfachschule für Notfallmedizin städtebaulich und zukunftsfähig zu entwickeln und zu erneuern.
Die bisherigen Gebäudenutzungen sollen bestehen bleiben und durch neue Nutzungen ergänzt werden.
Die bereits bebauten Bereiche werden nach Möglichkeit erneuert, ersetzt und oder ergänzt.
Neben bereits bebauten Bereichen bestehen hier auch einige unbebaute Bereiche, welche im Rahmen der Innenentwicklung weiterentwickelt und als wertvolle Grünflächen erhalten werden und in den städtebaulichen Kontext miteinbezogen werden sollen.
Ziel der Planung ist somit, die im Geltungsbereich im Bestand vorhandenen Einrichtungen ressourcenschonend, nachhaltig, zukunftsfähig und flächensparend zu entwickeln, planungsrechtlich zu sichern und die bestehende Bebauung und Nutzungen der Umgebung in die städtebauliche Ordnung miteinzubeziehen.
Durch eine gesamtheitliche Planung können mögliche Konflikte zwischen neuer und bestehender Bebauung auf Ebene der Bauleitplanung bereits ermittelt und Lösungswege aufgezeigt werden.
Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor.
Um das erforderliche Baurecht für die gewünschte Bestandsentwicklung zu schaffen sowie gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung des gesamten Planungsgebiets zu erzielen, ist der Bebauungs- und Grünordnungsplan als planungsrechtliche Grundlage notwendig.

2. Verfahrensablauf

Die Stadt Stein unterstützt das beschriebene Vorhaben, da die Einrichtungen für ihr Gemeindegebiet eine positive Entwicklung fördert und mit dem Vorhaben bereits vorhandene Ressourcen gestärkt und zukunftsfähig gemacht werden.
Das Bebauungsplanverfahren Nr. 54 für den Geltungsbereich „Bildungs- und Kulturcampus im FrauenWerk Areal“ an der Deutenbacher Straße 1 im Stadtgebiet Stein wurde am 30.01.2024 durch den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses eingeleitet. Am 12.12.2024 wurde der Vorentwurf durch den BVUA gebilligt.

30.01.24	StR Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
25.02.25	StR FNP-16. Änderung (Aufstellung + Billigung VE)
10.04.2025 – 12.05.2025	Frühzeitige Öffentliche und Behörden-Beteiligung
23.07.25	BVUA Abwägung und Entwurfsbeschluss
29.07.25	StR Abwägung und Entwurfsbeschluss
06.10.2025 – 05.11.2025	Öffentliche Auslegung
23.04.26	BVUA Abwägung und Entwurfsbeschluss 2
28.04.26	Stadtrat Abwägung und Entwurfsbeschluss 2

3. Inhalte der Planung

Für das Plangebiet liegt eine Planung des Planungsbüros Schäffer (Planen+Bauen) aus Fürth vor, die als Grundlage für den Bebauungsplan dient.
Die bereits bebauten Teilflächen des Geltungsbereichs werden in Teilen erhalten oder erneuert, ersetzt und oder ergänzt. Es sollen Gebäude für verschiedenen Nutzungen im Bereich Gemeinbedarfseinrichtung, Schule, Verwaltung, Hotel, Tagung, Gastronomie, Veranstaltungen, Frühstücksrestaurant und Technik entstehen. Das Plangebiet wird in fünf Teilbereiche unterteilt.
In den Teilbereichen sind folgende Nutzungen geplant:

- SO-1 und SO-2: Fachschule und Verwaltung
- SO-3: Hotel, Tagung, Gastronomie und Technik
- SO-4: Hotel, Tagung, Veranstaltungen und Frühstücksrestaurant
- SO-5: Hotel, Tagung und Technik

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 sind insgesamt 97 Pkw-Stellplätze geplant.
Die Gebäude werden flächensparend und ressourcensparend angeordnet. Bestehende Gebäude werden mit neuen Gebäuden ergänzt oder ersetzt und bilden durch ihre Setzung ein einheitliches gestalterisches Bild. Um die Zugänglichkeit, Orientierung und Einsehbarkeit des Plangebiets zu verbessern, soll auf der Grundlage der bestehenden Zufahrt und Durchwegung ein neuer verkehrsberuhigter Bereich entstehen, der das Plangebiet in Nord und Süd gliedert sowie eine Wegeverbindung durch den Wald zum Grünzug, bzw. Landschaftsschutzgebiet schafft. Um den bestehenden Charakter zu erhalten, soll der verkehrsberuhigte Bereich baumüberstanden
mit Bäumen begleitet werden. Er dient als Zuwegung für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge. In Nähe der Deutenbacher Straße entstehen die Stellplatzflächen. In der zentralen Mitte soll eine ruhige Grünfläche entstehen und dort der erhaltenswerte Baumbestand so gut wie möglich erhalten bleiben.

4. Schallschutz

Für das Vorhaben wurde im Frühjar 2025 vom Büro, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, ein Gutachten zum Schallimmissionsschutz, zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbegeräusche sowie zur Ermittlung der vom Betrieb der geplanten oberirdischen Parkplätze ausgehenden Gewerbegeräusche erarbeitet.
Grundlagen waren die vorliegenden Planungen zum Vorhaben.
Um die Immissionsrichtwerte einhalten zu können, wurden die im Gutachten ermittelten notwendigen Lärmschutzmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die möglichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter aufgeführt sind. Die Bewertung der Planung hinsichtlich ihrer möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe durch Überbauung und zusätzliche

Versiegelung zu erwarten sind. Durch die bereits vorhandenen Gebäude und Nutzung ist ein Teil des Plangebietes bereits bebaut. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung von Grünflächen und Pflanzgebote für Bäume.
Die von der Fa. TreeTop, Roßtal, durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ergab, dass das das Plangebiet mit seinen Freiflächen und Gehölzen zahlreiche Brut- und Nahrungshabitate für verschiedene Arten bietet. Um die Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität einhalten zu können, wurden die in der SaP vorgeschlagenen Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.
Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) können Beeinträchtigungen der lokalen Populationen ausgeschlossen werden. Bei Einhaltung der Vorgaben zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden sich durch das Vorhaben für die gemeinschaftsrechtlich geschützten europäischen Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ergeben.
Die Eingrifss- und Ausgleichsregelung wurde mit dem Landratsamt mehrfach abgestimmt.

6. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im „Regelverfahren“ gem. BauGB. Es ist ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen sowie eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zum BauGB (s. Pkt. Nr. 5).
Wegen einer Vielzahl von Anregungen wird eine 2. öffentliche Auslegung erforderlich.

7. Planungsalternativen

Die Planung dient der Weiterentwicklung des FrauenWerk-Areals am gegenwärtigen Standort in Stein.
Da mit der vorliegenden Planung im Geltungsbereich eine bereits bebaute Fläche als Innenentwicklungspotenzial genutzt wird und diese bereits verkehrstechnisch erschlossen ist, sind keine neuen öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich.
Beim geplanten Bildungs- und Kulturcampus im FrauenWerk-Areal, bestehend aus Bestandsgebäuden und Anbauten und Neu- bzw. Ersatzbauten wird das Ziel einer ressourcen- und flächensparenden Siedlungsform berücksichtigt.
Eine Verlagerung des Standortes wäre daher nicht sinnvoll.

8. Fazit

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die baulichen Weiterentwicklungen des FrauenWerk-Areals geschaffen.
Die Stadt Stein unterstützt das beschriebene Vorhaben, da die Einrichtungen für ihr Gemeindegebiet eine positive Entwicklung fördert und mit dem Vorhaben bereits vorhandene Ressourcen gestärkt und zukunftsfähig gemacht werden.