

# Planungswerkstatt

zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept  
Stadt Stein am 20.02.2019 in der Mittelschule Stein

Dokumentation



Ansprechpartner für das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Stein:



Stadt Stein  
Stadtbauamt  
Wolfgang Schaffrien  
0911 6801-1440  
w.schaffrien@stadt-stein.de



Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Stadtplaner + Architekten  
Leonhard Valier  
Hainstraße 12  
96047 Bamberg  
0951 59393  
info@staedtebau-bauleitplanung.de



PLANWERK Stadtentwicklung  
Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB  
Claus Sperr  
Äußere Sulzbacher Straße 29  
90491 Nürnberg  
0911 650828-0  
kontakt@planwerk.de

- 18:30 Uhr Begrüßung und Einführung  
*Kurt Krömer, 1. Bürgermeister*
- 18:35 Uhr Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK –  
Anlass und Aufgaben des Konzeptes.  
Ergebnisse der bisherigen Stärken- und Schwächen-Analyse  
Vorstellung der Themenfelder  
*Claus Sperr und Leonhard Valier*
- 19:00 Uhr Arbeiten in Themenfeldern  
Gruppenarbeit zu den vier Themenfeldern mit der Möglichkeit sich an allen  
Themen zu beteiligen
- 20:30 Uhr Präsentation der Ergebnisse  
*durch die Moderatoren der Themenfelder (Seebach, Lorenz, Sommer, Sperr)*
- 20:50 Uhr Schlusswort und Verabschiedung  
*Kurt Krömer, 1. Bürgermeister*
- 21:00 Uhr Ende der Veranstaltung

## Begrüßung

Der gastgebende Erste Bürgermeister Kurt Krömer begrüßt die rd. 40 anwesenden Bürger und Stadträte und bedankt sich für ihr Interesse an der Stadtentwicklung Steins. Das zu erstellende Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) ist ein fachliches Planungskonzept, für das nun bei der Planungswerkstatt Maßnahmenvorschläge entwickelt werden.



## Inhalte, Aufgaben und Zielsetzung des ISEKs

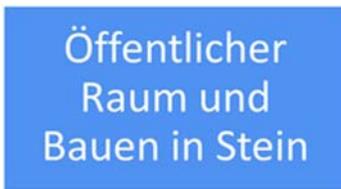
Claus Sperr führt in die Thematik eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ein. Ein ISEK umfasst neben der Analyse der Stärken und Schwächen einer Kommune, die Erarbeitung städtebaulicher Leitvorstellungen und Ziele, die für die weitere Stadtentwicklung eine Rahmenfunktion übernehmen werden. Weiterhin werden Maßnahmen und Projekte formuliert, die sich auf ein Fördergebiet für die Städtebauförderung konzentrieren, aber auch gesamtstädtische Anregungen aufgreifen. Die Planungswerkstatt ist nach einer Auftaktveranstaltung und Expertengesprächen der letzte Teil der Bürgerbeteiligung und hat zum Ziel, erste Maßnahmenvorschläge zu erarbeiten.

Anschließend stellt Leonhard Valier die zentralen Handlungsfelder mit der bisherigen Stärken- und Schwächen-Analyse vor. Diese Analyse bildet die Grundlage für die nun anstehende Erarbeitung von Zielen und Projekten innerhalb der Planungswerkstatt.

## Handlungsfelder



## Ergebnisse der Beteiligung (Pläne mit allen Nennungen siehe Anhang)



### Projektideen:

#### Uferbereiche der Rednitz:

Den **Uferbereichen an der Rednitz und der Rednitz selbst** werden eine hohe Bedeutung für das Ortsbild und hohes gestalterisches Potenzial beigemessen. Dazu sollen bestehende Uferwege gestalterisch aufgewertet und mit attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten ergänzt sowie fehlende oder unterbrochene Uferwege hergestellt werden. In diesem Zusammenhang kann auch die ehemalige Felsenwohnung an der Rednitz wieder ins Bewusstsein gerückt werden.

#### Alter Kirchplatz:

Der **Alte Kirchplatz ist eine bedeutende kleine Platzanlage** im historischen Zentrum von Stein und nimmt mit dem bisherigen Kulturzentrum eine wichtige öffentliche Nutzung ein; zudem gibt es eine Verbindung zu dem Uferweg *Untere Wassergasse*. Unter Beachtung der notwendigen Funktionen für die angrenzenden öffentlichen und privaten Nutzungen ist die Platzanlage gestalterisch aufzuwerten; attraktive Aufenthaltsangebote erhöhen die Aufenthaltsqualität.

#### Martin-Luther-Platz:

Der **Martin-Luther-Platz ist eine wichtige Platzanlage** im zentralen Stadtraum an der Bundesstraße B 14. Unter Beachtung der bestehenden Funktionen (Fußgängerbereiche, Bushaltestellen, Straßenraum B 14) ist eine Verbesserung der Gestaltqualität erforderlich. Auf der Südostseite ist eine mögliche Verbindung zu den angrenzenden Grünbereichen (Steiner Keimzelle) zu prüfen, in nordwestlicher Richtung gibt es eine ruhige Verbindung zum Mecklenburger Platz. Diese Verbindung könnte durch eine dauerhafte Öffnung des Friedhofes noch attraktiver werden. Die Notwendigkeit bzw. die quantitative Anzahl der Stellplätze (Parkplatz Friedhof) im Verlauf dieser Verbindung ist zu prüfen. Es ist denkbar an der Martin-Luther-Kirche eine so genannte *Mitfahrerbank* vorzusehen.

Insgesamt ist zu prüfen, ob der im Rahmen der Beteiligung wiederholt festgestellte fehlende Stadtmittelpunkt in diesem Umfeld entstehen kann.

#### Vorbereich Forum:

Der **Vorplatz / Eingangsbereich des Forums zur Hauptstraße** weist nur sehr wenig Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auf; hier sind Verbesserungen erforderlich. Rahmensetzende Bedingungen (z. B. Feuerwehrezufahrt) sind dabei zu beachten.

#### Städtebauliches Entwicklungsziel:

Vor der Beschäftigung mit der Ausweisung von bzw. dem Umgang mit jeglichem Bauland muss das städtische Entwicklungsziel diskutiert und beschlossen werden: **Soll die Stadt Stein weiter wachsen?**

#### "Möbel – Krügel" Areal:

Die Teilnehmer können sich hier vorstellen, dass ein attraktiver Mittelpunkt im o. a. Areal eine Bereicherung für die Innenstadt darstellt. Der Ansatz zur Erstellung eines Mobilitätskonzeptes wurde begrüßt; die Teilnehmer wünschen sich dazu eine weiterführende Bearbeitung.

#### Fassadenprogramm:

Zur Sicherung, Pflege und Weiterentwicklung der **baulichen Qualität** im historischen Zentrum wurde die Einführung eines kommunalen Fassadenprogramms im Rahmen der StBauF vorgeschlagen.

#### Wohnungsangebot:

In Abhängigkeit vom Bedarf an Wohnbauflächen ist das **Angebot am Wohnungsmarkt** zu planen. Die Teilnehmer sind der Meinung, dass Sozialer Wohnungsbau verstärkt realisiert werden sollte und vermischen Wohnungsangebote für (junge) Singles und große Familien. Angebote im Bereich des ökologischen Bauens bzw. energetisch zeitgemäße Bauformen sollen den Markt erweitern. Baulandmodelle mit Unterstützung von Wohnungsbaugesellschaften sind erwünscht. Die Möglichkeiten zur Nachverdichtung sollen geprüft werden.

#### Gewerbliche Bauflächen:

Der vermutete weitere Bedarf an **gewerblich nutzbaren Bauflächen** könnte am südwestlichen Ortszugang im Bereich des Kreisverkehrs realisiert werden.

#### Grünausstattung:

Die **Streuobstwiesen** im Bereich Schanze und Höllgraben sind wichtig und somit zu pflegen und zu erhalten. Eine **Grünflächenvernetzung** (z. B. im Bereich der Deutenbacher Straße) verbessert das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität.

#### Deutenbach:

Die **Daseinsvorsorgeeinrichtungen** am wichtigen **Wohnstandort Deutenbach** sind zu sichern.

#### Verkehr:

Die Teilnehmer bewerten die **Belastung durch die Bundesstraße B 14** und den dortigen Verkehr negativ. Das Angebot im Bereich ÖPNV hat sich verbessert; lediglich die Anbindung an den S-Bahn-Halt Oberasbach scheint verbesserungswürdig. Der Ausbau der E-Mobilität wird gewünscht.

#### ÖPNV:

Die Linienführung der Busse (63 und 64) durch Stein sollte geändert werden – Route über Deutenbacher Straße wäre besser

## Soziales Miteinander und Kultur in Stein

### **Projektideen:**

In allen vier Gesprächsrunden wird festgestellt, dass die Stadt Stein in den Bereichen soziales Miteinander und Kultur schon gut aufgestellt ist. Im Selbstverständnis wird Stein als soziale Stadt gesehen.

### KulturQuartier:

- Die Teilnehmer sehen es als Bereicherung für die Stadt Stein, dass mit dem KulturQuartier eine neue Stätte für Kultur und soziales Miteinander geschaffen wird.
- Gerade die Möglichkeit, dass Vereine die Räumlichkeiten für Veranstaltungen nutzen können, wird positiv erachtet.
- Für das geplante **Café des Kulturquartiers** wird der Vorschlag erbracht, einen **caritativen Pächter** zu wählen, der das gastronomische Angebot mit inklusiven Arbeitsplätzen betreibt. Weiterhin soll der Begegnungs- und Treffcharakter des Cafés hervorgehoben werden.

### Veranstaltungsstätte:

- Es wird der Vorschlag erbracht, **einen festen Ort für Open Air Veranstaltungen** einzurichten. Diese Maßnahme würde längerfristig zu Einsparungen bei Freiluftveranstaltungen führen, da Bühne, Technik etc. bereits an einem definierten Ort vorhanden wären.
- Ergänzend zum Open Air Veranstaltungsort, wird auch der Bedarf für eine **multifunktionale Veranstaltungsstätte** genannt, die sowohl von Vereinen als auch für private Feierlichkeiten genutzt werden kann.

### Vereinsleben:

- Zur Unterstützung der Vereine wird die Idee aufgeworfen, eine Art „**Vereinscheune**“ zu schaffen. In ihr könnten für Vereine Lagermöglichkeiten geschaffen werden, es stünden Örtlichkeiten für Vereinssitzungen zur Verfügung und auch organisatorische Tätigkeiten könnten dort erledigt werden.

### Ehrenamt:

- Die **Ehrenamtsbörse** der Stadt Stein sollte auf der Stadt-Homepage besser beworben werden.
- Es wird der Vorschlag erbracht, die bestehenden **ehrenamtlichen und sozialen Angebote** in der Stadt Stein durch eine Imagekampagne besser zu bewerben.

### Zielgruppenspezifische Angebote:

- Es wird die Projektidee formuliert, Bau- und Wohngruppen, die einen Schwerpunkt auf **intergeneratives Wohnen** legen wollen, in ihren Bemühungen um geeigneten Wohnraum zu unterstützen.
- Es wird die Idee genannt, ein **freies Atelier** für interessierte Bürger zur Verfügung zu stellen.
- Es wird der Bedarf für **gezielte Angebote für Jungs und junge Männer** gesehen.

## Freizeit, Natur und Erholung in Stein

### **Projektideen:**

#### (Generationen)Treffpunkte:

Der bestehende **Mehrgenerationenspielplatz** ist im Bewusstsein der Bürger nicht wirklich vorhanden und wird entsprechend kaum genutzt – hier könnte durch Hinweise auf der Homepage etc. eine bessere Bekanntheit erreicht werden. Alternativ ist ein anderer **Standort für einen Generationentreffpunkt** denkbar, an dem mehrere Funktionen gebündelt werden können → **Aufwertung** des Standortes **Stadtpark als Begegnungsstätte**. Dabei sind wichtige Aspekte:

- Spiel- und Bewegungsflächen für alle Generationen
- Aufenthaltsqualität erhöhen
- Nähe zum Forum nutzen
- Gastronomie wünschenswert
- Verbindung zwischen Stadtpark und "An der Krümme"

Es sollte auch geprüft werden, welche **Bedarfe in den jeweiligen Ortsteilen** vorhanden sind. Weiterhin sind hier schon Treffpunkte vorhanden/ bzw. werden entwickelt:

- Spielplatz Deutenbacher Weiher wird aufgewertet
- Oberweihersbuch hat einen großen Spielplatz mit Boule Anlage, welcher insgesamt gut angenommen wird.

#### Entwicklung Umfeld Palm Beach:

Das **Umfeld** um das **Palm Beach** kann als **Aktivitäts- und Freizeittreffpunkt** weitere Funktionen beherbergen und sollte in einem Gesamtkonzept entwickelt und aufgewertet werden. Wichtige Punkte sind dabei:

- Wohnmobilstellplatz denkbar (sinnvolle Lage durch ÖPNV Anbindung)
- Attraktivieren der vorhandenen Skateranlage
- Grillplatznutzung
- Verkehrliche Rahmenbedingungen (Parken) miteinbeziehen.

#### Grünstrukturen / und -verbindungen:

- Es wird der Vorschlag erbracht, bestehende **Grünflächen zu entwickeln** (z. B. mehr Blumenwiesen) und wo möglich zu **verbinden**, um die Natur zu schützen und (zum Teil) als Naherholungsbereich weiter zu entwickeln.
- Sensibilisierung für die Sicherung der Artenvielfalt – auch bei Privatpersonen (z. B. durch Vortragsreihen) wünschenswert.
- Zustand Höllgarten kritisch – Aufwertung wünschenswert – Zuständigkeitsproblematik da privates Eigentum.

Weitere bestehende Strukturen mit Verbindungsideen sind in der Fotodokumentation im Anhang verzeichnet.

### Fuß- & Radwegeverbindungen

- Bei einigen **Fuß- und Radwegeverbindungen** bestehen Gefahrensituationen bzw. Aufwertungsbedarf von Trampelpfaden.  
→ Radwegeverbindungen werden im Rahmen des **Radverkehrskonzepts** bearbeitet, die Hinweise werden weitergegeben.
- **Wegeführung entlang des Grundbachs**
  - zwischen Oberweihersbuch und Gutzberg wären mehr **Aufenthaltsmöglichkeiten (Sitzbänke, Aussichtspunkt)** wünschenswert

### Bedarfsabfragen:

Es wird der Vorschlag erbracht, vor einer weiterführenden Planung im Sozial- und Freizeitbereich, die **Bedarfe der unterschiedlichen Zielgruppen** zu erfragen, um eine Ausgangsbasis für weitere Überlegungen zu haben. Die BürgerInnen sollten hier aktiv in die weiteren Planungen mit einbezogen werden.

- Senioren
- Ortsteile

### Natur & Umwelt in der Bauleitplanung

- Als Ansatz muss hier gesehen werden, dass **Natur, Umwelt und Ökologie in der Stadtentwicklung mehr Gewicht** zugeordnet werden sollte, indem entsprechende Zielsetzungen als Grundsatz formuliert werden und diese ebenfalls in der zukünftigen **Bauleitplanung** Berücksichtigung finden (z.B. Dachbegrünungen, Minimierung der Versiegelung, Grünstrukturen bei Entwicklung neuer Bauflächen etc.).

### Weitere Projektideen/Informationen

- Rednitz als attraktiven Naturbereich erlebbar machen und als Freizeit- und Aufenthaltsbereich aufwerten.
- Welche Funktionen soll das Krügelareal umfassen – ist hier neben der angedachten Wohnnutzung auch eine Freizeiteinrichtung denkbar?
- Eislauffläche als Angebot im Winter?
- Gestaltungsmöglichkeiten des Eingangsbereiches des Forums vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen der Feuerwehrezufahrt?
- Sachstand zu einer möglichen Baumschutzverordnung – der StR hat sich derzeit gegen die Aufstellung einer solchen Verordnung entschieden.

## Versorgung und Arbeit in Stein

### Projektideen:

#### Gebäude(leerstand) Hauptstr. 24 Ecke Alexanderstraße

- Der Ladenleerstand des ehem. Bioladens im EG soll wieder aktiviert werden, am besten mit einem guten Angebot an Lebensmitteln, etwa regionaler Selbstvermarkter / *Markthalle*.
- Die Flächen belegte früher eine Bank – Umbau ist schwierig. Ggf. könnte eine Gastronomie mit einem Mittagsangebot einziehen – hierfür wird eine gute Nachfrage prognostiziert.
- Auch der Vorschlag *Abriss des Gebäudes und Wohnungs-Neubau* wurde geäußert.

#### Kulturquartier Mühlstraße Ecke Hauptstraße

- Im / beim in der Planung befindlichen KulturQuartier sollte ein Café einziehen, gut wäre ein Inklusionscafé.
- Im KulturQuartier sollte kostenfreies und öffentlich zugängliches WLAN angeboten werden.

#### Hauptstraße

- Die Hauptstraße soll insgesamt städtebaulich aufgewertet werden, um die Dominanz des Autoverkehrs zu kaschieren und die Aufenthaltsqualität zu verbessern – dann könnte auch der Geschäftsstandort Hauptstraße wieder an Attraktivität gewinnen.
- Die freie Fläche zwischen Hauptstr. 25 und 25a, auf dem heute die Infotafeln stehen, sollte umgestaltet werden: Platzgestaltung mit Aufenthalts-/ Sitzmöglichkeiten wie am Scherbershof wäre gut; von hier aus schöner Blick in Richtung Osten ins Grüne.

#### Forum Stein

- Die vorhandenen Leerstände sollten bald wieder aktiviert werden; wenn die Flächen nicht mit Einzelhandel belegt werden können, sollte über die Ansiedlung von Dienstleistern (Arzt o.a.) oder auch eines Weinlokals oder auch eines Clubs für die Jugend nachgedacht werden.
- Die Eisdiele im Forum sollte abends länger geöffnet sein.
- Der Platz vor dem Forum bietet viele Möglichkeiten, die genutzt werden sollten; hier sind unterschiedliche Aktivitäten möglich, vom Markt bis zur Fairtrade-Veranstaltung.
- Am Forum soll eine Bushaltestelle Hauptstraße eingerichtet werden – dann ist das Forum besser und einfacher erreichbar.

#### Gewerbe

- In Stein sollte ein Start-up-Store o.ä. eingerichtet werden; Gründerinitiativen sind zu fördern; Potenzial z. B. bei Designern im Zusammenhang mit der Akademie Faber-Castell.
- Stein soll schnelles Internet erhalten; die Stadt soll initiativ werden und nicht nur dem derzeitigen Standard (50 Mbit) nachlaufen.
- Neue und mehr Gewerbeflächen sollen ausgewiesen werden.
- Dienstleister und nichtstörendes Gewerbe sollen in Stein angesiedelt werden.

## Ausblick und Abschluss

Herr Bürgermeister Krömer bedankt sich bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürger für lebhaftes Diskussionen in den Kleingruppen und die entwickelten Ziele und Maßnahmen.

Die Ergebnisse aus der Planungswerkstatt werden in die weitere Erstellung des ISEKs mit einfließen. Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept soll 2019 fertiggestellt werden.



Dokumentation: Büro für Städtebau und Büro PLANWERK  
Bamberg und Nürnberg, den 09.04.2019

Anmerkung der Stadt Stein zu den Ergebnissen der Planungswerkstatt:

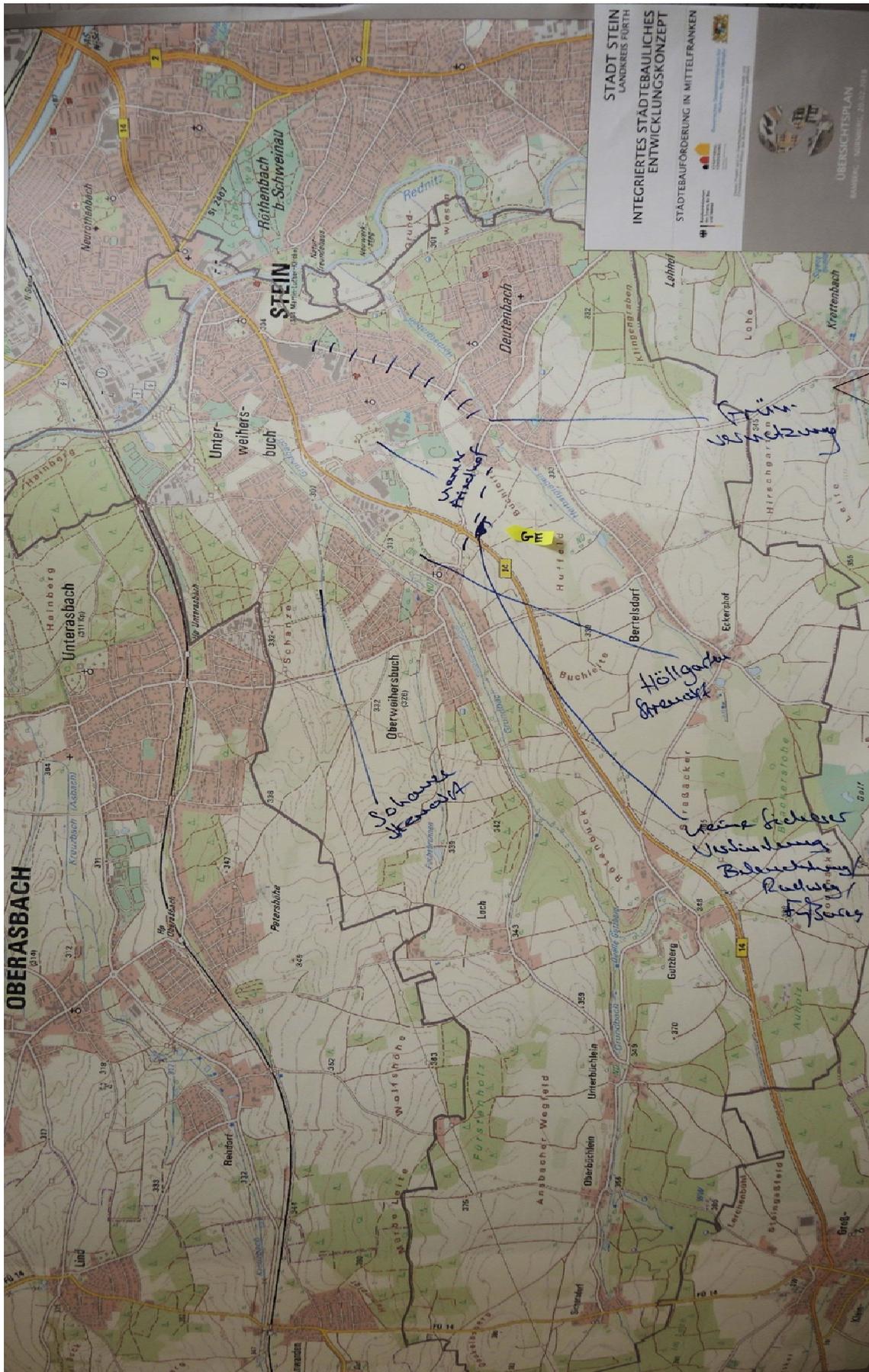
- *Eine Mitfahrerbank an der Martin-Luther-Kirche wurde inzwischen neben der Bushaltestelle errichtet. Neben der Bank befindet sich eine Vorrichtung, an der Schilder mit den gewünschten Zielorten (Gutzberg, Loch, Sickersdorf) angezeigt werden können.*

Anhang: Fotodokumentation der Pläne: Projektideen für die Stadt Stein

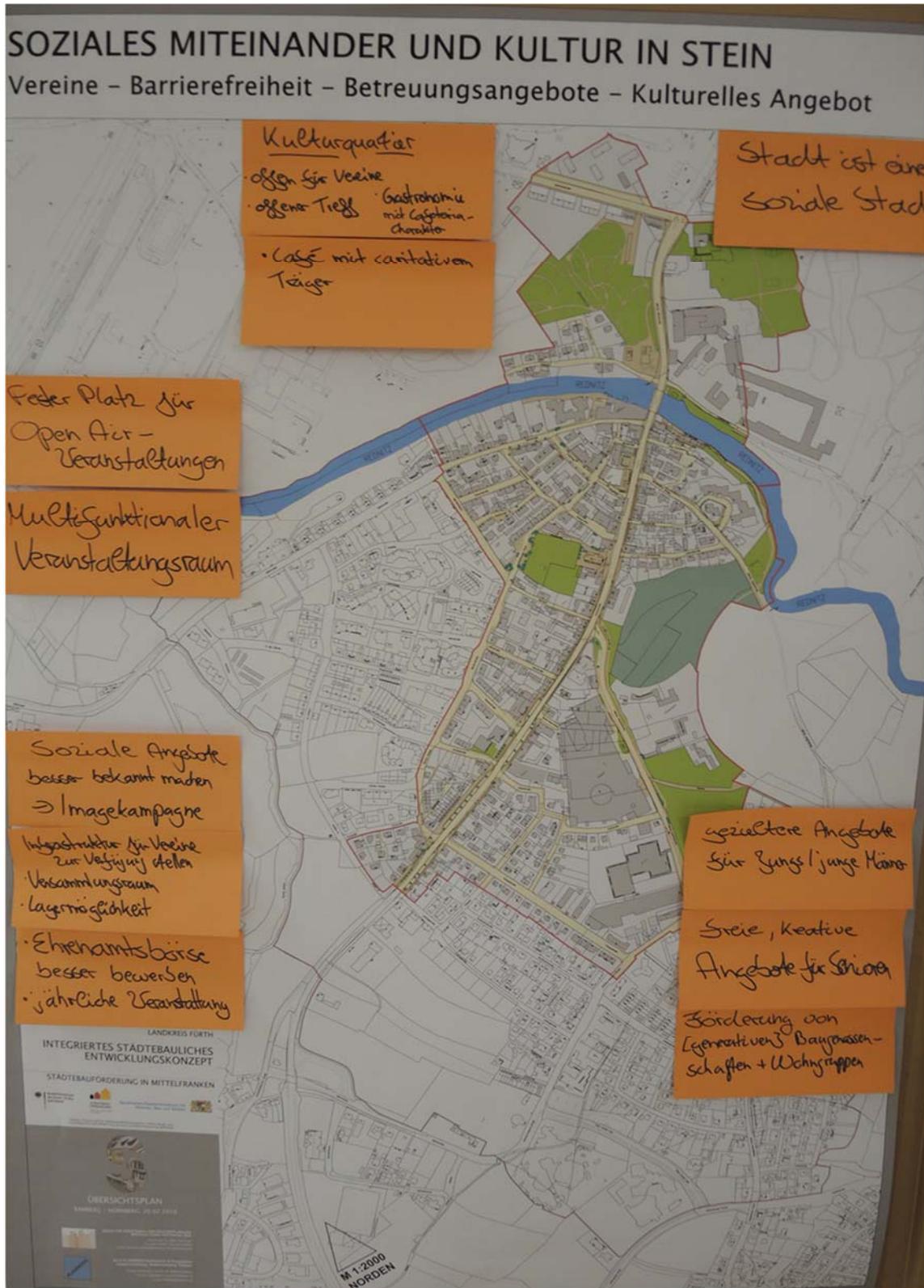
## Anhang: Fotodokumentation der Pläne: Projektideen für die Stadt Stein

Öffentlicher  
Raum und  
Bauen in Stein





Soziales  
Miteinander und  
Kultur in Stein



Freizeit, Natur  
und Erholung in  
Stein





