

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Bonath

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	30.03.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Aufstellung eines Beb.planes Nr. 64 "Gymnasium Cadolzburg" und 5. Änderung des FNP Cadolzburg im Parallelverf. gem. § 8 Abs. 3 BauGB
 - Aufstellungsbeschluss
 - Billigung der Vorentwürfe
 - Beschluss über die Beteiligungen nach dem BauGB

Anlagen:

- 20260323_5Aend_FNP_Begründung
- 20260323_5Aend_FNP_Planblatt
- 20260323_BP64_Gymnasium_VE_Begründung_mAnh
- 20260323_BP64_Gymnasium_VE_Planblatt
- 20260324_BP64_Gymnasium_VE-LP_Bek

Sachverhalt:

Der Landkreis Fürth beabsichtigt die Errichtung eines neuen Gymnasiums am Standort Cadolzburg. Hintergrund ist der steigende Bedarf an Schulplätzen infolge wachsender Schülerzahlen sowie der Rückkehr zum neunjährigen Gymnasium (G9).

Der Standort Cadolzburg nimmt hierbei eine zentrale Funktion im Landkreis ein und dient insbesondere der Entlastung der bestehenden Gymnasien in Langenzenn und Oberasbach.

Für das Vorhaben ist eine ca. 4,07 ha große Fläche im Nordwesten des Ortsteils Egersdorf vorgesehen, für die bereits ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt wurde.

Das zugrunde liegende Planungskonzept des Architekturbüros ATELIER 30 ARCHITEKTEN GMBH in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro GTL LANDSCHAFTSARCHITEKTUR sieht ein in den Hang integriertes Schulgebäude mit drei Baukörpern sowie eine ebenfalls teilweise in den Hang eingebettete Vierfachsporthalle vor. Ergänzend sind Freisportanlagen vorgesehen, die auch dem Vereinssport dienen sollen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt künftig im Wesentlichen über den Ausbau eines bestehenden Wirtschaftsweges westlich des Plangebiets. Zur verkehrlichen Abwicklung sind Kreisverkehrsanlagen im Süden (Pfalzhausweg/Egersdorfer Straße/Dorfstraße) sowie im Norden vorgesehen. Der nördliche Kreisverkehr dient zugleich der Abwicklung des Busverkehrs einschließlich Wendemöglichkeit.

Die konkrete Ausgestaltung der Erschließung ist noch Gegenstand gesonderter Beschlussfassungen des Marktes Cadolzburg sowie der zuständigen Gremien des Landkreises Fürth.

Städtebauliche Beurteilung

Aus städtebaulicher Sicht stellt das Vorhaben eine bedeutende infrastrukturelle Entwicklung für den Markt Cadolzburg dar.

Der gewählte Standort im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen ermöglicht eine funktionale Erweiterung des Ortsteils Egersdorf unter Vermeidung einer ungeordneten Zersiedelung.

Durch die geplante Einbindung der Baukörper in die Topographie sowie die klare Strukturierung der Freianlagen wird eine hochwertige städtebauliche und landschaftsplanerische Lösung angestrebt.

Die Kombination aus schulischer Nutzung und ergänzender sportlicher Infrastruktur schafft zudem einen Mehrwert für die örtliche Gemeinschaft.

Insgesamt ist das Vorhaben geeignet, die Bildungsinfrastruktur nachhaltig zu stärken und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Planungsrechtliche Bewertung

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Das geplante Vorhaben stellt kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB dar und ist daher nach den derzeit geltenden planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zulässig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gymnasium Cadolzburg“ erforderlich.

Parallel hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die geplante Nutzung derzeit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung ist die Durchführung der Bauleitplanverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Schulstandort zwingend erforderlich.

Das Vorhaben entspricht den strategischen Entwicklungszielen des Marktes Cadolzburg im Bereich Bildung, Infrastruktur und nachhaltige Ortsentwicklung.

Gleichzeitig sind im weiteren Verfahren insbesondere folgende Punkte vertieft zu betrachten und abzustimmen:

- verkehrliche Erschließung und Leistungsfähigkeit des Straßennetzes
- Ausgestaltung und Dimensionierung des Schulbusverkehrs
- Umweltbelange (insbesondere Eingriffs-/Ausgleichsregelung)
- Entwässerungskonzept und wasserwirtschaftliche Belange
- Abstimmung mit dem Landkreis Fürth hinsichtlich Kosten- und Umsetzungsfragen

Die Verwaltung empfiehlt daher, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchzuführen, um eine fundierte Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren zu schaffen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Unterausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende Beschlussfassung:

1. Aufstellungsbeschluss Bauleitplanung

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gymnasium Cadolzburg“ sowie die Durchführung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich.

2. Billigung der Vorentwürfe und Verfahrensschritt

Der Marktgemeinderat nimmt die Vorentwürfe des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gymnasium Cadolzburg“ sowie der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis und billigt diese als Grundlage für das weitere Verfahren.

3. Frühzeitige Beteiligung

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

4. Interkommunale Abstimmung

Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

5. Bedingung Erschließung

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erfolgt unter der Voraussetzung, dass sowohl seitens des Marktgemeinderates als auch der zuständigen Gremien des Landkreises Fürth ein positives Votum zur geplanten Erschließung vorliegt.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan:

