

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 30.03.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bebauungsplan Nr. 65 "Pfalzhausweg" - Aufstellungsbeschluss			
Anlagen: 2026-03-20_Wohnen am Gymnasium_V2 oberirdische Stellplätze und Durchfahrt 2026-03-20_Wohnen am Gymnasium-V1 Tiefgarage			

Sachverhalt:

Gegenstand:
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Anlass

Der Landkreis Fürth beabsichtigt, im Nordwesten von Egersdorf ein neues Gymnasium zu errichten. Südlich angrenzend plant der Markt Cadolzburg Planungsrecht für ein Wohngebiet, voraussichtlich mit Geschosswohnungsbau, zu schaffen. Das Bearbeitungsgebiet für das Baugebiet umfasst etwa 0,46 ha.

Da das Plangebiet gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten ist, besteht für die Errichtung von Wohnbebauung kein Baurecht. Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Cadolzburg stellt die Fläche als Wohnbauland dar. Die Fläche kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ziel der Planung

Für die Grundstücke gilt derzeit kein Bebauungsplan; sie werden im aktuellen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Um eine Bebauung der Fläche zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Wesentliches Ziel der Planung ist die Ermöglichung einer Wohnnutzung zur Stärkung des Marktes Cadolzburg als lebenswerte Gemeinde im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen.

Der Bebauungsplan soll den Übergang zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich und dem neu geplanten Gymnasium schaffen und durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen gewährleisten, dass sich das Baugebiet in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Vorstellung Bebauungsplanvorentwurf, wesentliche Planungsinhalte

Grundlage der angehängten Bebauungskonzepte sind die Ergebnisse aus dem städtebaulichen Wettbewerb zum Entwurf des Gymnasiums.

Grundlage des Bebauungskonzepts sind Punkthäuser von etwa 170 m² bis 225 m² mit zwei bis drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m bzw. 14 m. Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) soll 0,4 betragen.

Die Fläche liegt nördlich der Straße Pfalzhausweg, welche auch als Erschließungsstraße vorgesehen ist. Die bauliche Nutzung soll in der Höhe gestaffelt dargestellt werden, um eine ortsbildgerechte Bebauungssituation abbilden zu können und verbindend zwischen den Baukörpern des Gymnasiums nördlich angrenzend und der Einzelhausbebauung südlich der Pfalzhausstraße wirken.

Wie in den Varianten dargestellt, können die Stellplätze über eine Tiefgarage oder oberirdisch abgebildet werden. Auch bestünde die Möglichkeit einer Durchfahrt für die Müllabfuhr oder Müllauffstellflächen auf den jeweiligen vorgeschlagenen Grundstücken. Ein möglicher Flächentausch zwischen dem Landkreis und der Gemeinde, der durch die Flächen des Kreisverkehrs ausgelöst wird, ist ebenfalls dargestellt.

Verfahren

Es wird vorgeschlagen, einen qualifizierten Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen. Auf Grundlage der heute vorgestellten Entwürfe, kann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) :

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplan 65 „Pfalzhausweg“ zum „Wohnen am Gymnasium“ aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Flst.-Nr. 1198 und 1200, Gemarkung Cadolzburg, weist eine Fläche von etwa 0,46 ha auf und ergibt sich aus dem Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist. Die beigefügten Lagepläne sind dem Beschluss angehängt.

Der Aufstellungsbeschluss ist durch die Verwaltung ortsüblich bekannt zu machen.



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereichs Bebauungsplan (Plangrundlage: Digitale Ortskarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2021)