

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Simon		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 07.07.2025	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> Bauvoranfrage Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit auf dem Grundstück Nürnberger Straße 37 und 39, Fl.Nr. 121/242 und 121/54, Gmkg. Cadolzburg			
<b>Anlagen:</b> B-20250630 Stellungnahme Staatl Bauamt B-Bauvoranfrage B-genehmigter Plan SBMarkt mit Längsparker B-genehmigter Plan Wohnen Luftbild			

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück Nürnberger Straße 39, Fl.Nr. 121/242 und 121/54, Gmkg. Cadolzburg wurde eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit vorgelegt (Verkaufsfläche in Fitnessstudio / Physiotherapie).

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Cadolzburg. Die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Geplant ist laut Betriebsbeschreibung ein Fitnessstudio mit einer maximalen Trainingsfläche von ca. 280 m<sup>2</sup> (ohne gastronomisches Angebot oder gewerbliche Verkaufsflächen). Weiter sind für die Physiopraxis vier oder fünf Behandlungsräume mit ca. 15 m<sup>2</sup> pro Raum geplant. Die Physiotherapie ist als reines Termingeschäft vorgesehen.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „gemischte Baufläche“ gekennzeichnet. Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind nach Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe und nach Nr. 5 Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Das Vorhaben widerspricht auch nicht anderen öffentlichen Belangen.

**Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg:**

Das Staatliche Bauamt Nürnberg teilte telefonisch mit, dass es für eine gewerbliche Nachnutzung an dieser Stelle Probleme sieht. Für die Senkrecht-Parkplätze liegt keine Genehmigung vor.

**Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde:**

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück ist gesichert. Die Grundstückszufahrt hat eine angemessene Breite, ist befahrbar und liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

**Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Abwasser):**

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert (Mischsystem).

**Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg:**

Eine vollumfängliche bzw. abschließende Stellungnahme ist noch nicht möglich, da hierzu noch die Einreichung eines Freiflächengestaltungsplanes mit Einzeichnung der notwendigen Stellplätze erforderlich ist.

Eine unmittelbare Zufahrt zur Staatsstraße wird nicht gestattet; Erschließung der notwendigen Kunden-Stellplätze grundsätzlich über Sudentenstraße. Zwei Längsparker (nur für Personal)

dürfen, wie in der ursprünglichen Genehmigung aus dem Jahr 1981 parallel zur St2409 eingeplant bzw. beibehalten werden. Diese sind so auszuführen, dass sie nur den Mitarbeitern zur Verfügung stehen (z.B. mit Absperrkette und entsprechender Beschilderung).

Senkrechtparkplätze, die rückwärts in den Verkehrsraum der St2409 einfahren, sind jedoch weiterhin aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zulässig.

Die vollständige Stellungnahme liegt bei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Senkrecht-Parkflächen mit Zufahrt Nürnberger Straße wurden in jetziger Form nicht genehmigt. Es liegt die Genehmigung für 2 Längsparkflächen vor.

Mit Zufahrt von der Sudetenstraße sind 8 Parkplätze auf dem Hof verfügbar. Zusätzlich in der ehemaligen Anlieferzone LKW 3 Parkplätze hintereinander.

Es sind die erforderlichen 10 Stellplätze vorhanden.

Der geplanten Nutzungsänderung steht aus baurechtlicher Sicht nichts entgegen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 2025/31) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Cadolzburg errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Es fügt sich nach Auffassung des Ausschusses, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Grundstück ist über die öffentliche Straße „Sudetenstraße“ erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.