

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauamt	Frau Gentzsch		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	07.09.2026	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bauantrag zur Errichtung einer Physiotherapiepraxis mit Fitnessstudio, Nürnberger Straße 37, 39, Fl.Nrn. 121/242, 121/54, Gmkg. Cadolzburg			
Anlagen:			
2026-57 - Grundriss + Schnitt			
2026-57 - Grundriss KG, DG_NEU			
2026-57 - Grundriss OG_NEU			
2026-57 - Lageplan			

Sachverhalt:

Die Bauherrenschaft hat uns einen Bauantrag zur Errichtung einer Physiotherapiepraxis mit Fitnessstudio, Nürnberger Straße 37, 39, Fl.Nrn. 121/242 und 121/54 Gmkg. Cadolzburg vorgelegt.

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

Die Nutzungsänderung wurde bereits in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 07.07.2025 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht gestellt.

Laut Betriebsbeschreibung soll das Fitnessstudio täglich von 6-24 Uhr geöffnet sein und ein Angebot an klassischen Fitness- und Krafttrainingsmöglichkeiten sowie Ausdauertraining durch die Mitglieder beinhalten.

Die Physiotherapiepraxis ist durch einen separaten Eingang erreichbar und bietet die manuelle, medizinische Therapie sowie Krankengymnastik. Die Behandlungen erfolgen ausschließlich in den Praxisräumen. Die voraussichtlichen Öffnungszeiten sollen werktags zwischen 6-20 Uhr betragen.

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.

Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Nürnberg:

Dem Vorhaben kann grundsätzlich zugestimmt werden, wenn u. a. die nachfolgende Auflage beachtet wird:

Die zwei Längsparkplätze Nr. 10 + 11 im Lageplan dürfen, wie in der ursprünglichen Genehmigung aus dem Jahr 1981 parallel zur ST2409 eingeplant bzw. beibehalten werden, allerdings dürfen diese nicht von Kunden genutzt werden, sondern ausschließlich vom Personal. Sie 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.

Stellungnahme der 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: auf die Stellungnahme vom 03.06.2025 wird verwiesen.

Wasser: hierzu liegt keine Stellungnahme vor; es handelt sich jedoch um eine bestehende Gewerbebeeinträchtigung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Seitens der Bauverwaltung wird die Zustimmung zum Bauvorhaben empfohlen. Das in diesem Gebäudeteil bestehende Gewerbe hat die Nutzung aufgegeben; die gewerbliche Nachnutzung wird begrüßt. Der Ausschuss hat einer entsprechenden Bauanfrage bereits im Juli 2025 zugestimmt.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem Bauantrag zur Errichtung einer Physiotherapiepraxis mit Fitnessstudio (gdl. BV-Nr. 2026/57), Nürnberger Str. 37, 39, Fl.Nrn. 121/242 und 121/54 Gmkg. Cadolzburg zuzustimmen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Cadolzburg ausgeführt werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Das Grundstück ist über die „Sudetenstraße“ erschlossen; die ausreichende Erschließung ist gesichert.