



Machbarkeitsstudie für das Gewerbegebiet Rülzheim Süd

Infoveranstaltung für Gewerbetreibende und Anwohner

Dienstag, 29.04.2025 | Rülzheim | Maximilian Essig, Dominik Rettkowski

Agenda

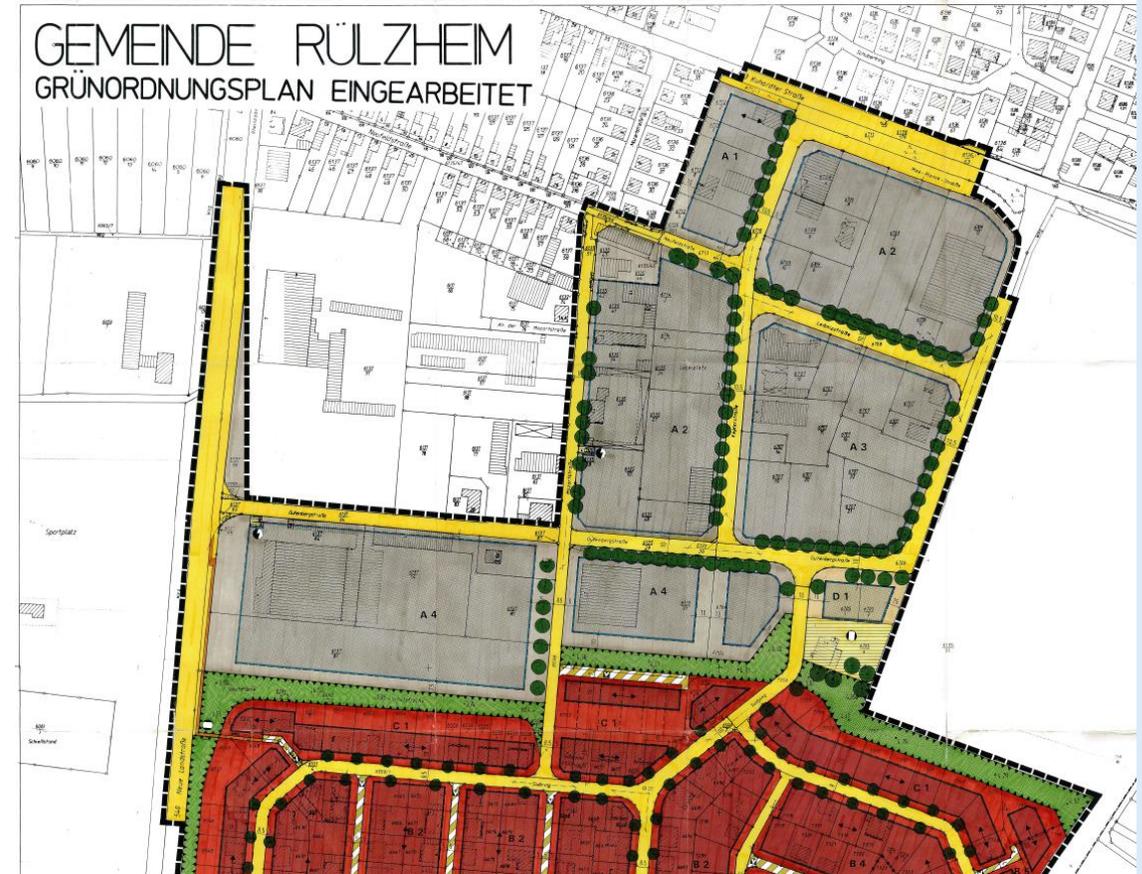
- 1) Einführung
- 2) Vorgehensweise
- 3) Analyse & Handlungsempfehlungen
- 4) Ausblick
- 5) Fragen & Diskussion



Einführung

Warum diese Untersuchung?

- **Beschluss** des Gemeinderates vom 30.01.2025
- **Bebauungsplan** aus den 1990er Jahren: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen
- **Wandel**: tlw. Gewerbeaufgabe, verbleibende Wohnnutzung → Nutzungsmischung Wohnen und Gewerbe
- **Probleme**: Nutzungskonflikte, Beschwerden, Rechtsunsicherheiten
- **Ziel**: Klärung der Ist-Situation und Entwicklung von Handlungsoptionen



Einführung

Untersuchungsraum

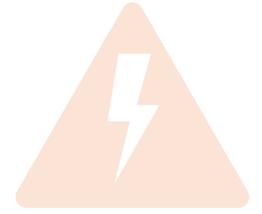
- **Standort:** Gewerbegebiet Rülzheim Süd
- **Fläche:** ca. 9,5h Hektar
- **Bereich:** Kuhardter Straße, Max-Plank-Straße, Neufeldstraße, Leibnizstraße, Keplerstraße, Gutenbergstraße, Südring, Mozartstraße
- **Angrenzend:** nördlich, östlich und südlich Wohngebiete (WA, tlw. MI), westlich gewerbliche Nutzung



Einführung

Aktuelle Problemlagen

- Reine Wohnnutzungen ohne Betrieb
 - Lärmemissionen von aktiven Betrieben
 - Tlw. unklare Genehmigungslagen
 - Nutzungsänderungen ohne planungsrechtliche Grundlage
- Gebiet ist planungsrechtlich ein klassisches Gewerbegebiet
- De facto hat sich eine Mischnutzung herausgebildet, die dem geltenden Planungsrecht widerspricht



Einführung

Zielsetzung der Machbarkeitsstudie



- **Erhebung** der tatsächlichen Nutzungen
- **Analyse** der Genehmigungslage
- **Bewertung** bestehender Nutzungskonflikte, v.a. Lärm
- Frühzeitige Information und **Einbindung** aller Beteiligten
- Transparente **Darstellung** von Problemstellungen und Zielen
- **Vorbereitung** fundierter Entscheidungen für Verwaltung/Politik → Einschätzung zur Tragfähigkeit eines Urbanen Gebietes (§ 6a BauNVO) als Planungsoption

Vorgehensweise

Methodik



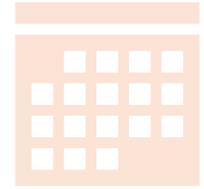
- Ortsbegehungen & Bestandserfassung: Dokumentation der tatsächlichen Grundstücksnutzungen
- Eigentümerbefragung per Fragebogen mit folgenden Themenblöcken (A-H)

A	B	C	D	E	F	G	H
Allgemeine Informationen	Angaben zur derzeitigen Grundstücksnutzung	Angaben zur mittel- bis langfristigen Grundstücksnutzung	Angaben zu umweltrelevanten Aspekten	Rechtliche Fragen	Angaben zu möglichen Problemen / Herausforderungen / Konflikten	Angaben zur Zufriedenheit	Weitere Anmerkungen

- Schalltechnische Einschätzung: Grobanalyse möglicher Lärmkonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe (ggf. weitere Kontaktaufnahme möglich)
- Einzelfallauswertung & gesamtheitliche Bewertung

Vorgehensweise

Zeitplan



2025

<i>März</i>	<i>April</i>	<i>Mai</i>	<i>Juni</i>	<i>Juli</i>
Projektstart	Auftaktveranstaltung und Beginn der Befragung	Ende der Befragung und Auswertung des Rücklaufes	Städtebauliche Bewertung und Berichterstellung	Gemeinderat und öff. Abschlussveranstaltung

Vorgehensweise

Beteiligung der Betroffenen



Ihre Mitwirkung ist gefragt!

- Start der Befragung: **Mittwoch, 30. April 2025**
- Ende der Befragung: **Freitag, 16. Mai 2025**
- Teilnahme über QR-Code (webgestützter Fragebogen, Desktop/Mobil)
- Gewährleistung Datenschutz & Vertraulichkeit (Datenschutzerklärung am Ende des Fragebogens)
- Ergebnisse fließen direkt in die Bewertung ein

Ansprechpartner für konkrete Fragen (Grundstück, Genehmigungen etc.) sowie Kontaktadresse zur Abgabe des Fragebogens:

Verbandsgemeinde Rülzheim
Herr Michael Schall
Am Deutschordensplatz 1
76761 Rülzheim
m.schall@ruelzheim.de
07272 7002-1072

Ansprechpartner für allgemeine Fragen zur Umfrage (Verständnisfragen etc.):

FIRU mbH
Dominik Rettkowski
d.rettkowski@firu-mbh.de
0631 36245-75

Warum Ihre Rückmeldung wichtig ist:

- ✓ Einbindung aller Betroffenen
- ✓ Grundlage für realistische Einschätzung der Situation
- ✓ Einfluss auf zukünftige Planung und Entwicklung des Gebietes
- ✓ Beitrag zu einer geordneten Stadtentwicklung

QR-Code zur
Umfrage



Analyse & Handlungsempfehlungen

Rechtliche Grundlagen - kompakt



Was gilt aktuell?

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO): dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben
- Wohnen nur ausnahmsweise zulässig

Was wäre möglich?

- Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO): dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben [...], die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören
- Änderung des Bebauungsplanes erforderlich (Änderungsverfahren)
- Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

§ 8 BauNVO (Gewerbegebiete)

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

(...)

- z.B. Hausmeister/-techniker, Sicherheits-/Aufsichtspersonal, Bereitschaftsdienste, Pförtner, ggf. LKW-Fahrer, ggf. Tierpfleger o.ä.
- Strenge Auslegung (nur bei unbedingter Notwendigkeit)

Analyse & Handlungsempfehlungen



Fallkonstellationen

- Eine Nutzung ist **formell** rechtmäßig, wenn sie ordnungsgemäß genehmigt wurde (Bauantrag, Baugenehmigung)
- Eine Nutzung ist **materiell** rechtmäßig, wenn Sie mit dem geltenden Baurecht übereinstimmt (Bebauungsplan)
- **Formell und materiell rechtmäßig:** Nutzung ist vollständig zulässig und genehmigt
- **Formell rechtmäßig, aber materiell rechtswidrig:** Nutzung wurde genehmigt, entspricht aber nicht mehr dem Baurecht
- **Formell und materiell rechtswidrig:** Nutzung ist weder genehmigt noch rechtlich erlaubt

A	B	C	D	E	F	G
Reiner Gewerbebetrieb ohne Wohnnutzung	Gewerbebetrieb mit ausnahmsweise zugelassenen Wohnnutzungen	Wohnnutzung mit ehemals gewerblichem Bezug	Reine Wohnnutzung ohne gewerblichen Bezug – <i>mit</i> Genehmigung	Reine Wohnnutzung ohne gewerblichen Bezug – <i>ohne</i> Genehmigung	Wohnnutzung durch Familienangehörige ohne betriebliche Einbindung	Nutzung unklar, z.B. Altfall ohne Dokumentation
<i>Formell und materiell rechtmäßig</i>	<i>Formell und materiell rechtmäßig</i>	<i>Formell rechtmäßig, aber materiell rechtswidrig</i>	<i>Formell rechtmäßig, aber materiell rechtswidrig</i>	<i>Formell und materiell rechtswidrig</i>	<i>Einzelfallprüfung erforderlich</i>	<i>Einzelfallprüfung erforderlich (Bestandsschutz, Vertrauensschutz?)</i>

Analyse & Handlungsempfehlungen

Fall A: Reiner Gewerbebetrieb ohne Wohnnutzung



- **Beschreibung:** Grundstück wird ausschließlich gewerblich im Sinne des § 8 BauNVO genutzt – es besteht keine Wohnnutzung
- **Rechtliche Bewertung:** Formell und materiell rechtmäßig
- **Empfehlung:**
 - kein Handlungsbedarf
 - Referenz für den geltenden Gebietscharakter
 - Bei potenzieller Umwidmung (Urbanes Gebiet) besondere Berücksichtigung (Schutzinteresse!)

Analyse & Handlungsempfehlungen

Fall B: Gewerbebetrieb mit ausnahmsweise zugelassenen Wohnnutzungen



- **Beschreibung:** Es besteht ein aktiver Gewerbebetrieb, der über eine genehmigte Wohnnutzung für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter verfügt
- **Rechtliche Bewertung:** Formell und materiell rechtmäßig; die Wohnnutzung ist im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als Ausnahme zulässig, sofern die funktionale Verbindung (betriebsnotwendig) zum Betrieb nachgewiesen ist.
- **Empfehlung:**
 - Keine unmittelbare Maßnahme erforderlich
 - Die funktionale Abhängigkeit sollte dokumentiert werden
 - Bei Betriebsaufgabe ist zu prüfen, ob die Grundlage für die Wohnnutzung entfällt (ansonsten langfristig ggf. erneutes Risiko einer Fehlentwicklung)

Analyse & Handlungsempfehlungen

Fall C: Wohnnutzung mit ehemals zugeordnetem Gewerbebetrieb



- **Beschreibung:** Die Wohnnutzung war ursprünglich mit einem Betrieb verbunden; der Gewerbebetrieb wurde jedoch zwischenzeitlich eingestellt oder deutlich reduziert
- **Rechtliche Bewertung:** Formell rechtmäßig, aber durch Wegfall der funktionalen Verbindung materiell nicht mehr zulässig; die Zweckbindung der Ausnahme entfällt
- **Empfehlung:**
 - Prüfung von Vertrauensschutz und Bestandsschutz
 - Bei Fehlen solcher Grundlagen: Rückführung der Nutzung oder Beteiligung an Planänderung (z.B. Urbanes Gebiet)
 - Duldung nur als Übergangslösung denkbar

Analyse & Handlungsempfehlungen

Fall D: Reine Wohnnutzung ohne gewerblichen Bezug – *mit* Genehmigung



- **Beschreibung:** Wohnnutzung wurde genehmigt, obwohl sie nicht dem Gewerbegebietszweck entspricht und keine betriebliche Verbindung besteht
- **Rechtliche Bewertung:** Formell rechtmäßig, aber materiell rechtswidrig; die Genehmigung hätte nach geltendem Planungsrecht nicht erteilt werden dürfen
- **Empfehlung:**
 - Prüfung, ob Voraussetzungen für Rücknahme (§ 48 VwVfG) oder Widerruf (§ 49 VwVfG) eines rechtswidrigen Verwaltungsaktes vorliegen
 - Alternativ: Prüfung einer planungsrechtlichen Neuregelung (z. B. BPlan-Änderung: Urbanes Gebiet)

Analyse & Handlungsempfehlungen

Fall E: Reine Wohnnutzung ohne gewerblichen Bezug – *ohne* Genehmigung



- **Beschreibung:** Eine Nutzung zu Wohnzwecken erfolgt ohne Baugenehmigung und ohne Verbindung zu einem Betrieb
- **Rechtliche Bewertung:** Sowohl formell als auch materiell rechtswidrig; keine Genehmigungsfähigkeit im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- **Empfehlung:**
 - Bauaufsichtliches Einschreiten möglich und i.d.R. erforderlich
 - Einzelfallprüfung zur Verhältnismäßigkeit
 - Möglichkeit der Duldung nur sehr eingeschränkt
 - Ggf. mögliche Heilung durch Änderung des BPlanes in ein Urbanes Gebiet (materiell) sowie nachträgliche Genehmigung (formell, Bauantrag)

Analyse & Handlungsempfehlungen

Fall F: Wohnnutzung durch nicht betriebszugehörige Familienangehörige



- **Beschreibung:** Wohnnutzung durch Familienmitglieder, die keine betriebliche Funktion im Unternehmen haben (z.B. erwachsene Kinder)
- **Rechtliche Bewertung:**
 - Fall 1 „gleicher Haushalt“: formell und materiell rechtmäßig
 - Fall 2 „eigener Haushalt“: ggf. formell rechtmäßig, aber materiell rechtswidrig
- **Empfehlung:**
 - Eigenständige Wohnnutzung ohne betriebliche Verbindung (z.B. Vermietung) ist nicht zulässig und ggf. zurückzuführen
 - Einzelfallprüfung notwendig

Analyse & Handlungsempfehlungen

Fall G: Unklare Genehmigungslage (Altfall o.ä.)



- **Beschreibung:** keine klare Dokumentation über den baurechtlichen Status der Nutzung vorhanden; Nutzung möglicherweise über längere Zeit etabliert
- **Bewertung:** Einzelfallbewertung notwendig; Bestandsschutz oder Duldung können unter bestimmten Voraussetzungen greifen
- **Empfehlung:**
 - Prüfung der Bauakten und Nutzungsdauer
 - Evtl. Rücksprache mit Eigentümern
 - Ergebnis fließt in Einzelfallbewertung der Machbarkeitsstudie ein

Ausblick

Wie geht es weiter?



- Auswertung aller Rückläufe
- Prüfung möglicher Planungsoptionen, Abstimmung mit Verwaltung
- Erstellung eines Abschlussberichts mit Handlungsoptionen (ggf. Empfehlung zur BPlan-Änderung)
- Vorstellung der Ergebnisse in Gemeinderat
- Information der Öffentlichkeit
- *Ggf. Aufstellungsbeschluss für BPlan-Änderung*

Fragen & Diskussion

Raum für Fragen, Hinweise, Vorschläge, Diskussionen etc.



Kontakt:

Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 36245-0
Fax: +49 631 36245-99
firu-kl1@firu-mbh.de
www.firu-mbh.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Ihr Ansprechpartner
bei der FIRU:**

Herr Maximilian Essig
m.essig@firu-mbh.de
0631 36245-21

**Ihr Ansprechpartner bei der
Verbandsgemeinde:**

Herr Michael Schall
m.schall@ruelzheim.de
07272 7002-1072

Abgabe des
Fragebogens
bis zum
16.06.2025

**Mit uns können Sie
Zukunft planen. In
Stadt und Land.**