

Infoblatt: Nutzungsänderung

Gemäß § 61 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz bedarf auch die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage einer Baugenehmigung.

Dies ist der Fall, wenn Ihre geplante Nutzung von der bisherigen Nutzung abweicht, z.B. wenn:

- ein nicht ausgebauter Dachraum in Wohnraum
- ein Büro in eine Wohnung
- ein Friseurgeschäft in eine Fahrschule
- ein Verkaufsraum in einen Imbiss

oder ähnliches umgewandelt werden soll.

Auch wenn die Räumlichkeiten bereits gewerblich genutzt wurden, kann für die neue Nutzung eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich sein, wenn sich wesentliche Anforderungen an das Gebäude ändern, wie zum Beispiel

- der Brandschutz
- die Hygiene
- die Anzahl der Mitarbeiter
- der Stellplatzbedarf
- die Belastung durch Geräusche und Geruch.

Durch die Gewerbebeanmeldung wird nicht automatisch eine Genehmigung nach dem Baurecht (Bau- oder Nutzungsgenehmigung) erlangt. Werden Nutzungsänderungen für Mieter einer Gewerbeimmobilie beantragt, sollten Vermieter und Mieter vorher regeln, wer die Kosten übernimmt.

Vorgehen

Bitte klären Sie ab, ob eine Nutzungsänderung beantragt werden muss.

Bitte schicken Sie dafür eine Anfrage an bauaufsicht@stadt-speyer.de mit folgenden Informationen:

- Ihr Vor- und Nachname
- Ihre Adresse, auf welcher Sie gemeldet sind
- Ihre Telefonnummer
- Adresse des Bauvorhabens
- Bisherige Nutzung und beabsichtigte Nutzung

Weiterhin informieren wir Sie, dass wir verpflichtet sind, ab einer Bearbeitungsdauer von 15 Minuten Gebühren zu erheben.



Wenn eine Nutzungsänderung erforderlich ist, beauftragen Sie für die Beantragung der Nutzungsänderung einen Bauvorlageberechtigten, z.B. Architekt/in.

Eine Auswahl finden Sie über die Architektenkammer Rheinland-Pfalz.

<https://www.diearchitekten.org/quicklinks/architektexperte-finden/>

Sollten Sie auch Werbeanlage (Schilder, Beklebungen, Fahnen, Banner) planen, stellen Sie parallel zum Antrag auf Nutzungsänderung einen Antrag für Werbeanlagen. Den Antrag finden Sie auf der Internetseite der Stadt Speyer.

Die o.g. Unterlagen sind digital an bauantrag@stadt-speyer.de sowie 2-fach in Papierform vorzulegen.

Vorzulegende Unterlagen

Die Vollständigkeit des Bauantrages ist unverzichtbare Voraussetzung für seine Bearbeitung.

Nachfolgend werden die Unterlagen genannt, die in jedem Fall vorzulegen sind:

- Anschreiben mit Erläuterung der Maßnahme
- Bauantrag (Formular)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1000
- Lageplan (§ 2 BauuntPrüfVO) im Maßstab 1:500
- Bauzeichnungen (§ 3 BauuntPrüfVO), z.B. maßstäblicher Grundriss mit Darstellung der Nutzungen und der Möblierung (Schwarz= Bestand, Rot = Neubau, Gelb = Abriss)
- Baubeschreibung Gebäude (Formular, § 4 BauuntPrüfVO)
- ggf. Betriebsbeschreibung bei gewerblicher Nutzung (Formular, § 4 BauuntPrüfVO), z.B. Art der Tätigkeit, Anzahl der Beschäftigten, Öffnungszeiten
- Berechnung der Zahl und Größe der notwendigen Stellplätze
- Brandschutztechnische Eintragungen
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- ggf. Erhebungsbogen für das statistische Landesamt, z.B. bei Wohnraumänderung

Im Laufe des Genehmigungsverfahrens können zusätzliche Unterlagen erforderlich sein.

Versäumte Nutzungsänderung

Bei Nutzung von Gebäuden ohne entsprechende Genehmigung drohen Nutzungsuntersagungen und Bußgelder bis zu 10.000 €.

Stand 02/2026 - ho

