

Anfrage vom 22.10.2026 NR. «VONAME»

Eingang bei: L/OB

Datum: 22.10.2026

Anfrage

Stadträtinnen / Stadträte - Fraktionen:

CDU

Betreff

Wohnen und Gewerbe gemeinsam ermöglichen – Rechtssicherheit durch Grunddienstbarkeiten?

Wir beantragen eine Stellungnahme zu folgenden Fragen:

1. Der sogenannte Bau-Turbo ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen die Umnutzung bisher gewerblich genutzter Immobilien in Gewerbegebieten zu Wohnzwecken. Können Grunddienstbarkeiten in solchen Fällen dazu beitragen, ein rechtssicheres Nebeneinander von Wohnen und bestehendem Gewerbe in Gewerbegebieten zu gewährleisten und insbesondere Konflikte aufgrund von Lärmemissionen zu vermeiden?
2. Können auf Grundlage solcher Grunddienstbarkeiten wirksame Regelungen in Miet- oder Kaufverträge aufgenommen werden, durch die sich die künftigen Bewohner verpflichten, die bestehenden Lärmemissionen zu akzeptieren und auf entsprechende Unterlassungs-, Abwehr- oder sonstige Rechtsansprüche gegenüber den bestehenden Betrieben zu verzichten? Welche rechtlichen Grenzen bestehen bei solchen Vereinbarungen hinsichtlich des individuellen Klagerechts?
3. Kann eine solche Regelung dazu beitragen, bestehende Gewerbebetriebe vor nachträglichen Einschränkungen ihrer Tätigkeit infolge heranrückender Wohnbebauung zu schützen? Falls dies rechtlich nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, welche alternativen rechtlichen Instrumente stehen zur Verfügung, um vergleichbare Planungssicherheit für bestehende Betriebe zu schaffen?

Begründung:

Stuttgart steht vor der Herausforderung, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig bestehende Gewerbe- und Wirtschaftsstandorte zu schützen. Gerade in einer möglichen Nachnutzung von Gewerbeimmobilien mit Wohnen oder dem Neubau von Wohnraum auf ungenutzten Gewerbeflächen besteht zum Teil erhebliches Potential.

Ein wesentliches Konfliktpotenzial entsteht, wenn neue Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe oder andere lärmintensive Nutzungen heranrückt. Obwohl diese Betriebe häufig bereits seit vielen Jahren am jeweiligen Standort tätig sind, können Beschwerden oder rechtliche Schritte neuer Anwohner dazu führen, dass ihre betrieblichen Abläufe nachträglich eingeschränkt werden.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob durch Grunddienstbarkeiten und darauf aufbauende Regelungen in Miet- oder Kaufverträgen bereits im Vorfeld Rechtssicherheit geschaffen werden kann. Denkbar wäre beispielsweise, dass künftige Bewohner bei Vertragsabschluss ausdrücklich über die vorhandenen Lärmemissionen informiert werden und sich verpflichten, diese im rechtlich zulässigen Umfang zu dulden. Entscheidend ist dabei die Frage, ob solche privatrechtlichen Vereinbarungen auch gegenüber späteren Beschwerden oder Klagen Bestand haben oder ob individuelle Abwehrrechte und öffentlich-rechtliche Immissionsschutzvorschriften deren Wirksamkeit begrenzen.

Ziel unseres Antrags ist es daher, die rechtlichen Möglichkeiten und Grenzen solcher Regelungen grundsätzlich zu klären. Damit soll geprüft werden, ob sich zusätzliche Handlungsspielräume für die Schaffung von Wohnraum erschließen lassen, ohne die berechtigten Interessen bestehender Gewerbebetriebe und den gesetzlich vorgeschriebenen Schutz der Bewohner aus dem Blick zu verlieren. Aus München sind uns diesbezüglich erfolgreiche Fälle mit solchen Grunddienstbarkeiten dargestellt worden.

gez.

Alexander Kotz – Fraktionsvorsitzender
Marjoke Breuning
Dr. Carl-Christian Vetter

Anlage/n

Keine