

Kleine Anfrage

der Abg. Katrin Steinhülb-Joos SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Neufassung der Landesbauordnung (LBO) vor dem Hintergrund eines neuen Bebauungsplans für das Leonhardsviertel in Stuttgart

Ich frage die Landesregierung:

1. Welche Neuregelungen beim Bestandsschutz plant die Landesregierung für die Landesbauordnung (LBO)?
2. Sieht die Novellierung der LBO vor, den Bestandsschutz auf Betriebe ohne Baugenehmigung auszuweiten?
3. Welche Gründe würden aus Sicht der Landesregierung für eine entsprechende Veränderung der Bestandsschutzregeln des Paragraphen 76 der LBO sprechen, insbesondere in Anbetracht der Tatsache, dass möglicherweise illegale Bauten davon profitieren könnten?
4. Welche Konsequenzen wird die Novellierung der LBO auf die rechtliche Situation der vorhandenen Bordellbetriebe, Wettbüros oder anderer Betriebe in Gebäuden im Leonhardsviertel in Stuttgart haben, denen zum Zeitpunkt ihrer Erbauung eine baurechtliche Genehmigung fehlte?
5. Wie bewertet die Landesregierung vor diesem Hintergrund den neuen Bebauungsplan für das Leonhardsviertel (Leonhardstraße, Weberstraße) in Stuttgart, der im Dezember 2024 vom Stuttgarter Gemeinderat beschlossen wurden?
6. Befindet sich die Landesregierung mit den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Stuttgart bezüglich der Zukunft des Leonhardsviertels in einem Austausch?
7. Wie plant die Landesregierung in der Veränderung des Bestandsschutzparagraphen der besonderen Situation in Stuttgart gerecht zu werden?
8. Inwiefern bezieht die Landesregierung das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs (VGH) Mannheim aus dem Jahr 2020 (Aktenzeichen 3 Seite 2590/18), in dem festgestellt wurde, dass es ohne Baugenehmigung keinen Bestandsschutz geben könne, in ihre Überlegungen zur Novellierung der LBO mit ein?

9. Teilt die Landesregierung die Bedenken des Städtetags, dass die Änderung im Bestandsschutz illegales Bauen fördern könnte?
10. Wie wird die Landesregierung bei der Erarbeitung der Neufassung der LBO verhindern, dass durch die Änderungen ungenehmigte Bauten für die Ewigkeit legitimiert werden?

3.2.2025

Steinhilb-Joos SPD

Begründung

Mit der geplanten Novelle der Landesbauordnung (LBO) möchte die Landesregierung den Wohnungsbau im Land ankurbeln. Dabei strebt sie auch eine Erweiterung des Bestandsschutzes an, damit unter anderem An- und Umbaumaßnahmen alter Gebäude nicht mehr so leicht vereitelt werden können.

In der Landeshauptstadt Stuttgart hat der Gemeinderat im Dezember 2024 derweil den neuen Bebauungsplan für die Leonhardstraße und Weberstraße im Leonhardsviertel beschlossen. Dort ist das Stuttgarter Rotlichtviertel angesiedelt. Demnach sollen Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordelle im Leonhardsviertel fortan nicht mehr erlaubt sein. Die Betreiber dieser Einrichtungen berufen sich jedoch auf den Bestandsschutz, sodass der veränderte Bestandsschutz des Landes die Pläne der Stadt blockieren würde.

Mit dieser Kleinen Anfrage soll in Erfahrung gebracht werden, wie weit die Pläne des Landes in dieser Sache fortgeschritten sind und wie die Landesregierung den offensichtlichen Zielkonflikt, der sich einerseits aus dem Wunsch nach einfacherem Bauen speist und andererseits aus dem Bestreben der Landeshauptstadt ergibt, die Konzentration von Rotlicht-Betrieben im Leonhardsviertel zu beenden, lösen wird.

Antwort

Mit Schreiben vom 26. Februar 2025 Nr. MLW22-26-193/480 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Kleine Anfrage wie folgt:

1. *Welche Neuregelungen beim Bestandsschutz plant die Landesregierung für die Landesbauordnung (LBO)?*

Zu 1.:

Nach § 76 Absatz 1 LBO-Entwurf soll der Bestandsschutz erstmals explizit geregelt werden. Der Regelungsentwurf umfasst sowohl den formellen als auch den materiellen Bestandsschutz, wie er bislang durch die Rechtsprechung geprägt wurde.

2. *Sieht die Novellierung der LBO vor, den Bestandsschutz auf Betriebe ohne Baugenehmigung auszuweiten?*
3. *Welche Gründe würden aus Sicht der Landesregierung für eine entsprechende Veränderung der Bestandsschutzregeln des Paragraphen 76 der LBO sprechen, insbesondere in Anbetracht der Tatsache, dass möglicherweise illegale Bauten davon profitieren könnten?*

10. *Wie wird die Landesregierung bei der Erarbeitung der Neufassung der LBO verhindern, dass durch die Änderungen ungenehmigte Bauten für die Ewigkeit legitimiert werden?*

Zu 2., 3. und 10.:

Die Fragen 2, 3 und 10 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Durch die Bestandsschutzregelung sollen betroffene Bauherren darauf vertrauen können, dass rechtmäßig Bestehendes weiterhin Bestand hat. § 76 Absatz 1 LBO-Entwurf regelt daher sowohl den formellen als auch den materiellen Bestandsschutz. Letzteres bedeutet, dass eine bauliche Anlage auch ohne (formelle) Baugenehmigung als bestandsgeschützt gelten kann, wenn die bauliche Anlage zum Errichtungszeitpunkt oder einem späteren Zeitpunkt rechtmäßig – und damit genehmigungsfähig – war und zwischenzeitlich nicht zu anderen Zwecken genutzt wird. Eine bauliche Anlage, die weder genehmigt wurde noch zu irgendeinem Zeitpunkt seit ihrer Errichtung genehmigungsfähig war, wird daher auch durch diese Regelung nicht bestandsgeschützt sein.

5. *Wie bewertet die Landesregierung vor diesem Hintergrund den neuen Bebauungsplan für das Leonhardsviertel (Leonhardstraße, Weberstraße) in Stuttgart, der im Dezember 2024 vom Stuttgarter Gemeinderat beschlossen wurden?*

6. *Befindet sich die Landesregierung mit den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Stuttgart bezüglich der Zukunft des Leonhardsviertels in einem Austausch?*

Zu 5. und 6.:

Die Fragen 5 und 6 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Aufgrund der verfassungsrechtlich garantierten kommunalen Planungs- und Satzungshoheit beurteilt die Landesregierung einzelne Planungstätigkeiten der Kommunen nicht. Ein Austausch zwischen der Landeshauptstadt und der Landesregierung ist daher insoweit nicht erfolgt.

4. *Welche Konsequenzen wird die Novellierung der LBO auf die rechtliche Situation der vorhandenen Bordellbetriebe, Wettbüros oder anderer Betriebe in Gebäuden im Leonhardsviertel in Stuttgart haben, denen zum Zeitpunkt ihrer Erbauung eine baurechtliche Genehmigung fehlte?*

7. *Wie plant die Landesregierung in der Veränderung des Bestandsschutzparagrafen der besonderen Situation in Stuttgart gerecht zu werden?*

Zu 4. und 7.:

Die Fragen 4 und 7 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die in § 76 Absatz 1 des LBO-Entwurfs vorgesehene Bestandsschutzregelung ist eine abstrakt-generelle Regelung. Sie gilt somit für alle Sachverhalte im Anwendungsbereich der LBO, die den Bestand baulicher Anlagen und die damit zusammenhängenden Nutzungen betreffen. Soweit sich für die Landeshauptstadt Fragen des Bestandsschutzes im betroffenen Plangebiet stellen, muss sie – wie bislang auch – prüfen, ob die in Rede stehenden baulichen Anlagen bestandsgeschützt sind. Sollte sie in diesem Kontext bauaufsichtliche Maßnahmen ergreifen, wird sie zudem prüfen müssen, ob diesem Vorgehen die bisherige Duldungspraxis oder andere Gründe des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes entgegenstehen.

Zur Frage 4 und auf Nachfrage des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zum bisherigen Umgang mit rechtmäßig bestehenden Betrieben im Plangebiet führt das Baurechtsamt der Landeshauptstadt Stuttgart im Wesentlichen aus, dass gegenüber materiell rechtmäßigen und damit genehmigungsfähigen Betrieben bis

zur Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 9. November 2020 keine Nutzungsuntersagungen ausgesprochen worden seien. Dies betreffe insbesondere die Prostitutionsbetriebe im Stuttgarter Leonhardsviertel im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vergnügungsstätteneinrichtungen u. a.“ vom 12. Dezember 1985.

Der nun für das Stuttgarter Leonhardsviertel beschlossene Bebauungsplan zur Regelung von Vergnügungsstätten und anderen Nutzungen, durch den die geltende Baustaffel 1 nach Stuttgarter Ortsbausatzung ergänzt werden soll, sei Teil einer gesamtstädtischen Vergnügungsstätten-Konzeption, die in den vergangenen Jahren in allen Stuttgarter Stadtbezirken durch die Aufstellung von Bebauungsplänen umgesetzt worden sei.

Ob gegen rechtmäßig bestehende, nicht genehmigte Betriebe nach Bekanntwerden der VGH-Entscheidung im Jahr 2020 vorgegangen wurde oder bis zum Inkrafttreten einer Rechtsänderung der LBO BW noch vorgegangen werden soll, um etwa die bauleitplanerischen Ziele im Gebiet des Leonhardsviertels frühzeitig zu sichern, wird aus der Stellungnahme der Landeshauptstadt nicht ersichtlich. Das Baurechtsamt führt lediglich aus, dass eine Neubewertung nach Maßgabe der aktuellen Rechtsprechung zu einem anderen Ergebnis führen würde.

8. Inwiefern bezieht die Landesregierung das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs (VGH) Mannheim aus dem Jahr 2020 (Aktenzeichen 3 Seite 2590/18), in dem festgestellt wurde, dass es ohne Baugenehmigung keinen Bestandsschutz geben könne, in ihre Überlegungen zur Novellierung der LBO mit ein?

Zu 8.:

Das zitierte Urteil des VGH Baden-Württemberg ist der Landesregierung bekannt. Ziel der Bestandsschutzregelung in § 76 Absatz 1 LBO-Entwurf ist es, einen umfassenden Bestandsschutz zu schaffen, der auch dann gelten soll, wenn eine bauliche Anlage genehmigungsfähig gewesen ist und zwischenzeitlich nicht zu anderen Zwecken genutzt wird.

9. Teilt die Landesregierung die Bedenken des Städtetags, dass die Änderung im Bestandsschutz illegales Bauen fördern könnte?

Zu 9.:

Nein. Ziel der Bestandsschutzregelung ist nicht, illegale bauliche Anlagen zu schützen. Nicht genehmigte Anlagen sollen nach Maßgabe der Bestandsschutzregelung nur dann geschützt werden, wenn sie zum Zeitpunkt der Errichtung oder zu einem späteren Zeitpunkt hätten genehmigt werden können. Sie müssen daher jedenfalls zu diesem Zeitpunkt materiell legal gewesen sein.

Zudem bleibt es bei der Regelung, dass ordnungswidrig handelt, wer ohne Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Verfahrens genehmigungspflichtige Vorhaben errichtet.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen