VDV | TR

10. Juni 2025

VDV-Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 4. Juni 2025

Der Verband Deutscher Verkehrsunternehmen (VDV), Branchenverband des Öffentlichen Personen- und Schienengüterverkehrs mit rund 700 Mitgliedsunternehmen und ihren rund 450.000 Beschäftigten begrüßt die Zielsetzung des Gesetzentwurfs, den Wohnungsbau zu erleichtern und damit den drängenden Herausforderungen am angespannten Wohnungsmarkt zu begegnen. Der VDV und die Branche setzen sich ebenfalls für schnelleren Wohnungsbau und eine Entspannung der Lage am Wohnungsmarkt vor allem in Ballungszentren und Städten ein. Für die Unternehmen des öffentlichen Verkehrs ist es wichtig, dass auch dort bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht oder geschaffen wird, um für potenzielle Beschäftigte attraktive Arbeitsplätze anbieten zu können. Wie eine Verbandsumfrage aus dem Jahr 2023 ergeben hat, werden Werkswohnungen, werksgeförderte oder angemietete Wohnungen hier als möglicher wichtiger Beitrag angesehen. Derartige Initiativen sind aber ebenfalls auf Erleichterungen der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau angewiesen.

Gleichzeitig möchte der VDV die Gelegenheit nutzen, um auf mögliche Risiken für den Bahnbetrieb durch zwei der vorgesehenen Regelungen hinzuweisen. Dies betrifft möglichen Wohnungsneubau in der Nähe von Betriebs- und Abstellanlagen von Schienenbahnen ohne hinreichenden tatsächlichen Lärmschutz. Hier bitten wir um eine sachgerechte Abwägung mit den Interessen der Bahninfrastruktur und des Betriebs im weiteren Verfahren.

Zu Art. 1 Nr. 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a) BauGB-E)

Die neu vorgesehene Befugnis der Gemeinden, abweichende Festsetzungen zu bestehenden Geräuschimmissionsrichtwerten zu treffen, beinhaltet das Risiko neuer Lärmkonflikte mit an Anlagen heranrückende Wohnbebauung. Lärmbeschwerden und Probleme mit Anwohnern sind zu befürchten, wenn im Bebauungsplan nicht zugleich auch ausreichender Schallschutz auf Seiten der zu errichtenden Wohnbebauung umgesetzt wird. Dies muss durch eine Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a) BauGB-E und im entsprechenden Bebauungsplan sichergestellt werden.

Die Erhöhung der Gefahr zukünftiger Lärmkonflikte ist vor allem kritisch, da sie den künftigen Betrieb genehmigter Anlagen erschweren oder in Frage stellen könnte. Eine alleinige Anhebung der Immissionsrichtwerte bei heranrückender Bebauung an lärmemittierende Anlagen sollte daher immer im Bebauungsplan durch ausreichende Lärmschutzmaßnahmen auf Seiten neuer Wohnbebauung ergänzt werden (z. B. auch durch die Ausrichtung der Gebäude). Hier könnte aber auch z. B. – in Abweichung zur TA Lärm – passiver Lärmschutz zugelassen werden. Eine Einschränkung des Betriebs von lärmemittierenden Anlagen durch heranrückende Wohnbebauung ist in jedem Fall zu vermeiden.

Im Übrigen sollten auch die ursprünglich für die Einführung einer Experimentierklausel in die TA Lärm formulierten weiteren Bedingungen für eine Abweichung von der TA Lärm in § 9 Abs. 1 Nr. 23 geregelt werden. Bislang ist – anders als in der angedachten Experimentierklausel – die Möglichkeit zur Abweichung von der TA Lärm aber in keiner Weise eingeschränkt. Die Gemeinden wären hier daher nahezu völlig frei, höhere Grenzwerte (bis zur Schwelle der Gesundheitsgefahr) zuzulassen. Zu regeln wäre daher zusätzlich, dass bei Abweichungen von der TA Lärm dennoch im Bebauungsplan Bereiche im Freien

Verband Deutscher Verkehrsunternehmen e. V. · Kamekestraße 37–39 · 50672 Köln · T 0221 57979-0 · info@vdv.de · www.vdv.de

Der Verband Deutscher Verkehrsunternehmen (VDV) ist im „Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung" registriert. Die Registernummer lautet: R001242. Darüber hinaus ist der VDV im Transparenzregister bei der Europäischen Union (EU) registriert. Die Nummer lautet 50254292140-86.

vorgesehen werden, die zum Aufenthalt für die Bewohner bestimmt sind und auf denen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.1 der TA Lärm am Tag eingehalten werden. Ferner wäre sicherzustellen, dass derartige Festsetzungen nur in den Gebieten erfolgt, in denen eine entsprechende gewachsene Siedlungsstruktur vorhanden ist.

Eine entsprechende Formulierung könnte z. B. wie folgt aussehen (Ergänzung in Schriftart „Fett"):

„Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden (...)

23. Gebiete, in denen

a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

aa) bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen oder bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen, wobei ***zur Bebauung von Baulücken und Brachflächen von vormals ausschließlich gewerblich oder industriell genutzten Gebieten*** *in begründeten Fällen Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBl S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind,* ***soweit ausreichender Schallschutz insbesondere durch Nutzungszuordnung, Baukörperstellung, Grundrissgestaltung oder aktiven Schallschutz festgesetzt wird; passiver Schallschutz kann nur festgesetzt werden, soweit aktiver Schallschutz nach der Abwägung nicht in Betracht kommt. Die Festsetzung ist nur zulässig, wenn im Bebauungsplan zugleich Bereiche im Freien vorgesehen werden, die zum Aufenthalt für die Bewohner bestimmt sind und auf denen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.1 der TA Lärm am Tag eingehalten werden****, oder* (...)"

Zu Art. 1 Nr. 6 (§ 36a Abs. 2 BauGB-E)

Um in der Praxis unbeabsichtigte Konsequenzen für Infrastrukturen von Eisenbahnen und städtischen Schienenbahnen durch die vorgeschlagenen Regelungen, die ein Abweichungen von bestehenden Vorschriften ermöglichen sollen, zu vermeiden, sollte die Gemeinde in diesen Fällen den Verkehrsbetrieben bzw. Infrastrukturbetreibern als Träger öffentlicher Belange stets Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Wir schlagen daher vor, folgende Ergänzung (Schriftart „Fett") in § 36a Abs. 2 Satz 1 BauGB-E vorzunehmen:

„Die Gemeinde ***~~kann~~ hat*** *der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist* ***zu*** *geben,* (...)."

Im Übrigen begrüßen wir die weiteren vorgesehenen Erleichterungen des Wohnungsbaus im Gesetzentwurf, bitten aber höflichst um Berücksichtigung der dargestellten wichtigen Anliegen der Branche im Interesse eines kontinuierlichen und verlässlichen Bahnbetriebs.