BDI

POSITION | UMWELTPOLITIK | LÄRM

BDI-Stellungnahme zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

10. Juni 2025

Zusammenfassung

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hat am 04.06.2025 den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung veröffentlicht und die Verbändeanhörung eingeleitet.

So wichtig das Vorhaben ist, so bedauern wir doch, dass den Verbänden nur eine Anhörungsfrist von weniger als drei Arbeitstagen eingeräumt wurde, was der Bedeutung der Sache nicht angemessen ist.

Die mit dem Entwurf vorgeschlagenen Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) sollen den Bau von bezahlbarem Wohnraum vereinfachen und beschleunigen. Der Gesetzentwurf setzt die Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag um, in den ersten 100 Tagen einen Gesetzentwurf zur Einführung eines Wohnungsbauturbos unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit vorzulegen sowie u. a. Lärmschutzfestsetzungen zu erleichtern.

Als weitgehende Flexibilisierung für den Wohnungsbau wird – gleichsam als Experimentierklausel – die Einführung eines neuen § 246e BauGB vorgeschlagen, der befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 für bestimmte Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen, Abweichungen vom Planungsrecht ermöglicht. Zudem sollen die Möglichkeiten einer Lösung von Lärmkonflikten im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere bei der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen, gestärkt werden.

Der BDI unterstützt die baupolitischen Ziele der Bundesregierung und begrüßt, dass mit einer Flexibilisierung der Lärmvorschriften zu einem Mehr an Wohnungsbau beigetragen werden soll.

Ein Mehr an Flexibilisierung darf allerdings nicht zu dauerhaften Konflikten mit bestehenden Gewerbe- und Industriestandorten führen. Hier müssen ausgewogene Lösungen gefunden werden, um weiter dringend benötigte Flächen für Industrie und Gewerbe zu erhalten und auszubauen. Bestandsschutz und Entwicklungsperspektiven für Standorte sind wesentlich, um Investitionen in Deutschland anzureizen. Hierzu sollten die vorgeschlagenen Änderungen des BauGB ergänzt werden, um auch im Rahmen der Flexibilisierung den berechtigten Interessen der Gewerbe- und Industriestandorten Rechnung zu tragen.

Wohnungsbau in der Nähe von Industrie- und Gewerbe kann konfliktbehaftet sein. Um den Wohnungsbau gleichwohl zu stärken, muss eine dauerhafte Lösung für die Konfliktlage Industrie/heranrückende Wohnbebauung gefunden werden.

[redacted] | Abteilung Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit | T: +49 30 2028-[redacted] | [redacted] | www.bdi.eu

Die Novelle des BauGB ist hierzu nicht ausreichend, sondern nur ein erster Schritt. Nur eine umfassende beschleunigende Novelle des Bau- und Planungsrechts kann diesbezüglich Abhilfe schaffen. In diesem Zusammenhang wäre eine grundsätzliche Anhebung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Nachtzeit in der Nähe von Industriegebieten, eine Änderung der Gemengelageregelung der Nummer 6.7 TA Lärm und die grundsätzliche Anerkennung von passiven Schallschutzmaßnahmen zur dauerhaften Lösung für die Konfliktlage Industrie/heranrückende Wohnbebauung wünschenswert.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung 1

1. Dauerhafte Festlegung von Abweichungen von Regelungen der TA Lärm (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 a) aa) BauGB) 4

2. Ausnahmen vom Bebauungsplan (§ 31 BauGB) 6

3. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) 6

4. Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e neu BauGB) 6

5. Grundsätzliche Lösung von Konfliktlagen in der TA Lärm ist erforderlich 7

5.1 Generelle Überarbeitung der Gemengelageregelung in der TA Lärm 8

5.2 Allgemeine Anhebung der Immissionsrichtwerte in der TA Lärm 8

5.3 Bestandsschutz für Industrieanlagen sicherstellen 9

5.4 Allgemeine Anerkennung von passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig 9

Impressum 10

1. Dauerhafte Festlegung von Abweichungen von Regelungen der TA Lärm (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 a) aa) BauGB)

In § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) BauGB neu ist vorgesehen, dass Lärmgrenzwerte festgesetzt werden können, in begründeten Fällen hierbei aber auch Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zulässig sind. Im Gegensatz zu Überlegungen aus der letzten Legislaturperiode zur sog. „Experimentierklausel" der TA Lärm soll mit der Neufassung in § 9 I Nr. 23 a) aa) BauGB nunmehr eine dauerhafte Festlegung von Abweichungen der Festlegungen der TA Lärm aus städtebaulichen Gründen möglich sein.

Dies ist eine Festlegung, die den Planungsträgern sehr weitreichende (und letztlich bis an die Grenzen des Gesundheitsschutzes gehende) Abweichungen von dem Immissionswertkonzept der TA Lärm erlaubt. Wie im Zusammenhang mit der erforderlichen planerischen Abwägung auch die Interessen der Gewerbe- und Industriebetriebe am Schutz ihrer bestehenden Aktivitäten aber auch am Schutz der zukünftigen Weiterentwicklung ihrer Standorte gewahrt werden, bleibt unklar und diffus.

In der Gesetzesbegründung wird ausgeführt, dass die Möglichkeit, in begründeten Fällen von der TA Lärm abweichen zu können, insbesondere dazu diene, Lärmkonflikte in gewachsenen Siedlungsbereichen zu bewältigen, um eine erleichterte Bebauung von Brachflächen oder Baulücken und die städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung von vormals ausschließlich gewerblich oder industriell genutzten Gebieten zu ermöglichen. Die Begründung des Gesetzentwurfs verweist damit nur plakativ auf eine Erleichterung der städtebaulichen Feinsteuerung und der planerischen Konfliktbewältigung. Die weiteren Ausführungen in der Begründung konzentrieren sich jedoch im Wesentlichen darauf, Nachverdichtung und Innenentwicklung von Städten und Gemeinden zu ermöglichen, kaum jedoch darauf, auch die berechtigten Interessen der existierenden Gewerbe- und Industriebetriebe ausreichend in den Blick zu nehmen.

Die vorgesehenen Änderungen sind vor dem Hintergrund mehr Wohnbebauung zu ermöglichen nachzuvollziehen.

Außer Acht gelassen werden darf dabei aber nicht, dass zugelassene erhöhte Immissionen – entgegen der Darstellung/Annahme in der Gesetzesbegründung – dennoch zu mehr Konflikten in der Praxis führen können.

- Lärmbeschwerden und Problemen mit der Anwohnerschaft sind zu befürchten, wenn nicht zugleich auch ausreichender Schallschutz auf Seiten der Wohnbebauung umgesetzt wird. Dies muss durch eine eindeutige Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 23 und im entsprechenden Bebauungsplan sichergestellt werden.

  Dessen ungeachtet ist kritisch, dass die vorgesehene Regelung die Gefahr zukünftiger Lärmkonflikte erhöht, und damit den Betrieb der Anlagen erschweren könnte. Eine alleinige Anhebung der Immissionsrichtwerte bei heranrückender Bebauung an lärmemittierende Anlagen sollte ausgeschlossen werden. Zwingend sollten zugleich im B-Plan ausreichende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden (z. B. auch durch die Ausrichtung der Gebäude). Insoweit könnte aber auch z. B. – in Abweichung zur TA Lärm – passiver Lärmschutz zugelassen werden. Eine solche Vorgabe wäre der Zulassung höherer Grenzwerte vorzuziehen oder sollte zumindest diese ergänzen.

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 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 ergänzende Formulierung in § 9 BauGB könnte z.B. wie folgt aussehen (Ergänzung in fetter Schrift):

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

*23. Gebiete, in denen **zur Bebauung von Baulücken und Brachflächen von vormals ausschließlich gewerblich oder industriell genutzten Bereichen,***

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 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 wie insbesondere Nutzungszuordnung, Baukörperstellung, Grundrissgestaltung, aktiver Schallschutz festgesetzt wird; nur soweit aktiver Schallschutz nach der Abwägung nicht in Betracht kommt, kann passiver Schallschutz festgesetzt werden. 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 (…)“*

- Weiterhin bedarf es einer zusätzlichen gesetzgeberischen Leitplanke, um auch den Gewerbe- und Industriebetrieben, die durch heranrückende Wohnbebauung betroffen sind, einen ausreichenden Bestandschutz und zukunftsgerichtete Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

  Wir schlagen daher vor, dass in der speziellen Abweichungsklausel des § 9 I Nr. 23 a) aa) BauGB eine Abwägungsdirektive aufgenommen wird, die die planende Gemeinde verpflichtet, bei der Festsetzung von Abweichungen zur TA Lärm die besonderen Interessen der betroffenen Gewerbe- und Industrieunternehmen vorrangig zu berücksichtigen.

- Ergänzt werden sollte dieses Berücksichtigungsgebot durch eine Regelung zur Kostentragung von zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen. Wenn Flächen für den Wohnungsbau zugelassen werden und deswegen zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, muss dies immer der Wohnungsinvestor bezahlen. Dies sollte eindeutig geregelt werden.

2. Ausnahmen vom Bebauungsplan (§ 31 BauGB)

Der Entwurf des § 31 Absatz 3 BauGB nimmt nun im Gegensatz zur Fassung von 2024 nicht mehr auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB Bezug. Von bestehenden Befreiungsmöglichkeiten kann somit in allen Plangebieten im Einzelfall abgewichen werden, d.h., dass mehr Möglichkeiten bestehen, praxisgerechte Lösungen zu finden. Das kann für Aufstockung oder Anbau hilfreich sein. Damit dieser Passus in der Genehmigungspraxis umgesetzt wird, sollte den Behörden jegliche Unterstützung zukommen, die sie ermutigen und ertüchtigen, ihren Ermessenspielraum zu nutzen. Gleichzeitig sollte eine Lösung gefunden werden, um auch den Gewerbe- und Industriebetrieben, die durch die Wohnbebauung betroffen sind, einen ausreichenden Bestandschutz und zukunftsgerichtete Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

3. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)

Der Entwurf des § 34a Absatz 3a BauGB bietet die Möglichkeit, zusätzliche Wohnungen (auch als Aufstockung auf Nicht-Wohngebäuden) im unbeplanten Innenbereich ohne Aufstellung eines Bebauungsplans zu errichten. Dies ist uneingeschränkt bundesweit anwendbar und wird begrüßt. Ergänzt werden sollte auch diese Regelung um eine Lösung für einen ausreichenden Bestandschutz und zukunftsgerichtete Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe- und Industriebetrieben zu ermöglichen.

4. Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e neu BauGB)

Der BDI begrüßt die Einführung eines § 246e BauGB zur beschleunigten Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

In § 246 e BauGB soll geregelt werden, dass bis zum 31. Dezember 2030 in bestimmten Fällen zum Zwecke des Wohnungsbaus von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Damit sind Abweichungen generell (unter bestimmten Voraussetzungen) von allen Vorschriften des BauGB, also auch einschließlich des neuen § 23 I Nr. 23 a) aa) BauGB und auch von den Regelungen der BaunutzungsV und existierenden Bauleitplänen möglich.

- Die bisherige Regelung war auf Unterkünfte für Geflüchtete beschränkt und somit für eine temporäre Nutzung. Bei einer Ausweitung auf den Wohnungsbau und eine dauerhafte Nutzung sind bedarfsgerechte Infrastrukturen und Lebensbedingungen in den angrenzenden Räumen erforderlich.

  Positiv ist die verlängerte Geltungsdauer der “befristeten Sonderregelung”. Diese ist zwingend erforderlich, damit die Regelung eine Wirkung entfalten kann.

- Während wir es generell begrüßen, dass der Wohnungsbau dringend weiterer Förderung bedarf und daher solche befristeten Sonderreglungen ein sinnvolles Instrument darstellen können, sollten durch diese Abweichungen jedoch keine nachhaltigen Schädigungen der berechtigten Interessen von existierenden Gewerbe- und Industriebetrieben erfolgen.

  Die Einschränkung, dass eine Abweichung nur „unter Würdigung nachbarlicher Interessen“ erfolgen darf (§ 246e Absatz 1 Satz 1 Neu) ist aus unserer Sicht zu schwach formuliert, um diesen berechtigten Interessen der durch die Nachverdichtung und das Heranrücken von Wohnbebauung betroffenen Unternehmen Rechnung zu tragen. Es bedarf hier, wie wir es auch für § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB vorschlagen, eines ausdrücklichen Berücksichtigungsgebots der Gemeinde für die Bestands- und Entwicklungsinteressen der betroffenen Gewerbe- und Industriebetriebe.

- Es sollte zudem eine Regelung getroffen werden für den Fall, dass Abweichungsregelungen (z. B. der Bebauungsplan) später für rechtswidrig erklärt werden. Wenn in der Zwischenzeit Wohnbebauung zum Beispiel an ein Industrievorhaben herangerückt ist und dadurch Lärmvorschriften nicht mehr eingehalten werden können, muss geregelt werden, dass der Planungsträger (z. B. die Stadt) die Kosten für Lärmminderungsmaßnahmen trägt und nicht der betroffene Industriebetrieb.

5. Grundsätzliche Lösung von Konfliktlagen in der TA Lärm ist erforderlich

Der BDI ist der Auffassung, dass die TA Lärm-Regelungen zur Lösung der Konfliktlage Industrie/heranrückende Wohnbebauung grundsätzlich überarbeitet werden müssten, um konfliktfrei die Möglichkeit für neuen Wohnungsbau zu eröffnen.

Viele Industrieanlagen befinden sich bereits heute sehr oft in einer Gemengelage und müssen sich (zunehmend) mit Lärmbeschwerden der Nachbarschaft auseinandersetzen. Heranrückende Wohnbebauung führt in der Regel dazu, dass auf Seiten der bereits bestehenden Betriebe infolge der dynamischen Betreiberverpflichtungen aufwändige Lärmminderungsmaßnahmen getroffen werden müssen, die für die Unternehmen zusätzlichen Aufwand und Kosten verursachen. In der Praxis könnte dies zum Beispiel mehrmonatige Lärmmessungen und ggf. im Anschluss daran eine lärmtechnische Sanierung bedeuten (z. B. durch den Einbau von Schalldämpfern, die Einkapselung von Anlagenteilen oder die aufwändige Sanierung von Hallenfassaden).

Aus der heranrückenden Wohnbebauung resultierende Konflikte zu Schall, Luftverunreinigungen, Gerüchen, Störfallvorsorge werden sicher auftreten und Betriebe stärker einschränken. Der Konflikt Anwohner/Betreiber durch heranrückende Wohnbebauung ist vorprogrammiert und geht in aller Regel zu Lasten der Gewerbe-/Industriebetriebe.

Die Betreiber von Industrieanlagen stehen im ständigen Wettbewerb und müssen in der Lage sein, die Anlagen den Markterfordernissen entsprechend zu verändern oder neu zu errichten. Die Transformation der Wirtschaft zur Klimaneutralität erfordert eine Vielzahl von Änderungen im Anlagenbestand. Auch eine Erweiterung von Produktionsanlagen ist erwünscht und muss möglich bleiben. Mit all diesen Fragen, die mögliche Konflikte mit der (Wohn-)Nachbarschaft aufwerfen, setzt sich der Referentenentwurf nicht auseinander.

Die Problematik des Heranrückens von Wohnbebauung an bestehende Industrieflächen muss aber generell gelöst werden. Vorrangig sollte mit Instrumenten der Raum- und Bauleitplanung

vermieden werden, dass ein solches Heranrücken erfolgt. Denn auch künftige Vorhaben auf Industrieseite dürfen keine Entwicklungsnachteile erfahren. Gleichzeitig müssen Regelungen geschaffen werden, die neuen Wohnraum ermöglichen.

Da die Konfliktsituation in diesen Fällen vorrangig durch die erst nachträglich heranrückende Wohnbebauung ausgelöst wird und die bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbebetriebe nicht ohne Weiteres an einen anderen Standort ausweichen können, sollte sichergestellt werden, dass die Konfliktlage durch die diese verursachende heranrückende Wohnbebauung zu lösen ist.

Auch wenn im Falle der Experimentierklausel die Lärmgrenzwerte angepasst würden – Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung werden bleiben, da die Lärmimmissionen de facto bestehen bleiben. Insoweit wäre daher sicherzustellen, dass die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Zuge der Wohnbebauung zwingend vorgeschrieben ist.

5.1 Generelle Überarbeitung der Gemengelageregelung in der TA Lärm

Wir schlagen vor, die Regelung zur Gemengelage (Nr. 6.7 der TA Lärm) anzupassen. Aktuell besteht hier ein Ermessen der Behörden, ob sie bei einer Gemengelage höhere Immissionsrichtwerte zulassen. Für die heranrückende Wohnbebauung sollen jetzt über § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB (und ggf. über eine neue Experimentierklausel in der TA Lärm angelehnt an den Entwurf v. 24.05.2024) höhere Immissionsrichtwerte zugelassen werden können. Insoweit schlagen wir vor, dass auch für entsprechende Bestandssituationen eine klare Regelung mit erhöhten Immissionsrichtwerten und der Möglichkeit, auf passiven Schallschutz zurückzugreifen, normiert wird.

Wir haben folgenden Änderungsvorschlag/Ergänzungsvorschlag für Nr. 6.7 Abs 1:

„*Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage),* ***~~können~~ sind*** *die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte* ***zu erhöhen*** ***~~erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist~~****. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete* ***können dabei*** ***~~sollen dabei nicht~~*** *überschritten werden.* ***~~Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärmminderungstechnik eingehalten wird.~~*** *“*

Wir schlagen vor Nr. 6.7 Abs. 3 neu einzufügen:

„Schädliche Umwelteinwirkungen können in diesen Fällen zudem durch bauliche Verbesserungen an Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume, die die Einwirkungen durch Lärm mindern, vermieden werden. Der rechnerische Nachweis der Einhaltung der Werte ist nach Maßgabe der DIN 4109-1:2018 zu erbringen. Eine ausreichende Luftzufuhr ist über technische Einrichtungen sicherzustellen. Satz 1 gilt nur, soweit die Kosten der vorrangigen Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen.“

5.2 Allgemeine Anhebung der Immissionsrichtwerte in der TA Lärm

Es sollte eine **Anhebung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Nachtzeit** (Nachtrichtwerte) grundsätzlich ermöglicht werden. Die Einführung von § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB bzw. die ggf. noch folgende Einführung einer lediglich befristeten Sonderregelung als Experimentierklausel in einer

neuen Nr. 7.5 TA Lärm zur Anhebung der Werte für bestimmte Fälle des Heranrückens von Wohnbebauung an bestehende gewerbliche/industrielle Nutzungen bei Innenverdichtung wird als nicht ausreichend zur dauerhaften Behebung der Problematik eingeschätzt.

5.3 Bestandsschutz für Industrieanlagen sicherstellen

Bei einer heranrückenden Wohnbebauung muss es immer Bestandsschutz für die Industrieanlagen geben. Die genehmigten Immissionsrichtwerte müssen für die Anlagen auch in diesem Fall erhalten bleiben, damit Planungssicherheit für diese Anlagen besteht. Dies entspricht auch der obergerichtlichen Rechtsprechung zur zivilrechtlichen Duldungspflicht der Nachbarschaft.

5.4 Allgemeine Anerkennung von passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig

Es bedarf dringend einer allgemeinen Anerkennung von passiven Schallschutzmaßnahmen in Zulassungsverfahren nach der TA Lärm.

Wir schlagen vor, das Änderungsverfahren dazu zu nutzen, auch passiven Schallschutz im Anwendungsbereich der TA Lärm für Bestandssituationen und für die umgekehrten Fälle (Heranrücken an Wohnbebauung), zu ermöglichen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen bei bestehenden Anlagen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind oft nicht mit verhältnismäßigen Mitteln möglich bzw. vorzusehende Schallschutzwände würden eine Höhe erreichen, die von Anwohnenden abgelehnt werden. In innerstädtisch beengten Lagen ist dieses Problem noch drängender, da hier der Platz für entsprechend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen fehlt. Diese Herausforderung stellt sich insbesondere in Bestandsfällen, in denen in der Vergangenheit Wohnbebauung an Anlagen herangerückt ist und Lärmkonflikte verursacht.

Zielführend wäre es, wenn auch für die Bestandsfälle die mögliche Anhebung der Grenzwerte gelten würden und nur passiver Schallschutz umzusetzen ist. Bislang war passiver Schallschutz eine Form der Konfliktlösung etwa für Lärm von Straßen (24. BImSchV) oder Schienenwegen entsprechend §§ 41 ff BImSchG, sowie zum Fluglärm. Dies wurde u.a. mit dem öffentlichen Interesse an solchen Infrastrukturvorhaben begründet. Lärmbetroffene sollen danach erweiterte Einschränkungen hinnehmen. Bei der Konfliktlösung betreffend Gewerbelärm hingegen waren passiver Schallschutz im Konzept der TA Lärm bislang nicht vorgesehen. Einzig bei der „Anwendung“ der TA Lärm als Orientierungshilfe auf der Planungsebene (etwa im Rahmen von § 1 Abs. 3 BauGB) war es denkbar, passive Schallschutzmaßnahmen zu dulden. Höchstrichterlich ist allerdings die Konformität sog. „Hamburger/Neusser Fenster“ isoliert für Zulassungsverfahren mit der bisherigen Fassung der TA Lärm noch nicht geklärt.

Der passive Schallschutz ist jedoch die effektivste Maßnahme zur Minderung der Lärmpegel im Innenraum und ist damit die beste Methode zur Vermeidung von Gesundheitsbeeinträchtigungen. Auch die WHO ist in ihrem Bericht (WHO „Environmental Noise Guidelines for the European Region”, 2018) von ihren bisherigen Empfehlungen, die Grenzwerte aus-schließlich über aktive Maßnahmen zu erreichen, abgerückt und lässt passive Maßnahmen nunmehr ausdrücklich zu.

Eine eindeutige Zulassung von solchen passiven Schallschutzmaßnahmen in der TA Lärm, wäre daher ein großer Fortschritt. Dabei sollten allerdings nicht nur Fensterkonstruktionen, sondern auch andere Maßnahmen, die den gleichen Schallschutz/Luftzufuhr ermöglichen, anerkannt werden.

Wir haben daher folgenden Ergänzungsvorschlag in Nr. 3.2.2 – Ergänzung um Buchstabe e):

„e) nachträglich an die Anlagen im Sinne der Nummer 1 herangerückte Wohnbebauung; gleiches gilt, wenn nicht mehr feststellbar ist, welche Bebauung zeitlich zuerst vorhanden war.

Schädliche Umwelteinwirkungen werden in diesen Fällen zudem durch bauliche Verbesserungen an Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume, die die Einwirkungen durch Lärm mindern, vermieden. Der rechnerische Nachweis der Einhaltung der Werte ist nach Maßgabe der DIN 4109-1:2018 zu erbringen. Eine ausreichende Luftzufuhr ist über technische Einrichtungen sicherzustellen.“

Soweit passiver Schallschutz im Rahmen von Bebauungsplänen festgesetzt wird muss zudem sichergestellt werden, dass dies bei der Bebauung auch tatsächlich umgesetzt wird. In der Begründung zum Entwurf vom 24.05.2024 zur Einführung einer Experimentierklausel in der TA Lärm wurde darauf verwiesen, dass den Baubehörden die Aufgabe obliege, dies sicherzustellen. Die Praxis zeigt jedoch, dass dies dennoch nicht immer erfolgt.

Sollte aus welchen Gründen auch immer der erforderliche Schallschutz nicht umgesetzt worden sein, dann muss für eine solche Fallgestaltung geregelt werden, dass die Anwohner bei fehlender Umsetzung von im Bebauungsplan festgesetzten passivem Schallschutz, die erhöhten Lärmimmissionen zu dulden haben.

Impressum

Bundesverband der Deutschen Industrie e.V. (BDI)
Breite Straße 29, 10178 Berlin
www.bdi.eu
T: +49 30 2028-0

Lobbyregisternummer: R000534

BDI Dokumentennummer: D 2096

Redaktion
[redacted]
Abteilung Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit
T: +49 30 2028-[redacted]
[redacted]