



Ausschussdrucksache 20(24)278-H

Datum: 20.09.2024

Stellungnahme der SV Tine Fuchs (ZIA Deutschland)
zum Fachgespräch am 25. September 2024
zum Thema „Änderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“

STELLUNGNAHME

Stand: 20.09.2024

Zweite Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Technischen
Anleitung zum Schutz gegen Lärm

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung und Empfehlung	3
B. Vorbemerkungen	5
1. Anpassung der TA-Lärm durch Änderung des Bauplanungsrechts ergänzen	5
2. Wohnungsbau setzt Zusammenspiel von Planungsrecht mit flexiblen Lärmvorgaben voraus.....	5
3. Vorgaben der TA-Lärm müssen auch im unbeplanten Innenbereich gelten	5
4. Höhere Lärmwerte ermöglichen.....	6
5. Für Gewerbelärm auch Innenraummessung zulassen – Gleichstellung von Gewerbe- und Verkehrslärm.....	6
6. Keine Befristung der Änderung der Lärmvorgaben	6
C. Anmerkungen	7
I. Im Einzelnen	7
1. Änderung Nummer 7.4	7
2. Einfügung einer Nummer „7.5 Sonderregelung im Fall des Heranrückens von Wohnbebauung an gewerbliche oder industrielle Nutzung“	7
a) Nummer 7.5 Absatz 1	7
b) zu Absatz 7.5 Absatz 1 Nr. 2	8
c) zu Absatz 7.5 Absatz 1 Nr. 3	9
d) zu Absatz 7.5 Absatz 1 Nr. 4	9
e) Nummer 7.5. Absatz 2	9
f) Nummer 7.5 Absatz 3	10
g) Nummer 7.5 Absatz 4	10
h) Nummer 7.5 Absatz 6	11
II. Ergänzungen im Baugesetzbuch:	11
1. Neuregelung des § 1 Absatz 3 BauGB	11
2. Flexibilisierung des Festsetzungskatalogs nach § 9 BauGB	12
3. Anpassung von §§ 31 und 34 BauGB für innovativen Städtebau	12

A. Zusammenfassung und Empfehlung

Der ZIA begrüßt ausdrücklich, dass ein neuer Anlauf unternommen wird, um die zweite Verwaltungsvorschrift der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (im Folgenden: TA-Lärm) zu ändern. Die Reform der TA-Lärm ist dringend geboten, um den dringend erforderlichen Bau von Wohnungen gerade in zentralen Lagen und den Umbau der Innenstädte mit einem Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe durchführen zu können.

Der ZIA hat stets darauf hingewiesen, dass der dramatisch gestiegene hohe Bedarf nach Wohnungen und Grundstücken für den Wohnungsbau nur dann befriedigt, und die Umsetzung in der Leipzig Charta skizzierten nachhaltigen Flächenentwicklung nur dann möglich ist, wenn die TA-Lärm reformiert wird. Ein bedeutsamer Teil der Wohnungen muss nachhaltig auf zumeist vorgenutzten Grundstücken, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu anderen bebauten Flächen liegen, realisiert werden. Das führt häufig zu Lärmkonflikten, die unnötig sind. Sie können durch planerische, bauliche und technische Vorkehrungen vermieden werden. Zudem schafft die geltende Regelung hohe Unsicherheiten für innerstädtische Gewerbebetriebe.

Es ist wichtig, dass sich der Bundestagsausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen mit diesem Thema in einem öffentlichen Fachgespräch befasst. Die vorgeschlagenen Änderungen der TA-Lärm stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der großen Baugesetzbuchnovelle, dem Kabinettsentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung vom 4. September 2024 (kurz: BauGB-Novelle). Es besteht weiterer Änderungsbedarf der Vorschriften im Baugesetzbuch, um tatsächlich für Wohnraum in den Innenstädten und in gemischt genutzten Quartieren sorgen zu können. Dafür sind im Zusammenspiel von TA-Lärm und Bauplanungsrecht weitere Anpassungen erforderlich. Beide Verfahren sind unmittelbar miteinander verbunden und müssen gemeinsam von Bundestagsausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen verabschiedet werden.

Der vom Bundesministerium für Umwelt und Verbraucherschutz vorgelegte Referentenentwurf zur TA-Lärm ist nur bedingt geeignet, um die vorhandenen Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe gerade in den Innenstädten zu lösen. Positiv herauszuheben ist, dass erstmals dem heranrückenden Wohnungsbau die Rolle zugewiesen wird, für Lärmschutzmaßnahmen zu sorgen und das ansässige, lärmproduzierende Gewerbe, nicht zu verdrängen.

Allerdings sind die vorgeschlagenen Lärmwerte für den Gewerbelärm in Innenstädten ungeeignet, um zukünftig mit Lärmkonflikten in Nutzungsgemischten Immobilien und Quartieren umzugehen.

Nachbesserungsbedarf besteht auch in Bezug auf die Beibehaltung der veralteten Ausrichtung des Messpunktes außerhalb des Gebäudes. Es ist nicht zu verstehen,

warum der Messpunkt für Verkehrslärm im Innenbereich liegt und beim Gewerbe weiter außen gemessen werden soll. Das Festhalten an dieser Regelung ignoriert neue planerische, bauliche und technische Ansätze zur Lärminderung am Gebäude und in Baugebieten. Der ZIA schlägt deshalb vor, die Lärmwerte innen zu messen.

Der ZIA kritisiert, dass die Regelungen nur für überplante Gebiete in den Städten und Gemeinden vorgesehen sind. Viele, wenn nicht die meisten, innerstädtischen Flächen und Quartiere sind unbeplant. Wenn in unbeplanten Bereichen beispielsweise ein leergefallenes Kaufhaus in eine Mixed-use Immobilie aus Einzelhandel, Büro und Wohnen umgebaut werden soll, können die neuen Vorschriften nicht angewendet werden. Ebenso wenig für Freiflächen oder die Nachnutzung von Brachflächen in unbeplanten Zentren. Dabei hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, die Plan-, Genehmigungs- und Umsetzungsverfahren für den Wohnungsbau zu beschleunigen. Die Einschränkung dieser Vorschrift auf den beplanten Bereich führt nicht dazu, dass auf innerstädtischen Grundstücken kurzfristig mehr Wohnungen entstehen können. Abgesehen davon, dass ignoriert wird, dass durch planerische, bauliche und technische Maßnahmen für ausreichenden Schallschutz gesorgt werden kann.

Ebenfalls unverständlich ist für den ZIA, warum es sich bei dem vorgelegten Regelungsvorschlag um eine befristete Sonderregelung bis zum 31. Dezember 2032 handelt und gleichzeitig eine Karenzzeit von zwei Jahren eingeführt werden soll. Beides ist aus Sicht der ZIA-Mitgliedsunternehmen nicht praxistauglich. Die Herausforderung ist, dauerhaft Wohnraum zu schaffen und für einen lebenswerten Mix von Wohnen und Gewerbe in den Innenstädten zu sorgen, was bei befristeten Lärmvorgaben nicht möglich ist. Der ZIA empfiehlt, von jeglicher Befristung der Regelung Abstand zu nehmen. Andernfalls trägt sie jedenfalls nicht zur Beschleunigung für den Wohnungsbau bei.

B. Vorbemerkungen

Die Bauministerkonferenz (BMK) und die Umweltministerkonferenz (UMK) haben bereits in der letzten Legislaturperiode eine gemeinsame Arbeitsgruppe mit dem Ziel eingerichtet, Vorschläge für eine Experimentierklausel innerhalb der Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) einzuführen. Diese sollte einerseits Umweltstandards berücksichtigen und andererseits die nachhaltige wohnungs- und städtebauliche Entwicklung der Städte und Gemeinden stärken.

Auf der Grundlage dieser Vorschläge, die die gemeinsame Arbeitsgruppe vom 24. September 2020 in ihrem Abschlussbericht vorgelegt hat, soll das im Koalitionsvertrag verabredete Vorhaben umgesetzt werden, die TA-Lärm zu modernisieren. Der vom Bundesministerium für Umwelt und Verbraucherschutz vorgelegte Referentenentwurf zur TA-Lärm berücksichtigt die Vorschläge nur bedingt.

1. Anpassung der TA-Lärm durch Änderung des Bauplanungsrechts ergänzen

Der ZIA schlägt vor, neben den notwendigen Änderungen in der TA-Lärm, auch baurechtliche Änderungen vorzunehmen. Es sind Ergänzungen im Baugesetzbuch (im Folgenden: BauGB) erforderlich, beispielsweise in den Regelungen des § 1 Absatz 3 BauGB, um das Planverfahren zu entlasten und Konfliktlösungen im Planvollzug vornehmen zu können.

Daneben sollte der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB flexibilisiert werden, so dass flächenbezogene Schalleistungspegel in Baugebieten ermöglicht werden.

2. Wohnungsbau setzt Zusammenspiel von Planungsrecht mit flexiblen Lärmvorgaben voraus

Im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum wurde zurecht von allen Beteiligten beschlossen, die Ausnahmen und Befreiungen in beplanten Bereichen der Gemeinde nach § 31 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus zu erweitern. Dies wird beschränkt durch das Gebot der Rücksichtnahme zugunsten der Nachbarinnen und Nachbarn. In der Praxis besteht dabei das größte Problem im Zusammenspiel von Wohnen und Gewerbe. Die vorgeschlagene Vorschrift läuft also ins Leere, wenn nicht die Lärmvorgaben flexibilisiert werden. Das gilt im Übrigen auch für die Ergänzung des Kerngebiets nach § 7 Baunutzungsverordnung (kurz: BauNVO) um das Wohnen. Im Kerngebiet wird das Wohnen nur möglich sein, wenn die Lärmvorgaben flexibilisiert werden, denn sonst kommt es zu Konflikten mit den vorhandenen Gewerbebetrieben. Dabei ist dem ZIA wichtig zu betonen, dass es nicht darum geht, den Gesundheitsschutz zu beeinträchtigen, sondern aufgrund von planerischen, baulichen und technischen Vorgaben für das bestmögliche Schutzniveau zu sorgen.

3. Vorgaben der TA-Lärm müssen auch im unbeplanten Innenbereich gelten

Der ZIA sieht es sehr kritisch, dass die novellierte TA-Lärm im ungeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB nicht gelten sollen. Viele bebaute und unbebaute innerstädtische Grundstücke, die für den Wohnungsbau nachgenutzt werden können, befinden sich in Gebieten ohne Bebauungsplan. Vielfach dauert die Aufstellung von

Bebauungsplänen bis zu 10 Jahren. Die starke Nachfrage nach Wohnraum kann durch eine Nachverdichtung essenziell reduziert werden. Der Referentenentwurf zur Änderung der TA-Lärm berücksichtigt dieses Nachverdichtungspotenzial nicht.

4. Höhere Lärmwerte ermöglichen

Der ZIA begrüßt ausdrücklich, dass der Vorschlag darauf abzielt, höhere Lärmwerte als bislang in der Innenstadt zuzulassen und Zielkonflikte zwischen Wohnbebauung und Gewerbe zu lösen. Um zukunftsfeste Quartiere schaffen zu können, benötigen die Immobilienwirtschaft und die Stadtplanung passende Rahmenbedingungen. Damit wird eine der Kernforderungen des ZIA aufgegriffen. Allerdings sind die vorgesehenen Lärmwerte für die urbanen Gebiete, Kern-, Misch- und allgemeinen Wohngebiete noch nicht ausreichend. Wichtig wäre es, die Lärmwerte, die für Gewerbegebiete gelten, zur Anwendung zu bringen.

5. Für Gewerbelärm auch Innenraummessung zulassen – Gleichstellung von Gewerbe- und Verkehrslärm

Für den dringend benötigten Wohnungsneubau ist es dringend erforderlich, in den Neuregelungen zur TA-Lärm festzuschreiben, dass der maßgebliche Immissionsort nicht mehr vor dem geöffneten/öffnbaren Fenster liegt, sondern maßgeblich - ebenso wie beim Verkehrslärm - auf den Innenraummessung abgestellt wird, sonst können bauliche, technische und planerische Lärmschutzmaßnahmen gar nicht wirken. Das Gewerbe sollte nicht mehr gegenüber der Verkehrsinfrastruktur benachteiligt werden.

6. Keine Befristung der Änderung der Lärmvorgaben

Die vorgeschlagene Sonderregelung für das Heranrücken der Wohnbebauung an gewerbliche oder industrielle Nutzungen sollte nicht als befristete Sonderregelung bis zum 31. Dezember 2032 eingeführt werden. Es gilt langfristig Lärmkonflikte zu vermeiden und zu verhindern. Hierzu können technische Schutzvorkehrungen sowie planerische und bauliche Mittel genutzt werden. Gerade die Projektentwicklungen für den Umbau von leerfallenden innerstädtischen Gebäuden, aber auch der Neubau von Wohnungen erstreckt sich häufig über einen Planungs- und Bauzeitraum von mehr als 10 Jahren. Das belegt der Innenstadtratgeber zu den Großimmobilien aus dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, [Innenstadt-Ratgeber. Großimmobilien: Frequenzanker und Raumressourcen in der Innenstadt von morgen \(bund.de\)](#) genauso wie der im Auftrag des ZIA erstellte Bericht zur Nachnutzung von Kaufhäusern von empirica.

C. Anmerkungen

I. Im Einzelnen

1. Änderung Nummer 7.4 wird wie folgt geändert:

7.4 Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen

[...]

Die Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen und für Schienenwege **sind nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu berechnen.**

ZIA-Bewertung:

Die Berechnung des Beurteilungspegel erfolgt nun basierend auf der aktuellen Fassung der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV). Der ZIA begrüßt die Messung nach dem aktuellen Stand der Technik.

2. Einfügung einer Nummer „7.5 Sonderregelung im Fall des Heranrückens von Wohnbebauung an gewerbliche oder industrielle Nutzung“

a) Nummer 7.5 Absatz 1

Im Falle des Heranrückens von Wohnbebauung in urbanen Gebieten, in Kern- und Mischgebieten, sowie in allgemeinen Wohngebieten an gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuscheinwirkungen vergleichbar genutzte Gebiete, gelten für die heranrückende Wohnbebauung nachts die in Absatz 2 bezeichneten höheren Immissionsrichtwerte, wenn

1. der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt grundsätzlich diese Anpassung zur Erhöhung der Lärmwerte. Allerdings sollte sich die Höhe der Lärmwerte an den für Gewerbegebiete festgesetzten Lärmwerten orientieren, um die gewerbliche Nutzung nicht einzuschränken.

Außerdem sollte die Regelung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung nicht auf geplante Gebiete beschränkt werden, sondern auch für den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB gelten. Das fördert dann tatsächlich die Innenentwicklung und Nachverdichtung.

b) zu Absatz 7.5 Absatz 1 Nr. 2

2. durch Festsetzungen im Bebauungsplan Fensterkonstruktionen festgelegt werden, die eine ausreichende Luftzufuhr ermöglichen und zugleich sicherstellen, dass die Fassade ein gesamtes, bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von wenigstens 30 dB nach Maßgabe der DIN 4109-1:2018 mit mindestens einem teilgeöffneten Fenster aufweist,

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt, dass endlich - bereits seit langem industriell verfügbare - lärmindernde Fensterkonstruktionen wie das Hamburger Fenster, das Neusser Fenster etc. als Beitrag zur Lärmsenkung anerkannt werden.

Unverständlich ist, warum diese technischen Vorkehrungen nur bei Festsetzung im Bebauungsplan angewendet werden dürfen und nicht ebenso im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Überdies können die technischen Potenziale solcher Fensterkonstruktionen nicht wirken, wenn der Messpunkt gemäß Anhang A.1.3 a) *bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters, des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes, liegt*. Dies führt dazu, dass der ermöglichte Innenkomfort bei geschlossenen Fenstern vollständig vernachlässigt wird.



(Bilder GAG Köln)

Vielmehr führen die geltenden Bestimmungen zur Messung des Außenpegels zu aufwendigen und teuren Lösungen.



Das Beispiel illustriert ein Projekt der GAG Immobilien AG in Köln, Grüner Weg, wo zum Schutz des Wohnraumes zusätzliche, kleine Balkone vor den Aufenthaltsräumen mit einer Festverglasung (0,5 m vor dem offenen Fenster) errichtet werden mussten. Das verteuert Wohnbauprojekte und ermöglicht keinen schnellen Wohnungsneubau im Innenbereich.

c) zu Absatz 7.5 Absatz 1 Nr. 3

3. der Bebauungsplan Bereiche im Freien vorsieht, welche zum Aufenthalt für die Bewohner bestimmt sind und auf denen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.1 am Tag eingehalten werden, und

ZIA-Bewertung:

Der ZIA schlägt vor diese Nummer zu streichen. Sie spiegelt nicht das aktuelle Verständnis von Freiraumplanung wider.

d) zu Absatz 7.5 Absatz 1 Nr. 4

4. in der Abwägung des Bebauungsplans die vorrangigen Maßnahmen des Lärmschutzes wie Nutzungszuordnung, aktiver Schallschutz, Baukörperstellung und Grundrissgestaltung berücksichtigt und dokumentiert wurden.

ZIA-Bewertung:

Diese Regelung ist sehr weit gefasst und birgt sehr viele rechtliche Unsicherheiten beispielsweise bei nachträglich unwirksamen Bebauungsplänen. Sollten die abgesenkten Nachrichtwerte für ungültig erklärt werden, wären zusätzliche Schallschutzmaßnahmen von Seiten der Gewerbetreibenden notwendig. Der Vorteil der vorgelegten Sonderregelung besteht darin, dass die heranrückende Wohnbebauung für die Lärmschutzmaßnahmen sorgen muss. Mit der Formulierung der Ziffer 4 besteht die Gefahr, dass von dieser Zuweisung der Verantwortung auf die heranrückende Wohnbebauung abgewichen wird und das vorhandene Gewerbe doch nachträglich mit Einschränkungen rechnen muss. Der ZIA lehnt diese Formulierung ab und schlägt vor, es konkreter zu fassen, so dass deutlich wird, dass die heranrückende Nutzung für die Schallschutzmaßnahmen verantwortlich ist.

e) Nummer 7.5. Absatz 2

Die Immissionsrichtwerte nachts betragen im Fall des Absatzes 1 abweichend von Nummer 6.1 Absatz 1 außerhalb von Gebäuden in urbanen Gebieten 50 dB(A), in Kern- und Mischgebieten 48 dB(A), sowie in allgemeinen Wohngebieten 43 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen nachts dürfen in urbanen Gebieten, Kern- und Mischgebieten 65 dB(A), sowie in allgemeinen Wohngebieten mit 60 dB(A), nicht überschreiten.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA regt an, für die Lärmwerte auf die für Gewerbegebiete geltenden Lärmvorgaben abzustellen, um eine Verdrängung von gewerblichen Nutzungen zu verhindern. Es gilt über planerische, baulich und/oder

technische Vorkehrungen für Gesundheitsschutz im Innenraum von Gebäuden gerade für das Wohnen zu sorgen.

f) Nummer 7.5 Absatz 3

Maßgeblicher Immissionsort für Bereiche im Freien nach Absatz 1 Nummer 3 ist an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA lehnt diese vorgeschlagene Regelung ab. Sie wirkt gegen Quartierslösungen, wo durch die Anordnung verschiedener Nutzungsformen beispielsweise Büroimmobilien vor Wohngebäuden zur Abschirmung von Verkehrslärm neue Stadtquartiere entstehen können. Beispiel: Berlin Rahmenplan Molkenmarkt, [Rahmenplan zur Charta Molkenmarkt \(berlin.de\)](http://Rahmenplan zur Charta Molkenmarkt (berlin.de)).

g) Nummer 7.5 Absatz 4

Die Absätze 1 bis 3 gelten für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Anforderungen des Absatzes 1 erfüllt und dessen Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2032 gefasst worden ist. Soweit ein Bebauungsplan nach Satz 1 durch Entscheidung eines Gerichtes für unwirksam erklärt oder dessen Unwirksamkeit in den Entscheidungsgründen angenommen worden ist, bleiben die erhöhten Immissionsrichtwerte für zwei Jahre ab Rechtskraft der Entscheidung weiter anwendbar für Wohnbauvorhaben, die vor dem Eintritt der Rechtskraft genehmigt, oder – soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist – angezeigt worden sind.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA fordert, diese Regelung zu streichen und die vorgeschlagenen Anpassungen für Nummer 7.5 unbefristet anzuwenden. Damit können (Wohn)Bauvorhaben rechtssicher geplant und genehmigt werden, um für den dringend benötigten Wohnungsbau zu sorgen. Bauvorhaben, die in diesem Prüfungszeitraum projektiert werden, müssen grundsätzlich Bestandschutz genießen. Ansonsten wird das Ziel der Wohnraumschaffung durch eine Anpassung der TA-Lärm nicht erreicht.

Der ZIA weist auf die langen Planungs- und Genehmigungszeiten hin, insbesondere für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Das kann in Summe nicht selten deutlich mehr als acht Jahre in Anspruch nehmen.

Auch deswegen muss die Anwendung ebenso für Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich gelten, nach § 34 BauGB.

h) Nummer 7.5 Absatz 6

Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht im Falle des Heranrückens von Wohnbebauung in urbanen Gebieten sowie in Kern- und Mischgebieten an Anlagen, bei denen zukünftig eine im öffentlichen Interesse liegende Änderung und/oder Erweiterung zu erwarten ist. Dies gilt insbesondere an Umschlaganlagen des kombinierten Verkehrs und Anlagen des Schienengüterverkehrs, Standorten der Straßenmeistereien und zugehörigen Stützpunkten, an technischen und bewirtschafteten Rastanlagen und an Hochspannungsfreileitungen.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt Teile dieser Ausnahmeregelung, die nach dem Wortlaut insbesondere wohl für den Bereich von Autobahnen, Häfen oder Schienenprojekten gedacht ist. Es erscheint zielführend, diese Gebiete besonders zu betrachten.

II. Ergänzungen im Baugesetzbuch:

Der ZIA regt an, die vorgeschlagenen Änderungen für die TA-Lärm durch Änderungen im Baugesetzbuch zu flankieren.

1. Neuregelung des § 1 Absatz 3 BauGB

§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sollte eine zumindest klarstellende Ergänzung in das Baugesetzbuch aufgenommen werden, dass es im Hinblick auf das Planungserfordernis ausreicht, eine überschlägige Prüfung von ausreichenden Konfliktlösungsmöglichkeiten im späteren Planvollzug vorzunehmen. Es sollte genügen, wenn ein Bauleitplan jedenfalls mit seinen wesentlichen Inhalten nach prognostischer Betrachtung umsetzbar ist und die Konfliktlösung im Detail dem Planvollzug überlassen bleibt Neuregelung des § 1 Absatz 3 BauGB.

ZIA-Begründung:

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts lassen sich regelmäßig sachgerechte Lösungen für Anforderungen an den Schallschutz oder in Bezug auf störfallrechtliche Anforderungen (insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung eines im konkreten Fall angemessenen Sicherheitsabstands i.S.v. § 3 Abs. 5c BImSchG) in Bezug auf konkrete Einzelvorhaben im Baugenehmigungsverfahren finden. Es ist nötig, dass die Lärmvorkehrungen für eine Vielzahl häufig sehr unterschiedlicher Einzelvorhaben vorab im Bebauungsplan detailliert untersucht und geregelt werden müssen. Die vorgeschlagene Flexibilisierung in § 1 Absatz 3 BauGB beschleunigt Planverfahren gerade für den Wohnungsbau im Innenbereich enorm.

2. Flexibilisierung des Festsetzungskatalogs nach § 9 BauGB

Der Festsetzungskatalog für Bebauungspläne in § 9 BauGB sollte entweder generell für Planfestsetzungen mit städtebaulichem Bezug geöffnet werden oder aber es sollten zumindest eine Flexibilisierung für bestimmte Bereiche geschaffen werden. Hierzu zählen insbesondere Flexibilisierungen bei der Art der baulichen Nutzung, um entwicklungsöffnere Nutzungsmischungen und Umstrukturierungen zu erleichtern. Es geht um Erleichterungen für Wohnnutzungen in Kerngebieten oder größere Gestaltungsmöglichkeiten für die Nutzungsmischung in Sondergebieten.

Zudem sorgt größere Spielräume bei den Festsetzungen nach § 9 BauGB dafür, dass Schallleistungspegeln konkret für Einzelvorhaben im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden können, insbesondere Verzicht auf ein ungegliedertes Gebiet sowie größere und vor allem rechtssichere Möglichkeiten bei der Lösung von Immissionskonflikten ermöglicht werden, etwa durch die Festsetzung von Innenraumpegeln oder von sog. Hamburger Fenstern in Bezug auf Gewerbelärm.

ZIA-Begründung:

§ 9 BauGB enthält einen abschließenden Festsetzungskatalog für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Um Planverfahren zu beschleunigen, regt der ZIA an, diesen Festsetzungskatalog zu öffnen, um innovative Lösungen für Schallpegelleistungen und zur Lösung von Planungskonflikten zuzulassen.

3. Anpassung von §§ 31 und 34 BauGB für innovativen Städtebau

Die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingefügte erweiterte Befreiungsmöglichkeit in § 31 Abs. 3 BauGB sollte zur weiteren Flexibilisierung und Beschleunigung und für die Eröffnung innovativer baulicher Lösungsmöglichkeiten in dafür geeigneten Fällen erweitert werden.

ZIA-Petitum:

Der ZIA schlägt vor, den § 31 Absatz 3 n.F. BauGB zu ergänzen:

„Im Hinblick auf Geräuschimmissionen ist den nachbarlichen Interessen in der Regel dann hinreichend Rechnung getragen, wenn aufgrund von baulichen oder technischen Schutzvorkehrungen ein ausreichender Innenraumschutz gewährleistet ist.“

Ebenso sollte die Möglichkeit, vom Gebot des Einfugens nach § 34 Abs. 3a BauGB abzuweichen, erweitert werden.

Sowohl in § 15 Abs. 1 BauNVO als auch in § 34 Abs. 1 BauGB sollte in Bezug auf das (nachbarschützende) Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme klargestellt werden, dass dieses in der Regel dann nicht verletzt ist, wenn bauliche oder technische Schutzvorkehrungen ergriffen werden, die einen ausreichenden Innenraumschutz

gewährleisten, dies also auch dann, wenn untergesetzliche Regelwerke wie die TA-Lärm für den Innenraumschutz auf Außenwerte abstellen.

ZIA-Petition:

Dazu schlägt der ZIA folgende Ergänzung für § 34 BauGB vor:

„Belästigungen oder Störungen durch Geräusche, insbesondere Gewerbelärm, Verkehrslärm, Sportlärm und Freizeitlärm liegen auch in schutzbedürftigen Räumen nicht vor, wenn dem durch geeignete Schutzvorkehrungen wie Außendämmungen besondere Fensterkonstruktionen (mit oder ohne offenbare Fenster) so Rechnung getragen wird, dass ein ausreichender Innenraumschutz gewährleistet ist.“

ZIA-Begründung:

Um den Wohnungsbau in den Innenstädten, Stadtteilzentren und -vierteln voranzutreiben – auch mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit dem raren Gut Fläche – gilt es, die Vorschriften für den beplanten und unbeplanten Innenbereich nach §§ 31 und 34 BauGB mit Blick auf die vorgeschlagenen Neuregelungen durch die große Baugesetzbuchnovelle auch dahingehend anzupassen, dass planerische, bauliche und/oder technische Neuerungen für den Lärmschutz zugelassen werden können und dass ein ausreichender Lärmschutz innerhalb der Gebäude sicher gestellt ist. Das muss ausdrücklich im Baugesetzbuch geregelt werden.

Ansprechpartner

Gunther Adler

Stellvertretender Hauptgeschäftsführer

Tel.: +49 30 2021585 - 30

E-Mail: gunther.adler@zia-deutschland.de

Tine Fuchs

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung,

Bauen, Wohnen

Tel.: +49 (0)30 / 2021 585 - 25

E-Mail: tine.fuchs@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

BAUEN



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft