
VDV-Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BT-Drs. 21/1084 und 21/781)

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 Werkwohnungen, werkseigeförderte 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 drei 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 Eisenbahnen und städtischen Schienenbahnen 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, dass zugelassene erhöhte Immissionen dennoch zu neuen Lärmkonflikten mit an Anlagen heranrückende Wohnbebauung führen können. 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 bitten wir durch eine entsprechende Ergänzung der vorgesehenen Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a) BauGB-E sicherzustellen.

Die Erhöhung der Gefahr zukünftiger Lärmkonflikte ist vor allem kritisch, da sie den 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 hinzutretender 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 nach der jetzt vorgesehenen Regelung 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 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-Immissions-schutzgesetzes

*aa) bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschemissionen 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 (GMBI 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 für das hinzutretende Vorhaben ausreichender Schallschutz (aktiv oder passiv) festgesetzt wird, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewahrt sind und auf Erweiterungsbedarfe bestehender Anlagen im Sinne der TA Lärm Rücksicht genommen wird, 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 zu vermeiden, die Abweichungen von bestehenden Vorschriften ermöglichen, 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, sicheren und verlässlichen Bahnbetriebs.

Zu Art. 1 Nr. 8 (§ 216a Abs. 2 BauGB-E)

Die Regelung ist zu begrüßen, da sie faktische Benachteiligungen durch Abweichung von Lärmgrenzwerten in unwirksamen Bebauungsplänen verhindern soll. Gleichwohl ist aber in der Praxis nicht auszuschließen, dass de facto solche Nachteile für die Anlagenbetreiber entstehen.

Zwar sieht § 216a BauGB vor, dass in Bezug auf den baulichen Bestand, der auf Grundlage unwirksamer Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 errichtet wurde, die TA Lärm nicht anzuwenden ist. Aber zur Lösung des Lärmkonflikts müssen insbesondere Bauaufsichts- und Immissionsschutzbehörde über die Anordnung von lärmmindernden Maßnahmen einvernehmlich nach Maßgabe des § 216a BauGB entscheiden.

Sollten hier Schallminderungsmaßnahmen an der Quelle angeordnet werden, könnte dies zu betrieblichen Einschränkungen für bestehende Anlagen von Eisenbahnen und städtischen Schienenbahnen führen. Dies

gilt ungeachtet der Ausführung in der Gesetzesbegründung, dass eine Inanspruchnahme des Anlagenbetreibers nur möglich ist, wenn diesem keine betrieblichen oder finanziellen Nachteile daraus entstehen.

Daher bitten wir um eine ausdrückliche Ergänzung der Regelung, mit der Anordnungen an der Quelle ausgeschlossen werden. Sichergestellt werden sollte zudem, dass Maßnahmen auch dann nicht angeordnet werden dürfen, wenn sie die Sicherheit des Bahnverkehrs (z. B. bei betroffenen Abstellanlagen) beeinträchtigen würden.

Die unzulässigerweise herangerückte Wohnbebauung könnte ferner Aus- / Umbauten bestehender Anlagen unmöglich machen bzw. erschweren. Auch hier wäre eine Klarstellung wünschenswert, damit dies nicht zu Lasten der Anlagenbetreiber geht.

Eine entsprechende Fassung von § 216a Abs. 2 BauGB-E könnte z. B. wie folgt aussehen (Ergänzung in Schriftart „Fett“):

*„An geräuschemittierende Anlagen, die sich vor dem Hinzutreten des Wohnbauvorhabens nach Absatz 1 Satz 1 bereits in Betrieb befanden, dürfen Anforderungen nach Absatz 1 nur gestellt werden, wenn diese zumutbar sind, **mit dem sicheren Betrieb der Anlage vereinbar sind** und sich die Gemeinde, der Vorhabenträger des Wohnbauvorhabens oder ein anderer Eigentümer oder Nutzungsberechtigter zur Übernahme der hierdurch entstehenden Kosten verpflichtet. **Lärmminderungsmaßnahmen an der Schallquelle dürfen nicht angeordnet werden. Entsprechendes gilt für Änderungen und Erweiterungen der nach Satz 1 genannten Anlagen.** Weitergehende Anforderungen zum Schutz oder zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in Bezug auf die auf Grundlage der unwirksamen Festsetzungen hinzugetretene bauliche Nutzung aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind ausgeschlossen.“*

Zu Art. 1 Nr. 9. – § 246e BauGB

Eine befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau zur Schaffung von Wohnraum ist zu begrüßen. Die Regelung sieht vor, dass in bestimmten Fällen befristet von den Vorschriften des BauGB abgewichen werden kann.

Die vorgenommene Einschränkung, dass eine Abweichung nur „unter Würdigung nachbarlicher Interessen“ erfolgen darf, ist bedeutsam. Um den berechtigten Interessen der durch die Nachverdichtung und das Heranrücken von Wohnbebauung betroffenen Unternehmen Rechnung zu tragen, bedarf es eines ausdrücklichen Berücksichtigungsgebots der Gemeinde für die Bestands- und Entwicklungsinteressen der betroffenen Gewerbe- und Industriebetriebe.

Die Gefahr zukünftig Lärmkonflikte gilt es zu vermeiden. Hierzu ist es zwingend erforderlich, dass auf Seiten der heranrückenden Bebauung ausreichender Schallschutz (aktiv oder passiv) zu realisieren ist.