

Stellungnahme

**BFW Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e.V.**

**zum Entwurf zur Änderung der Sechsten
Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum
Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische
Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm)**

27.07.2016

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm).

Der Entwurf konkretisiert die immissionsrechtlichen Anforderungen für den neuen Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO-E, so dass hierzu nunmehr eine abschließende Bewertung möglich ist.

1) Grundsätzliches

Da die Änderungen der TA Lärm nur im Zusammenhang mit §§ 6a, 17 BauNVO-E betrachtet werden können, wird noch einmal klargestellt, dass die gesetzliche Konzeption der neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ bislang nicht dazu beiträgt, dem erhöhten Bedarf für den Wohnungsneubau in den Ballungsräumen durch Nachverdichtung und Nutzungsmischung gerecht zu werden. Das Gleiche gilt für das Ziel, die städtebaulichen Handlungsspielräume der Kommunen zu erweitern.

Unzureichend ist, dass Wohngebäude in der Regel nur dann zulässig sind, soweit sie zu einem erheblichen Teil, aber nicht ausschließlich dem Wohnen, dienen. Das Urbane Gebiet bleibt insoweit hinter der Baugebietskategorie „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO zurück, das gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO reine Wohngebiete neben Gewerbe für grundsätzlich zulässig erklärt.

Im Übrigen sind die für das Urbane Gebiet vorgesehene Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschoßflächenzahl von 3,0 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zu gering, um die mit dem Baugebietstypus avisierten Nachverdichtung und Innenentwicklung zu fördern.

Wegen der Begründung wird auf die ausführliche Stellungnahme des BFW vom 05.07.2016 zum Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt verwiesen.

Vorschläge:

Um die gesetzlichen Ziele zu erreichen, muss auch die ausschließliche Wohnbebauung als möglicher Regelfall konzipiert werden. Gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO-E sollten daher Gebäude, die zu einem erheblichen Teil oder ausschließlich dem Wohnen dienen, für zulässig erklärt werden (Regelfall). § 6a Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO sind zu streichen.

Um Nachverdichtung zu gewährleisten, sollte in § 17 Abs. 1 BauNVO-E die Grundflächenzahl wie beim Kerngebiet 1,0 betragen. Des Weiteren sollte eine 3 bis 4-geschossige Bauweise regelmäßig auch bei Ausschöpfung der Grundflächenzahl von 1,0 möglich sein. Insofern ist es sachgerecht, die Geschoßflächenzahl auf mindestens 3,5 zu erhöhen.

Um die Innenentwicklung und Nachverdichtung für alle Baugebietstypologien zu fördern sollte im Übrigen für alle Baugebiete, insbesondere jedoch für Mischgebiete und Kerngebiete, evaluiert werden, ob die regelmäßigen Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO nach oben angepasst werden können.

2) Nr. 6.1 TA Lärm-E

Immissionsrichtwerte

Der Immissionsrichtwert für urbane Gebiete in Nr. 6.1 der TA Lärm-E soll auf 63 dB (A) tags und 48 dB (A) nachts festgelegt werden. Da es sich um zulässige Höchstwerte handelt, die um 3 dB über den Immissionsrichtwerten von Kerngebiet, Dorfgebiet und Mischgebiet liegen, dürften die genannten Immissionsrichtwerte durchaus zu Nachverdichtung und Nutzungsmischung beitragen. Das hohe Lärmschutzniveau wird dennoch nicht vernachlässigt, da die genannten Immissionsrichtwerte immer noch deutlich um jeweils 2 dB unter den zulässigen Werten für Gewerbegebiete liegen.

Berücksichtigt werden muss hierbei, dass es die Attraktivität eines urbanen Gebietes als lebendiges Quartier gerade ausmacht, dass Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten vor Ort bestehen. Die Bewohner eines urbanen Gebietes sind daher auch bereit, für die vor Ort vorhandene Nutzungsmischung etwas höhere Immissionen zu akzeptieren, ohne dass das hohe Lärmschutzniveau und der Gesundheitsschutz vernachlässigt werden.

3) Nr. 7.3 TA Lärm

Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche

Die Beurteilung tiefer Frequenzen gem. Nr. 7.3 TA Lärm gewinnt zunehmend an Bedeutung, weil in Gebäuden immer mehr geräuschverursachende Anlagentechnik eingebaut wird.

Nr. 7.3 TA Lärm eröffnet insoweit Bewertungsspielräume, die zu unsachgemäßen Ergebnissen führen können. So werden in der Verwaltungspraxis besonders störfähige Geräusche mit Zuschlägen versehen, mit denen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte entsprechend schwieriger werden. Dies betrifft z.B. ton-, informations- und impulshaltige Geräusche. Wenn ein Geräusch z.B. stark tonhaltig ist, wird dies durch einen Tonhaltigkeitszuschlag auf den Beurteilungspegel von bis zu $K_T = +6$ dB(A) berücksichtigt. Der Immissionsrichtwert ist dann entsprechend schwieriger einzuhalten. Entweder muss die Tonhaltigkeit oder die „Gesamtlautstärke“ reduziert werden. Nur dann ist die Einhaltung des Immissionsrichtwertes ggf. noch möglich. Eine einheitliche Rechtsanwendung kann in Anbetracht der Komplexität in der Bewertung bislang nicht gewährleistet werden. Dies verursacht erhebliche Rechtsunsicherheit.

Fazit: Die genannten Ermessensspielräume sind einerseits sinnvoll, weil die Störwirkung tiefer Frequenzen psychoakustisch schwer zu beurteilen ist und die Beurteilung daher einzelfallbezogen nur mit größeren Ermessensspielräumen möglich erscheint. Andererseits

besteht in Anbetracht der auch für Experten sehr komplizierten Beurteilung erhebliche Streitanzfälligkeit.

Vorschlag:

Die Rechtsanwendung sollte vereinfacht werden, ohne den Einzelfallbezug zu vernachlässigen. So können die Schutzziele der TA Lärm ebenso erreicht werden, wenn die erhöhte Störwirkung tieffrequenter Geräusche mit einem angemessenen Regelzuschlag berücksichtigt wird. Der Einzelfallbezug bliebe dennoch erhalten, indem ein Folgesatz in Nr. 7.3 TA Lärm eingefügt wird, wonach von der Berücksichtigung des Zuschlags insoweit abgesehen werden kann, soweit dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist.

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Andreas Ibel, Präsident
Dr. Christian Kube
Frank Vierkötter
Dirk Salewski

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Christian Bruch