



Deutscher Verband für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung e.V.

## Lärmschutz versus Neubau?

**Deutscher Verband** Um mehr Wohnungsneubau in wachsenden Großstädten zu ermöglichen, müssen Hürden aus Lärmschutz- und Städtebaurecht beseitigt werden. Damit hat sich der DV zuletzt in der Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik“ im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen befasst.

[www.deutscher-verband.org](http://www.deutscher-verband.org)



Dr. Josef Meyer, Vizepräsident Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

**V**erfügbares Bauland und die Schaffung von Baurecht sind zentrale Bausteine für bezahlbaren Wohnraum. Entscheidend ist allerdings die Frage, wo und wie Bauland in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten aktiviert werden kann. Vorrangig werden Potenziale in „Innenlage“ erschlossen. Gleichzeitig wird damit zur Reduzierung des Flächenverbrauchs beigetragen. Wesentliche Handlungsfelder sind die Aktivierung von Brachflächen, die Schließung von Baulücken und die Nachverdichtung. Dennoch bestehen erhebliche Hemmnisse für die Innenentwicklung. Unter anderem sind dies die hohen gesetzlichen Lärmschutzanforderungen. Wie können die Kommunen diese erfüllen, damit die Anwohner einen bestmöglichen Schutz erfahren und gleichzeitig die Versorgung mit neuem Wohnraum gewährleistet werden kann?

Das aktuell gültige, relativ starre Regelungssystem ist von einer Nutzungstrennung zwischen Wohnsiedlungen und Arbeitsbereichen geprägt. Innenentwicklungsvorhaben in Wachstumsregionen müssen sich auf Ausnahme- und Befreiungstatbestände stützen und stehen so unter permanentem Rechtfertigungsdruck. Gleichzeitig sind viele Betriebe wohnverträglicher geworden. Der verbesserte aktive (zum Beispiel leisere Autos, Flüsterasphalt) und passive (zum Beispiel Lärmschutzwände) Lärmschutz ermöglicht heute auch Wohnungsbau an viel befahrenen Straßen. Durch kostenintensiven Lärmschutz verteuert sich allerdings der Wohnungsbau in innerstädtischen Lagen, was zu einem verstärkten Wohnungsangebot im gehobenen Preissegment führt. Infolgedessen werden einkommensschwächere Bewohner verdrängt, was wiederum zu Segregation führt.

**UNGLEICHE LÄRMSCHUTZVORSCHRIFTEN** Hinzu kommt eine kaum nachvollziehbare unterschiedliche rechtliche Behandlung von Bestandsgebäuden und Neubauten einerseits sowie von Gewerbe- und Verkehrslärm andererseits. So scheiterte ein B-Planverfahren für den Bau neuer Wohnungen an einer viel befahrenen innerörtlichen Straße in Frankfurt am Main aus Lärmschutzgründen, obwohl an derselben Straße bereits über 30.000 Menschen wohnen. Diese Diskrepanz zwischen Bestand und Neubauvorhaben zeigt sich auch in Berlin. Dort sind 37.000 Bewohner nachts einem Lärmpegel von 67 Dezibel ausgesetzt (entspricht einem lauten Gespräch oder einer Schreibmaschine). Im Neubau liegt der zulässige Grenzwert derzeit bei 35 Dezibel in „reinen Wohngebieten“ (entspricht Weckerticken, Computer-Ventilatoren).

Eine Lösungsmöglichkeit kann darin bestehen, bei lärmbelasteten innerstädtischen Lagen Wohngebiete auf dem Niveau des „Mischgebiets“ festsetzen zu können. So wäre man nicht in jedem Fall gezwungen, kostenintensive Lärmschutzvorkehrungen zu treffen. Ein flexiblerer Umgang mit den Lärmschutzstandards kann allerdings nicht allein durch eine Änderung der Baugebietstypologie in der Baunutzungsverordnung oder durch eine Freistellung davon erreicht werden. Auch allgemeine Änderungen im Bereich des Immissionsschutzrechts sind erforderlich. Insbesondere der Umstand, dass die Lärmbelastung einen halben Meter außerhalb des geöffneten Fensters gemessen wird, erweist sich als erhebliche Beschränkung der Planungsoptionen bei der Innenentwicklung. Denn so scheiden Maßnahmen des passiven Schallschutzes (zum Beispiel Lärmschutzfenster) als Konfliktlösungsansatz aus. Vor diesem Hintergrund sollten die rechtlichen Regelungen überprüft werden. Allerdings wird auch bei einer Revision rechtlicher Vorschriften in vielen Wachstumsstädten eine ausreichende Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nur mit bedarfsgerechter Außenentwicklung möglich sein. «

Dr. Josef Meyer