

## Bei Konversionen darf es lauter werden

**Öffentliches Recht.** Bei der Konversion einer Gewerbebrache zu einem Wohngebiet kann auch eine schwere Lärmbelastung hingenommen werden, wenn dies durch besondere Vorzüge des Plangebiets gerechtfertigt ist.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 21. Februar 2020,  
Az. 1 MN 147/19

Rechtsanwalt  
Dr. Mathias Hellriegel  
von Hellriegel  
Rechtsanwälte



Quelle: Hellriegel Rechtsanwälte

---

### DER FALL

Die Eigentümerin eines gewerblich genutzten Grundstücks wehrte sich im Normenkontrollverfahren gegen einen benachbarten Bebauungsplan. Dieser sah vor, dass eine Brache durch Wohn- und urbane Gebiete wieder nutzbar gemacht werden sollte. Dabei war eine offenere Bebauung vorgesehen, die zwar den Gewerbelärm, nicht jedoch den Verkehrslärm abschirmte. Die Eigentümerin

machte geltend, dass die Festsetzung eines Wohngebiets in einer durch Gewerbe- und emittierende Freizeitnutzungen geprägten Nachbarschaft unzulässig sei. Die Gemeinde habe das Ziel, innenstadt- und wassernahen Wohnraum zu schaffen, bei der Abwägung zu einseitig betrachtet und demgegenüber dem Lärmschutz nicht ausreichend Rechnung getragen.

---

### DIE FOLGEN

Das OVG Lüneburg wies den Normenkontrollantrag als unbegründet zurück. Zwar sind die vorgetragenen Lärmbelange abwägungserheblich, der Bebauungsplan im Ergebnis jedoch frei von beachtlichen Abwägungsfehlern. Vielmehr genügt die Planung den Anforderungen des BVerwG für die Konversion brachliegender innenstadtnaher Bereiche für das Wohnen (Urteil vom 22. März 2007, Az. 4 CN 2.06). Nach dieser Rechtsprechung sind das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie das städtebauliche Interesse, bestehende Ortsteile

weiterzunutzen, von besonderer Bedeutung. Das OVG Lüneburg bestätigt dies und geht sogar noch weiter: Selbst die Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 für den Schallschutz im Städtebau führt im Bebauungsplanverfahren zu keinem Abwägungsdefizit, wenn das Plangebiet ansonsten für die Konversion – zum Beispiel aufgrund seiner Lage – besonders geeignet ist. Dann kann sogar von einer Blockrandbebauung, die die Lärmbelastung besser abschirmt, zugunsten einer offenen Bebauung mit visuellen Vorzügen abgesehen werden.

---

### WAS IST ZU TUN?

Der Beschluss des OVG Lüneburg ist eine Bestätigung und Weiterführung der bisherigen Rechtsprechung zur Flächenkonversion, die solche Projekte erfreulicherweise weiter erleichtert. Aufgrund der vorherrschenden Wohnungsnot und der Baulandknappheit ist es unerlässlich, innenstadtnahen Wohnraum durch effiziente Überplanung von brachliegenden Gewerbegebieten zu schaffen. Dabei sind Lärm-

belastungen weiterhin zu berücksichtigen und bestmöglich abzuschirmen. In besonderen Fällen ist es jedoch auch zulässig, die Richtwerte der DIN 18005 im Rahmen der Abwägung zu überschreiten. In der Praxis sollte dies mit einem qualifizierten Lärmgutachten und in enger Abstimmung mit der den Immissionschutz prüfenden Fachbehörde umgesetzt werden. (redigiert von Anja Hall)