

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 35 vom 30.8.2012

## Öffentliches Recht

Grenzt ein in einem Kerngebiet gelegenes Einkaufszentrum an Gebiete, die dem Wohnen dienen, müssen die Anwohner des Wohngebiets Verkehrslärmimmissionen hinnehmen, die über den Immissionsrichtwerten für Wohngebiete liegen.

Verwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 19. April 2011, Az. VG 19 K 257.10

Rechtsanwalt  
Dr. Mathias  
Hellriegel (LL.M.)  
von Eggers  
Malmendier, Berlin



### Der Fall

In einem Kerngebiet in zentraler Innenstadtlage errichtete ein Bauherr ein Einkaufszentrum. Der Liefer- und Besucherverkehr sollte über die Rückseite des Einkaufszentrums geführt werden. Gegenüber der Zufahrt lag ein allgemeines Wohngebiet, das von weiteren Kerngebieten umgeben war. Ein Nachbar aus

diesem Wohngebiet wendete sich gegen das Bauvorhaben. Er argumentierte, die Verkehrslärmwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete würden durch den Besucher- und Lieferverkehr überschritten. Das Einkaufszentrum würde daher unzumutbare Verkehrsgereusche verursachen und sei rücksichtslos.

### Die Folgen

Das VG Berlin widersprach dem Nachbarn. Zwar ergebe sich aus Ziffer 7.4 der TA Lärm die Pflicht des Bauherrn, Verkehrsgereusche zu reduzieren, wenn (neben weiteren Voraussetzungen) die Verkehrsgereusche die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschreiten. Dabei seien jedoch nicht die strengen Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete maßgebend. Vielmehr sei entsprechend Ziffer 6.7 TA Lärm bei einem Aufeinandertreffen verschiedener

Baugebiete (so genannte Gemengelagen, im konkreten Fall von Wohn- und Kerngebieten) ein Zwischenwert anzusetzen. Dabei sei nicht das arithmetische Mittel zwischen den Lärmwerten für allgemeine Wohngebiete und den höheren Werten für Kerngebiete festzulegen. Vielmehr komme es auf die Umgebungsbebauung und vorhandene Geräuschbelastung an. Im konkreten Fall hätten die Nachbarn den Wert für Mischgebiete hinzunehmen, der dem Wert für Kerngebiete entspricht.

### Was ist zu tun?

Grenzt eine Wohnbebauung an Kern- und Gewerbegebiete an, ist sie mit Blick auf die Verkehrsgereusche nicht in gleicher Weise schutzwürdig, als wenn sie von allgemeinen oder reinen Wohngebieten umgeben wäre. Das VG Berlin hat im Einklang mit der ständigen Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg bestätigt, dass Anwohner in diesem Fall ein Mehr an Immissionen hinzunehmen haben. Grenzt ein allgemeines Wohngebiet an ein Kerngebiet an, haben die Anwohner damit unter Umständen fak-

tisch den Verkehrslärm zu dulden, der in einem Kerngebiet erlaubt ist. Für Einkaufszentren bedeutet dies Folgendes: Die übliche rückwärtige Erschließung durch Liefer- und Besucherverkehr innerhalb der Immissionsrichtwerte für Kerngebiete insbesondere in Innenstadtlagen kann auch dann zulässig sein, wenn das Einkaufszentrum dort an die Wohnbebauung angrenzt. Die rückwärtige Erschließung ist dann nicht rücksichtslos, sondern muss von den Nachbarn hingenommen werden. (law)