

Öffentliches Recht

Flexibler Nutzungsmix für Einkaufszentrum dank Obergrenze

In Baugenehmigungen für Einkaufszentren kann der Sortiments- und Nutzungsmix variabel ausgestaltet werden, wenn sie für Nutzungen mit hohem Kunden- und Verkehrsaufkommen. Spätere Umnutzungen in diesen Grenzen sind regelmäßig nicht genehmigungspflichtig.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 17. Mai 2013, Az. OVG 2 S 72.12

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias
Hellriegel von
Malmendier
Partners*



Der Fall

Der Bauherr eines Einkaufszentrums erhielt antragsgemäß eine Baugenehmigung, in welcher der Sortiments- und Nutzungsmix nicht starr vorgeschrieben, sondern flexibel ausgestaltet war: Nutzungen mit hohem Kundenaufkommen (u.a. Gastronomie, Dienstleistung, Lebensmittel) durften einen Flächenanteil von insgesamt 25% nicht überschreiten. Für die „sonstigen Einzelhandelsortimente“, bei denen typischerweise mit einem niedrigeren Kundenauf-

kommen zu rechnen ist, sah die Baugenehmigung einen Mindestanteil von 75% vor. Ein Nachbar wandte sich gegen diese Vorgaben mit dem Argument, sie seien zu unbestimmt, um daran das Kundenaufkommen prognostizieren zu können. Damit fehle es auch an der Prognosebasis für das Verkehrsaufkommen, sodass der nachbarrelevante Verkehrslärm nicht konkretisierbar und die Baugenehmigung rechtswidrig sei.

Die Folgen

Das OVG Berlin-Brandenburg folgte der Argumentation des Nachbarn nicht. Die genehmigten Nutzungen seien hinreichend konkretisiert. Anhand der prozentualen Angaben in Verbindung mit den zeichnerischen Darstellungen der Bauvorlagen lasse sich bestimmen, wie groß die Flächen für die einzelnen Nutzungen maximal sein

werden. Da die Nutzungssegmente mit dem höheren Kunden- und damit Verkehrsaufkommen auf 25% begrenzt waren, sei eine Verschiebung der Flächenanteile nur zugunsten von Nutzungen mit einem niedrigeren Kundenaufkommen möglich; eine Erhöhung der Verkehrsbelastung zulasten des Nachbarn sei ausgeschlossen.

Was ist zu tun?

Ein variabler Nutzungsmix bietet Bauherren von Einkaufszentren Vorteile: Solange die Obergrenzen für die Sortimentsanteile mit hohem Kundenaufkommen eingehalten werden, kann der Betreiber die Ladenflächen flexibel vermieten und die Baubehörden müssen nicht erneut bei jedem Ladenaus- oder -umbau prüfen, ob die jeweilige Umnutzung zu unverträglichen Lärmimmissionen für die Nachbarn führt. Vielmehr ist die Nutzung bereits mit der ursprünglichen Baugenehmigung für das gesamte Einkaufszentrum abschließend

bestätigt. Erst dann, wenn die Obergrenzen der Sortimentssegmente überschritten werden (oder sich die Genehmigungsfrage aus anderen Gründen neu stellt, z.B. Brandschutz), bedarf es einer neuen Baugenehmigung, in der ggf. die Nachbarinteressen erneut zu prüfen sind. Bei der Beantragung einer Baugenehmigung für ein Einkaufszentrum können Bauherren also die Nutzung variabel angeben, solange die Sortimente mit einem hohen Kundenaufkommen in der Betriebsbeschreibung nach oben begrenzt werden. (ba)