

**VG 13 K 228.13**



Mitgeteilt durch Zustellung an  
a) Kl.-Vertr. am 17.04.2015  
b) Bekl. am 21.04.2015

Justizangestellte

als Urkundsbeamte der Geschäftsstelle

## VERWALTUNGSGERICHT BERLIN

### URTEIL

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsstreitsache

Klägerin,

Verfahrensbevollmächtigte:

g e g e n

das Land Berlin,  
vertreten durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin,  
- Rechtsamt -,  
Frankfurter Allee 35/37, 10247 Berlin,

Beklagten,

hat das Verwaltungsgericht Berlin, 13. Kammer, aufgrund  
der mündlichen Verhandlung vom 18. März 2015 durch

den Richter am Verwaltungsgericht Prof. Dr. Schlette als Einzelrichter  
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110%

des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand**

Die Klägerin begeht einen positiven Bauvorbescheid für ein Vorhaben auf dem Areal R\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_

Das Areal R\_\_\_\_\_ ist ein ca. 7,1 ha großes Gebiet (sog. „\_\_\_\_“). Es handelte sich ursprünglich um ein einziges Grundstück. Bis 1993 befand sich hier das Ausbauungswerk (RAW) der Deutschen Reichsbahn. Im Oktober 2007 wurde das Grundstück gem. § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin zahlreiche Bauten des ehemaligen RAW, nämlich Schuppen, Werkstätten, große Wartungs-, Reparatur- und Lagerhallen, die z. T. in schlechtem baulichen Zustand oder sogar in Verfall befindlich sind, sowie (denkmalgeschützt) Ambulatorium, Beamtenwohnhaus und Verwaltungsgebäude. Die Baulichkeiten werden gegenwärtig für verschiedene Zwecke, insbesondere Gastronomie, Sport, Freizeit und Kultur, genutzt; ein Großteil des Geländes, vor allem im östlichen Bereich, liegt brach.

Das Areal wird im Westen von der W\_\_\_\_\_, im Norden von der R\_\_\_\_\_ im Osten von der M\_\_\_\_\_ und im Süden von Bahngelände (T\_\_\_\_\_ -Betrieb zur Instandhaltung von Nachzügen, S-Bahn, Regional- und Fernbahn) begrenzt. Von der zweispurigen R\_\_\_\_\_ ist das Areal durch eine ca. 2,5 m hohe und ca. 550 m lange Ziegelsteinmauer abgetrennt, in der sich mehrere Toröffnungen befinden; die Einfriedung ist ebenfalls teilweise denkmalgeschützt. Nördlich der R\_\_\_\_\_ schließt sich eine gründerzeitliche fünfgeschossige Blockbebauung (Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss, in den oberen Geschossen Wohnen) an.

Eine verbindliche Bauleitplanung existiert nicht; der in Aufstellung befindliche Bauungsplan 2-25 sieht eine Mischgebietsnutzung, öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen vor.

Das Grundstück ist inzwischen geteilt worden und besteht nunmehr aus den Flurstücken 2\_\_\_\_\_. Die Flurstücke 2\_\_\_\_\_ stehen im Eigentum der Klägerin.

Im Februar 2012 beantragte die Klägerin die Erteilung eines Vorbescheids für das Bauvorhaben „Einzelhandel, Hotel, Wohnen“ zu folgenden Fragen:

1. Ist auf dem Baufeld A die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von 1.600 qm planungsrechtlich hinsichtlich der Art der Nutzung zulässig?
2. Ist auf dem Baufeld B die Errichtung eines Hotels mit 160 Betten planungsrechtlich hinsichtlich der Art der Nutzung zulässig?
3. Ist auf dem Baufeld C die Errichtung von Wohngebäuden planungsrechtlich hinsichtlich der Art der Nutzung zulässig?
4. Ist auf dem Baufeld D die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 799 qm und einer Gesamtgeschossfläche von 1.650 qm planungsrechtlich hinsichtlich der Art der Nutzung zulässig?

Die Baufelder sind aus dem Vorbescheidsantrag beigefügten Lageplan ersichtlich. Die Baufelder A und B befinden sich danach auf dem Flurstück 2\_\_\_\_\_, das Feld A an dessen westlichem Rand, das Feld B im Bereich der Halle 22. Das Baufeld C befindet sich auf den Flurstücken 2\_\_\_\_\_ (Bereich der ehemaligen Halle 14 nebst nördlich angrenzendem Areal). Das Baufeld D befindet sich am östlichen Rand des Flurstücks 3\_\_\_\_\_. Eine Bau- und Betriebsbeschreibung war dem Vorbescheidsantrag nicht beigefügt.

Mit Vorbescheid Nr. 2\_\_\_\_\_ vom 9. März 2012 verneinte der Beklagte die vier Fragen. Großflächiger Einzelhandel sei gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig und in der näheren Umgebung auch nicht vorhanden. Das Vorhaben sei daher gem. § 34 Abs. 1 BauGB unzulässig. Gleiches gelte für die Hotelnutzung, der als Betrieb des Beherbergungsgewerbes einzuordnen sei. Ein solcher sei im Plangebiet bislang nicht vorhanden. Seine erstmalige Zulassung würde auch bodenrechtliche Spannungen verursachen (Konfliktpotential insbesondere wegen der vom unmittelbar angrenzenden K\_\_\_\_\_ausgehenden Lärmemissionen) und negative Vorbildwirkung entfalten. Auch Wohngebäude seien gem. § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich unzulässig. Wohngebäude seien im Plangebiet ebenfalls noch nicht vorhanden; ihre Zulassung würde aus ähnlichen Gründen wie die Zulassung eines Hotels bodenrechtliche Spannungen verursachen und eine negative Vorbildwirkung entfalten. Schließlich sei auch der Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 799 qm gem. § 34 Abs. 1 BauGB unzulässig, weil Einzelhandel im Plangebiet bislang nicht vorhanden sei und die erstmalige Zulassung bodenrechtliche Spannungen – Störpotenzial für die Wohnbebauung nörd-

lich der R\_\_\_\_\_ durch den Anlieferungsverkehr und weiteres zusätzliches Verkehrsaufkommen – verursache und negative Vorbildwirkung entfalte.

Mit ihrem fristgerecht eingelegten Widerspruch machte die Klägerin im Wesentlichen geltend: Die Bebauung nördlich der R\_\_\_\_\_ Straße sei in die Beurteilung einzubeziehen, weil dieser Straße keine trennende Wirkung zukomme. Die Bezugnahme auf § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes sei fehlerhaft. Eine Hotelnutzung sei zulässig, weil entsprechende Vorbilder nördlich der R\_\_\_\_\_ Straße vorhanden seien. Außerdem gebe es auf dem Gelände selbst, nämlich in Gestalt des Gästehauses des \_\_\_\_\_, bereits einen beherbergungähnlichen Betrieb. Jedenfalls würden von einer Hotelnutzung keine bodenrechtlichen Spannungen ausgehen. Das werde bereits dadurch belegt, dass Beherbergungsbetriebe in nahezu allen Gebietstypen, die die BauNVO kenne und die für den vorliegenden Bereich in Betracht kämen, zulässig seien. Zudem sei die Heterogenität der Umgebungsbebauung zu berücksichtigen; je heterogener die Umgebung sei, desto mehr könne sich einfügen, ohne bodenrechtliche Spannungen zu verursachen. Die geplante Wohnnutzung füge sich im Hinblick auf die nördlich der R\_\_\_\_\_ Straße vorhandene Wohnnutzung problemlos ein; Gleicher gelte für die Einzelhandelsnutzung. Zudem gebe es auf dem Antragsgrundstück bereits vergleichbare Nutzungen insbesondere, den Kiosk an der Ecke W\_\_\_\_\_ Straße. Auch seien bodenrechtliche Spannungen nicht zu erwarten; kleinere Einzelhandelsbetriebe seien praktisch in allen Baugebieten ohne Weiteres zulässig.

Der Widerspruch wurde mit Widerspruchsbescheid der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 28. August 2013, zugestellt am 2. September 2013 zurückgewiesen. Bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb seien bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu erwarten. Mangels konkretisierter Planung und Betriebsbeschreibung seien konkrete Aussagen zu Immissionsbelastungen durch Zu- und Abgangsverkehr sowie schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsberiche nicht möglich. Jedenfalls hätte ein solcher Betrieb Vorbildwirkung; weitere großflächige Betriebe und damit die Entwicklung hin zu einem Sondergebiet seien wahrscheinlich. Ein Hotel würde auf Grund seines hohen Schutzanspruchs in einem Umfeld von Cafés, Diskotheken und anderen lärmintensiven Nutzungen bodenrechtliche Spannungen hervorrufen. Wohngebäude seien nicht zulässig, weil sich diese in die vorhandene Gemengelage nicht einfügen. Die Wohnnutzung wäre den Belästigungen und Störungen, die die vorhandenen kulturellen, gastronomischen, gewerblichen und Freizeitnutzungen hervorrufen, ausgesetzt, insbesondere auch in den späten Abendstunden. Eine auskömmliche Wohnruhe sei daher nicht gewährleistet. Das

belegten auch die Konflikte mit der Wohnbebauung nördlich der R\_\_\_\_\_ Straße. Auch im Hinblick auf die benachbarte gewerbliche Nutzung (T\_\_\_\_\_) sei eine objektiv rücksichtslose Konfliktsituation zu erwarten. Ein Einzelhandelsbetrieb könne sich grundsätzlich in die heterogen strukturierte Umgebung noch einfügen; es seien in Gestalt eines Kioskes (36 qm Grundfläche) und eines befristet genehmigten Getränkehändels auch vergleichbare Nutzungen bereits vorhanden. Eine abschließende Prüfung sei jedoch nicht möglich, da die Verkaufsfläche 799 qm betrage und für die verbleibenden fast 1.000 qm Geschossfläche keine Nutzung angegeben sei. Mangels fehlender Informationen könne auch nicht geprüft werden, ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf Versorgungsbereiche zu erwarten seien, insbesondere auf das Nahversorgungszentrum entlang der W\_\_\_\_\_ zwischen F\_\_\_\_\_ und R\_\_\_\_\_ Straße. Der geplante Einzelhandelsbetrieb liege außerhalb dieses Zentrums.

Mit ihrer am 25. September 2013 erhobenen Klage verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter. Die Klägerin macht - ihren Vortrag aus dem Widerspruchsverfahren insoweit modifizierend – im Wesentlichen geltend, dass die nähere Umgebung, also das Areal des ehemaligen RAW, einem (faktischen) Kerngebiet entspreche, in dem Beherbergungsbetriebe ohne Weiteres zulässig seien. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegerbot sei nicht ersichtlich; davon abgesehen gelte dieses hier – bei einem (unterstellten) Konflikt zwischen mehreren Nutzungen auf ein und demselben Grundstück – überhaupt nicht. Auch gegenüber der Wohnbebauung jenseits der R\_\_\_\_\_ Straße sei das Vorhaben ersichtlich nicht rücksichtslos. Würde man die nähere Umgebung weiter ziehen und insbesondere die nördlich der R\_\_\_\_\_r Straße gelegene Bebauung einbeziehen, sei von einer Gemengelage gem. § 34 Abs. 1 BauGB auszugehen. Wegen des Vorhandenseins von Hotel-/Hostelnutzungen in diesem nördlichen Bereich füge sich das Vorhaben aber ein. Auch Wohnnutzung sei planungsrechtlich zulässig. Lehne man eine trennende Wirkung der Revaler Straße ab, ergebe sich die Zulässigkeit der Wohnbebauung zwangslässig aus dem Vorhandensein von Wohnnutzung nördlich der Straße. Gehe man von einer städtebaulichen Zäsur aus, dann sei eine Wohnnutzung gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zumindest ausnahmsweise möglich. Eine entsprechende Ausnahme käme hier aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Wohnnutzung ohne Weiteres in Betracht.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten unter Aufhebung des Vorbescheides des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 9. März 2012 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 28. August 2013 zu verpflichten, ihre Bauvoranfrage positiv zu bescheiden.

Der Beklagte beantragt,  
die Klage abzuweisen.

Er bezieht sich auf die angefochtenen Bescheide.

Mit Beschluss der Kammer vom 5. Juni 2014 ist die Sache gem. § 6 Abs. 1 VwGO dem Einzelrichter zur Entscheidung übertragen worden. Dieser hat die Örtlichkeit in Augenschein genommen. Wegen des Ergebnisses der Inaugenscheinsnahme wird auf die Sitzungsniederschrift verwiesen.

Der Verwaltungsvorgang des Beklagten (3 Bände) hat vorgelegen und war Gegenstand der mündlichen Verhandlung. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend hierauf sowie auf den Inhalt der Streitakte Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

Die statthafte und auch sonst zulässige Verpflichtungsklage ist unbegründet. Die ablehnenden Bescheide sind rechtmäßig und verletzen die Klägerin nicht in ihren Rechten; die Klägerin hat keinen Anspruch auf einen positiven Vorbescheid (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

Gemäß § 74 Abs. 1 S. 1 BauO Bln ist vor Einreichung des Bauantrags auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Den Umfang der bauaufsichtlichen Prüfung und damit die Bindungswirkung des Vorbescheids bestimmt der Bauherr selbst durch die Vorgabe der einzelnen Fragen, wobei diese so formuliert sein müssen, dass ein verständlicher, inhaltlich genau abgegrenzter und eindeutig bestimmter Vorbescheid ergehen kann.

Der Beklagte hat die von der Klägerin gestellten Fragen zur Zulässigkeit verschiedener Arten der baulichen Nutzung zu Recht verneint. Alle geplanten Vorhaben sind gem. § 34 Abs. 1 BauGB unzulässig.

1. Unzulässig ist zunächst die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 1.600 qm (Frage 1).

§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bestimmt, dass ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht gemäß § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der aufgrund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Die nähere Umgebung des geplanten Standortes ist auf das Areal des „\_\_\_\_\_“ beschränkt und umfasst insbesondere nicht mehr die Bebauung nördlich der R\_\_\_\_\_ Straße.

Die „nähere Umgebung“ im Sinne von § 34 BauGB reicht grundsätzlich zum einen so weit, wie sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann und zum anderen soweit, wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, Beschluss vom 20. August 1998 – 4 B 79.98 – BauR 1999, 32; BVerwG, Beschluss vom 13. Mai 2014 – 4 B 38/13 -). Das ist für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Kriterien gesondert festzustellen, wobei bei der Feststellung des Gebietscharakters (Art der baulichen Nutzung) tendentiell ein größerer Bereich zu berücksichtigen sein wird als bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (BVerwG, Beschluss vom 13. Mai 2014). Zu beachten sind allerdings städtebauliche Zäsuren; die nähere Umgebung endet dort, wo eine derartige Zäsur feststellbar ist (OVG Berlin, Beschluss vom 5. Dezember 2003 – 2 S 30.03 -). Vorliegend bildet die R\_\_\_\_\_ trotz ihrer geringen Breite eine solche städtebauliche Zäsur. Denn die Bebauungsstruktur nördlich und südlich der Straße ist gänzlich unterschiedlich (niedrige Baukörper mit zumeist großer Grundfläche und in offener Bauweise hier, mehrgeschossige Bauten in geschlossener Bauweise dort); dasselbe gilt von der Art der Nutzung (Mischung vornehmlich aus Gastronomie, Sport, Freizeit und Kultur hier, überwiegende Wohnnutzung mit Einzelhandel und Gastronomie in der Erdgeschossebene dort). Ein Übergangsbereich, an dem sich die Bebauungsstrukturen und/oder Nutzungsformen vermischen, ist nicht feststellbar. Die an der R\_\_\_\_\_ Straße verlaufende Mauer macht die scharfe Trennung der unterschiedlichen Gebiete vollends augenfällig.

Die Eigenart der solcherart umrissenen näheren Umgebung entspricht keinem der in der BauNVO genannten Baugebiete, so dass § 34 Abs. 2 BauGB nicht zur Anwendung kommt. Insbesondere entspricht das RAW-Areal weder einem (faktischen) Gewerbegebiet noch einem (faktischen) Mischgebiet.

Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung in einem unbeplanten Gebiet richtet sich nur dann nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 2 ff. BauNVO, wenn sich die Eigenart der näheren Umgebung eindeutig in eine der typisierten Gebietskategorien der BauNVO einordnen lässt (Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl. 2014, § 34 Rn. 60; Jarass/Kment, Baugesetzbuch, 2013, § 34 Rn. 47). Das ist insbesondere dann nicht der Fall, wenn die nähere Umgebung die Merkmale zweier Baugebiete nach BauNVO aufweist. In diesem Fall beurteilt sich das Vorhaben ausschließlich nach § 34 Abs. 1 BauGB; der maßgebliche Rahmen wird allein aus den tatsächlich vorhandenen Nutzungsarten gebildet (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 115. EL. 2014, § 34 Rn. 39; Mitschang/Reidt, a.a.O.).

Auf dem RAW-Gelände werden Nutzungen ausgeübt, die sowohl in einem Gewerbegebiet (z. B. Getränkegroßhandel: § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO; Skatehalle: § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; C\_\_\_\_\_ § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO; Handwerksbetriebe: § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) als auch in einem Kerngebiet (z. B. § 7 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BauNVO – diverse gastronomische Betriebe; § 7 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 4 BauNVO – C\_\_\_\_\_; § 7 Abs. 2 Nr. 4 Alt. 5 BauNVO – Skatehalle; § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Handwerksbetriebe) zulässig wären. Schon deshalb kommt weder die Einstufung als (faktisches) Gewerbegebiet noch als (faktisches) Kerngebiet in Betracht. Die auf dem RAW-Gelände vorhandene Nutzungsmischung entspricht auch in keiner Weise dem besonderen Charakter eines Kerngebietes. Kerngebiete erfüllen zentrale Funktionen innerhalb des städtebaulichen Ordnungsgefüges, indem sie vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs bieten (BVerwG, Urteil vom 28. Mai 2009 – 4 CN 2/08 -, m.w.N.). Dazu gehört auch die Unterbringung zentraler, d. h. auch überregionaler Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur (Roeser, in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 3. Aufl. 2014, § 7 Rn. 5). Zugunsten der Klägerin mag angenommen werden, dass einzelne auf dem RAW-Areal vorhandenen Vergnügungsstätten eine über den Bezirk hinausreichende Ausstrahlungswirkung und Anziehungskraft haben und sie deshalb „zentrale“ Einrichtungen

im Sinne des § 7 Abs. 1 BauNVO darstellen können. Eine solche auf eine einzige Kategorie von Nutzungen beschränkte „Zentralität“ vermag einem Gebiet insgesamt aber nicht den Charakter als Kerngebiet zu verleihen. Das gilt umso mehr, wenn wie hier lediglich die Kategorie der „Vergnügungsstätten“ betroffen ist, weil Vergnügungsstätten nicht das Wesen eines Kerngebiets ausmachen (Roeser, a.a.O. Rn. 9, m.w.N.). Gegen eine Einstufung als Kerngebiet spricht schließlich, dass mehrere Nutzungskategorien völlig fehlen, die für ein Kerngebiet besonders kennzeichnend sind, wie namentlich die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (ein faktisches Kerngebiet bei Fehlen solcher Nutzungen ablehnend etwa OVG Thüringen, Urteil vom 19. März 2003 – 1 KO 853/01 -).

Das Vorhaben der Klägerin fügt sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein. Das Vorhaben „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ – das eine eigenständige Nutzungsart darstellt (Söfker, a.a.O. § 34 Rn. 56) – überschreitet den aus der Umgebung ableitbaren Nutzungsrahmen, weil eine derartige Nutzungsart in der näheren Umgebung bislang nicht vorhanden ist.

Das Vorhaben ist auch nicht ausnahmsweise trotz Rahmenüberschreitung zulässig, denn es begründet bodenrechtliche Spannungen.

Die Feststellung einer Rahmenüberschreitung erschöpft die Möglichkeiten des „Einfügens“ nicht. Auch Vorhaben, die den aus ihrer Umgebung ableitbaren Rahmen überschreiten, können sich dennoch in diese Umgebung einfügen. Beim „Einfügen“ geht es weniger um „Einheitlichkeit“ als um „Harmonie“. Das Gebot des „Einfügens“ soll nicht als starre Festlegung auf den gegebenen Rahmen allen individuellen Ideenreichtum blockieren, es zwingt nicht zur Uniformität. Ein Vorhaben fügt sich aber nicht im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es, bezogen auf die in dieser Vorschrift genannten Kriterien, den aus der Umgebung ableitbaren Rahmen überschreitet und geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche bewältigungsbedürftige Spannungen zu begründen oder zu erhöhen. Das ist anzunehmen, wenn das Vorhaben selbst oder sei es infolge seiner Vorbildwirkung die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise verschlechtert, stört oder belastet (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13. März 2013 – OVG 10 B 4.12 -, m. zahlr. w. Nachw.).

Das Verbot der Begründung oder Erhöhung bodenrechtlich beachtlicher Spannungen ist mit dem Gebot der Rücksichtnahme nicht identisch, sondern stellt geringere An-

forderungen (vgl. BVerwG, Urteil vom 16. September 2010 – 4 C 7/10 -). Es genügt, wenn das Vorhaben im oben genannten Sinne „Unruhe stiftet“ und so ein Planungsbedürfnis auslöst (BVerwG, Urteil vom 26. Mai 1978 – IV C 8.77 -). Eine solche Unruhestiftung liegt hier, wie bereits im Widerspruchsbescheid ausgeführt, im Hinblick auf die von der erstmaligen Zulassung eines solchen Vorhabens ausgehende Vorbildwirkung auf der Hand. Damit würde nämlich ein Bezugsfall geschaffen, auf den sich künftig ähnliche Bauwünsche an anderer Stelle des baulich bislang nicht voll ausgenutzten Areals stützen könnten und der letztlich eine schlechende Entwicklung des Gebiets hin zum faktischen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ mit negativen Auswirkungen etwa durch einen hohen Zu- und Abgangsverkehr mit Pkws in Bewegung setzen könnte.

2. Auch die Errichtung eines Hotels mit 160 Betten ist planungsrechtlich unzulässig (Frage 2).

Ein Hotel überschreitet den aus der Umgebung ableitbaren Nutzungsrahmen, weil Beherbergungsbetriebe in der näheren Umgebung bislang nicht vorhanden sind. Das Gästehaus des R\_\_\_\_\_. – dessen Fortexistenz ohnehin fraglich ist; auf der Home-page des Vereins finden sich dazu keine Angaben – wäre als sog. Fremdkörper/Solitär aus der Betrachtung auszusondern.

Das Vorhaben ist auch nicht ausnahmsweise trotz Rahmenüberschreitung zulässig, denn es begründet bodenrechtliche Spannungen. Das Hotel soll in einem durch Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten geprägten und damit erheblich lärmbelasteten Umfeld entstehen. Eine entsprechende Veranstaltungsstätte, das A\_\_\_\_\_, befindet sich direkt neben dem geplanten Standort der Hotelanlage. Die Lärmimmissionen werden verstärkt abends, nachts und am Wochenende auftreten, also zu Zeiten eines erhöhten Ruhebedürfnisses der Hotelbenutzer. Auch wenn Beherbergungsbetriebe grundsätzlich im Vergleich zu Wohnungen als weniger empfindlich gegen Lärmimmissionen einzustufen sein dürften – was u. a. die Regelungen in §§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO belegt, wonach solche Betriebe auch in Kerngebieten zulässig sind -, sind damit Nutzungskonflikte vorprogrammiert, die es bislang auf dem Gelände nicht gegeben hat. So scheint es denkbar, dass sich die vorhandenen lärmträchtigen Nutzungen nach Eröffnung des Hotels Ansprüchen des Hotelbetreibers wegen unzumutbarer Störung der Nachtruhe der Hotelgäste ausgesetzt sehen. Es ist unerheblich, dass das genaue Ausmaß der zu befürchtenden Konflikte noch nicht abschätzbar ist und die jeweiligen Störungen möglicherweise die Schwelle der Rücksichtslosigkeit

nicht erreichen. Wie unter 1. dargelegt, stellt das Verbot der Begründung oder Erhöhung bodenrechtlich beachtlicher Spannungen geringere Anforderungen als das Rücksichtnahmegericht. Es reicht, wenn das Vorhaben Unruhe zu stiften droht. Eine solche Unruhestiftung liegt nach dem soeben Ausgeföhrten auf der Hand. Darüber hinaus ginge von der erstmaligen Zulassung eines Beherbergungsbetriebes auch eine Vorbildwirkung für vergleichbare künftige, ebenfalls konflikträchtige Vorhaben aus. Dabei genügt es, dass eine solche Vorbildwirkung – wie hier – nicht auszuschließen ist (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13. März 2013).

3. Die Errichtung von Wohngebäuden (Frage 3) ist aus den vorstehenden Gründen erst recht unzulässig. Wohnnutzung gibt es auf dem RAW-Gelände bislang nicht; die erstmalige Zulassung würde ersichtlich zu bodenrechtlichen Spannungen führen. Dabei wäre im Hinblick darauf, dass eine Wohnnutzung deutlich schutzbedürftiger ist als eine Hotelnutzung, mit ganz erheblichen Spannungen zu rechnen.

4. Die Klägerin kann schließlich auch keine positive Bescheidung der Frage 4 (Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von 799 qm) erreichen. Es ist bereits zweifelhaft, ob diese Frage überhaupt bescheidungsfähig ist. Die Klägerin hat eine Gesamtgeschossfläche von 1.650 qm angegeben, die damit wesentlich über das hinausgeht, was ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 799 qm an (zusätzlicher) Geschossfläche benötigt. Wie die „überschießende“ Fläche genutzt werden soll, wird nicht dargelegt.

Jedenfalls ist die abgefragte Nutzungsart „nicht großflächiger Einzelhandel“ der Art der Nutzung nach unzulässig. Auch diese Nutzung überschreitet den aus der Umgebung ableitbaren Nutzungsrahmen. Rahmengebende Einzelhandelsbetriebe sind auf dem RAW-Areal entgegen der Ansicht der Klägerin nicht vorhanden.

Bei dem in und um H\_\_\_\_\_ stattfindenden Food Market handelt es sich ersichtlich nicht um Einzelhandel, sondern um ein gastronomisches Angebot mit kulturellen Bestandteilen. Auf die Frage, ob insoweit eine Nutzungsuntersagung ergangen ist oder nicht, kommt es folglich nicht an. Ebenfalls ein gastronomisches Angebot ist der in der mündlichen Verhandlung von Klägerseite genannte Curry-Imbiss an der W\_\_\_\_\_ Straße.

Bei dem genehmigten Getränkemarkt handelt es sich um einen Großhandel und gerade nicht um Einzelhandel (zu dieser Unterscheidung s. etwa Söfker, a.a.O. § 34 Rn. 39; Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Aufl. 2014, § 5Rn. 15.1, jeweils m.w.N.).

Die Behauptung, in der Skatehalle und in der Kletterhalle könne man entsprechende Sportutensilien nicht nur ausleihen, sondern auch käuflich erwerben, bleibt unsubstanziiert. Auf der Homepage der Skatehalle (s\_\_\_\_\_) gibt es keine Hinweise für Verkaufsaktivitäten. Auf der Homepage der Kletterhalle (d\_\_\_\_\_) finden sich allerdings tatsächlich nähere Informationen über ein Ladengeschäft („breites Sortiment an ... Kletterequipment ... Klettergurte, Kletterschuhe, Seile, Karabiner, Sicherungsgeräte und vieles mehr“).

Soweit die Klägerseite ferner in der mündlichen Verhandlung erstmals regelmäßige kommerzielle Flohmärkte mit Neuware behauptet hat, bleiben die diesbezüglichen Angaben ebenfalls zu vage, als dass das Gericht daraus den sicheren Schluss dauerhafter kommerzieller Verkaufsveranstaltungen ziehen könnte. Als Eigentümerin zumindest eines Teils des Geländes muss die Klägerin diesbezüglich zu konkretem Vortrag in der Lage sein. Der Beklagte hat die Existenz solcher regelmäßiger Veranstaltungen – betreffend das Kulturhaus - im Übrigen bestritten und hinsichtlich eines ungenehmigten Flohmarktes außerhalb der Gebäude über bereits eingeleitete bauordnungsrechtliche Schritte sowie Zusagen des Veranstalters berichtet, diesen künftig nicht mehr abzuhalten. Als der Einzelrichter am Sonntag, den 15. März 2015 nachmittags das Gelände besucht hat – über diesen Besuch sind die Beteiligten in der mündlichen Verhandlung informiert worden -, waren hauptsächlich diverse Immobilienstände und nur ganz vereinzelt Verkaufsstände ersichtlich.

Unstreitig ist schließlich die Existenz eines Verkaufskioskes mit einer Grundfläche von ca. 36 qm an der Ecke W\_\_\_\_ Straße.

Aus alledem ergibt sich keine rahmenbildende Einzelhandelsnutzung auf dem RAW-Gelände. Hinsichtlich regelmäßiger kommerzieller Flohmärkte ist bereits fraglich, ob solche überhaupt stattfinden. Jedenfalls wären diese aus der Betrachtung deshalb auszuscheiden, weil es sich um offenbar ungenehmigte Veranstaltungen handelt, die vom Beklagten nicht geduldet werden (vgl. Söfker, a.a.O. § 34 Rn. 35, m.w.N.). Auf die Frage, ob „fliegender Handel“ überhaupt grundsätzlich für den von der Klägerin geplanten stationären Einzelhandel maßstabgebend sein kann, kommt es nicht mehr an.

Die verbleibenden Einzelhandelsnutzungen – Verkauf in der Kletterhalle, Kiosk – sind als Fremdkörper aus der Betrachtung auszuscheiden.

Bei der Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung sind zum einen solche Anlagen auszusondern, die von ihrem quantitativen Erscheinungsbild (Ausdehnung, Höhe, Zahl usw.) nicht die Kraft haben, die Eigenart der näheren Umgebung zu beeinflussen, die der Betrachter also nicht oder nur am Rande wahrnimmt. Zum anderen sind solche Anlagen auszusondern, die zwar quantitativ die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, nach ihrer Qualität aber völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfallen. Das ist dann anzunehmen, wenn eine singuläre Anlage in einem auffälligen Kontrast zur übrigen Bebauung steht. Sie erlangen die Stellung eines "Unikats" um so eher, je einheitlicher die nähere Umgebung im Übrigen baulich genutzt ist. Trotz ihrer deutlich in Erscheinung tretenden Größe und ihres Gewichts in der näheren Umgebung bestimmen sie nicht deren Eigenart, weil sie wegen ihrer mehr oder weniger ausgeprägt vom übrigen Charakter der Umgebung abweichenden Struktur gleichsam isoliert dastehen (vgl. BVerwG, Urteil vom 15. Februar 1990 – BVerwG 4 C 23.86 – BVerwGE 84, 322 [326]; VG Berlin, Urteil vom 31. August 2010 – VG 13 A 78.07 -).

Beides ist hier hinsichtlich des Ladens in der Kletterhalle der Fall, zum einen, weil dieser als eigenständiges Ladengeschäft nicht augenfällig nach außen in Erscheinung tritt, zum anderen, weil er eine völlig isolierte Erscheinung darstellt. Keine der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen – seien es Vergnügungsstätten, gastronomische Betriebe oder andere sportliche oder kulturelle Einrichtungen - verfügt sonst über ein Ladengeschäft.

Dem Verkaufskiosk Ecke W\_\_\_\_\_ Straße kommt aufgrund seiner geringen Größe und der extremen Randlage in der äußersten nordwestlichen Ecke des Geländes keine prägende Wirkung zu.

Der geplante Einzelhandelsbetrieb ist auch nicht ausnahmsweise trotz Rahmenüberschreitung zulässig, denn er begründet bodenrechtliche Spannungen. Von der erstmaligen Zulassung eines solchen Vorhabens würde eine negative Vorbildwirkung ausgehen. Denn damit würde ein Bezugsfall geschaffen, auf den sich künftig ähnliche Bauwünsche an anderer Stelle des baulich bislang nicht voll ausgenutzten Areals stützen könnten; die Realisierung solcher Bauwünsche ließe negative Auswirkungen (z. B. hoher Zu- und Abgangsverkehr mit Pkws, Beeinträchtigung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts des Bezirks, schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) befürchten.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO, der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat seine Rechtsgrundlage in § 167 VwGO in Verbindung mit §§ 708 Nr. 11, 709 ZPO. Die Berufung war nicht zuzulassen, weil keiner der in § 124 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 VwGO benannten Gründe vorliegt.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung zu, wenn sie von dem Oberverwaltungsgericht zugelassen wird.

Die Zulassung der Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Urteils schriftlich oder in elektronischer Form (Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr mit der Justiz im Lande Berlin vom 27. Dezember 2006, GVBl. S. 1183, in der Fassung der Zweiten Änderungsverordnung vom 9. Dezember 2009, GVBl. S. 881) zu beantragen. Der Antrag ist bei dem Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstraße 7, 10557 Berlin zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des Urteils sind die Gründe schriftlich oder in elektronischer Form darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Hardenbergstraße 31, 10623 Berlin, einzureichen.

Vor dem Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für den Antrag auf Zulassung der Berufung. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte und Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Darüber hinaus können auch die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 der Verwaltungsgerichtsordnung bezeichneten Personen und Organisationen auftreten. Ein als Bevollmächtigter zugelassener Beteiligter kann sich selbst vertreten. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt vertreten lassen; das Beschäftigungsverhältnis kann auch zu einer anderen Behörde, juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem der genannten Zusammenschlüsse bestehen. Richter dürfen nicht vor dem Gericht, ehrenamtliche Richter nicht vor einem Spruchkörper auftreten, dem sie angehören.

Prof. Dr. Schlette

### **Beschluss**

Der Wert des Streitgegenstandes wird gem. §§ 39 ff., 52 f. GKG (Art. 1 Kostenrechtsmodernisierungsgesetz vom 5. Mai 2004, BGBl. I S. 718) auf

**229.925,00 Euro**

festgesetzt (großflächiger Einzelhandel: 1600 qm x 150 Euro = 240.000 Euro; Hotel und Wohngebäude jeweils 50.000 Euro; Einzelhandel 799 qm x 150 Euro = 119.850 Euro; insgesamt 459.850 Euro, davon ½).

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diese Entscheidung ist die Beschwerde an das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 Euro übersteigt.

Die Beschwerde ist bei dem Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstraße 7, 10557 Berlin, schriftlich oder in elektronischer Form (Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr mit der Justiz im Lande Berlin vom 27. Dezember 2006, GVBl. S. 1183, in der Fassung der Zweiten Änderungsverordnung vom 9. Dezember 2009, GVBl. S. 881) oder zu Protokoll der Geschäftsstelle einzulegen.

Sie ist innerhalb von sechs Monaten einzulegen, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat.

Der Vertretung durch einen Prozessbevollmächtigten bedarf es nicht.

Prof. Dr. Schlette