

Verwaltungsgericht Hamburg

Urteil

Im Namen des Volkes

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen trägt die Klägerin.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar, für die Beigeladene jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe der festzusetzenden Kosten abwenden, falls nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Die Klägerin wendet sich gegen einen dem Rechtsvorgänger der Beigeladenen erteilten Vorbescheid sowie eine diesem erteilte Baugenehmigung zum Betrieb eines Bordells in einem Gewerbegebiet.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks in der A. Straße ... (Flurstück ... der Gemarkung H.). In dem darauf errichteten Gebäude befindet sich ein produzierender Betrieb der ... GmbH, in dem Menschen mit Behinderung tätig sind. Die Beigeladene betreibt seit dem 13.11.2009 im ersten Obergeschoss eines ehemaligen Geschäftshauses in der A. Straße ... (Flurstück ... der Gemarkung H.) ein Bordell. Beide Flurstücke liegen im räumlichen Anwendungsbereich des Bebauungsplans Wandsbek 69/Tonndorf 29 vom 11.08.1999 (HmbGVBl. S. 213 f., im Folgenden: Bebauungsplan) und werden darin als Gewerbegebiet ausgewiesen.

In § 2 Nr. 5 sowie § 2 Nr. 6 der Verordnung über den Bebauungsplan heißt es auszugsweise wörtlich:

- „5. Im Gewerbegebiet sind Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.
6. Im Industrie- und Gewerbegebiet sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig. [...]“

Mit Schreiben vom 04.07.2008 beantragte Herr N. bei der Beklagten die Erteilung eines Vorbescheides zum Betrieb eines Bordells in einem vormaligen Geschäftshaus auf dem Grundstück in der A. Straße

Die Beklagte erteilte den beantragten Vorbescheid am 12.09.2008 und führte darin aus, bei einem Bordell handele es sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts um eine gewerbliche Nutzung sui generis. Diese sei in die planungsrechtliche Kategorie „Gewerbebetriebe aller Art“ einzuordnen. Dies gelte jedoch nur für solche Bordelle, in denen die Prostituierten nicht wohnten. Bei dem Bordell handele es sich nicht um eine Vergnügungsstätte im Sinne des § 2 Nr. 5 S. 2 der Verordnung über den Bebauungsplan.

Am 08.11.2008 beantragte Herr N. die Erteilung einer Baugenehmigung zum Betrieb des Bordells. Mit dem Antrag reichte er einen Grundriss des ersten Obergeschosses ein.

Die Klägerin legte am 06.01.2009 gegen den Vorbescheid Widerspruch ein.

Mit Baugenehmigungsbescheid vom 05.03.2009 genehmigte die Beklagte den beantragten Betrieb des Bordells im Obergeschoss. In dem Bescheid legte die Beklagte u. a. fest, dass während der Öffnungszeiten nicht mehr als zehn Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter gleichzeitig tätig sein dürften. Das Ansprechen von Personen außerhalb des Gebäudes sei den Mitarbeiterinnen verboten.

Die Klägerin legte am 24.03.2009 gegen die Baugenehmigung Widerspruch ein und suchte am 09.04.2009 beim Verwaltungsgericht Hamburg um Gewährung einstweiligen Rechtsschutzes nach (Az. 11 E 929/09).

Mit Widerspruchsbescheid vom 24.04.2009 wies die Beklagte die Widersprüche der Klägerin gegen den Vorbescheid und den Baugenehmigungsbescheid zurück. Zur Begrün-

dung führte sie im Wesentlichen aus, das genehmigte Bordell sei angesichts der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur BauNVO 1977 keine Vergnügungsstätte, sondern gehöre zu den Gewerbebetrieben aller Art. Das Bundesverwaltungsgericht habe seine Rechtsprechung auch nicht unter der Geltung der BauNVO 1990 aufgegeben. § 2 Nr. 5 S. 2 der Verordnung über den Bebauungsplan habe den Begriff der Vergnügungsstätte mit dem gleichen Inhalt aufgenommen wie in der BauNVO. Ein Bordell sei auch keine gewerbliche Freizeiteinrichtung im Sinne des § 2 Nr. 6 S. 1 der Verordnung über den Bebauungsplan. Unter diesen Begriff fielen nur solche Einrichtungen, die, wie die beispielhaft aufgezählten Anlagen, Gelegenheit böten, einer gesellschaftlich akzeptierten Freizeitbeschäftigung nachzugehen. Diese Anforderungen erfülle ein Bordell nicht.

Auch die Eigenart des Gewerbegebiets stehe der Zulässigkeit des Bordells nicht entgegen. Das Bordell sei die einzige Einrichtung dieser Art im Gewerbegebiet und zudem relativ klein. Da der Betrieb diskret geführt werde, sei nicht erkennbar, dass in der unmittelbaren Umgebung befindliche Gewerbebetriebe beeinträchtigt werden könnten. Das Gewerbegebiet sei nicht für Betriebe mit bestimmten besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften bestimmt. Das allgemeine Ziel, das Plangebiet für produzierendes Gewerbe zu sichern, erfülle dieses Kriterium nicht. Das Gewerbegebiet diene vor allem als Pufferzone zwischen dem Industriegebiet und den angrenzenden Kleingärten bzw. Wohngebieten.

Hiergegen hat die Klägerin am 12.05.2009 Klage erhoben.

Im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes hat die Kammer mit Beschluss vom 04.06.2009 die aufschiebende Wirkung der vorliegenden Klage angeordnet (Az. 11 E 929/09). Das Hamburgische Obergericht hat diese Entscheidung mit Beschluss vom 13.08.2009 geändert und den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage abgelehnt (Az. 2 Bs 102/09, veröffentlicht in juris).

Mit der Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29 vom 11.01.2010 (HmbGVBl. S. 22 f.; im Folgenden: Verordnung zur Änderung des Bebauungsplans) ist § 2 der Verordnung über den Bebauungsplan durch folgende Nummer 8 ergänzt worden:

- „8. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind ausgeschlossen.“

Am 23.09.2010 bzw. 29.09.2010 haben Herr N., Frau N. und die Beklagte vereinbart, dass die Beklagte die Baugenehmigung vom 05.03.2009 abändere. Nach der Vereinbarung dürften maximal 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zeitgleich sexuelle Dienstleistungen ausüben. Herr N. und Frau N. verzichteten auf weitergehende Rechte aus dem Vorbescheid vom 12.09.2008. Herr N. hat Frau N. alle Rechte aus dem Vorbescheid und der Baugenehmigung abgetreten. Anschließend hat Frau N. die vorbezeichneten Rechte an die Beigeladene abgetreten.

Zur Begründung ihrer Klage vom 12.05.2009 trägt die Klägerin im Wesentlichen vor, Bordelle seien als Vergnügungsstätten und nicht als „Gewerbebetriebe aller Art“ im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO anzusehen. Am Urteil des BVerwG vom 25.11.1983 zum Aktenzeichen 4 C 21/83 zur BauNVO 1977 sei aufgrund der veränderten Rechtslage nicht mehr festzuhalten. Mit den Änderungen durch die BauNVO 1990 seien die Vergnügungsstätten aus dem allgemeinen Begriff des Gewerbebetriebes herausgenommen worden. Bordelle gehörten zu den Vergnügungsstätten, da es sich dabei um Amüsierbetriebe handele, in denen in gewerbsmäßiger Weise der Sexualtrieb der Besucher angesprochen oder ausgenutzt werden solle. Gegen die Einstufung eines Bordells als Gewerbebetrieb spreche unter dem Gesichtspunkt der Einheit der Rechtsordnung, dass die herrschende Meinung die Prostitution nicht als Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung ansehe. Aus stadtplanerischer Sicht sei es stimmig, Bordellbetriebe wie andere Vergnügungsstätten aufgrund der von ihnen ausgehenden Störungen und der von ihnen ausgefüllten Funktion nur in Kerngebieten als allgemein zulässig zu regeln.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise mögliche Zulassung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten sei hier durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Dies gelte selbst dann, wenn man einen Bordellbetrieb nicht als eine Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO 1990 ansehen wollte, da der im Bebauungsplan verwendete Begriff der Vergnügungsstätte weiter auszulegen sei. Nach der Planbegründung habe mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten ein „Trading-down“ verhindert werden sollen. Es sei

geradezu widersinnig, Nachtlokale als Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO auszuschließen, jedoch Bordelle, die in der öffentlichen Wahrnehmung sehr viel stärker zu einem „Trading-down“ beitragen, als uneingeschränkt zulässig anzusehen.

Der Bordellbetrieb verletze zudem das Gebot der Rücksichtnahme und widerspreche der Eigenart des Baugebiets hinsichtlich Lage und Zweckbestimmung. Das Plangebiet solle ausweislich der Planbegründung gerade dem klassischen produzierenden Gewerbe dienen. Ein Bordell könne sich negativ auf das gewerbliche Umfeld auswirken und sei in der Lage, höhere Mieten zu zahlen als Betriebe des produzierenden Gewerbes. Genau dies sei der Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten gewesen.

Ursprünglich hat die Klägerin beantragt, den Vorbescheid vom 12.09.2008 sowie den Baugenehmigungsbescheid vom 05.03.2009, jeweils in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 24.04.2009, aufzuheben. In der mündlichen Verhandlung vom 22.11.2011 hat sie den Klageantrag geändert.

Die Klägerin beantragt nunmehr,

den Vorbescheid vom 12.09.2008 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 24.04.2009 sowie den Baugenehmigungsbescheid vom 05.03.2009 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 24.04.2009 und der Vereinbarung zwischen Herrn N., Frau N. und der Beklagten vom 23.09.2010 bzw. 29.09.2010 aufzuheben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung verweist sie auf den Widerspruchsbescheid und den Sachvortrag im Eilverfahren.

Die Beigeladene beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung trägt sie im Wesentlichen vor, das genehmigte Bordell sei als Gewerbe sonstiger Art im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet zulässig. Die Argumentation des Bundesverwaltungsgerichts im Urteil vom 25.11.1983 zum Aktenzeichen 4 C 21/83 sei weiterhin maßgebend. Zudem ergebe sich aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.11.1983 zum Aktenzeichen 4 C 64/79, dass von den Vergnügungsstätten im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs nur solche als Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO anzusehen seien, die generell für Kerngebiete typisch seien. Die Änderungen in der BauNVO 1990 hätten nicht zu einer Änderung des Begriffs der Vergnügungsstätte geführt. Soweit die BauNVO seit 1990 Vergnügungsstätten in verschiedenen Baugebieten erwähne, betreffe dies allein die typischen, nicht aber die atypischen Vergnügungsstätten, zu denen die Bordelle gehörten. Es sei Verwaltungspraxis aller sieben Hamburger Bezirke, Bordelle als „Gewerbebetrieb eigener Art“ zu behandeln. Dieses Verständnis habe sich auch in der gemeindlichen Praxis bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durchgesetzt.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in § 2 Nr. 5 S. 2 der Verordnung über den Bebauungsplan stehe ihrem Vorhaben nicht entgegen. Es sei nicht ersichtlich, dass der Bebauungsplan mit dieser Festsetzung ein von der BauNVO abweichendes Begriffsverständnis von Vergnügungsstätten habe ausdrücken wollen. Dies wäre als Verstoß gegen den numerus clausus der BauNVO auch unwirksam. Aus dem Ausschluss gewerblicher Freizeiteinrichtungen in § 2 Nr. 6 S. 1 der Verordnung über den Bebauungsplan ergebe sich die Unzulässigkeit des Bordells ebenfalls nicht. Da der Begriff der gewerblichen Freizeiteinrichtungen im Bebauungsplan auf Anlagen in der Art von Squash- und Tennishallen sowie Bowlingbahnen beschränkt werde, unterfielen ihm nur Einrichtungen, die die Gelegenheit böten, im Rahmen einer auch gesellschaftlich akzeptierten Freizeitbeschäftigung ein Fitnesstraining durchzuführen oder körperliches Geschick zu entwickeln bzw. auszuüben. Diese Anforderungen erfülle ein Bordell nicht. Im Übrigen vermittelten die genannten Regelungen im Bebauungsplan der Klägerin keine subjektiven Rechte.

Einen Anspruch auf Aufrechterhaltung der gebietstypischen Prägung habe die Klägerin nicht. § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO sei kein zulässiges Mittel, um eine vom Plangeber möglicherweise gewollte, tatsächlich aber nicht vorgenommene Differenzierung des Baugebiets im Sinne des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO nachzuholen. Der Bordellbetrieb widerspreche nicht der Eigenart des Baugebiets. Der Plangeber habe hier nur ein sehr geringes

Maß an Nutzungen ausgeschlossen. Bordelle als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art gehörten nicht dazu. Bei der Bestimmung der Eigenart eines Baugebiets sei die Begründung nur heranzuziehen, soweit Festsetzungen auslegungsfähig und auslegungsbedürftig seien. Die Festsetzungen ließen hier nichts dafür erkennen, dass das Gewerbegebiet in erster Linie Betrieben mit einem hohen Störungsgrad, dem produzierenden Gewerbe und kraftfahrzeugbezogenen Nutzungen vorbehalten sei. Auch der Begründung zum Bebauungsplan sei dafür nichts zu entnehmen. Zudem sei die Eigenart des Gewerbegebiets ebenfalls nicht entscheidend durch die Automeile am F. Damm geprägt.

Das Bordell verstoße auch nicht gegen das in § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme. Eine erhebliche Steigerung des nächtlichen Straßenverkehrs sei nicht ersichtlich. Keiner der direkten Nachbarn habe sich über „milieubedingte Unruhe“ beklagt. Im Gegenteil habe sich die Sicherheitslage im Gewerbegebiet seit dem Einzug des Bordellbetriebs verbessert.

Die Kammer hat Herrn N. mit Beschluss vom 15.05.2009 beigeladen. Mit Beschlüssen vom 31.08.2011 hat die Kammer die Beiladung von Herrn N. aufgehoben und die Beigeladene beigeladen. Die Sachakten der Beklagten, die Gerichtsakten zum Eilverfahren 11 E 929/09 (2 Bs 102/09) sowie die Bebauungsplan-Aufstellungsakten zum Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29 vom 11.08.1999 und dessen Änderung vom 11.01.2010 sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.

Entscheidungsgründe

I. Die von der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vom 22.11.2011 erklärte Änderung des Klageantrags ist gemäß § 91 Abs. 1 Alt. 2 VwGO zulässig, da die Kammer die Änderung für sachdienlich hält.

Auch für die geänderte Klage unter Einbeziehung der Vereinbarung zwischen den Rechtsvorgängern der Beigeladenen und der Beklagten vom 23.09.2010 bzw. 29.09.2010 bleibt der Streitstoff im Wesentlichen derselbe. Auswirkungen hat die genannte Vereinbarung auf die ursprünglich allein angefochtenen Bescheide nur insoweit, als nicht mehr nur wie im Baugenehmigungsbescheid vom 05.03.2009 ursprünglich geregelt zehn, sondern nunmehr maximal 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zeitgleich sexuelle Dienstleistungen

ausüben dürften. Die Klageänderung fördert die endgültige Beilegung der Streitigkeit und kann dazu beitragen, einen weiteren Prozess zu vermeiden.

II. Die geänderte Klage ist zulässig (dazu unter 1.), aber unbegründet (dazu unter 2.).

1. Die Klage ist zulässig.

Insbesondere ist die Klage unter Einbeziehung der Vereinbarung vom 23.09.2010 bzw. 29.09.2010 nicht wegen Nichteinhaltung der Klagefrist unzulässig. Die Monatsfrist nach § 74 Abs. 1 S. 1 VwGO kommt hier insoweit nicht zur Anwendung, weil die Vereinbarung der Klägerin nicht zugestellt worden ist. Die Jahresfrist nach § 58 Abs. 2 S. 1 VwGO ist gewahrt, weil die Klägerin von der Vereinbarung erst mit dem Schriftsatz der Beigeladenen vom 22.08.2011 Kenntnis erlangt hat.

2. Die Klage ist jedoch unbegründet.

Der Vorbescheid vom 12.09.2008 in Gestalt des Widerspruchbescheides vom 24.04.2009 und die Baugenehmigung vom 05.03.2009 in Gestalt des Widerspruchbescheides vom 24.04.2009 sowie der Vereinbarung zwischen Herrn N., Frau N. und der Beklagten vom 23.09.2010 bzw. 29.09.2010 verletzen die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 S. 1 VwGO).

Rechtsgrundlage des Vorbescheides ist § 63 der Hamburgischen Bauordnung (im Folgenden: HBauO). Nach dieser Vorschrift ist einer Bauherrin oder einem Bauherrn auf Antrag zu einzelnen Fragen des Vorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Rechtsgrundlage der Baugenehmigung ist § 72 HBauO. Danach ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

Ein Grundstückseigentümer kann sich gegen ein Vorhaben auf einem Nachbargrundstück nur dann mit Erfolg zur Wehr setzen, wenn die Genehmigung dieses Vorhabens ihn in seinen eigenen Rechten verletzt. In diesem Sinn nachbarschützend sind nur solche baurechtlichen Bestimmungen, deren Verletzung nach dem erkennbaren Willen des Normgebers ein subjektiv-öffentliches (eigenes) Abwehrrecht des betroffenen Nachbarn begrün-

det (vgl. etwa BVerwG, Urteil vom 19.09.1986 – 4 C 8/84, Rn. 11, juris; OVG Hamburg, Beschluss vom 07.05.1990 – Bs II 65/90, Rn. 6, juris; VG Hamburg, Urteil vom 16.11.2010 – 11 K 3202/09, Rn. 14, juris). Eine umfassende Kontrolle der Rechtmäßigkeit des Vorbescheides und der Baugenehmigung findet nicht statt. Entscheidungserheblich ist allein, ob solche baurechtlichen Normen verletzt sind, die dem Schutz der Klägerin zu dienen bestimmt sind. Dies ist hier nicht der Fall.

Ein Abwehrrecht gegen das Bauvorhaben steht der Klägerin nicht wegen Verletzung ihres Gebietserhaltungsanspruchs zu (dazu unter a)). Das Vorhaben der Beigeladenen verstößt auch nicht gegen das in § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO verankerte nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme (dazu unter b)).

a) Die Klägerin ist nicht in ihrem sie als Nachbarin schützenden Gebietserhaltungsanspruch verletzt.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hat die Festsetzung von Baugebieten durch einen Bebauungsplan nachbarschützende Funktion zugunsten der Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet. Ein Nachbar im Baugebiet soll sich selbst dann gegen die Zulassung einer gebietswidrigen Nutzung wenden können, wenn er durch sie selbst nicht unmittelbar beeinträchtigt wird. Dieser bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses. Weil und soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen. Der Hauptanwendungsfall im Bauplanungsrecht für diesen Grundsatz sind die Festsetzungen eines Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung. Durch sie werden die Planbetroffenen im Hinblick auf die Nutzung ihrer Grundstücke zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbunden. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks wird dadurch ausgeglichen, dass auch die anderen Grundeigentümer diesen Beschränkungen unterworfen sind. Im Rahmen dieses nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses soll daher jeder Planbetroffene im Baugebiet das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebiets unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung verhindern können (BVerwG, Beschluss vom 18.12.2007 – 4 B 55/07, Rn. 5, juris; BVerwG, Urteil vom 16.09.1993 – 4 C 28/91, Rn. 12, juris).

Im vorliegenden Fall ist die Klägerin nicht in ihrem Gebietserhaltungsanspruch verletzt. Abzustellen ist dabei auf die Festsetzungen des Bebauungsplans in seiner ursprünglichen Fassung vom 11.08.1999 (dazu unter aa)). Das Vorhaben der Beigeladenen widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung (dazu unter bb)). Es liegt auch keine Verletzung des Anspruchs der Klägerin auf Aufrechterhaltung der gebietstypischen Prägung vor, weil das Vorhaben nach 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO unzulässig wäre (dazu unter cc)).

aa) Anwendung findet der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.08.1999.

Die Verordnung zur Veränderung des Bebauungsplans vom 11.01.2010, in der die Zulassung von Bordellen ausdrücklich ausgeschlossen worden ist, bleibt für den vorliegenden Fall außer Betracht. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist bei der Frage, auf welchen Zeitpunkt abzustellen ist, wenn das Tatsachengericht über eine baurechtliche Nachbarklage zu entscheiden hat, zu differenzieren: Ob eine angefochtene Baugenehmigung den Nachbarn in seinen Rechten verletzt, beurteilt sich grundsätzlich nach der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung. Spätere Änderungen zu Lasten des Bauherrn haben außer Betracht zu bleiben. Nachträgliche Änderungen zu seinen Gunsten sind dagegen zu berücksichtigen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass es mit der nach Maßgabe des einschlägigen Rechts gewährleisteten Baufreiheit nicht vereinbar wäre, eine zur Zeit des Erlasses rechtswidrige Baugenehmigung aufzuheben, die sogleich nach der Aufhebung wieder erteilt werden müsste (BVerwG, Beschluss vom 23.04.1998 – 4 B 40798, NVwZ 1998, 1179). Um eine solche für den Bauherrn günstige Änderung handelt es sich hier bei der Veränderung des Bebauungsplans vom 11.01.2010 eindeutig nicht.

bb) Das Vorhaben der Beigeladenen widerspricht nicht den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung.

Es ist nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 Alt. 1 BauNVO in dem Gewerbegebiet allgemein zulässig (dazu unter (1)). Weder § 2 Nr. 5 S. 2 der Verordnung über den Bebauungsplan (dazu unter (2)) noch § 2 Nr. 6 S. 1 der Verordnung über den Bebauungsplan (dazu unter (3)) stehen dem Vorhaben entgegen.

(1) Das Vorhaben der Beigeladenen ist nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 Alt. 1 BauNVO in dem Gewerbegebiet als Gewerbebetrieb aller Art zulässig.

(a) Der Bebauungsplan weist sowohl das Grundstück der Klägerin als auch das Vorhaben Grundstück als Gewerbegebiet aus. Durch diese Festsetzung ist § 8 Abs. 2 Nr. 1 Alt. 1 BauNVO 1990 Bestandteil des Bebauungsplans geworden (§ 1 Abs. 3 S. 2 BauNVO).

(b) Das von der Beigeladenen betriebene Bordell ist den Gewerbebetrieben aller Art zuzuordnen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur BauNVO 1968 und BauNVO 1977 fällt ein Bordell, in dem die Prostituierten nicht wohnen, unter die Gewerbebetriebe aller Art, die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sind (BVerwG, Urteil vom 25.11.1983 – 4 C 21/83, Ls. 1, juris). Dies gilt nach Auffassung der Kammer auch nach den mit der BauNVO 1990 einhergehenden Änderungen (ebenso „jedenfalls für das vorliegende Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes“ OVG Hamburg, Beschluss vom 13.08.2009 – 2 Bs 102/09, Rn. 11, juris; OVG Koblenz, Urteil vom 11.05.2005 – 8 C 10053/05, Rn. 15, juris; VG Karlsruhe, Urteil vom 10.07.2009 – 2 K 3262/08, Rn. 31, juris; VG Berlin, Urteil vom 06.05.2009 – 19 A 91.07, Rn. 32, juris; Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Auflage 2008, § 4a, Rn. 23.73; Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 100. EL 2011, § 4a BauNVO, Rn. 60; Roeser, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 3. Auflage 2003, § 7, Rn. 16; Reidt, in: Gelzer/Bracher/Reidt, Bauplanungsrecht, 6. Auflage 2001, Rn. 1581; Rhein/Zitzen, NJOZ 2009, 267 (278 f.); a.A. OVG Saarlouis, Beschluss vom 30.06.2009 – 2 B 367/09, Rn. 13, juris; Ziegler, in: Brügelmann, BauGB, Band 6, § 4a BauNVO, Rn. 74; Stühler, NVwZ 1997, 861 (867)).

Abzugrenzen ist der Begriff der „Gewerbebetriebe aller Art“ vom Begriff der „Vergnügungsstätten“. Diese beiden Begriffe stehen nach den mit der BauNVO 1990 einhergehenden Änderungen zueinander nicht mehr im Verhältnis der Spezialität, sondern in einem Exklusivitätsverhältnis. Insoweit folgt die Kammer der von der Klägerin vertretenen Rechtsauffassung. Denn die BauNVO 1990 hat die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den einzelnen Baugebieten gegenüber dem vorher geltenden Recht eingeschränkt und grundlegend neu geregelt. Es war eines der wesentlichen Ziele der Neuregelung, die Ver-

gnügungsstätten im Sinne einer abschließenden Regelung den Baugebieten zuzuordnen (Bundesrat, Drucks. 354/89, Verordnung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 30.06.1989, S. 32 f.). Dies gilt unbeschadet der im Laufe des Rechtssetzungsverfahrens eingetretenen Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Verordnungsentwurf. Während dieser in Gewerbegebieten die allgemeine Zulässigkeit nur nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten vorsah (Bundesrat, Drucks. 354/89, Verordnung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 30.06.1989, S. 7 f.), wurde dies zur ausnahmsweisen Zulässigkeit auch kerngebietstypischer Vergnügungsstätten geändert (Bundesrat, Drucks. 354/89, Beschluss des Bundesrates vom 21.12.1989, S. 4). Auch mit der endgültigen Fassung hat der Verordnungsgeber die Vergnügungsstätten durchgehend als besondere Nutzungsart erfasst und sie zugleich – abweichend von der bisherigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – aus dem allgemeinen Begriff der Gewerbebetriebe herausgenommen. Das bedeutet, dass Vergnügungsstätten nicht mehr daneben als sonstige Gewerbebetriebe beurteilt und zugelassen werden können (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.10.1990 – 4 B 120/90, Rn. 2, juris; Stühler, BauR 2010, 1013 (1021)).

Soweit das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung ausführt, es könne dahinstehen, ob Bordellbetriebe Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnungen und damit in erster Linie den Kerngebieten (und nach der BauNVO 1977 in zweiter Linie auch den besonderen Wohngebieten) zugeordnet seien, jedenfalls seien sie eine atypische Art der von der Baunutzungsverordnung gemeinten Vergnügungsstätten (BVerwG, Urteil vom 25.11.1983 – 4 C 21/83, Rn.11, juris), dürfte dies deshalb nach jetziger Rechtslage überholt sein.

Gegen die Einordnung von Bordellbetrieben als „Vergnügungsstätten“ spricht aber auch nach den mit der BauNVO 1990 einhergehenden Änderungen, dass Bordellbetriebe nicht dem Erscheinungsbild der Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung entsprechen. Allgemein zulässig sind Vergnügungsstätten nämlich einschließlich größerer, sog. kerngebietstypischer Vergnügungsstätten, nur in Kerngebieten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). In Gewerbegebieten können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). In besonderen Wohngebieten können Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden

(§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Derartige Vergnügungsstätten sind in Mischgebieten in den Teilen des Gebiets allgemein zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) und können in Mischgebieten außerhalb dieser Teile ausnahmsweise zugelassen werden (§ 6 Abs. 3 BauNVO). Letzteres gilt auch für Dorfgebiete (§ 5 Abs. 3 BauNVO).

Das Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO ist damit das einzige Baugebiet, in dem auch größere, sog. kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind. Es ist ein Gebiet für zentrale Funktionen in der Stadt mit vielfältigen Nutzungen und einem – urbanen – Angebot an Gütern und Dienstleistungen wie etwa den von der Baunutzungsverordnung gemeinten Vergnügungsstätten wie Kinos, Tanzbars, Kabarettis usw. für Besucher der Stadt und die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs. Kerngebiete dienen darüber hinaus in beschränktem Umfang dem Wohnen. Wie das Bundesverwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 25.11.1983 zutreffend darlegt, sind Bordellbetriebe demgegenüber Einrichtungen, für die sich im Hinblick auf die allgemeine sozioethische Bewertung und auf die sich aus dem „Milieu“ ergebenden Begleiterscheinungen eher ein Standort eignet, der außerhalb oder allenfalls am Rande des „Blickfeldes“ und der Treffpunkte einer größeren und allgemeinen Öffentlichkeit liegt und auch nicht in der Nachbarschaft von Wohnungen. Insoweit bleiben die Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts maßgebend (vgl. BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, a.a.O., Rn.11).

Entgegen der von der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vertretenen Auffassung kann diese allgemeine sozioethische Bewertung der Prostitution auch im Rahmen der Auslegung des städtebaulichen Begriffs der Vergnügungsstätten Berücksichtigung finden.

Diese vom Bundesverwaltungsgericht im Jahre 1983 angenommene Bewertung hat sich nach Auffassung der Kammer zwischenzeitlich nicht geändert. Insbesondere hat sich auch nicht infolge des Gesetzes zur Regelung der Rechtsverhältnisse von Prostituierten vom 20.12.2001 (BGBl. I 3983, im Folgenden: Prostitutionsgesetz) eine grundlegende Änderung der Bewertung ergeben. Maßgebend für die negative sozioethische Bewertung der Prostitution war und ist vor allem, dass hier in für die Prostituierten entwürdigender Weise der Intimbereich zur Ware gemacht wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.01.1990 – 1 C 26/87, Rn. 21, juris). Dies steht mit dem Prostitutionsgesetz nicht im Widerspruch.

Denn Ziel des Prostitutionsgesetzes war es, die rechtliche und soziale Lage der Prostituierten zu verbessern. Die rechtlichen Nachteile der vorherigen Bewertung der Prostitution als sittenwidriges und damit unwirksames Rechtsgeschäft, die sich vor allem zu Lasten der Prostituierten ausgewirkt hatte, sollten beseitigt, der Zugang von Prostituierten zur Sozialversicherung sollte erleichtert werden (Deutscher Bundestag, Drucks. 16/4146, Bericht der Bundesregierung zu den Auswirkungen des Gesetzes zur Regelung der Rechtsverhältnisse der Prostituierten (Prostitutionsgesetz – ProstG), S. 4). Hingegen wollte der Gesetzgeber weder die rechtliche Stellung der Kunden und Bordellbetreiber aufwerten (Deutscher Bundestag, Drucks. 14/5958, Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der rechtlichen und sozialen Situation der Prostituierten, S. 4) noch die Prostitution an sich (Deutscher Bundestag, Drucks. 16/4146, Bericht der Bundesregierung zu den Auswirkungen des Gesetzes zur Regelung der Rechtsverhältnisse der Prostituierten (Prostitutionsgesetz – ProstG), S. 4).

Diese Bewertung kann auch zur Auslegung des städtebaulichen Begriffs der „Vergnügungsstätten“ berücksichtigt werden. Es ist nämlich gerade die Zweckbestimmung von Gewerbegebieten, solchen Betrieben einen Standort zu bieten, die im Hinblick auf ihre spezifischen Standortanforderungen und ihre Auswirkungen zu Unzuträglichkeiten in Gebieten führen würden, in denen auch oder sogar vorwiegend gewohnt werden soll (vgl. BVerwG, Urteil vom 25.11.1983 – 4 C 21/83, Rn.11, juris). Dies gilt aufgrund der sozial-ethischen Bewertung der Prostitution auch für Bordellbetriebe.

Andererseits bringt ein Bordell keine so erheblichen Belästigungen im Sinne von § 8 Abs. 1 BauNVO mit sich, dass es – von dem nach § 15 Abs. 1 BauNVO zu behandelnden Einzelfall abgesehen – schlechthin nicht in einem Gewerbegebiet zugelassen werden könnte. Die von einem Bordell ausgehenden Nachteile und Belästigungen, nämlich vor allem der Lärm des Zu- und Abgangsverkehrs und sonstige „milieubedingte“ Unruhe erreichen die Schwelle der Erheblichkeit nicht (vgl. BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, a.a.O., Rn.12).

(2) § 2 Nr. 5 S. 2 der Verordnung über den Bebauungsplan steht dem Vorhaben der Beigeladenen nicht entgegen.

Danach werden im Gewerbegebiet Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dieser Ausschlussbestand greift im vorliegenden Fall nicht ein, weil es sich bei dem von der Beigeladenen betriebenen Bordell nicht um eine Vergnügungsstätte handelt.

Wie bereits dargelegt, sind Bordelle den „Gewerbebetrieben aller Art“ nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 Alt. 1 BauNVO und nicht den „Vergnügungsstätten“ im Sinne der Baunutzungsverordnung zuzuordnen. Dies gilt auch für die Vorschrift des § 2 Nr. 5 S. 2 der Verordnung über den Bebauungsplan, da der dort verwendete Begriff der „Vergnügungsstätten“ demjenigen in der Baunutzungsverordnung entspricht.

Denn § 2 Nr. 5 S. 2 der Verordnung über den Bebauungsplan nimmt auf die Regelung in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Bezug, nach der im Gewerbegebiet ausnahmsweise Vergnügungsstätten zugelassen werden können. Während es in früheren Entwürfen des Bebauungsplans noch hieß, Vergnügungsstätten seien unzulässig (Bebauungsplan-Entwurf Wandsbek 69/Tonndorf 29 vom 12.05.1995, Bebauungsplan-Aufstellungsakten, Ordner 1-3), werden nach der Endfassung des § 2 Nr. 5 S. 2 der Verordnung über den Bebauungsplan ausdrücklich Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Es handelt sich dabei um eine Festsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, wonach im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Zudem verweist die Begründung zum Bebauungsplan zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausdrücklich auf die differenzierte Regelung in § 6 BauNVO (Begründung zum Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29, S. 10).

Anhaltspunkte dafür, dass nach dem Willen des Plangebers vom Begriff der „Vergnügungsstätten“ in § 2 Nr. 5 S. 2 der Verordnung über den Bebauungsplan anders als vom Begriff der „Vergnügungsstätten“ in der Baunutzungsverordnung auch Bordelle erfasst sein sollten, sind nicht ersichtlich. Dem stünde schon sprachlich entgegen, dass Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 Alt. 1 BauNVO in Gewerbegebieten nicht nur im Wege der Ausnahme, sondern allgemein zulässig sind, so dass sich der Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten nicht auf Bordelle beziehen kann. Gegenteiliges ergibt sich auch weder aus der Begründung zum Bebauungsplan, in der als Vergnügungsstätten beispielhaft Nachtlokale, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen aufgezählt werden (Begründung zum Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29,

S. 9) noch aus den beigezogenen Bebauungsplan-Aufstellungsakten, in denen als Beispiele Spielhallen, Anlagen mit Sex-Darbietungen und Nachtlokale genannt werden (Schreiben der Stadtplanungsabteilung des Bezirksamts Wandsbek vom 23.07.1997, S. 2, Bebauungsplan-Aufstellungsakten, Ordner 6).

Im Übrigen entspricht die Einstufung von Bordellen als Gewerbebetriebe der an der bereits zitierten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts orientierten Praxis in allen sieben Hamburger Bezirken (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drucks. 19/1865, Schriftliche Kleine Anfrage des Abgeordneten Jan Balcke (SPD) vom 05.01.2009 und Antwort des Senats, S. 2). Davon ging auch der Plangeber beim späteren Erlass der hier nicht anwendbaren Verordnung zur Änderung des Bebauungsplans aus. In deren Begründung heißt es, der geltende Bebauungsplan schließe zwar bereits Ausnahmen für Vergnügungsstätten aus. Nach geltender Rechtsprechung würden Bordellbetriebe grundsätzlich jedoch als gewerbliche Nutzungen eingestuft und könnten daher, sofern Beschäftigte dort nicht auch wohnten, regelmäßig unter die in den Gewerbegebieten allgemein zulässigen Betriebe im Sinne von „Gewerbebetrieben aller Art“ subsumiert werden (Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 69/Tonndorf 29, S. 2).

Angesichts des Vorstehenden kann eine von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO abweichende und auch Bordelle umfassende Auslegung des Begriffs der Vergnügungsstätten in § 2 Nr. 5 S. 2 der Verordnung über den Bebauungsplan nicht mit dem auch auf die Verhinderung des Verlusts an Attraktivität gerichteten Sinn und Zweck der Vorschrift (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29, S. 9) gestützt werden. Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Stuttgart (VG Stuttgart, Urteil vom 21.04.2004 – 3 K 4344/02, Rn. 57, juris), die die Klägerin insoweit zur Begründung ihrer Auffassung zitiert, kann hier schon deshalb nicht herangezogen werden, weil sie zur BauNVO 1977 erging, die keine dem heutigen § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vergleichbare Regelung enthielt.

(3) § 2 Nr. 6 S. 1 der Verordnung über den Bebauungsplan steht dem Vorhaben der Beigeladenen ebenfalls nicht entgegen.

Danach sind im Industrie- und Gewerbegebiet gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig. Mit dieser Festsetzung hat der Plangeber von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, nach § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1

Abs. 5 BauNVO festzusetzen, dass gewerbliche Freizeiteinrichtungen als eine Unterart der Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet unzulässig sind. Dieser Ausschlussbestand greift nicht ein, da es sich bei dem von der Beigeladenen betriebenen Bordell nicht um eine gewerbliche Freizeiteinrichtung handelt. Denn ein Bordellbetrieb entspricht nicht der Art der im Bebauungsplan für gewerbliche Freizeiteinrichtungen beispielhaft aufgezählten Squash- und Tennishallen sowie Bowlingbahnen.

cc) Das Vorhaben ist auch nicht nach § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO unzulässig.

Nach dieser Vorschrift sind die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO soll innerhalb des betroffenen Baugebiets Nachbarn einen Anspruch auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung des Baugebiets vermitteln (vgl. BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, a.a.O., Rn.14; OVG Hamburg, Beschluss vom 04.05.2009 – 2 Bs 154/08, Ls. 3, juris). Die Voraussetzungen für diesen Anspruch liegen hier jedoch nicht vor.

Der Eigenart des im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiets (hierzu unter (1)) widerspricht das von der Beigeladenen betriebene Bordell nicht nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung (hierzu unter (2)). Die im Beschluss vom 04.06.2009 im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes (Az. 11 E 929/09) vertretene Auffassung, ein Bordell dürfte der Eigenart des Gewerbegebiets widersprechen, das vor allem auch Betrieben mit hohem Störfaktor, solchen des produzierenden Gewerbes und Betrieben der sog. Automeile vorbehalten bleiben sollte, hält die Kammer nicht aufrecht.

(1) Die Eigenart des Baugebiets ergibt sich zum einen aus seiner allgemeinen Zweckbestimmung, zum anderen wird sie durch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans, wie z.B. dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, geprägt (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Auflage 2008, § 15, Rn. 8; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 100. EL 2011, § 15 BauNVO, Rn. 10 ff.). Die typisierenden Regelungen der Baunutzungsverordnung sollen allerdings nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der das Hamburgische Oberverwaltungsgericht gefolgt ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 04.05.1988 – 4 C 34/86, Rn. 21, juris; OVG Hamburg, Beschluss vom 04.05.2009 – 2 Bs 154/08, Rn. 14, juris), nicht allein entscheidend sein. Vielmehr soll

sich die Eigenart eines Baugebiets nur auf die Weise abschließend bestimmen lassen, dass zusätzlich auch die jeweilige örtliche Situation, in die in Gebiet „hineingeplant“ worden ist, sowie der jeweilige Planungswille, soweit dieser in den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der hierfür gegebenen Begründung zum Ausdruck gekommen ist, berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 04.05.1988 – 4 C 34/86, Rn. 21, juris). Dabei muss der Planungswille im Wesentlichen durch die Festsetzungen selbst zum Ausdruck kommen. Die Begründung zu einem Bebauungsplan hat demgegenüber nur die Funktion einer Auslegungshilfe und kann einem Planungswillen, der in den Festsetzungen nicht zum Ausdruck kommt, nicht zum Durchbruch verhelfen (OVG Hamburg, Beschluss vom 13.08.2009 – 2 Bs 102/09, Rn. 7, juris). Auf die tatsächlich vorhandene Bebauung kommt es für die Bestimmung der Eigenart des Gebiets dagegen grundsätzlich nicht an. Sie ist nur insoweit beachtlich, als sie sich im Rahmen der durch die Festsetzungen zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Ordnungsvorstellungen für das Baugebiet hält (OVG Hamburg, Beschluss vom 04.05.2009 – 2 Bs 154/08, Rn. 14, juris).

Ausgehend von diesen Maßstäben lässt sich die Eigenart des hier maßgeblichen Gewerbegebiets wie folgt bestimmen: Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Nr. 1), Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Nr. 2), Tankstellen (Nr. 3) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4). Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulassungsfähig Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Nr. 1), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr. 2) sowie Vergnügungsstätten (Nr. 3).

Von diesen grundsätzlich in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im hier maßgeblichen Gewerbegebiet nach § 2 Nr. 4 bis 6 der Verordnung über den Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe (Nr. 4 S. 1), Vergnügungsstätten (Nr. 5 S. 2) und gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen sowie Bowlingbahnen, Nr. 6 S. 1) ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe, die mit Krafftfahrzeugen einschließlich Zubehör handeln sowie Läden, die der täglichen Versorgung der im Plangebiet arbeitenden Menschen dienen, sind allerdings ausnahmsweise zulässig (Nr. 4

S. 2). Auf den in der Anlage zum Bebauungsplan schraffiert dargestellten Flächen mit vorhandenem Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe zudem ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikel einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern (Nr. 4 S. 3). Auch gewerbliche Freizeiteinrichtungen im Zusammenhang mit kraftfahrzeugbezogenen Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden (Nr. 6 S. 2). Büro- und Verwaltungsgebäude sind entgegen der grundsätzlich allgemeinen Zulässigkeit nur ausnahmsweise zulässig (Nr. 5 S. 1).

Ausweislich der als Auslegungshilfe für diese Festsetzungen heranzuziehenden Begründung zum Bebauungsplan erfolgte die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens insgesamt mit der Zielsetzung, erstens die Ansiedlung zentrengefährdender Einzelhandelsbetriebe zu unterbinden, zweitens die Zulässigkeit von Betrieben mit flächenbeanspruchenden Waren zu regeln und drittens das Plangebiet für das produzierende Gewerbe zu sichern (Begründung zum Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29, S. 1). Als vierte planerische Zielsetzung lässt sich der Begründung zum Bebauungsplan die Sicherung und Entwicklung der „Automeile“ im Bereich des F. Damms entnehmen (Begründung zum Bebauungsplan Wandsbek 69/ Tonndorf 29, S. 9).

Allerdings bezieht sich die dritte planerische Zielsetzung nach den Ausführungen des Hamburgischen Obergerichtes im Beschluss vom 13.08.2009 im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes, denen sich die Kammer anschließt, vor allem auf das festgesetzte Industriegebiet (OVG Hamburg, Beschluss vom 13.08.2009 – 2 Bs 102/09, Rn. 7, juris). In der Begründung zum Bebauungsplan wird im Abschnitt speziell zum Gewerbegebiet (Begründung zum Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29, S. 5-6) nicht darauf eingegangen. Insoweit heißt es lediglich im allgemeinen Abschnitt zur Gliederung der Baugebiete, die rückwärtigen Bereiche des Gewerbegebiets seien möglichst für produzierendes Gewerbe bzw. Betriebe mit hohem Störungsgrad vorzuhalten (Begründung zum Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29, S. 9). Im Übrigen findet sich diese planerische Zielsetzung aber auch nicht in einer Deutlichkeit in den Festsetzungen des Bebauungsplans wieder, als dass dadurch die Eigenart des Gewerbegebiets charakterisiert werden könnte. Denn obgleich im Bebauungsplan bestimmte Nutzungen ausgeschlossen sind, bleibt eine große Bandbreite an Nutzungen durch Betriebe möglich, die nicht zum

produzierenden Gewerbe bzw. zu den Betrieben mit hohem Störungsgrad gehören (vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 13.08.2009 – 2 Bs 102/09, Rn. 6, juris).

(2) Das von der Beigeladenen betriebene Bordell widerspricht der sich so darstellenden Eigenart des Gewerbegebiets nicht nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung.

Der Widerspruch zur Eigenart des jeweiligen konkreten Baugebiets kann nur durch eine sorgfältige Würdigung der besonderen Gebietsstruktur ermittelt werden. Die Nichteinfügung der baulichen Anlage oder Nutzung in die Eigenart des Baugebiets muss sich bei objektiver Betrachtungsweise, d.h. im Sinne eines unvoreingenommenen durchschnittlich vorgebildeten Betrachters – und nicht etwa eines bestimmte städtebauliche Leitbilder vertretenden Beobachters – offensichtlich aufdrängen. Ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets setzt mehr voraus, als dass die bauliche Anlage dem Baugebiet lediglich nicht entspricht. Für die Unzulässigkeit genügt es nicht, wenn ein Vorhaben die vorhandene Gebietsstruktur nur geringfügig verschlechtert und damit eine gewisse Beeinträchtigung darstellt, sich nicht eindeutig „einfügt“ oder nicht „im Einklang steht“. Vielmehr muss die bauliche und/oder sonstige Anlage dem konkreten Gebietscharakter vor dem Hintergrund des Art. 14 Abs. 1 GG und der in ihm wurzelnden Baufreiheit eindeutig entgegenstehen (Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Auflage 2008, §15, Rn. 9.1). Dies ist hier nicht der Fall.

(a) Das Vorhaben der Beigeladenen widerspricht der Eigenart des Gewerbegebiets nicht nach Anzahl.

„Nach Anzahl“ kann ein Bordell der Eigenart des Baugebiets widersprechen, wenn in dem Gebiet bereits ein solcher Betrieb oder gar eine Mehrzahl vorhanden ist und das Gebiet durch die Zulassung des Bordells eine Prägung erlangen könnte, die es nach seiner Eigenart und Zweckbestimmung gleichsam als ein Sondergebiet für Bordellbetriebe erscheinen ließe (BVerwG, Urteil vom 25.11.1983 – 4 C 21/83, Rn. 14). Dies droht hier jedoch nicht. Denn das von der Beigeladenen betriebene Bordell ist der einzige Betrieb dieser Art im Gewerbegebiet.

(b) Auch nach Lage, Umfang oder Zweckbestimmung widerspricht das Bordell nicht der Eigenart des Gewerbegebiets.

Soweit die planerischen Zielsetzungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans ihren Ausdruck gefunden haben und geeignet sind, die Eigenart des Gewerbegebiets zu bestimmen, kann nach dem beschriebenen Maßstab ein Widerspruch des Bordellbetriebs hierzu nach Lage, Umfang oder Zweckbestimmung nicht festgestellt werden. Im Einzelnen:

(aa) Ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets ergibt sich insbesondere nicht im Hinblick auf die erste planerische Zielsetzung, die Ansiedlung zentrengefährdender Einzelhandelsbetriebe zu unterbinden, die in der grundsätzlichen Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach § 2 Nr. 4 S. 1 der Verordnung über den Bebauungsplan ihren Ausdruck gefunden hat. Denn Bordelle gehören nicht zu den Einzelhandelsbetrieben.

(bb) Auch im Hinblick auf die zweite Zielsetzung des Plangebers, die Zulässigkeit von Betrieben mit flächenbeanspruchenden Waren zu regeln, die in der ausnahmsweisen Zulässigkeit von vorhandenem Einzelhandel mit flächenbeanspruchenden Artikeln (§ 2 Nr. 4 S. 2 der Verordnung über den Bebauungsplan) ihren Ausdruck gefunden hat, liegt ein Widerspruch des Bordellbetriebs zur Eigenart des Baugebiets nicht vor. Denn die Regelung der Zulässigkeit von Betrieben mit flächenbeanspruchenden Waren ist weder mit deren genereller Zulässigkeit noch mit der generellen Unzulässigkeit anderer Betriebe gleichzusetzen.

(cc) Die dritte Zielsetzung, das Plangebiet für produzierendes Gewerbe zu sichern, charakterisiert – wie bereits dargelegt – die Eigenart des hier maßgebenden Gewerbegebiets nicht.

(dd) Schließlich steht das Vorhaben der Beigeladenen auch im Hinblick auf die vierte planerische Zielsetzung, die im Bereich des F. Damms vorhandene „Automeile“ zu sichern und zu entwickeln, nicht mit der Eigenart des Baugebiets im Widerspruch. Diese planerische Zielsetzung hat zwar ihren Ausdruck gefunden im Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet (§ 2 Nr. 5 S. 2 der Verordnung über den Bebauungsplan), in der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die mit Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör handeln (§ 2 Nr. 4 S. 2 der Verordnung über den Bebauungsplan) sowie in der ausnahmsweisen Zulassungsfähigkeit von gewerblichen Freizeiteinrichtungen, die im Zusammenhang mit kraftfahrzeugbezogenen Nutzungen stehen (§ 2 Nr. 6 S.

2 der Verordnung über den Bebauungsplan). Doch nach den Ausführungen des Hamburgischen Obergerichtes im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes (OVG Hamburg, Beschluss vom 13.08.2009 – 2 Bs 102/09, Rn. 7, juris), denen sich die Kammer anschließt, bezieht sich die Zielsetzung ausdrücklich auf die sog. „Automeile“ im Bereich des F. Damms und damit nicht auf das im ... des Plangebiets liegende Vorhabengrundstück. Das darauf betriebene Bordell kann hierzu nicht im Widerspruch stehen.

b) Das Vorhaben der Beigeladenen verstößt nicht gegen das in § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme.

Nach § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Das in dieser Vorschrift verankerte Gebot der Rücksichtnahme beinhaltet nicht, jede Beeinträchtigung eines Nachbarn zu vermeiden. Ein Nachbar kann lediglich solche Nutzungsstörungen abwehren, die als rücksichtslos zu werten sind. Davon kann erst die Rede sein, wenn die mit dem Bauvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen bei der Nutzung des eigenen Grundstücks bei einer Abwägung, in der die Schutzwürdigkeit der Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung und die Interessen des Bauherrn zu berücksichtigen sind, für den Nachbarn billigerweise unzumutbar erscheinen (OVG Hamburg, Beschluss vom 08.12.2003 – 2 Bs 439/03, MMR 2004, 709 (712)). Dies ist hier nicht der Fall.

Die Klägerin wird durch das von der Beigeladenen betriebene Bordell nicht unzumutbar in der Nutzung ihres Grundstücks beeinträchtigt. Angesichts der Größe des Bordells mit 19 Zimmern, Sanitäreinrichtungen, einer Küche, einem Aufenthaltsraum und einer Bar sowie des Umstands, dass nach der Vereinbarung zwischen den Rechtsvorgängern der Beigeladenen und der Beklagten vom 23.09.2010 bzw. 29.09.2010 maximal 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zeitgleich sexuelle Dienstleistungen ausüben dürfen, steht im Gegensatz zur Einschätzung der Klägerin nicht zu befürchten, dass es dadurch zur Ansiedlung eines Rotlichtmilieus mit so erheblichen geschäftsschädigenden Wirkungen für die umliegenden Gewerbebetriebe kommt, die als rücksichtslos im Sinne des § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO eingestuft werden könnten. So hat die Beigeladene Schreiben der benachbarten Gewerbebetriebe in der A. Straße ..., ... und ... vorgelegt, aus denen hervorgeht, dass diese

sich durch den Betrieb des Bordells nicht gestört fühlen. Es ist von der Klägerin nicht vorgetragen worden und auch sonst nicht ersichtlich, aus welchen Gründen das Vorhaben gerade ihr gegenüber rücksichtslos sein sollte. Allein der Umstand, dass die Klägerin das Gebäude auf ihrem Grundstück an die ... GmbH vermietet hat, die dort Menschen mit Behinderung in einem produzierenden Betrieb beschäftigt, begründet ein Verstoß des Bordellbetriebs gegen das Gebot der Rücksichtnahme nicht.

Auch die von der Klägerin in der mündlichen Verhandlung angesprochenen Schwierigkeiten beim Verkauf oder bei der Verpachtung eines Teils ihres Grundbesitzes führen nicht zur Annahme eines Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Denn wie bereits das Hamburgische Obergericht im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes ausgeführt hat, kann eine etwaige Wertminderung des Grundstücks nicht zur Begründung der Rücksichtslosigkeit herangezogen werden. Einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass ein Nachbar im Baurecht einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, gibt es nicht. Abwehrensprüche sind deshalb nur insoweit gegeben, als sie die Folge einer dem Betroffenen unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit seines Grundstücks oder der Verletzung einer anderen nachbarschützenden Norm sind (OVG Hamburg, Beschluss vom 13.08.2009 – 2 Bs 102/09, Rn. 15, juris). Diese Voraussetzungen liegen hier, wie bereits ausgeführt, nicht vor.

III. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus den §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen waren billigerweise der Klägerin aufzuerlegen, weil die Beigeladene sich durch Stellung eines Antrags auf Klageabweisung am Kostenrisiko beteiligt hat (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO).

IV. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit findet ihre Grundlage hinsichtlich der Vollstreckung der Beklagten gegen die Klägerin in § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO und hinsichtlich der Vollstreckung der Beigeladenen gegen die Klägerin in § 167 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.