



Verwaltungsgericht Hamburg

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

hat das Verwaltungsgericht Hamburg, Kammer 9, am 22. Januar 2015 durch

beschlossen:

Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragsteller vom 13. Oktober 2014 gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 26. September 2014 wird angeordnet.

Die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten der Antragsteller tragen die Antragsgegnerin und die Beigeladene je zur Hälfte. Im Übrigen trägt jeder seine eigenen Kosten.

Der Streitwert wird auf 22.500 Euro festgesetzt.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss steht den Beteiligten und sonst von der Entscheidung Betroffenen die Beschwerde an das Oberverwaltungsgericht zu. Sie ist innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntgabe des Beschlusses schriftlich oder durch ein mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehenes und elektronisch übermitteltes Dokument (§ 55a der Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO – i.V.m. der Verordnung über den

elektronischen Rechtsverkehr in Hamburg vom 28. Januar 2008 in der jeweils geltenden Fassung) beim Verwaltungsgericht Hamburg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, einzulegen.

Die Beschwerdefrist wird auch gewahrt, wenn die Beschwerde innerhalb der Frist beim Hamburgischen Obergericht, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, schriftlich oder in elektronischer Form (s.o.) eingeht.

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Entscheidung zu begründen. Die Begründung ist, sofern sie nicht bereits mit der Beschwerde vorgelegt worden ist, bei dem Hamburgischen Obergericht, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, schriftlich oder in elektronischer Form (s.o.) einzureichen. Sie muss einen bestimmten Antrag enthalten, die Gründe darlegen, aus denen die Entscheidung abzuändern ist oder aufzuheben ist, und sich mit der angefochtenen Entscheidung auseinandersetzen.

Eine Beschwerde in Streitigkeiten über Kosten, Gebühren und Auslagen ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt.

Der Beschwerde sowie allen Schriftsätzen sollen – sofern sie nicht in elektronischer Form eingereicht werden – Abschriften für die Beteiligten beigelegt werden.

Vor dem Obergericht müssen sich die Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Obergericht eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder Rechtslehrer an einer der in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Ferner sind die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO bezeichneten Personen und Organisationen als Bevollmächtigte zugelassen. Ergänzend wird wegen der weiteren Einzelheiten auf § 67 Abs. 2 Satz 3, Abs. 4 und Abs. 5 VwGO verwiesen.

Hinsichtlich der Festsetzung des Streitwertes steht den Beteiligten die Beschwerde an das Hamburgische Obergericht zu. Die Streitwertbeschwerde ist schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle oder in elektronischer Form (s.o.) beim Verwaltungsgericht Hamburg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, einzulegen.

Sie ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt hat, einzulegen.

Soweit die Beschwerde gegen die Streitwertfestsetzung nicht durch das Verwaltungsgericht zugelassen worden ist, ist eine Beschwerde gegen die Streitwertfestsetzung nur gegeben, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt.

Gründe:

I. Die Antragsteller begehren vorläufigen Rechtsschutz gegen die Genehmigung zum Umbau eines ehemaligen Kreiswehrratsamtes zu einer Unterkunft für Wohnungslose und Flüchtlinge und die Nutzung des Gebäudes als eine solche Unterkunft.

Die Antragsteller sind Eigentümer von in demselben Baublock belegenen Grundstücken in H. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Baustufenplans H vom 6. September 1955. Für den Baublock enthält der Baustufenplan die Festsetzung W3g gemäß § 10 Abs. 4 BPVO und – wie für eine größere Zahl weiterer durch die umgebenden Straßen gebildeter Baublöcke oder für Teile davon – ein Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften sowie Leuchtreklame. Das Bauvolumen von 1939 darf nicht vergrößert werden. Es darf nur an der Baulinie gebaut werden. Vor- und Hintergärten sind zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Baublock liegt zudem im Geltungsbereich der aufgrund von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erlassenen Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in H vom 26. April 1988 (HmbGVBl S. 66). In dem Baublock sind 231 Einwohner gemeldet.

Im Westen wird der Baublock durch den Aweg begrenzt, dessen westlich gelegene Grundstücke in Höhe des Baublocks als Mischgebiet M3g (Gruppenbauweise) Rundfunk bzw. besonders geschütztes Wohngebiet W3g ausgewiesen sind. Im Norden und Westen grenzt der Baublock mit dem BWeg an ebenfalls im Plangebiet belegene, mit W3g bzw. W2g ausgewiesene und besonders geschützte Grundstücke an, auf denen teilweise eine Büronutzung zugelassen werden kann. Die Südseite der Straße CWeg, welche die südliche Grenze des Baublocks bildet, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans H vom 2. März 2009; die Grundstücke am CWeg sind in diesem als allgemeines Wohngebiet, WA III g bzw. WA IV g ausgewiesen.

Die Antragsteller nutzen ihre Gebäude zu Wohnzwecken. Der Antragsteller zu 1) nutzt das Gebäude darüber hinaus als Sitz der GmbH, einer Unternehmensberatung. Für das Gebäude des Antragstellers zu 2) ist auf den Namen des Antragstellers zu 1) ein Gewerbebetrieb angemeldet, der die EDV-Entwicklung, Beratung und Handel mit Softwaresystemen zum Gegenstand hat. Der Antragsteller zu 1) hat dazu erklärt, dieses Gewerbe existiere nicht mehr an dieser Stelle. Ausweislich der Internetseite www.fimenkontor24.com, über die Handelsregisterauszüge verkauft werden, ist diese Firma aus dem Handelsregister gelöscht. In dem Gebäude der Antragstellerin zu 3)

befindet sich neben Wohnungen auch ein Architekturbüro. Für verschiedene weitere Gebäude des Baublocks sind unterschiedliche Gewerbebetriebe gemeldet. Wegen der Einzelheiten wird auf die Prozessakte Bezug genommen.

Auf dem 3.308 m² großen Vorhabengrundstück CWeg, Flurstück der Gemarkung H, befindet sich ein ehemaliges Verwaltungsgebäude. Das u-förmige, mit der Öffnung zum Grundstück AWeg gelegene Gebäude hat eine Grundfläche von 984 m² und – einschließlich des als Vollgeschoss zählenden Souterrains - vier Vollgeschosse nebst Staffelgeschoss. Es wurde zunächst mit Baugenehmigung vom 6.6.1956 als Verwaltungsgebäude der Firma X AG genehmigt und nach Aufgabe dieser Nutzung bis zum Jahr 2012 als Kreiswehrrersatzamt.

Am 1. September 2014 beantragte die Beigeladene eine Genehmigung zur Umnutzung des Gebäudes CWeg für die öffentlich-rechtliche Unterbringung. Nach der Baubeschreibung soll das Gebäude für die Unterbringung von bis zu 220 Personen in 23 Wohneinheiten mit 2 bis 8 Zimmern und Größen von 50 m² bis 240 m² aufgeteilt werden. Wohnungen sind in allen Geschossen vorgesehen und sollen jeweils mit Küche und Bad ausgestattet werden. Es sind zwei PKW-Stellplätze sowie mehrere Fahrradstellplätze vorgesehen. Nach der Betriebsbeschreibung soll für Gemeinschaftszwecke ein zentraler Aufenthaltsbereich im Souterrain zur Verfügung stehen. Zu diesem sollen ein knapp 34 m² großer Raum für eine Fahrrad-AG und eine Spenden-AG, ein 120 m² großer unterteilbarer Raum als Gemeinschaftsraum, eine Teeküche sowie zwei Arbeitsräume mit PC/Internetanschlüssen gehören. Ein weiterer Raum soll als Kinderspielzimmer eingerichtet werden, ein Raum ist als Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen vorgesehen. Im Erdgeschoss sind neben Wohnungen auch Räume für die Verwaltung vorgesehen. Westlich des Gebäudes zum AWeg hin sind auf dem Grundstück ein Spielfeld von 150 m², ein größerer Spielplatz sowie Flächen für ein Urban Gardening – Projekt vorgesehen. Die von dem u-förmigen Gebäude eingeschlossene Freifläche zum Grundstück AWeg soll den Bewohnern der Einrichtung nicht zur Nutzung, sondern lediglich als Fluchtweg zur Verfügung stehen.

Die Einrichtung soll der öffentlich-rechtlichen Unterbringung von Wohnungslosen oder Flüchtlingen in einer Wohnunterkunft aufgrund des SOG in Verbindung mit dem SGB II/XII

beziehungsweise dem Asylbewerberleistungsgesetz dienen. Für Asylsuchende soll es sich um eine Folgeunterkunft handeln. Zu den Bewohnern enthält die Betriebsbeschreibung die Angabe:

„Familien mit Kindern und Alleinstehende aus dem Personenkreis der Wohnungslosen und Flüchtlinge. Bei den Flüchtlingen handelt es sich um Personen, deren Residenzpflicht in der Erstaufnahmeeinrichtung abgelaufen ist.“

Zur Unterbringung heißt es in der Betriebsbeschreibung:

„In Mehrbettzimmern (i.d.R. 2-4 Betten) innerhalb der 23 abgeschlossenen Wohneinheiten, die jeweils aus zwei bis acht Wohnräumen, Küche und Sanitärbereich bestehen und sich über alle Etagen verteilen. Die Unterbringung in den Wohneinheiten erfolgt grundsätzlich familienweise oder – je nach Familien- bzw. Wohnungsgröße – mit mehreren Familien/Parteien im Sinne einer Wohngemeinschaft.“

Mit Bescheid vom 26. September 2014 erteilte die Antragsgegnerin der Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung. Die Bau- und Betriebsbeschreibung sind Gegenstand der Baugenehmigung geworden. Eine Nachbarbeteiligung erfolgte vor Erteilung der Baugenehmigung nicht. Beschränkungen hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung oder hinsichtlich der Geltungsdauer der Baugenehmigung enthält diese nicht.

Die Antragsteller erhoben mit Schreiben vom 13. Oktober 2014 Widerspruch. Unter demselben Datum haben sie den vorliegenden Antrag gestellt. Die Antragsteller machen geltend, sie würden durch das Vorhaben in ihrem Gebietserhaltungsanspruch verletzt. Bei dem Gebiet handele es sich planungsrechtlich um ein besonders geschütztes Wohngebiet. Diese planerische Ausweisung sei trotz der Anmeldung von Gewerbebetrieben in einer Mehrzahl von Gebäuden in dem Wohnblock nicht funktionslos geworden. Bei den dort ausgeübten Tätigkeiten handele es sich teilweise um freiberufliche oder ähnliche Tätigkeiten, die nicht im Widerspruch zur Gebietsausweisung stünden. Jedenfalls sei eine der planerischen Festsetzung entsprechende Nutzung des Gebietes durch diese Tätigkeiten nicht dauerhaft ausgeschlossen. Das genehmigte Vorhaben sei als soziale Einrichtung zu qualifizieren. Daran ändere die Unterteilung der

Einrichtung in abgeschlossene Wohneinheiten nichts. Auch wenn die Unterbringung wohnähnlich erfolge, handele es sich nicht um Wohnen im bauplanungsrechtlichen Sinn. Es bleibe eine soziale Einrichtung. Eine solche sei nach der obergerichtlichen Rechtsprechung in einem besonders geschützten Wohngebiet allenfalls gebietsverträglich, wenn sie klein sei und sich dem Wohnen ohne Störung und Veränderung des Gebietscharakters unterordne. Daran fehle es bei dem Vorhaben, das im Verhältnis zu den anderen Gemeinschaftsunterkünften in Hamburg überdurchschnittlich groß sei. Auch im Verhältnis zur Einwohnerzahl des Baublocks sei das Vorhaben unverhältnismäßig groß. Die von einer solchen Einrichtung ausgehende Unruhe sei einem besonders geschützten Wohngebiet fremd und mit diesem unverträglich. Einen Verstoß des Vorhabens gegen das Rücksichtnahmegebot machen die Antragsteller dagegen ausdrücklich nicht geltend.

Die Antragsgegnerin vertritt die Auffassung, dem öffentlichen Interesse an der sofortigen Vollziehbarkeit der Baugenehmigung müsse schon deswegen der Vorrang gegenüber dem Aussetzungsinteresse der Antragsteller eingeräumt werden, weil die Antragsgegnerin angesichts des starken Zustroms von unterzubringenden Flüchtlingen darauf angewiesen sei, die Möglichkeiten für die Unterbringung von Flüchtlingen zügig zu erweitern. Auch werde der Widerspruch der Antragsteller voraussichtlich erfolglos bleiben. Bei dem Vorhaben handele es sich nicht um eine soziale Einrichtung, sondern um eine im besonders geschützten Wohngebiet ohne Weiteres zulässige Einrichtung, die dem Wohnen diene. Es handele sich nicht um eine klassische Gemeinschaftsunterkunft. Angesichts der Unterteilung der Einrichtung in 23 abgeschlossene Wohneinheiten, in denen die Unterzubringenden vorwiegend in familiären Zusammenhängen untergebracht werden sollen, entspreche die geplante Nutzung praktisch einer Wohnnutzung. Das gelte auch, wenn die Wohneinheiten nicht familienweise genutzt werden sollten, denn die Unterbringung erfolge dann praktisch wie in einer Wohngemeinschaft. Selbst wenn man das nicht so sehe, sei das Vorhaben zulässig. Die Bestimmung der zulässigen Nutzungsarten in einem besonders geschützten Wohngebiet erfolge in Anwendung des § 10 Abs. 4 BPVO und des § 3 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung. Es sei anhand typisierender Nutzungsformen, die im Plangebiet ohne das planerische Bedürfnis nach einer weiteren Steuerung zulässig seien, zu prüfen, welche Nutzungsarten im Wohngebiet

neben dem Wohnen allgemein erwartet würden oder mit ihm verträglich seien. Das Begründen von Lebensmittelpunkten von Menschen in abgeschlossenen Wohnungen über einen längeren Zeitraum erzeuge kein planerisches Bedürfnis nach weiterer Steuerung. Diese Nutzungsart dürfe in einem besonders geschützten Wohngebiet allgemein erwartet werden und sei damit bei typisierender Betrachtung zulässig. Die Annahme, dass eine solche soziale Einrichtung eine bestimmte Größe nicht überschreiten dürfe, sei aus der BauNVO nicht herzuleiten. Ergänzend vertritt die Antragsgegnerin die Auffassung, die Antragsteller zu 1) und 2) könnten sich auf einen Gebietserhaltungsanspruch nicht berufen, weil sie ihre Grundstücke selber planwidrig nutzten. Außerdem sei die Schutzklausel in der Gebietsfestsetzung funktionslos geworden. Das Plangebiet werde entgegen der Festsetzung vielfach gewerblich genutzt. Schließlich macht die Antragsgegnerin geltend, das Vorhaben sei jedenfalls im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig. Grundzüge der Planung würden durch das Vorhaben nicht berührt, auch die übrigen Voraussetzungen einer Befreiung lägen vor.

Die Beigeladene, die einen Abweisungsantrag gestellt hat, vertritt zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens die gleiche Auffassung wie die Antragsgegnerin. Sie teilt darüber hinaus zur Verweildauer der unterzubringenden Personen mit, nur knapp 29 % der Untergebrachten lebten weniger als ein Jahr in Einrichtungen zur öffentlichen Unterbringung, 27 % der Bewohner sogar mehr als 5 Jahre. Bei der streitigen Einrichtung, die auf die Unterbringung größerer Familienverbände zugeschnitten und in einem Wohnumfeld belegen sei, sei eher von einer überdurchschnittlichen Verweildauer auszugehen. Die Beigeladene teilt zudem mit, dass die durchschnittliche Größe der 67 Einrichtungen zur öffentlichen Unterbringung in Hamburg bei ca. 171 Plätzen liege.

II. Der zulässige, insbesondere gemäß § 80a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5 Satz 1 VwGO, § 212a Abs. 1 BauGB statthafte Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung hat auch in der Sache Erfolg.

Im Rahmen des vorliegenden Eilverfahrens sind die betroffenen öffentlichen und privaten Interessen der Beteiligten gegeneinander abzuwägen. Der Gegensatz zwischen dem öffentlichen Interesse an der zeitnahen Bereitstellung einer weiteren Unterkunft für Wohnungslose und Flüchtlinge sowie dem Interesse der Beigeladenen, von der ihr erteilten Baugenehmigung Gebrauch zu machen sowie keine Nachteile durch eine Verzögerung des Bauvorhabens tragen zu müssen, einerseits und dem Interesse der Antragsteller als Drittbetroffene andererseits zu verhindern, dass später nur schwer wieder rückgängig zu machende Tatsachen geschaffen werden, ist in der Weise zu lösen, dass den Interessen desjenigen der Vorrang eingeräumt wird, der aller Voraussicht nach im Hauptsacheverfahren obsiegen wird. Im vorliegenden Fall überwiegt das Interesse der Antragsteller. Die angegriffene Baugenehmigung wird im Hauptsacheverfahren voraussichtlich aufzuheben sein, weil sich die Antragsteller gegenüber dem genehmigten Vorhaben auf einen Gebietserhaltungsanspruch berufen können (hierzu unter 1.) und das genehmigte Vorhaben hinsichtlich der Art und des Umfangs der Nutzung objektiv-rechtlich nicht genehmigungsfähig ist (hierzu unter 2.).

1. Die Antragsteller können sich gegenüber dem Vorhaben auf einen Gebietserhaltungsanspruch berufen.

Es ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Hamburgischen Obergerichtes geklärt, dass die Festsetzung von Baugebieten durch einen Bebauungsplan nachbarschützende Funktion zugunsten der Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet hat (BVerwG, Urt. v. 16.9.1993, BVerwGE 94, 151; zuletzt OVG Hamburg, Beschl. v. 22.9.2014, 2 Bs 168/14, n.V.). Ein Nachbar im Baugebiet soll sich auch dann gegen die Zulassung einer gebietswidrigen Nutzung wenden können, wenn er durch sie selbst nicht unzumutbar 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 (BVerwG, Urt. v. 11.5.1989, BVerwGE 82, 61). 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 (BVerwG, Urt. v. 16.9.1993, a.a.O.). 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, Beschl. v. 18.12.2007, 4 B 55/07, juris). Der Gebietserhaltungsanspruch entfällt allerdings, wenn derjenige, der sich auf den Gebietserhaltungsanspruch beruft, sein Grundstück planwidrig nutzt, weil das maßgebliche wechselseitige Austauschverhältnis bereits dadurch aufgelöst und der mit den planerischen Festsetzungen gewollte Interessenausgleich aus dem Gleichgewicht gebracht worden ist (OVG Hamburg, Beschl. v. 22.9.2014, 2 Bs 168/14, n.v.). Danach können sich die Antragsteller auf den Gebietserhaltungsanspruch berufen.

Die Grundstücke der Antragsteller liegen in demselben Baublock, wie das Vorhabengrundstück und unterliegen denselben planerischen Festsetzungen. Nach den dem Gericht vorliegenden Erkenntnissen ist auch nicht davon auszugehen, dass die Antragsteller ihre Grundstücke in einer den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung widersprechenden Weise nutzen. Allerdings betreibt der Antragsteller zu 1) auf seinem Grundstück eine Unternehmensberatung und auf dem Grundstück der Antragstellerin zu 3) befindet sich ein Architekturbüro. Das Gericht hat jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass diese Tätigkeiten in einem besonders geschützten Wohngebiet unzulässig sind. Grundsätzlich sind freiberufliche und diesen ähnliche Tätigkeiten in dem Rahmen, wie sie in einem reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO gemäß § 13 BauNVO zulässig sind, auch in einem besonders geschützten Wohngebiet der vorliegenden Art zulässig (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 4.11.1999, 2 Bf 8/96, juris). Darunter fällt die Tätigkeit des Architekten in dem nach dem Ergebnis der Ortsbesichtigung im Übrigen offenbar als Wohngebäude genutzten Haus der Antragstellerin zu 3). Das Gericht hat auch keine durchgreifenden Zweifel, dass die unternehmensberatende Tätigkeit des Antragstellers zu 1) in seinem Haus unter die im besonders geschützten Wohngebiet zulässigen Tätigkeiten fällt. Zwar hat das Hamburgische Obergericht die Auffassung vertreten, dass die im Rahmen einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung ausgeübte

Tätigkeit wegen der Rechtsform, in der sie wahrgenommen wird, grundsätzlich nicht unter § 13 BauNVO falle, weil es der für eine Kapitalgesellschaft tätigen Person an der eine freiberufliche oder freiberufsähnliche Tätigkeit kennzeichnenden rechtlichen Selbstständigkeit bei der Leistungserbringung mangle (OVG Hamburg, Urt. v. 19.12.1996, Bf II 46/94, NVwZ-RR 1998, 10; a.A. Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Aufl. 2014, § 13, Rn. 4.16 ff. m.w.N.). Dies gilt jedoch nicht für „Einmann-Unternehmen“, denn die Wahl einer bestimmten Rechtsform hebt die Charakteristika der freiberuflichen Tätigkeit, bei der Dienstleistungen persönlich und eigenständig erbracht werden und die Betreffenden ihre individuellen Eigenleistungen in der Regel in unabhängiger Stellung erbringen, nicht auf (VGH Mannheim, Urt. v. 6.7.2005, 3 S 141/05, juris; Fickert/Fieseler, a.a.O. Rn. 4.31; offen: OVG Hamburg, Urt. v. 19.12.1996, a.a.O.). So liegt der Fall nach den der Kammer vorliegenden Erkenntnissen hier. Der Antragsteller zu 1) übt seine Beratungstätigkeit nach eigenen Angaben alleine in seiner selbst genutzten Wohnung bzw. bei seinen Kunden aus. Anhaltspunkte dafür, dass diese Angaben unzutreffend sein könnten, liegen nicht vor. Soweit für das Grundstück des Antragstellers zu 2) eine nicht gelöschte Gewerbeanmeldung der Firma T mit der Adresse AWeg und dem Hinweis auf die Eintragung in das Handelsregister unter der Nummer vorliegt, ist diese offenkundig nicht aktuell. Ausweislich der Internetseite www.fimenkontor24.com ist diese Firma aus dem Handelsregister gelöscht. Anzeichen für eine Geschäftstätigkeit mit Ausnahme eines Zimmers im Souterrain, in dem sich eine größere Anzahl Aktenordner befinden, fanden sich nicht.

2. Das Vorhaben der Beigeladenen ist so, wie es gegenwärtig genehmigt ist, nach seiner Art und seinem in dem besonders geschützten Wohngebiet, in dem die Grundstücke der Antragsteller und das Vorhabengrundstück belegen sind, nicht genehmigungsfähig.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Baustufenplans H vom 6. September 1955. Dieser enthält als Schutzvorschriften u.a. für diese Grundstücke ein Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften sowie Leuchtreklame. Das Bauvolumen von 1939 darf nicht vergrößert werden. Es darf nur an der Baulinie gebaut werden. Vor- und Hintergärten sind zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Der Ausschluss jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, von Läden und Wirtschaften sowie von Leuchtreklame ist wirksam (a). Die Unterbringung von Wohnungslosen und Flüchtlingen ist keine Wohnnutzung, das Vorhaben ist vielmehr als Anlage für soziale Zwecke zu behandeln (b). Diese ist in dem genehmigten Umfang im besonders geschützten Wohngebiet unzulässig (c).

a) Der Ausschluss jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, von Läden und Wirtschaften sowie von Leuchtreklame ist wirksam. Diese Schutzvorschrift ist auf § 10 Abs. 4 W Satz 3 BPVO gestützt und hat einen hiernach zulässigen Inhalt. Allerdings entspricht es der Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichts, dass die in den Baustufenplänen vielfach enthaltenen Zweiwohnungsklauseln „für das W 2 o - Gebiet“ nichtig sind, weil sich eine derartige globale Unterschutzstellung nicht auf besonders schützenswerte Teile des Wohngebiets bezieht (vgl. Urt. v. 26.5.1983, OVG Bf II 36/82, Leitsatz in juris; Beschl. v. 28.11.1996, OVG Bs II 176/96, juris). Diese Erwägungen sind nach der Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichts, der sich das erkennende Gericht anschließt, auf die Schutzvorschriften hinsichtlich der Art baulicher Nutzung wie die vorliegende jedoch nicht ohne Weiteres übertragbar. Diese Schutzvorschriften beziehen sich üblicherweise auf klar abgegrenzte, in der Legende der Baustufenpläne gekennzeichnete Teile der Wohngebiete und sind nicht Ausdruck einer globalen Unterschutzstellung nicht besonders schützenswerter Teile der Wohngebiete im Plangebiet (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 10.4.1997, OVG Bf II 72/96, NordÖR 1999, 354). Die hier zu beurteilende Schutzklausel im Baustufenplan H gibt keinen Anlass zu einer abweichenden Beurteilung. Der Plangeber hat lediglich Teile der in dem Plangebiet ausgewiesenen Wohngebiete unter Schutz gestellt und selbst innerhalb der einzelnen Baublöcke differenziert.

Die Schutzvorschrift ist auch nicht funktionslos geworden. Die Funktionslosigkeit einer Festsetzung ist nur anzunehmen, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt, und wenn diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein dennoch in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen

keinen Schutz verdient (OVG Hamburg, Urt. v. 7.6.2012 – 2 E 8/09.N –, juris m.w.N.). Die Antragsgegnerin müsste durch ihre Genehmigungspraxis eine Gebietsentwicklung zugelassen haben, die der eines besonders geschützten Wohngebiets nach § 10 Abs. 4 BPVO nicht mehr entspricht (OVG Hamburg, Beschl. v. 15.10.2008, 2 Bs 171/08, BauR 2009, 203). Daran fehlt es hier, nachdem die genehmigte Nutzung des Vorhabengrundstücks zu Verwaltungszwecken endgültig aufgegeben worden ist. Zwar sind in dem Baublock, auf den sich die Schutzvorschrift hier bezieht, zahlreiche Gewerbeunternehmen angemeldet. Auch hat die Ortsbesichtigung im Rahmen des Erörterungstermins ergeben, dass ein Großteil der Gewerbebetriebe noch vorhanden zu sein scheint und dass einzelne neue Gewerbe dazu gekommen sind. Es ist jedoch bei der im vorliegenden Verfahren nur möglichen summarischen Prüfung nicht erkennbar und von der Antragsgegnerin auch nicht vorgetragen worden, dass die vorgefundenen gewerblichen Tätigkeiten von der Antragsgegnerin baurechtlich genehmigt worden sind. Es bedarf daher auch keiner Klärung, ob diese Gewerbebetriebe mit der Schutzvorschrift im Baustufenplan vereinbar sind, wie es die Antragsteller geltend machen.

Ob die weitere Schutzklausel zum zulässigen Bauvolumen nach dem Stand von 1939 angesichts der nach dem Erlass des Baustufenplans genehmigten Bebauung insbesondere des Vorhabengrundstücks noch Bestand hat, entzieht sich der Prüfung im Verfahren vorläufigen Rechtsschutzes. Für die Entscheidung kommt es darauf auch nicht an.

b) Die Unterbringung von Wohnungslosen und Flüchtlingen ist keine Wohnnutzung, das Vorhaben ist vielmehr als eine Anlage für soziale Zwecke zu behandeln.

Die Grundstücke in einem besonders geschützten Wohngebiet nach § 10 Abs. 4 BPVO, in dem wie hier alle gewerblichen und handwerklichen Betriebe, Läden und Wirtschaften ausdrücklich ausgeschlossen sind, müssen Wohnbedürfnissen dienen.

Bei der genehmigten Unterbringung von Wohnungslosen und Flüchtlingen auf dem Vorhabengrundstück handelt es sich allerdings nicht um eine Wohnnutzung im engeren Sinn. Mit der Genehmigung wird der Beigeladenen zeitlich unbegrenzt die Unterbringung

von bis zu 220 Wohnungslosen und Flüchtlingen genehmigt. Die Unterbringung soll in 23 abgeschlossenen Wohneinheiten, die jeweils mit Küche und Bad ausgestattet werden, erfolgen. Die Wohneinheiten umfassen jeweils 2 bis 8 Mehrbettzimmer, die mit 2 bis 4 Betten ausgestattet werden dürfen. Verbindliche Regelungen dazu, dass in den einzelnen Wohneinheiten jeweils nur miteinander verwandte Personen oder solche Personen untergebracht werden dürfen, die eine gemeinsame Unterbringung wünschen, enthält die Baugenehmigung nicht. Sie ermöglicht vielmehr mit der Einbeziehung der Betriebsbeschreibung für das Vorhaben auch die ausschließliche Unterbringung alleinstehender Wohnungsloser und Flüchtlinge. Soweit die Antragsgegnerin und die Beigeladene erklärt haben, die Unterkunft solle vorwiegend der Unterbringung von Flüchtlingen und dabei insbesondere der Unterbringung von Familien dienen, denen nach Möglichkeit jeweils eigene Wohneinheiten zugewiesen werden sollen, ist dies für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung nicht zu berücksichtigen. Die Baugenehmigung enthält keine verbindlichen Festsetzungen, die die Zusammensetzung der Bewohner der einzelnen Wohneinheiten und der Unterkunft insgesamt in diesem Sinne regeln.

Die so zu beschreibende, genehmigte Nutzung ist keine Wohnnutzung. Die Kriterien, nach denen zu beurteilen ist, ob eine Wohnnutzung vorliegt, sind eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts. Diese Kriterien dienen insbesondere der Abgrenzung von anderen Nutzungsformen, etwa der Unterbringung, des Verwahrens unter gleichzeitiger Betreuung, der bloßen Schlafstätte oder anderer Einrichtungen, die dann nicht als Wohngebäude, sondern als soziale Einrichtungen einzustufen sind (vgl. BVerwG, Beschl. v. 25.3.1996, BauR 1996 S. 676; OVG Hamburg, Urt. v. 10.4.1997, a.a.O.; Beschl. v. 17.6.2013, 2 Bs 151/13, NVwZ-RR 2013, 990; VG Hamburg, Beschl. v. 27.9.2013, 9 E 3790/13, n.V.). Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Bei der genehmigten Unterbringung von Wohnungslosen und Flüchtlingen fehlt es an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit und an der Freiwilligkeit des Aufenthalts. Diese Personengruppen werden aus Notsituationen heraus und aufgrund des Umstandes, dass sie über keine eigene Wohnung verfügen, in Unterkünften untergebracht. In jedem Fall ist dies nicht auf Dauer angelegt, sondern soll durch Umzug in eine eigene Wohnung oder durch Beendigung des Aufenthalts beendet werden (VG Köln, Urt. v. 11.1.2012, 23 K

1277/11, juris). Dass die Unterbringungsdauer nach Auskunft der Beigeladenen in der überwiegenden Zahl der Fälle tatsächlich mehr als ein Jahr beträgt, ändert nichts daran, dass die Unterbringung auf eine solche Dauer nicht angelegt ist. Gegen die Einordnung der Unterbringung als Wohnnutzung spricht im Übrigen, dass die Unterbringung nach dem Inhalt der Genehmigung nicht auf eine das Wohnen ausmachende Häuslichkeit, die ein Mindestmaß an Intimität voraussetzt, angelegt ist (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 10.4.1997, a.a.O.). Die Baugenehmigung ermöglicht die Unterbringung von einander fremden Personen in Mehrbettzimmern, die sich mit bis zu 16, u.U. sogar mehr Personen Küche und Bad teilen müssen. Daran ändert die Aufteilung des Gebäudes in Wohneinheiten nichts. Möglichkeiten, sich innerhalb der Wohneinheiten vor fremden Mitbewohnern zurück zu ziehen, bestehen nicht. Dieser Mangel wird durch die vorhandenen Gemeinschaftsräume im Souterrain nicht kompensiert, denn diese stehen gerade der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung, sollen also keinen Rückzug in die Privatheit ermöglichen. Das hier streitige Vorhaben unterscheidet sich damit hinsichtlich der Art der Nutzung nicht von anderen Einrichtungen zur Unterbringung von Wohnungslosen.

c) Dieses Vorhaben ist als Anlage für soziale Zwecke in dem genehmigten Umfang im besonders geschützten Wohngebiet bauplanungsrechtlich unzulässig.

Allerdings ist mit der Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichtes (Beschl. v. 15.10.2008, a.a.O.; Beschl. v. 28.11.2012, 2 Bs 210/12, NVwZ-RR 2013, 352) zu dem, was unter Wohnbedürfnissen zu verstehen ist, davon auszugehen, dass der Begriff der Wohnbedürfnisse nach der Regelungsstruktur des § 10 BPVO weit auszulegen ist. Er schließt nicht nur Nutzungen ein, die ihrer Art nach Wohnen sind, sondern auch solche, die in einem Wohngebiet allgemein erwartet werden oder jedenfalls mit ihm verträglich sind, sofern sie nicht durch weitergehende Schutzvorschriften im Baustufenplan selbst ausgeschlossen sind (vgl. z.B. OVG Hamburg, Urt. v. 10.4.1997, a.a.O.; Urt. v. 13.2.2002, 2 Bf 22/97, NordÖR 2002, 412). Der Auslegung des Begriffs der Wohnbedürfnisse wird nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts allerdings durch die die Überleitung der Baustufenpläne in das geltende Bauplanungsrecht legitimierende Regelung des § 173 Abs. 3 BBauG eine Grenze gesetzt.

Danach darf die Bestimmung der Nutzungen, die in einem Wohngebiet nach der BPVO zulässig sind, nicht der Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde im konkreten Einzelfall überlassen bleiben, sondern im Rahmen einer typisierenden Bestimmung nur zur Zulässigkeit solcher Nutzungen führen, die in dieser Gebietsform jeweils generell zulässig sind (BVerwG, Urt. v. 12.12.1998, BVerwGE Bd. 108, 190, 198). Zur Konkretisierung der danach Wohnbedürfnissen dienenden Nutzungsarten kann – wenn auch nicht schematisch – die Baunutzungsverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung als Auslegungshilfe herangezogen werden. Denn die Vorschriften der Baunutzungsverordnung bringen regelmäßig zum Ausdruck, was nach allgemeinem Verständnis für die Wohnnutzung in bestimmten Gebieten über die eigentliche Wohnnutzung hinaus als dazugehörig oder mit ihr verträglich anzusehen ist (OVG Hamburg, Urt. v. 10.4.1997, a.a.O.; Urt. v. 13.2.2002, a.a.O.; BVerwG, Urt. v. 12.12.1998, BVerwGE 108, 190). Bei der Bestimmung der in einem besonders geschützten Wohngebiet nach § 10 Abs. 4 BPVO generell zulässigen Nutzungen, in dem im Baustufenplan alle nicht „Wohnbedürfnissen“ dienenden weiteren Nutzungsarten ausgeschlossen sind, sind danach die in einem reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO zulässigen Nutzungen einschließlich der gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Ausnahmewege zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen. Allerdings muss die Bestimmung der Nutzungsarten, die in einem besonders geschützten Wohngebiet neben dem Wohnen allgemein erwartet werden oder mit ihm verträglich sind, ausschließlich anhand typisierter Nutzungsformen erfolgen, die im Plangebiet ohne das planerische Bedürfnis nach einer weiteren Steuerung zulässig sind. Das ist im Falle von Anlagen für soziale Zwecke regelmäßig nur dann sichergestellt, wenn es sich um eine „kleine“ Einrichtung handelt. Dem liegt zugrunde, dass bei zahlreichen Nutzungsarten der Umfang der Nutzung ein typenbildendes Merkmal darstellt, weil von der Nutzungsart mit zunehmendem Umfang gebietsunverträgliche Störungen ausgehen. Dabei ist im Bereich der Baustufenpläne im Regelfall keine andersartige, ergänzende Steuerung der Gebietsverträglichkeit einer Nutzungsart möglich. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Plangeber mit dem ausdrücklichen Ausschluss aller gewerblichen Nutzungen, die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 auch in einem reinen Wohngebiet im Ausnahmewege zugelassen werden könnten, deutlich gemacht hat, dass Nutzungen, die nicht dem Wohnen i.e.S. zugerechnet werden können, nur dann zulässig sein können,

wenn sie sich dieser Nutzungsart ohne Störung und Veränderung des Gebietscharakters unterordnen (OVG Hamburg, Beschl. v. 28.11.2012, a.a.O.). Diese zu einer Kindertageseinrichtung (Beschl. v. 15.10.2008) bzw. zu einer Jugendhilfeeinrichtung (Beschl. v. 28.11.2012) entwickelten Grundsätze gelten auch für Einrichtungen zur Unterbringung von Wohnungslosen und Flüchtlingen, die als wohnähnliche Nutzungsform zu betrachten sind. Denn mit der Anzahl der gemeinsam untergebrachten Personen jeden Alters, zu denen Alleinstehende und Familien unterschiedlicher Herkunft mit ganz unterschiedlichen Ansprüchen an die Unterkunft und unterschiedlichen Lebensgewohnheiten gehören können, wächst die Möglichkeit sich auf das umgebende Wohngebiet störend auswirkender sozialer Spannungen.

Nach diesen Maßstäben ist das Vorhaben nicht zulässig, weil es sich nicht um eine kleine Anlage für soziale Zwecke handelt. Zur Bestimmung, was im Sinne der Gebietsverträglichkeit als kleine soziale Einrichtung zur Unterbringung von Wohnungslosen und Flüchtlingen anzusehen ist, ist auf die Festsetzungen des Baustufenplans für das konkrete Gebiet abzustellen. Diese sehen mit einer Festsetzung einer geschlossenen dreigeschossigen Bebauung und einer damit nach der Baustufentafel zu § 11 Abs. 1 BPVO verbundenen bebaubaren Fläche von 5/10 eine bauliche Ausnutzbarkeit im oberen Bereich des für Wohngebiete Möglichen vor. Um bei der gebotenen typisierenden Betrachtung einen Anhaltspunkt dafür zu gewinnen, wie groß eine Einrichtung zur Unterbringung von Wohnungslosen und Flüchtlingen sein kann, die sich der gebietstypischen Wohnnutzung noch ohne Störung und Veränderung des Gebietscharakters unterordnet, orientiert sich das Gericht im Ausgangspunkt daran, was in einem so ausgewiesenen Wohngebiet typischerweise an Wohnnutzung erwartet werden kann. Dabei ist einerseits nicht auf eine besonders lockere Bebauung abzustellen, die hier baurechtlich nicht vorgegeben ist, andererseits aber auch nicht auf die größtmögliche, den Bewohnern – etwa von Studentenwohnheimen oder Altenwohnheimen – gerade noch zumutbare Ausnutzung der baulichen Möglichkeiten. Als Maßstab für eine solche typisierende Betrachtung erscheint es dem Gericht sachgerecht, eine gedachte Bebauung mit öffentlich gefördertem Wohnraum zugrunde zu legen, was nach den Berechnungen der Antragsgegnerin im Schriftsatz vom 14. Januar 2015, die das Gericht für das vorliegende Verfahren vorläufigen Rechtsschutzes

übernimmt, bei einer Grundstücksgröße von 3.308 m² zu Wohnraum für ca. 200 Bewohner führen würde. Zuzugeben ist den Beteiligten, die hierzu Gelegenheit zur Stellungnahme hatten, dass die Richtlinien zur Förderung des Wohnungsbaus im 1. Förderweg nicht an städtebauliche Gesichtspunkte anknüpfen. Dies ist allerdings auch nicht der Grund für die Heranziehung dieser Richtlinien. Der Ansatz dient lediglich dazu, einen – notwendig „gemittelten“ – Anhaltspunkt für die zu typisierende bauliche Ausnutzung eines Wohngebietes zu finden, dessen Festsetzungen sowohl gründerzeitliche Stadthäuser, als auch eine dichte Bebauung an den Grenzen der Heimmindestbauverordnung ermöglichen. Das Gericht hält es auch für angemessen, von einer solcherart typisierten wohnbaulichen Ausnutzung eines Wohngebietes als Rechengröße ausgehend zu bestimmen, ob eine wohnähnliche Grundstücksnutzung in einem besonders geschützten Wohngebiet verträglich ist. Für die Beantwortung der Frage, bis zu welcher Größe sich eine Unterkunft für Wohnungslose und Flüchtlinge der Wohnbebauung typischerweise noch unterordnet, ist von der ermittelten Rechengröße ein erheblicher Abschlag vorzunehmen. Denn von einer solchen Einrichtung können, wie dargelegt, mit zunehmender Größe Störungen für das Wohngebiet ausgehen, die die mit einer Wohnnutzung einhergehenden Auswirkungen auf das Plangebiet übersteigen. Da eine Bestimmung der Nutzungen, die in einem Wohngebiet nach der BPVO zulässig sind, ausschließlich anhand typisierter Nutzungsformen, die im Plangebiet ohne das planerische Bedürfnis nach einer weiteren Steuerung zulässig sind, zu erfolgen hat und nicht der Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde im konkreten Einzelfall überlassen bleiben darf (s.o.), ist die Größe einer solchen Einrichtung generell so gering zu bemessen, dass von ihr gebietsuntypische Störungen regelmäßig nicht zu erwarten sind. Bei der Bemessung ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei der Unterbringung von Wohnungslosen und Flüchtlingen um eine wohnähnliche Nutzung handelt. Wie hoch der Abschlag von der dargestellten Rechengröße letztlich zu sein hat, um die Größe einer gebietsverträglichen Unterkunft zu bestimmen, bedarf im vorliegenden Verfahren keiner Klärung. Denn eine Einrichtung zur Unterbringung von 220 Wohnungslosen und Flüchtlingen in dem mit W3g ausgewiesenen Wohngebiet ist nicht gebietsverträglich. Die Zahl der genehmigten Unterbringungsplätze übersteigt sogar die Zahl der Bewohner, die in dem Baugebiet bei der Größe des Vorhabengrundstücks und einer Wohnnutzung im engeren Sinne typisierend zu erwarten wären.

Ergänzend weist das Gericht darauf hin, dass es nicht zu einem anderen Ergebnis führen würde, wenn man die von dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht zur Gebietsverträglichkeit einer Kindertageseinrichtung entwickelten Grundsätze (Beschl. v. 15.10.2008, a.a.O.) auf Unterkünfte der vorliegenden Art übertragen würde. Dann wäre auf die durchschnittliche Größe derartiger Unterkünfte als Ausgangspunkt für die Bestimmung einer kleinen und damit gebietsverträglichen Unterkunft abzustellen. Die durchschnittliche Größe von Unterkünften hat die Beigeladene mit 171 Plätzen angegeben, die Antragsgegnerin mit 210 Plätzen, wobei die Antragsgegnerin aber zumindest die Unterkunft Bstraße mit 600 Plätzen in die Berechnung eingestellt hat, obwohl lediglich 300 Plätze baurechtlich genehmigt worden sind. Nach beiden Angaben liegt die durchschnittliche Größe der Unterkünfte unterhalb der Größe der hier streitigen Unterkunft, die damit auch nach diesem Ansatz nicht als klein und damit gebietsverträglich anzusehen wäre.

Es bedarf schließlich keiner Klärung im vorliegenden Verfahren, ob das Vorhaben der Beigeladenen im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden könnte, insbesondere, ob das Vorhaben mit den Grundzügen der Planung und schutzwürdigen Interessen der Nachbarn vereinbar wäre und ob es als Anlage, die auch der Unterbringung von Wohnungslosen dient, unter die Anlagen gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.d.F.v. 20.11.2014 fällt. Die Antragsgegnerin hat eine Befreiung von den Festsetzungen des Baustufenplans zur Art der Nutzung nicht erteilt.

3. Das öffentliche Interesse und das Interesse der Beigeladenen an der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung überwiegen auch nicht wegen der besonderen Dringlichkeit der Schaffung von Unterkünften für die Unterbringung von Flüchtlingen das Interesse der Antragsteller an der Aussetzung der Vollziehung der Baugenehmigung. An der sofortigen Ausnutzbarkeit einer aller Voraussicht nach rechtswidrigen Baugenehmigung besteht weder ein privates noch ein öffentliches Interesse (vgl. auch OVG Hamburg, Beschl. v. 17.6.2013, juris, zu einer Flüchtlingsunterkunft im Gewerbegebiet).

III. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1, Abs. 3, 159 Satz 1 VwGO, § 100 ZPO. Die Entscheidung zum Streitwert beruht auf §§ 52 Abs.1, 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG.