



Verwaltungsgericht Hamburg

Urteil

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsrechtssache

(...),

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

(...),

g e g e n

Freie und Hansestadt Hamburg,
vertreten durch das Bezirksamt Bergedorf
-Rechtsamt-,
Wentorfer Straße 38,
21029 Hamburg,
- (...) - ,

- Beklagte -

hat das Verwaltungsgericht Hamburg, Kammer 7, aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 1. September 2020 durch

(...)

für Recht erkannt:

Soweit die Klage zurückgenommen wurde, wird das Verfahren eingestellt.

Die Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheides vom (...) und des Widerspruchsbescheides vom (...) – soweit diese entgegenstehen – verpflichtet, der Klägerin einen positiven Bauvorbescheid zu der Frage zu erteilen, ob das mit dem Baugenehmigungsantrag vom (...) beschriebene Änderungsvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig ist.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Beteiligten jeweils zur Hälfte.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar, soweit es den Erstattungsanspruch der Klägerin betrifft. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der festzusetzenden Kosten abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Rechtsmittelbelehrung:

Innerhalb eines Monats nach Zustellung kann gegen dieses Urteil schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO – in elektronischer Form die Zulassung der Berufung beantragt werden.

Der Antrag ist bei dem Verwaltungsgericht Hamburg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, schriftlich oder in elektronischer Form (s.o.) einzureichen.

Die Berufung ist nur zuzulassen,

- wenn ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
- wenn die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
- wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
- wenn das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
- wenn ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Vor dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht 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.

Auf die Möglichkeit der Sprungrevision nach § 134 VwGO wird hingewiesen.

Tatbestand

Die Klägerin begehrt einen Bauvorbescheid für die Änderung der geplanten Nutzung eines genehmigten Vorhabens in eine Wohneinrichtung für Intensivpflege- und/oder Beatmungspatienten.

Die Klägerin ist Eigentümerin des mit den Flurstücken (...) der Gemarkung (...) im Bezirk Bergedorf der Beklagten identischen Grundstücks. Es ist nördlich von der (...) Straße, nordwestlich vom (...)weg und südlich von der (...)straße umfasst.

Mit dem Ziel der städtebaulichen Fortentwicklung dieses Grundstücks schlossen die Klägerin und die Beklagte, vertreten durch das Bezirksamt Bergedorf, am (...) einen Durchführungsvertrag zu dem zu jenem Zeitpunkt noch zu erlassenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112. Die Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112 vom 4. Dezember 2017 wurde am 15. Dezember 2017 verkündet (HmbGVBl. S. 373; im Folgenden: PlanVO). Der Bebauungsplan setzt für das Vorhabengrundstück ein Mischgebiet fest und enthält mehrere Bereiche mit den besonderen Festsetzungen (A) bis (E). Der nördliche und nordwestliche Grundstücksteil entlang der (...) Straße und des (...)wegs unterfällt der besonderen Festsetzung (C). Für diese gilt gemäß § 2 Nr. 13 des Bebauungsplans die Maßgabe: „Auf der mit ‚(C)‘ bezeichneten Fläche ist Wohnen nur an der lärmabgewandten Seite zulässig.“ Für die Westspitze des Grundstücks, an der (...)weg und (...)straße zusammenlaufen, findet sich die Festsetzung (E). Hierzu heißt es im Bebauungsplan unter § 2 Nr. 12: „Auf der mit ‚(E)‘ bezeichneten Fläche sind Wohngebäude unzulässig.“

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter dem Punkt 4.1 („Mischgebiet“) im Abschnitt 4.1.1 („Art der baulichen Nutzung“, hier: S. 16f.) ausgeführt:

„Die mit ‚(C)‘ und ‚(E)‘ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind aufgrund ihrer Nähe zur Bahnlinie, zum Weidenbaumweg und zur Bergedorfer Straße straßenzugewandt erheblich mit Verkehrslärm belastet. Da für Wohnen beziehungsweise Wohngebäude im Sinne der BauNVO gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen bestünden, können straßen-zugewandte Wohnnutzungen an dieser Stelle nicht zugelassen (vgl. Kapitel 4.8.1). Hintergrund ist unter anderem, dass Wohnnutzungen erhöhte Ansprüche an individuell nutzbare Außenwohnbereiche stellen.

Die zum Innenhof ausgerichteten Fassaden in dem mit ‚(E)‘ bezeichneten Bereich weisen eine ausreichende ‚Wohnruhe‘ auf. Auf der Ostseite im Innenhof erhalten die Fassaden baukörperbedingt jedoch kaum oder keine direkte Sonneneinstrahlung und sind daher teilweise ausschließlich auf indirektes Tageslicht angewiesen. Geschosswohnungsbauten, die hinsichtlich einer direkten Belichtung der individuellen Wohneinheiten hohe Ansprüche haben, wären an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar. Es ist daher städtebaulich erforderlich, Wohngebäude in dem mit ‚(E)‘ bezeichneten Bereich auszuschließen. Angesichts der übrigen Möglichkeiten für Wohnnutzungen bleibt der generelle Charakter eines Mischgebiets dennoch gewahrt. Die Nutzung des mit ‚(E)‘ bezeichneten Bereichs für

Pflege- bzw. Betreuungseinrichtungen wurde für städtebaulich vertretbar erachtet, da bei solchen Nutzungen neben individuellen Aufenthaltsbereichen auch Gemeinschaftsräume notwendig sind und somit andere Bereiche im Gebäude sowie Außenwohnbereiche gemeinschaftlich und flexibel mitgenutzt werden können. Im städtebaulichen Sinne sind die hier vorgesehenen Nutzungen des § 2 Absätze 4 bis 6 HmbWBG zudem keine Wohnnutzungen.“

Weiter heißt es unter dem Punkt 4.8 („Immissionsschutz“) im Abschnitt 4.8.1. („Lärmschutz“, hier: S. 29):

„Das Plangebiet befindet sich in einem durch mehrere Lärmträger vorbelasteten Raum. Im Nordwesten verläuft die Bahntrasse Hamburg - Berlin (Fern-, Nah- und Güterverkehr, S-Bahn) und auch die Kfz-Verkehre entlang der Straßen Weidenbaumsweg, Bergedorfer Straße, Stuhrohrstraße und im Bereich des ZOB verursachen erhebliche Verkehrslärmbelastungen. Tags treten straßenseitig entlang der Bergedorfer Straße Fassadenpegel von bis zu 77 dB(A) auf, nachts von bis zu 72 dB(A). Ecke Weidenbaumsweg/Stuhrohrstraße betragen die Fassadenpegel tags bis zu 73 dB(A) und nachts bis zu 71 dB(A). Im Bereich des geplanten Wohnens an der Stuhrohrstraße sind Pegel von 64 bis 69 dB(A) tags und 56 bis 59 dB(A) nachts prognostiziert. An einer Stelle treten im Erdgeschoss des geplanten Wohnens an der Stuhrohrstraße Tagepegel von bis zu 70 dB(A) auf. Der geplante Innenhof ist weitgehend vor Verkehrslärm geschützt.

(...)

Wegen der hohen Lärmbelastungen können straßenzugewandt in den mit ‚(C)‘ bezeichneten Flächen keine gesunden Wohnverhältnisse hergestellt werden. Der Bebauungsplan schließt deshalb Wohnungen für diese straßenzugewandten Bereiche aus. Auf der mit ‚(C)‘ bezeichneten Fläche ist Wohnen nur an der lärmabgewandten Seite zulässig (vgl. § 2 Nummer 13).

Wegen der hohen Lärmbelastungen und des teilweise nur indirekten Tageslichts im Bereich der lärmabgewandten Seiten können in dem mit ‚(E)‘ bezeichneten Bereichen keine oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand gesunden Wohnverhältnisse hergestellt werden. Der Bebauungsplan schließt deshalb Wohngebäude für diese Bereiche aus. Auf der mit ‚(E)‘ bezeichneten Fläche sind Wohngebäude unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12).“

Weiter heißt es in diesem Abschnitt (S. 33):

„Auf der mit ‚(E)‘ bezeichneten Fläche sind Wohngebäude unzulässig. Geplant sind in diesem Bereich Pflegeeinrichtungen im Sinne des § 2 Absätze 4 bis 6 des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes (HmbWBG) vom 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. 2009, S. 494), bei denen es sich im städtebaulichen Sinne nicht um Wohnen handelt. Die genannten Nutzungen sind in dem mit ‚(E)‘ bezeichneten Bereich städtebaulich vertretbar und daher zulässig. Aufgrund der Lärmimmissionen sind jedoch bauliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Mischgebietswerte als Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu erwarten. Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen an lärmzugewandten Gebäudeseiten sind als nicht zu öffnende Fenster auszuführen, d.h. die Fenster dürfen im Alltag nicht durch jeden Nutzer geöffnet werden können. Öffnungsmöglichkeiten durch besondere Schließvorrichtungen, z.B. für Reinigungszwecke, sind davon unbenommen. Darüber hinaus ist durch geeignete bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthalts- und Schlafräumen nicht überschritten wird.“

Am (...) beantragte die Klägerin bei der Beklagten für das innerhalb der Festsetzung „(C)“ liegende Flurstück (...) zunächst eine Baugenehmigung zum Neubau eines medizinischen Zentrums mit Verkaufsflächen für medizinische Dienstleistungen, einer Strahlentherapiepraxis über zwei Geschosse sowie elf weiteren Praxiseinheiten, die ihr am (...) erteilt wurde. Die zu Grunde liegende Planung sah im sechsten Obergeschoss eine Nutzung der dortigen Flächen mit zwei Praxiseinheiten vor.

Am (...) beantragte die Klägerin im Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung die Erteilung einer Nutzungsänderungsgenehmigung für das sechste Obergeschoss – einschließlich einer Befreiung von der hofseitigen Baugrenze zur Errichtung eines Wintergartens auf der von den umzunutzenden Flächen aus südöstlich anschließenden Dachfläche des darunterliegenden Geschosses – unter Einreichung eines Liegenschaftskatastrerauszeuges, eines Grundrisses und von Schnittzeichnungen der beabsichtigten Nutzung des sechsten Obergeschosses mit sechs Zimmern mit jeweils eigenem Bad und, neben anderen Funktionsräumen, einem Gemeinschaftsraum mit direktem Zugang zu dem Wintergarten, wobei vier der einzurichtenden Zimmer zur Straßenseite ausgerichtet sind. Zudem wurde eine Betriebsbeschreibung der (...) vorgelegt. Weiter wurden ein Baugrenzenplan des sechsten Obergeschosses und zudem

Grundrisseintragungen der Belegenheit der Personaltoilette im Erdgeschoss, sowie der Personalumkleiden und des Personalaufenthaltsraums im ersten Obergeschoss eines anderen, baulich abgetrennten östlich gelegenen Gebäudeteils beigelegt.

Am (...) erging seitens der Beklagten mit einem ersten Bescheid (...) eine positive Abweichungsentscheidung nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der die Baugrenzen überschreitenden Errichtung eines Wintergartens auf der Dachfläche. Mit einem zweiten, hier streitgegenständlichen Bescheid vom selben Tag unter demselben Aktenzeichen lehnte die Beklagte die Erteilung der Nutzungsänderungsgenehmigung ab.

Zur Begründung führte sie in dem ablehnenden Bescheid aus, dass dem Antrag auf Nutzung der Fläche als „Wohneinrichtung nach § 2 Absatz 4 HmbWBG“ auf Grund fehlender baulicher Rahmenbedingungen nicht zugestimmt werden könne, da die Aufenthaltsräume zum (...)weg nicht die hohen Sozial- und Sicherheitsstandards für die vorgesehene Nutzung erfüllten. Zweck des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes sei es, die Rechte älterer, behinderter oder auf Betreuung angewiesener Menschen als Nutzerinnen und Nutzer von Wohn- und Betreuungsformen im Sinne dieses Gesetzes zu stärken sowie eine Wohn- und Betreuungsqualität sicherzustellen, die die gleichberechtigte Teilhabe am Leben in der Gesellschaft ermögliche. Die baulichen Mindestanforderungen der §§ 1, 2 sowie 5 bis 9 der Wohn- und Betreuungsbauverordnung (HmbWBBauVO) seien einzuhalten. Die Fenster der zur Straße ausgerichteten Seite seien dem Bebauungsplan zufolge als nicht zu öffnende Fenster auszuführen, sodass diese im Alltag von den Bewohnern nicht geöffnet werden könnten und keine Frischluft zugeführt werden könne. Zusätzlich sehe der Bauantrag Prallscheiben vor, sodass nicht auszuschließen sei, dass die Gesundheit der Bewohner, für die eine gesundheitsfördernde Wohnqualität von größter Bedeutung sei, beeinträchtigt werde.

Gegen den Bescheid legte die Klägerin am (...) Widerspruch ein. Zur Begründung führte sie aus, dass die Nutzung planungsrechtlich zulässig sei. Selbst in dem noch stärker belasteten Planbereich (E) erlaube der Plangeber des Bebauungsplans Bergedorf 112 Wohneinrichtungen im Sinne des § 2 Abs. 4 HmbWBG. Dort werde insbesondere ausgeführt, dass diese Einrichtungen im städtebaulichen Sinne keine Wohnnutzungen seien. Ein Wohnen liege auch deshalb nicht vor, weil die konkrete Ausgestaltung nicht den Schluss zulasse, es handle sich um einen freiwilligen Aufenthalt. Vielmehr seien die Bewohner umfassend abhängig von einem intensiven Betreuungsaufwand. Denn sie seien zwingend und existenziell auf die Erbringung der Pflegeleistungen angewiesen und es liege

eine krankenhaushähnliche Unterbringung vor. Soweit weiter von der Beklagten angeführt werde, das Vorhaben erfülle zudem nicht die hohen Sozial- und Sicherheitsstandards, werde dies weder mit Anforderungen des HmbWBG noch der HmbWBBauVO unterlegt, noch stünden diese im Übrigen entgegen. Eine Beeinträchtigung der Gesundheit der Bewohner sei zudem ebenfalls nicht zu erkennen. Die Prallscheiben gewährleisteten einen gesundheitsverträglichen Innenraumschallpegel. Die Belüftung sei auch ohne die Möglichkeit, die Fenster zu öffnen, durch eine dem Stand der Technik entsprechende Zwangslüftung sichergestellt. Der Wintergarten stelle schließlich die Aufenthalts- und Lebensqualität sicher. Zudem ermögliche gerade die unmittelbare Nähe zu den sonstigen Nutzungen des medizinischen Zentrums und des Mischgebiets im Übrigen eine den Anforderungen des HmbWBG hervorragend genügende Lebensqualität. Nicht nachvollziehbar sei zudem, woraus sich ein Verstoß gegen das Normalitätsprinzip des § 1 Nr. 1 HmbWBG ergeben solle. Die Einrichtung in ihrer vorgesehenen Ausgestaltung in dem konkreten Umfeld ermögliche eine weitgehend normale Lebensführung ohne Weiteres.

Der Widerspruch wurde mit Bescheid vom (...) zurückgewiesen. Dem Vorhaben stünden öffentlich-rechtliche Vorschriften im Sinne des § 72 Abs. 1 HBauO entgegen, da es Festsetzungen des Bebauungsplans widerspreche. Dieser schließe für das Vorhabenflurstück die Nutzung zu Wohnzwecken an der straßenzugewandten Seite aus. Bei den vier Zimmern, die zur Straße ausgerichtet seien, handele es sich um Wohnräume. Entscheidend sei die Abgrenzung zwischen Wohngebäuden und sozialen oder medizinischen Einrichtungen im Sinne des § 3 Abs. 4 BauNVO. Hier liege eine Wohnnutzung vor, da die Bewohner selbstbestimmt in einer gemeinsamen Wohnung zusammenleben sollen. Sie erhielten Unterstützungsleistungen auf Wunsch und wohnten in individuell gestalteten Apartments mit Dusche und WC. Sie hätten die volle Wahlfreiheit bezüglich der Alltagsgestaltung, des Anbieters und des Leistungsumfangs der von ihnen extern beauftragten Unterstützungs- und Pflegeleistungen. Zudem sei bei Aufnahme eines neuen Bewohners ein Einvernehmen mit den bisherigen Mietern herzustellen. Es liege eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit mit einer, wenn auch reduzierten, Eigengestaltung der Haushaltsführung bei gegebener Freiwilligkeit des Aufenthalts vor. Die vorgesehenen Prallscheiben zeigten zudem die Unvereinbarkeit des Vorhabens mit den Lärmverhältnissen an der straßenzugewandten Seite des Gebäudes. Schließlich biete es sich nicht an, die Bewohner hinter diesen Scheiben ohne Kontakt zur Außenwelt unterzubringen.

Am (...) hat die Klägerin Klage erhoben und ihren bisherigen Vortrag vertieft dargestellt, insbesondere auch zu der Frage des Entgegenstehens der in § 2 Nr. 13 PlanVO vorgesehenen Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf die lärmabgewandte Seite des Gebäudes.

Die Klägerin hat zunächst beantragt, die Beklagte unter Aufhebung des Bescheides vom (...) in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom (...) zu verpflichten, der Klägerin die am (...) beantragte Nutzungsänderungsgenehmigung zu erteilen.

Die Klägerin beantragt nunmehr unter Rücknahme der Klage im Übrigen,

die Beklagte unter Aufhebung des Bescheides vom (...) und des Widerspruchsbescheides vom (...) – soweit diese entgegenstehen – zu verpflichten, der Klägerin einen positiven Bauvorbescheid zu der Frage zu erteilen, ob das mit dem Baugenehmigungsantrag vom (...) beschriebene Änderungsvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig ist.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie bezieht sich auf ihre Ausführungen im Widerspruchsbescheid.

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die Sitzungsniederschrift, die Gerichtsakte sowie die vom Gericht beigezogenen Bauakten der Beklagten verwiesen, welche Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

Entscheidungsgründe

I.

Soweit die Klage zurückgenommen wurde, war das Verfahren einzustellen (vgl. § 92 Abs. 3 Satz 1 VwGO).

II.

Die hinsichtlich des verbliebenen Klageantrags zulässige Klage (hierzu unter 1.) ist begründet (hierzu unter 2.).

1.

Die Klage auf Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung des näher beschriebenen Bauvorbescheids ist zulässig. Der Umstand, dass die Klägerin im Vorverfahren bei der Beklagten nicht einen Bauvorbescheid, sondern eine Baugenehmigung beantragt hatte, steht dem ebenso wenig entgegen wie der Umstand, dass die Klage zunächst auf Verpflichtung zur Erteilung einer Baugenehmigung gerichtet gewesen ist.

Hierzu hat die hier zuständige Kammer in einem gleichgelagerten Verfahren (VG Hamburg, Ur. v. 30.9.2014, 7 K 4185/13, n.v.) ausgeführt:

„Es fehlt weder an dem erforderlichen Vorverfahren noch an einer hierauf bezogenen bestimmten Klage. Der auf die bauplanungsrechtliche Frage der Bauweise beschränkte positive Vorbescheid würde sich gegenüber einer nach § 61 HBauO zu erteilenden Baugenehmigung als Minus darstellen. Der positive Bauvorbescheid zu einer oder zu mehreren einzelnen Fragen des Vorhabens ergeht abschließend; insoweit bedarf es in der Baugenehmigung keiner Regelung mehr. In diesem Sinne kann die Baugenehmigung als Summe möglicher Vorbescheide (zum selben Vorhaben) verstanden werden; sie könnte nur erteilt werden, wenn jede erhebliche, als solche als Gegenstand eines Vorbescheids geeignete Einzelfrage zu bejahen wäre. Der Umstand, dass die Baugenehmigung als Regelung neben der Feststellung der Baurechtskonformität des Vorhabens auch die Baufreigabe umfasst, ist insoweit ohne Belang. Darauf, dass einer Versagung einer Baugenehmigung keine umfassende Prüfung aller Einzelfragen zugrunde liegen muss, kommt es für die Bestimmung des Verhältnisses zwischen Baugenehmigung und Bauvorbescheid ebenso wenig an, wie die Prüfung der Begründetheit einer Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung auf die Erwägungen beschränkt wäre, die von der Beklagten für die Versagung angeführt worden sind. M.a.W.: Der Einwand, erst die Formulierung einer einzelnen Vorbescheidsfrage begründe für die Bauverwaltung die Pflicht, diese zu prüfen, während die Prüfung eines Baugenehmigungsantrags ordnungsgemäß auf naheliegende Versagungsgründe beschränkt werden könne, zwingt zu keiner anderen Bewertung: Für die hier maßgebliche Verpflichtungsklage ist das Bestehen eines Anspruchs entscheidend, während die Rechtswidrigkeit einer vorherigen Versagung nur unselbständiger, der Klarstellung dienender Bestandteil der Tenorierung ohne Aussage zur ursprünglichen Richtigkeit des Verwaltungshandelns ist - wie es auch bei für den Anspruchssteller günstiger Änderung der Sach- oder Rechtslage zum maßgeblichen, gegenüber dem Bescheiderlass späteren Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung der Fall wäre.“

Auch wenn der Gegenansicht, wonach ein Bauvorbescheid unabhängig von seinem Gegenstand gegenüber einer Baugenehmigung als aliud zu verstehen sein soll (vgl. insb. OVG Münster, Ur. v. 15.1.1992, 7 A 81/89, juris), auch für das Hamburgische Bauordnungsrecht zu folgen wäre (so OVG Hamburg, Ur. v. 11.9.2018, 2 Bf 43/15, juris Rn. 25), wäre die Klage auf Verpflichtung zur Erteilung eines positiven Bauvorbescheids vorliegend zulässig, da dann jedenfalls eine zulässige Klageänderung gemäß § 91 VwGO festzustellen wäre. Die Beklagte hat insoweit durch Einlassung auf die Sache in der mündlichen Verhandlung eingewilligt; zudem bestehen für das Gericht auch an der

Sachdienlichkeit keine Zweifel. Die Frage der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung war zentraler Gegenstand des Vorverfahrens.

2.

Die Klage ist begründet. Der Klägerin steht ein Anspruch zu auf Erteilung eines positiven Bauvorbescheides zu der Frage, ob das mit dem Baugenehmigungsantrag vom (...) beschriebene Änderungsvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig ist. Dieser Anspruch ergibt sich aus § 63 Abs. 1 Satz 1 HBauO. Danach ist einer Bauherrin auf Antrag zu einzelnen Fragen des Vorhabens ein Vorbescheid zu erteilen.

Die zur Prüfung gestellte einzelne Frage zum Vorhaben, ob das mit dem Baugenehmigungsantrag vom (...) beschriebene Änderungsvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig ist, ist positiv zu beantworten.

Maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist § 30 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 1, Abs. 3a Satz 1 BauGB i.V.m. den Festsetzungen der PlanVO, mit den Maßgaben des zu Grunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplans und mit dem Durchführungsvertrag vom 13. November 2015 in der Fassung vom 19. Juni 2017. Danach ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist dabei gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Rahmen der festgesetzten Nutzungen zudem gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 i.V.m. § 2 Nr. 1 der PlanVO nach den Maßgaben des Durchführungsvertrages.

Dies zu Grunde gelegt ist das Vorhaben im vorliegenden Fall im Hinblick auf die Art der Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig. Denn die durch die eingereichten Bauvorlagen – insbesondere auch durch die Betriebsbeschreibung vom (...), Bauvorlage Nr. 8 – konkret definierte Errichtung einer zur Straße wie auch straßenabgewandt gelegenen Wohneinrichtung für beatmungs- und/oder intensivpflegebedürftige Patienten an der vorgesehenen Stelle im sechsten Obergeschoss des Baufeldes 3 des Gesamtvorhabens widerspricht den insoweit maßgeblichen Vorgaben des Bebauungsplans nicht.

Im Einzelnen:

Der Festsetzung des gesamten Plangebiets als Mischgebiet („MI“) im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO widerspricht die Einrichtung nicht. Sowohl bei einer Einordnung des Vorhabens als „Wohnen“ im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wie auch als „Anlage für gesundheitliche Zwecke“ im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO wäre die Einrichtung hinsichtlich der Art der Nutzung allgemein zulässig.

Die Einrichtung widerspricht auch nicht der Festsetzung in § 2 Nr. 13 der PlanVO. Diese erlaubt „Wohnen“ in dem maßgeblichen Bereich des Vorhabengrundstücks nur an der lärmabgewandten Seite des Gebäudes und schließt eine straßenseitige Wohnnutzung aus. Von dem dort verwandten Begriff des „Wohnens“ wird die streitgegenständliche Einrichtung bei der gebotenen Auslegung unter Berücksichtigung des planerischen Willens jedoch nicht erfasst. Denn auch bei den vier zur Straßenseite vorgesehenen Patientenzimmern handelt es sich nicht um eine Nutzung als „Wohnen“ in dem Sinne, in dem der Plangeber den Begriff – in zulässiger Weise – im Rahmen der Festsetzung verwendet. Dies ergibt sich aus Folgendem:

Die Regelung des § 2 Nr. 13 PlanVO erfasst nach dem planerischen Willen mit dem Begriff des „Wohnens“ nicht die hier konkret durch die Bauvorlagen spezifizierte Art der Einrichtung (hierzu unter a.). Die dahinterstehende planerische Konzeption erfüllt die hierbei für die Wirksamkeit der Sonderregelung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendige Anforderung, Ausdruck einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu sein (hierzu unter b.).

a.

Die Regelung des § 2 Nr. 13 PlanVO erfasst nach dem planerischen Willen mit dem Begriff des „Wohnens“ nicht die hier konkret durch die Bauvorlagen spezifizierte Art der Einrichtung. Vielmehr ergibt sich aus der Begründung des Plangebers deutlich, dass er bewusst die Einrichtungen nach § 2 Absätze 4 bis 6 des HmbWBG, wie sie auch hier in Form einer Wohneinrichtung nach § 2 Abs. 4 HmbWBG geplant ist (hierzu unter aa.), bei der Verwendung des Begriffs des „Wohnens“ als von diesem nicht erfasst ansah und nach verständiger Würdigung der Planbegründung auch in der Sache bewusst nicht erfassen wollte (hierzu unter bb.).

aa.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Wohneinrichtung im Sinne des § 2 Abs. 4 HmbWBG.

Hiernach ist eine „Wohneinrichtung“ eine entgeltlich betriebene Einrichtung, die dem Zweck dient, auf Betreuung angewiesenen volljährigen Menschen Wohnraum zu überlassen und durch den Betreiber oder durch von ihm beauftragte Dritte weitergehende Betreuungsleistungen wie hauswirtschaftliche Versorgung oder Pflege zu erbringen, wenn die Nutzerinnen und Nutzer den Betreuungsdienstleister rechtlich oder tatsächlich nicht frei wählen und wechseln können. Die freie Wahl des Betreuungsdienstleisters ist wesentliches Abgrenzungskriterium zur Wohnassistentengemeinschaft nach § 2 Abs. 3a HmbWBG, die zwar ebenfalls betreibergestützt ist – und nicht wie die Wohngemeinschaft i.S.d. § 2 Abs. 3 HmbWBG von den Nutzern selbst organisiert –, bei der jedoch die Inanspruchnahme von Betreuungsleistungen von der Wohnraumüberlassung unabhängig und nicht dauerhaft ganztägig ist.

Die durch die Bauvorlagen bestimmte Einrichtung ist eine solche Wohneinrichtung.

Der erkennbare Schwerpunkt der Einrichtung liegt auf dem betreiberzentrierten Konzept einer auf diese Betreiberin beschränkten Pflegeversorgung, die von der Zielgruppe (Intensivpatienten/ Beatmungspatienten) auf Grund ihres durch den konkreten Zuschnitt immanenten Pflegebedürfnisses in höherem oder niedrigerem Maße in Anspruch genommen werden muss. Laut Betriebsbeschreibung soll die geplante Einrichtung für sechs beatmungs- und/oder intensivpflegebedürftige Personen durch eine einheitliche Betreiberin, die (...), betrieben werden. Diese stellt – in einem durchgehenden 24-Stunden-Betrieb – eine Pflegeleistung und/oder Pflegebereitschaft zur Verfügung. Die Bewohner können mobil oder immobil sein. Ziel sei es, ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen.

Die von der Beklagten im Widerspruchsbescheid zu Grunde gelegten, abweichenden tatsächlichen Ausgestaltungsmerkmale der Einrichtung – insbesondere die dort angenommene freie Wahl, ob und bei welchem Pflegeanbieter Leistungen bezogen werden – lassen sich weder den Bauvorlagen noch dem sonstigen Akteninhalt entnehmen. Ausgangspunkt der gerichtlichen Beurteilung kann ausschließlich die durch die konkreten Bauvorlagen beschriebene und damit verbindlich zum Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und des Gerichtsverfahrens gemachte Betriebsausgestaltung sein.

bb.

Derartige – wie hier gegenständliche – Wohneinrichtungen im Sinne des § 2 Abs. 4 HmbWBG sind von dem Begriff des „Wohnens“ in der Ausschlussregelung des § 2 Nr. 13 PlanVO nach dem maßgeblichen planerischen Willen nicht erfasst. Der Plangeber hat diese Einrichtungen dem von ihm verwendeten Begriff „Wohnen“ bewusst nicht unterfallen lassen. Dies ergibt sich aus der Auslegung anhand der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Plangeber befasst sich mit der Frage der Zulässigkeit von Pflegeeinrichtungen im Sinne des § 2 Abs. 4 bis 6 HmbWBG einerseits und Wohnnutzungen andererseits insbesondere in Bezug auf die von ihm festgelegten besonderen Festsetzungsbereiche (C) und (E). Er differenziert diese beiden Nutzungen in diesem Zusammenhang deutlich und stellt zudem explizit heraus, es handele sich bei ersterer „im städtebaulichen Sinne nicht um Wohnen“ (vgl. die Begründung unter Punkt 4.8.1, Lärmschutz, dort auf S. 32). Diese Differenzierung ist dabei nicht nur eine formale, sondern erkennbar auch eine inhaltliche. Denn den durch den Plangeber vorgesehenen, zu unterscheidenden Nutzungsformen liegen jeweils voneinander abweichende planerische Erwägungen zur städtebaulichen Vertretbarkeit der jeweiligen Nutzungsform in dem zu betrachtenden Umfeld zu Grunde. So stellt der Plangeber deutlich seine Auffassung heraus, wonach diese Art der Pflegeeinrichtungen auf Grund ihrer besonderen Gestaltungsmöglichkeiten unter anderen Bedingungen im Plangebiet zulässig sein sollen als das Wohnen. Da auf Grund der Lärmsituation an den straßenzugewandten Seiten für eine Wohnnutzung gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen bestünden, könne diese dort nicht realisiert werden. Die Pflegeeinrichtungen hingegen verfügten neben den individuellen Aufenthaltsbereichen notwendig über Gemeinschaftsräume, sodass andere Bereiche im Gebäude sowie Außenwohnbereiche gemeinschaftlich und flexibel mitgenutzt werden könnten und den Anforderungen an die nötige Aufenthaltsqualität auf diese Weise – anders als bei regulären Wohnnutzungen – anderweitig Rechnung getragen werden könne (vgl. die Planbegründung unter Punkt 4.1.1., Art der baulichen Nutzung, dort auf S. 16). Letztere seien daher – unter Einsatz von baulichen Lärmschutzmaßnahmen, insb. durch nicht zu öffnende Fenster und weitere bauliche Schallschutzmaßnahmen – auch mit Aufenthalts- und Schlafräumen an lärmzugewandten Gebäudeseiten zulässig (vgl. die Planbegründung unter Punkt 4.8.1., Lärmschutz, dort auf S. 33).

b.

Die hinter der gezielten Herausnahme der Wohneinrichtungen aus dem Begriff des „Wohnens“ in § 2 Nr. 13 PlanVO stehende planerische Konzeption ist auch Ausdruck einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der aus § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB folgenden Entbindung des Plangebers von den Vorgaben der Baunutzungsverordnung bei der Gestaltung der Festsetzungen im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen steht die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die nach dem Leitbild gemäß § 1 Abs. 3, Abs. 5 Satz 1 und 2 BauGB jeder Bauleitplanung inhärent ist, als begrenzendes Korrektiv gegenüber (BVerwG, Urt. v. 6.6.2002, 4 CN 4/01, juris Rn. 16; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger, Baugesetzbuch, 138. EL Mai 2020, § 12, Rn. 82f.; Spannowsky/Uechtritz/Busse, BeckOK BauGB, 50. Edition November 2018, § 12, Rn. 15; Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, BauGB, 14. Auflage 2019, § 12, Rn. 62). Dem Plangeber soll die vorhabenspezifische Ausgestaltung des Plans durch eine größere Freiheit bei der gezielten Feinsteuerung ermöglicht werden, wobei gleichzeitig städtebaulich sichergestellt wird, dass die entstehende Nutzungssituation nicht den Grundvorstellungen der Bebauungsplanung als ordnende, mögliche bodenrechtliche Spannungen bewältigende Leitplanung zuwiderläuft.

Diesen Anforderungen entspricht die hier aus der Planbegründung ersichtliche, der Planung zu Grunde gelegte Konzeption im Hinblick auf die hier konkret durch die Bauvorlagen beschriebene, streitgegenständliche Einrichtung. Der Plangeber hat sich spezifisch mit den städtebaulichen Anforderungen an diese Form der Einrichtung unter Einbeziehung insbesondere der am konkreten Standort vorfindlichen Lärm- und Belichtungssituation befasst und die Vereinbarkeit dieser Einrichtungen – auch gerade im Vergleich zu der als hierfür ungeeignet angesehenen Wohnnutzung – im Einzelnen erörtert und die Vereinbarkeit der Nutzung insbesondere mit der Lärmbelastungssituation unter Abwägung der maßgeblichen Umstände für gegeben erachtet. Wegen der besonderen Gestaltungsumstände, die den Bewohnern einer solchen Einrichtung grundsätzlich angemessene Aufenthaltsverhältnisse zu vermitteln geeignet erscheinen, stellt sich die Differenzierung zwischen reinen Wohnnutzungen und den hier vorgesehenen Einrichtungen als städtebaulich nachvollziehbar begründet dar. So hat der Plangeber der erkannten Lärmbelastung an der Straßenseite des Gebäudes in einer nicht zu beanstandenden Weise dadurch Rechnung getragen, dass durch bauliche Maßnahmen an den Außentüren, Außenwänden, Dächern und Fenstern ein verträglicher Innenraumpegel in den Aufenthalts- und Schlafräumen sichergestellt ist, der – mangels Öffnungsmöglichkeit außer für seltene Ereignisse wie etwa Reinigungsarbeiten – auch nicht durch willkürliche, nutzerseitige Eingriffe überschritten wird. Der mit diesem Fehlen einer Öffnungsmöglichkeit potentiell einhergehenden Einschränkung der Wohnqualität stellt der Plangeber die bei

Einrichtungen dieser Art – anders als bei regulären Wohnnutzungen – notwendigen Gemeinschaftsräumlichkeiten entgegen, die auf Grund der Lage und grundstücksbezogenen Gegebenheiten des Gesamtvorhabens zur straßenabgewandten Seite errichtet werden können und so Austrittsmöglichkeiten für die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer eröffnen. Die hierbei einbezogene planerische Annahme, es bedürfe nur teilweise der Herstellung eines Bezuges der Bewohner zur Außenwelt – nämlich über die Gemeinschafts- und Außenbereiche im Süden – erscheint für die hier streitgegenständliche Einrichtung und ihren spezifischen Bewohnerkreis, der auf Grund der Beschränkung auf intensivpflege- und alternativ beatmungsbedürftige Personen erheblichen Einschränkungen der Gestaltung des Alltags und vielfach wohl auch der Mobilität unterliegen dürfte, tragfähig. Dies gilt im Hinblick auf die Frage zu öffnender Fenster in den straßenzugewandten Aufenthaltsräumen auch gerade für die vorgesehene Unterbringung von Beatmungspatienten, bei denen es vielmehr sogar naheliegend sein dürfte, die Luftqualität innerhalb der Räume nicht durch die unkontrollierte Zuführungsmöglichkeit von – für die medizinischen Zwecke potentiell unangemessen belasteter – Umgebungsluft zu beeinflussen.

III.

Die Entscheidung über die Kosten ergibt sich hinsichtlich des zurückgenommenen Teils, der mit der Hälfte des Streitgegenstandes angesetzt wird, aus § 155 Abs. 2 VwGO. Im Übrigen folgt sie wegen des insoweit vollständigen Unterliegens der Beklagten aus § 154 Abs. 1 VwGO. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 2, Abs. 1 Satz 1 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 Satz 1 und 2, 709 Satz 2 ZPO.