



Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen

OVG: 1 B 41/05
(VG: 1 V 2741/04)

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

hat das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 1. Senat - durch die Richter Stauch, Göbel und Alexy am 25.02.2005 beschlossen:

Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts der Freien Hansestadt Bremen - 1. Kammer - vom 12.01.2005 wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Streitwert wird auch für das Beschwerdeverfahren auf 25.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe:

Die Beschwerde ist nicht begründet. Das Verwaltungsgericht hat es zu Recht abgelehnt, die begehrte einstweilige Anordnung zu erlassen. Die Darlegungen der Beschwerde, auf deren Überprüfung das Oberverwaltungsgericht beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), rechtfertigen keine andere Entscheidung.

I.

1.

Die Antragstellerin begehrt, ihr einstweilen die Fortführung von Bauarbeiten und die Aufnahme einer Nutzung zu gestatten, die Gegenstand eines noch nicht beendeten Verfahrens auf Erteilung einer (Änderungs-) Baugenehmigung sind. Dem Erlass einer entsprechenden einstweiligen Anordnung steht die sofortige Vollziehung der Verfügung vom 07.10.2004 nicht entgegen. Sie hindert die Antragstellerin zwar, bei der Fortführung der Bauarbeiten und der Nutzung des 1.Obergeschosses von der Baugenehmigung abzuweichen, die ihr am 14.01.2004 erteilt worden ist. Dieses Verbot wird durch den Erlass der begehrten einstweiligen Anordnung nicht ohne weiteres gegenstandslos. Zu Gunsten der Antragstellerin kann aber unterstellt werden, dass die Antragsgegnerin die sofortige Vollziehung der Verbotsverfügung von sich aus aufhebt, wenn die begehrte einstweilige Anordnung erlassen wird.

2.

Entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin ist das Begehren der Antragstellerin nicht auf die Erteilung einer „vorläufigen Baugenehmigung“ gerichtet, die dem materiellen Recht fremd ist (in diesem Sinne vgl. auch SächsOVG, Beschl. v. 06.05.1993 - 1 S 104/93 - SächsVBl 1993,207). Es zielt vielmehr auf eine einstweilige, auf Prozessrecht beruhende Gestattung ab, bis zur endgültigen Entscheidung über die Baugenehmigung vorläufig bestimmte tatsächliche Interessen wahrzunehmen, soweit dies zur Gewährleistung effektiven Rechtsschutzes not-

...

wendig ist (OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 07.12.1995 - 1 B 13193/95 - <juris>). Eine solche Gestattung ist zur Abwendung wesentlicher Nachteile im Sinne von § 123 Abs. 1 Satz 2 VwGO auch dann zulässig und möglicherweise geboten, wenn das materielle Recht keine ausdrückliche Ermächtigung zum Erlass einer vorläufigen Genehmigung enthält oder diese sogar ausschließt (vgl. Rolshoven, Baugenehmigung im Eilverfahren ?, BauR 2003, 646 <650> m.w.Nwn.). Dementsprechend hat der beschließende Senat zum Beispiel den Betrieb einer Spielhalle (genehmigungspflichtig nach § 33i GewO) im Wege der einstweiligen Anordnung vorläufig zugelassen (Beschl. v. 01.12.1989 - 1 B 91/89 - NVwZ 1990, 780f.).

3.

Dass mit einer solchen Gestattung die Hauptsache teilweise vorweggenommen wird, steht dem Erlass einer einstweiligen Anordnung nicht entgegen. Die Vorwegnahme der Hauptsache ist geboten, wenn dem Antragsteller andernfalls unzumutbare und nicht behebbare Nachteile drohen. Diese Voraussetzungen sind nach dem erwähnten Spielhallen-Beschluss des Senats gegeben, wenn die Versagung oder Vorenthaltung der erforderlichen Genehmigung offensichtlich rechtswidrig ist (Anordnungsanspruch) und zweitens der Antragsteller durch die Versagung so langfristig und nachhaltig in seiner wirtschaftlichen Betätigung beeinträchtigt wird, dass die erlittenen Einbußen bei einer späteren Genehmigung nicht mehr ausgeglichen werden können (Anordnungsgrund). Diese Grundsätze können ohne weiteres auch auf den vorläufigen Rechtsschutz im Baugenehmigungsverfahren übertragen werden, soweit es um die Genehmigung der Änderung der Nutzung einer vorhandenen baulichen Anlage geht. Auf die Genehmigung der Veränderung der Substanz baulicher Anlagen sind sie jedenfalls dann übertragbar, wenn diese im Verhältnis zur vorhandenen und genehmigten baulichen Anlage von untergeordneter Bedeutung und ohne weiteres wieder zu beseitigen ist. Das kann hier zu Gunsten der Antragstellerin unterstellt werden, auch wenn die gegenteilige Einschätzung des Verwaltungsgerichts im Beschwerdeverfahren nicht völlig ausgeräumt worden ist.

II.

Ein Anordnungsgrund liegt hier nicht vor.

Die Antragstellerin ist auch ohne die erstrebte einstweilige Anordnung nicht gehindert, das von ihr errichtete Bauvorhaben wirtschaftlich angemessen zu nutzen. Entsprechend ihrem Bauantrag ist ihr am 14.01.2004 eine Baugenehmigung erteilt worden, die ihr die Errichtung und Nutzung von drei Büroeinheiten im 1. Obergeschoss gestattet. Es ist der Antragstellerin unbenommen, diese Büroeinheiten entsprechend der erteilten Baugenehmigung fertigzustellen und zu vermieten.

Die Antragstellerin hat davon abgesehen und stattdessen begonnen, Räume für eine ärztliche Gemeinschaftspraxis zu schaffen, die sich über das gesamte 1.Obergeschoss erstreckt. Zugleich hat sie am 08.7.2004 einen entsprechenden Mietvertrag für die Zeit vom 01.03.2005 bis 31.12.2015 abgeschlossen, in dem sie sich zur Zahlung eines pauschalisierten Schadensersatzes von 2.000,00 Euro pro Tag für den Fall verpflichtet, dass die Räume nicht zum vorgesehenen Termin genutzt werden können. Einen Antrag auf entsprechende Änderung der Baugenehmigung hat sie erst nach Abschluss des Vertrages, nämlich am 27.08.2004, gestellt. Auf die Notwendigkeit, für die geänderten Nutzungsabsichten einen Nutzungsänderungsantrag zu stellen, war sie nach ihrem eigenen Vortrag schon am 12.05.2004 bei der Vorsprache ihres Architekten im Bauordnungsamt hingewiesen worden. Auch wenn dabei die Nutzungsänderung von dem Bediensteten des Bauordnungsamts als „genehmigungstechnisch unproblematisch“ bezeichnet worden sein sollte, wie es im Aktenvermerk des Architekten heißt, musste der Antragstellerin klar sein, dass sie den Mietvertrag ohne eine Änderungsbaugenehmigung möglicherweise nicht würde erfüllen können. Die Antragstellerin ist dieses Risiko eingegangen; die wirtschaftlichen Nachteile, die sich daraus ergeben, sind von ihr selbst zu vertreten.

III.

Auch ein Anordnungsanspruch ist nicht gegeben. Die Antragstellerin hat keinen Anspruch auf die beantragte Änderungsbaugenehmigung. Das gilt unabhängig davon, ob die beabsichtigte Nutzung unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans 1304 (1.) oder nach § 34 BauGB (2.) zu beurteilen ist.

1.

Der Bebauungsplan 1304 vom 11.09.1975, dessen Geltungsbereich sich auf das ca. 11.000 m² große Schulgrundstück der ehemaligen Schule an der Lothringer Straße beschränkt, sieht Fläche für den Gemeinbedarf mit den Nutzungen „Schule“ und „Öffentlicher Spielplatz“ vor.

a.

Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts lässt sich nicht feststellen, dass diese Festsetzung funktionslos geworden ist.

Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte (vgl. zuletzt BVerwG, Urt. v. 28.04.2004, NVwZ 2004,1244; OVG Bremen, Urt. v. 30.10.2001 - 1 A 262/01 -) kann eine bauplanerische Festsetzung funktionslos sein, wenn und soweit die tatsächlichen Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, ihre Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließen und diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann. Das ist vielmehr erst dann der Fall, wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und offenkundig abweichen, dass die Festsetzung des Bebauungsplans ihre Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in einer bestimmten Richtung zu steuern. Davon kann hier keine Rede sein. Abzustellen ist allein auf die bodenrechtlich relevanten Verhältnisse. Ohne Bedeutung ist daher, dass die Antragsgegnerin im Zuge ihrer bildungspolitischen Planungen die Schule an der Lothringer Straße geschlossen hat. Der an der Schwachhauser Heerstraße gelegene kleinere Teil des Grundstücks wird weiter für die Zwecke einer anderen Schule genutzt. Der größere an der Lothringer Straße gelegene Teil des Grundstücks ist mit der Maßgabe an die Antragstellerin verkauft worden, in dem dort zu errichtenden Gebäude bei freier Nutzung im übrigen ein Kindertagesheim mit 80 Plätzen zu errichten. Ein solcher privatrechtlicher Verkaufsvorgang allein berührt, auch wenn die Verkäuferin eine Eigengesellschaft der Antragsgegnerin ist, noch nicht die Geltungskraft der planerischen Festsetzungen. Unabhängig davon sind auch die Räumlichkeiten eines Kindertagesheims aus bodenrechtlicher Sicht nicht von vornherein ungeeignet für eine Nutzung zu schulischen Zwecken entsprechend den planerischen Festsetzungen. Eine solche Nutzbarkeit ist auch durch die erteilte Baugenehmigung vom 14.01.2004 nicht auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen. Dies ergibt sich schon daraus, dass die Baugenehmigung aufgrund von 18 Nachbarwidersprüchen bisher nicht bestandskräftig geworden ist.

b.

Eine von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichende Nutzung kann deshalb nur im Wege der Befreiung zugelassen werden. Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Liegen diese Voraussetzungen vor - was zweifelhaft ist - , liegt die Befreiung im Ermessen der Antragsgegnerin. Anhaltspunkte dafür, dass die Antragstellerin hier einen Anspruch auf Befreiung haben könnte, weil sich das Ermessen der Antragsgegnerin auf Null reduziert hätte, sind nicht ersichtlich.

Fraglich ist hier schon, ob durch das beabsichtigte Vorhaben nicht Grundzüge der Planung berührt werden. Das gilt nicht nur, wenn allein auf den grundstücksbezogenen Bebauungsplan 1304 abgestellt, sondern auch, wenn die planungsrechtliche Situation des gesamten Blocks zwischen Schwachhauser Heerstraße, Graf-Moltke-Straße, Lothringer Straße und Kurfürstenallee berücksichtigt wird. Für diesen Block sieht der Bebauungsplan 575 vom 01.03.1966 nämlich mit Ausnahme des schon damals als Fläche für eine Schule ausgewiesenen Grundstücks und eines Bunkergrundstücks Wohnnutzung vor. Dabei sind für die Grundstücke an der Lothringer Straße mit Ausnahme der Eckgrundstücke zur Graf-Moltke-Straße und zur Straßburger Straße Reines Wohngebiet (WR) und für die Grundstücke an der Schwachhauser Heerstraße, der Graf-Moltke-Straße und der Straßburger Straße/Kurfürstenallee Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Bebauungsplan 1304 hat dieses auf Wohnnutzung abzielende planerische Konzept nicht verändert, denn seine Zielsetzung erschöpfte sich darin, die Pausenhöfe und Freiflächen des Schulgrundstücks auch außerhalb der schulischen Nutzung zum Spielen freizugeben (vgl. die Begründung, Bremische Bürgerschaft <Stadtbürgerschaft>, Drs. 8/1012 S, S. 7).

Unabhängig davon, ob Grundzüge der Planung berührt sind, kommt der Wohnnutzung des Blocks im Rahmen der städtebaulichen Vertretbarkeit und der Würdigung nachbarlicher Belange Bedeutung zu. Ob diese Gesichtspunkte dazu führen, dass schon die rechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung zu verneinen sind, bedarf hier keiner Entscheidung. Jedenfalls im Rahmen des Ermessens, das ihr nach § 31 Abs. 2 BauGB zusteht, ist die Antragsgegnerin berechtigt, eine Befreiung nur für eine solche Nutzung zu erteilen, die sich im Einklang mit den für die Nachbargrundstücke geltenden Festsetzungen eines Reinen Wohngebiets hält. Einen Rechtsanspruch auf die Genehmigung einer darüber hinaus gehenden Nutzung hat die Antragstellerin nicht.

c.

Die beabsichtigte Nutzung des gesamten 1.Obergeschosses des von der Antragstellerin errichteten Gebäudes für eine ärztliche Gemeinschaftspraxis ist in einem Wohngebiet nicht zulässig. Das folgt aus § 13 BauNVO. Danach können in Reinen Wohngebieten für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger nur „Räume“ zugelassen werden. Diese Beschränkung würde durch die Nutzung der gesamten Geschossfläche durchbrochen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. zuletzt Ur. v. 18.05.2001 - 4 C 8.00 - NVwZ 2001,1284 m.w.Nwn.), von der abzuweichen der beschließende Senat keine Veranlassung sieht, sind „Räume“ im Sinne des § 13 BauNVO Raumeinheiten, die nur Teile des Gebäudes umfassen und jedenfalls nicht umfangreicher sind als im Gebäude befindliche Wohnungen. Der Zweck der Beschränkung der freiberuflichen und vergleichbaren Nutzung auf „Räume“ liegt darin, die Prägung der Wohngebäude durch ihre Wohnnutzung zu erhalten. Innerhalb eines Wohngebäudes in einem Wohngebiet erwartet man keine Praxis- oder Büroeinheiten, die größer sind als die in dem Haus und in dem Gebiet vorhandenen Wohnungen. Freiberuflich oder ähnlich genutzte Einheiten, die größer als eine Wohnung sind, drängen die Wohnnutzung übermäßig zurück und lassen das Gebäude als ein gewerblich genutztes Gebäude erscheinen. Der Charakter eines Wohngebäudes geht verloren, wenn in ihm Büros oder Praxen vorhanden sind, deren Fläche über die in dem Gebäude vorhandenen Wohnungsgrößen hinausgeht.

Das wäre der Fall, wenn das gesamte 1. Obergeschoss mit einer Fläche von insgesamt 563,69 m² (ohne Treppenhäuser 510,03 m²) für eine einzige Gemeinschaftspraxis genutzt würde. Die Größe dieser Praxis würde deutlich über die Größe der Wohneinheiten in dem Gebäude hinausgehen. Im 2. Obergeschoss sind auf der gleichen Fläche 6 Wohneinheiten vorgesehen, von denen jeweils zwei durch ein gemeinsames Treppenhaus und einen gemeinsamen Fahrstuhl erschlossen werden. Die Größe dieser Wohnungen liegt jeweils zwischen 89,04 m² und 112,20 m². Im Staffelgeschoss sind drei Wohneinheiten in einer Größen-

ordnung zwischen 191,53 m² und 195,16 m² pro Wohnung genehmigt. Eine Nutzung für freiberufliche oder ähnliche Zwecke hält sich nur innerhalb der Bandbreite der vorhandenen Wohnungsgrößen, wenn sie zumindest die Dreiteilung des Gebäudes, die durch die Zuordnung der Wohnungen zu den Treppenhäusern und Aufzügen gekennzeichnet ist, aufnimmt. Dementsprechend waren für das 1. Obergeschoss drei Büros mit einer Fläche von jeweils 205,44 bzw. 207,94 m² genehmigt worden. Eine Praxis, die sich - anders als die Wohnungen - über das gesamte Geschoss erstreckt, sprengt diesen Rahmen.

Eine andere Beurteilung ist hier auch nicht im Hinblick darauf geboten, dass auch die Kindertagesstätte im Erdgeschoss des Gebäudes die gesamte Geschossfläche (einschließlich eines in den Obergeschossen nicht fortgeführten rückwärtigen Anbaus) einnimmt. Dies hat zwar zur Folge, dass auch das Erdgeschoss insgesamt für andere als Wohnzwecke genutzt wird, ohne dass insoweit auf die Wohnungsgrößen Rücksicht genommen wird. Kindertagesstätten sind aber ohne größenmäßige Beschränkung im Allgemeinen Wohngebiet generell (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zulässig. Durch sie wird also - anders als durch die großflächige Nutzung für freiberufliche oder ähnliche Zwecke - der Gebietscharakter nicht in Frage gestellt. Es ist daher gerechtfertigt, Kindertagesstätte und Räume für freiberufliche Nutzung unterschiedlich zu beurteilen.

Aus der Vereinbarkeit der Kindertagesstätte mit dem Gebietscharakter folgt andererseits aber nicht, wie die Beschwerde meint, dass ihre Größe in gleicher Weise wie die Größe der Wohnungen maßstabbildend für die zulässige Größe der Räume für freiberufliche Nutzung herangezogen werden könnte. Maßstab ist nicht die im Gebiet zulässige, sondern allein die den Charakter des Gebiets prägende Nutzung. Diese wird dadurch bestimmt, dass Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete zumindest vorwiegend dem Wohnen dienen (vgl. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauNVO).

Entgegen der Auffassung der Beschwerde führt es auch nicht zu einem „absurden“ Ergebnis, wenn das 1. Obergeschoss zwar für mehrere einzelne Arztpraxen, nicht aber für eine Gemeinschaftspraxis derselben Ärzte genutzt werden dürfte. Wie das Bundesverwaltungsgericht in dem bereits zitierten Urteil vom 18.05.2001 zu Recht hervorhebt, ist für die Frage, ob der Wohnhauscharakter des Gebäudes gewahrt bleibt, nicht nur auf die Anteile der unterschiedlichen Nutzungen an der Gesamtfläche abzustellen, sondern auch auf die Größe der einzelnen Nutzungseinheiten. Übersteigt die Größe einer einzelnen Einheit, die zu freiberuflichen oder ähnlichen Zwecken genutzt wird, die in dem Gebäude vorhandenen Wohnungsgrößen, kann dies den Wohnhauscharakter des Gebäudes und damit zugleich den Wohnfrieden in ihm beeinträchtigen (NVwZ 2001, 1284 <1285>). Das ist jedenfalls dann der Fall, wenn die Einheit, die für freiberufliche Zwecke benutzt wird, sich wie hier über eine Fläche erstreckt, die der von drei bzw. sechs Wohneinheiten in den anderen Geschossen des Gebäudes entspricht. Bei einer solchen Größenordnung dominiert die wohnungsfremde Nutzung das Erscheinungsbild des Gebäudes. Es handelt sich nicht mehr um ein Wohngebäude, in dem einzelne - ansonsten unauffällige - Einheiten nicht als Wohnungen, sondern zu freiberuflichen Zwecken genutzt werden. Vielmehr entsteht der Eindruck eines Ärztehauses, das - zusätzlich und untergeordnet - auch kleinere Wohnungen enthält.

2.

Ein Anspruch auf die Genehmigung der beabsichtigten Nutzung besteht auch dann nicht, wenn der Bebauungsplan 1304 entsprechend der Auffassung des Verwaltungsgerichts als funktionslos angesehen und das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wird.

a.

Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete entspricht, hinsichtlich der Art der Nutzung allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allge-

mein zulässig wäre. Die nähere Umgebung des Baugrundstücks ist hier die Straßenrandbebauung an der nördlichen Seite der Lothringer Straße mit Ausnahme der Eckgrundstücke an der Graf-Moltke-Straße und der Straßburger Straße/Kurfürstenallee, denn diese Bebauung prägt den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks. Die Eckgrundstücke bleiben außer Betracht, weil sie sich von den anderen Grundstücken deutlich dadurch unterscheiden, dass sie zu Straßen hin liegen, die im Gegensatz zur Lothringer Straße Verbindungsstraßen von das Quartier übergreifender Bedeutung und entsprechend belastet sind. Der Eckbereich Straßburger Straße/Kurfürstenallee ist im übrigen von der übrigen Lothringer Straße noch durch das Bunkergrundstück deutlich geschieden. Die Eigenart der nördlichen Straßenrandbebauung an der Lothringer Straße entspricht der eines Reinen Wohngebiets (WR). Maßgeblich ist insoweit zwar nicht die Festsetzung des Bebauungsplans 575, sondern die tatsächliche Nutzung. Dafür, dass die tatsächliche Nutzung in diesem Bereich von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht, hat die Antragstellerin aber nichts vorgetragen. Ihr Vortrag beschränkt sich auf die Nutzung einzelner Grundstücke in der Straßburger Straße; diese gehören jedoch nicht zu der näheren Umgebung, deren Eigenart das Baugrundstück prägt. Entspricht die nähere Umgebung des Grundstücks der Antragstellerin einem Reinen Wohngebiet, ist die beabsichtigte Nutzung nur unter den Voraussetzungen des § 13 BauNVO zulässig. Diese sind, wie dargelegt, nicht erfüllt.

Von den Anforderungen des § 34 Abs. 2 BauGB kann zwar in entsprechender Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden. Die Befreiung steht aber im Ermessen der Antragsgegnerin. Eine Ermessensreduzierung auf Null, die zu einem Rechtsanspruch der Antragstellerin auf Genehmigung des Vorhabens führen könnte, liegt hier nicht vor.

b.

Das Verwaltungsgericht hat angenommen, dass die Eigenart der näheren Umgebung nicht einem Reinen, sondern einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Zu dieser Einschätzung ist es nicht aufgrund konkreter Feststellungen über Abweichungen der tatsächlichen Nutzung von den Vorgaben des Bebauungsplans, sondern aufgrund der Übernahme der Einschätzung durch die Antragsgegnerin beim Verkauf des Grundstücks gelangt, die durch die Antragstellerin insoweit nicht entkräftet worden war. Der unterschiedlichen Beurteilung braucht hier nicht weiter nachgegangen zu werden, denn § 13 BauNVO unterscheidet hinsichtlich der rechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung von Arztpraxen nicht zwischen Reinen und Allgemeinen Wohngebieten.

c.

§ 34 Abs. 2 BauGB findet aber nur Anwendung, wenn sich die Eigenart der näheren Umgebung eindeutig *einer* der Gebietskategorien der BauNVO zuordnen lässt. Ist eine solche eindeutige Zuordnung zu *einem* bestimmten Gebiet nicht möglich, ist die Zulässigkeit ausschließlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen (BVerwG, Beschl. v. 02.07.1991 - 4 B 1.91 - , NVwZ 1991,982). Ob das auch gilt, wenn ein Gebiet unzweifelhaft als Wohngebiet zu beurteilen ist und lediglich die eindeutige Einstufung als Reines oder Allgemeines Wohngebiet in Frage steht, ohne dass sich daraus unterschiedliche Anforderung an die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens ableiten ließen, kann hier offen bleiben. Auch die Anwendung des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB führt hier nämlich zu keinen anderen Ergebnissen:

Nach dieser Vorschrift muss sich das Vorhaben u.a. nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung, die den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt, ist hier nicht anders zu ermitteln als nach § 34 Abs. 2 BauGB. Sie umfasst die nördliche Straßenrandbebauung in der Lothringer Straße mit Ausnahme der Eckgrundstücke. Deren Eigenart ist durch Nutzungen geprägt, die sich im Rahmen dessen halten, was von der BauNVO für Reine oder Allgemeine Wohngebiete zugelassen wird. Dass sich größere Arztpraxen darunter befinden, trägt die Antragstellerin nicht vor. Die Dialysepraxis, auf die sie sich beruft, liegt - ebenso wie das als Bürogebäude be-

zeichnete Haus - in der Straßburger Straße und damit außerhalb der maßgebenden näheren Umgebung. Selbst wenn diese Praxis räumlich noch einbezogen werden könnte, wäre im übrigen zumindest zweifelhaft, ob sie auf die Eigenart der näheren Umgebung prägend einwirkte oder nicht vielmehr als singulärer Fremdkörper außer Betracht bleiben müsste.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 3, 52 Abs. 1 GKG.

gez.: Stauch

gez.: Göbel

gez.: Alexy