

---

**Datum:** 04.04.2011  
**Gericht:** Verwaltungsgericht Düsseldorf  
**Spruchkörper:** 25. Kammer  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 25 K 5561/10  
**ECLI:** ECLI:DE:VGD:2011:0404.25K5561.10.00

---

**Schlagworte:** Gebot der Rücksichtnahme Obdachlosenunterkunft  
**Normen:** BauO NRW § 33 Abs 3 BauO NRW § 73

---

**Tenor:**

Der der Beigeladenen erteilte Bauvorbescheid der Beklagten vom 19. März 2010 und die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung der Beklagten vom 19. Januar 2011 werden aufgehoben.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Beklagte und die Beigeladene je zur Hälfte. Beklagte und Beigeladene tragen ihre eigenen außergerichtlichen Kosten jeweils selbst.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die jeweilige Vollstreckungsschuldnerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

---

Die Klägerin ist Eigentümerin der nordöstlich der Ser Straße in E-L gelegenen Grundstücke G1,, G2, G3 und G4. Das Flurstück G1 ist mit dem viergeschossigen Wohnhaus Ser Straße 128 bebaut. Die Beigeladene ist Eigentümerin des angrenzenden Flurstücks G5, welches mit dem ebenfalls viergeschossigen Wohnhaus Ser Straße 124-126 bebaut ist; im Erdgeschoss befand sich eine Spielhalle. Die Häuser liegen in der Mitte einer etwa 70 m langen, geschlossen viergeschossig bebauten Häuserzeile Ser Straße 122-132. Auf den im Hintergelände gelegenen Flurstücken G2 und G3 der Klägerin befinden sich Garagen, das Flurstück G4 bildet eine Zufahrt zu diesen Garagen neben dem Haus Ser Straße 122. 1

In nordwestlicher Richtung endet die Bebauung an dieser Straßenseite mit dem Haus Nr. 132; es folgen ein großer Kreisverkehr und anschließend der Brückenzug nach E-S. Südöstlich folgt auf der Straßenseite des Hauses der Klägerin im Anschluss an ihre Parzelle G4 eine Zufahrt ins Hintergelände mit Parkplätzen, sodann ein größerer Einzelhandel Möbelgeschäft Q, dahinter im Hintergelände ein weiteres Möbelhaus, Q1, weiter dahinter im Hintergelände der Sonderpostenverkauf B. Im Anschluss an das Möbelgeschäft folgt in südöstlicher Richtung an der Ser Straße der Betrieb eines großen Autohändlers, P, mit Verkaufsräumen und Werkstattbetrieb, der im Hintergelände bis an das Gebäude des Sonderpostenverkaufs reicht. Weiter südöstlich schließen sich viergeschossige Wohngebäude an; im Hintergelände befinden sich weitere gewerbliche Betriebe, z.B. ein Betrieb C, der rückseitig an die Gebäude der Autowerkstatt angrenzt. Entlang der Straße folgt weitere Wohnbebauung und ein größeres Gebäude mit einem Studentenwohnheim, welches mehrere Hausnummern hat. Die Ser Straße selbst ist vierspurig ausgebaut mit Straßenbahngleisen in der Mitte. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich gegenüber der Häuserzeile mit den Gebäuden der Klägerin und der Beigeladenen, anschließend an den Kreisverkehr, ein größeres, einheitlich gestaltetes Einkaufszentrum (u.a. mit O, L1, E1, N sowie einer Bäckerei). Es schließen sich hier (gegenüber den Möbelgeschäften, dem Autohändler, den weiteren Wohngebäuden) drei- bis viergeschossige, überwiegend ältere Wohnhäuser, teilweise mit Leerstand an; in den Erdgeschossen befinden sich überwiegend kleinere Ladengeschäfte.

Ein Bebauungsplan für das in Rede stehende Gebiet besteht nicht.

3

Die Beigeladene beantragte unter dem 9. Februar 2010 die Erteilung eines Vorbescheides zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Umnutzung des Wohnhauses zu einer Einrichtung mit betreuten Wohngruppen. Nach einer "Kurzbeschreibung" und einer Betriebsbeschreibung soll ein Übergangswohnheim für allein stehende, volljährige, männliche Mitbürger entstehen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind und der Hilfe einer derartigen Einrichtung bedürfen. Die Einrichtung solle den alten Standort im "I" ersetzen, wo die Zielgruppe seit 1982 versorgt werde. Nach den dort gemachten Erfahrungen werde die Nachbarschaft durch die betreuten Personen nicht negativ beeinträchtigt, auch am neuen Standort sei dies nicht zu erwarten. Nach der "Kurzbeschreibung" werde es keinen eklatanten sozialen Unterschied zu den Bewohnern in den Nachbarhäusern geben. Vorgesehen sind 32 Einzelzimmer in Gruppen von je 8 Bewohnern auf vier Etagen (1. bis 3. Etage und Dachgeschoss), ferner eine kurzfristige Unterbringungsmöglichkeit mit vier Einzelzimmern. Im Erdgeschoss sind Küche und Speiseraum vorgesehen. Die Bewohner würden im Haus durch ein interdisziplinäres Team von Sozialpädagogen, Sozialbetreuern, Hauswirtschaftskräften und Haustechnikern betreut und versorgt. Die Bewohner würden durch tagesstrukturierende Angebote beschäftigt. Eine "Rund um die Uhr" Anwesenheit von Personal werde gewährleistet. Mit einer Belegungsauslastung von 95 % sei zu rechnen, d.h. täglich würden 34 Personen versorgt und betreut. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bis zur Weitervermittlung betrage ca. 7 Monate. Der Betrieb ähnele in gewisser Weise einem Hotelbetrieb, mit dem Unterschied der Betreuung der Bewohner, der durchschnittlichen Aufenthaltszeit von 7 Monaten und der Finanzierung durch Landschaftsverband Rheinland und Stadt E. Nach einem beigefügten Balkendiagramm ist ein pädagogisches Team aus 7 Personen montags bis freitags überwiegend von 7 – 17 Uhr anwesend, 1 Person davon von 16 – 23 Uhr; Haustechnik und Hauswirtschaft sind für montags bis freitags eingetragen, ferner sind "studentische Ergänzungskräfte" für Nachtdienst und Wochenende eingetragen.

4

Mit Bescheid vom 19. März 2010 erteilte die Beklagte der Beigeladenen den Vorbescheid, dass das Vorhaben Nutzungsänderung Wohn- und Geschäftsgebäude von Wohnungen mit

5

Ladenlokal und Spielhalle in eine Gemeinbedarfsanlage (Übergangswohnheim)  
planungsrechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig sei.

Nachdem die Klägerin sich wegen durchgeführter Bauarbeiten an die Beklagte gewandt hatte, gab die Beklagte der Klägerin den Bauvorbescheid unter dem 12. August 2010 bekannt und führte ihre Auffassung aus, dass das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig sei. 6

Die Klägerin hat insoweit am 26. August 2010 Klage erhoben. 7

Unter dem 18. Juni 2010 stellte die Beigeladene den Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung für die Umnutzung des ehemaligen Wohnhauses zu einer Einrichtung mit betreuten Wohngruppen. Die Betriebsbeschreibung entspricht derjenigen zu dem Antrag auf Vorbescheid; weiter findet sich eine Betriebsbeschreibung für die Küche sowie eine Betriebsbeschreibung für gewerbliche Anlagen, die sich auf die Mitarbeiter bezieht. Das Balkendiagramm sieht weiterhin das pädagogische Team mit 7 Personen montags bis freitags vor (überwiegend 7 bis 17 Uhr, einmal 16 – 23 Uhr), ferner 3 Personen Haustechnik montags bis Freitag, 2 Personen Reinigungskräfte vormittags montags bis freitags, 5 Personen Küchenpersonal montags bis sonntags (im wesentlichen 7 bis 15 bzw. 16 Uhr), schließlich 2 Personen "Ergänzungskräfte / Nachtdienst und Wochenende montags bis sonntags, einmal 8 – 22 Uhr, einmal 22 bis 8 Uhr. 8

Die Beklagte erteilte der Beigeladenen die Baugenehmigung mit Bescheid vom 19. Januar 2011. Im Text wird gemäß § 73 BauO NRW einer Abweichung von § 33 Abs. 3 BauO NRW zugestimmt mit der Begründung, im Spitzboden finde keine neue Nutzung statt, es befänden sich dort keine Aufenthaltsräume gemäß § 48 BauO NRW. Unter dem 24. Januar 2011 gab sie die Baugenehmigung der Klägerin bekannt und führte ihre Auffassung aus, dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich zulässig sei. 9

Am 4. Februar 2011 hat die Klägerin auch gegen die Baugenehmigung Klage erhoben. 10

Zur Begründung macht sie im einzelnen geltend, das Vorhaben verstoße gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Nach dem Geschäftsbericht 2009 der Beigeladenen handele es sich bei den aufzunehmenden Bewohnern um in der Regel arbeitslose, überwiegend sucht- oder psychisch kranke Männer. Das Gebiet Ser Straße stelle ein bürgerliches und geordnetes Wohngebiet dar, das durch das geplante Übergangsheim gravierend entwertet werde; auch das neu gebaute gegenüber liegende Einkaufszentrum werde durch die Problematik der künftigen Bewohner entscheidend beeinträchtigt. Das Gebiet sei faktisch als allgemeines Wohngebiet zu bewerten; das Vorhaben stelle keine wohngebietstypische Gemeinbedarfsanlage dar. Im bisherigen Standort "I" sei es nach dem Geschäftsbericht der Beigeladenen häufig zu Gewaltandrohungen und Gewalttätigkeiten gekommen. Daher führe das Vorhaben zu bodenrechtlichen Spannungen. Die in den Bauvorlagen erwähnte "Rund um die Uhr" Betreuung sei nicht gewährleistet; nachts und an den Wochenenden gebe es nur studentische Ergänzungskräfte. Ein Betreuungsschlüssel sei nicht vorgesehen; unklar sei, wie viele Sozialpädagogen im Objekt anwesend seien, wie die besondere Problemsituation der Notbelegung – nicht nur an Wochenenden – aufgefangen werde. Unklar sei, ob es sich bei den tagesstrukturierenden Angeboten um ein Angebot oder auch um eine Verpflichtung handele; zur Durchführung des Angebotes seien auch keine Therapie-, Sport- oder Werkräume vorgesehen. Die Baugenehmigung und die zugehörigen Bauvorlagen seien mit Blick auf den Personalschlüssel und die Ausbildung des Personals unbestimmt. Die Baugenehmigung verstoße ferner gegen § 33 Abs. 3 BauO NRW; die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung seien nicht gegeben. Wegen des von der Beigeladenen erwähnten fünfjährigen Leerstandes des Hauses sei eine vollständige Prüfung erforderlich 11

gewesen.

Die Klägerin beantragt, 12  
**den der Beigeladenen erteilten Vorbescheid der Beklagten vom 19. März 2010 sowie 13  
die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung der Beklagten vom 19. Januar 2011  
aufzuheben.**

Die Beklagte beantragt, 14  
**die Klage abzuweisen.** 15

Sie vertritt die Auffassung, es handele sich nicht um ein faktisches allgemeines Wohngebiet. 16  
Das Gebot der Rücksichtnahme sei nicht verletzt; das Gebiet sei durch den benachbarten  
großflächigen Möbeleinzelhändler und den KFZ-Handel mit Reparaturbetrieb vorbelastet.  
Hinsichtlich des erwähnten Konfliktpotentials sei entgegenzuhalten, dass über das Gebot der  
Rücksichtnahme kein Milieuschutz gewährt werde. Es handele sich der Sache nach um ein  
Wohnhaus, wie es auch sonst üblich sei; daher reiche es auch aus, wenn im Nachtdienst nur  
eine Person anwesend sei, die als Ansprechpartner diene und ggf. ein Notbett vergeben  
könne. Mit Schriftsatz vom 29. März 2011 hat die Beklagte mitgeteilt, dass die Zulassung der  
Abweichung von § 33 Abs. 3 BauO NRW aufgehoben wird, da diese Vorschrift nicht  
Gegenstand des vereinfachten Genehmigungsverfahrens sei; die Zulassung der Abweichung  
habe auf einem Versehen beruht.

Die Beigeladene beantragt, 17  
**die Klage abzuweisen.** 18

Sie legt ihre Auffassung dar, dass das Vorhaben nicht rücksichtslos sei. Das bisherige "I" 19  
solle abgerissen werden, da eine erforderliche Renovierung unwirtschaftlich sei. Die Frage  
der Gewalt spiele eine untergeordnete Rolle und werde durch die minimalen Einsätze der  
Polizei dokumentiert. Auch im "I" habe es keine Spannungen mit dem Wohnumfeld gegeben.  
Zur Tagesstrukturierung würden "hauswirtschaftliche Dienste übernommen, natürlich auch  
technische Dienste und die alltäglichen Dinge". Das Haus sei in das Netzwerk der Diakonie  
eingebunden, abgestimmt mit dem Landschaftsverband Rheinland und der Stadt E. Das  
Haus sei 24 Stunden besetzt, das Personal sei ausgebildet und zusatzausgebildet.

Im Erörterungstermin vom 23. Februar 2011 hat der Vorsitzende die Örtlichkeit in 20  
Augenschein genommen; auf die Niederschrift wird Bezug genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend auf den Inhalt 21  
der Gerichtsakten sowie der Verwaltungsvorgänge der Beklagten Bezug genommen.

**Entscheidungsgründe:** 22

Die zulässige Klage ist begründet, denn sowohl der der Beigeladenen erteilte 23  
Bauvorbescheid der Beklagten vom 19. März 2010 als auch die der Beigeladenen erteilte  
Baugenehmigung der Beklagten vom 19. Januar 2011 sind rechtswidrig und verletzen die  
Klägerin in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO, weil sie gegen öffentlich-rechtliche  
Vorschriften verstoßen, die zugleich den Interessen der Klägerin als Nachbarin zu dienen  
bestimmt sind.

Die Baugenehmigung ist allerdings nicht mit Blick auf nachbarrechtliche Interessen deshalb unbestimmt, weil sie – wie die Klägerin detailliert beanstandet – keine Angaben darüber enthält, welche Personen des "pädagogischen Teams" zu welchen Zeiten tätig sind, wie viele Personen sie jeweils wie lange betreuen, welche Ausbildung die Personen jeweils haben, wie die Urlaubs- und Krankheitsvertretung geregelt ist etc.. Nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauPrüfVO muss die Betriebsbeschreibung Angaben enthalten über die Zahl der Beschäftigten; diese Zahl ist angegeben. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 6 BauPrüfVO muss die Betriebsbeschreibung bei landwirtschaftlichen Betrieben Angaben über die Anzahl der Arbeitskräfte, ihre fachliche Eignung sowie Art und Umfang ihrer Tätigkeiten enthalten. Dies zeigt, dass die von der Klägerin vermissten Angaben bei nichtlandwirtschaftlichen Betrieben nicht erforderlich sind. – Hinsichtlich des nur zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens beantragten Vorbescheides waren diese Fragen ohnehin nicht zu prüfen.

Die Klägerin kann sich auch nicht auf den in erster Linie geltend gemachten Gebietsgewährleistungsanspruch stützen. Dieser besagt, dass ein Nachbar sich unabhängig von irgendwelchen tatsächlichen Betroffenheiten gegen Bauvorhaben zur Wehr setzen kann, die den Baugebietsfestsetzungen bzw. dem Charakter des vorhandenen faktischen Baugebietes widersprechen, 25

vgl. z.B. BVerwG, Urteil vom 16. September 1993 – BRS 55 Nr. 110 -, Urteil vom 23. August 1996 BRS 58 Nr. 159 , Beschluss vom 11. April 1996 – BRS 58 Nr. 82, Beschluss vom 2. Februar 2000 BRS 63 Nr. 190 ; 26

dieser Nachbarschutz besteht auch im nicht beplanten Innenbereich bei Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB, 27

vgl. z.B. BVerwG, Beschluss vom 11. April 1996 – BRS 58 Nr. 82 -. 28

Die maßgebliche nähere Umgebung i.S.d. § 34 BauGB zur Bestimmung der Art der Nutzung wird dadurch ermittelt, dass in zwei Richtungen – in Richtung vom Vorhaben auf die Umgebung sowie in Richtung von der Umgebung auf das Vorhaben – geprüft wird, wie weit die jeweiligen Auswirkungen reichen. Zu berücksichtigen ist die Umgebung zum einen insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann, und zum anderen insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst, 29

vgl. BVerwG, Urteil vom 26. Mai 1978 – BRS 33 Nr. 36 -. 30

Die maßgebliche nähere Umgebung, der "Rahmen", wird nach dem Eindruck, den der Vorsitzende in der Ortsbesichtigung vom 23. Februar 2011 gewonnen und der Kammer anhand des Karten- und Fotomaterials vermittelt hat, dadurch bestimmt, dass die prägende Bebauung in nordwestlicher Richtung der Ser Straße an dem großen Kreisverkehr und in südöstlicher Richtung der Ser Straße spätestens an der Einmündung der Straße B1 endet. Prägend ist insoweit die Bebauung beidseits der Ser Straße, der trennende Wirkung trotz ihrer Breite nicht zukommt; die Bebauung auf beiden Straßenseiten wirkt zusammengehörig. In unmittelbarer Nähe des Vorhabengrundstücks finden sich mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe (Einkaufszentrum auf der gegenüberliegenden Straßenseite, Möbelhäuser sowie Sonderpostenverkauf im Hintergelände auf der Straßenseite der Klägerin auf dem vom Vorhabengrundstück aus übernächsten Grundstück, großflächiger Autohandelsbetrieb auf dem anschließenden Grundstück), ferner weitere gewerbliche Nutzung im Hintergelände, Wohngebäude, kleinere Geschäfte in den Erdgeschossen auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Insbesondere die Einzelhandelsbetriebe wirken nach ihrer 31

Größe und Nähe prägend auf das Vorhabengrundstück. Die BauNVO kennt keinen Gebietstyp, der insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Wohnnutzung in größerem Umfang verbindet. Im übrigen sei angemerkt, dass das Vorhaben der Beigeladenen auch bei Annahme eines faktischen allgemeinen Wohngebiets grundsätzlich als Anlage für soziale Zwecke nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig sein könnte,

so auch VG München, Urteil vom 14. März 2005 – M 8 K 04.4552 – juris -. 32

Unter "Anlagen für soziale Zwecke" sind alle Einrichtungen mit Unterbringungs- und Betreuungszwecken zu verstehen, bei denen nach außen wahrnehmbare, für den jeweiligen sozialen Zweck typische menschliche Lebensäußerungen im Vordergrund stehen, wie z.B. Kindergärten, Jugendheime, Altentagesstätten, Fürsorgeeinrichtungen für Obdachlose oder bestimmte Behindertenheime und –werkstätten, 33

so OVG NRW, Beschluss vom 6. Oktober 2010 – 2 A 1503/09 -. 34

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt sich mithin nach § 34 Abs. 1 BauGB, wonach das Vorhaben – allein dies ist streitig – zulässig ist, wenn es sich nach seiner Art in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Wie ausgeführt, findet das Vorhaben in der beschriebenen, den Rahmen bildenden Umgebung kein Vorbild; insbesondere das – auch schon recht weit entfernte – Studentenwohnheim kommt insoweit nicht als Vorbild in Betracht, da es dem Erscheinungsbild der anschließenden üblichen Wohnhäuser entspricht und sich lediglich in der Innenaufteilung durch eine Mehrzahl kleinerer Wohnungen unterscheidet; Betreuungen, wie bei beim Vorhaben der Beigeladenen vorgesehen, finden hier nicht statt. Ein Vorhaben, das sich nicht in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, kann sich zwar ebenfalls seiner Umgebung einfügen, was dann der Fall ist, wenn es weder selbst noch infolge nicht auszuschließender Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen, 35

st. Rspr. des BVerwG seit dem vorgenannten Grundsatzurteil vom 26. Mai 1978. 36

Es fügt sich insbesondere dann nicht ein, wenn es gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstößt. Dem Gebot der Rücksichtnahme kommt nachbarschützende Wirkung zu, wenn in qualifizierter und individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar begrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist. Für die Annahme einer Rücksichtslosigkeit in diesem Sinne reicht es nicht aus, dass ein Vorhaben sich nicht in jeder Hinsicht innerhalb des Rahmens hält, der durch die Bebauung der Umgebung gebildet wird. Hinzukommen muss objektiv-rechtlich, dass es im Verhältnis zu seiner Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt, die potenziell ein Planungsbedürfnis nach sich ziehen, und subjektiv-rechtlich, dass es die gebotene Rücksichtnahme speziell auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung vermissen lässt, 37

vgl. BVerwG, Urteil vom 25. Februar 1977 – IV C 22.75 -. 38

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann aufgrund des Rücksichtnahmegebots umso mehr an Rücksichtnahme verlangt werden, je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugute kommt; umgekehrt braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, umso weniger Rücksicht zu nehmen, je verständlicher und unabweisbarer die von ihm mit seinem Vorhaben verfolgten Interessen sind. Die hierbei vorzunehmende 39

Interessenabwägung hat sich an dem Kriterium der Unzumutbarkeit auszurichten, und zwar in dem Sinne, dass dem Betroffenen die nachteilige Wirkung des streitigen Bauvorhabens nicht mehr zugemutet werden kann.

Nach diesen Kriterien sieht die Kammer nach eingehender Beratung das streitige Vorhaben gegenüber der Klägerin als rücksichtslos an. Dies ergibt sich aus den konkreten Verhältnissen in der Örtlichkeit. Die von den Beteiligten schriftsätzlich diskutierten Entscheidungen des VG München 40

a.a.O. zu einer Obdachlosengemeinschaftsunterkunft 41

und des BVerwG 42

Urteile vom 23. August 1996 – 4 C 13/94 – und vom 17. Dezember 1998 – 4 C 16/97 zu einer Asylbewerberunterkunft 43

betrafen freistehende Vorhaben auf großflächigen Grundstücken in offener Bauweise; im Fall des VG München war das Grundstück des dortigen Klägers von dem Vorhabengrundstück durch einen Weg getrennt; im Fall des BVerwG (beide Urteile betreffen dasselbe Vorhaben) besaß der Kläger ein Einfamilienhaus in einer Villengegend, das Nachbargrundstück mit der Unterkunft für 26 Asylbewerber in zwei Doppelhaushälften war 5.000 qm groß. Das streitige Vorhaben unterscheidet sich von diesen nach der Wertung der Kammer wesentlich dadurch, dass es unmittelbar an das Haus der Klägerin, sozusagen "Tür an Tür", grenzt, Lebensäußerungen sich mithin intensiver auf das Haus der Klägerin auswirken. Zwar wirkt das Vorhaben nach seinem äußeren Eindruck wie ein "normales Wohnhaus", worauf die Beklagte mit Schriftsatz vom 29. März 2011 unter Hinweis auf das letztgenannte Urteil des BVerwG verwiesen hat. Dort war ausgeführt, revisionsrechtlich nicht zu beanstanden sei die Wertung des Berufungsgerichts, die Gebäude seien ihrer äußeren Gestaltung nach Wohnhäuser, nach außen trete im wesentlichen nur in Erscheinung, dass sich in den Gebäuden ständig Menschen aufhielten, als wohnten sie dort. Hier liegen die Verhältnisse indes tatsächlich nach der Bewertung der Kammer wesentlich anders. Entgegen der noch in der mündlichen Verhandlung vertretenen Auffassung der Beklagten, es handele sich um ein "normales Wohnhaus", hat die Beigeladene selbst in ihrer Betriebsbeschreibung das Vorhaben mit "ähnelt in gewisser Weise einem Hotelbetrieb" beschrieben. Die Bewohner des "Hotelbetriebs" bilden indes eine schwierige Klientel. Im Geschäftsbericht 2009 der Beigeladenen ist insoweit ausgeführt: 44

"Zielgruppe des Übergangsheimes sind akut wohnungslose, allein stehende Männer, bei denen, auf Grund der Schwere der Störungen und der Problemlagen, überwiegend die Diagnostik, die Motivation und schließlich eine Vermittlung in weiterführende Hilfemaßnahmen im Vordergrund stehen und die zum jetzigen Zeitpunkt eine Vollversorgung benötigen. Die Klienten sind bei Aufnahme in der Regel arbeitslos und zum überwiegenden Teil sucht- oder psychisch krank, mit den entsprechenden gesundheitlichen und psychosozialen Folgeerscheinungen. ... Die Bewohner sind im I in 13 Doppelzimmern und 14 Einzelzimmern untergebracht. Daneben verfügt die Einrichtung über einen großen Esssaal und diverse Freizeit- und Aufenthaltsräume. ... Zuletzt muss noch erwähnt werden, dass die noch vorhandenen 13 Doppelzimmer immer mehr zu unnötigen Schwierigkeiten in der Arbeit führen. Die Bewohner geraten häufig in Auseinandersetzungen und haben keine Rückzugsmöglichkeit. Dies führt am Ende häufig nach Gewaltandrohungen bzw. Gewalttätigkeiten zu disziplinarischen Entlassungen." 45

Soweit hier zuletzt die aus mangelnder Rückzugsmöglichkeit resultierende Gewalt angesprochen ist, ist in dem nunmehr genehmigten Vorhaben zwar das Problem der teilweisen Unterbringung in Doppelzimmern behoben, da nur 32 Einzelzimmer vorgesehen sind. Andererseits sind gegenüber dem "I" die nach dem Geschäftsbericht dort vorhandenen "diversen Freizeit- und Aufenthaltsräume" entfallen. Die genehmigten Grundrisse sehen im 1. bis 3. Obergeschoss lediglich ein sog. "Wohnzimmer" von ca. 17 qm für jeweils 8 Personen vor; im Dachgeschoss ist auch dieser Raum entfallen, es gibt dort nur einen Raum von ca. 11 qm mit der Bezeichnung "Wohnraum/Gruppenleiter", während in den anderen drei Geschossen für den Gruppenleiter jeweils ein selbständiger zusätzlicher Raum vorgesehen ist. Das Erdgeschoss ist ausgenutzt mit zwei Notschlafstellen (die beiden anderen befinden sich im Kellergeschoss), Räumlichkeiten der Küche, Büros, Pforte sowie einem großen Raum "Speiseraum / Pausenraum". Dies zeigt, dass es die Rückzugsmöglichkeiten der Sache nach weiter nicht gibt; geraten etwa zwei Bewohner in dem recht kleinen "Wohnzimmer" aneinander, so wird es nach Lage der Dinge bei den im Geschäftsbericht beschriebenen Bewohnern zur Gewaltvermeidung nicht ausreichen, wenn sich einer in sein Einzelzimmer "zurückzieht". Derartige Auseinandersetzungen können sich, auch wenn sie innerhalb des Gebäudes ihren Ausgang nehmen, nach außen verlagern, und zwar auf den Bürgersteig vor dem Gebäude, da das Grundstück nicht über einen rückwärtigen Garten verfügt; die rückwärtige Freifläche wird nach dem genehmigten Lageplan für Garagen und Stellplätze, ferner zum Abstellen der Mülltonnen (Betriebsbeschreibung) genutzt. Abgesehen davon ist nach Lage der Dinge auch im übrigen davon auszugehen, dass sich die Bewohner angesichts der beengten Wohnverhältnisse in dem Gebäude jedenfalls bei passender Witterung draußen aufhalten werden, d.h. mangels Gartens vor dem Haus. Hier können die Bewohner sich auch mit anderen Personen, Bekannten etc., treffen. Soweit die Vertreter der Beklagten in der mündlichen Verhandlung darauf hingewiesen haben, dieser Aufenthalt sei wegen der örtlichen Verhältnisse, insbes. des Straßenlärms nicht attraktiv, greift dies nicht durch. Mit dem Ende des Berufsverkehrs in den späten Nachmittagstunden lässt der Straßenlärm auf der Ser Straße stark nach. Der im wesentlichen ganztägige intensive LKW-Verkehr in der Nähe, insbesondere in dem Kreisverkehr, berührt im wesentlichen nicht die Ser Straße, sondern die Straße S1 (Richtung Autobahn), die Brücke nach S mit den dortigen Hafenanlagen, ferner die Straße B2 mit Richtung in die Industriegebiete und Hafenanlagen in E-O1. Insoweit ist nach der Bewertung der Kammer damit zu rechnen, dass sich die Bewohner in relevantem Umfang auch auf der Straße vor dem Haus aufhalten können. Dies bewertet die Kammer bei der Situation "Tür an Tür" mit dem Haus der Klägerin als rücksichtslos. Insbesondere ältere Bewohner – wie seitens der Klägerin in der mündlichen Verhandlung erwähnt – empfinden Angstgefühle, wenn sie durch eine Gruppe von Männern – nach dem Geschäftsbericht der Beigeladenen überwiegend suchtkrank oder drogenabhängig – zu ihrem Haus gehen müssen, ohne dieser Gruppe ausweichen zu können, weil sich ihr Hauseingang unmittelbar benachbart befindet. Verstärkt wird dies noch, wenn die Bewohner des Hauses der Klägerin von den Klienten der Beigeladenen bei dieser Gelegenheit angesprochen werden, wie es nach der Lebenserfahrung durchaus zu erwarten ist. Verstärkt wird die Belastungssituation für das Haus der Klägerin durch etwaige Polizeieinsätze in dem geplanten Vorhaben der Beigeladenen; im Schriftsatz vom 5. Januar 2011 hat die Beigeladene selbst Polizeieinsätze im "I" (als "minimal") erwähnt.

Die Beigeladene kann dieser Bewertung nicht mit Erfolg durch den Hinweis darauf entgegentreten – wie in der mündlichen Verhandlung ausgeführt –, die Bewohner müssten sich zu einer Änderung ihres Lebens verpflichten, auch wegen der Kosten der Einrichtung: wenn sie das nicht täten, flögen sie letztlich aus der Einrichtung hinaus. Hierbei ist schon vorausgesetzt, dass jedenfalls einige Bewohner sich nicht wie gewünscht verhalten, dass es mithin zu den Belästigungen der Nachbarschaft kommen kann. Wenn sie dann später "aus

der Einrichtung herausfliegen" – auch der Geschäftsbericht 2009 erwähnt disziplinarische Entlassungen –, macht dies die eingetretenen Belästigungen der Nachbarschaft nicht ungeschehen. Auch im übrigen ist nicht sichergestellt, dass die Bewohner letztlich gehindert wären, sich vor dem Haus aufzuhalten. Die in der Betriebsbeschreibung genannte "Beschäftigung durch tagesstrukturierende Angebote" ist insoweit nichtssagend. Der Schriftsatz der Beigeladenen vom 5. Januar 2011 "Um eine entsprechende Tagesstrukturierung zu konkretisieren, sei klargestellt, dass hauswirtschaftliche Dienste übernommen werden, natürlich auch technische Dienste und die alltäglichen Dinge; mehr kann seitens der Beigeladenen nicht ausgeführt werden" trägt zur Erhellung ebenfalls nicht bei. Nach den Bauvorlagen sind für die hauswirtschaftlichen Dienste Küchen- und Reinigungspersonal vorgesehen, für die technischen Dienste drei Personen für Haustechnik; was "die alltäglichen Dinge" sind, bleibt unklar. Ferner ist nirgendwo verbindlich gesagt, dass die "tagesstrukturierenden Angebote" auch angenommen werden müssen. Eine Nichtannahme mag ggf. zu einer folgenden disziplinarischen Entlassung führen, hindert aber nicht den Umstand, dass sich mehrere der Bewohner abweichend von den Zielvorgaben in einer Weise verhalten, die gegenüber den Nachbarn nicht zumutbar ist. Schließlich ist die Betreuung durch "tagesstrukturierende Angebote" durch das Team von Sozialpädagogen und Sozialbetreuern nur montags bis freitags während der Dienstzeiten dieses Personals gegeben. Im übrigen sind die Bewohner im wesentlichen sich selbst überlassen. Nach dem zur Baugenehmigung vorgelegten – im übrigen nicht mit Zugehörigkeitsvermerk versehenen – Balkendiagramm ist an Wochenenden lediglich für einige Stunden das Küchenpersonal anwesend, ferner – ebenfalls im Nachtdienst – eine Person "Ergänzungskraft" (im Balkendiagramm zum Vorbescheidsantrag "studentische Ergänzungskraft"). Diese nimmt im wesentlichen Pförtneraufgaben wahr und wird sich bei etwaigen Auseinandersetzungen nach Lage der Dinge schon im eigenen Interesse darauf beschränken, ggf. die Polizei zu rufen. Nach allem ist eine unzumutbare Belästigung der Nachbarschaft nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Bewohner durch anderweitige Beschäftigung gehindert sind, ein entsprechendes Verhalten an den Tag zu legen. Mit weiteren Störungen der Nachbarschaft, insbesondere der Bewohner des Hauses der Klägerin, ist im übrigen zu rechnen, wenn nachts eine der vier Notschlafstellen aufgesucht wird.

Die Beigeladene kann gegenüber dieser Bewertung nicht mit Erfolg darauf verweisen, dass es am bisherigen Standort "I" keine Probleme mit der Nachbarschaft gegeben habe. Abgesehen davon, dass die Beigeladene selbst schriftsätzlich Polizeieinsätze erwähnt, ist das "I", wie dem Vorsitzenden bekannt und von ihm der Kammer vermittelt, in wesentlich anderen örtlichen Verhältnissen gelegen. Es liegt isoliert zwischen dem Hafenbecken des Außenhafens, der N1straße und der Vstraße; die "benachbarten" Wohnhäuser stehen auf der gegenüberliegenden Seite der Vstraße, der Eingang zum "I" befindet sich an der Straßenecke N1straße / Vstraße, weit entfernt von der Nachbarschaft. Mit der nunmehr gegebenen Situation "Tür an Tür" sind diese Verhältnisse nicht zu vergleichen. 48

Gegenüber den – wie dargelegt – gewichtigen Schutzinteressen der Klägerin treten die Interessen der Beigeladenen zurück. Sie ist nicht darauf angewiesen, ihr – durchaus öffentlichen Interessen dienendes – Vorhaben gerade in diesem Gebäude durchzuführen. Nach ihren Äußerungen in der mündlichen Verhandlung wird das Vorhaben dort durchgeführt, weil die Beigeladene das Haus nach fünfjährigem Leerstand – d.h. zu einem günstigen Preis – erworben hat. Es wäre ebenso der Erwerb eines Gebäudes in anderer, mit Blick auf die Nachbarschaft nicht so sensibler Lage möglich gewesen. Die Interessenabwägung geht zu Lasten der Beigeladenen aus, weil sie eine – wie dargelegt – "aus dem Rahmen fallende" Nutzung aufnehmen möchte und deshalb einer besonderen Rücksichtnahmepflicht gegenüber der Klägerin, die sich mit ihrer Nutzung "im Rahmen" hält, 49

unterliegt. Die Klägerin darf sich in individualisierter und zugleich qualifizierter Weise auf die Bewahrung der Wohnruhe ihres Hauses und der Vermeidung tendenziell gebietsfremder Störungen berufen, da insbesondere die räumliche Nähe dazu führt, dass sich die Klägerin bzw. ihre Mieter den milieu- bzw. betriebsbedingten Auswirkungen und Lebensäußerungen kaum entziehen können, weil sie unmittelbar auf ihr Grundstück einwirken.

Diese Bewertung entspricht im übrigen der Rechtsprechung der Kammer und anderer Kammern des Gerichts in ähnlich gelagerten Fällen. So ist etwa im Verfahren 25 K 3243/07 das Begehren auf Erweiterung eines kleinen Hotels durch Einbeziehung einiger Zimmer in einer Doppelhaushälfte mit Blick auf die Beeinträchtigung der Wohnnutzung des Eigentümers der anderen Doppelhaushälfte durch die mit den Hotelgästen verbundene Unruhe erfolglos geblieben. Im Verfahren 9 K 4315/08 ist eine Wohnungsprostitution (mit nur 1 oder 2 Beschäftigten) wegen räumlicher Enge in Bezug auf den dortigen Kläger als unzumutbar bewertet worden. 50

Die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung der Beklagten verstößt ferner gegen § 33 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW. Hiernach ist die Brandwand bei anderen Gebäuden als Gebäuden geringer Höhe durchgehend entweder 0,30 m über Dach zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden Stahlbetonplatte in der Feuerwiderstandsklasse F 90 abzuschließen. Die Vorschrift ist anwendbar, da es sich nicht um ein Gebäude geringer Höhe handelt; nach der genehmigten Schnittzeichnung liegt der Fußboden der Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf einer Höhe von 13,04 m, vgl. § 2 Abs. 3 Satz 1 BauO NRW. Die nach § 31 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW erforderliche Gebäudeabschlusswand ist nach der Tabelle zu § 29 Abs. 1 BauO NRW, Zeile 5, Spalte 4, als Brandwand herzustellen. Die Vorschrift des § 33 Abs. 3 BauO NRW ist als Brandschutzvorschrift nachbarschützend mit Blick auf die Klägerin, deren Grundstück unmittelbar angrenzt. Die Giebelwand zum Grundstück der Klägerin entspricht den Anforderungen nicht, da sie weder über Dach geführt ist noch mit der auskragenden Stahlbetonplatte versehen ist. 51

Die Beklagte kann der Anwendung dieser Vorschrift nicht entgegenhalten, dass § 33 BauO NRW gemäß § 68 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 BauO NRW nicht zum Prüfprogramm im – hier gegebenen – vereinfachten Genehmigungsverfahren gehört. Denn die Beklagte hat die Vorschrift in ihrer bauordnungsrechtlichen Prüfung (Beiakte 3, Bl. 137) tatsächlich geprüft, wie auch andere nicht zum Prüfprogramm gehörende Vorschriften (§ 36 BauO NRW). Nach der Rechtsprechung des OVG NRW 52

z.B. Urteil vom 28. Januar 2008 – 10 A 1075/08 – 53

war sie hierzu auch berechtigt; im Leitsatz ist insoweit ausgeführt: "Die Bauaufsichtsbehörde ist im Einzelfall befugt, ihre präventive Prüfung über § 68 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 BauO NRW hinaus auf Brandschutzvorschriften zu erstrecken. ..." Hiernach kann dahinstehen, ob die Beklagte zu dieser Prüfung mit Blick auf den von der Beigeladenen selbst erwähnten fünfjährigen Leerstand des gesamten Hauses auch verpflichtet war, worauf der Prozessbevollmächtigte der Klägerin in der mündlichen Verhandlung hingewiesen hat. Ob der Bestandsschutz entfallen war, bedarf deshalb keiner Prüfung, 54

vgl. insoweit z.B. Gädtke/Temme/Heintz/Czepuck, BauO NRW, 11. Aufl. 2008, § 75 Rdn. 117 und die dort genannte Rspr. des OVG NRW, wonach die bloße Nichtnutzung eines über viele Jahre hinweg leerstehenden Wohngebäudes als solche nicht schon regelmäßig zum Erlöschen des durch die erteilte Baugenehmigung vermittelten Bestandsschutzes führt, wenn nicht zugleich auch der Verfall des Gebäudes nach außen hin deutlich in Erscheinung tritt. 55

|  |    |
|--|----|
| Die nach § 73 BauO NRW zugelassene Abweichung von § 33 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW ist rechtswidrig und bedeutet zugleich eine Nachbarrechtsverletzung der Klägerin.<br>Voraussetzung für die Zulassung einer Abweichung ist nach ständiger Rechtsprechung des OVG NRW ein atypischer Sachverhalt; die Abweichung ist kein Instrument zur Legalisierung ganz gewöhnlicher Rechtsverletzungen,   | 56 |
| vgl. Schulte in Boeddinghaus/Hahn/Schulte, BauO NRW, § 73 Rdn. 12, 13.   | 57 |
| Ein atypischer Sachverhalt ist hier nicht gegeben. Es handelt sich um völlig gewöhnliche, geschlossen aneinandergebaute mehrgeschossige Gebäude auf Grundstücken üblicher Größe, wie es sie zu Tausenden gibt. Die Beklagte hat zudem ihr Ermessen bei der Zulassung der Abweichung fehlerhaft ausgeübt, da sie von einem falschen Sachverhalt ausgegangen ist. Ausgeführt ist insoweit "im Spitzboden findet keine neue Nutzung statt, es befinden sich dort keine Aufenthaltsräume gem. § 48 BauO NRW". Dies trifft hinsichtlich des Spitzbodens zwar zu. Übersehen ist indes, dass die Anforderungen den gesamten Bereich betreffen, in welchem die Giebelwand auf das Dach trifft, mithin auch das Dachgeschoss über dem 3. Obergeschoss und unterhalb des Spitzbodens. In diesem befinden sich Aufenthaltsräume, nämlich zwei Zimmer für Bewohner unmittelbar an der Giebelwand, und kann es zu einem Brand aufgrund Verhaltens der Bewohner kommen, dessen Überschlag über das Dach auf das Nachbargebäude der Klägerin § 33 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW verhindern will. | 58 |
| Die Beklagte kann sich letztlich nicht darauf berufen – wie in der mündlichen Verhandlung ausgeführt –, dass sie die Abweichung versehentlich zugelassen habe. Im Schriftsatz vom 29. März 2011 hat sie ausgeführt, es werde "mitgeteilt, dass die ... Abweichung ... aufgehoben wird". Eine Aufhebung in Gestalt eines an die Beigeladene adressierten Verwaltungsaktes ist hiermit nicht erfolgt. Die Abweichung ist mithin weiterhin vom Gericht zu prüfen. Im übrigen führte auch eine Aufhebung dieses Bescheides nicht dazu, dass der Verstoß gegen § 33 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW nicht mehr zu prüfen wäre, nachdem die Beklagte diese Vorschrift – wie ausgeführt, zu Recht – ursprünglich in ihre Prüfung einbezogen hatte.   | 59 |
| Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 3, 155 Abs. 1 Satz 1, 162 Abs. 3 VwGO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.  | 60 |