
Datum: 23.10.2012
Gericht: Verwaltungsgericht Minden
Spruchkörper: 1. Kammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 1 K 2109/11
ECLI: ECLI:DE:VGMI:2012:1023.1K2109.11.00

Tenor:

Es wird festgestellt, dass der Beklagte bis zum Inkrafttreten der Veränderungssperre vom 04.10.2012 verpflichtet war, dem Kläger auf seinen Antrag vom 14.04.2011 einen Bauvorbescheid zu erteilen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten des Klägers trägt der Kläger zu 1/2. Die andere Hälfte der Gerichtskosten und der außergerichtlichen Kosten des Klägers tragen der Beklagte und die Beigeladene als Gesamtschuldner. Die außergerichtlichen Kosten des Beklagten tragen der Beklagte und der Kläger je zur Hälfte. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen tragen die Beigeladene und der Kläger je zur Hälfte.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des Vollstreckungsbetrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:	1
Der Kläger begehrt einen positiven Bauvorbescheid für die Nutzungsänderung des Gebäudes mit der Lagebezeichnung C. Straße 9 in I. -T. . Die C. Straße, die in diesem Bereich als Landesstraße klassifiziert ist (L 545), verbindet die Nordumgehung der Stadt I1. (B 61/239) mit dem Kernort I. und im weiteren Verlauf mit der Bundesautobahn A 30. Das tägliche	2

Verkehrsaufkommen wird mit 18.000 Fahrzeugen angegeben.

Das Vorhabengrundstück liegt an der Südseite der C. Straße westlich der Einmündung C. Fußweg/Untere Wiesenstraße. Bei dem C. Fußweg handelt es sich um eine in beiden Richtungen befahrbare Erschließungsanlage, an deren Westseite vier Wohngrundstücke liegen. Die gegenüberliegende Seite des C. Fußwegs verläuft entlang der rückwärtigen Grenze des Vorhabengrundstücks. In östlicher Richtung schließt sich entlang der C. Straße an das Vorhabengrundstück zunächst eine Nutzung der Hotelgastronomie und danach ein Autohaus an. Westlich der Einmündung C. G.--weg /V. X.-----straße ist die Südseite der C. Straße mit Wohnhäusern bebaut. Die Südseite der Unteren X.-----straße dient der Aufnahme von großflächigen gewerblichen Nutzungen. 3

Am 14.04.2011 beantragte der Kläger die Erteilung eines Bauvorbescheides zur Nutzungsänderung mit folgender Bezeichnung: "Erotik-Markt, Kinolandschaft, Gaststätten-, Bar-, Schankbetrieb, Dauer-Zimmervermietung". Ausweislich der beigegeführten Objektbeschreibung vom 01.03.2011 soll im östlich gelegenen zweigeschossigen Gebäudeteil (ehemaliger Reifenhandel) im Erdgeschoß eine "Kinolandschaft" mit drei Kinosälen in einer Kapazität für jeweils 10 bis 12 Kunden entstehen. In dem mittleren - eingeschossigen - Gebäudeteil (ehemalige Discothek, nicht genehmigt) soll ein Erotikmarkt mit Videothek betrieben werden. Der westliche - zweigeschossige - Gebäudeteil ist für die Unterbringung einer Gastwirtschaft mit zwei Gasträumen vorgesehen. Die Wohnung im Obergeschoß mit insgesamt sechs Zimmern soll im Wege der Dauervermietung an selbständig und unabhängig arbeitende Prostituierte vermietet werden. Der Haupteingang ist an der rückwärtigen Gebäudeseite von dem vorhandenen Parkplatz mit etwa 40 Stellplätzen aus vorgesehen. Zur C. Straße ist lediglich ein Notausgang geplant. Die vorgesehenen Öffnungszeiten wurden für die Zeit von Montag bis Samstag mit 10.00 bis 24.00 Uhr (Erotik-Markt) und für die Bereiche Filmvorführung und Gaststätte wie folgt angegeben: Monat bis Donnerstag: 10.00 - 24.00 Uhr, Freitag und Samstag: 10.00 bis 4.00 Uhr und Sonntag von 12.00 bis 20.00 Uhr. 4

In einer Stellungnahme vom 14.06.2011 verweigerte die Beigeladene das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 2 BauGB unter Hinweis auf eine von ihrem Prozessbevollmächtigten erstellte gutachterliche Stellungnahme. 5

Nach Anhörung lehnte der Beklagte die Bauvoranfrage durch Bescheid vom 10.08.2011 ab. Zur Begründung wurde ausgeführt: Das Bauvorhaben sei in dem als Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO einzustufenden Bereich bauplanungsrechtlich unzulässig. Zwar sei der als Erotik-Markt vorgesehene Betriebsteil, in dem nach der Betriebsbeschreibung erotische Artikel angeboten werden sollen, für sich genommen als Einzelhandelsbetrieb mit einer Fläche von etwa 100 qm zulässig. Das gelte jedoch nicht für den als Kinolandschaft vorgesehenen Bereich, in dem auf drei Säle verteilt bei einer Gesamtfläche von 160 qm von 10 bis 12 Besuchern je Einheit ausgegangen werde. Die Nutzung der ehemaligen Wohnung im Obergeschoß zur Ausübung der Prostitution sei nicht genehmigungsfähig, weil es sich um ein sogenanntes Wohnungsbordell bzw. um eine bordellartige Einrichtung handle, die als ein das Wohnen wesentlich störendes Gewerbe anzusehen sei. Da das Vorhaben als "Komplettangebot des Erotik-Gewerbes" beschrieben worden sei, müssten die einzelnen Betriebsbestandteile als Gesamtangebot berücksichtigt werden. Danach handle es sich um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte, die in einem Mischgebiet nicht zulässig sei. 6

Der Kläger hat am 12.09.2011 Klage erhoben, mit der er die Verpflichtung zur Erteilung des baurechtlichen Vorbescheides begehrt. Er trägt zur Begründung vor: Durch die Anordnung des Parkplatzes und des Eingangs von der Rückseite aus sei sichergestellt, dass die 7

vorhandene Wohnnutzung nicht unzumutbar gestört werde. Der angrenzende Hotelbetrieb sei durch eine Mauer und einen davor liegenden Parkplatz abgegrenzt. Aus Diskretionsgründen sei ein durchgehender Sichtzaun zum C. G.--weg geplant, der die dort vorhandenen vier Wohnhäuser von dem Vorhabengelände komplett abschirme. Eine Störung der Nachbarn - etwa durch potentielle Kunden des Erotik-Betriebs oder der Prostituierten sei dadurch ausgeschlossen. Hinsichtlich der Prostitutionsausübung gehe der angefochtene Bescheid von unzutreffenden Maßstäben aus. Unabhängig von der Bezeichnung als bordellartiger Betrieb oder der Wohnungsprostitution sei das Vorhaben mischgebietsverträglich, weil es die Wohnnutzung nicht wesentlich störe. Die in früherer Zeit mit der Prostitutionsausübung verbundenen Begleiterscheinungen seien heutzutage bei dauerhaft an unabhängig arbeitende Prostituierte vermieteten Räumlichkeiten nicht mehr festzustellen.

In seiner Sitzung vom 10.09.2012 hat der Gemeindeentwicklungsausschuss der Beigeladenen beschlossen, den Bebauungsplan Nr. Su 4 "Gewerbegebiet an der Unteren X.-----straße " zu ändern. Zu den Grundstücken, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden sollen, gehört auch das Vorhabengrundstück C. Straße 9. Zur Begründung ist in dem zu Grunde liegenden Gutachten unter der Überschrift "Planungsziel" ausgeführt:

8

Die Gemeinde I. beabsichtigt, das bislang unbeplante Dreieck zwischen Stadtgrenze, C. Straße und C. G.--weg in das Gewerbegebiet an der Unteren X.-----straße planerisch zu integrieren und als Gewerbegebiet auszuweisen. Gleichzeitig sollen im gesamten neuen Plangebiet zum einen jegliche Arten von Vergnügungsstätten, zum anderen aber auch Spielhallen sowie auch sexuelle Bedürfnisse orientierte Einrichtungen wie Sex-Shops, Peep-Shows, Striptease-Shows, etc. und Einrichtungen, die der Prostitutionsausübung dienen, ausgeschlossen werden, auch wenn sie aufgrund geringer Größe möglicherweise noch nicht als Vergnügungsstätten zu qualifizieren sind. Dies dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gewerbestandorts "V. X.-----straße " und der Sicherung einer angemessenen Nutzungsstruktur an der südlichen Ortseinfahrt vor dem Hintergrund einer unmittelbar bevorstehenden baulich-gestalterischen und funktionalen Aufwertung im Zuge des letzten Bauabschnittes der Umgestaltung der Ortsdurchfahrt C. Straße."

9

In seiner Sitzung vom 04.10.2012 hat der Rat der Beigeladenen den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Die Veröffentlichung des Bebauungsplanänderungsbeschlusses und die Bekanntmachung der Veränderungssperre sind durch Aushang an der Bekanntmachungstafel in dem Zeitraum vom 08.10.2012 bis zum 16.10.2012 erfolgt.

10

Der Kläger beantragt,

11

den Beklagten unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides vom 10.08.2011 zu verpflichten, dem Kläger den begehrten Vorbescheid für die beantragte Nutzungsänderung des Gebäudes C. Straße 9 in I. zu erteilen,

12

hilfsweise festzustellen, dass der Beklagte bis zum Inkrafttreten der Veränderungssperre verpflichtet war, dem Kläger einen positiven Vorbescheid für die beantragte Nutzungsänderung des Gebäudes C. Straße 9 in I. zu erteilen.

13

Der Beklagte und die Beigeladene beantragen,

14

die Klage abzuweisen.

15

Die Beigeladene trägt ergänzend vor, die für unterschiedliche Nutzungen vorgesehenen Betriebsbestandteile seien als Einheit zu sehen, da sie über einen gemeinsamen Haupteingang zu erreichen seien. Der gesamte Betrieb sei deshalb als Vergnügungsstätte zu qualifizieren, die schon wegen der geplanten Kinolandschaft als kerngebietstypisch zu bezeichnen sei. Die Ausübung der Prostitution in den Räumen des Obergeschosses sei eine das Wohnen störende und deshalb im Mischgebiet unzulässige Tätigkeit.	16
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge Bezug genommen.	17
Entscheidungsgründe:	18
Die Klage ist mit ihrem Hauptantrag als Verpflichtungsbegehren gem. § 42 Abs. 1 VwGO zulässig, in der Sache jedoch nicht begründet.	19
Dem Kläger steht der begehrte positive Bauvorbescheid nicht zu, weil der Verwirklichung des Änderungsvorhabens die vom Rat der Beigeladenen am 04.10.2012 beschlossene Veränderungssperre entgegensteht (§ 14 Abs. 1 BauGB). Gegen die formelle Wirksamkeit der Satzung, mit der die Veränderungssperre beschlossen worden ist, bestehen keine Bedenken. Insbesondere ist die Bekanntmachung durch Aushang an der Bekanntmachungstafel nicht zu beanstanden, da die beigeladene Gemeinde deutlich weniger als 35.000 Einwohner aufweist.	20
Vgl. OVG NRW, Urteil vom 15.06.2012 - 2 A 2630/10 -.	21
Auch in materiell rechtlicher Hinsicht hält die Veränderungssperre einer Prüfung stand. Der gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderliche Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor. Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Beigeladenen hat als zuständiges Organ in seiner Sitzung am 10.09.2012 die erste Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. Su 4 "Gewerbegebiet an der Unteren X.-----straße " beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist zeitgleich mit der Veränderungssperre durch Aushang an der Bekanntmachungstafel in dem Zeitraum vom 08.10.2012 bis zum 16.10.2012 bekannt gemacht worden. Eine hinreichend konkrete Planungsabsicht ergibt sich aus dem im Tatbestand wiedergegebenen Planungsziel. Danach soll das bisher nicht überplante Dreieck zwischen Stadtgrenze, C. Straße und C. G.--weg , in das Gewerbegebiet an der Unteren X.-----straße eingebunden und als Gewerbegebiet ausgewiesen werden mit der Maßgabe, dass Vergnügungsstätten und auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Einrichtungen ausgeschlossen werden. Ein hinreichend konkretes Planungsziel ist dadurch gegeben.	22
Der Hilfsantrag, mit dem der Kläger die Feststellung begehrt, dass der Beklagte bis zum Inkrafttreten der Veränderungssperre verpflichtet war, dem Kläger einen Vorbescheid für die beantragte Nutzungsänderung des Gebäudes C. Straße 9 in I. zu erteilen, ist zulässig und begründet.	23
Die Rechtsgrundlage für die begehrte Feststellung ergibt sich aus einer analogen Anwendung der in § 113 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 5 VwGO getroffenen Regelungen. Danach kann der Kläger nach Erledigung seines Verpflichtungsbegehrens durch Inkrafttreten der Veränderungssperre die begehrte Feststellung verlangen. Da sich das streitige Rechtsverhältnis erst erledigt hat, nachdem mit Erhebung einer verwaltungsgerichtlichen Klage primärer Rechtsschutz begehrt worden ist, ist der Kläger in Anlehnung an die Regelung in § 113 Abs. 1 Satz 4 VwGO berechtigt, das Klageverfahren mit dem Antrag auf Feststellung der Rechtswidrigkeit des Verwaltungshandelns fortzusetzen, um sich auf diese Weise die	24

bisherigen Ergebnisse des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens für den nachfolgenden Schadensersatzprozess vor dem Zivilgericht nutzbar zu machen.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 03.05.2010 - 7 A 2115/08 -

25

Dem Fortsetzungsfeststellungsbegehren fehlt auch nicht das notwendige Feststellungsinteresse, weil ein Ersatzanspruch in Ermangelung einer rechtswidrigen Amtshandlung oder Maßnahme offensichtlich nicht gegeben wäre. Das Rechtsschutzbedürfnis für einen Fortsetzungsfeststellungsantrag ist nur dann zu verneinen, wenn die Klage vor den Zivilgerichten offensichtlich aussichtslos ist. Dafür muss ohne eine ins Einzelne gehende Prüfung erkennbar sein, dass der behauptete zivilrechtliche Anspruch unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt besteht. An die Qualifizierung der Aussichtslosigkeit sind hohe Anforderungen zu stellen, weil es letztlich Sache der Zivilgerichte ist, diesbezügliche Rechtsfragen zu beantworten.

26

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 21.10.2004 - 4 B 76/04 -

27

Unter diesem Gesichtspunkt mag durchaus zweifelhaft erscheinen, ob der geltend zu machende Schaden kausal bzw. zurechenbar auf ein Verhalten des Beklagten oder der Beigeladenen zurückgeführt werden kann. Insofern könnte der Einwand des rechtmäßigen Alternativverhaltens greifen. Es liegt nicht fern, dass die Beigeladene im Falle der Erteilung eines positiven Vorbescheides durch den Beklagten zeitnah vor Erteilung einer Baugenehmigung die nunmehr in Kraft gesetzte Veränderungssperre beschlossen hätte.

28

Vgl. BGH, Beschluss vom 19.03.2008 - III ZR 49/07 -; OVG NRW, Beschluss vom 01.09.2011 - 2 A 1335/10 -

29

Anders als in den Fällen der rückwirkenden Heilung formeller Sitzungsmängel verbleiben hier aber Zweifel, welchen Verlauf das Verfahren genommen hätte. Insbesondere ist nicht mit der notwendigen Sicherheit abzuschätzen, welche Bedeutung die Medienberichterstattung und die Vorstöße einer Anliegerinitiative für die Einleitung des Verfahrens auf Erlass einer Veränderungssperre hatten. Dies schließt die Annahme aus, ein Ersatzanspruch bestehe mangels zurechenbarer rechtswidriger Amtshandlung offensichtlich nicht. Die Klärung ist den zuständigen Zivilgerichten vorbehalten.

30

Das Fortsetzungsfeststellungsbegehren ist auch begründet.

31

Rechtsgrundlage für die begehrte Entscheidung ist § 71 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW. Danach kann vor Einreichung des Bauantrags zu Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid beantragt werden. Er ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 71 Abs. 2, 75 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW). Der Kläger hat am 14.04.2011 die Erteilung eines Bauvorbescheides zur Nutzungsänderung mit der Bezeichnung "Erotik-Markt, Kinolandschaft, Gaststätten-, Bar-, Schankbetrieb, Dauer-Zimmervermietung" beantragt. Nach der beigefügten Objektbeschreibung vom 01.03.2011 sowie den beigefügten Bauzeichnungen war das Vorhaben bis zum Inkrafttreten der Veränderungssperre planungsrechtlich zulässig.

32

Die Nutzungsänderung ist nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO zu beurteilen ist, da sie in einem Bereich verwirklicht werden soll, der nicht überplant ist und der nach der maßgeblichen Umgebungsbebauung die Merkmale eines Mischgebiets erfüllt. In den Blick zu nehmen ist dabei die Bebauung auf der Südseite der C. Straße, die auf Grund ihrer Verkehrsbelastung als Landesstraße von dem nördlich angrenzenden Bereich deutlich

33

getrennt ist. Die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks wird geprägt durch das östlich angrenzende Hotelgrundstück sowie das anschließende Autohaus, die auf der gegenüberliegenden Seite des C. Fußwegs bestehende Bebauung mit vier Wohnhäusern, die südlich der Unteren X.-----straße bestehende großflächige gewerbliche Nutzung und die nördlich der Unteren X.-----straße vorhandene Wohnnutzung. Damit dient das Gebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO), mit der Folge, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten unzulässig, andere Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt werden, allgemein zulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) und sie außerhalb der durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebietsteile (§ 6 Abs. 3 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden können.

Bei dem streitbefangenen Vorhaben handelt es sich nicht um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte. Die beschriebenen Einzelnutzungen - Erotik-Fachmarkt, Kinoräume, Gasträume, Prostitutionsausübung im Obergeschoss - fallen für sich genommen nicht unter dem Begriff der Vergnügungsstätte. Dieser ist in der Baunutzungsverordnung als Nutzungsart in verschiedenen Baugebieten genannt, aber nicht definiert. Die Aufzählung belegt, dass es sich um einen eigenständigen Nutzungstyp handelt, der von anderen Gewerbebetrieben zu unterscheiden ist. Dabei führt eine am Wortsinn ausgerichtete Auslegung nicht weiter, weil der Begriff "Vergnügen" zu unscharf ist. Eine hinreichende Klärung lässt sich nur auf der Grundlage einer historischen Auslegung gewinnen. Bereits die ursprüngliche Fassung der Baunutzungsverordnung von 1962 enthielt den Begriff der Vergnügungsstätte. Nach § 7 Abs. 2 Satz 2 BauNVO der insoweit unverändert gebliebenen Fassung waren Vergnügungsstätten nur in Kerngebieten zulässig. Der Grund für eine eigenständige Regelung dieser Art von Gewerbebetrieben lag in den damit typischerweise verbundenen städtebaulich relevanten Folgewirkungen wie Lärmbelästigungen, eines erhöhten Zu- und Abgangsverkehrs sowie einer Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes sowie der Gebietsqualität (sog. Trading-down-Effekt).

34

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008 - 4 BN 9/08 -

35

Unter Trading-down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Rotlicht-Angeboten verstanden. Er entsteht durch die Konkurrenz zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke (z. B. Spielhallen) und Betrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft.

36

Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 11.05.2005 - 8 C 10053/05. OVG -

37

Unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung werden von dem Begriff der Vergnügungsstätte unstreitig Diskotheken, Spielhallen, Nachtlokale und Varietés erfasst, während Einrichtungen für sportliche und kulturelle Zwecke nicht dazu zählen. Räumlichkeiten zur Ausübung der Prostitution werden überwiegend als Gewerbebetriebe eigener Art und nicht als Vergnügungsstätten angesehen.

38

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.06.1995 - 4 B 137/95 -; VG Berlin, Urteil vom 06.05.2009 - 19 A 91.07 -

39

40

Demgegenüber stellen sog. Swinger-Clubs nach nahezu einheitlich vertretener Auffassung Vergnügungsstätten dar, weil hier in Abgrenzung zu den prostitutiven Einrichtungen das Gemeinschaftserlebnis im Vordergrund steht.

Vgl. VGH Bad.-Württ., Urteil vom 28.11.2006 - 3 S 2377/06 - m. w. N. 41

Unter Zugrundelegung dieser Erkenntnisse können im vorliegenden Fall die Nutzungen als Erotik-Fachmarkt, als Gaststätte und zur Vermietung an Prostituierte nicht als vergnügungsstäntentypisch angesehen werden. In Betracht kommt insofern allenfalls der für die Einrichtung von Kinoräumen vorgesehene Bereich, der in den Bauvorlagen als "Kinolandschaft" bezeichnet wird. Der Beklagte und die Beigeladene sind insoweit unter Hinweis auf eine Entscheidung des Verwaltungsgericht Arnberg, 42

Urteil vom 17.06.2008 - 4 K 1364/07 - 43

der Auffassung, insoweit liege eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte vor. Dabei bleibt allerdings unberücksichtigt, dass dieser Einschätzung die Auffassung zu Grunde liegt, eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte sei bereits dann gegeben, wenn der für den großflächigen Einzelhandel geltende Grenzwert von 800 qm Verkaufsfläche überschritten sei. 44

So VG Arnberg, Urteil vom 17.06.2008 - 4 K 1364/07 - juris, Rnr. 69 45

Dieser Maßstab erscheint nach Auffassung des erkennenden Gerichts ebenso wenig geeignet, wie die Zugrundelegung der für Spielhallen geltenden Grenze von 100 qm. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind als typisch für Kerngebiete diejenigen Vergnügungsstätten anzusehen, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen. 46

Vgl. BVerwG, Urteil vom 21.02.1986 - 4 C 31.83 -; Urteil vom 24.02.2000 - 4 C 23.98 - 47

Diese Grenze wird unstreitig überschritten bei Großkinos - insbesondere sog. Multiplex-Kinos. Darunter wird ein Kinokomplex mit mehreren unterschiedlich dimensionierten Sälen verstanden, die eine Sitzplatzkapazität zwischen 400 und 3000 aufweisen und über ergänzende gastronomische und andere dienstleistungsbezogene Nutzungen verfügen. 48

Bay.VGH, Beschluss vom 21.12.2001 - 15 ZS 01.2570 -; Fickert/Fieseler, BauNVO, 11 Aufl. 2008, § 7, Rnr. 7.71 ff. 49

Demgegenüber erstreckt sich die im vorliegenden Fall vorgesehene "Kinolandschaft" ausweislich der vorgelegten Antragsunterlagen auf drei Räume mit den Ausmaßen von 40 qm, 30 qm und 12,5 qm, die nach der Betriebsbeschreibung für die Aufnahme von 10 bis 12 Kunden je Einheit vorgesehen sind. Diese relativ geringe Besucherzahl, die im Hinblick auf die Verbreitung des Internetzugangs einer realistischen Markteinschätzung entsprechen dürfte, schließt es nach Auffassung des erkennenden Gerichts aus, die Einrichtung im Hinblick auf ihre Ausstattung mit Kinoräumen als kerngebietstypische Vergnügungsstätte anzusehen. 50

Eine abweichende Bewertung ergibt sich auch nicht aus der Erkenntnis, dass das Vorhaben als Einheit zur Genehmigung gestellt worden ist. Bedenken gegen diesen Ansatz ergeben sich schon daraus, dass auf der weit überwiegenden Fläche (Erotik-Markt, Gasträume, Prostitution im Obergeschoss) keine vergnügungsstäntentypischen Aktivitäten vorgesehen sind. Deshalb ist auch nicht eingängig, weshalb die Gesamtbetrachtung aller Räumlichkeiten 51

die Annahme einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte rechtfertigen soll. Insbesondere kann nicht unterstellt werden, die unterschiedlichen Aktivitäten verstärkten sich bezüglich ihres Störpotentials dahingehend gegenseitig, dass sie das Ausmaß einer für einen größeren Einzugsbereich vorgesehenen Einrichtung erreichen. Vielmehr können die Nutzungsmöglichkeiten unabhängig voneinander wahrgenommen werden, wobei sie auch auf unterschiedliche Kundenwünsche zugeschnitten sind. Anders als bei sog. Swinger-Clubs handelt es sich nicht um eine Nutzung, bei der das Gemeinschaftserlebnis im Vordergrund steht.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit scheitert auch nicht an der vorgesehenen Prostitutionsausübung. Zwar wird die Prostitutionsausübung in Mischgebieten auch in der Form der gewerblichen Zimmervermietung an unabhängig arbeitende Prostituierte herkömmlich als mit dem Wohnen unvereinbar angesehen. 52

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 17.09.2009 - 7 A 2511/08 -; Beschluss vom 09.02.2010 - 10 A 471/09 -. 53

Zur Begründung werden zumeist die sog. milieubedingten Begleiterscheinungen aufgeführt, die vor allem aus der Schutzbedürftigkeit Minderjähriger, den unvermeidbaren Kontakten der Hausbewohner mit Prostituierten und deren Kunden, dem Klingeln von Kunden an falschen Wohnungstüren, den Äußerungen unzufriedener oder alkoholisierter Kunden bis zu gewalttätigen Begleiterscheinungen der Rotlichtszene hergeleitet werden. 54

Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 14.11.2005 - 10 S 3.05 -; OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 15.01.2004 - 8 B 11983/03 - 55

Andererseits ist anerkannt, dass sich in neuerer Zeit auch Formen der Prostitutionsausübung herausgebildet haben, die nicht zwangsläufig eine das Wohnen wesentlich störende Nutzung darstellen. Das wird insbesondere bei der sog. Wohnungsprostitution in Betracht gezogen. 56

Vgl. VG Berlin, Urteil vom 06.05.2009 - 19 A 91.07 - 57

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die in diesem Zusammenhang an sich gebotene typisierende Betrachtungsweise zumindest teilweise von einer überkommenen Einordnung ausgeht. Das Verwaltungsgericht Berlin hat insofern überzeugend dargelegt, dass eine derartige von einer sozialetischen Bewertung bestimmte Betrachtungsweise trotz Änderung der tatsächlichen Verhältnisse immer noch Platz greift. Obwohl es im öffentlichen Baurecht allein darauf ankomme, ob die vorgesehene Nutzung bodenrechtliche Spannungen verursache, würden sittliche Erwägungen durch die "Hintertür" eingeführt werden, beispielsweise in dem das Störpotential überhöht eingeschätzt oder das ungestörte Wohnen im Sinne eines "Unbehelligtbleibens von sittlichen Anmaßungen" mit baurechtlich unzulässigen Anforderungen befrachtet werde. 58

Die Vielfalt der Betriebsformen sexueller Dienstleistungen steht einer starren Typisierung entgegen. So wie es auch in anderen Bereichen baulicher Nutzung Betriebsformen gibt, die unterschiedliche Störpotentiale aufweisen (z. B. Speditionen), ist auch hier eine Einschränkung der typisierenden Betrachtungsweise geboten. In derartigen Fällen sind die konkreten Verhältnisse des Betriebs zu Grunde zu legen, auch wenn die Nutzung zu einer Branche gehört, bei der eine typisierende Einstufung hinsichtlich des Störungsgrades grundsätzlich gerechtfertigt ist. 59

Vgl. VG Berlin, Urteil vom 06.05.2009 - 19 A 91.07 - 60

So verhält es sich nach Auffassung des erkennenden Gerichts, wenn - wie hier - die Prostitutionsausübung durch Dauervermietung von Räumen an selbständig und unabhängig arbeitende Prostituierte unter einem Dach mit einem Erotik-Markt nebst Kino- und Gasträumen verbunden wird. Durch die Kombination mit entsprechend gemischtem Publikum wird eine einseitige Prägung der Nutzung im Sinne einer bordellartigen Einrichtung vermieden. Gleichzeitig lässt die Beschränkung auf eine Dauervermietung an selbständig und unabhängig arbeitende Prostituierte die Erwartung zu, dass dieses Gewerbe innerhalb der Grenzen des Prostitutionsgesetzes ausgeübt wird und dadurch einer negativen sozialetischen Bewertung nicht zugänglich ist. 61

Vgl. VG Berlin, Urteil vom 06.05.2009 - 19 A 91.07 - m. w. N. 62

Unter diesem Gesichtspunkt kann auch nicht ohne weiteres von einem Trading-down-Effekt ausgegangen werden. Vielmehr wird der Betreiber der Gesamtanlage im eigenen wirtschaftlichen Interesse darauf achten, dass die Nutzer der übrigen Betriebsteile (Sexshop, Kino, Gastronomie) durch die Prostitutionsausübung nicht verdrängt werden. 63

Bei der danach gebotenen Gesamtschau ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass das Vorhaben des Klägers mit der Wohnnutzung der näheren Umgebung vereinbar ist. Hier ist es so, dass die Kunden und Besucher gezielt zu dem Haupteingang auf der Rückseite des Gebäudes geleitet werden. Eine Belästigung der Nachbarn durch einen entsprechenden Suchverkehr ist - anders als bei einer eher versteckt stattfindenden Prostitutionsausübung - praktisch auszuschließen, weil sofort erkennbar ist, wo der Haupteingang zu finden ist. Es ist auch nicht zu erwarten, dass außerhalb des Gebäudes eine irgendwie geartete Anbahnung zwischen den Prostituierten und ihren Kunden stattfinden wird. Ein Zugangsverkehr zum Betriebsgrundstück ist vom C. G.--weg aus, an dem die Wohnhäuser liegen, nicht möglich. Vielmehr sind sämtliche Besucher darauf verwiesen, die Zufahrt und den Zugang von der östlichen Seite aus entlang der Hotelzufahrt zu nehmen. Insofern ist bei lebensnaher Betrachtungsweise davon auszugehen, dass die Kunden ihre Fahrzeuge auf dem rückwärtigen, durch einen Sichtschutz vom C. G.--weg abgetrennten Betriebsparkplatz abstellen und von dort ohne weiteres das Gebäude betreten. Der voraussehbare Zu- und Abgangsverkehr unterscheidet sich insoweit nicht von den üblichen Angeboten durch Sexshops und dergleichen, die in Mischgebieten anzutreffen sind. Bei der beabsichtigten Dauervermietung an unabhängig arbeitende Prostituierte kann auch nicht ohne weiteres unterstellt werden, hier werde in Wahrheit eine Einrichtung der Prostitution mit kriminellen Begleiterscheinungen vorbereitet. 64

Der begehrten Feststellung steht auch nicht entgegen, dass noch ungeklärt ist, ob die Nutzung der Anlage bzw. des Parkplatzes zu einer unzumutbaren Lärmbelästigung der Anlieger führt. Soweit der Kläger in der Betriebsbeschreibung Öffnungszeiten bis 24.00 Uhr (Erotik-Markt) bzw. bis 4.00 Uhr an Freitagen und Samstagen angegeben hat, fehlt es bisher an einer gutachterlichen Stellungnahme zu der Frage, ob die einschlägigen Grenzwerte eingehalten werden können. Die Immissionsschutzabteilung im Hause des Beklagten hat unter dem 27.04.2011 ausgeführt, aus der Sicht des Immissionsschutzes bestünden gegen das beantragte Vorhaben keine Bedenken. Hinsichtlich des geplanten Gaststätten-, Bar- und Schankbetriebs sei für die Beurteilung des Immissionsschutzes die örtliche Ordnungsbehörde zuständig. Der Beklagte hat daraufhin sowohl in der Anhörung als auch in dem angefochtenen Ablehnungsbescheid darauf hingewiesen, dass nicht nachgewiesen sei, ob die zulässigen Lärmwerte bei den vorgegebenen Öffnungszeiten eingehalten würden. Bei dieser Sachlage ist davon auszugehen, dass die Öffnungszeiten noch keiner abschließenden Prüfung zugeführt worden sind, weil der Beklagte das Vorhaben bereits unter dem 65

Gesichtspunkt der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte für nicht genehmigungsfähig hielt. Dieser Gesichtspunkt wäre nach den Grundsätzen des sog. "stecken gebliebenen" Genehmigungsverfahrens im Rahmen einer Verpflichtung zur Neubescheidung zu berücksichtigen gewesen.

Vgl. dazu: OVG NRW, Urteil vom 15.06.2012 - 2 A 2630/10 -, juris Rnr. 133 ff.

66

Für den Erfolg des Feststellungsbegehrens reicht es aus, dass dem begehrten Vorbescheid keine rechtlichen Hindernisse entgegen standen, die nicht durch eine Nebenbestimmung ausräumbar waren.

67

Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO. § 155 Abs. 1 Satz 3 VwGO ist hier nach Auffassung des erkennenden Gerichts nicht einschlägig. Nach Inkrafttreten der Veränderungssperre hatte der Kläger die Wahl, ob er deren Wirksamkeit mit dem Hauptantrag zur Entscheidung des Gerichts stellt oder ob er die Hauptsache für erledigt erklärt und sich nur auf die mit dem Hilfsantrag verfolgte Feststellung beschränkt. Da beide Begehren sich auf unterschiedliche Zeiträume beziehen,

68

vgl. OVG NRW, Urteil vom 03.05.2010 - 7 A 2115/08 -,

69

liegen abweichende Streitgegenstände vor, denen in wirtschaftlicher Hinsicht etwa gleiches Gewicht zukommt.

70

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kosten beruht auf § 167 VwGO i. V. m. § 711 ZPO.

71

Rechtsmittelbelehrung:

72

Innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils kann bei dem Verwaltungsgericht Minden (Königswall 8, 32423 Minden oder Postfach 32 40, 32389 Minden) schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei den Verwaltungsgerichten und Finanzgerichten im Lande Nordrhein-Westfalen - ERVVO VG/FG - vom 01.12.2010 (GV. NRW. S. 647) beantragt werden, dass das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster die Berufung zulässt. Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

73

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des 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 Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der ERVVO VG/FG einzureichen.

74

Der Antrag ist zu stellen und zu begründen durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, oder eine diesen gleichgestellte Person als Bevollmächtigten. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich auch durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten

75

Zusammenschlüsse vertreten lassen. Auf die besonderen Regelungen in § 67 Abs. 4 Sätze 7 und 8 VwGO wird hingewiesen.	
Richter am Verwaltungsgericht U. kann urlaubsbedingt nicht unterschreiben.	76
X1. X1. L.	77
Beschluss:	78
Der Streitwert wird auf 40.000,00 Euro festgesetzt.	79
Gründe:	80
Die Festsetzung folgt aus § 52 Abs. 1 GKG. Danach ist der Streitwert nach der sich aus dem Antrag des Klägers für ihn ergebenden Bedeutung der Sache nach Ermessen zu bestimmen. Der Wert des mit dem Hauptantrag verfolgten Verpflichtungsbegehrens und der Wert des mit dem Hilfsantrag geltend gemachten Feststellungsantrags sind gem. §§ 39 Abs. 1, 45 Abs. 1 Satz 2 GKG zusammenzurechnen, weil über beide Anträge zu entscheiden war und sie nicht denselben Streitgegenstand betreffen.	81
Vgl. OVG NRW, Urteil vom 03.05.2010 - 7 A 2115/08 -; BayVGH, Beschluss vom 30.08.2012 - 1 B 10.1884 -	82
Das wirtschaftliche Interesse an dem Erlass des begehrten Bauvorbescheids ist mit der Hälfte des für eine entsprechende Baugenehmigung anzusehenden Betrags zu bewerten. Insoweit geht das Gericht entsprechend der vorläufigen Streitwertfestsetzung von 20.000,00 Euro aus.	83
Vgl. Streitwertkatalog der Bausenate des OVG NRW, BauR 2003, 1883, Ziff. 3 a) und 6.	84
Derselbe Betrag ist für die Bewertung des Feststellungsbegehrens maßgeblich.	85
	86