

**Titel:**

**Großflächiger Einzelhandelsbetrieb im allgemeinen Wohngebiet**

**Normenkette:**

BauGB § 31 Abs. 2

BauNVO § 4, § 11 Abs. 3

VwGO § 80 Abs. 5, § 80a Abs. 3

**Leitsätze:**

- 1. Auch wenn es der Gemeinde im Grundsatz freisteht, zu bestimmen, ob die Festsetzung eines Bebauungsplanes nachbarschützende Wirkung haben soll, so gilt dies nicht bei der Festsetzung der Baugebiete. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)**
- 2. Nachbarschutz kommt bei Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche nur dann in Frage, wenn der Satzungsgeber beim Erlass der Satzung eine entsprechende Wirkung angeordnet hat. (Rn. 43) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Gebietserhaltungsanspruch, großflächiger Einzelhandelsbetrieb, allgemeines Wohngebiet, Nachbarschutz, Befreiung, Grundzüge der Planung, Gebot der Rücksichtnahme, Verkehr

**Rechtsmittelinstanz:**

VGH München, Beschluss vom 27.09.2021 – 9 CS 21/1373

**Tenor**

1. Die aufschiebende Wirkung der Klage gegen den Bescheid der Beigeladenen vom 15. Februar 2021 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 19. März 2021 wird angeordnet.
2. Die Antragsgegnerin und die Beigeladene tragen die Kosten des Verfahrens je zur Hälfte.
3. Der Streitwert wird auf 25.000,00 EUR festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich gegen die Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus (69 Wohneinheiten) mit Nahversorger, Bäckerei und Tiefgarage.

2

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks FINr. ... Gemarkung ..., ... Das Grundstück grenzt im Nordosten an den ... und im Südosten an die ...Straße an. Das Grundstück ist aufgrund einer Baugenehmigung vom 17. November 1998 i.d.F. der Tekturgenehmigung vom 28. September 2000 mit einem entlang des ... viergeschossigen, nach Süden entlang der ...Straße anschließenden und im Süden nach Westen abknickenden dreigeschossigen Gebäude, jeweils mit Walmdach auf dem nach allen Seiten zurückversetzten weiteren Geschoss sowie einem viergeschossigen Zwischenbau zwischen den beiden Gebäudeteilen bebaut. Zwischen der Außenwand und dem zurückversetzten obersten Geschoss ist jeweils eine umlaufende Dachterrasse genehmigt. In der Baugenehmigung wurde eine Befreiung von der Baugrenze, von der Dachform, von der Dachneigung und hinsichtlich der Tiefgarage im Bebauungsplan gewährt ebenso wie Abweichung nach Südosten wegen der über die Straßenmitte reichenden Abstandsfläche. Die Wandhöhe der nach Südosten zur ...Straße reichenden Wand beträgt zwischen ca. 10,50 m im Süden bis zu ca. 13,30 m im Norden beim viergeschossigen Gebäudeteil, die Wandhöhe des zurückgesetzten Geschosses beträgt von ca. 12,30 m im Süden bis zu ca. 14,50 m beim nördlichen Gebäudeteil, die Firsthöhe beträgt ca. 14,50 m beim südlichen und ca. 17 m beim nördlichen Gebäudeteil. Die Dachneigung beträgt ca. 23 Grad, der Abstand der südöstlichen Außenwand von der

Grundstücksgrenze beträgt ca. 7 m im Süden und 8 m beim nördlichen Gebäudeteil, die gesamte Länge der südöstlichen Außenwand über beide Bauteile hinweg beträgt ca. 54 m.

### 3

Auf der gegenüberliegenden Seite südöstlich der ...-Straße, südlich des ... und südwestlich der an diesen anschließenden ... liegt das Baugrundstück, FINr. ... Am 27. Januar 2020 ging bei der Antragsgegnerin ein Bauantrag der Beigeladenen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 69 Wohneinheiten und einem Lebensmitteleinzelhandel, Tiefgarage sowie Aufschüttung ein, das sogenannte Haus L einer Reihe von westlich und südlich des Baugrundstücks genehmigten und teilweise errichteten Gebäuden. Das Bauvorhaben besteht aus einem u-förmigen, im Osten viergeschossigen, in Norden und Nordwesten fünfgeschossigen und im Südwesten sechsgeschossigen Gebäude mit Flachdach sowie einem eingeschossigen Gebäudeteil im Innern. Laut der vorgelegten Betriebsbeschreibung vom 22. Januar 2020 sollen im eingeschossigen Gebäudeteil sowie in Teilen des Erdgeschosses ein Lebensmitteleinzelhandel (Nahversorger) betrieben werden mit Öffnungszeiten Montag bis Samstag von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr, sowie eine Bäckerei mit Café, deren Betriebszeiten zusätzlich Sonntag von 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr betragen sollen, weiter soll ein Backshop mit 8 Sitzplätzen innen und 8 Sitzplätzen außen sowie Betriebszeiten zusätzlich sonntags von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr betrieben werden. Für diese Nutzung sollen 23 Stellplätze in der unter dem Gebäude geplanten Tiefgarage sowie 10 Kurzparkplätze auf öffentlichem Grund nordwestlich des Baugrundstücks errichtet werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt nach Nordosten zur ... und ist ebenso wie die östlich davon geplante Anlieferungsrampe im östlichen Gebäudeteil untergebracht. Nach der schalltechnischen Prognose vom 14. Januar 2020 des Ingenieurbüros ..., die zu den vom Lebensmittelmarkt und Zu- und Abfahrt ausgehenden Lärmemissionen erstellt wurde, ergibt sich, dass beim Gebäude der Antragstellerin keine relevanten Lärmimmissionen zu erwarten sind.

### 4

Nachdem die Antragsgegnerin mit planungsrechtlicher Stellungnahme vom 8. April 2020 ihr Einvernehmen erteilt hatte, wurde das Bauvorhaben mit Bescheid vom 15. Februar 2021 (Az. ...\*) baurechtlich genehmigt. Nach den genehmigten Plänen soll der Einzelhandel im Erdgeschoss sowie dem eingeschossigen Gebäudeteil eine Verkaufsfläche von ca. 877 m<sup>2</sup> umfassen, an diesen schließt sich nach Norden ein Windfang mit ca. 56 m<sup>2</sup> an, der den Zugang zum ... ermöglicht. Westlich des Einzelhandels und des Windfangs ist der Bäckereibetrieb, südlich angrenzend nach dem folgenden Treppenhaus sind verschiedene Sozialräume sowie das Büro des Marktleiters geplant, ganz im Süden folgen ein Atelier, ein Hausmeisterbüro sowie eine Hausmeisterwerkstatt. Nach der entlang der östlichen Außenwand von Norden her verlaufenden Anlieferungsrampe mit ca. 114 m<sup>2</sup> folgt ein Lagerraum mit ca. 245 m<sup>2</sup> sowie zahlreiche weitere kleinere, dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnete Räume mit einer Gesamtfläche von ca. 95 m<sup>2</sup>.

### 5

Der nach Osten entlang der ...-Straße errichtete fünf- bzw. sechsgeschossige Gebäudeteil weist nach den genehmigten Plänen eine Wandhöhe von im Süden 20,65 m an der südöstlichen Gebäudeecke bis zu ca. 20,50 m am nördlichen Ende des insgesamt ca. 22,5 m breiten sechsgeschossigen Gebäudeteils, sowie von 17,50 m im Süden bis ca. 17,30 m an der nordöstlichen Gebäudeecke auf einer Länge von ca. 20 m auf. In der nordwestlichen Gebäudewand befinden sich an deren südlichem Ende fünf Loggien in den Obergeschossen. Vier weitere Loggien sind in der nördlichen Außenwand im fünfgeschossigen Gebäudeteil zum ... hin in den Obergeschossen vorgesehen. Der nördlich angrenzende Gebäudeteil knickt dann nach Nordosten ab, in diesem Bereich befindet sich auch der Zugang zum Lebensmitteleinzelhandel.

### 6

Im Baugenehmigungsbescheid vom 15. Februar 2021, geändert durch Änderungsbescheid vom 19. März 2021, wurde in Nr. 4 Befreiung erteilt gemäß § 31 Abs. 2 BauGB u.a. von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. ...

- wegen Errichtung des Hauses L teilweise außerhalb festgesetzter Baufenster auf festgesetzter Straßenverkehrsfläche
- wegen Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse um zwei bis drei Vollgeschosse und damit verbunden die Nichteinhaltung der festgesetzten Geschossflächenzahl
- wegen Errichtung von Flachdächern statt der Sattel- bzw. Pultdächer
- wegen Nichteinhalten der Lage der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie

- wegen Errichtung von einem Wohngebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten im festgesetzten WA 8

- wegen Nichterrichtung von Altenwohnungen im festgesetzten WA 7

- wegen Errichtung von Kfz-Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze, Gemeinschaftsgaragen und Tiefgaragen einschließlich deren Zufahrt

- wegen Entfalls der Lärmschutzwand entlang der ...-Straße und der Bahnlinie ... In Nr. 5 wurde Abweichung zugelassen gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO von Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO wegen Überschreitung der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche durch die erforderlichen Abstandsflächen des Hauses L nach Norden, wegen Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen des Hauses L nach Süden sowie wegen Nichteinhaltung der erforderlichen seitlichen Abstandsflächen auf dem Baugrundstück.

## 7

Nach Auflage Nr. 5 zur Baugenehmigung sind für das Vorhaben 92 Stellplätze für Kraftfahrzeuge notwendig, zusätzlich der 17 Stellplätze für das Pflegeheim der Antragstellerin, die auf dem Baugrundstück vorhanden sind. Von diesen Stellplätzen seien 81 wie in den Bauzeichnungen festgelegt unterzubringen. In Auflage Nr. 30 ist der Betrieb des Verbrauchermarkts mit Bäckerladen auf die Tagzeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr begrenzt einschließlich des Zu- und Abgangs der Kunden sowie des Zu- und Abgangsfahrverkehrs. In Auflage Nr. 31 sind Regelungen hinsichtlich des Lieferverkehrs enthalten, in Auflage Nr. 33 werden reduzierte Immissionsrichtwerte für die Immissionsorte ... und ... gemäß dem Schutzcharakter eines allgemeinen Wohngebietes von tags 49 und nachts 34 dB(A) festgesetzt.

## 8

Das Baugrundstück wie das Grundstück der Antragstellerin liegen im Geltungsbereich des seit 11. April 1990 rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. ... der Beklagten, der als Art der Nutzung in Teilbereichen Mischgebiet, in Teilbereichen allgemeines Wohngebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf - Kultur für das Museum für Industriekultur festsetzt. Die Bereiche mit der Festsetzung MI befinden sich ganz im Westen des Planbereichs sowie im Norden entlang der ...-Straße, im Bereich südlich davon bis zur ...-Straße wurde als Art der Nutzung jeweils WA festgesetzt. Ganz im Nordosten wurde noch eine Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten festgesetzt. Das für die Wohnbebauung vorgesehene Gebiet wurde in Teilflächen mit den Bezeichnungen WA 1 bis WA 12 gegliedert, wobei das Grundstück der Antragstellerin in dem Bereich WA 6 und das Baugrundstück teils in dem Bereich WA 7, teils in dem Bereich WA 8 liegen. Der Bereich WA 6 ist laut dem Bebauungsplan auf allen Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben, ebenso wie der Bereich WA 7. Der Bereich WA 8 grenzt im Norden, Westen und Süden an öffentliche Verkehrsflächen und im Osten an die eine Fläche für Bahnanlagen. Der Bebauungsplan enthält für die einzelnen überbaubaren Bereiche teils Baulinien, teils Baugrenzen, und setzt für den Bereich WA 6 teils drei, teils vier Vollgeschosse fest, für den Bereich WA 7 teils zwei, teils drei Vollgeschosse sowie für den Bereich WA 8 zwei Vollgeschosse fest. In § 2 Nr. 1.1 der Satzung werden „in den allgemeinen Wohngebieten“ Anlagen und Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Nach § 2 Nr. 1.2 dürfen „in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 3, 5, 8 und 11“ Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben, unter § 2 Nr. 1.3 werden für den Bereich „der Wohngebiete WA 2, 4, 6, 7, 9 und 10“ Altenwohnungen in unterschiedlichem Umfang mit insgesamt 1.800 m<sup>2</sup> Geschossfläche festgesetzt. In § 2 Nr. 2.1 werden abweichende Abstandsflächen zu den Straßenverkehrsflächen angeordnet. § 2 Nr. 3.2 enthält Beschränkungen für die Errichtung von Stellplätzen in Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, 4, 6, 7, 8, 9 und 10. In Nr. 3.3 werden „den einzelnen Baugebieten von WA 1 bis 11“ Stellplätze und „dem Mischgebiet MI 4“ in den Gemeinschaftsgaragen zugeordnet.

## 9

Der Baugenehmigungsbescheid vom 15. Februar 2021, Az.: ..., wurde im Amtsblatt der Antragsgegnerin Nr. 5 am 3. März 2021 öffentlich bekanntgemacht.

## 10

Mit am 25. März 2021 beim Gericht eingegangenen Schriftsatz vom selben Tag ließ die Klägerin durch ihre Prozessbevollmächtigten Klage gegen den Bescheid vom 15. Februar 2021 erheben.

## 11

Ebenfalls am 25. März 2021 ließ die Antragstellerin die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage beantragen. Zur Begründung führt die Antragstellerin im Wesentlichen aus, die angefochtene Baugenehmigung sei rechtswidrig und verletze die Antragstellerin als Nachbarin in ihren Rechten. Die Baugenehmigung beinhalte die Zulassung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von mindestens 877 m<sup>2</sup>, damit handle es sich aber um einen im allgemeinen Wohngebiet unzulässigen großflächigen Einzelhandel. Die Antragstellerin könne sich insofern auf einen Gebietserhaltungsanspruch hinsichtlich des vorliegenden allgemeinen Wohngebiets berufen, der großflächige Einzelhandel habe auch nicht im Wege der Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB genehmigt werden können. Im Übrigen seien generell bei Erteilung der Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB die nachbarlichen Interessen der Antragstellerin nicht hinreichend gewürdigt worden, obwohl das dort enthaltene Gebot der Würdigung nachbarlicher Interessen eine drittschützende Wirkung beinhalte. Die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse führe zu einer optisch erdrückenden Wirkung für die Bewohner des Pflegeheims der Antragstellerin, zudem bewirke die extrem verdichtete Bebauung eine erhebliche Reduzierung des öffentlichen Aufenthaltsraumes auf dem Grundstück der Beigeladenen, da nicht einmal mehr eine Hofanlage dort gegeben sei. Die Bewohner des Grundstücks müssten deshalb die Hofanlagen der Nachbargrundstücke mitbenutzen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan seien hier im Lichte des sogenannten Wannsee-Urteils des Bundesverwaltungsgerichts drittschützend, so dass auch insoweit Rechtsverstöße durch die Baugenehmigung von der Antragstellerin gerügt werden könnten. Der hier genehmigte Nahversorger sei als großflächiger Einzelhandel im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, sondern lediglich in Kerngebieten oder in für diesen festgesetzten Sondergebieten, § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO. Großflächiger Einzelhandel widerspreche der Zweckbestimmung des § 4 Abs. 1 BauNVO nicht nur wegen des Lärms, sondern vor allem wegen der höheren Frequentierung. Ein solches Vorhaben könne auch nicht im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB genehmigt werden, Einzelhandel sei kein Laden i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Die Flächenobergrenze für Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung der Bevölkerung im Gegensatz zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben betrage 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Bruttogeschossfläche i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 3 und 4 betrage hier mehr als 1.200 m<sup>2</sup>, damit gelte die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Die Widerlegung dieser Vermutung i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO sei der Beigeladenen wie der Antragsgegnerin nicht gelungen, insbesondere fehle es an entsprechenden Untersuchungsergebnissen im Hinblick auf die insoweit relevanten Faktoren. Der Nahversorger könne auch nicht als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden, dies wäre von § 2 Nr. 1.1 der Bebauungsplansatzung ausgeschlossen, außerdem übersehe die Antragsgegnerin, dass die Voraussetzung der Gebietsversorgung sich nicht auf die Größe des Einzelhandelsbetriebs beziehe, sondern auf das Warenangebot. Die Antragstellerin könne sich auf einen Gebietserhaltungsanspruch berufen, da ihr Grundstück und das Baugrundstück im selben allgemeinen Wohngebiet lägen. Auf die lediglich formal vorgenommene Trennung in WA 6, WA 7 und WA 8 im Bebauungsplan könne es nicht ankommen, diese Einteilung diene lediglich der Vereinfachung der unterschiedlichen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung. Keinesfalls sei damit eine Trennung der Art der baulichen Nutzung oder die Einschränkung des Gebietserhaltungsanspruchs bezweckt gewesen. Dies ergebe sich auch aus der Bebauungsplanbegründung, danach diene das gesamte Areal ausschließlich dem Wohnen, auf Seite 4 der Begründung heiße es: „Die Größe des Baugebiets beträgt ca. 10 ha und unterteilt sich in folgende Nutzungskategorien:

1. Allgemeines Wohngebiet WA ca. 6,9 ha
2. Mischgebiete MI ca. 1,10 ha“.

## 12

Alle Wohngebiete seien als ein allgemeines Wohngebiet betrachtet und so behandelt worden, eine weitere Trennung in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung habe der Plangeber nicht vorgenommen. Vielmehr würden die Wohngebiete einheitlich behandelt und alle sonstigen Gewerbegebiete dort ausgeschlossen. Für die Art der baulichen Nutzung seien auch keine differenzierten Festsetzungen innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete getroffen worden, anders als hinsichtlich der Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung. Auch zeige die Tatsache, dass das Bauvorhaben sich über zwei nach Auffassung der Antragsgegnerin unterschiedliche Baugebiete erstrecke (WA 7 + WA 8), dass der Plangeber eine trennscharfe Gliederung der unterschiedlichen Baugebiete nicht im Sinne gehabt habe.

Auch die von der Antragsgegnerin und der Beigeladenen angeführten Entscheidungen des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs stünden dem nicht entgegen, da dort jeweils ein baugebietsübergreifender Gebietserhaltungsanspruch nur für unterschiedliche Baugebiete mit jeweils unterschiedlicher Art der Nutzung abgelehnt worden war, während hier die Art der Nutzung dieselbe sei. Im Weg des Umkehrschlusses sei deshalb nach diesen Entscheidungen ein Gebietserhaltungsanspruch der Antragstellerin zu bejahen.

#### 14

Schließlich habe auch die tatsächliche Entwicklung der Bebauung im Plangebiet gezeigt, dass die Antragsgegnerin, statt sich auf die angeführten sehr differenzierten Festsetzungen zu berufen, mit einer Vielzahl von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche von der ursprünglichen Planung abgewichen sei. Auch das ursprünglich als P3 bezeichnete geplante Parkhaus sei neben weiteren Parkhäusern nie umgesetzt, sondern dort ebenfalls Wohnbebauung verwirklicht worden. Auch die ursprünglich als Zufahrt vorgesehene ...-Straße weise nicht mehr die zunächst vorgesehene Wirkung einer Erschließungsstraße mit der Verbindung mehrerer Wohnblöcke auf, diese entfalte deshalb auch keine Trennungswirkung (mehr). Das Vorhaben der Beigeladenen habe Auswirkungen auf alle umliegenden Bereiche, der veränderte Charakter der Straße und die in wesentlichen Aspekten von dem Bebauungsplan abweichende tatsächliche Bebauung führten vielmehr zum Erfordernis einer Planänderung.

#### 15

Darüber hinaus verletze das Vorhaben auch nachbarschützende Rechte der Antragstellerin, da es den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in erheblichem Maße widerspreche. Abweichend vom Bebauungsplan sei durch die Baugenehmigung eine nahezu vollständige Überbauung der Grundstücksfläche zugelassen worden, indem zum einen im Untergeschoss eine Tiefgarage fast vollflächig bebaut werden solle und zum anderen ein Supermarkt geplant sei, die Geschossflächenzahl werde um mehr als 230% überschritten. Zudem solle der Gebäudekomplex fünf bzw. sechs Geschosse anstelle der im WA 7 festgesetzten zwei bis drei Geschosse aufweisen. Noch erheblicher sei der Verstoß gegen die im WA 8 festgesetzte Zahl von zwei Vollgeschossen. Dabei überschritten bereits die Festsetzungen im Bebauungsplan die damals nach der BauNVO zulässigen Zahlen für die Geschossfläche. Auch die insoweit erteilten Befreiungen stünden der Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung insoweit nicht entgegen, da die enorm verdichtete Bebauung nicht mehr mit den Grundzügen der Planung übereinstimme, dies gelte sowohl für die Geschossfläche wie für die Zahl der Vollgeschosse. Die Vielzahl der vorhandenen Befreiungen führe zu dem Ergebnis, dass mit den genehmigten Befreiungen bezüglich des Hauses L eine dem Plangebietscharakter widersprechende Bebauung zugelassen werde. Im Übrigen widersprächen auch die in der Umgebung genehmigten Vorhaben hinsichtlich der Geschoszahl jeweils den Festsetzungen im Baugebiet. Dies werde auch nicht durch die Dachbegrünung kompensiert, da dadurch der durch die dichte Bebauung wegfallende öffentliche Aufenthaltsraum nicht kompensiert werden könne. Die entsprechende Planung sei insofern auch nicht mehr städtebaulich vertretbar, schließlich seien auch die nachbarlichen Interessen der Antragstellerin insoweit nicht hinreichend gewürdigt worden. Die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse zur Antragstellerin hin von drei auf fünf bis sechs führe zu einer erdrückenden Wirkung für die Bewohner des Pflegeheims der Antragstellerin, die besonders schutzwürdig seien. Durch die extrem verdichtete Bebauung des Grundstücks sei der Bereich für die öffentliche Nutzung erheblich eingeschränkt worden, eine Hofanlage sei nicht mehr gegeben. Insofern begründeten hier die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hier sogar eine drittschützende Wirkung. Im Gebiet des Bebauungsplans Nr. ... sei nämlich als Voraussetzung dafür ein wechselseitiges Austauschverhältnis unter den Planbetroffenen vorhanden, dies sei aber nur umsetzbar, wenn jeder Grundstückseigentümer bei der Bebauung seines Grundstücks die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit den gerechten Ausgleich zwischen privaten und öffentlichen Raum beachte.

#### 16

Schließlich werde dadurch auch das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verletzt, dies geschehe sowohl durch die von dem großflächigen Einzelhandel ausgehenden Störungen, aber auch im Hinblick auf die übermäßige Bebauung des Grundstücks, so dass keine Freiflächen mehr übrig blieben. Das Vorhaben führe zu einer erdrückenden Wirkung im Hinblick auf das Grundstück der Antragstellerin.

#### 17

Die Antragstellerin beantragt,

die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage der Antragstellerin gegen den Bescheid des Antragsgegners vom 15. Februar 2021 anzuordnen.

## 18

Weiter beantragt sie mit Schriftsatz vom 15. April 2021,

die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage gegen die Baugenehmigung vom 15. Februar 2021 bis zur Entscheidung des Gerichts über den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung vom 25. März 2021 vorläufig anzuordnen.

## 19

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

## 20

Zur Begründung führt sie aus, die angefochtene Baugenehmigung sei rechtmäßig und verletze die Antragstellerin nicht in ihren Rechten. Das genehmigte Vorhaben werde gegenüber dem Grundstück der Antragstellerin nicht auf die Baulinie gesetzt, sondern von dieser zurückversetzt errichtet, auf diese Weise könnten vor der Westfassade öffentliche Stellplätze auf öffentlichem Grund errichtet werden. Die angefochtene Baugenehmigung verletze keine die Rechte der Antragstellerin schützenden Normen. Soweit die Antragstellerin vortrage, durch die Zulassung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sei hier eine gebietsfremde Nutzung zugelassen worden, könne sie sich dennoch nicht auf einen Gebietserhaltungsanspruch berufen, denn ein solcher Anspruch bestehe nur gegen Vorhaben im selben Baugebiet. Hier aber liege das Anwesen der Antragstellerin in dem allgemeinen Wohngebiet WA 6, während das Bauvorhaben in den Baugebieten WA 7 und 8 gelegen sei. Diese Unterscheidung in die insgesamt im Bebauungsplangebiet festgesetzten elf allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis 11) sei vom Satzungsgeber nicht lediglich formal vorgenommen worden, da eine solche Vereinfachung von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auch auf andere Weise einfach möglich gewesen wäre. Der Satzungsgeber habe mit den Festsetzungen zu den Wohngebieten nicht nur unterschiedliche Vorstellungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung verfolgt, sondern diese auch umgesetzt. So dürften etwa nach den Festsetzungen in den Wohngebieten WA 1, 3, 5, 8 und 11 Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 2 Nr. 1.2 der Satzung), andererseits müssten in diesen Wohngebieten anders als in anderen Wohngebieten keine Altenwohnungen errichtet werden (§ 2 Nr. 1.3 der Satzung). Ebenso sei die Zulässigkeit von Tiefgaragenstellplätzen in den verschiedenen Wohngebieten unterschiedlich geregelt (§ 2 Nr. 3.2 der Satzung). Im Übrigen würden auch differenzierte Festsetzungen zur Notwendigkeit der Erstellung von Altenwohnungen in den verschiedenen Baugebieten getroffen, dabei spiele es keine Rolle, ob dies tatsächlich eine Unterart des Wohnens i.S.v. § 1 Abs. 9 BauNVO darstelle oder nicht, denn tatsächlich werde differenziert. Weitere Differenzierungen erfolgten hinsichtlich der Festsetzungen zum Maße des aktiven und passiven Schallschutzes (§ 2 Nr. 5.1 der Satzung). Auch habe die Antragstellerin zu Unrecht behauptet, dass das Areal ausschließlich dem Wohnen diene, tatsächlich seien auch mehrere Mischgebiete und Gemeinbedarfsflächen im Bebauungsplangebiet festgesetzt. Auch das Zitat aus der Bebauungsplanbegründung Seite 4 helfe der Antragstellerin nicht weiter. Aus der Verwendung des Begriffs „Baugebiet“ dort könne nicht geschlossen werden, dass es sich bei den WA 1 bis WA 12 bezeichneten Flächen um ein einzelnes Baugebiet handle. Baugebiet sei hier vielmehr synonym für den zuvor verwendeten Begriff des Bebauungsplanbereichs, dies ergebe sich schon daraus, dass in der Aufzählung unter Ziffer 2 dort auch das Mischgebiet als Nutzungskategorie genannt werde. Ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet könnten jedoch nicht Teil eines einheitlichen Baugebiets sein. Die Verwendung des Plurals bei Mischgebiete in Nr. 2 sei fehlerhaft erfolgt, richtig wäre hier der Singular Mischgebiet gewesen, da es nur ein Mischgebiet nach der BauNVO gebe. Auch die Verwendung des Singulars bei Nr. 1 „Allgemeines Wohngebiet WA“ könne nicht bedeuten, dass die mit WA 1, WA 2 usw. bezeichneten Flächen Teil eines einheitlichen allgemeinen Wohngebietes seien. Es gehe insoweit nur um die Aufzählung von Nutzungskategorien, auch gebe es im Bebauungsplan kein „WA“, sondern sämtliche allgemeinen Wohngebiete seien mit arabischen Ziffern „WA 1“, „WA 2“ usw. versehen. Auch die Überbauung zweier Baugebiete durch das Vorhaben belege nicht, dass der Plangeber hier keine trennscharfe Gliederung im Sinn gehabt habe, auch verhalte sich die Antragsgegnerin insofern nicht widersprüchlich, da auch eine baugebietsübergreifende Bebauung zulässig sei. Ein von der Antragstellerin fiktiv angenommenes einheitliches Baugebiet gebe es hier nicht, sondern es lägen mehrere allgemeine Wohngebiete vor. Dies

habe der Satzungsgeber auch so festgesetzt, denn er könne auch mehrere Baugebiete mit der gleichen Art der Nutzung festsetzen. Grundsätzlich sei es dem Satzungsgeber überlassen, ob er mehrere Baugebiete oder ein Baugebiet mit horizontaler Gliederung festsetze. Für die Auslegung des planerischen Willens seien allein die Bezeichnungen WA 1, WA 2 usw. unergiebig, diese Zusätze seien nur dazu da, um die Planbereiche den Festsetzungen im Satzungstext zuzuordnen. Sie könnten die Selbständigkeit des Baugebiets verdeutlichen, aber auch nur Teilgebiete bezeichnen. Entscheidend sei, dass entsprechend dem planerischen Ermessen der Satzungsgeber hier die Flächen in der Bebauungsplansatzung als Baugebiete bezeichnet habe. Dabei sei bei der Auslegung maßgeblich vom Wortlaut der Norm auszugehen, die Bebauungsplansatzung spreche aber durchgehend von den allgemeinen Wohngebieten (in § 2 Nr. 1.1, 1.2, 1.3, 3.2, 3.3). Bereits der Entwurf des Bebauungsplanes habe mehrere Baugebiete vorgesehen, auch in der Begründung sei unter Art der baulichen Nutzung auf Seite 4 insgesamt viermal von Wohngebieten die Rede. Dies belege, dass der Wortlaut der Satzungsnorm mit dem Satzungswillen des Plangebers übereinstimme. Hätte dieser ein einheitliches Baugebiet gewollt, wäre dies in der Satzung zum Ausdruck gekommen. Der Bebauungsplan setze somit 12 allgemeine Wohngebiete fest. Dies ergebe sich auch aus der Größe des Plangebiets mit ca. 10 ha. Viele der einzelnen Wohngebiete hätten eine Größe, die eine eigene Gebietsfestsetzung rechtfertige, sie seien auch durch festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen getrennt. Auch dies spreche für das Vorliegen eigener Baugebiete im Sinn der BauNVO. Die Flächen für Wohnungsbau seien auch unterschiedlich strukturiert aufgrund der unterschiedlichen planerischen Anforderungen. Hätte die Antragsgegnerin eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 oder Abs. 8 BauNVO gewollt, so hätte sie dies, wie in anderen Bebauungsplänen auch, deutlich zum Ausdruck gebracht.

## 21

Der Antragstellerin stehe auch kein so genannter baugebietsübergreifender Gebietserhaltungsanspruch zu. Auch nach der Rechtsprechung der Kammer (U.v. 13.04.2011, AN 9 K 10.01996), die sich auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 16.09.1993, BVerwGE 94, 151 berufe, werde festgestellt, dass es für die bau- und bodenrechtliche Schicksalsgemeinschaft allein auf die Lage der Anwesen im selben Baugebiet ankomme, wobei es unerheblich sei, ob es sich bei den benachbarten Baugebieten um unterschiedliche Baugebiete oder ein Gebiet der gleichen Baugebietskategorie i.S.d. BauNVO handele. Dies ergebe sich auch aus der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, U.v. 23.08.1996, 4 C 13/94. Daraus ergebe sich, dass die drittschützende Zweckrichtung sich nicht erst aus der Gebietsfestsetzung des jeweiligen Bebauungsplans ergebe, sondern bereits in der zu Gebietsfestsetzungen der bezeichneten Art ermächtigenden Gesetzesnorm angelegt sei, also der Ordnungsgeber mit § 4 BauNVO geregelt habe, welche Nutzungen in diesem Gebiet im Verhältnis untereinander verträglich seien und keinen Bodennutzungskonflikt auslösten. Diesen Drittschutz übernehme die Gemeinde quasi im Paket, wenn sie nach § 1 Abs. 3 BauNVO ein in Abs. 2 bezeichnetes Baugebiet „Allgemeines Wohngebiet“ festsetze. Der Drittschutz sei nicht Teil der planerischen Entscheidung. Wenn also eine Gemeinde in einem Bebauungsplangebiet mehrere Gebiete derselben Gebietskategorie ausweise, sei dies eine planerische Ermessensentscheidung die dazu führe, dass durch die gesetzgeberische Entscheidung die Eigentümer jeweils eines Baugebiets mit wechselseitigen Verpflichtungen in Form einer Schicksalsgemeinschaft verbunden seien. Wenn sich die Gemeinde dann entscheide, in einem Bebauungsplan mehrere allgemeine Wohngebiete auszuweisen, so bestehe kraft Gesetzes innerhalb der einzelnen Gebiete eine bau- und bodenrechtliche Schicksalsgemeinschaft, aber nicht darüber hinaus. Ob ein solcher gebietsübergreifender Drittschutz bestehen solle, entschieden die Gemeinden in ihrem eigenen Planungsermessen. Für einen Planungswillen der Stadt ..., dass sie über die Anwendung städtebaulicher Grundsätze hinaus mit der Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete auch den Schutz der angrenzenden Bebauung in einem anderen allgemeinen Wohngebiet beabsichtigt habe, sei hier jedoch nichts ersichtlich. Die Antragstellerin könne somit die Ansiedlung des genehmigten Nahversorgers nicht mit einer Nachbarklage abwehren.

## 22

Darüber hinaus sei auch die Genehmigung bei diesem Betrieb rechtmäßig erteilt worden, nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO seien in den allgemeinen Wohngebieten auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden allgemein zulässig. Ein solcher Betrieb könne auch ein Einzelhandelsbetrieb sein, der die Schwelle der Großflächigkeit überschreite. Eine Schranke setze § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur insoweit, dass ein solcher Einzelhandelsbetrieb keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben dürfe. Im vorliegenden Fall fehle ein übergebietliches Betriebskonzept, der Laden sei ausschließlich dazu gedacht, den hochverdichteten Nahbereich zu versorgen. Deshalb bestehe auch kein Widerspruch zwischen einer 800 m<sup>2</sup> geringfügig überschreitenden Verkaufsfläche und der

Einordnung des Nahversorgers als Nachbarschaftsladen zur wohnortnahen Versorgung. Im Übrigen könne ein diese Voraussetzung nicht erfüllender Laden gegebenenfalls nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb zugelassen werden, wenn sich der Kundenverkehr insgesamt in den Grenzen der Gebietsverträglichkeit halte. Schließlich habe die Antragsgegnerin auch für den unstrittig großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ausgesprochen. Der genehmigte Betrieb verstoße auch nicht gegen § 15 Abs. 1 BauNVO, insbesondere sei er nicht unzulässig, weil von ihm Belästigungen oder Störungen ausgehen könnten, die für Umgebung nach der Eigenart des Gebiets unzumutbar seien. Die Situierung der Tiefgaragenzufahrt und des Lieferbereichs sei so geplant, dass die Wohnbebauung weitgehend geschont werde, auch die eingeholte Schallimmissionsprognose bestätige die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung im Plangebiet, insbesondere beim Anwesen der Antragstellerin. Die erteilten Befreiungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen beträfen Festsetzungen, die grundsätzlich keine nachbarschützende Wirkung aufwiesen. Eine ausnahmsweise nachbarschützende Wirkung habe der Plangeber für die in Frage kommenden Festsetzungen auch nicht getroffen. Anhaltspunkte dafür seien weder im Text noch in der Begründung des Bebauungsplans zu finden. Der Bebauungsplan lasse Blocklandbebauung vor, die sich um Wohnhöfe gruppiere. Die Wohnhöfe seien den jeweiligen Wohnungen im Baugebiet zugeordnet, es handele sich somit um private und nicht um öffentliche Räume. Die entsprechenden Festsetzungen zu überbaubaren oder nicht überbaubaren Flächen sowie zum Maß der baulichen Nutzung seien rein städtebaulich motiviert. Von dem Vorhaben gehe auch im Hinblick auf Größe, Gestaltung und Nutzung des Gebäudes sowie die örtlichen Gegebenheiten keine erdrückende Wirkung aus. Zwischen dem Anwesen der Antragstellerin und dem Bauvorhaben betrage die Entfernung mindestens 25 m, die gegenüberliegenden Fassaden wiesen in etwa die gleiche Länge auf. Vom Grundstück der Antragstellerin weite sich der Blick im Osten über den ... hinweg, auch am südlichen Ende der sechsstöckigen Gebäudefassade bleibe ein unbebauter Bereich bis zu weiteren Gebäuden frei. Auch entspreche das Vorhaben dem Abstandsflächenrecht nach der Abstandsflächensatzung der Antragsgegnerin vom 11. Juli 2015. Die Abstandsfläche des Hauses L nach Südwesten betrage zwischen 7,03 und 8,03 m, sie liege im Wesentlichen auf dem Baugrundstück bzw. geringfügig auf der Verkehrsfläche. Damit verstoße das Vorhaben weder gegen drittschützende Normen des Bauplanungsrechts noch gegen solchen des Bauordnungsrechts.

## **23**

Die Beigeladene beantragt,

den Antrag abzulehnen sowie den Antrag auf vorläufige Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Anfechtungsklage bis zur Entscheidung des Gerichts über den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung abzulehnen.

## **24**

Zur Begründung wird ausgeführt, mit der Umsetzung des Bauvorhabens sei bereits Anfang März begonnen worden, derzeit würden neben dem Verbau auch Erdarbeiten ausgeführt. Die Einstellung der Bauarbeiten würde für die Beigeladene zu beträchtlichen Kosten führen. Die Bauarbeiten beträfen in den nächsten Monaten lediglich Arbeiten im Bereich der Untergeschosse des Bauvorhabens, so dass ein Verlust des Rechtsschutzbedürfnisses für die Antragstellerin bzw. die Schaffung vollendeter Tatsachen nicht zu befürchten sei. Im Übrigen sei der Antrag unbegründet, da sich die Antragstellerin nicht auf einen von ihr behaupteten Gebietserhaltungsanspruch berufen könne, weil sie sich auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht berufen könne, da diese nicht drittschützend seien und da das Vorhaben sich nicht rücksichtslos auf das Anwesen der Antragsteller auswirke. Über den Vortrag der Antragsgegnerin hinaus führen die Beigeladenenvertreter weiter aus, das Bauvorhaben verfüge entgegen der Ausführungen der Antragstellerin über eine großzügige, durch die Bewohner nutzbare Hofanlage. Von Süden kommend sei die Hofanlage nach dem genehmigten Freiflächenplan zunächst ebenerdig ausgestaltet mit Sitzgelegenheiten und Begrünung und werde dann über eine großzügige Freitreppe ins Obergeschoss auf das Dach des teilüberbauten Innenhofs hochgeführt. Dort seien neben Wohnungsgärten auch ein Spielplatz, Hochbeete und Aufenthaltsflächen für die Bewohner geplant. Aber es sei eine öffentliche Nutzung von Hofanlagen gar nicht notwendig, da der Bebauungsplan diese, auch nicht für das Grundstück der Antragstellerin, festsetze; die dort vorhandene Hofanlage sei im Übrigen eingezäunt.

## **25**

Bei dem geplanten Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von knapp 880 m<sup>2</sup> handele es sich ausweislich der betrieblichen Beschreibung um einen Nahversorger mit einem sogenannten Citykonzept, also um einen als kleinen Supermarkt konzipierten Betrieb, der ausgerichtet auf die Versorgung des Quartiers sei. Die Erschließung des Betriebs erfolge auf der von der Antragstellerin abgewandten nordöstlichen Ecke des Bauvorhabens. Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte sei durch das schalltechnische Gutachten nachgewiesen. Die Abstandsflächen des Bauvorhabens würden zum Grundstück der Antragstellerin eingehalten, im Bereich zur ...-Straße hin seien auch keine Geländeaufschüttungen geplant. Im gegenständlichen Bauvorhaben entstünden ausschließlich Mietwohnungen, der weit überwiegende Teil davon als geförderte Mietwohnungen. Es werde ein Bauvorhaben mit Wohnungen von hoher Qualität für einen breiten Kreis der Bevölkerung geschaffen, dies sei durch vertragliche Vereinbarungen mit der Stadt ... gesichert. Der weitere Bauablauf sei so geplant, dass ab Mitte Mai 2021 mit den Fundamentarbeiten und der Stellung der Kelleraußenwände begonnen werden solle, ca. Juni und Juli 2021 das Untergeschoss und das unterirdische Zwischengeschoss im Rohbau erstellt werden sollten und ab ca. August 2021 der Rohbau des Erdgeschosses erfolgen solle. Erst ab ca. September sei die Errichtung der weiteren Obergeschosse im Rohbau geplant. Die Einstellung der bereits begonnenen Bauarbeiten würde für die Beigeladene unmittelbar zum Anfall beträchtlicher Kosten führen, diese dürften etwa eine Höhe von ca. 150.000,00 EUR pro Monat Baustillstand erreichen. Schließlich würde sich wegen der Produktionsabläufe auch eine kurze Baueinstellung in einer längeren Bauverzögerung niederschlagen. Zur Einstufung des Nahversorgers als Laden i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sei auch zu berücksichtigen, dass sich der Laden selbst und auch die Tiefgaragenschließung zu den Stellplätzen wie die Anlieferung am Rande des Baugebiets und am Rande des gesamten Bebauungsplans befinde, so dass insbesondere Störungen durch Fahrzeugverkehr verhindert würden. Auch befinde sich der Nahversorger in einem Gebiet, das städtebaulich hoch verdichtet sei und eine hohe Wohnbevölkerung aufweise, so dass auch eine etwas höhere Verkaufsfläche für einen Laden zulässig sei im Vergleich zu einem Laden in einem locker bebauten WA. Was die Befreiungen zum Maß der baulichen Nutzung angehe, so seien diese nicht nachbarschützend, auch die dem Wannseeurteil zugrunde liegende Fallgestaltung sei auf den hiesigen Fall nicht übertragbar, da die Festsetzungen des Bebauungsplans hier gerade nicht darauf ausgerichtet seien, die bauliche Ausnutzbarkeit einzuschränken oder die Eigenart einer vorhandenen Bebauung zu bewahren. Im Übrigen weise auch das Anwesen der Antragstellerin Abweichungen gegenüber dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf, denn es verfüge entlang der ...-Straße nicht nur über die im Bebauungsplan festgesetzten drei Geschosse, sondern über ein viertes zurückgesetztes Dachgeschoss. Die erteilten Befreiungen verstießen weder gegen die Grundzüge der Planung, auch seien sie städtebaulich vertretbar. Die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen der Nachbarn sei gewährleistet. Auch werde das Rücksichtnahmegebot im Hinblick auf das Anwesen der Antragstellerin nicht verletzt, da sich hier jeweils große mehrgeschossige Bebauungen in einem Abstand von ca. 25 m gegenüberstünden, die entlang der ...-Straße etwa die gleiche Gebäudelänge aufwiesen. Schließlich weiche das Vorhaben von der festgesetzten Baulinie um mehrere Meter zurück und vergrößere somit den Abstand zum Grundstück der Antragstellerin, was die erhöhte Geschossigkeit ausgleiche. Schließlich sei nicht damit zu rechnen, dass die Hofanlage auf dem Grundstück der Antragstellerin von Bewohnern des Bauvorhabens benutzt werden könne, da diese privat und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sei. Etwas anderes sei auch nach dem Bebauungsplan nicht vorgesehen. Somit fehlten hier die Erfolgsaussichten für die Rechtsmittel der Antragstellerin, darüber hinaus führe die Interessenabwägung zu einem Überwiegen des Interesses der Beigeladenen an der Fortführung der Bauarbeiten.

## **26**

Die Kammer teilte mit Schreiben vom 23. April 2021 den Beteiligten mit, dass im Hinblick auf den aus den Akten ersichtlichen Baufortschritt eine vorläufige Entscheidung (Schiebebeschluss) vor der Entscheidung über den gegenständlichen Antrag nicht geplant sei, zumal diese Entscheidung zeitnah erfolgen solle.

## **27**

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakten, insbesondere auf die dort enthaltenen Schriftsätze und Pläne Bezug genommen.

## **II.**

## **28**

Der Antrag ist zulässig und begründet.

## 29

Im Verfahren nach § 80 a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO trifft das Gericht aufgrund der sich im Zeitpunkt seiner Entscheidung dargestellten Sach- und Rechtslage eine eigene Ermessensentscheidung darüber, ob die Interessen für den sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsaktes oder die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung sprechenden höher zu bewerten sind. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind auch die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache zu berücksichtigen, diese sind wesentliches, aber nicht alleiniges Indiz für und gegen den gestellten Antrag. Falls die Klage im Hauptsacheverfahren bei der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen summarischen Prüfung voraussichtlich erfolgreich sein wird, so ist regelmäßig nur die Anordnung der aufschiebenden Wirkung geboten. Hat der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf voraussichtlich keinen Erfolg, so ist dies ein starkes Indiz für die Ablehnung des Antrags auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung. Sind schließlich die Erfolgsaussichten offen, findet eine allgemeine, von den Erfolgsaussichten unabhängige Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen statt.

## 30

Nachdem die Antragstellerin sich hier als Nachbarin gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung wendet, kann ihr Antrag ebenso wie die Hauptsacheklage nur dann erfolgreich sein, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und die Rechtswidrigkeit auf der Verletzung einer Norm beruht, die im Baugenehmigungsverfahren prüfpflichtig und gerade dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt ist. Nach dem Vortrag der Beteiligten und dem Inhalt der vorgelegten Akten ist die angefochtene Baugenehmigung aller Voraussicht nach rechtswidrig und verletzt die Antragstellerin in ihren Rechten.

## 31

Das Grundstück der Antragstellerin wie das Baugrundstück liegen hier im selben Baugebiet, nämlich einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1977. Der im Erdgeschoss des Bauvorhabens geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb ist im allgemeinen Wohngebiet unzulässig, so dass sich die Antragstellerin auf eine Verletzung des ihr zukommenden Gebietserhaltungsanspruchs berufen kann.

## 32

Das Grundstück der Antragstellerin liegt im Bereich des von der Antragsgegnerin im einschlägigen Bebauungsplan Nr. ... als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebiets nach § 4 BauNVO 1977, wobei der maßgebliche Bereich im Bebauungsplan als WA 6 bezeichnet wird, während das Bauvorhaben in Teilen der mit WA 7 und WA 8 bezeichneten Bereiche des allgemeinen Wohngebiets errichtet werden soll. Die Bereiche WA 6 mit dem Grundstück der Antragstellerin und WA 7 und 8 mit dem Baugrundstück stellen Teile eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO 1977 dar, es handelt sich dabei aufgrund der einheitlichen Art der Nutzung um ein einheitliches Baugebiet, nicht aber um jeweils selbstständige Baugebiete. Dies ergibt sich sowohl aus den Festsetzungen der Satzung zum Bebauungsplan Nr. ... als auch nach dem Planinhalt, auch die Begründung zum Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

## 33

§ 1 Abs. 2 BauGB definiert Baugebiete als für die Bebauung vorgesehene Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung. Schon dies widerspricht der Annahme, dass auch Bereiche mit gleicher Nutzung, wie hier allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1977, als eigenständige und unterschiedliche Baugebiete i.S.d. Rechtsprechung zum Gebietserhaltungsanspruch (vgl. BVerwG, B.v. 18.12.2007, 4 B 55.07, alle juris) hier im Bebauungsplangebiet festgesetzt und behandelt werden können. Denn auch wenn es der Gemeinde im Grundsatz freisteht, zu bestimmen, ob die Festsetzung eines Bebauungsplanes nachbarschützende Wirkung haben soll, so gilt dies nicht bei der Festsetzung der Baugebiete (BVerwG, U.v. 16.9.1993, 4 C 28/91).

## 34

Es ist davon auszugehen, dass die Antragsgegnerin im Bebauungsplan Nr. ... für die maßgeblichen, mit WA 6, WA 7 und WA 8 bezeichneten Bereiche nach der Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festsetzen wollte und festgesetzt hat. Dem steht auch die Bezeichnung WA 6, WA 7 und WA 8 nicht entgegen, da sich aus dieser Bezeichnung, wie die Antragsgegnerin selbst ausführt, nicht schließen lässt, dass damit jeweils voneinander unabhängige und selbstständige Baugebiete geschaffen werden sollten oder konnten. Die Festsetzung allgemeinen Wohngebiet nach der BauNVO 1977 ergibt sich hier aus der Verwendung des entsprechenden Planzeichens, nämlich der verwendeten Farbe Rot mit den Buchstaben WA, die auf allen genannten Flächen vorhanden ist.

### 35

Zwar ist nach § 1 Abs. 4 BauNVO 1977 die Gliederung von Baugebieten nach der Art der Nutzung möglich, eine solche Gliederung mit einer unterschiedlichen Nutzungsart wurde hier aber für die Bereiche WA 6, WA 7 und dem maßgeblichen Teil von WA 8 gerade nicht getroffen. Denn die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung in § 2 Nr. 1.1 der Bebauungsplansatzung schließen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO 1977 für den gesamten als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich einheitlich aus. Die in § 2 Nr. 1.2 und Nr. 1.3 getroffenen Differenzierungen zwischen den Bereichen WA 1, 3, 5, 8 und 11 einerseits sowie 2, 4, 6, 7, 9 und 10 andererseits beinhalten einerseits keine Regelungen, die zu einer eigenständigen Betrachtung bzw. einer eigenständigen Festsetzung als selbstständiges Baugebiet hinsichtlich der genannten Teilgebiete führen können. Denn weder die Festsetzung, dass Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 3, 5, 8 und 11 nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen, noch die Regelung, dass in den Wohngebieten WA 2, 4, 6, 7, 8 und 9 sogenannte Altenwohnungen mit insgesamt 1.800 qm Geschossfläche dezentral verteilt und behindertengerecht in den Erdgeschossen vorzusehen sind, stellen wesentliche Differenzierungen im Hinblick auf die Art der Nutzung dar, da all die genannten Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind und die Beschränkung auf eine bestimmte Zahl von Wohnungen pro Gebäude hier in Verbindung mit den in diesem Bereich getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche eine bestimmte Art von Wohngebäude sicherstellen sollen, aber keine abweichende Nutzung. Entsprechendes gilt für die angeführten Altenwohnungen, denn auch diese sind als Wohnnutzung i.S.d. § 4 BauNVO 1977 anzusehen, und weisen nur besondere Einrichtungen auf, die sie für eine Nutzung durch ältere Personen geeignet machen. Im Übrigen betrifft die Festsetzung der Altenwohnungen nur einen sehr untergeordneten Teil der möglichen Geschossflächen. Auch die Bezeichnung „in den allgemeinen Wohngebieten (WA)“ an verschiedenen Stellen des § 2 der Bebauungsplansatzung lässt nicht den Schluss zu, dass sich daraus die Festsetzung verschiedener unabhängiger Wohngebiete ableiten ließe. Denn weder die Regelungen der Satzung noch die Planzeichnung noch die Begründung deuten darauf hin, dass der Plangeber bei Erlass der Satzung 12 selbständige und voneinander unabhängige Baugebiete in der Form der Nutzung als allgemeines Wohngebiet festsetzen wollte, unabhängig davon, ob so eine Festsetzung überhaupt zulässig gewesen wäre. Aus dem Bebauungsplan und der Begründung ergibt sich nichts, was darauf hinweisen würde, dass der Plangeber bei Erlass des Bebauungsplans hier selbstständige Baugebiete in den Bereichen WA 6, WA 7 und WA 8 schaffen wollte, und somit den Eigentümern in diesem Gebiet jeweils eine selbstständige und von den angrenzenden Baugebieten unabhängige Rechtsstellung geben wollte. Vielmehr spricht hier viel dafür, dass der Satzungsgeber eine Gliederung des allgemeinen Wohngebietes durch die getroffenen Differenzierungen in § 2 Nr. 1.2 und 1.3 getroffen hat, jedoch die Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet, wie gerade § 2 Nr. 1.1 der Satzung zeigt, einheitlich für die entsprechend festgesetzte Fläche getroffen hat. Dies trifft insbesondere für die hier maßgeblichen Bereiche WA 6 und WA 7 zu, die sich von der Art der Nutzung nur geringfügig hinsichtlich der vorgeschriebenen Fläche für Altenwohnungen unterscheiden und ansonsten im Wesentlichen den gleichen Festsetzungen unterliegen, so dass insofern auch die kraft Bundesrechts geschaffene nachbarschützende Funktion der Festsetzung von Baugebieten hier im Hinblick auf das Grundstück der Antragstellerin und das Baugrundstück besteht, da diese zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbunden werden durch die übereinstimmende Art der Nutzung (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993, 4 C 28/91).

### 36

Ob diese Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan Nr. ... im Hinblick auf die hier gegenständlichen Baugebiete WA 6, 7 und 8 bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt noch wirksam ist oder wegen evtl. abweichender Bebauung und Genehmigung von Nutzungen obsolet geworden sein könnte, kann im Eilverfahren nicht überprüft werden; jedenfalls ist eine solche definitive Entwicklung im hier gegenständlichen Bereich, die zu einem Obsoletwerden der genannten Festsetzungen führen würde, weder offensichtlich noch substantiiert dargelegt worden.

### 37

Damit kann sich die Antragstellerin, da sie im selben Baugebiet gelegen ist wie das Baugrundstück, auf einen Gebietserhaltungsanspruch berufen, und mit diesem das im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässige Vorhaben, das auch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO umfasst, abwehren.

### 38

Dem steht auch die für den Einzelhandelsbetrieb erteilte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht entgegen, da die Antragsgegnerin hier, soweit ein der Art der Nutzung nach im Kerngebiet oder in einem Sondergebiet unterzubringender großflächiger Einzelhandelsbetrieb unter Befreiung von der Art der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet zugelassen wurde, gegen die Grundzüge der Planung verstoßen hat, so dass die Befreiung rechtswidrig ist. Nachdem die Befreiung von der Art der Nutzung erfolgt ist, verletzt sie auch nachbarschützendes Recht und kann von der Antragstellerin mit Erfolg angegriffen werden.

### 39

Bei dem im Erdgeschoss des Bauvorhabens genehmigten Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO 1977, der im allgemeinen Wohngebiet unzulässig ist und nur im Sondergebiet oder Kerngebiet zulässigerweise untergebracht werden kann. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, da die Verkaufsfläche, die nach den Angaben der Parteien etwa 877 qm betragen soll, unter Hinzuziehung des gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 - 4 C 10/04 auch heranzuziehenden Windfangs auf ca. 932 qm und unter Berücksichtigung der räumlich mit dem Einzelhandelsbetrieb verknüpften Bäckerei sogar auf 983 qm ansteigen und somit die in diesem Urteil angenommene Grenze von 800 qm Verkaufsfläche deutlich überschreiten würde. Auch die Geschossfläche, die unter Heranziehung der dem Betrieb zugeordneten Bereiche im Erdgeschoss wie der Lagerfläche, den Kühl- und Vorbereitungsräumen, den Personalräumen sowie der Lieferzufahrt etwa 1.560 qm beträgt, überschreitet die nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO 1977 in der Fassung der Änderung 1987 maßgebliche Geschossflächengrenze von 1.200 qm deutlich, so dass die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 hiereingreift. Zwar ist nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO diese Regelvermutung widerleglich, allerdings fehlen dazu die Voraussetzungen, da es insbesondere an einem entsprechenden Gutachten fehlt, dessen Beibringung wiederum Sache des Bauherrn gewesen wäre (vgl. BVerwG, a.a.O., Rn. 24 ff.). Hier fehlt es demgemäß schon an einer konkreten Festlegung, welche Waren angeboten werden, so dass die Frage, ob der Betrieb über den Nahbereich hinauswirkt oder nicht, derzeit nicht beantwortet werden kann. Zwar ist durch die besondere Lage der Verkaufsfläche im Erdgeschoss eines großen Wohngebäudes, die Unterbringung der Stellplätze in einer im Untergeschoss untergebrachten Tiefgarage sowie die Lage am Rand der Wohnbebauung eines von sehr dichter Bebauung, insbesondere von großen Wohnblöcken, geprägten Gebiets im Bereich der Großstadt ... von einer gewissen Atypik auszugehen, andererseits fehlt es zur abschließenden Beurteilung hier an einer umfassenden und durch sachverständige Begutachtung gestützten Einschätzung der Auswirkungen auf die nähere Umgebung hinsichtlich der Versorgung der Bewohner.

### 40

Damit verletzt die Baugenehmigung im Hinblick auf die Zulassung des im Erdgeschoss des Gebäudes geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs, der nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in einem Sondergebiet oder Kerngebiet zulässig wäre, in einem allgemeinen Wohngebiet den Gebietserhaltungsanspruch der Antragstellerin und damit deren nachbarschützende Rechte.

### 41

Da der Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes errichtet werden soll, die Stellplätze in der Tiefgarage im Untergeschoss neben den Stellplätzen für die Wohnnutzung situiert werden sollen und Treppenhäuser und Tiefgaragenzufahrt zum Teil gemeinsam mit den Bewohnern genutzt werden, sind die Einzelhandelsnutzung mit der Wohnnutzung und die entsprechenden Gebäudeteile untereinander derart verschränkt, dass eine Trennung des Vorhabens in einen gewerblich genutzten Teil und einen wohngenutzten Teil nicht möglich erscheint. Damit ist hier die Baugenehmigung insgesamt rechtswidrig und verletzt die Antragstellerin aller Voraussicht nach in nachbarschützenden Rechten.

### 42

Allerdings ist die Kammer der Auffassung, dass das Bauvorhaben im Übrigen, das heißt der Baukörper und die Wohnnutzung, wohl keine Verletzung nachbarschützender Rechte bei der Antragstellerin bewirkt.

### 43

Soweit die Antragstellerin vorträgt, dass das Bauvorhaben wegen der in der Baugenehmigung gewährten Befreiungen insbesondere von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Geschosshöhe und zur Geschossflächenzahl rechtswidrig sei und sie in ihren

Rechten verletze, so handelt es sich bei den genannten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. ... nach Auffassung der Kammer jeweils nicht um nachbarschützende Festsetzungen. Denn Nachbarschutz kommt bei Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche nur dann in Frage, wenn der Satzungsgeber beim Erlass der Satzung eine entsprechende Wirkung angeordnet hat. Ob dies der Fall ist, ergibt sich aus dem Inhalt des Bebauungsplans i.V.m. der Begründung. Weder aus dem Plan noch dem Textteil der Bebauungsplansatzung ... noch aus der Begründung ist hier ersichtlich, dass der Plangeber bei Erlass der Regelung hier den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche nachbarschützende Wirkung zumessen wollte. Damit kommt es hier auf die Frage der Rechtmäßigkeit der gewährten Befreiungen nicht an, vielmehr sind die durch die Befreiungen erlaubten Überschreitungen der festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche, Geschossfläche und Geschosszahl im Rahmen des Gebots der Rücksichtnahme zu prüfen. Dabei geht die Kammer nicht davon aus, dass hier aufgrund der Verbindung der verschiedenen Befreiungen ein Umkippen von Quantität in Qualität erfolgt ist und damit, wie die Antragstellerin unter Berufung auf das Wannsee-Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (U. v. 9.8.2018, 4 C 7.17, juris) vorträgt, diesen Festsetzungen eine nachbarschützende Wirkung zuwüchse. Zum einen sind das hier vorliegende Vorhaben und die ihm zugrundeliegenden Regelungen nicht mit der Situation, die dem Wannsee-Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zugrunde lag, vergleichbar, da hier der Bebauungsplan aus dem Jahr 1990 stammt, also zu einem Zeitpunkt, an dem dem Satzungsgeber schon die Frage der Regelung nachbarschützender Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung etc. bekannt war. Ein Umkippen von Quantität in Qualität ergibt sich hier bezüglich der genannten Festsetzungen auch nicht im Hinblick auf die durch diese ermöglichte Überbauung eines größeren Grundstücksteils als im Bebauungsplan zugelassen im Hinblick auf den damit einher gehenden Verlust an Freifläche. Zum einen wird dieser Verlust hier durch die Dachbegrünung und insbesondere durch die Zugänglichkeit des Bereichs auf dem Dach des eingeschossigen Bauteils im Innenhof, dessen Wirkung als Freifläche mit Zugang für die Bewohner und sonstige Zugelassene gewahrt bleibt, ausgeglichen. Zum anderen ist nicht ersichtlich, inwieweit das Grundstück der Klägerin durch die verdichtete Bebauung beeinträchtigt sein sollte, da die jeweiligen Innenhöfe privat und wohl nicht öffentlich zugänglich errichtet werden und ein öffentlicher Zugang auch weder durch den Bebauungsplan noch sonst gefordert wird.

#### 44

Damit kann sich die Antragstellerin im Hinblick auf die von dem Bauvorhaben ausgehenden Wirkungen nur auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, das hier im Rahmen des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beruht, stützen. Es liegen hier aber nach Auffassung der Kammer aller Voraussicht nach keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Antragstellerin als Eigentümerin ihres Grundstücks durch das genehmigte Vorhaben vor.

#### 45

Das Bauvorhaben wirkt sich aller Voraussicht nach nicht insofern rücksichtslos auf das Anwesen der Klägerin aus, als von dem Baukörper eine erdrückende Wirkung ausginge, dies zu einer Einmauerung des Anwesens der Antragstellerin führen könnte oder ihr ein unzumutbarer Verlust an Besonnung, Belichtung oder Belüftung drohte. Das genehmigte Vorhaben hält hier zum einen die nach der maßgeblichen Abstandsflächensatzung der Antragsgegnerin erforderlichen Abstandsflächen ein, was auch von der Antragstellerseite nicht bestritten wird. Die Gebäude liegen im Wesentlichen in West-Ost-Richtung zueinander, sodass insofern eine unzumutbare einseitige Beschattung nicht zu befürchten ist. Im Übrigen weisen die Gebäude hier einen Mindestabstand von 25 m auf, während die Wandhöhe bei der dem Anwesen der Antragstellerin gegenüberliegenden Außenwand beim Vorhaben der Beigeladenen von maximal 20,65 m bis zu ca. 20,50 m auf einer Länge von ca. 22,5 m, nach Norden hin auf einer Länge von 20 m etwa 17,50 bis 17,30 m beträgt. Weiter ist im Hinblick auf die gegenseitige Beeinträchtigung durch die jeweiligen Gebäude zu berücksichtigen, dass die sich gegenüberliegenden Außenwände eine vergleichbare Länge aufweisen und auch das Anwesen der Antragstellerin eine Wandhöhe von bis zu 13,30 m bei der südöstlichen Außenwand aufweist, während die Wandhöhe des zurückgesetzten weiteren Geschosses bis zu 14,50 m und die Firsthöhe bis zu 17 m beträgt. Hinzu kommt, dass die Außenwand beim Bauvorhaben von der Baulinie um mehrere Meter zurückversetzt genehmigt wurde, sodass ihr Abstand von der Grundstücksgrenze der Antragstellerin mindestens 13 m beträgt.

#### 46

Was die mögliche Beeinträchtigung durch die in der nordwestlichen Außenwand ebenso wie z.T. in der nördlichen Außenwand vorhandenen Loggien betrifft, so steht dem die baurechtlich genehmigte Dachterrasse auf praktisch dem gesamten Gebäude im 3. bzw. 4. Geschoss beim Anwesen der Antragstellerin gegenüber. Insgesamt geht die Kammer davon aus, dass es sich hier zwar um zwei große massive Baukörper handelt, die aber im Hinblick auf den Gebäudeabstand und die nach Norden und Süden allein durch die Verkehrsflächen verbleibenden unbebauten Flächen und damit freien Blickmöglichkeiten keine unzumutbare Beeinträchtigung durch die Baukörper schaffen, jedenfalls aber keine einseitig zu Lasten der Antragstellerin unzumutbare Beeinträchtigung durch das genehmigte Vorhaben hervorgerufen wird.

#### **47**

Was den vom Bauvorhaben ausgelösten Verkehr angeht, so findet dieser im Bereich zwischen den Anwesen der Antragstellerin und dem Bauvorhaben ausschließlich auf öffentlich-rechtlich gewidmeten Verkehrsflächen statt, wobei aufgrund der Vermischung mit dem sonstigen dort stattfindenden Verkehr von einer Zurechenbarkeit zum Bauvorhaben nicht ausgegangen werden kann. Der auf dem Baugrundstück stattfindende Pkw- und in Form des Lieferverkehrs auch Lkw-Verkehr findet ausschließlich in der eingehausten Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt sowie auf der eingehausten Lieferrampe statt, die zudem beide vom Anwesen der Antragstellerin abgewandt im nordöstlichen Bereich des Bauvorhabens liegen. Im Übrigen hat die Antragsgegnerin in der angefochtenen Baugenehmigung die dem hier vorliegenden allgemeinen Wohngebiet entsprechenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten, also der nächstgelegenen Wohnbebauung, in der Auflage Nr. 34 zur Baugenehmigung angeordnet, wobei der Tagwert von 55 dB (A) und der Nachtwert von 40 dB (A) für das allgemeine Wohngebiet jeweils um 6 dB (A) abgesenkt wurden. Damit ist ein ausreichender Schutz für die umgebende Wohnbebauung gewährleistet, wobei das im Baugenehmigungsverfahren vorgelegte Lärmgutachten deutlich zeigt, dass von dem Zu- und Abfahrtsverkehr zum Bauvorhaben praktisch keine Auswirkungen beim Anwesen der Antragstellerin spürbar sind.

#### **48**

Damit ist insoweit eine Verletzung nachbarschützender Rechte der Antragstellerin durch das Bauvorhaben, im Übrigen, also durch den Einzelhandelsbetrieb, bei summarischer Prüfung nach dem Vortrag der Beteiligten und dem Inhalt der vorgelegten Akten nicht ersichtlich.

#### **49**

Nachdem hier die Klage aller Voraussicht nach Erfolg haben wird, war die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen, um nicht durch die Errichtung des Vorhabens einschließlich des geplanten Einzelhandelsbetriebs vollendete Tatsachen zu schaffen. Insofern führt auch die Tatsache, dass ein öffentliches Interesse an der zügigen Errichtung von Wohnraum und insbesondere von öffentlich geförderten und freien Mietwohnungen in ... im Hinblick auf die gerichtsbekanntete Wohnungsnot von erheblichem Gewicht ist, ebenso wie das glaubhaft dargelegte Interesse der Beigeladenen an einem zügigen Weiterbau ohne Unterbrechung im Hinblick auf mit einer solchen verbundenen erheblichen Kosten nicht dazu, dass die Interessenabwägung hier zulasten der Antragstellerin ausfiele. Denn zum einen war es der Antragsgegnerin wie der Beigeladenen bereits im Baugenehmigungsverfahren klar, wie auch die Bauakten belegen, dass es sich hier um die Zulassung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes handelte, ohne dass belastbare Belege für ein Widerlegen der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO vorlagen. Zum anderen hat der Bauherr mit dem Bau begonnen, obwohl die Antragstellerin weder die Bauvorlagen unterschrieben hatte, noch die Baugenehmigung bestandskräftig geworden war - also den Bau auf eigenes Risiko begonnen.

#### **50**

Damit war antragsgemäß die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen.

#### **51**

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 und 3, § 161 Abs. 1 VwGO.