

Titel:

Gebietserhaltungsanspruch, Anspruch des Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten, gebundener Anspruch

Normenketten:

BayBO Art. 76

BauNVO § 9

Schlagworte:

Gebietserhaltungsanspruch, Anspruch des Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten, gebundener Anspruch

Tenor

1. Die Beklagte wird unter Aufhebung ihres Bescheids vom 12. Februar 2018 verpflichtet, die Nutzung des Grundstücks ... zum Zwecke des Wohnens zu untersagen.
2. Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.
3. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar. Die Vollstreckungsschuldnerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der zu vollstreckenden Kosten abwenden, wenn nicht die Vollstreckungsgläubigerin vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt ein bauaufsichtliches Einschreiten der Beklagten auf dem Grundstück Fl.Nr. ..., Gemarkung ... Die Klägerin ist ein Industrieunternehmen der Automobilzulieferungsbranche und betreibt am Standort ... seit Juli 2011 zwei Werke zur Produktion von Getriebeteilen mit insgesamt rund 1.000 Industriearbeitsplätzen. Das Werk 2 der Klägerin befindet sich westlich der ... (..., Fl.Nr. ..., Gemarkung ...), das Werk 1 liegt davon ca. 300 bis 400 m in östlicher Richtung entfernt auf den Fl.Nrn. ..., ..., ... und ..., jeweils Gemarkung ... Das Grundstück Fl.Nr. ..., Gemarkung ..., ist mit einem Wohnhaus und mehreren Hallen bebaut. Mit bei der Bauordnungsbehörde am 18. Januar 1952 eingegangenem Antrag (...) wurde die Genehmigung für den „Neubau eines Wohnhauses“ beantragt. Einem Vermerk vom 20. Februar 1952 durch das Stadtplanungsamt ist zu entnehmen, dass die ... im Industriegebiet liege und Wohnungen nur zulässig seien, soweit sie zur Aufrechterhaltung der Ordnung für die betreffenden Unternehmungen unumgänglich notwendig seien. Es könne nur ein erdgeschossiger Aufbau mit einer Wohnung zugestanden werden, da der Betrieb nicht so groß sei, dass 2 Wohnungen für Bewachung bzw. Beaufsichtigung erforderlich wären. Am 5. März 1952 wurden Tekturpläne für das Erdgeschoss des geplanten „Wohn- und Geschäftshauses“ eingereicht (...), in dem die für den Betrieb erforderlichen Büro- und Nebenräume untergebracht werden sollten. Mit Verfügung vom 2. Mai 1952 wurde die Genehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes erteilt.

2

Laut einem Vermerk vom 5. Mai 1952 wurde der Dachstuhl planabweichend ausgeführt. Mit Schreiben vom 12. Mai 1952 wurden diesbezüglich Deckblätter (...) vorgelegt. Mit Verfügung vom 13. Juni 1952 wurde diesbezüglich die Baugenehmigung erteilt.

3

Einer Kostenfestsetzung vom 13. Juni 1952 ist als Vorhabensbezeichnung „Deckblätter über Änderungen bei Errichtung eines Bürogebäudes mit Werkwohnung“ zu entnehmen.

4

In den Bauplänen zum Vorhaben ... und ... findet sich im Lageplan die Bezeichnung „Neubau eines Wohnhauses für 2 Familien“. Als Nutzungsbezeichnung im Erdgeschoss ist Betriebsleiter,

Empfangszimmer, Schachtellager, Verkaufsbüro und Lohnbüro zu entnehmen. Die Bezeichnungen wurden zum Teil rot herausgestrichen und rot die folgenden Bezeichnungen eingetragen: statt Empfangszimmer Küche, statt Betriebsleiter Zimmer, statt Verkaufsbüro Zimmer und statt Schachtellager Schlafzimmer. Für das Obergeschoss sind als Nutzungen Wohnzimmer, Küche, Bad und Schlafzimmer eingetragen. Ein Grundriss für das Dachgeschoss ist nicht vorhanden.

5

Einem Vermerk zur Schlusskontrolle vom 15. Dezember 1952 u.a. betreffend die Errichtung eines „Wohn- und Bürogebäudes“ ist zu entnehmen, dass die Ausführung, soweit erkennbar, plangemäß erfolgt sei. Geringfügige Änderungen, gegen die eine Erinnerung nicht bestehe, seien im Plan rot eingetragen.

6

Mit E-Mail vom 24. November 2016 forderte die Klägerin die Beklagte auf, bauaufsichtlich gegen verschiedene Wohnnutzungen u.a. in der ... einzuschreiten.

7

Mit E-Mail vom 20. Dezember 2016 lehnte die Beklagte einen Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten ab, da nach ihrer Einschätzung keine entsprechende Rechtsverletzung gegeben sei.

8

Mit Schreiben vom 17. Januar 2018 beantragte der Klägerbevollmächtigte ein bauaufsichtliches Einschreiten gegenüber den Nutzern u.a. der ... Mit Schreiben vom 12. Februar 2018 lehnte die Beklagte erneut ein bauaufsichtliches Einschreiten ab. Die Beklagte wies unter anderem darauf hin, dass Dritte grundsätzlich nur einen Rechtsanspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über ein Einschreiten hätten. Eine Ermessensreduzierung auf Null sei nicht gegeben. Eine solche sei nur bei einer besonders qualifizierten Beeinträchtigung anzunehmen. Eine solche qualifizierte Beeinträchtigung sei nicht zu erkennen. Selbst bei Vorliegen einer illegalen Wohnnutzung griffe diese nicht zwangsläufig in die nachbarlichen Rechte der Klägerin ein, da die Intensität der Beeinträchtigung sowie das Maß der Gefährdung der nachbarlichen Rechte beurteilt werden müssten. Eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs sei durch angebliche illegale Wohnnutzung nicht gegeben; eine Gefährdung des Gebietscharakters sei damit ausgeschlossen. Im Rahmen der Ausübung pflichtgemäßen Ermessens werde der Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten daher abgelehnt. Dem Schreiben war keine Rechtsbehelfsbelehrung beigefügt.

9

Mit Schriftsatz vom 23. Januar 2019 ließ die Klägerin durch ihren Prozessbevollmächtigten Klage erheben.

10

Zur Klagebegründung wurde mit Schriftsatz vom 13. April 2021 unter anderem ausgeführt, dass das Grundstück ... in einem faktischen Industriegebiet liege und offenkundig zu Wohnzwecken genutzt werde. Eine Baugenehmigung sei der Behördenakte nicht zu entnehmen. Für eine Duldung gebe es keine gesetzliche Grundlage. Ein Duldungsverwaltungsakt würde an der fehlenden Schriftform scheitern. Zudem komme einem Duldungsverwaltungsakt keine Legalisierungswirkung zu. Die Wohnnutzung sei auch nicht genehmigungsfähig, insbesondere liege keine Hausmeisterwohnung vor, da keine Zuordnung zu einem erheblich störenden Gewerbebetrieb ersichtlich sei. Angesichts der Lage in einem Industriegebiet könne ein Einschreiten verlangt werden. Das Ermessen sei auf Null reduziert. Der Ablehnungsbescheid leide auch an einem Ermessensnichtgebrauch; die Beklagte habe keinerlei Ermessenserwägungen angestellt und auch nicht dokumentiert. Es fehlten jegliche auf den konkreten Antrag ... bezogenen Ermessenserwägungen. Der Ermessensnichtgebrauch sei nicht heilbar.

11

Die Klägerin beantragt zuletzt,

die Beklagte unter Aufhebung ihres Bescheids vom 12. Februar 2018 zu verpflichten, die Nutzung des Grundstücks ... zum Zwecke des Wohnens zu untersagen;

hilfsweise die Beklagte unter Aufhebung ihres Bescheids vom 12. Februar 2018 zu verpflichten, über den Antrag der Klägerin auf bauaufsichtliches Einschreiten unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichtes neu zu entscheiden.

12

Die Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

13

Zur Begründung wird unter anderem ausgeführt, dass schon die Tatbestandsvoraussetzungen eines Gebietserhaltungsanspruches nicht vorliegen. Die Wohnnutzung habe für das faktische Industriegebiet keine bodenrechtliche Relevanz. Das Gebäude könne aufgrund seines nach außen erkennbaren Alters kein Vorbild für andere, neue Gebäude sein. Dem allenfalls für 2 Familien nutzbaren Gebäude stehe eine quantitativ wie qualitativ das Gebiet erheblich störende gewerbliche Nutzung gegenüber.

14

Ein Rechtsanspruch auf Einschreiten sei nur gegeben, wenn die von der rechtswidrigen Nutzung ausgehende Beeinträchtigung einen erheblichen Grad erreiche und die Abwägung der Beeinträchtigung mit dem Schaden des Bauherrn ein deutliches Übergewicht der Interessen des Nachbarn ergebe. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof habe auch bei Vorliegen eines Gebietserhaltungsanspruches einen Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten verneint; es werde insoweit auf die Entscheidung vom 14. Oktober 1999 (2 B 95.4182) verwiesen. Mangels bodenrechtlicher Relevanz der Nutzung sei aber ohnehin kein Gebietserhaltungsanspruch gegeben. Die Ablehnung des Antrags ohne nähere Überprüfung sei damit rechters gewesen.

15

Im Anwesen ... seien laut Melderegister insgesamt 6 Personen als wohnhaft registriert und zwar im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss. Es sei davon auszugehen, dass auch das Dachgeschoss zum Wohnen genutzt werde.

16

Selbst wenn man die bodenrechtliche Relevanz der Wohnnutzung bejahte und damit dem Grunde nach einen Gebietserhaltungsanspruch annähme, so sei die Ablehnung jedenfalls ermessensfehlerfrei. Die Wohnnutzung sei durch eine Baugenehmigung gedeckt, soweit die Nutzung des 1. Obergeschosses im Raum stehe. Auch die Nutzung des Erdgeschosses als Wohnraum sei genehmigt, zumindest durch eine behördliche Duldung gesichert. Nach dem Wortlaut des Schlussprotokolls vom 15. Dezember 1952 sei die Nutzung des Erdgeschosses für Wohnzwecke formell legalisiert, zumindest sei eine Duldung dokumentiert. Die Pläne enthielten auch keine Beschränkung dahingehend, dass die Wohnungen nur für Betriebsleiter, Aufsichtspersonen oder Beschäftigte genutzt werden dürften. Der Vermerk des Stadtplanungsamtes sei ein bloßes Internum. In den 50er Jahren sei es auch nicht unüblich, dass die Bauakte keine Betriebsbeschreibung enthalte.

17

Am 2. Juni 2021 wurde das streitgegenständliche Grundstück und die nähere Umgebung durch die Berichterstatterin als beauftragte Richterin in Augenschein genommen. Auf die anlässlich des Augenscheins angefertigte Niederschrift wird Bezug genommen.

18

Mit Schriftsatz vom 8. Juni 2021 teilte der Klägerbevollmächtigte unter anderem mit, dass die Beweisaufnahme bestätigt habe, dass der Verlauf des ehemaligen Gleisanschlusses das maßgebliche Baugebiet nach Norden begrenze.

19

Mit Schriftsatz vom 17. Juni 2021 wies der Klägerbevollmächtigte unter anderem darauf hin, dass die Beweisaufnahme ergeben habe, dass das Anwesen ... zu Wohnzwecken genutzt werde. Aus der Bauakte gehe hervor, dass auf dem Grundstück ... verschiedene gewerbliche Gebäude genehmigt worden seien. In diesem zeitlichen Kontext sei auch eine betriebliche Wohnnutzung genehmigt worden, die erkennbar der ... als Betriebswohnung zugeordnet gewesen sei. Dieser Nutzungszusammenhang ergebe sich zum einen deutlich etwa aus dem Blatt „Baustatistik“ der Beklagten vom 12. Juli 1951, auf dem die Art des Gebäudes mit Fabrikation und Wohngebäude angegeben werde und die Nutzfläche für gewerbliche Räume mit ca. 300 m² angegeben werde. Zudem werde in einem Vermerk des Stadtplanungsamts vom 20. Februar 1952 ausdrücklich hervorgehoben, dass es sich um ein Industriegebiet handele, dass „unumgänglich notwendige“ Betriebswohnungen genehmigungsfähig seien und ausschließlich eine Wohnnutzung und das nur im Erdgeschoss „zugestanden“ wurde: Die weiteren Akten mit einzelnen Genehmigungsvorgängen

beträfen ebenfalls gewerbliche Nutzungen, die in einem Industriegebiet allgemein zulässig seien. Die heute aktuell in dem Anwesen erfolgende Wohnnutzung sei räumlich und funktional nicht einem auf dem Grundstück befindlichen Gewerbebetrieb zugeordnet.

20

Das Einschreitensermessen der Beklagten sei vorliegend auf Null reduziert. Es sei unter Verweis auf den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 26. Februar 2019 - 9 CS 18.2659 jedenfalls ein Fall des intendierten Ermessens gegeben. Intendiertes Ermessen und Ermessensreduzierung auf Null lägen zumindest sehr nahe beieinander. Es liege kein Fall einer Genehmigungsfähigkeit vor, bei der das baurechtswidrige Vorhaben nachträglich legalisiert werden könnte. Die allgemeine Wohnnutzung sei in dem faktischen Industriegebiet nicht nur formell, sondern auch materiell rechtswidrig und auch nicht im Wege einer Ausnahme genehmigungsfähig, weil es sich erkennbar nicht um eine sog. Hausmeisterwohnung handele. Die Wohnnutzung sei weder einem Gewerbebetrieb zugeordnet, noch gegenüber der Grundfläche eines Gewerbebetriebs auf demselben Grundstück in Grundfläche und Baumasse untergeordnet. Selbst die Zulassung von Betriebswohnungen sei nur in engen Ausnahmen möglich. Die Klage sei jedenfalls hinsichtlich des als Minus in dem Verpflichtungsantrag enthaltenen Bescheidungsantrag, die Beklagte zu verpflichten, über den Antrag der Klägerin vom 17. Januar 2018 unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu entscheiden, begründet.

21

Auf Anfrage der Berichterstatterin hin teilte der Klägerbevollmächtigte mit Schriftsatz vom 5. Januar 2022 mit, dass sich seit dem Ortstermin keine durch die Klägerin wahrnehmbaren Änderungen betreffend die beanstandete gebietsfremde Nutzung ergeben hätten. Die Beklagte teilte mit Schriftsatz vom 11. Januar 2022 mit, dass sich im Sachstand keine Veränderungen ergeben hätten.

22

Mit Schriftsatz vom 18. Januar 2022 führte der Klägerbevollmächtigte aus, dass ein Ermessensnichtgebrauch im gerichtlichen Verfahren nicht heilbar sei. Die Voraussetzungen einer Ermessensausübung seien vorliegend nicht erfüllt; es liege ein Fall des Ermessensnichtgebrauchs vor. Der Versagungsbescheid der Beklagten beschränke sich auf Ausführungen zu den Voraussetzungen bauaufsichtlichen Einschreitens, nämlich zu den Themen Gebietserhaltungsanspruch, Verletzung nachbarschützender Rechte, qualifizierte Beeinträchtigung und Gefährdung des Gebietscharakters. Im Anschluss daran belasse es die Beklagte bei dem Satz, dass im Rahmen der Ausübung pflichtgemäßen Ermessens der Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten abgelehnt werde. Welche einzelfallbezogenen Ermessenserwägungen die Behörde angestellt habe, werde gerade nicht mitgeteilt. Der Bescheid erschöpfe sich in allgemeinen Ausführungen zu den Maßstäben und Voraussetzungen bauaufsichtlichen Einschreitens.

23

Im Übrigen wird Bezug genommen auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der beigezogenen Behördenakten. Hinsichtlich des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Sitzungsniederschrift verwiesen.

Entscheidungsgründe

A.

24

Streitgegenstand ist der Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte auf bauaufsichtliches Einschreiten auf dem Grundstück Fl.Nr. ..., Gemarkung ...

B.

25

Die zulässige Klage ist begründet. Der Klägerin steht ein gebundener Anspruch auf Erlass einer bauaufsichtlichen Anordnung zu Lasten des Beigeladenen zu.

26

1. Art. 76 Satz 2 BayBO ist eine mögliche Anspruchsgrundlage für einen Anspruch auf Erlass einer bauaufsichtlichen Anordnung. Gem. Art. 76 Satz 2 BayBO kann im Falle einer Nutzung von Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften diese Nutzung untersagt werden. Der Anspruch eines

Nachbarn gegenüber der Behörde setzt dabei grundsätzlich voraus, dass der Nachbar durch die streitgegenständliche Nutzung in seinen Rechten verletzt wird (vgl. zur Notwendigkeit einer Schutznormverletzung BayVGH, U.v. 31.7.2020 – 15 B 19.832 – juris). Die Nutzung darf sich zudem nicht als formell legal oder als offensichtlich genehmigungsfähig darstellen (siehe hierzu Decker in Busse/Kraus; BayBO, Stand September 2021, Art. 76 Rn. 282 ff.).

27

Generell steht die Entscheidung über den Erlass einer Nutzungsuntersagung im Ermessen der Behörde. Der Anspruch des Nachbarn auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über den Erlass einer Nutzungsuntersagung kann sich aber zu einem gebundenen Anspruch verdichten.

28

2. Die Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 76 Satz 2 BayBO sind zu bejahen.

29

Der Klägerin steht ein (Drittenschutz vermittelnder) Gebietserhaltungsanspruch gegenüber einer Nutzung, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht, zu (siehe hierzu 2.1). Die streitgegenständliche Nutzung erweist sich auch nicht als formell legal oder offensichtlich genehmigungsfähig (siehe hierzu 2.2).

30

2.1 Ein Gebietserhaltungsanspruch der Klägerin ist zu bejahen.

31

Der Gebietserhaltungsanspruch gibt den Eigentümern von Grundstücken in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet (§ 9 Satz 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO) das Recht, sich gegen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in diesem Gebiet nicht zulässige Vorhaben unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung zur Wehr zu setzen (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28/91 – juris Rn. 13; B.v. 27.8.2013 – 4 B 39/13 – juris Rn. 3; BayVGH, B.v. 10.8.2016 – 9 ZB 16.944 – juris Rn. 11; B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 29; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 2020, § 15 BauNVO Rn. 37). Der identische Nachbarschutz besteht auch im unbeplanten Innenbereich, wenn die Eigenart der näheren Umgebung als faktisches Baugebiet i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28/91 – BVerwGE 94, 151).

32

Der Anspruch wird allein durch die Zulassung eines mit dem (faktischen) Gebietscharakter unvereinbaren Vorhabens ausgelöst; eine tatsächlich spürbare und nachweisbare Beeinträchtigung des jeweiligen Nachbarn ist gerade nicht erforderlich. Dies ist damit zu begründen, dass die Grundstückseigentümer durch die Lage ihrer Anwesen in demselben (faktischen) Baugebiet zu einer Gemeinschaft verbunden sind, bei der jeder in derselben Weise berechtigt und verpflichtet ist. Im Hinblick auf diese wechselseitig wirkende Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG hat jeder Eigentümer – unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung – das Recht, sich gegen eine „schleichende Umwandlung des Gebiets durch Zulassung einer gebietsfremden Nutzung zur Wehr zu setzen“ (vgl. BayVGH, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 29; B.v. 22.1.2020 – 15 ZB 18.2547 – juris Rn. 6). Eine Verletzung des nachbarlichen Rechts auf Gebietserhaltung kann dabei nur vorliegen, wenn auch die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit des Vorhabens nicht gegeben sind (vgl. BayVGH, B.v. 30.4.2008 – 15 ZB 07.2914 – juris Rn. 10). Als gebietsfremd sind dabei somit alle Nutzungen anzusehen, die in dem betreffenden Baugebiet nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind und für die die Befreiungsvoraussetzungen des § 31 BauGB objektiv nicht erfüllt sind (siehe hierzu Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Stand 2022, Vorb. §§ 29 bis 38, Rn. 36).

2.1.1

33

Die Grundstücke der Klägerin und das streitgegenständliche Grundstück liegen in einem einheitlichen (faktischen) Plangebiet, das als faktisches Industriegebiet auch einem der in der BauNVO aufgeführten Gebietstypen entspricht.

2.1.1.1

34

Hinsichtlich der Bestimmung der näheren Umgebung ist der Bereich heranzuziehen, innerhalb dessen sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und der seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder jedenfalls beeinflusst (BVerwG, U.v. 26.5.1978 – 4 C 9.77 – juris Rn. 33; B.v. 14.10.2019 – 4 B 27.19 – juris Rn. 7.) Bezüglich der Frage, ob sich das jeweilige Vorhaben einfügt, ist grundsätzlich auf die tatsächlich vorhandene Bebauung abzustellen (siehe BVerwG, B.v. 6.6.2019 – 4 C 10.18 – juris Rn. 15), dabei sind auch Immissionen einzubeziehen (vgl. hierzu z.B. BVerwG B.v. 19.7.2018 – 4 B 27/18 – juris Rn. 3; BVerwG B.v. 15.11.2017 – 4 B 2/18 – juris Rn. 5 f.)

35

Die Grenzen der näheren Umgebung sind nicht schematisch festzulegen, sondern nach der tatsächlich gegebenen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in welche das Baugrundstück eingebettet ist (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 2020, § 34 Rn. 36).

36

Grundsätzlich können Straßen oder Schienenstränge eine Abgrenzung der näheren Umgebung darstellen, wobei die Frage der trennenden oder verbindenden Wirkung jeweils unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles, insbesondere auch unter Betrachtung der auf der jeweiligen Seite der Straße oder des Schienenstranges vorhandenen Bebauung, festzustellen ist (vgl. vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 2020, § 34 Rn. 36)

37

In diesem Zusammenhang hat das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 28. August 2003 (Az. 4 B 74.03) ausgeführt, dass der Grenzverlauf der näheren Umgebung nicht davon abhängig sei, dass die unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennung (Straße, Schienenstrang, Gewässerverlauf, Geländekante, usw.) entkoppelt sei. Eine solche Linie habe bei einer beidseitig andersartigen Siedlungsstruktur nicht stets eine trennende Funktion, es führe aber ihr Fehlen auch nicht dazu, dass benachbarte Bauungen stets als miteinander verzahnt anzusehen seien und insgesamt die nähere Umgebung ausmachen. Die Grenze der maßgeblichen näheren Umgebung könne auch so beschaffen sein, dass die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung dort zu ziehen sei, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Bauungskomplexe mit voneinander verschiedener Bau- und Nutzungsstruktur aneinanderstießen.

2.1.1.2

38

Vorliegend ist unter Heranziehung des Akteninhaltes, insbesondere der Lagepläne, sowie unter Berücksichtigung der beim Augenschein gewonnenen Erkenntnisse davon auszugehen, dass sowohl das streitgegenständliche Grundstück als auch das klägerische Grundstück in einem einheitlichen faktischen Baugebiet liegen. Dieses wird im Süden durch die ..., im Westen durch die Bahntrasse, im Osten durch den ... und im Norden durch die ehemalige Gleistrasse begrenzt. Die vorhandenen industriellen Betriebe weisen somit schon aufgrund ihrer baulichen Dominanz, die von weitem erkennbar und sichtbar ist, eine prägende Wirkung auf, die sich über das gesamte maßgebliche Gebiet erstreckt und auch auf das streitgegenständliche Grundstück auswirkt. Der bodenrechtliche Charakter des streitgegenständlichen Grundstücks wird durch die industriellen Nutzungen im Umgriff mitgeprägt.

39

Die Grenzziehung durch ..., Bahntrasse und ... war bereits in den vorausgegangenen Verfahren mit den Aktenzeichen AN 9 K 16.00991 und AN 9 K 17.00173 stets zwischen den Parteien unstreitig; sie fällt schon bei Ansicht der Lagepläne ins Auge und wurde durch die beim Augenschein gewonnenen Erkenntnisse bestätigt. Sowohl die ... als auch der ... weisen schon aufgrund ihrer Frequentierung und des mehrspurigen Ausbaus eine trennende Wirkung auf, eine solche ist auch der Bahntrasse zuzugestehen, an die sich im Westen eine völlig anders geartete Bauungsstruktur anschließt.

40

Als nördliche Begrenzung der maßgeblichen näheren Umgebung ist nach Einschätzung des Gerichtes unter Berücksichtigung der Lagepläne und der beim Augenschein gewonnenen Erkenntnisse die ehemalige Gleistrasse heranzuziehen. Diese stellt sich als optisch wahrnehmbare Zäsur dar, die die nähere Umgebung abzugrenzen vermag.

41

Der Entscheidung des BVerwG vom 28. August 2003 (Az. 4 B 74.03) ist gerade kein dahingehender Automatismus zu entnehmen, dass der Grenzverlauf der näheren Umgebung nicht an künstlichen oder natürlichen Trennlinien festgemacht werden kann. Es ist vielmehr im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse vor Ort festzustellen, ob sich entsprechende Linien finden lassen, ob diese im Falle ihres Vorhandenseins eine trennende Funktion haben oder nicht bzw., ob im Falle ihres Fehlens von einer Verzahnung der benachbarten Bebauungen auszugehen ist oder nicht.

42

Die ehemalige G1.strasse erweist sich als geeignete Trennlinie zur Begrenzung der näheren Umgebung. Sie ist in den Lageplänen in ihrem Verlauf deutlich erkennbar (zur Einbeziehung von Lageplänen vgl. BVerwG, B.v. 13.5.2014 – 4 B 38.13 – juris Rn. 13). Auch im Rahmen des Augenscheins konnte sie als optische Zäsur klar wahrgenommen werden (zur Einordnung als optische Zäsur siehe bereits BayVGH, U.v. 9.9.2020 – 9 BV 17.2417 – juris Rn. 18). So sind Teile der Schienen nach wie vor vorhanden. Weiterhin nehmen die Gebäude entlang der ehemaligen G1.strasse deren Rundung in ihren Verlauf auf und perpetuieren diese somit in die Dreidimensionalität. Mit Ausnahme der Zufahrt auf das Grundstück Fl.Nr. ..., Gemarkung ..., gehen von der ehemaligen G1.strasse keine Zugangsmöglichkeiten zu den nördlich und südlich anliegenden Grundstücken ab. Der Charakter eines abgeschlossenen Elementes bleibt somit erhalten und bestärkt die trennende Funktion. Unterstützt wird dieser Eindruck auch durch die Nutzung, wie sie auch während des Augenscheintermins beobachtet werden konnte, als Zufahrt zu einem der klägerischen Grundstücke; ebendiese Nutzung ist nach dem vorgelegten Grundbuchauszug, dessen Gültigkeit durch die Beklagte nicht bestritten wurde, mittels eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Klägerin am Grundstück der Beklagten abgesichert.

43

Auch ist nördlich und südlich der ehemaligen G1.strasse eine unterschiedliche Siedlungsstruktur erkennbar. Störende Industriebetriebe sind nördlich der G1.strasse nach den beim Augenschein gewonnenen Erkenntnissen nicht vorhanden, während sie südlich davon einen großen Umfang aufweisen. So führt auch der Bayerische Verwaltungsgerichtshof mit Urteil vom 9. September 2020 – 9 BV 17.2417- juris aus, dass sich die Bebauung und Nutzung nördlich im Anschluss an die ehemalige G2.strasse ohne industrielle Ausprägung bis hin zu einem Riegel Wohnbebauung südlich der ... abstuft.

44

Als maßgebliche nähere Umgebung ist somit der im Westen durch die Bahntrasse, im Süden durch die ..., im Osten durch den ... und im Norden durch die ehemalige G2.strasse begrenzte Umgriff anzusehen (siehe auch VG Ansbach, U.v. 9.6.2021 – AN 9 K 20.01545). Dies entspricht auch der Einschätzung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs in seiner Entscheidung vom 9. September 2020 (Az: 9 BV 17.2417).

2.1.1.3

45

Die maßgebliche nähere Umgebung ist als ein faktisches Industriegebiet gem. § 34 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO einzustufen. Die vorhandenen industriellen Nutzungen prägen das Gebiet in erheblichem Ausmaß. So finden sich dort sechs Anlagen nach Art. 10 i.V.m. Anhang I der RL 2010/75/EU (Industrieemissions-Richtlinie), die als besonders störungsintensiv einzuordnen sind. Dem Lageplan ist zu entnehmen, dass diese Betriebe große Bereiche des maßgeblichen Gebietes einnehmen. Auch der Augenschein bestätigt eine massive Prägung des Gebiets durch die industriellen Nutzungen. Die industrielle Bauweise fällt sofort ins Auge und geht einher mit entsprechender Ausstattung durch große Lüftungs- und Kühlungsanlagen. Hinzu kommt eine Schreinerei mit einem Sägewerk; dieser ist ebenfalls ein hohes Störpotential zuzugestehen. Bei den weiteren im maßgeblichen Umgriff anzutreffenden gewerblichen Betrieben handelt es sich vornehmlich um nicht erheblich belästigende bzw. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

46

Dies führt das Gericht zur Annahme eines Industriegebietes. In einem Industriegebiet gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Einschränkungen ergeben sich im Hinblick auf den im Industriegebiet zulässigen Störgrad. Gem. § 9 Abs. 1 BauNVO sind im Industriegebiet vorwiegend solche Betriebe unterzubringen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Der Störgrad überschreitet daher den in anderen Gebieten zulässigen Grad „nicht erheblich belästigend“ und kann somit für das Industriegebiet als „erheblich belästigend“ eingeordnet werden. Diese erheblich belästigenden Betriebe stellen die Hauptnutzung im Industriegebiet dar. Jedoch können im Industriegebiet grundsätzlich auch nicht wesentlich

störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, sofern diese das Gebiet nicht vorwiegend oder überwiegend prägen. Somit können im Industriegebiet auch solche Gewerbebetriebe zulässig sein, die z.B., weil sie nicht erheblich belästigend sind, auch im Gewerbegebiet zulässig sind (vgl. zum Ganzen Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 2020, § 9 BauNVO Rn. 8a m.w.N.; BayVGH, U.v. 9.9.2020 – 9 BV 17.2417 – juris).

47

Vorliegend ist angesichts der (auch flächenmäßigen) Dominanz und weitreichenden Sichtbarkeit der vorhandenen industriellen Nutzungen, die erheblich belästigend sind, eine überwiegende Prägung durch diese Nutzungen gegeben. Die nicht störenden gewerblichen Nutzungen erreichen im Vergleich dazu kein derartiges Gewicht, dass sie das Gebiet überwiegend prägen können. Eine vergleichbare Situierung der Nutzungen könnte sich auch in einem Plangebiet ergeben, wenn der Plangeber, insbesondere auch um dem Gebot der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, am Rand des Industriegebietes die weniger störenden Nutzungen unterbringt, um so das Störpotential für die sich anschließenden Gebiete zu verringern.

48

Auch die vormals auf dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung ... ausgeübte Nutzung führt zu keinem anderen Ergebnis; die Nutzung als Asylbewerberunterkunft war von vornherein befristet auf drei Jahre genehmigt und vermag schon dadurch keinerlei prägende Wirkung zu entfalten. Die mit Bescheid vom 11. Mai 2016 erteilte Baugenehmigung für die „Umnutzung des Bürogebäudes in Asylsuchendenunterkunft“ ist spätestens mit Wirkung zum 17. März 2020 erloschen. Zudem wurde eine mit Bescheid vom 11. Januar 2017 erteilte Baugenehmigung für die „Nutzungsänderung von Lager zur Unterkunft für Asylbewerber und zur Aufstockung zur Büronutzung“ aufgehoben (VG Ansbach, U.v. 23.10.2018 – AN 9 K 17.00173).

49

Vor diesem Hintergrund verbleibt es bei der Einordnung als faktisches Industriegebiet.

2.1.2

50

Aus dieser Einordnung als faktisches Industriegebiet folgt ein Gebietserhaltungsanspruch der Klägerin. Im Anwesen des Beigeladenen findet gegenwärtig eine reine Wohnnutzung statt, die in einem (faktischen) Industriegebiet unzulässig ist, und deshalb einen Gebietserhaltungsanspruch auslöst.

2.1.2.1

51

Im Einklang mit den beim Augenschein getroffenen Feststellungen wurde durch den Beigeladenen im Rahmen der mündlichen Verhandlung bestätigt, dass im Anwesen ... im Erdgeschoss, im ersten Obergeschoss und auch im Dachgeschoss eine reine Wohnnutzung stattfindet.

52

So führte der Beigeladene aus, dass das Erdgeschoss an eine vierköpfige Wohngemeinschaft vermietet sei, im ersten Obergeschoss eine Familie wohne und im Dachgeschoss eine einzelne Frau, die zugleich die Freundin eines Mitarbeiters sei. Bezüglich der Dachgeschossnutzung vermag die bloße Beziehung der Bewohnerin zu einem Mitarbeiter des Beigeladenen keinen Betriebsbezug zu begründen, der für eine Wohnung im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erforderlich wäre; seitens des Beigeladenen wurde ein solcher auch nicht angeführt.

2.1.2.2.

53

Eine reine Wohnnutzung ist in einem (faktischen) Industriegebiet nach § 9 BauNVO unzulässig, das reine Wohnen ist mit der Zweckbestimmung des Industriegebietes, nämlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, unvereinbar (vgl. hierzu Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 2021, § 9 BauNVO Rn. 8). Die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulassung besteht lediglich für die in § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Möglichkeit einer Befreiung gem. § 31 BauGB scheidet ebenfalls aus, da diese aufgrund des Widerspruchs einer reinen Wohnnutzung zur Zweckbestimmung des Industriegebiets nicht als städtebaulich vertretbar erscheint.

54

Soweit die Beklagte davon ausgeht, dass eine (reine) Wohnnutzung für das Industriegebiet keine bodenrechtliche Relevanz habe, kann dem nicht gefolgt werden. Auch in einem Industriegebiet kann jede von der Gebietsart abweichende Nutzung eine mögliche Verschlechterung für den Nachbarn bedeuten, da sie den Beginn einer Veränderung des Gebietscharakters darstellen kann und zur Zulässigkeit von Nutzungen führen kann, die den Nachbarn hinsichtlich seines eigenen Betriebes zur Rücksichtnahme zwingen (siehe hierzu BVerwG, U.v. 24.2.2000 – 4 C 23/98 – juris Rn. 14).

2.1.2.3

55

Der Gebietserhaltungsanspruch ist damit zu bejahen.

56

2.2 Die reine Wohnnutzung ist auch nicht formell legal und auch nicht offensichtlich genehmigungsfähig.

57

Insbesondere ist nach Aktenlage nicht ersichtlich, dass eine reine Wohnnutzung auf dem streitgegenständlichen Grundstück genehmigt wurde. Bezüglich des Regelungsgehaltes einer Baugenehmigung sind die vorgelegten, für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen heranzuziehen. Weiterhin sind die den Beteiligten bekannten, für den Erlass des Verwaltungsakts bedeutsamen Umstände maßgeblich (siehe hierzu BayVGH, B.v. 4.7.2012 – 22 ZB 12.204 – juris Rn. 17; B.v. 23.4.2013 – 22 ZB 12.1745 – juris Rn. 10).

58

Zwar findet sich im Bauantrag für das Vorhaben ... die Bezeichnung „Neubau eines Wohnhauses“, jedoch ist einem Aktenvermerk des Stadtplanungsamtes vom 20. Februar 1952 die eindeutige Festlegung des Stadtplanungsamtes zu entnehmen, dass im hier anzunehmenden Industriegebiet Wohnungen nur zulässig seien, soweit sie zur Aufrechterhaltung der Ordnung für die Unternehmung unumgänglich seien. Aufgrund der Betriebsgröße sei nur ein erdgeschossiger Aufbau mit einer Wohnung zuzugestehen. Mit Tekturantrag unter dem Aktenzeichen ... legte der damalige Betriebsinhaber Tekurpläne vor und erklärte, im Erdgeschoss des geplanten Wohn- und Geschäftshauses, die für den Betrieb erforderlichen Büro- und Nebenräume unterbringen zu wollen. Die Erstellung des Gebäudes sei zur Aufrechterhaltung des Betriebes schnellstens erforderlich. Hierauf wurde die Baugenehmigung für ein Wohn- und Bürogebäude erteilt.

59

Bezüglich der Nutzungsbezeichnungen in den mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen ist darauf hinzuweisen, dass für das erste Obergeschoss zwar mit den Nutzungen Wohnzimmer, Küche, Bad und Schlafzimmer Wohnnutzungen eingetragen sind, diese können aber in Zusammenschau mit den Erläuterungen des Betriebsinhabers im Tekturantrag und dem Vermerk des Stadtplanungsamtes vom 20. Februar 1952 nur als Nutzungsbezeichnungen für eine Wohnnutzung mit betrieblichem Bezug verstanden werden. Selbst wenn man von einer genehmigten reinen Wohnnutzung ausgehen wollte, so wäre der Bestandsschutz für diese durch die vom Beigeladenen in der mündlichen Verhandlung angeführte Moscheenutzung im ersten Obergeschoss entfallen.

60

Für das Erdgeschoss sind den Bauvorlagen im Ausgangspunkt die rein betrieblichen Nutzungen Betriebsleiter, Empfangszimmer, Schachtellager, Verkaufsbüro, Nägel und Lohnbüro zu entnehmen. Im Zusammenschau mit den Angaben im Tekturantrag ist hier eine eindeutig betriebliche Nutzung umfasst. Zwar wurden diese Bezeichnungen zum Teil rot herausgestrichen und durch die Bezeichnungen Küche, Zimmer und Schlafzimmer ersetzt, dennoch ist damit keine Legalisierung einer reinen Wohnnutzung einhergehend. So ist auch dem Vermerk zur Schlusskontrolle zu entnehmen, dass geringfügige Änderungen, gegen die eine Erinnerung nicht bestehe, im Plan rot eingetragen seien. Schon der Hinweis auf die „geringfügigen Änderungen“ kann nur so verstanden werden, dass sich der Bestand nach Vornahme der Roteintragungen weiterhin auf betriebliche Nutzungen bezieht, also allenfalls eine (weitere) betriebliche Wohnnutzung umfasst sein kann. Der Betriebsbezug der Nutzungen im Erdgeschoss ist weiterhin dadurch gegeben, dass die eindeutig betrieblichen Nutzungen Lohnbüro, Nägel und Waschraum verbleiben. Die nunmehr im Erdgeschoss stattfindende reine Wohnnutzung entspricht damit auch nicht dem genehmigten Bestand unter Einbeziehung der Roteintragungen.

61

Bezüglich des Dachgeschosses ist nach Aktenlage keine genehmigte Nutzung gegeben.

62

3. Es besteht auch ein Anspruch der Klägerin auf Erlass der Nutzungsuntersagung; der Behörde steht insoweit kein Ermessen zu. In Rechtsprechung und Literatur finden sich bezogen auf den Anspruch eines Nachbarn auf Erlass einer Nutzungsuntersagung verschiedene Auffassungen bezüglich der Anforderungen an eine Ermessensreduzierung auf Null (siehe zum Streitstand Decker in Busse/Kraus; BayBO, Stand September 2021, Art. 76 Rn.490 ff.).

63

So wird in der Rechtsprechung regelmäßig eine Ermessensreduzierung auf Null nur angenommen, wenn, „wenn die von der rechtswidrigen Anlage ausgehende Beeinträchtigung einen erheblichen Grad erreicht und die Abwägung mit dem Schaden des Bauherrn ein deutliches Übergewicht der nachbarlichen Interessen ergibt“ (siehe BayVerfGH, E.v. 3.12.1993 – Vf. 108-VI-92 – BayVBI 1994, 110 = juris Rn. 26, 27; BayVGh, B.v. 21.1.2002 – 2 ZB 00.780 – juris Rn. 2; B.v. 15.1.2019 – 15 ZB 17.317 – juris Rn. 4).

64

Die Gegenauffassung lässt bereits den mehr als geringfügigen Verstoß gegen eine nachbarschützende Vorschrift genügen und geht bei Verstoß gegen eine nachbarschützende Vorschrift grundsätzlich von einem intendierten Ermessen aus (siehe hierzu z.B. OVG Bautzen, U.v. 19.2.2008 – 1 B 182/07 – juris Rn. 26).

65

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, wonach die Beachtung und Durchsetzung des materiellen Bauplanungsrechts im Rahmen landesrechtlich geregelter Verfahren grundsätzlich nicht zur Disposition des Landesgesetzgeber stehen darf (siehe BVerwG, U.v. 19.12.1985 – 7 C 65/82 – BVerwGE 72, 300 (324)). Dies ist auch hinsichtlich der Frage, welches Entscheidungsermessen der Behörde beim Anspruch eines Nachbarn auf Erlass einer Nutzungsuntersagung zukommt, soweit es sich um die Wahrung der nach revisiblem Bundesrecht zu beurteilenden bauplanungsrechtlichen Zustände handelt, von Bedeutung (siehe hierzu BVerwG, B.v. 9.2.2000 – 4 B 11/00 – juris Rn. 7 ff.). Denkbar erscheint demnach eine Verpflichtung der Behörde, gegen eine Anlage, die gegen Bauplanungsrecht – wozu auch der Gebietserhaltungsanspruch gehört – verstößt, bauaufsichtlich einzuschreiten (vgl. Decker in Busse/Kraus; BayBO, Stand September 2021, Art. 76 Rn.498; siehe auch VG Ansbach, U.v. 27.5.2009 – AN 9 K 07.02669 – juris Rn. 71).

66

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat in der Vergangenheit bereits bei Annahme eines Gebietserhaltungsanspruchs festgestellt, dass sich keine automatische Ermessensreduzierung auf Null ergebe (siehe hierzu BayVGh, U.v. 14.10.1999 – 2 B 95.4182 – juris Rn. 24). Mit Entscheidung vom 15. September 2020 (9 ZB 18.913) führte der Bayerische Verwaltungsgerichtshof allerdings Folgendes aus:

„Die Kläger berufen sich darüber hinaus auf eine Ermessensreduktion auf null der Beklagten hinsichtlich des von ihnen begehrten bauaufsichtlichen Einschreitens, weil es um die Einhaltung des Gebietserhaltungsanspruchs gehe, der keine tatsächliche Beeinträchtigung der Kläger voraussetze. Es kann jedoch offen bleiben, ob der Beklagten im Falle einer Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs insoweit noch ein Entscheidungsermessen verbleibt (vgl. BVerwG, B.v. 22.12.2011 – 4 B 32.11 – juris Rn. 5). Denn eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs wird durch das Zulassungsvorbringen nicht dargelegt.“

67

Aus Sicht der Kammer spricht für die Annahme einer Ermessensreduktion auf Null im Falle des Vorliegens eines Gebietserhaltungsanspruchs, dass auf diese Weise Wertungswidersprüche vermieden werden können. Denn bei Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens ist die Folge eines beim Nachbarn gegebenen Gebietserhaltungsanspruchs, dessen Durchsetzung dieser einklagt, die Aufhebung der Baugenehmigung – ohne weitere Prüfung oder Feststellungen, welche Qualität die Nachbarrechtsverletzung hat. Räumt man nun bei Vorliegen eines Gebietserhaltungsanspruchs und einer ungenehmigten Nutzung der Behörde noch einen Spielraum hinsichtlich des Entschließungsermessens ein, so erhält der Nachbar eine deutlich ungünstigere Position und derjenige, der die Nutzung ohne

Genehmigung ausübt, wird im Vergleich zum rechtstreuen Bürger, der ein Genehmigungsverfahren auf sich nimmt, besser gestellt.

68

Ein Streitentscheid kann an dieser Stelle aber dahinstehen, da nach allen Auffassungen hinsichtlich des Entschließungsermessens ein Anspruch auf Erlass einer die (reine) Wohnnutzung betreffenden Nutzungsuntersagung gegeben ist. Es wird nämlich ein erheblicher Grad der Beeinträchtigung erreicht und es ist auch von einem deutlichen Überwiegen der klägerischen Interessen gegenüber den Interessen des Beigeladenen auszugehen. Es gilt insoweit insbesondere zu berücksichtigen, dass der Industriebetrieb der Klägerin als besonders schutzbedürftig anzusehen ist. Anders als die reine Wohnnutzung, die in verschiedenen Baugebieten zulässig ist, bietet das (faktische) Industriegebiet für einen Betrieb wie den der Klägerin die einzige Niederlassungsmöglichkeit; es gibt keine anderen Gebiete, in die die Klägerin ausweichen kann. Die Klägerin ist zudem angewiesen auf die sich aus der Einordnung als Industriegebiet ergebenden Richtwerte für die zulässige Immissionsbelastung. Geänderte Anforderungen, die sich aufgrund von in der Nähe ansiedelnden Nutzungen mit im Vergleich zum Maßstab des Industriegebietes höherer Schutzwürdigkeit ergäben, könnten zu starken Einschnitten in die betrieblichen Abläufe der Klägerin führen. Vorliegend ergibt sich die besondere Vulnerabilität der Klägerin auch aus der Tatsache, dass es sich nur um ein faktisches Industriegebiet handelt. Ein Wandel des Gebietscharakters ist in einem faktischen Baugebiet unter deutlich leichteren Voraussetzungen zu vollziehen, da insoweit nur die geänderten tatsächlichen Feststellungen von Bedeutung sind, nicht aber die hohen Anforderungen eingreifen, die von der Rechtsprechung an das Funktionsloswerden eines Bebauungsplans gestellt werden. Die Interessen des Beigeladenen sind demgegenüber geringer zu gewichten. Ein schutzwürdiges Interesse, das auf den Fortbestand einer Wohnnutzung gerichtet ist, vermag die Kammer nicht zu erkennen. Die Interessen des Beigeladenen und seiner Mieter kann die Beklagte weiterhin im Rahmen des Auswahlermessens, insbesondere hinsichtlich des Zeitraums der für die Räumung des Anwesens zur Verfügung gestellt wird, berücksichtigen. Das auf den Erlass der Nutzungsuntersagung gerichtete Entschließungsermessen ist jedoch nach allen Auffassungen auf Null reduziert.

69

4. Nach alledem war der Klage stattzugeben.

70

Die Kostenentscheidung erfolgt gem. § 154 Abs. 1 VwGO. Der Beigeladene trägt billigerweise gemäß § 162 Abs. 3 VwGO seine außergerichtlichen Kosten selbst, da er keinen Antrag gestellt hat und sich damit keinem Kostenrisiko nach § 154 Abs. 3 VwGO ausgesetzt hat.

71

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt gem. § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.