



VERWALTUNGSGERICHT LEIPZIG

BESCHLUSS

In der Verwaltungsstreitsache

des Herrn

Leipzig,

- Antragsteller -

prozessbevollmächtigt:

Rechtsanwälte Götze, Petersstraße 15, 04109 Leipzig, Gz.: 88-13/WMW,

- Antragsgegnerin -

beigeladen:

1.

2.

Wellness- und Fitnesspark,

prozessbevollmächtigt zu 1.:

Rechtsanwältin

Gz.: 176/13-D1/4916,

w e g e n

Baugenehmigung für einen Wellness- und Fitnesspark (N), Leipzig,

hier: Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz

hat die 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Leipzig durch die Präsidentin des Verwaltungsgerichts Dr. Dick, die Richterin am Verwaltungsgericht Gordalla und den Richter am Verwaltungsgericht Dr. Tolkmitt am **21. Oktober 2014**

b e s c h l o s s e n :

1. Die aufschiebende Wirkung der Klage des Antragstellers vom 20.6.2014 gegen die Baugenehmigung der Antragsgegnerin vom 24.7.2013 (Az. 63.30-SB/2013-031-AM) und den hierzu ergangenen Nachtrag vom 27.6.2014 wird angeordnet, soweit diese eine Nutzung des im 3. Obergeschoss befindlichen Kursraumes 1 zulässt. Im Übrigen wird der Antrag abgelehnt.
2. Die Kosten des Verfahrens tragen der Antragsteller zu zwei Dritteln, die Antragsgegnerin zu einem Drittel. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.
3. Der Streitwert wird auf 3.750,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

Der Antragsteller wendet sich gegen eine für das Nachbargrundstück erteilte Baugenehmigung zur Umnutzung eines Gebäudes als Fitnessstudio.

Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks .

im Stadtgebiet der Antragsgegnerin. Im Jahr 2012 wurde es mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, das vier Wohneinheiten besitzt. Direkt südlich grenzt das Grundstück) an, das im Eigentum des Beigeladenen zu 1. steht. Auf diesem Grundstück befindet sich ein in geschlossener Bauweise errichtetes, die gesamte Nord- und Ostseite einnehmendes Gebäude, das vier Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss aufweist. Es handelt sich dabei um den 1912 errichteten, 1913 und 1929/30 erweiterten ehemaligen , „ , ein Warenhaus der früheren Leipziger Konsumgenossenschaft. Das Gebäude wird durch verschiedene Mieter gewerblich und für freiberufliche Tätigkeiten genutzt, etwa als Büroraum und Gaststätte.

Am 15.5.2013 beantragte der Beigeladene zu 1. eine Baugenehmigung für die Umnutzung von Teilen des 2. und 3. Obergeschosses des Gebäudes auf dem Grundstück zu einem Fitnessstudio. Nach den Bauvorlagen sollten im 2. Obergeschoss zwei Kursräume (Kursraum 2 und 3) eingerichtet werden, deren Fenster zur Straße weisen. Außerdem war in diesem Geschoss ein Raum für Gerätetraining vorgesehen, dessen Fenster zum Grundstück des Antragstellers weisen. Im 3. Obergeschoss sollte neben Sanitärbereichen, Saunen und einem Entspannungsraum ein Kursraum (Kursraum 1) eingerichtet werden, dessen Fenster ebenfalls zum Grundstück des Antragstellers hin liegen. Insgesamt sollte die Nutzfläche des Fitnessstudios etwa 1.050 m² betragen. Der Beigeladene zu 1. legte im Genehmigungsverfahren eine Schallschutzprognose der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH Dresden vom 17.6.2013 vor. Diese betrachtete allein Immissionsorte an den gegenüber

dem Grundstück gelegenen Wohngebäude und kam zu der Einschätzung, dass die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmsschutzverordnung - 18. BImSchV) eingehalten seien. In der Nacht zeigten sich aber bei geöffneten Fenstern Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, weshalb zum Schutz der Anwohner die Fenster des Fitnessstudios geschlossen gehalten werden sollten.

Am 24.7.2013 erteilte die Antragsgegnerin die begehrte Baugenehmigung. Nach Anlage 2 zur Baugenehmigung sind die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu wahren. Die Betriebszeit wurde auf werktags 10:00 bis 22:00 Uhr festgelegt. Als Auflagen sah die Baugenehmigung unter anderem vor, dass Wohnräumen zugewandte Fenster der Kurs- und Trainingsräume während lärmintensiver Trainingseinheiten geschlossen zu halten seien. Die Lüftung der Räume über die Fenster sei nur bei ausgeschalteter Beschallungsanlage zulässig.

Am 13.8.2013 erobt der Antragsteller gegen die Baugenehmigung Widerspruch, über den noch nicht entschieden ist.

Der Betrieb des Fitnessstudios wurde mittlerweile vom Beigeladenen zu 2. aufgenommen, der die entsprechenden Räumlichkeiten vom Beigeladenen zu 1. gemietet hat.

Am 25.10.2013 hat der Antragsteller um vorläufigen Rechtsschutz nachgesucht. Die für die planungsrechtliche Beurteilung maßgebende nähere Umgebung sei durch die Blockbebauung der Au-

im Norden, der im Westen, der im Osten sowie der im Süden geprägt. In diesem Bereich fänden sich überwiegend mehrgeschossige Wohnhäuser. An der befindet sich im Eckbereich zur ein Restaurant, in östlicher Richtung schließe sich die mit einem Café an. Weiter östlich in Richtung zur seien ein Büro für Informationsdesign sowie eine Filiale von Jaques' Wein-Depot und ein Einzelhandelsgeschäft für Kinderkleidung zu finden. In der sei schließlich das untergebracht. Mit Blick auf diese Bebauung sei das

Stadtplanungsamt in seiner Stellungnahme vom 10.6.2013 zu der Auffassung gelangt, dass es sich bei der näheren Umgebung um ein allgemeines Wohngebiet handele. Die vom Beigeladenen zu 2. genutzten Räumlichkeiten des 2. und 3. Obergeschosses grenzen unmittelbar an sein Wohngebäude an. Zur Hofseite hin seien sie durchgängig verglast. Die riegelförmige Anordnung des Gebäudes des Beigeladenen zu 1. ermögliche eine freie Ausbreitung des Schalls in den Innenhof, wo dieser durch sämtliche umfassenden Mauern stark gebündelt und mehrfach reflektiert werde, was zu unzumutbaren Lärmbelastungen führe. Das Vorhaben verstöße gegen den Gebietserhaltungsanspruch aus § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -. Der vom Bundesverwaltungsgericht entwickelte nachbarrechtliche Gebietserhaltungsanspruch gewähre einen Anspruch auf Bewahrung der planungs-

rechtlichen Festsetzungen und der Gebietsart. Er bestehe insbesondere auch dann, wenn das baugebietswidrige Vorhaben im Einzelfall noch nicht zu einer tatsächlich spürbaren und nachweisbaren Beeinträchtigung des Nachbarn geführt habe. Es reiche aus, dass das Vorhaben nicht mit dem Gebietstyp vereinbar sei. Die Einschätzung des Stadtplanungsamtes, dass es sich bei der näheren Umgebung um ein allgemeines Wohngebiet handele, treffe zu. Die Nutzungen der näheren Umgebung seien allesamt allgemein nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung - BauNVO - zulässig. Im Innenhof des Wohnblocks sei die Situation sogar so ruhig, dass man annehmen könnte, es handele sich um ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO. Ob es sich bei dem Vorhaben um eine Anlage für gesundheitliche und sportliche Zwecke i. S. v. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO handele, könne dahinstehen. Ein Fitnessstudio dieser Größenordnung verstöße gegen die Gebietstypik des allgemeinen Wohngebietes. Sportlichen Zwecken dienende Anlagen des geplanten Umfangs seien generell geeignet, den typischen Zweck des allgemeinen Wohngebiets erheblich zu stören. Dieser liege darin, das Wohnen und sonstige dem Wohnen dienende Nutzungen zu ermöglichen, wobei letztere das Wohnen nicht stören dürften. Besonderen Schutz genieße das Interesse der Bewohner an einer ungestörten Abendruhe. Das Fitnessstudio des Beigeladenen zu 2. halte ein umfangreiches, über zwei Etagen gehendes Angebot bereit, das neben Geräten, Ruheraum und Sauna auch mehrere Kursräume und verschiedene Kurse umfasse. Während kleinere Fitnessstudios regelmäßig nur in einem geringen Umfang ihre Umwelt beeinträchtigten, sei dies bei den hier zu beobachtenden Ausmaßen generell nicht mehr zu erwarten. Zwangswise müsse eine anreizende Atmosphäre für die sportliche Betätigung geschaffen werden, was gerade auch laute Musik, Animationen und lange Öffnungszeiten erfordere. Insoweit bleibe auch auf die Nutzfläche des Studios von mehr als 1.000 m² hinzuweisen. Zumindest liege ein Verstoß gegen § 15 Abs. 2 Satz 1 BauNVO vor, da die konkreten Umstände des Einzelfalls das Vorhaben als unzulässig erscheinen ließen. Zunächst widersprächen schon die konkrete Lage und das durch das Fitnessstudio provozierte Verkehrsaufkommen der Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes. Das Studio befindet sich mitten im allgemeinen Wohngebiet, eingebettet zwischen Wohnhäusern und grenze unmittelbar an diese an. Es teile sich einen Hinterhof mit den angrenzenden Wohnhäusern. Deshalb seien nahezu alle Wohnhäuser im Innenhofbereich von der Lärmbelastung betroffen. Die vor dem Grundstück verlaufende diene vorwiegend dem Anliegerverkehr, es fehle an Parkmöglichkeiten. Die Verkehrssituation im Bereich der verschlechterte sich deshalb erheblich. Auch dem Umfang nach sei das Vorhaben unzulässig. Hier bleibe nochmals auf das weitgefächerte Angebot und die Nutzungszeiten zu verweisen. Gerade die mit größeren Lärmimmissionen verbundenen Kurse fänden in den Abendstunden statt. Die Baugenehmigung sei zudem wegen eines Verstoßes gegen den Bestimmtheitsgrundsatz rechtswidrig. Das Bestimmtheitsgebot in seiner nachbarrechtlichen Ausprägung verlange, dass sich der Baugenehmigung und den genehmigten Bauvorlagen mit der erforderlichen Sicherheit entnehmen lassen müsse, dass nur solche Nutzungen erlaubt seien, die Nachbarrechte nicht beeinträchtigen.

gen könnten. Sowohl die Betriebsbeschreibung im Zusammenhang mit der Schallschutzprognose der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH als auch die daraus resultierenden Nebenbestimmungen der Baugenehmigung seien hinsichtlich des Nachbarschutzes zu unbestimmt und damit unzureichend. Insoweit sei von Bedeutung, dass das Gutachten die Lärmsituation nur unzureichend erfasse. Die erhebliche Konfliktsituation im Innenhof sei nicht untersucht worden. Schon deshalb müsse es an hinreichenden Nebenbestimmungen zum Nachbarschutz fehlen. Die tatsächlich getroffenen Nebenbestimmungen seien aber auch derart unkonkret, dass sie keinen hinreichenden Schutz gewährleisteten. Für die Lärmsituation im Innenhof sei der Kursraum 1 maßgeblich. Die Konfliktsituation im Innenhof sei zu keinem Zeitpunkt hinreichend verlässlich untersucht worden. Die Nebenbestimmungen der Baugenehmigung müssten auch deshalb zwangsläufig unzureichend sein. Schließlich liege auch ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor. Es sei Aufgabe der Baugenehmigung, das Vorhaben so zuzulassen, dass schädliche Auswirkungen in Gestalt von unzumutbaren Lärmimmissionen ausgeschlossen seien. Hierzu müssten entsprechend detaillierte Nebenbestimmungen aufgenommen werden, die gewährleisteten, dass bereits bei Aufnahme des Betriebs die Rechts- und Interessensphäre der Nachbarn hinreichend geschützt sei. Der jeweilige Vorhabenträger müsse den Nachweis erbringen, dass das Vorhaben die Werte der TA Lärm und der DIN 45680 sicher und in jedem Betriebszustand einhalte. An die prognostischen Einschätzungen seien hohe Anforderungen zu stellen. In der Rechtsprechung sei erklärt, dass die Genehmigung bei problematischen Verhältnissen nicht ohne immissionsschutzrechtliche Prognose erteilt werden dürfe. Bloße Zielvorgaben, die keine Festlegungen zu den notwendigen Maßnahmen enthielten, seien nach der Rechtsprechung nicht ausreichend, da sie die tatsächliche Zielerreichung nicht gewährleisteten. Deshalb verbiete es sich auch, eine erheblich beeinträchtigende Anlage zunächst zu realisieren, um dann im Nachhinein zu prüfen, ob und inwieweit sie nachbarverträglich sei. Zu berücksichtigen bleibe schließlich, dass die Feststellungslast für die Einhaltung nachbarschützender Regelungen der Antragsgegnerin zukomme. Eine von dem Antragsteller eingeholte schalltechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros für Lärmschutz Förster und Wolgast vom 29.10.2013 weise auf verschiedene Defizite der im Genehmigungsverfahren vorgelegten Schallschutzprognose hin. Neben der fehlenden Berücksichtigung des Immissionsortes betreffe dies insbesondere auch den zu Grunde gelegten Schalldruckpegel.

Bereits am 14.8.2013 hatte der Beigeladene zu 1. eine Änderung der Betriebszeiten beantragt. Diese sollten nunmehr wie folgt gestaltet sein: Montag, Mittwoch und Freitag von 8:00 bis 22:30 Uhr, Dienstag und Donnerstag von 7:30 bis 13:00 Uhr und von 15:00 bis 22:30 Uhr, Samstag von 15:00 bis 20:00 Uhr sowie Sonntag von 10:00 bis 20:00 Uhr. Nach einem Gutachten der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH vom 8.10.2013 ergaben Messungen bei laufendem Betrieb des Fitnessstudios, dass der tatsächliche Schalleistungspegel bei lärmintensiven Trainingseinheiten etwa 4 dB(A)

oberhalb der prognostizierten Werte liege. Die Fenster im Kursraum 2 seien deshalb ab 20:00 Uhr geschlossen zu halten. Gleches gelte für die Fenster des Empfangsbereichs und des Trainingsraums im 2. Obergeschoss. Am 25.11.2013 legte die Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH eine weitere Schallschutzprognose vor, die auch Immissionsorte am Gebäude berücksichtigt. Danach seien bei geschlossenen Fenstern des Kursraums 1 an den Immissionsorten keine Lärmpegelüberschreitungen zu erwarten. Gehe man hingegen davon aus, dass jedes zweite Fenster bei vollem Kurs- und Trainingsbetrieb insgesamt 10 Minuten pro Stunde zum Lüften geöffnet werde, ergäben sich – mit Ausnahme der morgendlichen Ruhezeit – in jedem Zeitbereich Überschreitungen der Werte für allgemeine Wohngebiete. Lege man den mittleren Lärmpegel lärmintensiver Kurse zu Grunde und berücksichtige gleichzeitig eine kurzzeitige Lüftung während der Kurszeiten, zeigten sich lediglich am Abend und in der Nacht Lärmpegelüberschreitungen. In allen Kurs- und Trainingsräumen seien im Ergebnis ab 20:00 Uhr und tagsüber während der Durchführung von Kursen die Fenster zur umliegenden Wohnbebauung zu schließen. Die Lüftung der Räumlichkeiten könne dann in den Kurspausen bei ausgeschalteter Musik direkt oder im Falle des Empfangs- und Trainingsraumes indirekt über die von der Wohnbebauung abgewandte Fensterfront erfolgen.

Mit einem Nachtrag vom 27.6.2014 genehmigte die Antragsgegnerin die geänderten Öffnungszeiten. Neben konkreten Immissionsrichtwerten für die angrenzenden Wohngebäude enthält der Nachtrag außerdem die Festlegung, dass der Kursraum 1 montags bis freitags von 9:30 bis 21:30 Uhr und samstags von 15:30 bis 16:25 Uhr genutzt werden dürfe. In allen Kurs- und Trainingsräumen seien die Fenster zur umliegenden Wohnbebauung während der Durchführung von Kursen zu schließen. Schließlich sei an jeder der bei Kursbetrieb verwendeten Musikanlagen ein nicht manipulierbarer Schallpegelbegrenzer zu installieren, der die Einhaltung eines Innenpegels von 85 dB(A) gewährleiste.

Den Nachtragsbescheid vom 27.6.2014 hat der Antragsteller am 10.7.2014 in die schon zuvor erhobene Untätigkeitsklage (4 K 1564/14) einbezogen.

Im Verfahren auf vorläufigen Rechtsschutz trägt er ergänzend vor, es habe keine konkreten Messungen auf seinem Grundstück gegeben. Er bestreite, dass das Vorhaben die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte tatsächlich einhalte. Auch sei bei geschlossenen Fenstern kein zumutbarer Kursbetrieb möglich. Denn die Räume verfügten über keine zentrale Lüftungs- bzw. Klimaanlage. Es sei eine lebensfremde Annahme, dass die Fenster nur während der Kurspausen und bei ausgeschalteter Musikanlage zum Lüften geöffnet würden. Soweit die Antragsgegnerin nunmehr die nähere Umgebung als Mischgebiet einordne, diene dies allein dazu, dem Vortrag im hiesigen Verfahren entgegenzutreten. Die Argumentation der Antragsgegnerin müsse überraschen, da die von ihr aufgezählten Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig und zudem im Innenhofbereich gar nicht wahrnehmbar seien. Die Regelungen der Nachtragsgenehmigung

gung zur Betriebszeit der einzelnen Räumlichkeiten seien in sich so widersprüchlich und auslegungsoffen, dass sie keinen hinreichenden Nachbarschutz gewährleisteten. Das Vorhaben stelle auch keine sportlichen Zwecke dienende Anlage i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dar. Es diene offenkundig nicht in erster Linie Interessen der Allgemeinheit. Die Anlagen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO seien aber im Zusammenhang mit § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu sehen. Deshalb müsse es sich um Gemeinbedarfsanlagen handeln, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienten.

Der Antragsteller beantragt,

die aufschiebende Wirkung seiner Untätigkeitsklage gegen die Baugenehmigung vom 24.7.2013 und den hierzu ergangenen Nachtrag vom 27.6.2014 anzuordnen.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

Die vom Antragsteller vorgebrachten Einwendungen gegen die Bestimmtheit der Baugenehmigung seien durch den Nachtrag vom 27.6.2014 ausgeräumt und damit gegenstandslos. Für die Beurteilung der Lärmimmissionen sei die 18. BImSchV heranzuziehen. Die Innenhofsituation habe eine Überarbeitung der Schallimmissionsprognosen erforderlich gemacht. Fachlich bleibe einzuschätzen, dass sich die Schallimmissionen unter Berücksichtigung der Betriebsweise und der baulichen Ausführungen der Sportanlage mit verhältnismäßigem Aufwand begrenzen ließen und deshalb Überschreitungen von Immissionsrichtwerten nicht zu besorgen seien. Hinsichtlich des Begriffs lärmintensiver Trainingseinheiten bestehe keine Unklarheit. Es handele sich um solche Trainingseinheiten, bei denen der übliche Geräuschpegel überschritten werde. Die in den Schallimmissionsprognosen verwandten Schallimmissions-Kennwerte stammten aus der VDI-Richtlinie 37/70 - Immissionskennwerte von Schallquellen für Sport- und Freizeitanlagen -. Insofern begegneten sie keinen Bedenken. Der Nachweis der Einhaltung der Richtwerte in Form einer Schallimmissionsmessung sei als Auflage Bestandteil des Nachtrags vom 27.6.2014 geworden. Auch die weiteren dort festgelegten Maßnahmen dienten dazu, die zulässigen Innenpegel einzuhalten. Soweit sich ein Bedarf zeigen sollte, könne eine Lüftungsanlage im Kursraum 1 installiert werden. Hierzu bedürfe es auch keiner separaten Baugenehmigung. Erfahrungsgemäß sei ein prognostizierter Beurteilungspegel grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet. Trotz sorgfältiger Arbeit des jeweiligen Gutachters und technischer Optimierungen der verschiedenen Schallimmissionsberechnungsprogramme lägen zwischen Prognose und tatsächlich eingetretenem Zustand häufig Abweichungen. Da die Gutachten aber zu meist „auf der sichereren Seite“ berechnet würden, lägen die tatsächlichen Beurteilungspegel häufig niedriger als die prognostizierten Werte. Die nähere Umgebung des Vorhabenstandortes sei als Gemengelage einzuordnen. Weder überwiege die Wohnnutzung, was eine Einordnung als reines oder allgemeines Wohngebiet zuließe, noch könne von einer gleichberechtigten Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe entsprechend § 6 BauNVO die Rede sein. Vielmehr zeige sich eine deutliche

Zweiteilung der Umgebung in einen fast ausschließlich der Wohnnutzung dienenden nördlichen Bereich und einen durch das Vorhabengrundstück und die Schaubühne Lindenfels geprägten südlichen Bereich. Dort fänden sich Grundstücke mit deutlich größerer Grundstücksfläche und Baumasse, die einer gewerblichen Nutzung oder kulturellen Zwecken dienten.

Der Beigeladene zu 1., der keinen Antrag gestellt hat, meint, ein Fitnessstudio sei in einem Wohngebiet nicht grundsätzlich unzulässig. Dies gelte umso mehr, als im selben Gebäude bereits ein Tanzstudio existiere, in der näheren Umgebung sich außerdem das , die

, ein Kino und ein Restaurant befänden. Die von dem Fitnessstudio ausgehende Lärmbelästigung sei im Vergleich mit einer Kneipe als wesentlich geringer einzuschätzen und auch nicht intensiver als die eines Tanzstudios. Der Grundsatz der Gebietserhaltung könne hier aus mehreren Gründen nicht greifen. Für den Antragsteller sei schon bei Erwerb des Grundstücks ersichtlich gewesen, dass er nicht mit absoluter Ruhe rechnen könne. Auch habe er keinen Anspruch darauf, dass man das Vorhabengrundstück ausschließlich für Büros nutze. Der Stadtteil und insbesondere die Bereiche um die seien in der Stadtteilplanung für eine attraktive Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Kultur und Einkaufen vorgesehen. Die Straße habe sich dem entsprechend als Einkaufs- und Kulturmeile etabliert und führe unterschiedliche soziale Schichten zusammen. Entgegen der Darstellung des Antragstellers käme es in den Abendstunden zwischen 18:00 und 22:00 Uhr nicht zu erheblichen Lärmbelästigungen. Vielmehr habe es nur punktuell Beeinträchtigungen gegeben, die von geöffneten Fenstern während der Kurspausen ausgegangen seien. Seit den Beschwerden des Antragstellers halte man die Fenster aber während der Kurse durchgängig geschlossen. Auch die Lautstärke der Musik sei in einem Maße reduziert worden, wie es unter Berücksichtigung der Interessen der Kunden gerade noch vertretbar erscheine. In der Folge seien die Traineranweisungen deutlich leiser geworden. Schließlich habe der Beigeladene zu 2. seinen Kursplan geändert. Nur noch vier der Kurse mit Traineranweisungen und Musik fänden im 3. Obergeschoss statt.

Der Beigeladene zu 2. hat sich zum Verfahren nicht weiter geäußert und keine Anträge gestellt.

Zum weiteren Sach- und Streitstand wird auf den Inhalt der Gerichtsakte, der beigezogenen Gerichtsakte im Klageverfahren 4 K 1564/14 sowie der beigezogenen Verwaltungsakten (2 Ordner) verwiesen, welche Gegenstand der Entscheidung waren.

II.

Der zulässige Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz nach § 80a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3, § 80 Abs. 5 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO - ist teilweise begründet.

Im Rahmen eines Baunachbarstreits kann das Gericht nach § 80a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3, § 80 Abs. 5 VwGO die aufschiebende Wirkung des von einem Nachbarn eingelegten Rechtsbehelfs gegen die gemäß § 212a BauGB kraft Gesetzes sofort vollziehbare Baugenehmigung anordnen. Dazu ist eine Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse des Antragsgegners und dem Interesse des Bauherrn an der sofortigen Vollziehung der Baugenehmigung auf der einen Seite und dem Interesse des Antragstellers an deren Aussetzung auf der anderen Seite anzustellen. Maßgebend für diese Abwägung sind im Regelfall die Erfolgsaussichten des eingelegten Rechtsbehelfs. Verstößt die angefochtene Baugenehmigung nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes allein möglichen und gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage nicht gegen nachbarschützende Regelungen, kann ein schutzwürdiges Interesse des Antragstellers an der Anordnung der aufschiebenden Wirkung seines Rechtsbehelfs in der Regel nicht anerkannt werden, weil das öffentliche Interesse an der Ausnutzung der Baugenehmigung in einem solchen Fall Vorrang hat. Verstößt andererseits die Baugenehmigung gegen nachbarschützende Vorschriften und Rechtsgrundsätze, so ist dem Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung stattzugeben, weil an der Ausnutzung rechtswidriger Verwaltungsakte kein öffentliches Interesse besteht. Sofern Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung bei überschlägiger Prüfung nicht evident erscheinen, sind die betroffenen Interessen im Übrigen gegeneinander abzuwägen (vgl. Puttler, in: Sodan/Ziekow, VwGO, 4. Aufl. 2014, § 80 Rn. 156 ff. m. w. N.).

Wendet sich ein Nachbar gegen eine Baugenehmigung, kann sein Rechtsschutzbegehren wegen der subjektiv-rechtlichen Prägung des verwaltungsgerichtlichen Rechtsschutzes nur dann Erfolg haben, wenn er in eigenen Rechten verletzt ist (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Dies setzt voraus, dass ein Verstoß gegen solche nachbarschützende Normen festgestellt werden kann, die im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen waren. Ob ein Verstoß gegen Bestimmungen des öffentlichen Baurechts nachbarrechtliche Abwehransprüche auslöst, ist allein nach dem Schutzzweck der verletzten Norm zu beurteilen. Eine lediglich objektiv rechtswidrige Baugenehmigung kann hingegen ein Abwehrrecht des Nachbarn auch dann nicht begründen, wenn das Vorhaben ihn spürbar beeinträchtigt (vgl. BVerwG, Urt. v. 19.9.1986, NVwZ 1987, 409; Urt. v. 26.9.1991, BVerwGE 89, 69 [78 f.]; Urt. v. 23.8.1996, BVerwGE 101, 364 [369 f.]).

Gemessen daran ist der Antrag nur teilweise begründet. Die Baugenehmigung der Antragsgegnerin verletzt den Antragsteller mit überwiegender Wahrscheinlichkeit teilweise in seinen Rechten (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Zwar dürfte sich das Vorhaben grundsätzlich in die nähere Umgebung einfügen. Von Teilen des Vorhabens gehen aber Lärmimmissionen aus, die den Nachbarn nicht zumutbar sind.

1. Das Vorhaben widerspricht – auch in seiner konkreten Ausgestaltung – nicht der Eigenart der näheren Umgebung.

a) Im Baugenehmigungsverfahren hat die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 64 Satz 1 Nr. 1 SächsBO, der hier als Antragsgrundlage angegeben ist, die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorschriften über die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB zu prüfen. Da sich das Vorhaben des Beigeladenen zu 1. im unbeplanten Innenbereich befindet, beurteilt sich seine Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, wobei die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens seiner Art nach allein danach, ob es nach dieser Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Bei der Bestimmung der maßstabgebenden näheren Umgebung des Vorhabens ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts darauf abzustellen, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die Umgebung und andererseits die Umgebung auf das Baugrundstück prägend auswirken kann. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern bleiben anhand der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 11.2.1993, NVwZ 1994, 285 [286]; SächsOVG, Urt. v. 22.3.2013 - 1 A 502/12 -, juris, Rn. 25 ff. m. w. N.). Für die einzelnen Merkmale des Einfügens kann dabei ein unterschiedlicher Betrachtungsrahmen maßgeblich sein. So ist insbesondere beim Merkmal der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, die zu betrachtende Umgebung regelmäßig enger zu ziehen. Denn insoweit kommt es auf die konkrete Größe der Grundfläche des geplanten Vorhabens und auf dessen räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung an (vgl. BVerwG, Beschl. v. 17.9.1985, Buchholz 406.11 § 34 BBauG Nr. 107; Beschl. v. 16.6.2009, BRS 74 Nr. 95). Diese Parameter wiederum wirken sich regelmäßig räumlich weniger weit aus, als dies etwa bei der Art der baulichen Nutzung der Fall ist. Allerdings verbietet sich auch insoweit eine schematische Beurteilung, muss also die Umgebung nach den jeweiligen tatsächlichen Umständen abgegrenzt werden (vgl. BVerwG, Beschl. v. 16.6.2009, BRS 74 Nr. 95).

b) Ob die nähere Umgebung des Vorhabens allein durch die ..., die ..., die ... sowie die ... Straße begrenzt wird, wie der Antragsteller meint, oder ob diese sich nicht nach Osten, Westen und Norden über weitere Straßen hin erstreckt, mag hier dahinstehen. Denn nach der gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage dürften sich aus der Einbezie-

hung weiterer Straßen keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Einordnung des Baugebietes ergeben.

Ausschlaggebend für die Einordnung der näheren Umgebung des Vorhabens dürfte sich aus Sicht der Kammer die Situation entlang der Straße auswirken. Mögen auch die Querstraßen zu dieser, insbesondere die Straße ganz überwiegend mit Wohngebäuden bebaut sein und im Übrigen solchen Nutzungen dienen, die jedenfalls in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig wären, so stellt sich die Situation entlang der Straße doch deutlich anders dar. Zwischen der Straße findet sich hier nicht nur das ausschließlich gewerblich und für freiberufliche Tätigkeiten (§ 13 BauNVO) genutzte Vorhabengrundstück. Darüber hinaus schließt sich nach Westen an dieses die an, ein für vielfältige kulturelle Veranstaltungen genutztes Gebäude mit einem eigenen Café. Hinzu kommt noch an der Ecke zur Straße ein weiteres Restaurant. Der Umfang dieser Nutzungen spricht deutlich gegen eine Einordnung dieses Bereichs als allgemeines Wohngebiet. Denn das allgemeine Wohngebiet zeichnet sich nach § 4 Abs. 1 BauNVO dadurch aus, dass es vorwiegend dem Wohnen dient. Mit dem Merkmal des „Vorwiegens“ hat der Verordnungsgeber zum Ausdruck gebracht, dass die grundsätzlich auch in diesem Gebiet zu gewährleistende Wohnruhe zwar in geringerem Umfang geschützt ist als in einem reinen Wohngebiet, da auch andersartige, das Wohnen ergänzende Nutzungen zulässig sind. Die dem Wohnen dienenden Anlagen müssen aber dennoch insgesamt erkennbar vorherrschend bleiben. Das Gebiet muss einen eindeutig feststellbaren Wohncharakter besitzen, was ein zahlenmäßiges Überwiegen der Gebäude mit Wohnnutzung bzw. ein flächenmäßiges Überwiegen des Wohnraumes erfordert (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Aufl. 2002, § 4 Rn. 1; Stange, BauNVO, 1. Aufl. 2011, § 4 Rn. 7 m. w. N.).

Für den Bebauungszusammenhang entlang der Straße zwischen der - und der Straße – aber wahrscheinlich auch darüber hinaus – fehlt es an einem Überwiegen der Wohnnutzung. Das wird im Bereich zwischen der - und der Straße besonders deutlich, wo nicht nur die überwiegende Zahl der Grundstücke einer gewerblichen, freiberuflichen oder kulturellen Nutzung dient, sondern dies noch stärker bei einer Betrachtung der genutzten Grundstücks- bzw. Geschossflächen hervortritt. Dieser Bereich wird maßgeblich durch die Baukörper auf dem Vorhabengrundstück und auf dem Grundstück der geprägt, die gerade nicht einer Wohnnutzung dienen. Auf Grund der räumlichen Ausdehnung des Bebauungszusammenhangs entlang der Straße kann auch nicht angenommen werden, dass es sich lediglich um einen untergeordneten Teilbereich einer in ihrer Gesamtheit als allgemeines Wohngebiet einzuordnenden näheren Umgebung handele. Vielmehr dürfte es nahe liegen, den Bebauungszusammenhang entlang der Straße als Mischgebiet i. S. d. § 6 BauNVO einzuordnen. Jedenfalls spricht viel dafür, dass die hierfür erforderliche qualitative und quantitative Durchmischung von Wohnnut-

zung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (vgl. BVerwG, Beschl. v. 22.5.1987, BVerwGE 77, 309 [310 ff.]; Beschl. v. 11.4.1996, NVwZ-RR 1997, 463) vorliegt. Ob die bauliche Situation entlang der Straße im Ergebnis dazu zwingt, den dortigen Bebauungszusammenhang als ein eigenständiges Baugebiet einzuordnen und damit in der Konsequenz zwischen dem Vorhabengrundstück und dem Grundstück des Antragstellers eine Baugebietsgrenze anzunehmen, oder die nähere Umgebung einschließlich des Grundstücks des Antragstellers als Mischgebiet zu qualifizieren oder schließlich die Zulässigkeit von Vorhaben allein nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, kann im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes nicht abschließend geklärt werden. Diese Frage bleibt auf die Zulässigkeit des Vorhabens aber auch ohne Auswirkungen.

Handelte es sich insgesamt um ein Mischgebiet, wäre die geplante Nutzung als Fitnessstudio ihrer Art nach grundsätzlich zulässig. Zwar handelt es sich bei einem Fitnessstudio nicht um eine sportlichen Zwecken dienende Anlage i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO. Das Bundesverwaltungsgericht geht in ständiger Rechtsprechung unter Hinweis auf den systematischen und historischen Zusammenhang davon aus, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 3, § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur die in § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB definierten Gemeinbedarfsanlagen erfassen (vgl. BVerwG, Urt. v. 12.12.1996, BVerwGE 102, 351 [353 f.]; Urt. v. 28.4.2004, NVwZ 2004, 1244 [1245]). Eine der Allgemeinheit dienende Gemeinbedarfsanlage liegt aber nur vor, wenn sie, ohne dass die Merkmale des Gemeingebräuchs erfüllt sein müssten, einem nicht fest bestimmten wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist. Auf die Rechtsform des Trägers kommt es nicht entscheidend an. Liegt die Trägerschaft in der Hand einer natürlichen oder juristischen Person des Privatrechts, so genügt es, wenn mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, hinter die etwaiiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 18.5.1994, NVwZ 1994, 1004 [1005]). Diese Voraussetzungen liegen bei einem Fitnessstudio üblicherweise und so auch hier nicht vor. Es wäre aber ggf. als sonstiger Gewerbebetrieb i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO grundsätzlich zulässig.

Bei einer Gemengelage wäre das Vorhaben gleichermaßen zulässig, weil es sich um einen mit den bereits vorhandenen Nutzungen seiner Art nach vergleichbaren Gewerbebetrieb handelte.

b) Qualifiziert man das Vorhabengrundstück als Teil eines Mischgebietes, stellte sich die geplante Nutzung jedenfalls als gebietsverträglich dar.

Die der Einzelfallprüfung des § 15 BauNVO vorgeschaltete Betrachtung der Gebietsverträglichkeit rechtfertigt sich aus dem typisierenden Ansatz der Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung. Der Verordnungsgeber wollte durch die Zuordnung von Nutzungen zu den näher bezeichneten Baugebieten die vielfältigen und oft gegenläufigen Ansprüche an die Bodennutzung zu einem

schonenden Ausgleich im Sinne überlegter Städtebaupolitik bringen. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn die vom Verordnungsgeber dem jeweiligen Baugebiet zugewiesene allgemeine Zweckbestimmung den Charakter des Gebietes eingrenzend bestimmt (vgl. BVerwG, Urt. v. 21.3.2002, BVerwGE 116, 155 [158]; Urt. v. 18.11.2010, BVerwGE 138, 166 [171 f.]). Die Zulässigkeit von Nutzungen in den einzelnen Baugebieten hängt danach insbesondere von deren Immisionsverträglichkeit ab. Es bleibt deshalb zu prüfen, ob das Vorhaben nach der Art der Nutzung in dem jeweils festgesetzten Baugebiet allgemein (regelhaft) zulässig ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28.2.2008, NVwZ 2008, 786).

Gemessen daran ergeben sich keine Bedenken hinsichtlich der Gebietsverträglichkeit des geplanten Fitnessstudios. Es weist einerseits selbst keine besondere Schutzbedürftigkeit auf, die einer Zulassung im Mischgebiet entgegenstünde. Andererseits drohen gemessen an Art und Größe des Vorhabens bei einer typischen Nutzung auch keine grundsätzlich störenden Einwirkungen auf andere zulässige nutzungen. Die Wohnnutzung des Antragstellers bliebe insoweit nur mit dem Mischgebiet eigenen geringeren Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen (vgl. zuletzt BVerwG, Urt. v. 7.5.2014, NVwZ 2014, 1170). Es sind insbesondere keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass ein Fitnessstudio der geplanten Größe regelmäßig Lärmimmissionen erzeugen müsste, die in einem Mischgebiet unzulässig wären.

2. Auch das Gebot der Rücksichtnahme, das dem Merkmal des Einfügens aus § 34 Abs. 1 BauGB (bei Annahme einer Gemengelage) bzw. § 15 BauNVO (bei Annahme eines Mischgebietes) zu entnehmen ist, steht dem Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts soll das Gebot der Rücksichtnahme gewährleisten, dass nutzungen, die geeignet sind, Spannungen und Störungen hervorzurufen, einander so zugeordnet werden, dass Konflikte möglichst ausbleiben. Welche Anforderungen sich hieraus im Einzelnen ergeben, hängt maßgeblich davon ab, was dem Rücksichtnahmeverpflichteten einerseits und dem Rücksichtnahmeverpflichteten andererseits nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Ist die Grundstücksnutzung aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet, so führt dies nicht nur zu einer Pflichtigkeit desjenigen, der Immissionen verursacht, sondern auch zu einer Duldungspflicht desjenigen, der sich solchen Immissionen aussetzt (vgl. BVerwG, Urt. v. 23.9.1999, BVerwGE 109, 314 [318 f.]; Urt. v. 18.5.1995, BVerwGE 98, 235 [243]). Drittschützende Wirkung entfaltet das Gebot der Rücksichtnahme insoweit, als in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter, also qualifiziert betroffener Nachbarn, Rücksicht zu nehmen ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 13.3.1981, BauR 1981, 354 ff.; VGH Bad.-Württ., Urt. v. 3.7.2012, VBlBW 2013, 61).

Zwar meint der Antragsteller, dass das Fitnessstudio mit einer Nutzfläche von gut 1.000 m² und dem breiten Angebot an Kursen und sonstigen Leistungen über den typischen Geschäftsbetrieb eines Fitnessstudios hinausgehe. Selbst wenn dies zuträfe, besitzt das Vorhaben aber keine Dimensionen, die seine planungsrechtliche Zulässigkeit, gemessen an der näheren Umgebung, grundsätzlich in Frage stellten. Was die Ausdehnung der Nutzfläche angeht, folgt dies schon aus dem Umstand, dass das Vorhaben nur Teile des ehemaligen Josephkonsums in Anspruch nehmen soll, der ursprünglich in voller Größe einer einheitlichen gewerblichen Nutzung gedient hat. Auch hat die auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindliche Schaubühne Lindenfels eine beträchtliche Nutzfläche, sodass von einer das Gebiet prägenden, kleinteiligen gewerblichen und sonstigen Nutzung mit eher untergeordnetem Publikumsverkehr nicht gesprochen werden kann.

Auch ruft die Nutzung als Fitnessstudio nicht in besonderer Weise Störungen der übrigen Nutzungsformen hervor. In der Rechtsprechung ist entschieden, dass den Anforderungen des Rücksichtnahmegebots insbesondere dann nicht entsprochen ist, wenn ein Vorhaben zwangsläufig Zu- und Abgangsverkehr mit sich bringt, der der Nachbarschaft nicht zumutbar ist. Immissionskonflikte, die ihre Ursache im Kundenverkehr haben, bleiben dem Vorhaben zuzurechnen. Denn für die rechtliche Beurteilung eines Vorhabens spielt es keine Rolle, ob die Beeinträchtigungen vom Betriebslärm oder von vorhabenbedingten Verkehrsgeräuschen herrühren (vgl. BVerwG, Beschl. v. 20.4.2000, BauR 2001, 212; Urt. v. 27.8.1998, Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 190).

Zwar ist mit Blick auf die in der Baugenehmigung in der Fassung des Nachtrags vorgesehene Schaffung von sieben Stellplätzen sowie auf die Vorhabensbeschreibung des Beigeladenen zu 2., der werktags von etwa 100 Besuchern ausgeht, an Samstagen und Sonntagen von etwa 50, mit einem nicht unerheblichen Publikumsverkehr zu rechnen. Dieser dürfte aber nicht zu unzumutbaren Belastungen der Wohnnutzung entlang der ...straße führen. Dies ergibt sich schon aus dem Umstand, dass die Einfahrt zum Innenhof des Grundstücks ..., auf dem sich die Stellplätze befinden, nur etwa 30 m von der ...Straße entfernt liegt, die ...straße also für eine Anfahrt dieser Stellplätze nur in einem ganz untergeordneten Umfang in Anspruch genommen wird. Auch ist auf Grund der innerstädtischen Lage des Vorhabens davon auszugehen, dass ein nicht unerheblicher Teil des Publikums zur Anfahrt kein Kraftfahrzeug nutzen wird. Da nach Angabe des Beigeladenen zu 2. selten mehr als 40 Personen gleichzeitig im Fitnessstudio anwesend sind, was gelegentlich zu einer Überlastung der Stellplätze führte, dürfte das Vorhaben deshalb auch nur in begrenztem Umfang einen Parksuchverkehr innerhalb der näheren Umgebung hervorrufen. Dass dies mit dem Charakter des Baugebiets unvereinbar wäre, vermag die Kammer nicht zu erkennen.

Auch hat die Antragsgegnerin mit den Regelungen der Baugenehmigung zu den Öffnungszeiten des Fitnessstudios dafür Sorge getragen, dass der zeitliche Umfang des Betriebs nicht in Widerspruch

zur Eigenart des Baugebiets gerät. Zwar erstrecken sie die Öffnungszeiten werktäglich bis 22:30 Uhr und damit in die Ruhezeiten am Abend und in die Nachtzeit hinein. Auch am Wochenende werden die Ruhezeiten tangiert. Allerdings ist mit dem Nachtrag zur Baugenehmigung vom 27.6.2014 abgesichert, dass der besonders lärmintensive Kursbetrieb je nach Räumlichkeit werktags bis spätestens 21:30 Uhr, am Wochenende bis 17:25 Uhr einzustellen ist. Lediglich der Trainingsbetrieb darf darüber hinaus fortgesetzt werden. Mit diesem abgestuften System der Betriebszeiten hat die Antragsgegnerin dafür Sorge getragen, dass jedenfalls in den Nachtstunden keine unzulässigen Schallimmissionen auftreten. Zugleich hat sie für eine eingeschränkte Inanspruchnahme der Räumlichkeiten während der Ruhezeiten gesorgt. Es ist bislang auch nichts dafür ersichtlich oder vorgetragen, dass sich der Abgangsverkehr in den späten Abendstunden für die Nachbarn als unzumutbar erweisen könnte. Insoweit bleibt darauf hinzuweisen, dass auf Grund der Nutzungen entlang der Straße das Gebiet regelmäßig auch in den späteren Abendstunden noch sehr belebt ist, weil zahlreiche Personen die in der Straße vorhandenen Restaurants und insbesondere die besuchen. Deshalb dürfte das Gebiet schon bislang jedenfalls in der Zeit bis Mitternacht durch ein gewisses Auftreten an Fußgänger- und PKW-Verkehr geprägt sein, was insbesondere auch für die Straße gelten wird.

Was die Regelungen der Baugenehmigung zu den Betriebszeiten angeht, stellt die Kammer auch keine zur Rechtswidrigkeit führende, fehlende Bestimmtheit des Bescheides fest. Die Auflagen unter Nr. 6 des Nachtrags zur Baugenehmigung enthalten eindeutige Regelungen zu den Betriebszeiten der einzelnen Kurs- und Trainingsräume sowie des Empfangsbereiches. Auch ist die Auflage, die Fenster während des Kursbetriebes geschlossen zu halten, ausdrücklich auf alle Kurs- und Trainingsräume des Fitnessstudios erstreckt worden (Auflage Nr. 7). Wann im Unterschied zum Trainings- von einem Kursbetrieb auszugehen ist, steht zwischen den Beteiligten nicht ernsthaft im Streit und lässt sich aus den vorliegenden Unterlagen auch im Wege der Auslegung entnehmen. Insoweit kann insbesondere auf die vom Beigeladenen zu 2. vorgelegten Kurspläne verwiesen werden.

2. Allerdings spricht nach der gebotenen summarischen Prüfung einiges dafür, dass die Nutzung des Kursraumes 1 in der genehmigten Form gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstößt, weil unzulässige Geräuschimmissionen im Bereich des Grundstücks des Antragstellers zu erwarten sind.

- a) Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme liegt insbesondere vor, wenn von dem Vorhaben unzumutbare Immissionen ausgehen. Die Zumutbarkeit ist dabei in Fällen wie diesem grds. anhand von § 3 Abs. 1, § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG - zu bestimmen, wonach bauliche Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen herbeiführen dürfen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft zu begründen. Konkretisiert wird der Begriff der Unzumutbarkeit durch die Re-

gelungen der 18. BImSchV, deren sachlicher Anwendungsbereich hier eröffnet ist (vgl. für Fitnessstudios: VGH Bad.-Württ., Urt. v. 27.9.2004, NVwZ-RR 2005, 795; BayVGH, Urt. v. 11.11.1998; 2 B 97.2507 -, juris Rn. 19).

§ 2 Abs. 2 der 18. BImSchV setzt für die verschiedenen Baugebiete abgestufte Immissionsrichtwerte fest. Soweit zu den Baugebieten keine Festsetzungen in Bebauungsplänen existieren, finden die Immissionsrichtwerte des § 2 Abs. 2 der 18. BImSchV entsprechend der Schutzbedürftigkeit der zu betrachtenden Nutzungen Anwendung (§ 2 Abs. 6 Satz 2 der 18. BImSchV). In Anbetracht der tatsächlich vorzufindenden Nutzungen in der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks erscheint es hier – anders als dies der Sachverständige in seinen Schallschutzprognosen getan hat – eher sachgerecht, zur Beurteilung die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte des § 2 Abs. 2 Nr. 2 der 18. BImSchV heranzuziehen. Folglich wären tags außerhalb der Ruhezeit 60 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A) sowie nachts 45 dB(A) einzuhalten.

b) Es bestehen erhebliche Zweifel, dass diese Werte am Wohngebäude des Antragstellers tatsächlich eingehalten werden.

Die aktuellste Fassung der Schallschutzprognose der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH vom 25.11.2013 berücksichtigt auch Immissionsorte am Grundstück des Antragstellers. Sie stellt Immissionsberechnungen in 4 Fallgestaltungen an. Sie zeigt auf, dass schon bei Öffnung jedes zweiten Fensters des Kursraumes 1 für 10 Minuten pro Stunde sowohl in Ruhe- als auch Nachtzeiten mit erheblichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechnen ist. Solche erreichen insbesondere in den Ruhezeiten am Abend und zur Nachtzeit Werte von mehr als 5 dB(A). Sie stellten sich damit auch dann als Überschreitungen der maßgeblichen Richtwerte dar, wenn man – anders als die Schallschutzprognose – nicht die Richtwerte eines allgemeinen Wohngebietes, sondern diejenigen für Mischgebiete heranzieht. Denn diese liegen jeweils nur um 5 dB(A) höher. Danach wäre m. a. W. der Betrieb des Fitnessstudios auch in einem Mischgebiet zu den Ruhe- und zur Nachtzeit unzulässig.

Überschreitungen der Richtwerte, wenn auch nicht in gleichem Maße, zeigen sich zudem bei der vom Sachverständigen untersuchten 4. Variante. Dieser liegen die aus Messungen ermittelten Lärmpegel zu Grunde. Bei einem mittleren Lärmpegel von 75 dB(A) und kurzzeitiger Lüftung während der Kurszeit von 10 Minuten je Stunde ergeben sich auch hier in den Ruhe- und Nachtzeiten Überschreitungen der Richtwerte, die zumindest zum Teil oberhalb von 5 dB(A) liegen.

Diese Prognosen verdeutlichen, dass die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren in besonderer Weise zu einer Konfliktbewältigung berufen war, um die Gebietsverträglichkeit des Vorhabens abzusichern. Die Antragsgegnerin hat dies auch grundsätzlich erkannt und mit dem Nachtrag zur Baugenehmigung vom 27.6.2014 verschiedene Auflagen erteilt, die die Nutzungszeiten der

Räumlichkeiten sowie die Bedienung von Fenstern und Musikanlagen betreffen. Allerdings bestehen gegen die Geeignetheit dieser Nebenbestimmungen teilweise erhebliche Bedenken.

In der Rechtsprechung, auch der Kammer, ist geklärt, dass die Zulässigkeit an sich störender Gewerbebetriebe regelmäßig nicht dadurch abgesichert werden kann, dass die Bauaufsichtsbehörde der Baugenehmigung verhaltensbezogene Nebenbestimmungen beifügt, die dem Wesen des Betriebs fremd sind, deren Befolgung allein vom Willen des Betreibers abhängt und deren Überwachung nur schwer möglich ist (vgl. u. a. BayVGH, Beschl. v. 31.8.2012 - 14 CS 12.1373 -, juris Rn. 37; Urt. v. 22.7.2004 - 26 B 04.931 -, juris; Beschl. v. 2.11.2004, NVwZ-RR 2005, 602). Grundsätzlich sind derartige verhaltensbezogene Auflagen ungeeignet, die Zulässigkeit eines ansonsten als störend zu qualifizierenden Gewerbebetriebes abzusichern, da regelmäßig mit ihrer Nichteinhaltung in der Praxis zu rechnen ist. Die schwierige, teilweise sogar unmögliche Kontrollierbarkeit solcher Auflagen drängt letztlich den Nachbarn in die Rolle eines Kontrolleurs, der sich bei jedem Verstoß an die Bauaufsichtsbehörde wenden müsste. Dies ist dem Nachbarn aber nicht zumutbar (vgl. OVG Saarland, Beschl. v. 25.1.1989, BRS 49 Nr. 56, S. 140; Beschl. v. 5.5.2000 - 2 W 1/00 -, juris Rn. 21 m. w. N.). Die Eignung von Immissionsschutzaufgaben, mit denen Beeinträchtigungen der Nachbarn verhindert werden sollen, ist deshalb mit Zurückhaltung zu beurteilen. Sie werden von der Rechtsprechung dann als beachtlich angesehen, wenn die dem Bauherrn auferlegten Schutzmaßnahmen auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als umsetzbar und hinsichtlich des erstrebten Erfolges als hinreichend sicher erscheinen (vgl. OVG Saarland, Beschl. v. 5.5.2000 - 2 W 1/00 -, juris Rn. 21 m. w. N.).

Gemessen daran müssen die Festsetzungen der angegriffenen Baugenehmigung zum Betrieb des Kursraumes 1, der für die näher betrachteten Lärmimmissionen am Grundstück des Antragstellers verantwortlich ist, erheblichen Bedenken begegnen. Zwar dürften die im Nachtrag zur Baugenehmigung vorgesehenen Auflagen einen wirtschaftlichen Betrieb des Fitnessstudios nicht grundsätzlich in Frage stellen. Allerdings erscheinen sie in Teilen dem Wesen eines Fitnessstudios als so fremd, dass mit ihrer vollständigen Einhaltung nicht zuverlässig gerechnet werden kann. Das beginnt schon mit den im Nachtrag festgelegten Nutzungszeiten. Hier sind teilweise Zeitfenster von 55 Minuten vorgesehen (an Samstagen), die sich exakt an der Dauer der Kurse orientieren, wie sie sich im vom Beigeladenen zu 2. vorgelegten Kursplan finden. Es widerspricht aber der Lebenswirklichkeit, von einer so genauen Taktung der konkreten Veranstaltungen auszugehen. Dies gilt umso mehr, wenn der betroffene Raum im Anschluss an den entsprechenden Kurs nicht weiter belegt ist. Regelmäßig wird man dann erwarten müssen, dass die Kurse – wenn auch geringfügig – über die zugelassenen Zeiten hinaus die einzelnen Räumlichkeiten belegen.

Noch weniger erwartet werden kann die Einhaltung der Auflage, während der Durchführung von Kursen sämtliche Fenster des Kursraumes geschlossen zu halten. Zwar sind die Fenster des Kurs-

raumes 1 nach Norden hin ausgerichtet, weshalb keine direkte Sonneneinstrahlung droht. Allerdings ist – vor allem in den Sommermonaten – regelmäßig mit Wetterlagen zu rechnen, die ein Bedürfnis nach verstärkter Lüftung begründen. Dies gilt umso mehr, als es sich um einen Raum handelt, in dem sich größere Personengruppen für längere Zeiträume sportlich betätigen. Dabei bleibt auch zu berücksichtigen, dass das Bedürfnis nach Frischluftzufuhr ganz individuell ausgeprägt ist, weshalb die Akzeptanz, die Fenster dauerhaft geschlossen zu halten, zwischen den Besuchern der Kurse durchaus schwanken dürfte. Es muss bei lebensnaher Betrachtung davon ausgegangen werden, dass nicht alle Nutzer des Fitnessstudios gleichermaßen Verständnis für die Pflicht zur Schließung der Fenster aufbringen und deshalb entweder selbst zur Abhilfe greifen werden oder aber zumindest einen entsprechenden Wunsch äußern. Dies wiederum wäre geeignet, auf die jeweiligen Kursleiter oder aber direkt auf den Beigeladenen zu 2. Druck auszuüben, weil die Gefahr des Verlustes von Kunden besteht. In diesem Zusammenhang kommtt auch dem Umstand besondere Bedeutung zu, dass der Kursraum 1 über keine spezielle Belüftungs- oder Klimaanlage verfügt. Einem etwaigen Bedarf an Frischluftzufuhr oder Kühlung könnte deshalb auch nicht auf andere Weise entsprochen werden. Lag mithin das Auftreten von Konflikten beim konkreten Betrieb des Kursraumes nahe, durfte die Antragsgegnerin es nicht der weiteren Entwicklung überlassen, ob besondere Be- und Entlüftungsanlagen notwendig werden oder der Beigeladene zu 1. auf andere Weise den Bedürfnissen der Kursbesucher nachkäme. Vielmehr wäre durch geeignete Auflagen oder Modifikationen des Vorhabens von vornherein abzusichern gewesen, dass ein Anreiz zur Öffnung der Fenster während der Kurszeiten gar nicht erst entstehen kann oder ihm zumindest zuverlässig entgegen gewirkt wird. Denn schon die Baugenehmigung selbst muss sicherstellen, dass keine unzulässigen Immissionen entstehen. Diese Aufgabe darf keinen nachgeordneten Verfahren überlassen bleiben (vgl. BVerwG, Beschl. v. 14.6.2011, BauR 2011, 1642).

Dass die Gefahr eines Verstoßes gegen die Auflage zur Schließung der Fenster nicht fernliegend ist, zeigt letztlich auch der unbestrittene Vortrag des Antragstellers zu verschiedenen Zu widerhandlungen. Diese mögen zwar zeitlich vor dem Nachtrag vom 27.6.2014 gelegen haben, aber schon die Baugenehmigung vom 24.7.2013 enthielt in Anlage 2 Nr. 3 die Auflage, die Wohnräumen zugewandten Fenster der Kursräume während lärmintensiver Trainingseinheiten geschlossen zu halten. Die Pflicht zur Schließung der Fenster hat also auch schon vor Erlass des Nachtrages bestanden.

Zudem lässt sich die Auflage, die Fenster während der Kurse geschlossen zu halten, auch praktisch nicht kontrollieren, weil sie eine dauerhafte Überwachung vor Ort notwendig machte.

Im Ergebnis muss bei lebensnaher Betrachtung damit gerechnet werden, dass nicht alle Fenster des Kursraumes während der Kurse auch tatsächlich geschlossen sind. Damit drohen aber bei einem typischen Betrieb des Kursraumes 1 – wie der Schallschutzprognose in ihrer letzten Fassung zu entnehmen ist – am Grundstück des Antragstellers Lärmimmissionen, die auch in einem Mischge-

biet von den Nachbarn nicht hinzunehmen wären. Diese Erwartung gilt nicht nur für die Ruhezeiten, in denen schon ein kurzzeitiges Lüften während der Kurszeiten zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führte. Auch tags außerhalb der Ruhezeiten ist mit Überschreitungen zu rechnen, wenn die Fenster während der Kurszeiten längere Zeit offenstehen.

3. Nach alledem erweist sich die angegriffene Baugenehmigung bei der gebotenen summarischen Prüfung insoweit als rechtswidrig, als eine Nutzung des Kursraumes 1 zugelassen wurde. Im Übrigen begegnet die Baugenehmigung allerdings keinen durchgreifenden Bedenken. Die vorzunehmende Interessenabwägung muss deshalb zu dem Ergebnis führen, die Nutzung des Kursraumes 1 bis zu einer Entscheidung in der Hauptsache zu unterbinden. Insofern ist auch kein entgegenstehendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes Interesse der Beigeladenen zu erkennen. Insbesondere geht die Kammer davon aus, dass die teilweise Anordnung der aufschiebenden Wirkung einen wirtschaftlichen Betrieb des Fitnessstudios nicht in Frage stellt. Die Beigeladenen haben jedenfalls nichts dafür vorgetragen, dass der Kursraum 1 für einen sinnvollen Betrieb des Fitnessstudios unabdingbar wäre. Hiergegen spricht schon, dass das Fitnessstudio über zwei weitere Kursräume im zweiten Obergeschoss verfügt und nach den vorgelegten Kursplänen (zuletzt mit Stand vom 21.10.2013) nur wenige Zeitfenster im Laufe der Woche auftreten, in denen alle drei Kursräume gleichzeitig genutzt werden. Es dürfte damit hinreichender Spielraum bestehen, die bestehenden Kurse in einem für den wirtschaftlichen Betrieb des Fitnessstudios notwendigen Umfang innerhalb der Kursräume 2 und 3 anzubieten.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen waren nicht erstattungsfähig, da sie keinen konkreten Antrag gestellt und sich damit nicht am Kostenrisiko des Verfahrens beteiligt haben (vgl. § 154 Abs. 3, § 162 Abs. 3 VwGO). Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 Gerichtskostengesetz - GKG - i. V. m. Nr. 1.5, 9.7.1 Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013, wonach für Klagen des Nachbarn ein Streitwert von 7.500,00 bis 15.000,00 Euro anzusetzen ist, der in Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes halbiert wird.

Rechtsmittelbelehrung

1. Gegen Ziffer 1 und 2 dieses Beschlusses steht den Beteiligten die Beschwerde an das Sächsische Oberverwaltungsgericht zu.

Die Beschwerde ist bei dem Verwaltungsgericht Leipzig, Rathenastraße 40, 04179 Leipzig, schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr in Sachsen (SächsERVerkVO) vom 6. Juli 2010 (SächsGVBl. S. 190) in der jeweils geltenden Fassung innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntgabe der Entscheidung einzulegen. Die Beschwerdefrist ist auch gewahrt, wenn die Beschwerdeschrift innerhalb der Frist bei dem Sächsischen Oberverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen (Postanschrift: Postfach 4443, 02634 Bautzen) oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums

der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr in Sachsen (SächsERVerkVO) vom 6. Juli 2010 (SächsGVBl. S. 190) in der jeweils geltenden Fassung eingeht. Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Entscheidung zu begründen. Die Begründung ist, sofern sie nicht bereits mit der Beschwerde vorgelegt worden ist, bei dem Sächsischen Oberverwaltungsgericht einzureichen.

Vor dem Oberverwaltungsgericht muss sich jeder Beteiligte, soweit er einen Antrag stellt, durch einen Prozessbevollmächtigten vertreten lassen. Als Prozessbevollmächtigte sind die in § 67 Abs. 2 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung bezeichneten Personen sowie die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 Verwaltungsgerichtsordnung bezeichneten Personen und Organisationen und die in § 67 Abs. 4 Satz 4 Verwaltungsgerichtsordnung genannten Beschäftigten zugelassen. Ein Beteiligter, der danach zur Vertretung berechtigt ist, kann sich auch selbst vertreten (§ 67 Abs. 4 Satz 8 Verwaltungsgerichtsordnung).

2. Gegen die Streitwertfestsetzung steht den Beteiligten die Beschwerde zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200 Euro übersteigt oder wenn sie das Gericht, das die angefochtene Entscheidung erlassen hat, wegen der grundsätzlichen Bedeutung der zur Entscheidung stehenden Frage in dem Beschluss zulässt.

Die Beschwerde ist bei dem Verwaltungsgericht Leipzig, Rathenastraße 40, 04179 Leipzig, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr in Sachsen (SächsERVerkVO) vom 6. Juli 2010 (SächsGVBl. S. 190) in der jeweils geltenden Fassung innerhalb von sechs Monaten einzulegen, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelebt werden.

Dr. Dick

Gordalla

Dr. Tolkmitt

