

Urteil Az. 19 K 385.12*

VG Berlin

19. November 2014

Tenor

- 1 Die Klage wird abgewiesen.
- 2 Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.
- 3 Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

- 4 Die Klägerin begehrt die Erteilung eines positiven Bauvorbescheides.
- 5 Die Klägerin plant auf dem Grundstück S..., Flurstück 1840, in 10557 Berlin-Mitte, die Errichtung eines bis zu 17-geschossigen Wohngebäudes (15 Vollgeschosse) mit einem Anteil gewerblicher Nutzung. Das 3.519 m Grundstück liegt unmittelbar östlich des S-Bahnhofs Tiergarten. Nördlich schließt sich das (südliche) Hansaviertel an. Westlich und südlich grenzt das Grundstück entlang der K...straße bzw. der S... an den Großen Tiergarten. Das Grundstück bestand ursprünglich aus den Flurstücken 1840 und 1841. Im Jahr 2008 wurde es geteilt. Auf dem 1.828 m großen Flurstück 1841 befindet sich der 1957 zur Internationalen Bauausstellung (Interbau) errichtete Berlin-Pavillon. Dieser ist konstituierender Bestandteil des unter der Nummer in die Denkmalliste Berlin eingetragenen Denkmalsbereichs (Gesamtanlage) „Hansaplatz, Bauten der ‚Interbau 57‘“. Das Gebäude wird gegenwärtig als Schnellrestaurant genutzt („Drive-in“). Im Baunutzungsplan 1958/60 ist das Grundstück als Nichtbaugebiet ausgewiesen.
- 6 Die derzeitige Bebauung des Grundstücks mit dem Berlin-Pavillon sowie die Be-

*<http://openjur.de/u/753215.html> (= openJur 2015, 5)

bauung der weiteren Umgebung sind im Liegenschaftskataster wie folgt dokumentiert:

- 7 Unter dem 14. März 2011 beantragte die Klägerin für ihr Vorhaben bei dem Bezirksamt Mitte von Berlin (im Folgenden: Bezirksamt) die Erteilung eines Bauvorbescheides. Im Einzelnen stellte sie die folgenden Fragen:
- 8
1. Handelt es sich bei dem Vorhabengrundstück (S... 100 in Berlin-Tiergarten östlich der Bahnanlagen, westlich Berlin-Pavillon) um unbeplanten Innenbereich gemäß §34 BauGB, sodass grundsätzlich eine Baugenehmigung nach Maßgabe dieser Vorschrift in Aussicht gestellt werden kann?
 - 9 2. Fügen die sich aus der vorgelegten Entwurfsplanung ersichtlichen beiden Baukörper in die Eigenart der näheren Umgebung ein und können dementsprechend bauplanungsrechtlich für zulässig erachtet werden?
 - 10 3. Können für die sich aus dem vorgelegten Abstandsflächenplan ergebenden Abstandsflächenunterschreitungen und -überdeckungen Abweichungen gemäß §68 BauO Bln in Aussicht gestellt werden?
 - 11 4. Wird der geplanten Nutzungsmischung (93,5 % Wohnen, 6,5 % Gewerbe) zugestimmt?“
 - 12 Mit Vorbescheid Nr. 2011 / 936 vom 31. Mai 2011 beantwortete das Bezirksamt die Frage 1 dahingehend, dass das Vorhabengrundstück Teil der Außenbereichsfläche gemäß §35 BauGB innerhalb der gewidmeten Grünfläche des Großen Tiergartens sei. Die Freiflächen um den Berlin-Pavillon seien Bestandteil des Gartendenkmals „Hansaviertel“; der Pavillon selbst sei eingetragenes Denkmal. Eine Baugenehmigung nach Maßgabe der Vorschriften des §34 BauGB komme insofern nicht in Betracht. Die Frage 2 verneinte das Bezirksamt unter Verweis auf seine Antwort auf Frage 1. Selbst unter Annahme einer Innenbereichsfläche gemäß §34 BauGB würde sich das beantragte Vorhaben aber nicht einfügen und wäre damit planungsrechtlich unzulässig. Die Fragen 3 und 4 verneinte das Bezirksamt ebenfalls unter Verweis auf seine Antwort auf Frage 1. Dem Vorhaben könne aus städtebaulicher Sicht nicht zugestimmt werden. Auch wenn die Einzelfragen des Vorbescheidsantrags keine denkmalrechtlichen Fragen beinhalteten, könne dem Vorhaben im Übrigen auch denkmalrechtlich nicht zugestimmt werden.
 - 13 Den gegen den Vorbescheid Nr. 2011 / 936 vom 31. Mai 2011 gerichteten Widerspruch der Klägerin wies die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (im Folgenden: Senatsverwaltung) mit Widerspruchsbescheid vom 19. November 2012 zurück. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, das Vorhabengrundstück liege entgegen der Auffassung des Bezirksamtes nicht im Außenbereich, sondern im unbeplanten Innenbereich gemäß §34 BauGB. Das

Vorhabengrundstück nehme ohne Weiteres am Bebauungszusammenhang des Hansaviertels teil. Bei dem Berlin-Pavillon handele es sich um ein Gebäude, das im räumlichen Bezug zu den nördlich angrenzenden Wohngebäuden stehe. Die in demselben Straßenblock liegenden Grün- und Freiflächen nähmen am Bebauungszusammenhang teil. Dabei sei in Rechnung zu stellen, dass die Bebauung des Hansaviertels aus der Zeit der Interbau 1957 dem städtebaulichen Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt folge; die Bauten seien funktionstrennend weitgehend als Solitäre konzipiert und in großzügige Grünräume eingebettet. Mitunter griffen die Parkanlagen des Großen Tiergartens und die Grünanlagen der Hansaviertelbebauung ineinander, sodass es vor Ort stellenweise schwierig sei, eine konkrete Trennlinie zwischen Großem Tiergarten und Hansaviertel zu bestimmen. Das Straßengeviert südlich der J...-Straße mit dem Berlin-Pavillon lasse sich aber ohne Schwierigkeit der Hansaviertelbebauung zurechnen. Die S... und die K...straße bildeten hier eine deutlich wahrnehmbare Grenze zu den weitläufigen Parkflächen des Großen Tiergartens.

- 14 Aufgrund der vorwiegenden Wohnbebauung entspreche die Eigenart der näheren Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet gemäß §4 BauNVO. Die Bebauungsstruktur werde vornehmlich durch mehrgeschossige Zeilen oder viergeschossige Scheiben- und Punkthochhäuser in offener Bauweise bestimmt. Ausgenommen hiervon sei allein die Nordseite der J...-Straße, wo Rudimente einer gründerzeitlichen Blockbebauung in geschlossener Bauweise erhalten geblieben seien.
- 15 Das Stadtgebiet westlich der Stadtbahn gehöre nicht zur maßgeblichen näheren Umgebung. Es unterscheide sich wegen seiner Mischnutzung sowie dichteren und kompakteren Bebauung wesentlich von dem aufgelockerten und durchgrünten Wohngebiet des östlich der Stadtbahn gelegenen Hansaviertels aus der Zeit der Interbau 1957. Aufgrund der Andersartigkeit der beiden Stadtgebiete bildeten Bahnviadukt und B...straße eine städtebauliche Zäsur, an der jeweils die prägende Wirkung der unterschiedlichen Nutzungen ende. Weil die Stadtbahnbögen weitgehend geschlossen seien, entfalte der Bahnviadukt zudem einen besonderen Barriereeffekt, der die Trennung zwischen den Stadtteilen verstärke.
- 16 Das geplante Wohngebäude füge sich nicht nach §34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Bei dem Vorhabengrundstück handele es sich um eine abschließend gestaltete Innenbereichsfläche mit eigener städtebaulicher Qualität. Die zu bebauenden Freiflächen seien im Zuge der Interbau 1957 planvoll gestaltet und begrünt worden. Ihre städtebauliche Funktion und gestalterische Qualität hätten sich über 50 Jahre bis heute bewahrt. Die Freiflächen des Vorhabengrundstücks würden heute zum wesentlichen Teil als parkartige Grünanlage mit wertvollem Baumbestand und hohem Gestaltungswert wahrgenommen. Sie seien integraler Bestandteil des Grünflächennetzes, das das gesamte Hansaviertel durchstreife und wesentlich zum besonderen Charakter des Viertels beitrage. Die Grünanlage stelle eine elementare Komponente der städtebaulichen Ordnung dar und sei demzufolge bereits ihrem Wesen nach nicht bebaubar.

- 17 Selbst wenn eine Bebaubarkeit des Vorhabengrundstücks grundsätzlich gegeben wäre, würde sich das geplante Wohngebäude im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das geplante Hochhaus und die Blockrandbebauung würden eine Nutzungsdichte auf dem Grundstück und in dem Straßengeviert erzeugen, die völlig untypisch für die nähere Umgebung sei. Diese zeichne sich durch eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauungsstruktur aus. Das ortsübliche Verhältnis zwischen Gebäudegrundfläche und Freiflächen würde wesentlich zu Lasten der Freiflächen verschoben. Die starke Überbauung des gegenüberliegenden Grundstücks J...-Straße 1 könne diesbezüglich nicht als Vorbild herangezogen werden. Mit Blick auf die ortsübliche Baudichte sei der dort vorhandene Gründerzeitbau, bestehend aus Vorderhaus und Mittelflügel, als „Ausreißer“ zu betrachten, dem insoweit keine prägende Wirkung zukomme.
- 18 Die hohe Baudichte des Vorhabens drücke sich ferner in einer Reihe von Verstößen gegen die Abstandsflächenregelungen des §6 BauO Bln aus. Erhebliche Teile der Abstandsflächen des geplanten Hochhauses fielen auf die Grundflächen des Berlin-Pavillons und des Stadtbahnviadukts, stellenweise auch auf die Grundfläche des geplanten Gebäudeflügels an der J...-Straße. Im Übrigen werde das Überdeckungsverbot verletzt. Die Verstöße gegen die Abstandsflächenregeln führten zu einer städtebaulich unzutraglichen Enge in dem Straßengeviert. Auch allgemein stünden die geringen Gebäudeabstände im Widerspruch zum städtebaulichen Duktus des Hansaviertels, der sich gerade durch großzügig bemessene Grünräume zwischen den Gebäuden auszeichne.
- 19 Auch was die vordere Bauflucht an der J...-Straße anbelange, verlasse das Vorhaben den durch die bestehende Stadtstruktur vorgegebenen Rahmen. Der Straßenraum der J...-Straße werde maßgeblich durch die Vorgärten der nördlich angrenzenden Wohngebäude sowie kleinere Grünanlagen im Gehwegbereich geprägt. Das geplante Vorhaben negiere dieses stadtbildprägende Element, indem seine nördliche Bauflucht mit der südlichen Straßenflucht der J...-Straße zusammenfalle; ein Vorgarten sei nicht vorgesehen. Das Ortsbild werde beeinträchtigt.
- 20 Für das Widerspruchsverfahren erhob die Senatsverwaltung in dem Widerspruchsbescheid vom 19. November 2012 eine Gebühr von 1.368,00 Euro.
- 21 Am 21. Dezember 2012 hat die Klägerin Klage zum Verwaltungsgericht erhoben.
- 22 Die Klägerin ist der Auffassung, das Vorhabengrundstück befinde sich im Innenbereich gemäß §34 BauGB. Für die Einordnung des Grundstücks nach §34 oder §35 BauGB komme es allein auf die tatsächliche Anschauung an. Diese richte sich danach, ob das Grundstück in einem Bebauungszusammenhang liege. Das sei der Fall. Zu Recht sei die Senatsverwaltung im Widerspruchsbescheid davon ausgegangen, dass sich das Straßengeviert südlich der J...-Straße mit dem Berlin-Pavillon der Hansaviertel-Bebauung zurechnen lasse. Der Bebau-

ungszusammenhang ziehe sich von Norden nach Süden entlang der K...straße; seine östliche Grenze bilde der Tiergarten. In südlicher Richtung ende der Bebauungszusammenhang des Hansaviertels nicht mit der J...-Straße, sondern mit der S... Die J...-Straße sei eine lediglich ca. 100 m lange Erschließungsstraße, von der innerhalb des Bebauungszusammenhangs keine trennende Wirkung ausgehe. Bei den Gründerzeitbauten auf dem Grundstück J...-Straße 1 handele es sich auch nicht etwa um Fremdkörper, wie der Beklagte meine. Der Gebäudekomplex habe einiges Gewicht und setze optisch die Reihe der an der K...straße befindlichen mehrgeschossigen Wohngebäude fort. Er stelle ein Relikt der historisch gewachsenen Bebauung dar, das einen Bogen zur städtebaulichen Situation vor dem Zweiten Weltkrieg schlage. Ein „Herausschneiden“ der Bebauung an der J...-Straße aus dem Bebauungszusammenhang aus vermeintlich städtebauhistorischen Gründen sei nicht statthaft.

- 23 Die für die Frage des Einfügens gemäß §34 BauGB maßgebliche nähere Umgebung des Bauvorhabens schließe darüber hinaus aber auch die westlich des S-Bahnhofs Tiergarten gelegene Bebauung ein (KPM-Quartier mit N...). Auch diese präge die nähere Umgebung. Eine räumliche Trennung durch die S-Bahntrasse liege nicht vor, da diese gerade nicht als „monolithische Wand“, sondern als Viadukt ausgestaltet sei und die beiden südlich und nördlich direkt an das Vorhabengrundstück angrenzenden Straßen - die S... und die J...-Straße - beide unter der Bahntrasse hindurchführten und die Bauareale verbinden würden. Damit sei das Viadukt durchlässig und wirke weder für Fußgänger noch für Kraftfahrzeuge trennend. Das Luftbild zeige eindrücklich, dass die nähere Umgebung durch den beherrschenden Verkehrsweg S... dominiert werde. Nach Kubatur und Ausmaß stelle das Punkthochhaus östlich des S-Bahndamms (N...) eine optische Verbindung zu dem früheren Punkthochhaus der Interbau („Giraffe“) dar.
- 24 Zu Unrecht gehe der Beklagte davon aus, bei dem Vorhabengrundstück handele es sich um eine vollständig unbebaubare Grünfläche. Der Beklagte lasse insoweit zunächst offen, ob er von einer öffentlichen oder privaten Grünfläche ausgehe. Richtigerweise sei von einer privaten Grünfläche auszugehen. Entgegen der Annahme des Beklagten sei die Grünfläche jedoch nicht bewusst und planvoll als solche gestaltet worden, was Voraussetzung dafür sei, dass von einer Unbebaubarkeit ausgegangen werden könne. Die Fläche sei 1957 gerade nicht Bestandteil des Gartenbaukonzepts der Interbau gewesen. Vielmehr handele es sich um die durch Aufstellung des Berlin-Pavillons entstandenen „Restflächen“ des Grundstücks. Der Beklagte verwechsle das Merkmal einer aufgelockerten Bebauung mit dem einer nicht überbaubaren privaten Grünfläche. Gerade der Zustand vor Anlage der Drive-in-Spur mache deutlich, was die Fläche ausmache: Es handele sich um eine nach den Kriegszerstörungen von Gebäuden freie Fläche mit Baumbestand, bis zur (teilweisen) Umnutzung nicht gepflegt, zugewachsen und immer wieder als Abfallabwurfstelle benutzt. Der vom Beklagten offenbar angestrebte Ortsbildschutz könne die Annahme einer Bauverbotsfläche nicht rechtfertigen.

- 25 Das Vorhaben füge sich nach dem Maß der baulichen Nutzung ohne Weiteres in die nähere Umgebung ein. Figur und Gebäudeform des geplanten Neubaus setzten die skulpturale Form des Berlin-Pavillons fort und ergänzten das Grundstück, ohne sich anzubiedern oder bewusst abzugrenzen. Das geplante Punkthochhaus liege in einer Linie mit den bereits bestehenden zwei Punkthochhäusern und ergänze konsequent das existierende Spannungsfeld. Zusammen mit dem Hotelgebäude entstehe eine Art „Torsituation“ als Übergang vom Tiergarten zur dichteren, jedoch aufgelockerten Bebauung des Hansaviertels und zu den westlichen Baukörpern entlang der B...straße. Auf diese Weise würden die S... als städtebauliche Dominante bestätigt und der vormalige Zugangsbereich zur Interbau 1957 sowie der Eingang zum späteren Hansaviertel unterstrichen. Das geplante Punkthochhaus und die gestaffelte Blockrandbebauung hielten sich an die örtliche Bebauungsstruktur und fügten sich insbesondere bezüglich der Geschosshöhe in das Maß der baulichen Nutzung ein. Die geplanten Baukörper hielten sich innerhalb des Rahmens der Umgebung, die insbesondere geprägt sei durch die beiderseits des Vorhabengrundstücks stehenden Punkthochhäuser, die geschlossene Randbebauung im KPM-Quartier und nördlich der J...-Straße sowie die im südlichen Bereich des Hansaviertels errichteten bis zu achtgeschossigen Scheibenbauten. Hinsichtlich der Geschosshöhe bleibe das geplante Hochhaus hinter den vorhandenen Punkthochhäusern zurück. Die geschlossene Bauweise der Blockrandbebauung entlang der J...-Straße finde ihre Entsprechung auf der nördlichen Straßenseite. Auch hier lägen die Geschosshöhen innerhalb des Rahmens zwischen der achtgeschossigen Bebauung des KPM-Quartiers und des Gropius-Scheiben-Hauses in der H...straße. Selbst dann, wenn man nur das Hansaviertel und nicht das KPM-Quartier als Maßstab heranzöge, wäre von einem Einfügen nach dem Nutzungsmaß auszugehen.
- 26 Mit der Frage der Zulassung von Abweichungen vom Abstandsflächenrecht (Frage 3) habe sich der Beklagte in den streitgegenständlichen Bescheiden nicht auseinandergesetzt. Lediglich pauschal werde im Widerspruchsbescheid darauf hingewiesen, dass durch die Überschreitung der Vorgaben des §6 BauO Bln eine „unzuträgliche Enge“ entstehe. Tatsächlich sei die abstandsflächenrechtliche Situation deutlich weniger dramatisch als vom Beklagten dargestellt. Soweit sich die Abstandsfläche des Punkthochhauses mit der des Berlin-Pavillons überdecke und auf den Pavillon falle, liege die Zustimmung des Eigentümers vor. Soweit Abstandsflächen auf die J...-Straße fielen, endeten sie vor der Straßenmitte. Bezüglich der Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG würden Gespräche zur Übernahme von Abstandsflächen geführt. Auf dem Vorhabengrundstück seien auch weiterhin Baumbestand sowie Freiflächen vorhanden. Die geplanten Gebäude würden so gestaltet, dass eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnungen gewährleistet sei.
- 27 Zur Frage des Einfügens nach der Art der baulichen Nutzung (Frage 4) habe sich der Beklagte im Verwaltungsverfahren ebenfalls nicht geäußert. Die geplante Nutzungsmischung von mehrheitlich Wohnnutzung und geringfügiger

gewerblicher Nutzung sei angesichts der Lage des Vorhabengrundstücks zwischen einem „ruhigen Kerngebiet“ westlich der Bahntrasse und dem in nordöstlicher Richtung gelegenen allgemeinen Wohngebiet unproblematisch.

- 28 Soweit der Beklagte vortrage, dem geplanten Vorhaben stünde der Umgebungsschutz gemäß §10 Abs. 1 DSchG Bln entgegen, werde das Erscheinungsbild des Berlin-Pavillons nicht beeinträchtigt. Es sei in der Rechtsprechung anerkannt, dass eine zeitgemäße Architektur - auch wenn sie in ihrer Baukörpergröße das Denkmal überrage - durchaus mit denkmalgeschützten Gebäuden verträglich sei. Als Eingangsbereich zur Interbau habe der Berlin-Pavillon vor allem historische, darüber hinaus in gewisser Weise auch künstlerische Bedeutung. Gerade aufgrund der ursprünglich nur temporär gedachten Errichtung gehe von dem Pavillon keine schützenswerte Stadtbildprägung aus. Der geplante Neubau wirke sich im Hinblick auf die einschlägigen Bedeutungskategorien gerade nicht negativ aus.
- 29 Entgegen der Annahme des Beklagten sei das Vorhabengrundstück auch kein Gartendenkmal, das durch die geplanten Gebäude beeinträchtigt werden könne. Hierfür reiche die Eintragung in die Denkmalliste Berlin nicht aus; denn diese sei nur deklaratorisch. Das Grundstück S... 100 sei gerade nicht Bestandteil der gärtnerischen Gestaltung des Hansaviertels anlässlich der Interbau 1957 gewesen. Nicht nur das Vorhabengrundstück, sondern auch die nördlich und östlich angrenzenden Flächen mit Altbebauung mit Ausnahme des Kreuzungsbereichs der K...- und der J...-Straße seien von der gartenarchitektonischen Gestaltung im Rahmen der Interbau ausgenommen gewesen. Das Areal der Grün- und Freiflächengestaltung im Zusammenhang mit der Interbau habe in seinem südwestlichen Ausdehnungspunkt an den Straßenzügen der J...-Straße und der K...straße geendet. Im Gegensatz zu den Gärten der Interbau fehle es bei der Freifläche am Berlin-Pavillon an einer künstlerischen Formung und einer Ausgestaltung der Grünanlage. Keines der gartenarchitektonischen Gestaltungselemente, die durch die Architekten der Interbau verwendet worden seien, wie etwa die Schaffung von Sitznischen und Rundplätzen oder die Anordnung charakteristischer Staudenbeete, finde sich auf der Fläche. Die Fläche sei auch nicht von einem der in der Denkmalliste genannten Landschaftsarchitekten entworfen worden. Ebenso wenig sei das Grundstück im Rahmen der stadtplanerischen Wiederbelebung des „Erbes“ der Interbau in den 1990er-Jahren zu den schützenswerten Gartenflächen gezählt worden. Auch isoliert betrachtet handele es sich bei dem Grundstück nicht um ein Gartendenkmal.
- 30 Die Klägerin beantragt,
- 31 den Vorbescheid Nr. 2011 / 936 des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Planen und Genehmigen, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 31. Mai 2011, GeschZ. 100-2011-936-PlanG 2 507, in der Gestalt des Widerspruchsbescheides der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 19. November 2012, zugestellt am 4. Dezember 2012, GeschZ.

330-2012-261-VI D 36, aufzuheben und

- 32 den Beklagten zu verpflichten, der Klägerin den unter dem 14. März 2011 beantragten positiven Vorbescheid zu erteilen.
- 33 Der Beklagte beantragt,
- 34 die Klage abzuweisen.
- 35 Zur Begründung bezieht er sich auf die angegriffenen Bescheide. Ergänzend trägt er im Wesentlichen wie folgt vor:
- 36 Die Klägerin habe die (ursprünglich) 5.300 m umfassende Fläche im Rahmen eines Bieterverfahrens erworben, das der Liegenschaftsfonds Berlin 2003 durchgeführt habe. Seinerzeit habe das Verkaufs-Exposé zum Planungsrecht durchgeführt, der mit dem Berlin-Pavillon bebaute Teil sei Teil des Denkmalbereichs „Hansaplatz“, die umgebenden Freiflächen seien Teil des Gartendenkmals „Hansaviertel“. Weiter habe es dort geheißen, dass Anbauten oder sonstige zusätzliche Erweiterungen nicht zulässig seien, wobei das Exposé ausdrücklich davon ausgegangen sei, dass sich das Grundstück in einem Bereich befinde, der auf der Grundlage von §35 BauGB zu beurteilen sei. Das Objekt sei mit einem Mindestgebot von 460.000,00 Euro ausgeschrieben gewesen. Dieser Preis habe an dem Bodenwert für Grünflächen zuzüglich des Sachwerts des Gebäudes (80.000,00 Euro) orientiert. Die Klägerin habe diese Konditionen anerkannt. Die Klägerin habe eine Grünfläche gekauft, die als Bestandsnutzung den ehemaligen Ausstellungspavillon aufgewiesen habe. Nur um diesen Bau und seine freiraumgeprägte Umgebung denkmalgerecht zu erhalten, sei im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes die Errichtung weiterer Außenanlagen (Auffahrt und Stellplätze) unter engen Voraussetzungen nach §35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB für zulässig erachtet worden (Vorbescheid Nr. 2542 / 04 vom 16. August 2004, zu Frage 2).
- 37 In der Bewertung des Grundstücks als Außenbereich habe durchaus auch lange Einigkeit bestanden. Für die Außenbereichsqualität sprächen maßgebliche Gesichtspunkte wie die unmittelbare Anbindung an den Großen Tiergarten in östlicher und südlicher Richtung sowie der Bewuchs mit dichtem Baumbestand. Der Berlin-Pavillon stehe dieser Bewertung nicht entgegen; er sei lediglich als vorübergehender Bau angelegt und entspreche daher einem in die Landschaft eingebetteten prägenden Gebäude, das zumindest lange Zeit der zweckmäßigen Verwendung in Form eines Ausstellungspavillons gedient habe und in dieser Funktion den Außenbereichscharakter nicht beeinträchtige. Das Vorhabengrundstück sei als westlicher Abschluss des Tiergartens anzusehen, der über die K...straße die Parklandschaft fortsetze. Das Typische des Tiergartens sei ohnehin, dass er als städtischer Park nicht eine zusammenhängende Grünfläche bilde, sondern vielfach von Verkehrsachsen durchschnitten werde. Das hindere nicht, ihn übergreifend als große Parkanlage anzusehen. Die K...straße sei keine Grenze zwischen Großem Tiergarten und dem Vorhabengrundstück. Mit der Einordnung

der Fläche als Außenbereichsgrundstück stünden dem Vorhaben öffentliche Belange nach §35 Abs. 3 Nr. 1 und 5 BauGB entgegen, weil es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspreche und die Belange des Naturschutzes und des Denkmalschutzes beeinträchtige sowie das Ortsbild verunstalte.

- 38 Letztlich müsse die Außenbereichsqualität des Vorhabengrundstücks indes nicht abschließend geklärt werden. Denn auch bei einer Beurteilung nach §34 BauGB wäre das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Die Bebauung des östlich der Stadtbahn gelegenen Hansaviertels unterscheide sich nämlich nach Art und Maß der Nutzung erheblich von der westlichen Bahntrasse. Während sich im Stadtgebiet westlich des Bahnviadukts vornehmlich Hochhäuser mit Gewerbe und ein Hotel befänden, liege östlich davon das aufgelockerte und durchgrünte Gebiet des Hansaviertels, das ausschließlich dem Wohnen diene. Aufgrund der Andersartigkeit der beiden Stadtgebiete bildeten Bahnviadukt und B...straße eine städtebauliche Zäsur, an der jeweils die prägende Wirkung der unterschiedlichen Nutzungen ende. Das Vorhaben würde sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß §34 Abs. 1 BauGB einfügen. Dabei seien nicht nur die Aspekte der Bebauung der Grünanlagen, das Sich-Einfügen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Abstandsflächen problematisch, ein besonderes Augenmerk sei auch auf die Verletzung denkmalrechtlicher Vorschriften in Bezug auf den Berlin-Pavillon zu legen.
- 39 Aufgrund der vorwiegenden Wohnbebauung entspreche die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet. Die Bebauungsstruktur werde vornehmlich durch mehrgeschossige Zeilen- oder vielgeschossige Scheiben- und Punkthochhäuser in offener Bauweise bestimmt. Ausgenommen davon sei allein die in geschlossener Bauweise übrig gebliebene Gründerzeitbebauung nördlich der J...-Straße. Das Gebiet zeichne sich besonders durch einen hohen Anteil an öffentlichen und privaten Grünflächen aus. Das beantragte Maß der Nutzung mit bis zu 15 Vollgeschossen und einer GFZ von 2,91 orientiere sich zu Unrecht an dem westlich der S-Bahn vorhandenen kerngebietstypischen Bauvolumen statt an der allenfalls in Bezug zu nehmenden aufgelockerten Struktur des Hansaviertels. Bezüglich der Vollgeschosse könne das 17-geschossige Punkthochhaus „Giraffe“ nicht als Maßstab herangezogen werden, da es sich hierbei um einen Solitär handele, der im Übrigen auch von sehr großzügig angelegten Freiflächen umgeben werde. Das Vorhabengrundstück könne nach der geplanten Bebauung nicht annähernd ein dem Hansaviertel entsprechendes Verhältnis von Geschossflächen und Freiflächen zur Verfügung stellen.
- 40 Das Vorhaben verstoße zudem gegen das Denkmalschutzrecht. Es würde die unmittelbare Umgebung des Berlin-Pavillons, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung sei, so verändern, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals im Sinne von §10 Abs. 1 DSchG Bln wesentlich beeinträchtigt würden. Das Vorhaben würde dem Pavillon in seinen Ausmaßen die Geltung als freistehendes, in die Landschaft des Großen Tiergartens integriertes und von Bäumen und Freiflächen umgebenes filigranes Gebäude nehmen.

Es hätte eine erdrückende Wirkung. Die „vermeintlich sinnstiftende Symbiose“ würde den Solitär im Eingangsbereich eines freiraumgeprägten Wohnviertels zur unbedeutenden Eingangshalle einer sich dahinter auftürmenden hochverdichteten Bebauung degradieren. Die Ablesbarkeit bzw. Nachvollziehbarkeit der Interbau-Objekte würde mehr als nur geschmälert. Die Zeitschichten würden „verunklärt“. Ein Neubau würde die Interbauflächen optisch zerschneiden, indem er sich wie ein Riegel zwischen den nördlichen Teil und das südliche Ende mit dem Berlin-Pavillon schiebe; der Zusammenhang zwischen dem Pavillon und dem übrigen Interbau-Gebiet würde in der Wahrnehmbarkeit erheblich geschmälert. Aufgrund dieser Folgen für die Denkmalsubstanz sei es unerheblich, inwieweit die neue Architektur hier zeitgemäß wäre.

- 41 Entgegen den Ausführungen der Klägerseite seien darüber hinaus die Freiflächen des Vorhabengrundstücks als Gartendenkmal anzusehen. Sie seien Bestandteil des mit der Objektnummer in die Denkmalliste Berlin eingetragenen Gartendenkmals „Altonaer Straße, Grünanlagen und Freiflächen des Hansaviertels mit Strukturen der 1950er und Anfang der 1960er Jahre“. Damit sei die Denkmaleigenschaft zumindest indiziert. Dass es sich um eine gestaltete Grünfläche mit altem Baumbestand handele, lasse sich nicht von der Hand weisen. Eine gärtnerische Gestaltung des Bereichs habe auch bereits mit der Errichtung des Berlin-Pavillons zur Interbau 1957 stattgefunden. So führe der rückwärtige Ausgang des Pavillons in einen Garten, der die polygonale Form des Gebäudes aufnehme und von einer Mauer umgeben sei. Die diesen Bereich umgebende Grünfläche habe die Besucher der Interbau in den weiten, offenen Charakter des Hansaviertels hinein geleiten sollen. Wäre der Berlin-Pavillon tatsächlich nach zehn Jahren abgebrochen worden, hätte die Grünfläche eine der Umgebung angepasste Gestaltung erhalten. Da dies nicht geschehen sei, sei der Freiraum mit der Wirkung des Pavillons als Solitär in seinen Grundzügen unverändert geblieben. Die Freifläche sei bewusst nur zurückhaltend gestaltet, d.h. ausschließlich mit wenigen Bäumen bepflanzt, um die Wirkung des Pavillons hervorzuheben.
- 42 Auch wenn es derzeit nicht Bestandteil der planungsrechtlichen Beurteilung sei, müsse mit dem Widerspruchsbescheid schließlich auch darauf hingewiesen werden, dass das Vorhaben die vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht einhalte. Dies indiziere insbesondere in Bezug auf die geplanten Wohnungen an der Bahntrasse und die nördlich gelegene Bestandsbebauung, dass Anforderungen gesunder Wohnverhältnisse nicht erfüllt wären. Die Klägerin lasse offen, ob und - wenn ja - inwieweit eine Zustimmung der Deutschen Bahn hinsichtlich der auf den benachbarten Bahnflächen liegenden Abstandsflächen tatsächlich erfolgen würde. Sie begnüge sich mit der bloßen Behauptung.
- 43 Das Gericht hat die Örtlichkeit in Augenschein genommen. Wegen des Ergebnisses der Augenscheinseinnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 19. November 2014 verwiesen.

- 44 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Streitakte sowie auf die beigezogenen Verwaltungsvorgänge des Beklagten Bezug genommen, die dem Gericht vorgelegen haben und Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

Gründe

- 45 1. Die Klage bleibt ohne Erfolg. Sie ist als Verpflichtungsklage in der Form der Versagungsgegenklage gemäß §42 Abs. 1, 2. Var. VwGO zwar zulässig, aber unbegründet. Der streitgegenständliche Vorbescheid Nr. 2011 / 936 vom 31. Mai 2011 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 19. November 2012 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (vgl. §113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Die Klägerin hat keinen Anspruch auf den begehrten positiven Bauvorbescheid.
- 46 1.1 Die Klägerin hat keinen Anspruch auf eine positive Beantwortung der Vorbescheidsfrage 1.
- 47 Die Frage, ob es sich bei Vorhabengrundstück um unbeplanten Innenbereich gemäß §34 Abs. 1 BauGB handelt, kann isoliert nicht Gegenstand eines Bauvorbescheides gemäß §74 Abs. 1 BauO Bln sein (vgl. dazu sowie für alles Folgende: VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 14. November 2006 - VGH 5 S 330/06 -, juris Rn. 21). Denn ein Bauvorbescheid kann nach Satz 1 dieser Vorschrift nur „zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens“ erteilt werden. Durch einen Vorbescheid geklärt werden können somit nur Teilfragen eines hinreichend konkretisierten Vorhabens, wie sie sich zum Beispiel bei der Anwendung des §34 Abs. 1 BauGB stellen können. So kann ein Bauvorbescheid etwa zu der Frage erteilt werden, ob sich ein Vorhaben nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt. Um eine solche statthafte Teilfrage eines hinreichend konkretisierten Vorhabens handelt es sich bei der Frage der Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Innenbereich aber nicht. Mit ihr wird nur eine Vorfrage gestellt, deren Beantwortung lediglich darüber entscheidet, ob auf irgendein Vorhaben gleich an welcher Stelle des Grundstücks §34 BauGB anzuwenden wäre. Mit ihrer positiven, das Vorliegen von Innenbereich bejahenden Beantwortung würde über eine bestimmte Teilfrage eines hinreichend konkretisierten Vorhabens nicht abschließend und verbindlich entschieden. Darin liegt jedoch der Sinn des Bauvorbescheides als vorweggenommener Teil der Baugenehmigung (vgl. etwa auch OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 15. Oktober 2012 - OVG 10 N 43.09 -, juris Rn. 5; Knuth, in: Wilke/Dageförde/ders./Meyer/Broy-Bülow, Bauordnung für Berlin, 6. Aufl. 2008, §74 Rn. 2). Der Vorbescheid ist ein Instrument des Vertrauensschutzes, das zugleich verfahrensökonomischen Zwecken dient (Knuth, in: Wilke/Dageförde/ders./Meyer/Broy-Bülow, a.a.O., §74 Rn. 1). Diesem Charakter entsprechend darf sich die Voranfrage nicht in einem bloßen

Auskunftsbegehren nach den rechtlichen Möglichkeiten der Bebaubarkeit eines Grundstücks erschöpfen (vgl. Knuth, in: Wilke/Dageförde/ders./Meyer/Broy-Bülow, a.a.O., §74 Rn. 9).

- 48 1.2 Die Klägerin hat auch keinen Anspruch auf eine positive Beantwortung der Vorbescheidsfrage 2.
- 49 Mit der Frage 2 will die Klägerin geklärt haben, ob ihr Vorhaben dem Einfügensgebot des §34 Abs. 1 Satz 1, 1. Hs. BauGB entspricht. Im Lichte der weiteren Vorbescheidsfragen ist dies einschränkend so zu verstehen, dass hier von die Frage des Einfügens nach der Art der baulichen Nutzung nicht umfasst ist. Denn diese ist Gegenstand einer gesonderten Frage, nämlich der Frage 4 des Vorbescheids-antrags. Für dieses Verständnis der Bauvoranfrage, das die Klägerin in der mündlichen Verhandlung ausdrücklich bekräftigt hat, spricht im Übrigen auch, dass sich die Frage 4 auf das Einfügen der „Baukörper“ in die nähere Umgebung bezieht.
- 50 Nach §34 Abs. 1 Satz 1, 1. Hs. BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Diese Voraussetzungen sind im Fall des Vorhabens der Klägerin nicht erfüllt.
- 51 a. §34 BauGB findet vorliegend Anwendung. Für das Vorhabengrundstück gibt es keine verbindliche Bauleitplanung. Es befindet sich aber auch nicht im Außenbereich gemäß §35 BauGB. Vielmehr liegt es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von §34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.
- 52 aa. Für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des §34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ausschlaggebend, ob und inwieweit eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich noch als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden Bewertung des im Einzelfall vorliegenden konkreten Sachverhalts zu entscheiden (vgl. nur BVerwG, Beschluss vom 2. April 2007 - BVerwG 4 B 7/07 -, juris Rn. 4 f.; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 12. März 2014 - OVG 10 N 8.12 -, juris Rn. 3; jeweils m.w.Nachw.). Unbebaute Flächen unterbrechen den Bebauungszusammenhang nicht, wenn sie als Bestandteile einer aufgelockerten Bebauung in Erscheinung treten (vgl. BVerwG, Beschluss vom 13. September 2012 - BVerwG 4 C 4/12 -, juris Rn. 6). Ortsteil im Sinne von §34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (BVerwG, Beschluss vom 2. April 2007, a.a.O., Rn.

- 4).
- 53 bb. Gemessen an diesen Kriterien liegt das Vorhabengrundstück bauplanungsrechtlich im Innenbereich. Wie auch der Beklagte im Widerspruchsbescheid angenommen hat, lässt sich das mit dem Berlin-Pavillon bebaute Grundstück S... 100 (Flurstücke 1840 und 1841) insgesamt ohne Weiteres dem aufgelockerten Bebauungszusammenhang des (südlichen) Hansaviertels zuordnen.
- 54 Nicht nur historisch, sondern auch städtebaulich und architektonisch bildet der Berlin-Pavillon den „Auftakt der Bauten des Hansaviertels“ (so der Topographietext zum Berlin-Pavillon in der Denkmaldatenbank unter [://www.stadtentwicklung.berlin.de/cgi-bin/hidaweb/getdoc.pl?DOK_TPL=lda_doc.tpl&KEY=obj%2009050387](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/cgi-bin/hidaweb/getdoc.pl?DOK_TPL=lda_doc.tpl&KEY=obj%2009050387)). So heißt es über das Bauwerk in einer einschlägigen Dokumentation zum Hansaviertel (Dolff-Bonekämper/Schmidt, Das Hansaviertel. Internationale Nachkriegsmoderne in Berlin, 1999, S. 150 f.):
- 55 Die städtebauliche Komposition des südlichen Hansaviertels (...) beginnt (...) eigentlich mit dem Eingangspavillon von Fehling, Gogel und Pfannkuch, der entgegen der ursprünglichen Absichten der Veranstalter bis heute erhalten ist. Daher empfiehlt es sich, vom Flachbaugebiet bis zur S... zu gehen und so den Weg zu wählen, auf den seinerzeit die Interbau-Besucher geleitet wurden.
- 56 Der Berlin-Pavillon steht auf dem Eckgrundstück zwischen K...straße und Straße des 17. Juni, als ‚Vorposten‘ der Interbau an der viel befahrenen Ost-West-Achse zwischen Brandenburger Tor und E...-Platz. Gemäß seiner Aufgabe, die Blicke der Besucher anzulocken und von der großen Straße zum Ausstellungsgelände zu lenken, ist er ostwestlich gelagert und auf Süd- und Nordseite großflächig verglast. (...)
- 57 Der kleine Stahlbau, der zunächst nur für eine Dauer von zehn Jahren stehen bleiben sollte, ist eine der Bauaufgabe gemäß leicht und spielerisch vorgetragene Übung zu den Themen Transparenz und Öffentlichkeit. Mit dem Kino Bellevue, dem heutigen Gripstheater, und der Hansabücherei hat er gemeinsam, dass keinerlei Sockel das Gebäude vom Boden abhebt oder sich trennend zwischen Vorplatz und Innenraum schiebt. (...)
- 58 Entgegen der Absichten der Interbau-Veranstalter blieb der Berlin-Pavillon als Architektur-Kunststück bis heute erhalten und dient noch immer seinem Zweck.“
- 59 Dieser historische, städtebauliche und architektonische Bezug des Berlin-Pavillons zum Hansaviertel, der sich nach wie vor sowohl für den Betrachter vor Ort als auch aus Karten und Luftbildern von der Umgebung unmittelbar erschließt, steht der Annahme entgegen, dass etwa schon die J...-Straße die südliche Grenze des Bebauungszusammenhangs bilde. Diese wird bei der gebotenen Gesamtbewertung anhand der Verkehrsanschauung vielmehr erst durch die S... gebildet.

60 Auch die Teilung des Grundstücks S... 100 in die Flurstücke 1840 und 1841 hat hieran nichts geändert. Sie hat zwar dazu geführt, dass das Vorhabengrundstück selbst jetzt unbebaut ist; das den Bebauungszusammenhang vermittelnde Bauwerk, der Berlin-Pavillon, findet sich nunmehr auf einem anderen Grundstück. Als bloßer formaler Rechtsakt ist die Grundstücksteilung jedoch nach außen nicht sichtbar. Der Eindruck der Zugehörigkeit beider Flurstücke zum Hansaviertel wird nicht geschmälert. Die unbebaute Fläche unterbricht den Bebauungszusammenhang nach wie vor nicht, weil sie als Bestandteil der aufgelockerten Bebauung des Hansaviertels in Erscheinung tritt. Die konkrete Situation vor Ort stellt sich für den Betrachter nicht anders dar als vor der Grundstücksteilung.

61 cc. Insbesondere stellt sich das Vorhabengrundstück bauplanungsrechtlich damit auch nicht als Teil der Außenbereichsflächen des Großen Tiergartens dar. Die insoweit von dem Beklagten vorgebrachten Argumente für die Zugehörigkeit des Grundstücks zum Tiergarten (als dessen westlicher Abschluss) überzeugen nicht.

62 Das Hansaviertel gibt Zeugnis von der Grundidee der Interbau 1957: dem städtebaulichen Konzept von der aufgelockerten durchgrünten Stadt mit offenen, fließenden Räumen, in dem Architektur und Grün gleichwertig waren (vgl. Dolf-Bonekämper/Schmidt, a.a.O., S. 33). Es ist gerade bewusster und gewollter Ausdruck dieses Konzepts, dass die Grenze zum Tiergarten mitunter nicht trennscharf verläuft. So heißt es über die Gesamtanlage „Hansaplatz, Bauten der ‚Interbau 57‘“ in der Denkmaldatenbank:

63

Mit seiner aufgelockerten, gegliederten Bebauung demonstrierte das Hansaviertel die Abkehr von der dicht bebauten Stadt des 19. Jahrhunderts, aber auch von der Monumentalarchitektur der 1930er bis 1950er Jahre. Die landschaftliche, offene, nicht hierarchische Gestaltung verstand man als Symbol für die freiheitliche westliche Gesellschaft. (...)

64 Die freistehenden Bauten bilden großzügige, offene Raumkompositionen, wobei Durchblicke, Engstellen und Aufweitungen wechselnde Raumerlebnisse ermöglichen. Die fließenden, offenen Räume zwischen den Häusern verstand man als Gegenbild zur Blockrandbauweise, die das Bild der verachteten ‚Mietskasernenstadt‘ geprägt hatte. Das Wohngebiet geht fließend in den benachbarten Tiergarten über.“

65 In ähnlicher Weise formuliert der „Wikipedia“-Eintrag „Berlin-Hansaviertel“ ([://de.wikipedia.org/wiki/Berlin_Hansaviertel](https://de.wikipedia.org/wiki/Berlin_Hansaviertel)>) plastisch:

66

Die Zielvorstellung für das Südliche Hansaviertel war also: aufgelockerte Baustrukturen statt der geschlossenen Blockrandbebauung der Vorkriegszeit; viel Grün zwischen den Bauwerken - der Tiergarten sollte gewissermaßen von

seinen Rändern aus durch das Viertel hindurchfließen.“

- 67 Wie auch der Beklagte nicht bestreitet, stellt dies den Bebauungszusammenhang, den das Hansaviertel bildet, indes nicht in Abrede. Das gilt auch für das Vorhabengrundstück. Ungeachtet seiner Teilung lässt sich das Grundstück S... 100 durch die Bebauung einer seiner Flächen, des jetzigen Flurstücks 1841, mit dem Berlin-Pavillon insgesamt eindeutig noch dem Hansaviertel zuordnen, was auch in der Eintragung des Berlin-Pavillons als konstituierender Bestandteil der Gesamtanlage „Hansaplatz, Bauten der ‚Interbau 57‘“ in die Landesdenkmalliste Berlin einen Niederschlag findet. Dass der Pavillon ursprünglich als vorübergehender Bau angelegt war, ändert daran nichts. Wie das Grundstück bauplanungsrechtlich einzuordnen wäre, wenn der Pavillon - wie ursprünglich geplant - zwischenzeitlich abgerissen worden wäre, steht hier nicht zur Erörterung.
- 68 b. Es kann offen bleiben, wie die nach §34 Abs. 1 BauGB für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens maßstabsbildende nähere Umgebung abzugrenzen ist, und ob das Vorhaben der Klägerin hinsichtlich der hier maßgeblichen Faktoren, nämlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche, den aus dieser Umgebung hervorgehenden Rahmen wahrt. Denn das Vorhaben verletzt jedenfalls das im Tatbestandsmerkmal des Einfügens gemäß §34 Abs. 1 Satz 1, 1. Hs. BauGB enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme in seiner objektiv-rechtlichen Ausprägung.
- 69 aa. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot kann nicht nur vorliegen, wenn sich ein Vorhaben objektiv-rechtlich nach seinem Maß der baulichen Nutzung, seiner Bauweise oder der überbauten Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Er kann auch vorliegen, wenn ein Vorhaben zwar in jeder Hinsicht den aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmen wahrt, sich aber gleichwohl in seine Umgebung nicht einfügt, weil das Vorhaben es an der gebotenen Rücksicht auf die sonstige, also vor allem auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung fehlen lässt (vgl. BVerwG, Urteil vom 5. Dezember 2013 - BVerwG 4 C 5/12 -, NVwZ 2014, 370 <371 m.w.Nachw.>; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 11. März 2014 - OVG 10 S 13.12 -, juris Rn. 11). Damit wird unter anderem berücksichtigt, dass in der Regel nicht alle mit dem Rahmen erfassten Nutzungen gleichmäßig in der näheren Umgebung vertreten sind, sondern die nähere Umgebung unterschiedlich strukturiert sein kann. Ebenso wie die unmittelbare Umgebung des Baugrundstücks dieses stärker prägt, muss der Bauherr auch mit seinen Bauwünschen auf die unmittelbare Nachbarschaft besondere Rücksicht nehmen. Reicht der Rahmen der näheren Umgebung von zwei bis vier Geschossen, sind aber alle unmittelbaren Nachbargrundstücke zweigeschossig, kann es sein, dass sich ein Vorhaben mit vier Geschossen mit Rücksicht auf die unmittelbare Nachbarschaft nicht einfügt. Das Gebot der Rücksichtnahme als Bestandteil des Einfügens erfüllt in diesem Zusammenhang eine ähnliche Funktion wie §15 BauNVO in einem geplanten oder faktischen Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (Rieger, in: Schrödter, Baugesetzbuch, 7. Aufl. 2006, §34 Rn. 35).

- 70 Ziel des Rücksichtnahmegebots ist es, einander abträgliche bauliche Anlagen und deren Nutzungen in rücksichtsvoller Weise einander zuzuordnen sowie Spannungen und Störungen zu vermeiden. Welche Anforderungen sich hieraus ergeben, hängt namentlich davon ab, was dem Rücksichtnahmebegünstigten einerseits und dem Rücksichtnahmeverpflichteten andererseits nach Lage der Dinge zuzumuten ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 20. Dezember 2012 - BVerwG 4 C 11.11 -, NVwZ 2013, 719 <723>; OVG Berlin-Brandenburg, Beschlüsse vom 11. März 2014, a.a.O., und vom 11. Dezember 2013 - OVG 10 N 90.10 -, juris Rn. 16). Bei der Bewertung der Zumutbarkeit kann es nach den Umständen des Einzelfalls auch darauf ankommen, ob in unmittelbarer Umgebung des Vorhabens gesteigert schutzwürdige bauliche Anlagen befindlich sind (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 11. März 2014, a.a.O., Rn. 13; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Loseblatt, Stand: 111. Lfg. Sept. 2013, §34 Rn. 48). Dies kann insbesondere bei Baudenkmalen der Fall sein, jedenfalls dann, wenn durch das Vorhaben die unmittelbare Umgebung des Denkmals verändert wird (vgl. dazu sowie zum Folgenden: OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 11. März 2014, a.a.O.). Gemäß §10 Abs. 1 DSchG Bln darf nämlich die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, durch Errichtung baulicher Anlagen nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. auch §11 Abs. 2 DSchG Bln). Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass Denkmalschutz Umgebungsschutz braucht, weil die Ausstrahlungswirkung eines Denkmals wesentlich von der Gestaltung seiner Umgebung abhängen kann. Die Ziele des Denkmalschutzes lassen sich deshalb nur erreichen, wenn gegebenenfalls auch das Eigentum in der Umgebung eines denkmalgeschützten Gebäudes beschränkt wird (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28. September 2012 - OVG 10 S 21.12 -, juris Rn. 8 m.w.Nachw.). Daher ist dem Bauherrn gegenüber denkmalgeschützter Bebauung in der unmittelbaren Umgebung nach dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme ein höheres Maß an Rücksichtnahme zuzumuten als bei einem Nachbargrundstück ohne eine vergleichbare denkmalrechtliche soziale Eigentumsbindung, zumal das mit dem Denkmal bebaute Grundstück gerade aufgrund der denkmalrechtlich Beschränkungen selbst einer geringeren Ausnutzbarkeit unterliegt.
- 71 bb. Nach diesen Maßstäben verstößt das Vorhaben der Klägerin im Hinblick auf das geplante Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche gegen das Gebot der Rücksichtnahme.
- 72 Der als konstituierender Bestandteil des Denkmalsbereichs „Bauten der ‚Interbau 57‘“ in die Denkmalliste Berlin eingetragene Berlin-Pavillon verlangt ein erhöhtes Maß an Rücksichtnahme, damit sein Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Dem trägt das Vorhaben der Klägerin nicht Rechnung. Es würde nach seinen Ausmaßen und seiner Kubatur an dem geplanten Standort einen den Aussagewert und das Erscheinungsbild des Berlin-Pavillons wesentlich beeinträchtigenden Fremdkörper darstellen. Vor allem aufgrund des eklatan-

ten Höhenunterschiedes, aber auch wegen der Stellung des Baukörpers sowie seiner Massivität (im Vergleich zu der leichten und transparenten Architektur des Berlin-Pavillons) erscheint das Vorhaben mit dem Baudenkmal nicht verträglich, sondern würde eine mit dem Rücksichtnahmegebot nicht mehr vereinbare „drangvolle Nähe“ (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29. September 2010 - OVG 10 S 21.10 -, juris Rn. 13) schaffen. Die besondere Wirkung des Berlin-Pavillons, die es mit seinem „entwurfskünstlerischen Anspruch“ (Dolff-Bonekämper/Schmidt, a.a.O., S. 152), als Zeuge der Geschichte und als städtebauliches Element auf den Betrachter ausübt, würde massiv geschmälert (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 25. April 2008 - OVG 2 S 120.07 -, juris Rn. 5). Darin liegt zugleich eine schwerwiegende Beeinträchtigung der Denkmalwürdigkeit des Denkmalbereichs insgesamt.

- 73 Zwar bedeutet der denkmalrechtliche Umgebungsschutz, der hier seiner Wertung nach in die Prüfung des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme einfließt, nicht, dass neue Bauten in der Umgebung eines Denkmals völlig an dieses anzupassen wären und ihre Errichtung unterbleiben muss, wenn dies nicht möglich oder gewährleistet ist. Hinzutretende bauliche Anlagen müssen sich aber an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal gesetzt hat, dürfen es also insbesondere nicht gleichsam erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, welches dieses Denkmal verkörpert (OVG Berlin-Brandenburg, Beschlüsse vom 28. September 2012 - OVG 10 S 21.12 -, juris Rn. 8, vom 25. Januar 2011 - OVG 2 S 93.10 -, juris Rn. 12, und vom 25. April 2008 - OVG 2 S 120.07 -, juris Rn. 5). Diesen Anforderungen genügt das Vorhaben der Klägerin nicht. Vielmehr wird der Gesamteindruck des Denkmals empfindlich gestört. Das Vorhaben beeinträchtigt das Denkmal in einer Weise, die - unterhalb der Schwelle einer baurechtlichen Verunstaltung - deutlich wahrnehmbar ist und vom Betrachter als belastend empfunden wird (vgl. für diese Maßstäbe in denkmalschutzrechtlichem Zusammenhang: VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27. Juni 2005 - VGH 1 S 1674/04 -, juris Rn. 35 f.).
- 74 Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Freifläche um den Berlin-Pavillon als Bereich, innerhalb dessen sich die bauliche oder sonstige Nutzung des Grundstücks S... 100 unzweifelhaft auf das Denkmal prägend auswirkt (vgl. §10 Abs. 2 DSchG Bln), entsprechend der Grundidee der aufgelockerten Bebauung wesentlich zur Aussagekraft und Wahrnehmung des Pavillons beiträgt - unabhängig von ihrem zwischen den Beteiligten umstrittenen Charakter als (vermeintliches) Gartendenkmal (§2 Abs. 4 DSchG Bln). Die geplanten Gebäude würden die Freifläche dieser Funktion berauben. Sie würden den Blick des Betrachters ablenken und den Berlin-Pavillon um seine ästhetische Wirkung bringen. Des Weiteren ist der Standort des Vorhabens „hinter“ dem Berlin-Pavillon in Rechnung zu stellen. Die geplanten Gebäude würden sich damit gewissermaßen zwischen den Pavillon und die weitere Bebauung des (südlichen) Hansaviertels schieben. Die Funktion und Bedeutung des Berlin-Pavillons als „Auftakt zum Hansaviertel“ würde empfindlich gestört. Die Gebäude würden sich nicht harmonisch in den

bestehenden - historischen - Bebauungszusammenhang einfügen, sondern innerhalb des Denkmalsbereichs einen deutlich wahrnehmbaren Einschnitt bewirken. Der Berlin-Pavillon würde letztlich vom Rest des Hansaviertels abgeriegelt.

- 75 cc. Auf die Kriterien, unter denen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme subjektiv-rechtlich Drittschutz gewährt, kommt es vorliegend nicht an (vgl. dazu etwa BVerwG, Urteil vom 5. Dezember 2013, a.a.O.; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 11. März 2014, a.a.O., Rn. 11). Die Verletzung des Rücksichtnahmegebots in seiner objektiv-rechtlichen Ausprägung beurteilt sich unabhängig von den schutzwürdigen Interessen einzelner Personen, namentlich der Nachbarn.
- 76 1.3 Eine positive Beantwortung der Vorbescheidsfrage 3 kann die Klägerin ebenfalls nicht beanspruchen.
- 77 Es ist zwischen den Beteiligten unstreitig, dass das Vorhaben der Klägerin die abstandsflächenrechtlichen Vorgaben des §6 BauO Bln nicht einhält. Tatsächlich ergibt sich aus den dem Vorbescheidsantrag beigefügten Bauzeichnungen unter anderem, dass die Abstandsflächen des Bauvorhabens entgegen §6 Abs. 2 Satz 1 BauO Bln (Erstreckungsverbot) nicht vollständig auf dem Vorhaben Grundstück selbst liegen, sondern nicht zuletzt auch das Grundstück S... 100, Flurstück 1841, in Anspruch nehmen, wobei sie teilweise auf den dort befindlichen Berlin-Pavillon fallen. Auch ist das Überdeckungsverbot (§6 Abs. 3 BauO Bln) ersichtlich nicht gewahrt. Demgemäß lautet die Frage 3 des Vorbescheidsantrags denn auch nicht, ob das Vorhaben nach Maßgabe von §6 BauO Bln genehmigungsfähig ist. Vielmehr geht die Frage dahin, ob für die sich aus dem vorgelegten Abstandsflächenplan ergebenden Abstandsflächenunterschreitungen und -überdeckungen Abweichungen gemäß §68 BauO Bln in Aussicht gestellt werden können. Indes sind die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Erteilung von Abweichungen nach §68 BauO Bln hier nicht erfüllt.
- 78 Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg ist die Erteilung einer Abweichung von Abstandsflächenvorschriften nur in Ausnahmefällen bei Vorliegen einer atypischen Situation zulässig, wobei die Atypik nach den bisher vorliegenden Entscheidungen der beiden Bausenate eine grundstücksbezogene sein muss (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschlüsse vom 27. März 2014 - OVG 10 S 5.13 -, juris Rn. 11, und vom 19. Dezember 2012 - OVG 2 S 44.12 - juris Rn. 3; Urteil vom 13. März 2013 - OVG 10 B 4.12 -, juris Rn. 60). Im Einzelnen hat der 2. Senat des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg hierzu in seinem Beschluss vom 19. Dezember 2012 (a.a.O.) wie folgt ausgeführt:
- 79 Nach §68 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen u.a. von Anforderungen dieses Gesetzes zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit öffentlichen Belan-

gen, insbesondere den Anforderungen des §3 Abs. 1 BauO Bln, vereinbar sind. Bei den im 2. Halbsatz von §68 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln genannten Anforderungen handelt es sich um Tatbestandsvoraussetzungen, deren Auslegung und Anwendung der vollen gerichtlichen Kontrolle unterliegt (vgl. Knuth in: Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, Bauordnung für Berlin, 6. Aufl. 2008, §68 Rn. 7). Aus dem Merkmal der ‚Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung‘ folgt im Falle von Abweichungen von Abstandsflächenvorschriften, dass die Schutzziele des Abstandsflächenrechts zu berücksichtigen sind, die darin liegen, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung des Grundstücks zu sichern sowie einen ausreichenden Sozialabstand im Interesse des Wohnfriedens zu wahren (vgl. Broy-Bülow in: Bauordnung für Berlin, a.a.O., §6 Rn. 15). Diese Schutzziele werden gewährleistet durch das in §6 BauO Bln geregelte, in sich geschlossene System der Abstandsflächenvorschriften, das eine zentimetergenaue Bestimmung der Abstandsflächen vorschreibt (vgl. Abs. 4 und 5) und eigene Regel- und Ausnahmetatbestände beinhaltet (vgl. Abs. 6 und 7). Infolgedessen werden die schutzwürdigen und schutzbedürftigen Interessen der betroffenen Grundstücksnachbarn sowie die relevanten öffentlichen Belange regelmäßig schon durch die Vorschrift des §6 BauO Bln in einen gerechten Ausgleich gebracht. Nach der durch den Landesgesetzgeber im Jahr 2005 vorgenommenen Verkürzung des Abstandsmaßes von 1 H auf 0,4 H gewährleisten diese Regelungen außerdem nur noch einen bauordnungsrechtlich zu sichernden Mindeststandard (vgl. Urteil des Senats vom 18. Dezember 2007 - 2 A 3.07 -, juris Rn. 93). Abstandsflächenvorschriften dürfen daher lediglich in atypischen Situationen durch die Anwendung von §68 BauO Bln ergänzt, nicht aber grundsätzlich relativiert werden (vgl. zu §60 BbgBO, Beschluss des Senats vom 16. Februar 2012 - OVG 2 N 110.11 -, BA S. 4), wobei regelmäßig nur eine grundstücksbezogene Atypik eine Abweichung rechtfertigen kann (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 5. März 2007 - 10 B 274/07 -, juris Rn. 17). Eine solche kann sich z.B. aus Besonderheiten der Lage und des Zuschnitts der benachbarten Grundstücke zueinander oder aus topografischen Besonderheiten des Geländeverlaufs ergeben. Sie mag beispielsweise in Fällen gegeben sein, in welchen die gemeinsame Grundstücksgrenze bei geschlossener Bauweise nicht parallel im rechten Winkel zur Straße verläuft, sondern schräg, sodass die Abstandsfläche der hinteren Gebäudeaußenwand in Teilen auf dem Nachbargrundstück liegt, obwohl das Gebäude parallel zur Straße errichtet ist (vgl. eine Atypik in einem solchen Fall bejahend: OVG Nordrh.-Westf., Beschluss vom 2. März 2007 - 10 B 275/07 -, juris Rn. 22; VG Berlin, Urteil vom 30. April 2010 - VG 19 K 43/09 - UA S. 13). Dabei genügt für die Annahme einer grundstücksbezogenen Atypik nicht irgendeine Besonderheit im Grundstückszuschnitt des Vorhabengrundstücks, sondern nur eine solche, die zur Folge hat, dass die Bebaubarkeit unter Berücksichtigung von Abstandsflächenvorschriften in besonderem Maße erschwert wäre. Hingegen begründen Wünsche eines Eigentümers, sein Grundstück stärker auszunutzen, als dies ohnehin schon zulässig wäre, keine Atypik (vgl. OVG Nordrh.-Westf., Beschluss vom 5. März 2007, a.a.O., juris Rn. 17). Ebenso wenig genügt der Umstand, dass das Nachbargrundstück von einer Verkürzung der Abstandsfläche nicht stark betroffen ist, für die Annahme einer atypischen Grundstückssitua-

tion.“

- 80 Eine solche atypische Grundstückssituation ist vorliegend nicht erkennbar. Zwar weist das Vorhabengrundstück nach Teilung des Grundstücks S... 100 aufgrund der unregelmäßig verlaufenden Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 1840 und 1841 einen ungewöhnlichen Zuschnitt auf. Darin liegt aber keine Besonderheiten, die es der Klägerin unzumutbar erschweren würden, das Grundstück unter Einhaltung von Abstandsflächenvorschriften wirtschaftlich auszunutzen. Der Grundstückszuschnitt steht einer Bebauung unter Beachtung der Vorgaben aus §6 BauO Bln nicht schlechthin entgegen.
- 81 Ob neben der grundstücksbezogenen auch eine (nur) schutzbezogene Atypik die Erteilung einer Abweichung rechtfertigen kann, ist bislang in der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg nicht geklärt (bejahend jetzt VG Berlin, Beschluss vom 3. September 2014 - VG 13 L 283.13 -, S. 12 d. Abdr.; vgl. auch Knuth, in: Wilke/Dageförde/ders./Meyer/Broy-Bülow, a.a.O., §68 Rn. 8 ff.; Groth/Kulms, Grundeigentum 2013, S. 328 ff.; offen gelassen von OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28. August 2013 - OVG 10 S 24.12 -, S. 4 d. Abdr.; Jobs, LKV 2013, 529 <530 f.>). Dies bedarf vorliegend jedoch keiner Entscheidung. Denn die Schutzziele des Abstandsflächenrechts, nämlich eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung des Grundstücks sowie einen ausreichenden Sozialabstand zu sichern (vgl. nur OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 19. Dezember 2012, a.a.O.; Broy-Bülow, in: Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/dies., a.a.O., §6 Rn. 15), sind hier merklich tangiert, ohne dass erkennbar ist, dass sie ebenso gut oder sogar besser auf anderem Weg als durch die Einhaltung der Anforderungen des §6 BauO Bln gewahrt werden könnten (vgl. für diesen Maßstab VG Berlin, Beschluss vom 3. September 2014, a.a.O.; Groth/Kulms, a.a.O., 329; Jobs, a.a.O., 531).
- 82 Ob auf dem Vorhabengrundstück planungsrechtlich an die Grenze gebaut werden darf und gemäß §6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln Abstandsflächen deshalb überhaupt nicht erforderlich sind, ist für die rechtliche Beurteilung ohne Belang. Selbst wenn man dies unterstellt, folgte daraus nicht, dass die Einhaltung von Abstandsflächen vorliegend entbehrlich ist. Nach §6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Diese Vorschrift räumt nach ihrem eindeutigen Wortlaut dem bundesrechtlichen Planungsrecht nur dann den Vorrang gegenüber dem Bauordnungsrecht ein, wenn die Außenwände tatsächlich an der Grundstücksgrenze errichtet werden (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 19. Dezember 2012, a.a.O., Rn. 5). Das ist hier nicht der Fall. §6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln räumt dem Bauherrn hingegen kein Recht ein, anstelle einer bauplanungsrechtlich zulässigen Grenzbebauung in einem geringeren Abstand, als in den Abstandsflächenbestimmungen vorgesehen, an die Grenze zu bauen. Macht ein Bauherr von einer ihm gegebenenfalls bauplanungsrechtlich eingeräumten Option einer grenzständigen Bebauung keinen Gebrauch, müssen die nicht gren-

zständig errichteten Teile der Außenwand ihrerseits die landesrechtlichen Abstandserfordernisse einhalten (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 19. Dezember 2012, a.a.O.; vgl. auch OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 17. Juli 2008 - OVG 7 B 195/08 -, juris Rn. 18).

- 83 1.4 Schließlich kann die Klägerin auch nicht die positive Beantwortung der Frage 4 des Vorbescheidsantrags verlangen.
- 84 Die Frage 4 zielt auf die Zulässigkeit des Vorhabens nach der Art der baulichen Nutzung, wobei die Klägerin diese mit 93,5 % Wohnen und 6,5 % Gewerbe angibt. Auf der Grundlage der mit dem Vorbescheidsantrag eingereichten Unterlagen ist eine eindeutige Aussage hierzu indes nicht möglich. Der Vorbescheidsantrag erweist sich insoweit daher als nicht bescheidungsfähig.
- 85 Wie bereits zu Frage 2 des Vorbescheidsantrags ausgeführt, regelt der Bauvorbescheid als vorweggenommener Teil der Baugenehmigung einzelne, das Baugenehmigungsverfahren betreffende Fragen verbindlich und abschließend (vgl. neben den oben bereits genannten Nachweisen z.B. auch Bayerischer VGH, Beschluss vom 2. Dezember 2010 - VGH 15 ZB 8.1428 -, juris Rn. 12). Er ist - wie die Baugenehmigung, die er teilweise vorwegnimmt -, ein mitwirkungsbedürftiger Verwaltungsakt, dessen Inhalt durch den auf Erteilung gerichteten Antrag vorgegeben wird, wobei sich in diesem Zusammenhang gestellte Fragen auf ein bestimmtes Bauvorhaben beziehen müssen (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 15. Oktober 2012 - OVG 10 N 43.09 -, juris Rn. 5, und Urteil vom 25. April 2007 - OVG 2 B 16.05 -, juris Rn. 17). Es ist Sache des Antragstellers festzulegen, was das „Vorhaben“ und damit der zu beurteilende Verfahrensgegenstand sowie die der selbständigen Beurteilung zugängliche Frage sein soll (vgl. BVerwG, Urteil vom 4. Juli 1980 - BVerwG 4 C 99/77 -, NJW 1981, 776). Der Vorbescheid setzt deshalb einen schriftlichen Antrag voraus, aus dem sich die einzelnen Fragen und das Vorhaben hinreichend bestimmt ergeben müssen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 23. Oktober 2008 - BVerwG 4 B 30.08 -, juris Rn. 5). Der Antrag auf Erteilung des Vorbescheides muss so bestimmt und klar sein, dass auf ihn, würde ihm stattgegeben, ein verständlicher, innerlich genau abgegrenzter, eindeutig bestimmter Verwaltungsakt ergehen kann, der in dem durch ihn entschiedenen Umfang die spätere Baugenehmigung für das Bauvorhaben bindet (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 15. Oktober 2012, a.a.O., und Urteil vom 25. April 2007, a.a.O.; ferner Knuth, in: Wilke/Dageförde/ders./Meyer/Broy-Bülow, a.a.O., §74 Rn. 9).
- 86 Das schließt nicht aus, dass ein Vorbescheid die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im Rahmen der entschiedenen Fragen noch nicht (oder nicht in allen Teilen) abschließend klärt. So kann nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ein Vorbescheid etwa auch lediglich über die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens ergehen, dessen Ausführung im Einzelnen der Prüfung in dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleibt. Auch ein solcher Vorbescheid kann für den Bauherrn

eine günstige Rechtsposition begründen. Allerdings lässt er die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens in seiner konkreten Ausführung noch offen (vgl. BVerwG, Urteil vom 3. April 1987 - BVerwG 4 C 41/84 -, NVwZ 1987, 884 f.; s. auch BVerwG, Beschlüsse vom 23. Oktober 2008, a.a.O., und vom 12. November 1987 - BVerwG 4 B 219/87 -, juris Rn. 2; Knuth, in: Wilke/Dageförde/ders./Meyer/Broy-Bülow, a.a.O., §74 Rn. 10). Auch in diesem Fall bleibt es aber Sache des Bauherrn, den Antrag so zu fassen, dass er anhand der eingereichten Unterlagen eindeutig beantwortet werden kann, gegebenenfalls durch eine entsprechende Beschränkung des Prüfprogramms (z.B. eine ausdrückliche Beschränkung der Fragestellung auf die „grundsätzliche“ planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens).

- 87 Vorliegend lässt sich auf der Grundlage der mit der Bauvoranfrage eingereichten Unterlagen nicht feststellen, ob das Vorhaben hinsichtlich der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung des insoweit zu prüfenden Anforderungen des §34 BauGB (s.o.) genügt. Denn die geplanten Gewerbenutzungen sind bislang nicht weiter spezifiziert. Es ist nicht erkennbar, ob es sich etwa um „der Versorgung des Gebiets dienende Läden“ im Sinne von §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO oder „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ im Sinne von §4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO handelt. Geht man mit dem Beklagten davon aus, dass die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks einem allgemeinen Wohngebiet entspricht - wofür gute Gründe sprechen -, so wäre dies jedoch Voraussetzung dafür, dass die geplanten Gewerbenutzungen zulässig sind oder zumindest ausnahmsweise zugelassen werden könnten (vgl. §34 Abs. 2 BauGB). Letztlich könnte es sich bei den Nutzungen sogar um Vergnügungsstätten handeln (z.B. Spielhallen, Wettbüros), die unter Umständen nur im (faktischen) Kerngebiet im Sinne von §7 BauNVO zulässig wären.
- 88 Jedenfalls setzt die Beantwortung der Frage, ob das geplante Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung gemäß §34 BauGB zulässig ist, regelmäßig auch die Prüfung der Einhaltung des Gebots der Rücksichtnahme voraus (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 15. Oktober 2012, a.a.O., Rn. 7, und Urteil vom 25. April 2007, a.a.O., Rn. 19), wobei dieses sich in den Fällen des §34 Abs. 2 BauGB aus §15 Abs. 1 BauNVO ergibt (vgl. Krautzberger, in: Battis/ders./Löhr, BauGB, 10. Aufl. 2007, §34 Rn. 53). Bei den hier geplanten Gewerbenutzungen, die sich in einem ansonsten zu Wohnzwecken dienenden Gebäude und in der Umgebung weiterer Wohngebäude befinden, sind insoweit die möglichen Störungen, Beeinträchtigungen und Belästigungen in den Blick zu nehmen, die von diesen Nutzungen ausgehen können.
- 89 Angesichts dieses Prüfprogramms kann mangels ausreichender Bauvorlagen nicht beurteilt werden, ob das Bauvorhaben der Klägerin nach der Art der baulichen Nutzung nach Maßgabe von §34 BauGB zulässig ist. Hinsichtlich der geplanten Gewerbenutzungen lässt sich allenfalls die Aussage treffen, dass diese grundsätzlich zulässig sind, vorbehaltlich ihrer näheren Spezifizierung und weitergehenden Prüfung im Baugenehmigungsverfahren (vgl. für einen solchen Vorbescheid VG Berlin, Urteile vom 10. Februar 2014 - VG 19 K 184.12 -, juris Rn. 41 ff.,

und vom 19. April 2011 - VG 19 K 257.10 -, S. 25 d. Abdr.). Danach hat die Klägerin in ihrem Vorbescheidsantrag aber nicht gefragt. Vielmehr hat sie die Frage 4 unbedingt formuliert, das Prüfprogramm also gerade nicht entsprechend beschränkt. Die Klägerin kann deshalb nicht einwenden, die nähere Prüfung, inwieweit die noch zu konkretisierenden Gewerbenutzungen gemäß §34 BauGB und gegebenenfalls §15 BauNVO im Einzelnen zulässig sind, kann dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben. Sie hat mit ihrer Frage im Vorbescheidsantrag die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach der Art der baulichen Nutzung selbst zum Prüfungsgegenstand gemacht (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 15. Oktober 2012, a.a.O., Rn. 9).

- 90 Einen Anspruch darauf, dass der Beklagte in die Antwort auf die Frage 4 von sich aus einen Vorbehalt aufnimmt, hat die Klägerin nicht. Ebenso wenig kann das Gericht den Beklagten dazu verpflichten, die Vorbescheidsfrage entsprechend zu beantworten. Das Risiko der mangelnden Bestimmtheit des Vorbescheidsantrags bzw. einer ungenauen Fragestellung trägt der Bauherr (vgl. Knuth, in: Wilke/Dageförde/ders./Meyer/Broy-Bülow, a.a.O., §74 Rn. 9).
- 91 Eine andere Beurteilung rechtfertigt sich schließlich auch nicht daraus, dass die Klägerin in der mündlichen Verhandlung erklärt hat, der mit 6,5 % angegebene beabsichtigte gewerbliche Anteil beziehe sich auf solche Nutzungen, die nach §4 Abs. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig seien. Denn das „Vorhaben“ muss sich unmittelbar aus dem Vorbescheidsantrag selbst, einschließlich der beizufügenden Unterlagen, ergeben (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 15. Oktober 2012, a.a.O., Rn. 5). Das folgt bereits aus §74 Abs. 1 Satz 4 BauO Bln, wonach für den Vorbescheidsantrag unter anderem die Bestimmungen des §69 BauO Bln über den Bauantrag und die Bauvorlagen entsprechend gelten. Dabei müssen der Bauantrag und die Bauvorlagen so klar und widerspruchsfrei sein, dass eine verständliche, inhaltlich genau abgegrenzte und eindeutig bestimmbare Entscheidung ergehen kann, die Umfang und Bindungswirkung der Baugenehmigung regelt. Maßgeblich für die Auslegung des Bauantrags und der beigefügten Bauvorlagen ist der in den Unterlagen erklärte Wille des Antragstellers, so wie die Bauaufsichtsbehörde ihn bei objektiver Würdigung verstehen konnte (Dageförde, in: Wilke/ders./Knuth/Meyer/Broy-Bülow, a.a.O., §69 Rn. 19 m.w.Nachw.). Schon aus Gründen des Rechtsschutzes Dritter (z.B. Nachbarn) verbietet sich ein Rückgriff auf Unterlagen und Erklärungen, die nicht Bestandteil des Antrags sind. Davon abgesehen macht die von der Klägerin in der mündlichen Prüfung abgegebene Erklärung auch nicht die Prüfung nach §15 BauNVO entbehrlich.
- 92 1.5 Die Gebührenentscheidung in dem Widerspruchsbescheid vom 19. November 2012 findet ihre Grundlage in §16 Abs. 2 Satz 1 GebG Bln.
- 93 2. Die Kostenentscheidung folgt aus §154 Abs. 1 VwGO.
- 94 3. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §167 Vw-

GO i.V.m. §§708 Nr. 11, 711 ZPO.