



Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen

OVG: 1 D 189/12

Niedergelegt in unvollständiger Fassung
auf der Geschäftsstelle am: 09.12.2014
gez. Gerhard
U. d. G.

Im Namen des Volkes!

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

Antragsteller,

Prozessbevollmächtigte:

g e g e n

die Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch den Präsidenten des Senats, dieser
vertreten durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Ansgaritorstraße 2, 28195
Bremen,

Antragsgegnerin,

Prozessbevollmächtigter:

hat das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 1. Senat - durch die
Richter Prof. Alexy, Traub und Dr. Harich sowie die ehrenamtliche Richterin Dr. Heike
Schröter und den ehrenamtlichen Richter Dr. Norbert Weis aufgrund der mündlichen
Verhandlung vom 2. Dezember 2014 für Recht erkannt:

Der Normenkontrollantrag wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens hat der Antragsteller zu tragen.

Das Urteil ist wegen der Kostenentscheidung vorläufig vollstreckbar. Der Antragsteller kann die Vollstreckung der Antragsgegnerin abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages, wenn nicht die Antragsgegnerin ihrerseits Sicherheit in dieser Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Der Antragsteller wendet sich mittels eines Normenkontrollverfahrens gegen die Wirksamkeit eines Bebauungsplans.

Der am 27.9.2011 durch die Bremische Stadtbürgerschaft beschlossene Bebauungsplan Nr. 2411 (Brem.ABl. S. 1396) wurde im Wege des § 13a BauGB aufgestellt. Er betrifft ein Gebiet in Bremen-Osterholz, das auf der südlichen Seite der Osterholzer Heerstraße gelegen ist. Das Plangebiet umfasst nur wenige Grundstücke (Osterholzer Heerstraße Haus Nr.) mit einer Fläche von insgesamt ca. 11.400 m². Südlich und westlich an das Plangebiet grenzen Wohngebiete an. Auf seiner östlichen Seite grenzt das Plangebiet an einen öffentlichen Grünzug samt Geh- und Radweg, an den sich weiter östlich ein Gewerbegebiet anschließt. Das Plangebiet ist hinsichtlich der Festsetzungen über die zulässige Art der baulichen Nutzung in zwei Teile geteilt. Für den zur Osterholzer Heerstraße hin gelegenen Teil ist Mischgebiet festgesetzt. Für den weiter südlich gelegenen und nicht unmittelbar an die Osterholzer Heerstraße angrenzenden Teil ist Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die zeichnerischen Festsetzungen zur Art der zulässigen baulichen Nutzung werden durch textliche Festsetzungen ergänzt.

Diese haben - soweit hier erheblich - folgenden Inhalt:

„3. Im Mischgebiet (MI) sind Waschstraßen und Recyclingbetriebe sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

4. Im Mischgebiet (MI) sind der Handel mit Kraftfahrzeugen und Dienstleistungen für Kraftfahrzeuge (autoaffine Handels- und Dienstleistungsbetriebe) nicht zulässig.

5. Im Mischgebiet (MI) sind auf dem Grundstück Osterholzer Heerstraße (Flurstück 160/240) Erneuerungen des vorhandenen Betriebes allgemein zulässig; Änderungen sind ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO).“

Nach der Begründung des Bebauungsplans (C Nr. 1) sollten mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 Nutzungen ausgeschlossen werden, die erfahrungsgemäß das Wohnumfeld negativ prägten und zu Nachbarschafts- und Immissionskonflikten führten, die vermieden werden sollten. Die textliche Festsetzung Nr. 4 begründe sich daraus, dass es in den letzten Jahren an der Osterholzer Heerstraße vermehrt zu Ansiedlungen von autobezogenen Dienstleistungen und Gewerbebetrieben gekommen sei, die das städtebauliche Bild in dieser Häufung negativ beeinträchtigten. Der Abschnitt der Osterholzer Heerstraße zwischen Ehlersdamm und dem zum Weserpark hinführenden Grünzug sei jedoch noch überwiegend von Wohnbebauung geprägt, die geschützt werden solle.

Bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans 2411 galt für das Plangebiet seit dem 18.10.1965 der Bebauungsplan 606, der für den Planbereich als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet mit einem Ein- und Ausfahrtsverbot zur Osterholzer Heerstraße festsetzte.

Dem Vater des Antragstellers wurde am 6.5.1993 als Erbpachtberechtigter eine Baugenehmigung für den Neubau eines Pkw-Ausstellungs-, Verkaufs- und Lagergebäudes mit Endmontagehalle für das Grundstück Osterholzer Heerstr. erteilt. Die Gültigkeit der Baugenehmigung wurde zunächst mehrfach verlängert. Eine zuletzt beantragte Verlängerung der Baugenehmigung vom 21.12.2010 wurde mit Bescheid vom 7.4.2011 abgelehnt. Der Antragsteller, der nach dem Tod seines Vaters das Erbpachtrecht erworben hat, hat dagegen Widerspruch erhoben. Über diesen Widerspruch wurde bisher noch nicht entschieden.

Im Planaufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 2411 erhob der Antragsteller Einwendungen. Er sei nicht frühzeitig von der Planaufstellung informiert worden. Er beabsichtige grundsätzlich, die vorhandene Baugenehmigung zur Errichtung eines Autohauses umzusetzen. Es sei von ihm angedacht gewesen, in Zukunft auf dem Erbpachtgrundstück vermehrt Fahrzeuge mit hauptsächlich Gas- und Elektroantrieb anzubieten. Da der neue Bebauungsplan eine solche Nutzung verbiete, könne er den Betrieb nicht langfristig entwickeln. Dies bedeute eine erhebliche Wertminderung des Grundstücks. Für eine andere Nutzung – vor allem Wohnen – sei es aufgrund der hohen Emissionen nicht nutzbar. Die Osterholzer Heerstraße sei als Hauptzufahrt zum Mercedes Benz-Werk schon ein autoaffiner Standort. In unmittelbarer Nachbarschaft lägen eine Mercedes Benz-Niederlassung, ein Kraftfahrzeughandel mit Werkstatt sowie ein Selbstwaschplatz. Auf seinem Grundstück werde schon seit der Zeit vor 1989 Fahrzeughandel betrieben.

Am 31.7.2012 hat der Antragsteller den streitgegenständlichen Normenkontrollantrag gestellt. Er sei als Erbbauberechtigter antragsbefugt. Der Bebauungsplan 2411 verstoße gegen § 1 Abs. 3 und Abs. 7 sowie § 2 Abs. 3 i.V.m. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplan sei bereits nicht erforderlich. Das von der Antragsgegnerin gefundene Abwägungsergebnis sei rechtswidrig. Der Bebauungsplan sei verfahrensfehlerhaft und rechtswidrig zustande gekommen. Der Antragsteller habe sich mit seinen Einwendungen ausdrücklich gegen die textlichen Festsetzungen 4 und 5 gewandt und es sei aktenkundig gewesen, welche Nutzung in Form der bestehenden Autowaschstraße vorhanden sei. Es handele sich hier um eine Verhinderungsplanung zu Lasten des Antragstellers, da die Osterholzer Heerstraße im hinteren Teil in Richtung Landesgrenze beginnend ab Nr. 222 von autoaffiner Nutzung geprägt werde. Die textlichen Festsetzungen im Hinblick auf „autoaffine Handels- und Dienstleistungsbetriebe“ seien zu unbestimmt. Die Gemeinde habe nicht dargelegt, warum die bezeichneten Betriebe einem bestimmten Anlagentyp entsprächen. Die „Briefmarken-Planung“ stehe dem Gebot der Konfliktbewältigung entgegen. Die Belange der Wirtschaft seien nicht berücksichtigt worden. Hierzu gehöre auch das Bedürfnis nach Betriebserweiterung und Modernisierung. Das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen habe an diesem Standort Tradition. Durch den Bebauungsplan sei die Grundstückssituation nachteilig verändert worden. Dies stelle einen nicht mehr sozialadäquaten Eingriff in das Eigentum des Antragstellers dar.

Der Antragsteller beantragt,

den von der Stadtbürgerschaft Bremen am 27.9.2011 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan 2411 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Osterholzer Heerstraße und Halsmühlener Straße, östlich Heiligenbergstraße (Osterholzer Heerstraße Haus-Nr.), für unwirksam zu erklären.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Normenkontrollantrag zurückzuweisen.

Das sich zwischen den Grundstücken Osterholzer Heerstr. befindliche nicht bebaute Grundstück des Antragstellers werde als Abstell- und Lagerplatz für Lkw-Fahrzeuge genutzt.

Die Antragsgegnerin bezwecke mit den textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4 und 5 den Schutz der im Plangebiet und im angrenzenden Gebiet vorhandenen und zukünftig darüber hinaus entwickelbaren Wohnnutzungen sowie die Unterbindung der negativen Beeinflussung des städtebaulichen Bilds durch die in den letzten Jahren erfolgte vermehrte Ansiedlung von autobezogenen Dienstleistungen und Gewerbebetrieben an der Osterholzer Heerstr. unter Wahrung des Bestandsschutzes auf dem Grundstück Osterholzer Heerstr. .

Die im Bebauungsplan vorgenommene Einschränkung von Gewerbebetrieben sei gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gerechtfertigt und finde ihre Rechtsgrundlage in § 1 Abs. 9 BauNVO. Das Abwägungsgebot sei eingehalten.

Die Planung sei städtebaulich gerechtfertigt. Dies bestimme sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde und nicht nach den Vorstellungen des Antragstellers. Hierzu gehöre auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang sie Teile ihres Gemeindegebietes zur Unterbringung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stelle. Der Begriff der Erforderlichkeit werde ausgefüllt durch die vorausgehende planerische Entscheidung der Gemeinde über die örtlich anzustrebenden städtebaulichen Ziele. Der planerische Wille der Gemeinde sei durch die Beschlüsse der Deputation vom 8.4.2010 und vom 17.2.2011 und den in der Begründung zum Bebauungsplan unter C) dargelegten Gründen hinreichend belegt.

Der Bebauungsplan verstoße auch nicht gegen § 1 Abs. 9 BauNVO. Mit besonderen städtebaulichen Gründen sei nach der Rechtsprechung gemeint, dass es spezielle Gründe gerade für die gegenüber § 1 Abs. 5 BauNVO noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen geben müsse. Der in der textlichen Festsetzung Nr. 3 enthaltene Ausschluss bestimmter Branchen im Mischgebiet im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO entspreche der Regelung des § 1 Abs. 9 BauNVO, da die Begriffe Tankstellen und Vergnügungsstätten die Normierungen in § 6 BauNVO übernehmen. Auch die Begriffe Waschstraßen und Recyclingbetriebe seien aus sich heraus verständlich. Die Einschränkung betreffe klar beschriebene Betriebsarten und knüpfe dabei an marktübliche Abgrenzungskriterien an. Nichts anderes gelte auch für die Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 4, nach der im Mischgebiet der Handel mit Kraftfahrzeugen und Dienstleistungen für Kraftfahrzeuge nicht zulässig ist. Textliche Festsetzungen könnten auch mit unbestimmten Rechtsbegriffen getroffen werden, sofern sich ihr näherer Inhalt unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des erkennbaren Willens des Normgebers wenigstens andeutungsweise erschließen lasse. Dies sei hier in Ansehung der konkreten örtlichen Verhältnisse auf die die Begründung zum Bebauungsplan verweise und des Inhalts der Anlage zum Bericht der Deputation vom 25.8.2011, S. 14, zweifelsfrei möglich.

Die Antragsgegnerin habe auch die Maßstäbe der Rechtsprechung für die Annahme einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung beachtet. Die Antragsgegnerin habe die von ihr mit der Planung verfolgten Zwecke in die Begründung zum Bebauungsplan und in die Anlage zum Bericht der Deputation vom 25.8.2011 aufgenommen.

Es lägen auch keine Abwägungsfehler vor. Es seien sowohl die öffentlichen Belange vollständig erfasst und in der Planbegründung umfassend dargestellt worden. Auch die bei der Planaufstellung erkennbaren Belange des Antragstellers seien vollständig in die Planung eingeflossen. Eine Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen sei durchgeführt worden. In der Anlage zum Bericht der Deputation, den sich die Stadtbürgerschaft zu Eigen gemacht habe, würden die mit der Klage vorgetragenen Argumen-

te bereits ausführlich abgehandelt. Die Belange des Antragstellers seien nicht fehlgeachtet worden. Der Antragsteller habe auch nach altem Planungsrecht keine besseren Aussichten auf eine Erteilung der von ihm erstrebten Bauerlaubnis.

Der Antragsteller habe keinen Anspruch auf Beibehaltung durch den Bebauungsplan 606 geschaffenen planungsrechtlichen Zustandes. Es bestehe – vorbehaltlich der Regelungen des § 42 Abs. 2 BauGB - kein Anspruch auf Aufrechterhaltung einmal eingeräumter baulicher Nutzungsmöglichkeiten.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Antragsgegnerin verwiesen.

Entscheidungsgründe

Der zulässige Normenkontrollantrag ist unbegründet.

Der Bebauungsplan 2411 leidet an keinen erheblichen formellen oder materiellen Fehlern.

1.

Der Bebauungsplan 2411 wurde gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB lagen vor. Der Begriff der Innenentwicklung umfasst insbesondere auch Planungen innerhalb eines Siedlungsbereichs mit bereits bestehendem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden soll (Kratzenberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB § 13a Rn. 27 und 30). Das vorliegende Plangebiet ist lediglich ca. 11.400 m² groß. Im Aufstellungsverfahren wurde § 13a Abs. 3 BauGB beachtet.

Im Hinblick auf die Beschlussfassung durch die zuständige Stadtbürgerschaft der Stadtgemeinde Bremen und die Bekanntmachung im Amtsblatt sind keine Verfahrensmängel ersichtlich.

Die Pflicht zur Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB ist in den Fällen des § 13a BauGB durch die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB modifiziert. Hiervon hat die Antragsgegnerin in der Bekanntmachung des Bebauungsplans 2411 (2. Absatz) Gebrauch gemacht. Die Änderung wurde auch in die fortgeschriebene Fassung - Stand 22.5.2014 - des Flächennutzungsplanes aufgenommen (vgl. http://www.bauleitplan.bremen.de/fnp01/fnp_2001/fnp2001_fort_25.pdf).

2.

Die Planung war erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan beinhaltet nicht lediglich eine reine Negativplanung, die unzulässig wäre.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind erforderlich, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Diesem Kriterium der städtebaulichen Rechtfertigung kommt dieselbe Funktion zu wie demjenigen der Planrechtfertigung im Planfeststellungsrecht (vgl. hierzu BVerwG

Urteil vom 14. Februar 1975 - BVerwG 4 C 21.74 - BVerwGE 48, 56 <60> m.w.N.). Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind danach Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. (BVerwG, Urteil vom 27. März 2013 – 4 C 13/11 –, BVerwGE 146, 137-145).

Die Frage der Erforderlichkeit einer Bebauungsplanung nach § 1 Abs. 3 BauGB kann sich deshalb unter dem Gesichtspunkt stellen, ob und inwieweit es zulässig ist, mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans gezielt bestimmte Nutzungen und Bauvorhaben zu verhindern (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB § 1 BauGB Rn. 35). Entscheidend ist auch hier, ob und inwieweit mit der Planung positive Planungsziele verfolgt werden, d.h. dass die Planung von einer planerischen Konzeption getragen wird. Ist dies der Fall, ist es grundsätzlich zulässig, dass die Planung auch „negativ“ in der Weise wirkt, dass sie hinsichtlich bestimmter Nutzungen und Vorhaben einschränkende Festsetzungen enthält. Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind als „Negativplanung“ nicht schon dann wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 3 BauGB nichtig, wenn ihr Hauptzweck in der Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen besteht. Sie sind nur dann unzulässig, wenn sie nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entsprechen, sondern nur vorgeschoben sind, um eine andere Nutzung zu verhindern (BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990 – 4 NB 8/90 –, juris). Positive Planungsziele können nicht nur durch positive, sondern auch durch negative Beschreibungen, etwa zur Abgrenzung und zur genaueren Beschreibung des Gewollten, festgesetzt werden (vgl. z.B. BVerwG Urteil vom 14. April 1989 - BVerwG 4 C 52.87 - ZfBR 1989, 225 <227> und Beschluss vom 7. September 1984 - BVerwG 4 N 3.84 - ZfBR 1985, 44). Auch die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO gestatten den Ausschluss bestimmter Nutzungen durch negative Festsetzungen (BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990 – 4 NB 8/90 –, juris).

Nach diesen Maßstäben ist eine reine Negativplanung im vorliegenden Fall nicht feststellbar. Die Zielsetzung der Gemeinde besteht nach der Begründung des Bebauungsplans neben der Umsetzung des von der Bremischen Bürgerschaft am 17.11.2009 beschlossenen Zentren- und Nahversorgungskonzepts, das der Erhaltung und Stärkung der Stadtteilzentren und hier im Besonderen des Stadtteilzentrums Osterholz in der St.-Gotthard-Straße dient (vgl. Urteil des Senats vom 2.12.2014 im Verfahren 1 D 39/12), auch im Schutz der entlang der Osterholzer Heerstraße vorhandenen Wohnnutzung und der Konzentration von autobezogenen Dienstleistungen und Gewerbebetrieben entlang der Osterholzer Heerstraße auf die vorhandenen Standorte. Anhaltspunkte für die Annahme, diese Zielsetzungen seien nur vorgeschoben, sind nicht erkennbar.

Aus § 13a BauGB ergeben sich keine besonderen Anforderungen an die städtebauliche Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (BVerwG, Beschluss vom 31. Juli 2014 – 4 BN 12/14 –, BauR 2014, 1898).

3.

Gegen die Rechtmäßigkeit der vom Antragsteller beanstandeten textlichen Festsetzungen Nr. 3 bis Nr. 5 bestehen keine durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

a)

Zulässigkeit der textlichen Festsetzung Nr. 3; Ausschluss von Waschstraßen und Recyclingbetrieben

Die Maßstäbe für die Zulässigkeit der Festsetzung ergeben sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 und Abs. 9 BauNVO. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen

werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Die Vorschrift erlaubt es, dass über die Differenzierung nach § 1 Abs. 4 bis 8 BauNVO hinaus auch bestimmte Unterarten von zulässigen Nutzungen Gegenstand differenzierter Festsetzungen sein können. Dabei ist die Differenzierung nach Unterarten nicht grenzenlos; für die Einhaltung einer bestimmten Typisierung ist maßgebend, ob eine Unterart mit ausreichender Bestimmtheit und zureichender Abgrenzung zu den anderen möglichen Unterarten der nach der Baugebietsvorschrift bestimmten Art der baulichen Nutzung gebildet werden können (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB, § 1 BauNVO Rn. 15).

Die Differenzierung ist vorliegend durch besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO gerechtfertigt. Die Vorschrift verlangt eine Differenzierung nach bestimmten Anlagentypen, d.h. abstrakt bestimmten bzw. bestimmbaren Anlagenarten (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB, § 1 BauNVO Rn. 102). Eine solche abstrakte Bestimmung liegt hier vor.

Bei den die Differenzierung rechtfertigenden besonderen städtebaulichen Gründen muss es sich nicht um besonders gewichtige Gründe handeln. Es genügen Gründe, welche die betreffende Feindifferenzierung aus der konkreten Planungssituation heraus zu rechtfertigen vermögen. Abwägenderische Elemente sind hier noch nicht zu berücksichtigen.

Die Antragsgegnerin weist in der Begründung zum Bebauungsplan zu Recht darauf hin, dass die im Mischgebiet – nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - sonst allgemein zulässigen Autowaschanlagen und Recyclingbetriebe das Wohnumfeld negativ prägen können, weil sie typischerweise mit Tätigkeiten im Freien und den damit verbundenen Immissionen wie Geräuschen und Gerüchen einhergehen und diese in direkter Nachbarschaft zum reinen Wohnen nicht vertretbar seien. Tatsächlich setzt der für das südlich der Halsmühlener Straße angrenzende größere Wohngebiet geltende Bebauungsplan 1190, bekannt gemacht am 9.1.1980, - ohne dass dies in der Begründung zum Bebauungsplan 2411 ausdrücklich erwähnt würde - reines Wohngebiet fest. Entsprechendes bestimmt der Bebauungsplan 606 für das unmittelbar westlich angrenzende Gebiet.

c) Zulässigkeit der textlichen Festsetzung Nr. 4; Ausschluss von Handel mit Kraftfahrzeugen und Dienstleistungen für Kraftfahrzeuge

Diese Beschränkung der ansonsten nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen gewerblichen Nutzung ist ebenfalls im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO städtebaulich gerechtfertigt.

Die Begründung zum Bebauungsplan stützt sich insoweit darauf, dass es in den letzten Jahren entlang der Osterholzer Heerstr. vermehrt zu Ansiedlungen von autobezogenen Dienstleistungen und Gewerbebetrieben gekommen sei, die das städtebauliche Bild in dieser Häufung negativ beeinträchtigen. Die Antragsgegnerin hat in der mündlichen Verhandlung anhand eines Planes, der die tatsächlich ausgeübten Nutzungen entlang der Osterholzer Heerstraße wiedergibt, sowohl die Standorte dieser Betriebe bezeichnet, als auch plausibel erläutert, dass die Osterholzer Heerstr. im Abschnitt zwischen Ehlersdamm und dem Grünzug an der Rückseite des Weserparks noch heute überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist. Die Intention des Plangebers, die direkt westlich an das Plangebiet angrenzenden Geschosswohnungsbauten in ihrem Bestand zu schützen und eine Ausdehnung der weiter östlich bereits vorhandenen Nutzung durch Gewerbebetriebe mit autoaffiner Nutzung in Richtung der vorhandenen Wohngebiete an der Halsmühlener Straße und Heiligenbergstraße planungsrechtlich zu unterbinden, ist deshalb städtebaulich gut nachzuvollziehen.

d) Die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 enthaltene Sonderregelung für das Grundstück Osterholzer Heerstr. Nr. im Hinblick auf den vorhandenen Betrieb entspricht § 1 Abs. 10 BauNVO.

4.

Der Bebauungsplan leidet auch an keinem Abwägungsmangel.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 2411 gültigen Fassung). Das Abwägungsgebot verlangt, dass – erstens – eine Abwägung überhaupt stattgefunden hat, dass – zweitens – alle erforderlichen Gesichtspunkte in die Abwägung einbezogen wurden und – drittens – weder die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange verkannt noch der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 – IV C 105/66 -, BVerwGE 34, 301 <309>, BVerwG, Urteil vom 14.2.1975 – 4 C 21.74 - BVerwGE 48, 56-70).

a)

Die Belange des Antragstellers sind in die Abwägung eingestellt worden.

Die Einwendungen des Antragstellers sind in die Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie aufgenommen worden. Die Deputation hat sich mit diesen Einwendungen ausführlich auseinandergesetzt. Der Bericht der Deputation samt Anlage hat der Stadtbürgerschaft bei ihrer Beschlussfassung vorgelegen (Drs. 18/28 S vom 6.9.2011).

b)

Die den privaten Belangen des Antragstellers entgegenstehenden öffentlichen Belange sind zutreffend erfasst und gewichtet worden.

Das Ziel, die Wohnbebauung vor Lärmbeeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzungen, die überwiegend im Freien stattfinden, zu schützen, ist ein abwägungsbeachtlicher Belang. Es ist ohne weiteres schlüssig, dass die durch den Bebauungsplan im Mischgebiet für nicht zulässig erklärten Autowaschanlagen, Recyclingbetriebe und Tankstellen durch die mit ihnen einhergehenden Immissionen wie Geräuschen und Gerüchen bei einer unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung zu Nachbarschafts- und Immissionskonflikten führen können. Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen im Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) und besonderen Wohngebiet (§ 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) und die Erwähnung der Tankstellen als regelmäßig zulässige Vorhaben im Mischgebiet, Kerngebiet (mit Einschränkungen, die auf der regelmäßig geschlossenen Bauweise im Kerngebiet beruhen), Gewerbegebiet und Industriegebiet zeigen, dass Tankstellen typischerweise mit Störungen für das Wohnen verbunden sind (Nds. OVG, Urteil vom 8.7.1999 – 1 K 4250/97 –, juris).

Im Hinblick auf den Ausschluss autobezogener Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe kann sich die Antragsgegnerin insbesondere auf die die Gestaltung des Ortsbildes betreffenden Gründe stützen. Insbesondere Autohandelsbetriebe mit Außennutzung können durch ihr typisches optisches Erscheinungsbild den Gebietscharakter erheblich in Richtung auf einen gewerbliche Charakter des Gebietes prägen (vgl. OVG Berlin, Urteil vom 15.8.2003 – 2 B 18.01 -, BRS 66 Nr. 74). Dass durch eine Häufung derartiger Betriebe das städtebauliche Bild negativ beeinträchtigt werden kann, ist nachvollziehbar. Es ist grundsätzlich zulässig, wenn die planende Gemeinde bestimmte Nutzungen – wie hier die autobezogenen Dienstleistungen und Gewerbebetriebe – auf bestimmte Teile des Gemeindegebietes beschränken und diese Nutzung von der Wohnnutzung trennen will. Gleichfalls lässt sich das Ziel des Plangebers, Monostrukturen entlang der Osterholzer Heerstraße zu verhindern (vgl. Anlage zum Bericht der Deputation S. 14, 3. Absatz),

städtebaulich begründen. Die vorliegende Planung ist zur Durchsetzung dieses planerischen Zieles geeignet.

Dieser Belang wird dadurch, dass im Plangebiet bereits eine Autowaschanlage vorhanden ist, nicht verdrängt. Die vorgenommene Planung ermöglicht es dem Plangeber jedenfalls, die von ihm nicht gewünschte negative Entwicklung zu stoppen.

c)

Die Gewichtung der privaten Belange des Antragstellers gegenüber den öffentlichen Belangen ist nicht zu beanstanden.

Es ist nicht erkennbar, dass die Antragsgegnerin die Belange des Antragstellers fehlgeachtet oder in unverhältnismäßiger Weise gegenüber den öffentlichen Belangen zurückgesetzt hätte.

Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann (vgl. BVerfG, Kammerbeschluss vom 19. Dezember 2002 - 1 BvR 1402/01 -, BRS 65 Nr. 6 = juris Rn. 18). Allerdings hat ein Grundstückseigentümer jenseits des Anspruchs darauf, dass der Plangeber bei einer Umplanung Bestandsschutzinteressen angemessen berücksichtigt, keinen Anspruch auf den Fortbestand einer bestimmten Planung (vgl. BVerwG, Beschluss vom 2. August 2007 - 4 BN 29.07 -, juris Rn. 6).

Vorliegend hat die Antragsgegnerin bei ihrer Abwägung zu Recht berücksichtigt, dass von der ursprünglich dem Vater des Antragstellers im Jahr 1993 erteilten Baugenehmigung über 17 Jahre lang kein Gebrauch gemacht wurde. Sie konnte – auch wenn hierüber noch nicht bestandskräftig entschieden wurde - ebenfalls davon ausgehen, dass die letzte Geltungsdauer der Baugenehmigung abgelaufen ist und diese nicht mehr verlängert werden kann. Für die vom Antragsteller behauptete langjährige Nutzung des Grundstücks für den Autohandel fehlt es an einer Baugenehmigung. Eine schützenswerte Rechtsposition kann der Antragsteller hieraus nicht herleiten.

Auf die Belange des Antragstellers im Hinblick auf das mit einer Autowaschanlage bebaute Grundstück Osterholzer Heerstr. war bei der Abwägungsentscheidung entgegen der Klagebegründung nicht gesondert einzugehen, da der Antragsteller keine Rechte an diesem Grundstück besitzt.

Auch im Hinblick auf die Bedeutung von § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind keine Abwägungsfehler erkennbar. Danach soll im beschleunigten Verfahren einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Vorschrift steht einer planerischen Abwägung, die - auch im Interesse der Wohnbebauung – die vorhandenen städtebaulichen Strukturen schützen will, nicht entgegen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i. V. m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision nach § 132 Abs. 2 VwGO liegen nicht vor.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils beim

Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Am Wall 198, 28195 Bremen,
(Tag-/Nachtbriefkasten Justizzentrum Am Wall im Eingangsbereich)

einulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht einzureichen. In der Begründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst vertreten lassen.

gez. Prof. Alexy

gez. Traub

gez. Dr. Harich