



Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen

OVG: 1 D 224/20

Im Namen des Volkes!

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

– Antragsteller –

Prozessbevollmächtigte:

g e g e n

die Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau,
Contrescarpe 72, 28195 Bremen

– Antragsgegnerin –

Prozessbevollmächtigte:

beigeladen:
Herr

Prozessbevollmächtigte:

hat das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 1. Senat - durch den
Präsidenten des Oberverwaltungsgerichts Prof. Sperlich, die Richterin am Oberverwal-
tungsgericht Dr. Koch und den Richter am Verwaltungsgericht Dr. Kiesow sowie die

ehrenamtliche Richterin Georgus und den ehrenamtlichen Richter Grimm aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 9. März 2021 für Recht erkannt:

Der Normenkontrollantrag wird abgelehnt.

Die Kosten des Verfahrens in allen Instanzen einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen trägt der Antragsteller.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Der Antragsteller wendet sich mit seinem Normenkontrollantrag gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59 (mit Vorhabenplan 59) zu dem Vorhaben „Seniorenwohnanlage Zum Fichtenhof 1“.

Der Beigeladene beabsichtigt in Bremen-Burglesum, Ortsteil St. Magnus, auf dem Grundstück Zum Fichtenhof 1 ein Gebäude mit Service-Wohnungen und angegliederter Pflegeeinrichtung für ältere Bewohner sowie gewerblichen Flächen (Bäcker, öffentliches Restaurant) im Erdgeschoss zu errichten. Das Grundstück liegt zwischen der Straße „Am Lindenberg“ und dem Einmündungsbereich der Straßen „Zum Fichtenhof“ und „Unter den Linden“. In einem am 18.10.2016 mit der Stadtgemeinde Bremen geschlossenen Durchführungsvertrag hat sich der Beigeladene zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet. Das ehemals auf dem Grundstück vorhandene Gebäude mit einem Drogeriemarkt und drei Wohnungen wurde im Herbst 2014 abgerissen.

Der Antragsteller ist Eigentümer des unmittelbar östlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Grundstücks. Beide Grundstücke waren bis zum Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 59 durch den Bebauungsplan 365 vom 17.11.1998 überplant. Der Bebauungsplans 365 gilt weiterhin für die Umgebung, einschließlich des Grundstücks des Antragstellers. In seiner Begründung wird unter Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planaufstellung u.a. die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes um die Straße Am Lindenberg genannt. Für die an der Straße Am Lindenberg gelegenen Grundstücke setzt der Bebauungsplan 365 einen Erhaltungsbereich gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1

BauGB fest, von dem lediglich das Vorhabengrundstück und die beiden unmittelbar westlich und östlich davon gelegenen Grundstücke ausgenommen sind. Für das Vorhabengrundstück setzte der Bebauungsplan 365 allgemeines Wohngebiet (WA), offene Bauweise, 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Oberkante baulicher Anlagen über vorhandenem Straßenniveau (OK) 12 m und ein durch Baugrenzen umrissenes Baufenster fest, das sich weitgehend am vorhandenen Baubestand orientierte. Zur Straße Am Lindenberghin war eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, zur Straße Zum Fichtenhof eine weitere Fläche für Stellplätze eingezeichnet. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 6 waren im festgesetzten WA Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig. Der Ausschluss wurde damit begründet (C1), dass diese die vorhandene Gebietsstruktur stören würden.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Vorhabengrundstück eine Wohnbaufläche dar, die mit einer „Grünschraffur“, d.h. „Baufläche mit zu sichernder Grünfunktion“, versehen ist.

Die Deputation für Umwelt, Bau und Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasste am 05.06.2014 auf Antrag des Beigeladenen einen Planaufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59, der am 10.06.2014 öffentlich bekannt gemacht wurde. Der Planentwurf wurde vom 25.04.2016 bis zum 25.05.2016 öffentlich ausgelegt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft. Für das Vorhabengrundstück wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die maximale Gebäudehöhe 11 m, wobei als Bezugspunkt die Oberfläche der Fahrbahnmitte des nächstgelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche „Zum Fichtenhof“ zugrunde gelegt wird. Nach den textlichen Festsetzungen sind in dem allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Ausnahmsweise kann abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl für befestigte Flächen von Plätzen von bis zu 0,8 zugelassen werden. Der Plan setzt zeichnerisch Baugrenzen und Flächen für Stellplätze fest, u.a eine kleine Fläche für 2 Stellplätze hin zur Straße Am Lindenbergh und auf der Südseite des Vorhabens weitere 11 Stellplätze, insgesamt sind 13 Stellplätze vorgesehen.

Nach der Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59 ist die Neuplanung dadurch gerechtfertigt, dass die im Bebauungsplan 365 festgelegte Baukörperfestsetzung des inzwischen abgerissenen Altbaus das Vorhaben nicht zulasse. Zur Festsetzung der

Nutzungsarten wird ausgeführt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen würden, um z.B. ergänzende Dienstleistungen und Einrichtungen, die auf Senioren ausgerichtet seien, zu ermöglichen. Dies könnten z.B. Betriebe der Gesundheitsfürsorge sein, denn mit einem höheren Alter nehme die Bedeutung einer medizinischen Versorgung vor Ort zu. Daher sollten im Plangebiet auch ergänzende therapeutische, soziale und pflegerische Betriebe sowie Einrichtungen der Seelsorge ausnahmsweise zugelassen werden können. In Bezug auf die Grundflächenzahl wird ausgeführt, dass für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig sei. Da die Seniorenwohnanlage auch ein Café und Restaurant mit Sitzgelegenheiten im Außenwohnbereich erhalten solle, könne ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ für befestigte Flächen von Plätzen von bis zu 0,8 zugelassen werden.

Der Antragsteller erhab im Planaufstellungsverfahren Einwendungen zu denen in einer Anlage zur Deputationsvorlage vom 03.11.2016 zur Deputationssitzung am 24.11.2016 im Einzelnen Stellung genommen wurde.

Die Stadtbürgerschaft hat am 24.01.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59 mit Vorhabenplan 59 beschlossen. Dieser wurde am 02.02.2017 im Amtsblatt (S. 56) bekannt gemacht.

Der Antragsteller hat am 02.02.2018 beim Oberverwaltungsgericht einen Normenkontrollantrag gestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 59 weise eine Vielzahl von Abwägungsmängeln auf. Er schließe ausdrücklich die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe als Nutzung nicht mehr aus. Diese Abweichung vom bisherigen Planungsrecht sei nicht erforderlich, da sowohl das geplante Vorhaben als auch die in Zukunft möglichen therapeutischen sozialen und pflegerischen Betriebe im allgemeinen Wohngebiet auch ohne Rückgriff auf die Ausnahmen in § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig seien. Es dränge sich der Verdacht auf, dass die Antragsgegnerin durch die Hintertür versuchen könnte, in Zukunft im Plangebiet Gewerbebetriebe anzusiedeln, die die gesamte Nachbarschaft belasteten. Sie betreibe eine unzulässige Vorsorgeplanung. Die Abwägung sage hierzu nichts aus. Es werde nur darauf eingegangen, dass es aufgrund der Ausrichtung des Vorhabens zu der Straße Zum Fichtenhof keines Ausschlusses der sonstigen Gewerbebetriebe bedürfe. In dieser Straße existiere aber kein Grundstück, auf dem sonstige Gewerbebetriebe zugelassen werden könnten.

Die der Festlegung von 13 Stellplätzen zugrundeliegende Berechnung sei fehlerhaft. Nach seiner Berechnung seien für das Vorhaben 24 Stellplätze erforderlich. Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze im Bebauungsplan müsse den Anforderungen der Baunutzungsverordnung genügen. Unabhängig von der Frage, welche Berechnung richtig sei, habe die Antragsgegnerin keinen dem Abwägungsgebot gerecht werdenden Ausgleich der berechneten Interessen vorgenommen. Der Stellplatznachweis dürfe nicht auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden.

Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verletzten seine Nachbarrechte. Vorliegend werde die GRZ von 0,4 allein durch den Gebäudekörper in Anspruch genommen. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 sei zwar unter besonderen Bedingungen möglich, dies bedürfe aber einer besonderen Begründung und Abwägung, die hier nicht gegeben seien. Es sprächen auch andere Belange, wie das städtebauliche Bild, gegen die Bebauung. Die Bebauung füge sich nicht in die vorhandene Bebauung innerhalb des Erhaltungsbereichs „Am Lindenberg“ ein. Dies gelte für die bebaute Fläche, die Geschossigkeit und die Nutzung. Das Vorhaben komme der Darstellung im Flächennutzungsplan über die zu sichernde Grünfunktion nicht nach.

Die Antragsgegnerin und der Beigedachte sind dem Vorbringen des Antragstellers entgegengetreten.

Der Plan sei erforderlich, da er eine Brachfläche betreffe, für die keine Folgenutzung habe gefunden werden können. Die beabsichtigte Seniorenwohnanlage habe nicht innerhalb der Baugrenzen des bisherigen Planes 365 realisiert werden können. Er entspreche dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung angemessen Rechnung zu tragen. Es sei nicht dargelegt oder erkennbar, warum die rein abstrakte Schaffung der Möglichkeit, ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe anzusiedeln, die Umgebung unzulässig belasten sollte. Für den Stellplatzbedarf habe man sich am Stellplatzortsgesetz orientiert. Insoweit entspreche es gängiger Praxis, Seniorenwohnanlagen, die sowohl Einzelzimmer als auch Service-Appartements enthielten, bei der Stellplatzberechnung wie Altenheime zu beurteilen. Sowohl Pflegeappartements als auch Pflegezimmer würden im Regelfall von Personen bezogen, die einen Pflegeanspruch hätten. Es sei daher zutreffend, gemäß Nr. 1.9 der Anlage zum Stellplatzortsgesetz einen Stellplatz pro 10 Betten anzusetzen.

Die auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO beruhende Festsetzung Nr. 6 über die Überschreitung der GRZ für befestigte Flächen auf bis zu 0,8 sei getroffen worden, weil das Vorhaben ein Café mit Außensitzplätzen umfasse. Ein Abwägungsfehler sei nicht zu erkennen. Schon der bisherige Bebauungsplan 365 nehme das Vorhabengrundstück sowie das Grundstück des Antragstellers vom Erhaltungsbereich aus. Begründung und Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59 setzten sich hinreichend mit der Umgebung auseinander. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen würden eingehalten.

Der Senat hat den Normenkontrollantrag mit Urteil vom 04.06.2019 zurückgewiesen (Az.: 1 D 30/18). Der Antrag sei bereits unzulässig, weil es dem Antragsteller an der nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO erforderlichen Antragsbefugnis fehle. Wer sich als Eigentümer eines außerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücks gegen einen Bebauungsplan wende, müsse zumindest substantiiert darlegen, dass sein aus dem (insofern drittschützenden) Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB folgendes subjektiv-öffentliches Recht auf gerechte Abwägung seiner Belange verletzt sein könne. Dies setze voraus, dass der Antragsteller Tatsachen vortrage, die eine fehlerhafte Behandlung gerade seiner abwägungsbeachtlichen Belange in der Abwägung als möglich erscheinen ließen. Hiervon ausgehend ergebe sich eine Antragsbefugnis des Antragstellers aus den von ihm geltend gemachten Belangen nicht.

Auf die hiergegen von dem Antragsteller erhobene Nichtzulassungsbeschwerde hat das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 15.06.2020 (Az.: 4 BN 51.19) das Urteil des Senats vom 04.06.2019 aufgehoben und die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Oberverwaltungsgericht zurückverwiesen. Das Oberverwaltungsgericht habe die Anforderungen an die Geltendmachung einer Rechtsverletzung im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO überspannt. Erforderlich, aber auch ausreichend für die Antragsbefugnis nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO sei, dass der Antragsteller hinreichend substantiiert Tatsachen vortrage, die es zumindest als möglich erscheinen ließen, dass er durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in einem subjektiven Recht verletzt werde. Führe die Änderung eines Bebauungsplans dazu, dass Nachbargrundstücke in anderer Weise als bisher genutzt werden dürften, so gehören die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung der geltenden Festsetzungen grundsätzlich zum notwendigen Abwägungsmaterial. Hier ermögliche der angegriffene Bebauungsplan eine grundlegend andere Bebauung des Vorhabengrundstücks. Die veränderte Festsetzung des Baufensters wirke sich zudem besonders im Bereich an der Grenze zu dem Grundstück des Antragstellers aus. In einer solchen Situation bedürfe es keiner weiteren Darlegungen eines Nachbarn zur Erheblichkeit der Beeinträchtigung, um die Antragsbefugnis nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO zu begründen.

Der Antragsteller vertieft nach der Zurückverweisung im fortgeführten Normenkontrollverfahren im Wesentlichen seinen bisherigen Vortrag. Aus den gesamten Abwägungsunterlagen ergebe sich formelhaft, dass wegen der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Höchstwerte keine Rechte und Interessen der Anwohner verletzt seien. Hiermit werde die Antragsgegnerin dem Abwägungsgebot nicht gerecht. Eine tatsächliche abwägende Ge- genüberstellung widerstreitender Interessen habe nicht stattgefunden.

Der Antragsteller beantragt,

für Recht zu erkennen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 59 der Antragsgegnerin vom 24.01.2017, bekannt gemacht am 02.02.2017, unwirksam ist.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

Der Bebauungsplan sei abwägungsfehlerfrei zustande gekommen. Die im Auslegungsverfahren von dem Antragsteller vorgebrachten Einwendungen seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Aus überwiegenden städtebaulichen und damit öffentlichen Gründen sei ihnen jedoch nicht gefolgt worden. Der Vorwurf einer lediglich formelhaften Befassung mit den Einwendungen werde zurückgewiesen.

Der Beigeladene beantragt,

den Antrag abzulehnen.

Hinsichtlich der Stellplätze werde die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen hinsichtlich der Belichtung und Besonnung oder eine erdrückende Wirkung seien nicht ersichtlich. Auch unter Berücksichtigung der sog. Großen Wannseeentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ergebe sich hier keine nachbarschützende Funktion mit Blick auf das Maß der baulichen Nutzung. Die für das Grundstück des Antragstellers geltenden Festsetzungen ließen eine vergleichbare Ausnutzung wie auf dem Vorhabengrundstück zu.

Entscheidungsgründe

I. Der zulässige Normenkontrollantrag ist unbegründet.

Soweit der Antragsteller geltend macht, der Bebauungsplan sei nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, kann dem nicht gefolgt werden (1.). Entgegen seiner Ansicht leidet der Bebauungsplan auch nicht an Fehlern in der Abwägung (2.).

1. Der Bebauungsplan ist erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nach dieser Regelung hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber erachtet sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (vgl. OVG Bremen, Urt. v. 17.04.2018 – 1 D 280/16, juris Rn. 42 m.w.N.). Für die Planung müssen nachvollziehbare Gründe sprechen, sie muss sich aber nicht als unerlässlich erweisen. Nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind in aller Regel nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Sie betrifft die generelle Erforderlichkeit der Planung, nicht hingegen die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung, für die das Abwägungsgebot maßgeblich ist, das im Hinblick auf gerichtliche Kontrolldichte, Fehlerunbeachtlichkeit und heranzuziehende Erkenntnisquellen abweichenden Maßstäben unterliegt (vgl. hierzu BVerwG, Urt. v. 26.03.2009 – 4 C 21.07, juris Rn. 17; Urt. v. 27.03.2013 – 4 C 13.11, juris Rn. 8 f. m.w.N.; OVG Bremen, Urt. v. 16.05.2017 – 1 D 87/15, juris Rn. 79).

Eine Planrechtfertigung in diesem Sinne ist gegeben. Die Gemeinde hat in der Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59 ihre städtebaulichen Ziele dargelegt: Mit dem Neubau einer Seniorenwohnanlage sowie einer ergänzenden Bäckerei und einem Restaurant auf einer Brachfläche trage das Vorhaben zur städtebaulichen Aufwertung des Quartiers und der Behebung eines städtebaulichen Missstandes bei. Ziel der Planung sei es, der vermehrten Nachfrage von Senioren nach Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund des demografischen Wandels und den damit einhergehenden Anforderungen an das Wohnumfeld weiter steigen werde, Rechnung zu tragen. Dies entspricht dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Da das Vorhaben nicht innerhalb der Baugrenzen des für das Gebiet

geltenden Bebauungsplanes 365 realisiert werden konnte, konnte die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als erforderlich angesehen werden.

Dem Antragsteller ist darin zuzustimmen, dass sich das konkrete Vorhaben auch dann realisieren ließe, wenn an dem Ausschluss einer ausnahmsweisen Zulässigkeit sonstiger nichtstörender Gewerbebetriebe in dem Plangebiet festgehalten worden wäre, da die Bäckerei und das Restaurant als der Versorgung des Gebiets dienende Geschäfte i.S.d. § 4 Abs. 1 BauNVO einzuordnen sind. Eine fehlende Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB im Sinne eines fehlenden Planungskonzepts oder eines groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriffs ist darin jedoch nicht zu sehen. Die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB verlangt gerade nicht, dass die Gemeinde das zur Realisierung ihrer städtebaulichen Ziele denkbar mildeste Mittel wählt. Vielmehr stellt es ein zulässiges Konzept dar, dass die Antragsgegnerin im Zuge der Neuplanung in dem Vorhaben-gebiet perspektivisch auch die ausnahmsweise Zulassung sonstiger nichtstörender Ge-werbebetriebe, insbesondere Betriebe der Gesundheitsfürsorge ermöglichen möchte. Das von dem Antragsteller geltend gemachte Interesse an der Beibehaltung der bisherigen Planungslage betrifft nicht die Erforderlichkeit der Planung, sondern die Einzelheiten der konkreten planerischen Lösung und ist damit eine Frage des Abwägungsgebots.

2. Eine Verletzung des Abwägungsgebots ist nicht gegeben.

§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB verpflichten die Gemeinde, die von ihrer Planung berührten öffentlichen und privaten Belange vollständig zu ermitteln und sie gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn in die Abwägung nicht die Belange eingestellt worden sind, die nach Lage der Dinge hätten berücksichtigt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt worden ist oder wenn der Ausgleich zwischen diesen Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, die nicht in einem angemessenen Verhältnis zu deren objektiven Gewicht steht. Innerhalb des vorstehenden Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde bei der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen entscheidet (vgl. OVG Bremen, Urt. v. 17.04.2018 – 1 D 280/16, juris Rn. 47 m.w.N. zur ständigen Rspr. des BVerwG).

a) Die Aufhebung des Ausschlusses der ausnahmsweisen Zulässigkeit sonstiger nichtstörender Gewerbebetriebe und die dadurch vorgenommene Erweiterung der zulässigen Nutzungsarten verletzt das Abwägungsgebots nicht.

In der veränderten Festsetzung liegt weder ein Fehler im Abwägungsvorgang (aa) noch im Abwägungsergebnis (bb).

aa) Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Dieses als Verfahrens norm ausgestaltete Gebot tritt selbstständig vor die (inhaltlichen) Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Die für die konkrete Planungsentscheidung bedeutsamen Belange müssen in einem ordnungsgemäßen Verfahren ermittelt und bewertet werden, bevor sie gemäß § 1 Abs. 7 BauGB rechtmäßig abgewogen werden können (vgl. OVG Bremen, Urt. v. 13.02.2019 – 1 D 19/18, juris Rn. 56).

Diesen Anforderungen wird der Abwägungsvorgang der Antragsgegnerin gerecht. Ausweislich der Nr. 1.3 und 9.4 der Anlage zur Deputationsvorlage hat sich die Antragsgegnerin im Rahmen der Abwägung damit befasst, ob mit der neu eingeführten Möglichkeit, nicht störende Gewerbebetriebe in dem Vorhabengebiet ausnahmsweise zuzulassen, eine Verletzung der Rechte der Anwohner verbunden ist. Sie hat dies unter Verweis auf den Genehmigungsvorbehalt solcher Vorhaben und die Orientierung und Erschließung des konkreten Vorhabens über die Straße zum Fichtenhof verneint. Damit hat sie das private Interesse des Antragstellers und der Nachbarschaft an einer Beibehaltung der bisherigen, hinsichtlich der Nutzungsarten restiktiveren planungsrechtlichen Situation erkannt und hinreichend gewürdigt.

bb) In der Zurückstellung dieses Belanges gegenüber dem städtebaulich verfolgten Zweck, eine den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entsprechende Anlage zu ermöglichen und das Quartier aufzuwerten, liegt entgegen der Auffassung des Antragstellers kein unverhältnismäßiges Abwägungsergebnis oder eine unzulässige Konfliktverlagerung.

(1) Der Antragsteller rügt das gefundene Abwägungsergebnis als fehlerhaft, weil auch in der Straße Zum Fichtenhof keine weiteren Grundstücke vorhanden seien, in denen sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden könnten. Dies ist zwar zutreffend, lässt das gefundene Abwägungsergebnis jedoch nicht als unverhältnismäßig erscheinen. Im Zuge einer Neuplanung kann auch eine Erweiterung der Nutzungsarten erfolgen. Eine gerechte Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauNVO setzt nicht voraus, dass sich die Planänderung in eine vorhandene Nutzungsstruktur oder für angrenzende Gebiete festgesetzte planungsrechtliche Vorgaben „einfügt“ oder diesen entsprechen müsste.

Mit dem Verweis auf die Orientierung und Erschließung des Vorhabens zur Straße Zum Fichtenhof bringt die Antragsgegnerin nicht etwa zum Ausdruck, dass dort solche Vorhaben bereits zulässig wären, sondern dass das Vorhaben in Richtung des sich südlich und westlich fortsetzenden allgemeinen Wohngebietes ausgerichtet ist und nicht in Richtung des nördlich und östlich angrenzenden reinen Wohngebietes, in dem sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig wären (vgl. § 3 BauNVO). Die hier erfolgte Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit sonstiger nichtstörender Gewerbebetriebe in einem allgemeinen Wohngebiet ist nicht abwägungsfehlerhaft. Die Antragsgegnerin hat im Rahmen der Abwägung (Nr. 1.3) zutreffend darauf hingewiesen, dass dies dem gesetzlichen Regelfall gem. § 4 Abs. 3 BauNVO entspricht. Der Bebauungsplan 365 hatte hiervon abweichend festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans wurden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 59 ändert dies lediglich im Hinblick auf sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe wieder und kehrt insoweit zur Typik des § 4 Abs. 3 BauNVO zurück. Es gilt nunmehr nur das, was auch sonst im Fall der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach der BauNVO gilt, in dem die normierten Ausnahmen gem. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans werden (vgl. ebenso bereits zur Typik eines Gewerbegebiets: OVG Bremen, Urt. v. 17.04.2018 – 1 D 280/16, juris Rn. 50). Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach der Neuplanung abweichend von der Regelung des § 4 Abs. 3 BauNVO weiterhin auch nicht ausnahmsweise zulässig. Die Erweiterung der Nutzungsarten ist durch die Antragsgegnerin im Hinblick auf Betriebe der Gesundheitsfürsorge erfolgt. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der privaten Belange des Antragstellers lässt sich vor diesem Hintergrund nicht feststellen.

(2) Soweit der Antragsteller eine unzulässige Konfliktverlagerung in das Baugenehmigungsverfahren rügt, ist hierfür ebenfalls nichts ersichtlich. Nach dem der Abwägung zugehörenden Gebot der planerischen Konfliktbewältigung muss jeder Bauleitplan die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigen. Der Bauleitplan darf der Plandurchführung nur das überlassen, was diese an zusätzlichem Interessenausgleich tatsächlich zu leisten vermag. Das Gebot der Konfliktbewältigung kann dadurch verletzt werden, dass die nur durch Planung mögliche Konfliktlösung in das Baugenehmigungsverfahren verlagert wird (vgl. OVG Bremen, Urt. v. 17.04.2018 – 1 D 280/16, juris Rn. 52 m.w.N.).

Die nunmehr in Abänderung des Bebauungsplans 365 für das Vorhabengrundstück erfolgte ausnahmsweise Zulassung sonstiger nichtstörender Gewerbebetriebe kann schon deshalb keine Verletzung des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung sein, weil die

Zulässigkeit als Ausnahme im allgemeinen Wohngebiet gerade der in § 4 Abs. 3 BauNVO zum Ausdruck kommenden typischen Situation entspricht. Der Verordnungsgeber hat insoweit also grundsätzlich kein Problem gesehen, mögliche Nutzungskonflikte erst auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens unter Erteilung einer entsprechenden Ausnahme zu lösen. Besonderheiten des vorliegenden Falls, die eine andere Bewertung erforderlich machen könnten, sind nicht ersichtlich. Gegen eine unzulässige Konfliktverlagerung spricht zudem, dass die nunmehr möglichen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vielgestaltig sind. Hierauf hat die Antragsgegnerin mit ihren Beispielen in der Planbegründung hingewiesen.

b) Auch hinsichtlich der auf dem Vorhabengrundstück eingeplanten 13 Kfz-Stellplätze lässt sich entgegen der Auffassung des Antragstellers ein Abwägungsfehler nicht feststellen.

aa) Die Antragsgegnerin hat die für die Abwägung bedeutsamen Belange hinreichend ermittelt und bewertet. Sie hat sich im Rahmen der Abwägung mit den stellplatzbezogenen Einwänden hinreichend auseinandergesetzt (Nr. 2.4, 2.6, 6.6 und 9.2). Hierzu hat sie ausgeführt, dass eine zu hohe Belastung an Kraftfahrzeugen in den Straßen Zum Fichtenhof bzw. Unter den Linden nicht zu erkennen sei. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sei im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Bebauungsplan würden entsprechende Stellplatzflächen festgesetzt. Ein Zuparken der Straße Am Lindenbergs sei nicht zu erwarten. Eine Tiefgarage sei nicht erforderlich, da nicht alle Senioren der Wohnanlage ein Fahrzeug hätten und ein Anschluss an den ÖPNV in nur 100 m Entfernung bestehe (Nr. 2.4). Das Vorhaben werde im Wesentlichen über die Straße Zum Fichtenhof erschlossen, über die auch die Anlieferung für die Seniorenwohnanlage erfolge. Durch die Errichtung der Seniorenwohnanlage in der geplanten Größe werde kein Kfz-Verkehr erzeugt, der zu einer relevanten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen führen werde (Nr. 2.6). Damit ist die Antragsgegnerin auf alle wesentlichen Gesichtspunkte eingegangen.

Ob die von dem Antragsteller angezweifelte Berechnung von 13 Kfz-Stellplätzen für das Vorhaben den Anforderungen des § 49 Abs. 1 i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BremLBO i.V.m. dem Stellplatzortsgesetz entspricht, kann hierbei dahinstehen. Denn der in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellende private Belang des Antragstellers liegt hier nicht in der Festlegung einer bestimmten Anzahl von Kfz-Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, sondern in seinem aus dem Rücksichtnahmegerbot (vgl. zur Berücksichtigung des Gebotes der Rücksichtnahme im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung: OVG Bremen, Beschl. v. 05.08.2016 – 1 B 125/16, juris Rn. 21 ff.) abzuleitenden Interesse, von einer Überlastung der sein Grundstück erschließenden

Straße und unzumutbaren Beeinträchtigungen seiner Wohnnutzung durch parkende Kraftfahrzeuge und etwaigen Parksuchverkehr verschont zu bleiben (vgl. dazu OVG Bremen, Beschl. v. 18.10.2002 – 1 B 315/02, juris Rn. 9; VG Bremen, Beschl. v. 25.11.2016 – 1 V 3350/16, BeckRS 2016, 117795 Rn. 5). Für dessen Bewertung ist nicht die konkrete Berechnung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Kfz-Stellplätze, sondern eine realistische Bewertung des von dem Vorhaben verursachten Verkehrsaufkommens und der daraus resultierenden Belastungen der Anwohner erforderlich.

Dem hat die Antragsgegnerin hier mit ihrer auf die Größe, Lage und Ausrichtung des Vorhabens gestützten Einschätzung, dass eine hohe Belastung an Kraftfahrzeugen und ein Zuparken der Straße Am Lindenbergs nicht zu erwarten sei, hinreichend Rechnung getragen. Insoweit ist es nicht zu beanstanden, dass die Antragsgegnerin davon ausgegangen ist, dass das geplante Bauvorhaben nach den Umständen des Einzelfalls keinen die Erheblichkeitsschwelle überschreitenden Zuwachs an Verkehrsbewegungen verursachen wird (vgl. hierzu in Bezug auf verkehrsbedingten Lärmzuwachs: OVG Bremen, Urt. v. 25.06.2019 – 1 D 1/18, juris Rn. 41 ff., 60 ff.) und damit auch kein unzumutbarer Parksuchverkehr zu erwarten ist. Soweit der Antragsteller mit der Nichtzulassungsbeschwerde gerügt hat, dass sein Vortrag zu den schon jetzt schwierigen Parkverhältnissen nicht gewürdigt worden sei, ist sein tatsächliches Vorbringen unsubstantiiert geblieben. Insbesondere haben sich keine Anhaltspunkte für die Behauptung des Antragstellers ergeben, dass in der Straße Zum Fichtenhof ein Parkverbot bestehe. Die Antragsgegnerin hat dieser Behauptung ausdrücklich widersprochen. Auch auf Nachfrage in der mündlichen Verhandlung konnte der Antragsteller sein diesbezügliches Vorbringen für den für die Abwägung maßgeblichen Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB) nicht konkretisieren. Auch auf den in der mündlichen Verhandlung in Augenschein genommenen Aufnahmen der Straße Zum Fichtenhof von Google Maps bzw. Street View war ein dort bestehendes Parkverbot nicht ersichtlich. Vielmehr waren am rechten Fahrbahnrand einige parkende Fahrzeuge und vorhandener öffentlicher Parkraum zu sehen. Auch unabhängig davon ist daran festzuhalten, dass etwaiger von dem Vorhaben verursachter Parksuchverkehr im Wesentlichen in der Straße Zum Fichtenhof stattfinden würde. Die Straße Am Lindenbergs wäre von einem Suchverkehr voraussichtlich nicht betroffen, da Fahrzeugführer, die auf den im südlichen Teil des Vorhabengrundstücks vorgesehenen Stellplatzflächen keine Parkmöglichkeit finden, sich mit der Parkplatzsuche zunächst auf die nähere Umgebung beschränken werden und die Straße Am Lindenbergs von hieraus nur über Umwege zu erreichen ist. Hiernach bleibt es auch unter Berücksichtigung der im nördlichen Teil des Vorhabengrundstücks vorgesehenen zwei Stellplätze für Mitarbeiter nicht ersichtlich, dass eine etwaige bereits angespannte Situation in der Straße Am

Lindenberg durch dem Vorhaben zuzurechnende Verkehrsbewegungen spürbar gesteigert werden könnte.

cc) Schließlich liegt in der Einplanung der 13 Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück in Verbindung mit dem Verweis darauf, dass die Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sei, auch keine unzulässige Konfliktverlagerung.

Die Neuplanung lässt keinen ihr zurechenbaren Interessenkonflikt offen, der sich im Baugenehmigungsverfahren nicht sachgerecht lösen ließe. Zwar gibt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 59 mit der Einplanung von 13 Kfz-Stellplätzen einen Rahmen vor, der in Bezug auf die auf dem Vorhabengrundstück letztlich realisierbaren Kfz-Stellplätze im Planvollzug das Höchstmaß vorgeben wird. Da von dem Vorhaben mit 13 tatsächlich vorhandenen Stellplätzen jedoch keine mehr als geringfügigen Beeinträchtigungen privater Belange zu erwarten sind, kann ein angemessenes Ergebnis hier auch unter Berücksichtigung dieser faktischen Begrenzung in der Plandurchführung noch erreicht werden. Ein etwaiges darüberhinausgehendes öffentliches Interesse an der generellen Verfügbarkeit ausreichender Kfz-Stellplätze lässt sich im Baugenehmigungsverfahren sachgerecht berücksichtigen, welches beispielsweise die Möglichkeit bietet, notwendige Stellplätze in zumutbarer Entfernung zu dem Baugrundstück herzustellen oder einer unzureichenden Stellplatzanzahl mit der Zahlung von Ablösungsbeträgen oder der Durchführung eines Mobilitätskonzeptes zu begegnen.

c) Ein Abwägungsfehler ergibt sich entgegen der Auffassung des Antragstellers auch nicht im Hinblick auf die gegenüber der ursprünglichen Planungslage veränderten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 59 zum Maß der baulichen Nutzung und den veränderten Baugrenzen.

Führen Änderungen des Bebauungsplanes dazu, dass ein Grundstück baulich intensiver genutzt werden kann, gehört das Interesse des Nachbarn an der Beibehaltung der ursprünglichen Festsetzungen grundsätzlich zum notwendigen Abwägungsmaterial (vgl. BVerwG, Beschl. v. 15.06.2020 – 4 BN 51.19, juris Rn. 7 f.).

aa) Die Antragsgegnerin hat auch insoweit die für die Abwägung bedeutsamen Belange hinreichend ermittelt und bewertet. In Bezug auf die vom Antragsteller gerügte Festsetzung zur Gebäudehöhe hat sie ausgeführt, dass das Vorhaben mit 11 m Gebäudehöhe unter der bisher zulässigen Höhe von 12 m bleibe (Nr. 1.3 und 1.4). Soweit der Antragsteller in der mündlichen Verhandlung erneut den Bezugspunkt für die Gebäudehöhe des Vorhabengrundstücks nach dem Bebauungsplan 365 in Frage gestellt hat, ergibt sich auch

daraus kein Abwägungsfehler. Hierzu hat die Antragsgegnerin zutreffend darauf hingewiesen, dass für die Bemessung auch nach der ursprünglichen Planungslage durch die Regelung des § 2 Abs. 10 BremLBO für das Vorhabengrundstück die Straßenhöhe der Straße am Fichtenberg maßgeblich gewesen sei, so dass sich durch die konkrete Festsetzung dieses Bezugspunktes durch die Neuplanung keine Veränderung ergeben hat. Zur Geschossigkeit bzw. einer nach der Neuplanung nicht mehr festgesetzten Höchstzahl der Vollgeschosse wurde abgewogen, dass das Vorhaben über drei statt zwei Vollgeschosse verfüge, die Geschossflächenzahl für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO aber eingehalten werde (Nr. 1.4 und 1.5). Die neu festgesetzte Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für befestigte Flächen von Plätzen bis zu 0,8 wurde damit begründet, dass die Seniorenwohnanlage auch ein Café und Restaurant mit Sitzgelegenheiten im Außenwohnbereich erhalten solle. In ihre Abwägung hierzu hat die Antragsgegnerin eingestellt, dass der befestigte Platz auf der von der Siedlung Am Lindenberg abgewandten Seite eingeplant sei, so dass es zu keiner Beeinträchtigung der Grünstruktur der Siedlung komme (Nr. 1.3). Zur Festlegung der Baugrenzen wurde erwogen, dass die Gebäudekubatur der Seniorenwohnanlage, welche mit ihren zwei hervortretenden Gebäudeteilen von knapp 13 Metern die Länge des bisherigen Gebäudes von knapp 40 Metern unterbreche, auf den umliegenden Gebäudebestand Rücksicht nehme. Da für das Vorhaben eine offene Bauweise festgesetzt worden sei und ein Abstand zum östlichen Nachbargrundstück von rund 4,7 Metern eingehalten werde, seien die Abstandsflächen gewahrt und daher auch eine Vergrößerung des bisherigen Baufensters zulässig (Nr. 1.6, 2.7, 3.5, 3.12).

bb) Es stellt auch kein unverhältnismäßiges Abwägungsergebnis dar, wenn die Antragsgegnerin bei ihrer Planung den privaten Belang des Antragstellers an einer Beibehaltung der ursprünglich restriktiveren Planungslage zurückstellt und eine Realisierung ihrer städtebaulichen Ziele im Wege einer Ausrichtung des Vorhabens zu Gunsten der Siedlungsstruktur in dem Erhaltungsgebiet in der Straße Am Lindenberg bevorzugt. Insbesondere erweist sich das durch den Bebauungsplan vorgegebene Maß der Bebauung gegenüber dem Antragsteller nicht als rücksichtlos.

Zwar kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften stets auch das im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigende bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme gewahrt ist. Zumindest aus tatsächlichen Gründen ist das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegerbot aber im Regelfall nicht verletzt, wenn die Abstandsvorschriften eingehalten sind (vgl. zur Belichtung und Besonnung: OVG Bremen,

Beschl. v. 19.03.2015 – 1 B 19/15, juris Rn. 17 m.w.N.; zur erdrückenden Wirkung: OVG Bremen, Beschl. v. 05.08.2016 – 1 B 125/16, juris Rn. 24 m.w.N.).

Im vorliegenden Fall hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen unberührt gelassen. Eine abweichende Regelung (vgl. hierzu § 6 Abs. 1 Satz 3 BremLBO) hat er nicht getroffen. Nach den festgesetzten Baugrenzen rückt die Bebauung zwar weiter an die Grundstücksgrenze des Antragstellers heran und gestaltet sich dort deutlich intensiver. Dies führt aber nicht dazu, dass die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird. Der Abstand der festgesetzten östlichen Baugrenze auf dem Vorhabengrundstück zur Grundstücksgrenze beträgt 4,7 m. Bei einer Ausschöpfung der zugelassenen maximalen Traufhöhe des Vorhabens von 9,5 m beträgt die bauordnungsrechtlich einzuhaltende Tiefe der Abstandsfläche gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BremLBO 3,8 m. Für eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung des Grundstücks des Antragstellers oder für eine erdrückende Wirkung des Vorhabens auf das Grundstück des Antragstellers spricht hiernach nichts. Es ist auch nicht ersichtlich, dass sich das Vorhaben trotz der Einhaltung der Abstandsflächen ausnahmsweise dennoch als rücksichtslos erweisen könnte. Insoweit hat sich die Antragsgegnerin im Rahmen ihrer Abwägung auch nicht darauf beschränkt festzustellen, dass die Abstandsflächen eingehalten werden, sondern zudem die konkrete Situation in den Blick genommen. Sie ist dabei insbesondere unter Berücksichtigung des rund 1.400 m² großen Grundstücks der Antragsteller und einem weiterhin bestehenden Abstand zwischen den Gebäuden von ca. 16 m zu dem nicht zu beanstandenden Ergebnis gelangt, dass auch unter Berücksichtigung des 30 m langen und 11 m hohen seitlichen Gebäudeteiles parallel zur östlichen Grundstücksgrenze keine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarn gegeben sei. Vor diesem Hintergrund ist für eine durch die Änderungsplanung nunmehr ermöglichte erdrückende Wirkung oder eine unzumutbare Verschattung des Grundstücks des Antragstellers nichts ersichtlich.

In Anbetracht der genannten Abstände werden schließlich auch keine unzumutbaren Einblicksmöglichkeiten entstehen. Nach der Rechtsprechung des Senats können Einblicksmöglichkeiten in das Nachbargrundstück, die durch ein neues Bauvorhaben entstehen, nur unter besonders gravierenden Umständen als Verletzung des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme angesehen werden (vgl. OVG Bremen, Beschl. v. 14.05.2012 – 1 B 65/12, juris Rn. 16 m.w.N.). Das kann etwa der Fall sein, wenn durch das neue Bauvorhaben unmittelbare Einsichtsmöglichkeiten aus kurzer Entfernung in Wohnräume entstehen. Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen scheidet eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme wegen vermeintlich unzumutbarer Einblicksmöglichkeiten regelmäßig aus (vgl. OVG Bremen, Beschl. v. 05.08.2016 – 1 B

125/16, juris Rn. 31). Dies gilt auch vorliegend. Die Einsichtsmöglichkeiten halten sich im Rahmen dessen, was im städtischen Bereich grundsätzlich hinzunehmen ist.

d) Soweit der Antragsteller rügt, dass sich das Vorhaben nicht in die vorhandene Bebauung innerhalb des Erhaltungsbereichs „Am Lindenbergs“ einfüge, ist die Antragsgegnerin zu Recht davon ausgegangen, dass das Vorhabengrundstück gerade nicht in dem Erhaltungsbereich liegt (Nr. 1.5).

e) Auch im Hinblick auf den an das Vorhabengrundstück angrenzenden Erhaltungsbereich und die teilweise über diesen hinausgehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 365 hat die Antragsgegnerin die Belange der Baukultur bzw. der erhaltenswerten Ortsteile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB in ihrer Abwägung hinreichend berücksichtigt. Hierzu wurde der Abstand der Bebauung zur Straße Am Lindenbergs der Nachbarbebauung angeglichen und zur Straße eine 6,5 m tiefe unbebaute Zone eingeplant (Nr. 1.6), so dass dort eine durchgehende grüne Vorgartenzone sichergestellt ist (Nr. 4.3). Damit orientiert sich das Vorhaben an der von dem Antragsteller angeführten textlichen Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplanes 365, die in Bezug auf die Errichtung von Nebenanlagen auf eine Freihaltung der Vorgärten abstelle. Dass der Antragsteller die zur Straße Am Lindenbergs eingeplante unbebaute Zone als unzureichend empfindet, vermag einen Abwägungsfehler nicht zu begründen. Ein solcher ergibt sich schließlich auch nicht aus der von ihm hervorgehobenen „Grünschraffur“ für das Gebiet im Flächennutzungsplan. Eine im Flächennutzungsplan eingezeichnete „Grünschraffur“ ist für die Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht unmittelbar von Bedeutung. Die „Grünschraffur“ vermag im Rahmen des Abwägungsvorgangs den insbesondere nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie dem Belang der Erhaltung des Stadtbildes nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB keinen Vorrang einzuräumen (vgl. dazu OVG Bremen, Urt. v. 25.06.2018 – 1 D 19/17, juris Rn. 45). Ein denkbarer Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB scheidet hier schon deshalb aus, weil es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59 um einen im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB keiner strikten Bindung an das Entwicklungsgebot unterliegt (vgl. dazu OVG Bremen, Urt. v. 25.06.2018 – 1 D 19/17, juris Rn. 44). Hinzu kommt, dass die Antragsgegnerin der vorhandenen Grünfunktion im Rahmen der Planung ausweislich der oben angeführten Erwägungen zur vorhandenen Siedlungsstruktur und den unter Punkt D der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 59 angestellten Erwägungen hier hinreichend Rechnung getragen hat.

3. Liegen hiernach keine entscheidungserheblichen Fehler im Abwägungsvorgang vor, bedarf die im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren aufgeworfene Frage nach der Wahrung der Rügefrist gem. § 215 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB durch den Antragsteller keiner Entscheidung.

II. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO und umfasst zugleich die Kosten des erfolgreich geführten Nichtzulassungsbeschwerdeverfahrens, weil der Antrag letztlich erfolglos blieb (vgl. zum Revisionsverfahren: Neumann, in: Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 144 Rn. 48). Da der Beigeladene in allen Instanzen einen eigenen Antrag gestellt hat und somit ein Kostenrisiko eingegangen ist (§ 154 Abs. 3 VwGO), entspricht es der Billigkeit, dem Antragsteller auch die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen aufzuerlegen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i. V. m. § 709 Satz 2 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, da keine der Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

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)

einzulegen. 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 Vertretungzwang; 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.