



Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen

OVG: 1 D 24/22

Im Namen des Volkes!

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

1. der Frau
2. des Herrn

– Antragsteller –

Prozessbevollmächtigter:
zu 1-2:

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:

Prozessbevollmächtigte:

hat das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 1. Senat - durch den Präsidenten des Oberverwaltungsgerichts Prof. Sperlich, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Stybel und den Richter am Oberverwaltungsgericht Till sowie die ehrenamtliche Richterin Georgus und den ehrenamtlichen Richter Grimm aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 15. März 2023 für Recht erkannt:

Der Normenkontrollantrag wird abgelehnt.

Die Antragsteller tragen die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar, für die Beigeladene gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Die Antragsteller dürfen die Vollstreckung durch die Antragsgegnerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Antragsgegnerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

gez. Prof. Sperlich

gez. Stybel

gez. Till

Tatbestand

Die Antragsteller wenden sich gegen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Bebauung eines etwa 1.000 m² großen Gebiets im Ortsteil Ostertor in Bremen-Mitte.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 trifft Festsetzungen für ein dreigeschossiges Wohngebäude zzgl. Staffelgeschoss mit 13 bis 15 Wohnungen und einer Tiefgarage. Das Plangebiet war bisher mit eingeschossigen Garagen bebaut. Durch Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 133 werden für dessen Geltungsbereich sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft gesetzt. Bisher galt für das Plangebiet der Bebauungsplan 1531, in dessen Geltungsbereich auch die angrenzenden Grundstücke liegen.

Die Antragsteller sind Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks ..., einem geschützten Einzeldenkmal, ... Das Grundstück liegt ... neben dem Plangebiet.

Am 09.01.2018 wurde eine Einwohnerversammlung durchgeführt. Anwohner machten u.a. geltend, das Vorhaben habe eine unangemessene Größe für die enge Straße, es sei eine

großflächige Verschattung zu befürchten, die Fassade passe nicht zur vorhandenen Bebauung, es sei zusätzlicher Straßenverkehr zu befürchten, Stellplätze entfielen und es sei nur Wohnraum für Besserverdienende geplant. Die Antragsteller trugen u. a. vor, dass gegen das planerische Abwägungsgebot verstoßen werde. Die Planung konterkariere die Planung des Bebauungsplans 1531 zur Art der baulichen Nutzung (Garagenhof), zu Freiflächen im Blockinnenbereich und zur Gestaltung bzw. zum Denkmalschutz. Durch die Tiefgarageneinfahrt seien Lärmimmissionen zu befürchten.

Am 01.11.2018 beschloss die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (im Folgenden: Deputation) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 133 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan). Nach öffentlicher Auslegung und Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fasste der Senat am 11.06.2019 einen Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 (Bearbeitungsstand 28.09.2018) und bat die Stadtbürgerschaft um Beschlussfassung (Senatsmitteilung Drs. 20/4). Kurz darauf zog der Senat seine Mitteilung wegen Veränderungen der Beigeladenen an der Planung zurück. In der Folge wurde eine veränderte Planfassung (Bearbeitungsstand 29.01.2020) erstellt. Zu dieser fand vom 03.03. bis 04.05.2020 eine erneute öffentliche Auslegung und Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Mit Datum vom 24.06.2020 schlossen die Beigeladene und die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau einen Durchführungsvertrag. In dessen § 1 verpflichtet sich die Beigeladene, ein Wohngebäude mit 15 Wohneinheiten gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Gebäudeansichten und der Baubeschreibung zu errichten.

In ihrer Sitzung vom 25.06.2020 beschloss die Deputation einen Bericht über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 (Bearbeitungsstand: 29.01.2020) und legte diesen dem Senat und der Stadtbürgerschaft mit der Bitte um Beschlussfassung vor. Am 30.06.2020 beschloss der Senat den Bebauungsplan und dessen Vorlage an die Bremische Bürgerschaft (Drs. 20/267 S). Daraufhin beschloss die Stadtbürgerschaft in ihrer Sitzung vom 07.07.2020 „den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 mit Vorhaben- und Erschließungsplan“. Am 16.07.2020 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 121.

Im September 2020 stellten die Antragsteller einen (ersten) Normenkontrollantrag (1 D 305/20). Mit Urteil vom 16.11.2021 erklärte das Oberverwaltungsgericht den Bebauungsplan wegen Ausfertigungs- und Bekanntmachungsmängeln für unwirksam (zu

Einzelheiten siehe dort). Die Antragsgegnerin führte daraufhin ein Heilungsverfahren durch und machte den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 am 22.12.2021 im Amtsblatt Nr. 291 zum zweiten Mal bekannt. Dies führte zur Einleitung des hiesigen Normenkontrollverfahrens durch die Antragsteller.

Gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung hatten die Antragsteller bereits am 07.04.2021 beim Verwaltungsgericht um einstweiligen Rechtsschutz nachgesucht (1 V 678/21). Mit Beschluss vom 05.04.2022 lehnte das Verwaltungsgericht den Eilantrag ab. Die hiergegen erhobene Beschwerde wies das Oberverwaltungsgericht mit Beschluss vom 19.07.2022 zurück (1 B 105/22). Wegen der Einzelheiten wird auf diese Entscheidung Bezug genommen.

Mit einem Antrag auf vorläufige Aussetzung der Vollziehung des erneut bekannt gemachten Bebauungsplans nach § 47 Abs. 6 VwGO hatten die Antragsteller hingegen Erfolg. Mit Beschluss vom 25.08.2022 erklärte das Oberverwaltungsgericht den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 für vorläufig unwirksam (1 B 178/22), weil die Verkündung nicht, wie durch § 2 Abs. 1 BremVerkG gefordert, durch den Senat als Kollegialorgan, sondern nur durch die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau vorgenommen worden war. In der Folge wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 am 29.09.2022 erneut – diesmal durch den Senat insgesamt – im Amtsblatt verkündet.

Da die Beigeladene mit einzelnen Baumaßnahmen bereits begonnen hatte, beantragten die Antragsteller bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau ein Einschreiten gegen die Bauarbeiten. Ein diesbezüglicher Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung lehnte das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 28.11.2022 ab (1 V 2015/22). Die hiergegen gerichtete Beschwerde wurde mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts vom 13.02.2023 zurückwiesen (1 B 319/22). Die Antragsteller hätten keinen Anordnungsanspruch glaubhaft gemacht. Insbesondere sei nach summarischer Prüfung nicht von einer offensichtlichen Unwirksamkeit des Bebauungsplans und damit auch nicht von einer Rechtswidrigkeit der Baumaßnahmen auszugehen.

Die im Eilverfahren erhobenen Einwände gaben der Antragsgegnerin Anlass, ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in dem ein überarbeiteter Bericht der Deputation erstellt und von dieser am 09.02.2023 beschlossen wurde. Der Bericht befasste sich nunmehr unter anderem auch ausdrücklich mit der Frage der Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens.

Am 21.02.2023 beschloss der Senat, sich dem Bericht der Deputation anzuschließen, und legte den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 der Bremischen Bürgerschaft erneut zur Beschlussfassung vor. Bestandteil der in diesem Zusammenhang erstellten Drucksache 20/850 S waren u.a. die Mitteilung des Senats, der Bericht der Deputation und eine teilweise Wiedergabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 133 (Bearbeitungsstand: 29.01.2020) ohne textliche Festsetzungen.

In der Sitzung vom 21.02.2023 hat die Stadtbürgerschaft „den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 mit Vorhaben- und Erschließungsplan“ erneut beschlossen. Am 01.03.2023 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 40.

Bereits nach der zweiten Verkündung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 133 haben die Antragsteller am 06.01.2022 einen Normenkontrollantrag gestellt. Dabei haben sie u.a. gerügt, dass die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht Gegenstand der den Abgeordneten übersandten Drucksache gewesen seien. Der dortige Hinweis, dass der abgedruckte Plan „nicht identisch“ mit der zu beschließenden Planurkunde sei, habe dies nicht hinreichend erkennbar gemacht. Die Abgeordneten hätten zudem aufgrund § 12 Abs. 4 Satz 1 der Geschäftsordnung der Bürgerschaft, nach dem durch eine Akteneinsicht die Arbeit der Bürgerschaft nicht behindert werden darf, während der Sitzung keine hinreichende Möglichkeit gehabt durch Einsichtnahme Kenntnis vom Inhalt der Planurkunde zu nehmen. Der Beschluss vom 21.02.2023 sei rechtswidrig, weil bestritten werden müsse, dass die Beschlussfassung ordnungsgemäß auf die Tagesordnung gesetzt und diese der Öffentlichkeit rechtzeitig bekannt gemacht worden sei. Letzteres verletze den Grundsatz der Sitzungsöffentlichkeit aus § 91 BremLV. Weiterhin sei der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtswidrig, weil der „Vorhaben- und Erschließungsplan“ keine Angabe zur Art der Nutzung, keine Darstellung der Kubatur des Baukörpers und keine vom Vorhabenträger zu übernehmenden Erschließungsmaßnahmen enthalte. Zudem habe im Bebauungsplan in Anwendung des § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB festgesetzt werden müssen, dass im Rahmen der Wohnnutzung nur solche Vorhaben zulässig seien, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichte. Es sei kein vorhabenbezogener, sondern ein „normaler“ Bebauungsplan erlassen worden. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sei rechtsmissbräuchlich gewählt worden. Aufgrund der nicht ausreichenden Beschreibung des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan sei auch der Abschluss eines geeigneten Durchführungsvertrages nicht möglich gewesen. Zudem hätten Deputation und Bürgerschaft keine Kenntnis davon gehabt, ob ein Durchführungsvertrag vorlag und welchen Inhalt dieser gehabt habe.

Ferner verstoße der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegen den Flächennutzungsplan und greife in die Konzeption des zuvor für das Plangebiet geltenden und im Übrigen fortbestehenden Bebauungsplans 1531 ein. Die neue Planung sei weder in die Konzeption des Bebauungsplans 1531 eingebunden, noch sei eine neue Konzeption entwickelt worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 stehe in Widerspruch zu dessen grundlegenden Planungszielen. Die neue Planung füge sich nicht in einer Weise ein, dass das neue planungsrechtliche Gesamtgefüge eine sorgfältig abgewogene Konfliktbewältigung bewirke. Sie verstoße mit der geplanten Bebauung des Blockinnenbereiches gegen zentrale Strukturprinzipien und Ziele des Bebauungsplans 1531 und beeinträchtige das darin begründete nachbarliche Austauschverhältnis. Der durch die frühere Planung begründete Vertrauenstatbestand sei nicht hinreichend erkannt und gewürdigt worden. Es bestehe insoweit ein Abwägungsdefizit.

Weiterhin liege ein Ermittlungsdefizit vor, weil in der eingeholten Verschattungsstudie die allgemeine Verdunkelung nicht thematisiert werde. Zudem sei das Vorhaben überdimensioniert. Es orientiere sich in der Höhe unzulässigerweise an der Bebauung des umliegenden Blockrandbereiches. Der frühere Blockinnenbereich werde zerschnitten. Zudem würden die Grenzen des § 17 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung für reine oder allgemeine Wohngebiete nicht eingehalten. Die heranzuziehende Grundflächenzahl von 0,4 und die dort vorgesehene Geschossflächenzahl von 1,2 würde mit Werten von 0,67 und 1,65 überschritten. Das Vorhaben solle an den Freiflächen partizipieren, die westlich und östlich von ihm im Blockinnenbereich verblieben. Es profitiere so von der Freiflächenplanung des Bebauungsplans 1531, ohne sich an dem nachbarschaftlichen Austauschverhältnis zu beteiligen. Diese Ungerechtigkeit sei nicht abgewogen worden. Zudem sei verkannt worden, dass im Bebauungsplan 1531 die vorhandene Garagenanlage planungsrechtlich abgesichert werden sollte. Der Parkdruck habe niedrig gehalten werden sollen, um zu verhindern, dass das Bild der Gebäude im Erdgeschoss bzw. Kellerbereich von Garageneinfahrten geprägt würde. Es sei auch nicht hinreichend gewürdigt worden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 den Gestaltungsvorgaben des Bebauungsplans 1531 widerspreche. Die neuen Bewohner des Vorhabens würden von den Annehmlichkeiten des Wohnens im gestalterisch hochwertigen Viertel profitieren, ohne die damit verbundenen Lasten zu tragen.

Der nach § 6 BremLBO notwendige Abstand werde durch das Vorhaben nicht eingehalten. Weder aus der festgelegten Baugrenze noch aus der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise folge eine Gestattung der Nichteinhaltung von Abstandsflächen im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 3 BremLBO. Es sei daher – auch wegen des Rücksichtnahmegebots – der

reguläre Abstand einzuhalten. Die in der Begründung des Bebauungsplans vorgenommene Herleitung einer geschlossenen Bauweise aus der umgebenden geschlossenen Bauweise sei wegen des Weges zwischen dem Vorhabengrundstück und dem Grundstück ... nicht schlüssig. Zudem werde in der Stellungnahme der Deputation unzutreffend davon ausgegangen, dass im neuen Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise „wie im Bebauungsplan 1531“ festgesetzt werde. Vielmehr werde die dort angeordnete geschlossene Bauweise durch die Blumenstraße unterbrochen.

Schließlich seien die Belange des Denkmalschutzes nicht hinreichend beachtet worden. Die gestalterischen Differenzen zwischen dem geplanten Vorhaben und der vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung seien nicht ordnungsgemäß abgewogen worden. Insbesondere seien eine notwendige Bestimmung der die Schutzwürdigkeit begründenden Merkmale unterblieben. Zudem hätten Gefahren für die umliegenden Denkmäler berücksichtigt werden müssen, die sich aus der Beschaffenheit des Untergrunds ergäben.

Nachdem sich die Antragsteller in ihrem Antrag zunächst nur auf die am 22.12.2021 erfolgte Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 133 bezogen haben, beantragen sie nunmehr,

den am 22.12.2021 und am 29.09.2022 im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen bekannt gemachten und rückwirkend zum 16.07.2020 in Kraft gesetzten und am 01.03.2023 amtlich bekannt gemachten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für eine Bebauung westlich der Blumenstraße zwischen Ostertorsteinweg, Bauernstraße und Beim Steinernen Kreuz in Bremen-Mitte für unwirksam zu erklären.

Die Antragsgegnerin beantragt,
den Antrag zurückzuweisen.

Sie hält den Bebauungsplan jedenfalls nach dem Beschluss der Stadtbürgerschaft vom 21.02.2023 für rechtmäßig. Entgegen der Auffassung der Antragsteller habe keine Verpflichtung bestanden, auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu verzichten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sei in Verbindung mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen hinreichend bestimmt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan greife schon deshalb nicht in die Gesamtkonzeption des Bebauungsplans 1531 ein, weil dieser keine über die Nutzung des ehemaligen Gargenhofes als Stellplatzfläche hinausgehende städtebauliche Konzeption vorgesehen habe. Die Auswirkungen auf die Belichtung ... seien auf Grundlage der Verschattungsstudie

hinreichend berücksichtigt worden. Der Aspekt der allgemeinen Verdunkelung stehe nicht selbstständig neben dem untersuchten Aspekt der Verschattung, zumal für diesen nur eine geringe Beeinträchtigung festgestellt worden sei. Hinsichtlich der Dimensionierung passe sich das Vorhaben an die vorhandene Bebauung an. In Bezug auf die Gestaltung dürfe die Gemeinde neue Ansätze aufnehmen. Zudem nehme der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 bewusst das Quartier prägende gestalterische Elemente auf. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise sei nicht zu beanstanden, da sie nur dann rechtswidrig wäre, wenn sie nicht vollziehbar wäre. Dies sei nicht der Fall. Der verbleibende schmale Weg sei für die Festsetzung und Anwendung der geschlossenen Bauweise unerheblich. Hinsichtlich des Denkmalschutzes sei das Landesamt für Denkmalschutz beteiligt worden, was zu Änderungen geführt habe. Im Ergebnis habe das Landesamt dem Entwurf zugestimmt.

Die Beigeladene beantragt,
den Normenkontrollantrag zurückzuweisen.

Das Gericht hat durch Vernehmung des Zeugen Weiß über die Frage Beweis erhoben, welche Unterlagen bei der Beschlussfassung der Stadtbürgerschaft zum Bebauungsplan 133 am 07.07.2020 sowie am 21.02.2023 vorgelegen haben. Wegen des Inhalts der Zeugenaussage wird auf das Sitzungsprotokoll Bezug genommen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte und die beigezogenen Verwaltungsvorgänge Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Der nur teilweise zulässige Normenkontrollantrag bleibt ohne Erfolg.

I. Der Normenkontrollantrag ist zulässig, soweit er sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 bezieht, wie er am 21.02.2023 von der Stadtbürgerschaft beschlossen und am 01.03.2023 im Amtsblatt verkündet wurde. Die in dessen Einbeziehung in das Verfahren liegende Antragsänderung in der mündlichen Verhandlung war zulässig (§ 91 Abs. 1 VwGO). Die Antragsgegnerin und die Beigeladene haben der Antragsänderung durch rügeloses Einlassen zugestimmt. Überdies war sie sachdienlich.

Die Antragsteller sind auch antragsbefugt im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO. Hiernach müssen Antragsteller geltend machen, durch den angegriffenen Bebauungsplan oder dessen Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Als Eigentümer eines außerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücks sind

sie antragsbefugt, weil sie eine mögliche Verletzung des Abwägungsgebots geltend machen können (vgl. BVerwG, Beschl. v. 15.06.2020 - 4 BN 51.19, juris Rn. 3). Führt die Änderung eines Bebauungsplans dazu, dass Nachbargrundstücke in anderer Weise als bisher genutzt werden dürfen, so gehören die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung der geltenden Festsetzungen grundsätzlich zum Abwägungsmaterial (OVG Bremen, Urt. v. 16.11.2021 - 1 D 305/20, juris Rn. 34). Ein entsprechendes schutzwürdiges Interesse der Antragsteller ergibt sich vorliegend bereits daraus, dass das Plangebiet, das ... an ihr Grundstück angrenzt, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 erheblich intensiver genutzt werden kann als zuvor (vgl. bereits ebd., Rn. 35).

Soweit sich der in der mündlichen Verhandlung gestellte Antrag auch auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 bezieht, wie er am 07.07.2020 beschlossen und am 22.12.2021 sowie am 29.09.2022 verkündet wurde, ist er unzulässig. Das von diesem Beschluss umfasste Planrecht wurde durch die neue Beschlussfassung am 21.02.2023 mit der anschließenden Verkündung am 01.03.2023 ersetzt (zur Wirksamkeit der neuen Satzungsgebung siehe unten). Eine Entscheidung über die „Gültigkeit“ der alten Rechtslage kommt daher nicht mehr in Betracht (vgl. BVerwG, Beschl. v. 14.06.2018 - 3 BN 1.17, juris Rn. 18). Dabei ist es ohne Bedeutung, dass das beschlossene Planrecht in den Beschlüssen der Bürgerschaft 07.07.2020 und vom 21.02.2023 inhaltlich identisch ist. Es handelt sich um zwei separate Normsetzungsakte, die getrennt voneinander zu betrachten sind. Dass die durch den Beschluss vom 07.07.2020 eingetretene Rechtslage mit dem erneuten Beschluss am 21.02.2023 ihre Verbindlichkeit verlor, folgt dabei bereits aus dem gewohnheitsrechtlich anerkannten Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Einer expliziten Aufhebung bedurfte es insofern nicht (vgl. BVerwG, Urt. v. 10.08.1990 - 4 C 3.90, juris Rn. 21 f.).

II. Der Normenkontrollantrag ist unbegründet.

1. Das Verfahren zur Planaufstellung und die Bekanntmachung des angegriffenen Bebauungsplans unterliegt keinen durchgreifenden Bedenken.

a) Soweit die Antragsteller bemängeln, dass dem Senat zum Zeitpunkt seines Beschlusses über die Mitteilung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 an die Stadtbürgerschaft am 21.02.2023 die Planurkunde nicht mehr vorlag, weil diese bereits an die Stadtbürgerschaft übersandt worden war, erschließt sich nicht, welche Bedeutung dies für die Wirksamkeit des Bebauungsplans haben sollte. Insbesondere sind keine Auswirkungen auf den Abwägungsvorgang und den Beschluss der Stadtbürgerschaft erkennbar. Auch ansonsten sind keine Umstände vorgetragen oder ersichtlich, die auf einen die

Wirksamkeit des Satzungsbeschlusses „infizierenden“ Fehler im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans hindeuten würden, soweit dieses dem Landesrecht unterliegt (vgl. OVG Bremen, Urt. v. 16.06.2021 - 1 D 88/21, juris Rn. 43).

b) Die Stadtbürgerschaft hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 ordnungsgemäß nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Er wurde in der Folge zudem ordnungsgemäß ausgefertigt und bekanntgemacht.

aa) Dass in der Drucksache 20/850 S zum Beschluss der Stadtbürgerschaft vom 21.02.2023 die textlichen Festsetzungen fehlten, steht der Wirksamkeit der Beschlussfassung auch über diese nicht entgegen. Die Abgeordneten sind in der Drucksache darauf hingewiesen worden, dass der enthaltene Plan lediglich in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen darstelle. Er sei aber mit der zu beschließenden Planurkunde nicht identisch, welche für die Dauer der Plenarsitzung bei der Bürgerschaftsverwaltung ausliege. Maßgeblich für die Beschlussfassung der Stadtbürgerschaft war daher allein die ausliegende Planurkunde (vgl. bereits OVG Bremen, Urt. v. 16.11.2021 - 1 D 305/20, juris Rn. 51).

bb) Daraus, dass die Beschlussfassung am 21.02.2023 angesichts der erst am selben Tage erfolgten Mitteilung des Senats kurzfristig angesetzt wurde, ergeben sich keine Folgen für die Wirksamkeit des Satzungsbeschlusses.

Dass sich die Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 nicht auf der für den Sitzungstag ursprünglich vorgesehenen Tagesordnung befand, ist für seine Wirksamkeit ohne Belang. Es kann auch dahinstehen, ob bei Aufstellung der neuen Tagesordnung, die die Beschlussfassung über den Bebauungsplan 133 als letzten Tagesordnungspunkt vorsah, allen Regularien der Geschäftsordnung der Staatsbürgerschaft entsprochen wurde. Ein etwaiger Verstoß würde nicht zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen, weil die Geschäftsordnung der Stadtbürgerschaft grundsätzlich nur Binnenrechtsbeziehungen innerhalb des Vertretungsorgans gestaltet, aber kein Außenrecht darstellt. Etwas anderes gilt nur, wenn und soweit die Geschäftsordnung zwingende gesetzliche Vorschriften wiedergibt (OVG NRW, Urt. v. 27.08.1996 - 15 A 32/93, juris Rn. 8 m.w.N.). Dass solche Verstöße in Bezug auf die Aufstellung und Umsetzung der Tagesordnung vorliegen, ist nicht ersichtlich (vgl. auch OVG Bremen, Urt. v. 16.06.2021 - 1 D 88/21, juris Rn. 45). Insbesondere kann entgegen der Ansicht der Antragsteller aus Art. 148 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Art. 91 BremLV, wonach die Sitzungen der (Stadt-)Bürgerschaft öffentlich sind, nicht abgeleitet werden,

dass der Öffentlichkeit zu einem frühen Zeitpunkt vor den Sitzungen eine vollständige Tagesordnung bekannt gegeben werden müsste.

bb) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 wurde ordnungsgemäß ausgefertigt und bekanntgemacht.

Die Ausfertigung soll sicherstellen, dass der textliche und zeichnerische Gegenstand der Satzung mit dem Willen des Beschlussorgans im Zeitpunkt seiner Beschlussfassung übereinstimmt. Ihr kommt eine „Identitätsfunktion“ sowie eine „Beurkundungs- und Gewährleistungsfunktion“ zu. Weitergehende Vorgaben bestehen weder im Bundesrecht, noch existieren ausdrückliche landesrechtliche Regelungen für die Ausfertigung von Satzungen der Stadtgemeinde Bremen, die als Ortsgesetze bezeichnet werden (vgl. OVG Bremen, Ur. v. 16.11.2021 - 1 D 305/20, juris Rn. 56 ff., s.a. BVerwG, Ur. v. 19.09.2002 - 4 CN 1.02, juris Rn. 30). Die Ausfertigung ist vorliegend durch den Präsidenten des Senats, vertreten durch die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, erfolgt. Dies ist nicht zu beanstanden. Der Senat kann die mit der Ausfertigung bezweckten Funktionen im Falle von Satzungen ebenso unproblematisch erfüllen wie bei nach Art. 123 Abs. 2 und 3 BremLV von der Bürgerschaft beschlossenen Landesgesetzen (vgl. auch OVG Bremen, a.a.O., juris Rn. 64). Dass ihm hier dabei Fehler unterlaufen wären, ist nicht ersichtlich.

Die Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte ortsüblich gemäß § 1 Abs. 4 BremVerkG am 01.03.2023 im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen Nr. 41.

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 leidet auch nicht an einem gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beachtlichen Ermittlungs- und Bewertungsdefizit i.S.v. § 2 Abs. 3 BauGB. 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 Verfahrensnorm 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 (OVG Bremen, Ur. v. 16.11.2021 - 1 D 305/20, juris Rn. 55; Battis, in: Ders./Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 2 Rn. 5 m.w.N.).

a) Die im Planungsverfahren eingebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind der Stadtbürgerschaft in hinreichender Art zur Kenntnis gebracht und damit Bestandteil des Abwägungsvorgangs geworden.

Die im Planaufstellungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen müssen Grundlage des Satzungsbeschlusses sein (vgl. VGH BW, Urt. v. 14.02.2007 - 10 D 31/04.NE, juris Rn. 29). Die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist untrennbar mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB verbunden. Die abschließende Entscheidung hierüber ist dem Satzungsbeschluss vorbehalten (§ 10 Abs. 1, § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und obliegt damit dem Gemeindeorgan, das diesen zu fassen hat (vgl. BVerwG, Urt. v. 25.11.1999 - 4 CN 12.98, juris Rn. 23). Seine Entscheidungsfindung kann dabei vorbereitet und vorstrukturiert werden (vgl. HessVGH, Urt. v. 17.06.2010 - 4 C 713/09, juris Rn. 42; BVerwG, ebd.). Daher reicht es aus, wenn die Einwendungen gegen den Plan mit ihren Kernaussagen aufgelistet und ihnen jeweils die Stellungnahmen oder Vorschläge der Verwaltung gegenübergestellt werden (OVG NRW, Urt. v. 29.01.2013 - 2 D 102/11, juris Rn. 116). Entscheidend ist, dass dem Beschlussorgan die Stellungnahmen der Öffentlichkeit nicht vorenthalten werden oder es sie aus anderen Gründen nicht in die Abwägung einstellt (vgl. BVerwG, Urt. v. 25.11.1999 - 4 CN 12.98, juris Rn. 23). Es muss zur Vorbereitung der Abwägungsentscheidung auf alle hierfür relevanten Umstände einschließlich der abwägungsrelevanten Stellungnahmen hingewiesen werden und auch Zugriff auf die entsprechenden Unterlagen haben (OVG NRW, Urt. v. 14.08.2008 - 7 D 120/07.NE, juris Rn. 92). Ansonsten liegt jedenfalls ein Ermittlungsfehler in Form eines Abwägungsausfalls vor (vgl. OVG NRW, Urt. v. 17.06.2011 - 2 D 106/09.NE, juris Rn. 208).

Vorliegend wurde die Stadtbürgerschaft bei der Beschlussfassung am 21.02.2023 in geeigneter Weise über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Diese wurden in einer Anlage zum Bericht der Deputation in Tabellenform aufgenommen und jeweils mit einer Behandlung durch die Deputation versehen. Dafür, dass diese Darstellung unvollständig wäre oder sonst keine hinreichende Möglichkeit zur Kenntnisnahme der eingebrachten Belange bieten würde, ist nichts ersichtlich. Die Abgeordneten sind auch in ausreichender Weise über die Existenz dieser Anlage informiert worden und hatten hinreichend Gelegenheit, sie zur Kenntnis zu nehmen. Insofern genügte es, dass in der Sitzungsvorlage auf die zur Einsicht bereitliegenden Stellungnahmen verwiesen wurde (vgl. Bishopink, in: Ders./Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Aufl. 2021, Rn. 281).

Die Existenz und Bedeutung der Anlage ergab sich für Abgeordneten eindeutig aus den ihnen mit der Drucksache 20/850 S vorgelegten Unterlagen. Im dort enthaltenen Bericht

der Deputation wurde ausdrücklich auf die Anlage Bezug genommen und angemerkt, sie sei „nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich“ (ebd., S. 4, 6). Zudem wurden in diesem Bericht der Senat und die Stadtbürgerschaft darum gebeten, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 „in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung im Rahmen des § 214 Absatz 4 BauGB zu beschließen“ (ebd., S. 7). Auch die in der Drucksache enthaltene Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft verwies auf die genannte Anlage und ihrer Zugänglichkeit für die Abgeordneten der Stadtbürgerschaft. Schließlich wurde auch dort die Stadtbürgerschaft ausdrücklich darum gebeten, den Bebauungsplan in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen (ebd., S. 2).

Dass die Anlage mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit nicht wie die zugleich übermittelte Mitteilung des Senats und der Bericht der Deputation zum Bebauungsplan in die den Abgeordneten vorgelegte Parlamentsdrucksache Drs. 20/850 S aufgenommen wurde, weil in ihr personenbezogene Daten der Stellungnehmenden enthalten sind, ist angesichts einer tatsächlich bestehenden Möglichkeit zur Einsichtnahme unschädlich. Wie sich aus der dem Senat vorgelegten Korrespondenz zwischen dem Parlamentsdienst der Bürgerschaft und der Senatskanzlei und der Zeugenvernehmung des stellvertretenden Leiters des Referats Plenar- und Protokolldienst in der mündlichen Verhandlung ergibt, wurde die Anlage mit der Abwägungstabelle der Stadtbürgerschaft zur Vorbereitung der Beschlussfassung übermittelt und sodann wie auch die Planurkunde so wie ansonsten üblich und bekannt für die Abgeordneten zur Einsicht vorgehalten. Laut Aussage des Zeugen wurden die vom Senat zugeleiteten Unterlagen – und damit auch der Hinweis auf die Anlage mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit – den Abgeordneten mindestens eine Stunde vor Beginn der Sitzung zur Verfügung gestellt. Damit verblieb den Abgeordneten grundsätzlich genügend Zeit, sich gegebenenfalls durch Einsichtnahme Kenntnis von den für die Abwägung relevanten Punkten zu verschaffen. Hätten sie dabei festgestellt, dass sie mehr Vorbereitungszeit benötigen, hätten sie die Beschlussfassung wieder von der Tagesordnung nehmen können. Insofern verfängt bereits wegen der Möglichkeit zur Einsichtnahme vor der Sitzung das Argument der Antragsteller nicht, dass die Abgeordneten wegen § 12 Abs. 4 Satz 1 der Geschäftsordnung der Bürgerschaft während der Sitzung keine Kenntnis von den zur Einsicht bereitliegenden Unterlagen hätten nehmen können.

b) Auch den Inhalt des zu beschließenden Bebauungsplans und hier insbesondere dessen textliche Festsetzungen konnten die Abgeordneten in ihre Abwägungsentscheidung aufnehmen. Zunächst Bestand auch hier die Möglichkeit zur Einsichtnahme, auf die in der den Abgeordneten vorliegenden Drucksache 20/850 S explizit hingewiesen wurde (siehe

dort S. 25). Zudem ergab sich der Inhalt der textlichen Festsetzungen aus der den Abgeordneten vorliegenden Begründung des Bebauungsplans. Einzig die textliche Festsetzung Nr. 1, nach der innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft treten, findet sich dort nicht in dieser Deutlichkeit. Dies war allerdings auch nicht erforderlich. Für die Abgeordneten ergab sich aus der Planbegründung, dass ein früheres Planrecht für den Bereich des Vorhabengebiets existierte (Drs. 20/850 S, S. 8). Dass dieses mit dem Erlass eines neuen Bebauungsplans seine Wirkung verlieren würde, musste für das Beschlussorgan offensichtlich sein. Diese Folge ergab bzw. ergibt sich zudem auch nicht erst aus der textlichen Festsetzung, sondern unabhängig von dieser bereits durch die Neuplanung selbst, da ein alter Bebauungsplan seine rechtliche Wirkung verliert, wenn eine Gemeinde diese Bauleitplanung ändert, insbesondere einen Bebauungsplan durch einen neuen ersetzt (BVerwG, Beschl. v. 16.05.2017 - 4 B 24.6, juris Rn. 4).

c) Daraus, dass der Stadtbürgerschaft bei ihrer Entscheidung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der hierzu geschlossene Durchführungsvertrag nicht vollständig vorlag, folgt kein für die das Abwägungsergebnis relevantes Ermittlungsdefizit.

Die Gemeinde muss bei ihrer Abwägungsentscheidung Klarheit über sämtliche mit dem Vorhaben zusammenhängende abwägungsrelevante Fragen haben. Da sich diese auch aus dem Durchführungsvertrag ergeben können, ist er nicht nur konstitutive Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern gegebenenfalls auch für die Abwägung relevant (vgl. OVG NRW, Urt. v. 08.03.2012 - 10 D 17/10.NE, juris Rn. 44; s.a. OVG NRW, Urt. v. 17.02.2011 - 2 D 36/09.NE, juris Rn. 70). Sein Inhalt bildet insofern die nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorausgesetzte Grundlage zur Beurteilung des Realisierungsangebots bei der Entscheidung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vgl. BVerwG, Beschl. v. 06.19.2011 - 4 BN 19.11, juris Rn. 3; siehe auch OVG NRW, Urt. v. 08.03.2012 - 10 D 17/10.NE, juris Rn. 46). War der Rat einer Gemeinde – wie vorliegend die Stadtbürgerschaft – im Vorfeld des Satzungsbeschlusses nicht direkt mit dessen Abschluss befasst, muss ihm der Durchführungsvertrag deshalb allerdings nicht stets vollständig zur Kenntnis gebracht werden. Es genügt vielmehr, wenn er über die für seine Abwägungsentscheidung relevanten Punkte des Vertrages in Kenntnis gesetzt wird. Dies kann insbesondere über die Planbegründung geschehen, in die ohnehin alles eingehen muss, was im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag steht und für die planerische Abwägung von Bedeutung ist (vgl. dazu Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 147. EL August 2022, § 12 Rn. 131).

Vorliegend war die Stadtbürgerschaft über den abwägungsrelevanten Inhalt des Durchführungsvertrages durch die ihr vorliegende Planbegründung weitgehend informiert. Darin wurde ausgeführt, dass die Vorhabenträgerin im Vertrag die Verpflichtung übernimmt, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen, die dort genannte Anzahl der Wohneinheiten zu realisieren und die Dachbegrünung durchzuführen (Drs. 20/850 S, S. 10, 12, 20). Ansonsten sind im Vertrag bis auf Fristenregelung zur Durchführung des Vorhabens keine für die Abwägungsentscheidung relevanten Vereinbarungen ersichtlich. Dass der Bürgerschaft diese Fristen, die zwingender Bestandteil eines Durchführungsvertrages sind (Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 147. EL August 2022, § 12 Rn. 95), nicht bekannt waren, führt nicht zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans, weil dieser Fehler nicht Sinne des § 214 Abs. 3 BauGB für das Abwägungsergebnis von Einfluss war. Dies wäre nur zu bejahen, wenn nach den Umständen des Falls die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne den Mangel im Vorgang die Planung anders ausgefallen wäre (BVerwG, Urt. v. 21.08.1981 - 4 C 57.80, juris Rn. 27, noch zur Vorgängernorm des § 155b Abs. 2 Satz 2 BauGB a.F.). In Bezug auf die angesprochenen Fristenregelungen kann dies nicht angenommen werden. Die im Vertrag enthaltenen Durchführungsfristen sind mit zunächst 12 Monaten für die Beantragung einer Baugenehmigung ab Bekanntmachung des Bebauungsplans und wiederum 12 Monaten für den Baubeginn ab Erteilung der Genehmigung sowie 36 Monaten für die Fertigstellung ab Genehmigungserteilung weder ungewöhnlich lang noch kurz (vgl. auch Krautzberger, a.a.O.: Regelmäßig drei bis fünf Jahre). Sie führen zu einer zeitnahen Realisierung des Vorhabens, was regelmäßig der Erwartung des Satzungsgebers entsprechen wird, ohne dabei unrealistisch knapp bemessen zu sein. Es ist daher nicht ersichtlich, warum die Stadtbürgerschaft in Kenntnis dieser Regelungen eine andere Entscheidung hätte treffen sollen.

d) Es stellt kein Ermittlungsdefizit dar, dass die allgemeine Verdunkelung des Grundstücks der Antragsteller neben der Verschattung nicht separat ermittelt wurde. Die Antragsgegnerin hat die Auswirkungen der Planung auf die Belichtung ermittelt und eine Verschattungsstudie eingeholt. Dass es zusätzlich einer Untersuchung der Auswirkungen einer auf den diffusen Lichteinfall bezogenen „allgemeinen Verdunkelung“ bedurft hätte, wie die Antragsteller meinen, ist nicht ersichtlich. Nach dem Ergebnis der Verschattungsstudie bleibt die direkte Sonneneinstrahlung ... in großem Umfang erhalten. ... Es erschließt sich auf dieser Grundlage nicht, warum der Aspekte einer „allgemeinen Verdunkelung“ von eigenständiger Bedeutung gewesen sein sollte und nicht – wenn überhaupt – nur ein unbeachtliches geringwertiges Interesse betrifft (vgl. BVerwG, Beschl. v. 12.06.2018 - 4 B 71.17, juris Rn. 5).

e) Dass im Zusammenhang mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans 1531 abwägungsrelevante Fragen nicht erkannt worden wären, ist nicht ersichtlich.

aa) Wird ein Bebauungsplan geändert, ist das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes abwägungserheblich. Dies betrifft auch Interessen der Nachbarn, die nur auf tatsächlich begünstigenden Festsetzungen beruhen. Zwar besteht kein Anspruch auf den Fortbestand eines Bebauungsplans. Die Planbetroffenen besitzen jedoch regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die Festsetzungen nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Abweichendes ergibt sich bei nur geringfügigen Änderungen und solchen Änderungen, die sich nur unwesentlich auf das Nachbargrundstück auswirken können (vgl. BVerwG, Beschl. v. 15.06.2020 - 4 BN 51/19, juris Rn. 7 m.w.N.). Bei der Entscheidung über eine Planänderung hat die Gemeinde besonders zu prüfen, ob und in welchem Umfang sich Planunterworfenen oder Nachbarn des Plangebietes auf die Fortgeltung der Planfestsetzungen eingerichtet haben und welches Gewicht diesem Vertrauen in die Fortgeltung der bisherigen Festsetzungen zukommt (NdsOVG, Urt. v. 26.10.2011 - 1 KN 207/10, juris Rn. 46; vgl. auch HessVGH, Urt. v. 25.09.2014 - 4 C 1328/12.N, juris Rn. 74). Wann ein privater Belang so stark betroffen wird, dass er im Rahmen der Abwägung von der Gemeinde besonders beachtet werden muss, ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden (vgl. BVerwG, Beschl. v. 22.08.2000 - 4 BN 38.00, juris Rn. 10).

bb) Vorliegend war die Plangeberin grundsätzlich mit dem Inhalt der früheren Planung vertraut, wie sich schon aus der Darstellung des für das Vorhabengelände bisher geltenden Planrechts in der Planbegründung ergibt. Sie hat zudem in die Abwägung eingestellt, dass es in Bezug auf die Grundstücke außerhalb des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 133 nicht zu Änderungen des Planrechts kommt und insbesondere, dass Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans 1531 nicht funktionslos würden, auch wenn die neue Planung diese nicht einhalte (siehe Anlage zum Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung, S. 18 [bei lfd. Nr. 6.11]; S. 54 [bei lfd. Nr. 12.9]). Dass dies unzutreffend wäre oder ansonsten rechtliche Folgewirkungen für die Nutzbarkeit der Grundstücke im verbleibenden Bereich des Bebauungsplans 1531 bestehen würden, ist nicht ersichtlich. Insbesondere sind auch keine negativen Auswirkungen im Sinne der Beeinträchtigung eines Gebietserhaltungsanspruchs für das verbleibende Plangebiet zu erkennen (vgl. BayVGH, Urt. v. 26.11.2015 - 9 N 12.2592, juris Rn. 38).

Dass die Antragsgegnerin ein relevantes Beibehaltungsinteresse hinsichtlich der Art der bisherigen Nutzung übersehen hätte, ist nicht ersichtlich. Insofern hat sie zunächst erkannt, dass die Stellplätze des ehemaligen Garagenhofes wegfallen (vgl. Drs. 20/850 S., S. 9,

16). In der Folge hat sie das allgemeine Interesse an Parkraum in die Abwägung eingestellt. Dabei ist sie zutreffend davon ausgegangen, dass es im Bebauungsplan 1531 keinen ersichtlichen planerischen Zusammenhang zwischen der Festsetzung der Garagenfläche und dem Umstand gibt, dass die umliegenden Grundeigentümer nach dessen Festsetzungen auf ihren Grundstücken nur begrenzt Einfahrten oder Garagenöffnungen errichten können (siehe Anlage zum Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung, S. 53 f. [bei lfd. Nr. 12.7]). Eine planerische Verknüpfung dieser Punkte kann weder den Festsetzungen noch der Planbegründung des Bebauungsplans 1531 entnommen werden. Insofern wird in der Begründung unter dem Gliederungspunkt C) 5. „Stellplätze und Garagen“ lediglich erwähnt, dass die „bestehende Stellplatzanlage“ planungsrechtlich gesichert werde. Daraus, dass sich diese Erläuterung im selben Gliederungspunkt wie Ausführungen zur Festsetzungen der Beschränkung der Einfahrten und Garagenöffnungen befindet, kann der von den Antragstellern behauptete Zusammenhang nicht hergeleitet werden.

cc) Auch ein relevantes Beibehaltungsinteresse hinsichtlich des Maßes der bisherigen Nutzung wurde nicht übergangen. Soweit die Antragsteller eine der Konzeption des Bebauungsplans 1531 widersprechende Bebauung des Blockinnenbereiches rügen, wurde kein abwägungsrelevanter Belang übersehen. Zunächst ist insofern festzustellen, dass der Bebauungsplan 1531 für das Vorhabengrundstück – anders als für zum Teil auch bebaute Flächen innerhalb des Blockinnenbereiches – gerade keine Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche vorsah. Ansonsten fehlt es an Anhaltspunkten für die Annahme einer neben der bloßen Abbildung des Bestandes bestehenden konzeptionellen Vorstellung, die eine spezifische Sicherung der eingeschossigen Bauweise auf dem Vorhabengrundstück zum Gegenstand gehabt hätte. Angesichts der unterbliebenen Festsetzung einer nicht zu bebauenden „Freifläche“ kann der Begründung zum Bebauungsplan 1531 insbesondere nicht die Aussage entnommen werden, dass die Blockinnenbereiche überwiegend als nicht überbaubare Fläche festgesetzt werden sollten, um für das Quartier ausreichend Freifläche zu sichern (vgl. dort Gliederungspunkt C) 1.). Überdies hat sich die Antragsgegnerin im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auch mit den diesbezüglichen Einwendungen der Antragsteller auseinandergesetzt. Sie hat hierzu festgestellt, dass der nicht Garagenhof als nicht überbaubare Fläche festgesetzt worden sei (a.a.O., S. 54 [bei lfd. Nr. 12.08 a.E.]). Weiterhin hat sie im Zusammenhang mit der Frage der Einhaltung der Gestaltungsvorschriften ausdrücklich ausgeführt, dass die Bewohner zwar auf den Erhalt des Garagenhofes und der diesen zur Straße hin abschließenden Mauer vertraut haben mögen, die Gemeinde aber dadurch nicht an der Änderung des geltenden Planungsrechts gehindert sei (vgl. a.a.O., S. 54 [bei lfd. Nr. 12.9]).

Im Übrigen wurden die tatsächlichen Auswirkungen der Änderung des alten Planrechts und der damit einhergehenden Schaffung einer neuen Planungsgrundlage auf die Umgebung und die Interessen der davon Betroffenen ermittelt und in die Abwägung eingestellt. So hat sich die Antragsgegnerin insbesondere mit den Folgen für die Belichtung der umliegenden Gebäude und des Hauses der Antragsteller befasst (vgl. oben). Es ist – gerade auch aufgrund des Umstandes, dass es sich beim Bebauungsplan 1531 weitgehend um eine Bestandsplanung handelt – auch nicht ersichtlich, dass gerade im Vertrauen auf die frühere Planung in der Umgebung bauliche Dispositionen getroffen worden wären.

f) Schließlich folgt daraus, dass es in der Stellungnahme der Deputation heißt, es werde im neuen Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise „wie im Bebauungsplan 1531“ festgesetzt, kein Ermittlungsdefizit. Aus der Darstellung des bisherigen Planrechts in der Planbegründung ergibt sich, dass die Plangeberin nicht fehlerhaft davon ausging, für den Bereich des Garagenhofes sei zuvor eine geschlossene Bauweise festgesetzt worden.

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 ist auch materiell rechtmäßig.

a) Der Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 122 war erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). Das verfolgte Ziel einer Erhöhung des Wohnraumangebots im innerstädtischen Bereich stellt einen städtebaulichen Belang dar (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 4 BauGB) und ist daher geeignet, ein Planungsbedürfnis auszulösen. Im Übrigen besteht im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Planung ein weites planerisches Ermessen (vgl. OVG Bremen, Ur. v. 16.06.2022 - 1 D 88/21, juris Rn. 94), dessen Überschreitung hier nicht ersichtlich ist.

b) Die Voraussetzungen für den Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen vor. Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit ihr abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und er sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet.

aa) Der Wahl des Instruments eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterliegt keinen Bedenken.

Eine Gemeinde ist bei der Wahl des Planungsinstruments, mit dem sie ihre städtebaulichen Ziele erreichen will, weitestgehend frei (OVG RhPf, Ur. v. 13.02.2019 - 8 C 11387/18, juris

Rn. 38; HmbOVG, Beschl. v. 06.11.2019 - 2 Bs 218/19, juris Rn. 21). Eine Verpflichtung, anstelle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen „sonstigen“ Bebauungsplan aufzustellen, oder umgekehrt, besteht nicht (Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 12 Rn. 4). Zudem ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch nicht ausschließlich bei komplexen und größeren Vorhaben zulässig (OVG Bremen, Urt. v. 16.06.2022 - 1 D 88/21, juris Rn. 92). Sie konnte daher auch im vorliegenden Fall, bei dem es sich um eine überschaubare Wohnbebauung handelt, erfolgen (siehe dazu bereits OVG Bremen, Beschl. v. 13.02.2022 - 1 B 319/22, juris Rn. 40).

Auch dass die Beigeladene keine Erschließungsmaßnahmen erbringen muss, steht dem Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entgegen. Gerade bei innerstädtischen Grundstücken kann die (weitere) Erschließung gegen Null tendieren, wenn sie bereits ganz oder überwiegend vorhanden ist (Busse, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 57. Ed. 01.08.2021, § 12 Rn. 18). Die Forderung einer zwingenden Festlegung von durch den Vorhabenträger zu erbringenden Erschließungsleistungen, auch wenn es derer gar nicht bedarf, würde dem Zweck des § 12 BauGB nicht gerecht, der Gemeinde ein zusätzliches Instrument zur Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines bestimmten Bauvorhabens in die Hand zu geben. Sind die Erschließungsmaßnahmen bereits vorhanden, bedarf es daher auch keiner diesbezüglichen Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (VGH BW, Urt. v. 10.06.2021 - 8 S 949/19, juris Rn. 144; Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 147. EL August 2022, BauGB § 12 Rn. 54; Kukk, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 12 Rn. 20; vgl. auch OVG LSA, Urt. v. 22.10.2020 - 2 K 62/19, juris Rn. 40).

bb) Es liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der inhaltlich ausreichend bestimmbar ist.

Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist eine Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (BVerwG, Urt. v. 09.02.2017 - 4 C 4.16, juris Rn. 27; OVG LSA, Urt. v. 22.10.2020 - 2 K 62/19, juris Rn. 34). In ihm wird nicht allgemein irgendeine Bebauung des Plangebiets geregelt, sondern die Errichtung eines oder mehrerer konkreter Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag müssen aufeinander abgestimmt sein und dürfen sich nicht widersprechen (BVerwG, Urt. v. 18.09.2003 - 4 CN 3.02, juris Rn. 23). Zu konkretisieren ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Art der baulichen Nutzung und deren Maß, wobei in

beiden Fällen (begrenzte) Spielräume bestehen. Es gilt zu vermeiden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein anderes Vorhaben zulässt, als im Durchführungsvertrag in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vereinbart (vgl. BVerwG, Beschl. v. 05.03.2019 - 4 BN 18.18, juris Rn. 9, u. v. 02.05.2018 - 4 BN 7.18, juris Rn. 7; Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Aufl. 2019, § 12 Rn. 17). Wann ein Vorhaben gegenüber dem Vereinbarten ein "Aliud" ist, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls (BVerwG, Beschl. v. 02.05.2018 - 4 BN 7.18, juris Rn. 7).

Diesen Anforderungen wird die vorliegende Planung gerecht. Der Antragsgegnerin hat vorliegend eine mit „Vorhaben- und Erschließungsplan“ überschriebene Zeichnung und eine „Planzeichnung“ im selben Maßstab zusammen mit textlichen Festsetzungen zu einer einheitlichen Planurkunde verbunden, die sie als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan 133 mit Vorhaben- und Entwicklungsplan“ bezeichnet hat. Dabei lässt sich der Zeichnung zum Vorhaben- und Entwicklungsplan zwar die grundsätzliche Kubatur des Vorhabens entnehmen. Insofern ergeben sich die seitlichen Ausmaße anhand des Maßstabs und es ist jedenfalls die oberirdische Geschoßanzahl ersichtlich. Nicht enthalten sind indes Angaben zur Art der Nutzung. Zudem sind die Ausmaße der geplanten Tiefgarage nicht zu ersehen, sondern lediglich deren Zufahrt und ein zu ihr gehörender Dachbereich.

Allerdings kann nach dem erkennbaren Willen der Satzungsgeberin und der Vorhabenträgerin zur weiteren Konkretisierung auf die in der einheitlichen Planurkunde enthaltene Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen zurückgegriffen werden. Bereits aus der gemeinsamen Darstellung in einer Planunterlage und im selben Maßstab wird deutlich, dass die vorhandenen Zeichnungen inhaltlich aufeinander bezogen sind. Hinzu kommt, dass sich die Planzeichnung aufgrund der detaillierten Darstellungen und der geringen Ausmaße des Vorhabens deutlich von einer für eine Angebotsbebauungsplanung typischen Darstellung unterscheidet (vgl. zur Auslegung einer einheitlichen Planunterlage als Vorhaben- und Erschließungsplan OVG LSA, Urt. v. 22.10.2020 - 2 K 62/19, juris Rn. 37). Zudem stimmen der Inhalt des Planrechts und die Planungen der Vorhabenträgerin, die beabsichtigt, auf Grundlage der vorliegenden Planung ein Wohngebäude zu errichten (vgl. nur Drs. 20/850 S, S. 1 sowie die Präambel und § 1 Abs. 1 des Durchführungsvertrages), offensichtlich überein. Die Gefahr, dass ein anderes Vorhaben zugelassen wird, als im Durchführungsvertrag in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vereinbart, besteht nicht. Der Rückgriff auf den weiteren Inhalt der Planurkunde zur Konkretisierung des Vorhaben- und Entwicklungsplans berührt daher auch keine Interessen der Vorhabenträgerin (vgl. auch BVerwG, Urt. v. 09.02.2017 - 4 C 4.16, juris Rn. 28), bzw. entspricht diesen sogar.

Dies vorausgeschickt, lässt sich der Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans hinreichend konkretisieren. Die dafür heranzuziehende Planzeichnung enthält neben der konkreten Festsetzung als „Wohngebäude“ Maße für die jeweiligen Oberkanten der zu errichtenden Geschosse. Darüber hinaus ist in Nummer 2 der textlichen Festsetzungen vorgesehen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Wohngebäude mit mindestens 13 und maximal 15 Wohneinheiten zulässig ist. Weiterhin ist ihr die Umgrenzung der Tiefgarage zu entnehmen. Dass für diese keine Tiefenangaben vorhanden sind und zudem eine vollständige Ausnutzung der vorgesehenen Fläche nicht ausdrücklich festgelegt wurde, ist unschädlich. Auch ohne entsprechende Regelungen ist die Errichtung eines „Aliuds“ zum zwischen der Vorhabenträgerin und der Antragsgegnerin vereinbarten Vorhaben, dessen maßgeblicher Inhalt nicht in der konkreten Ausgestaltung der Tiefgarage, sondern in der Errichtung des Wohngebäudes liegt, nicht zu befürchten.

cc) Die Antragsgegnerin durfte im Zeitpunkt des letzten maßgeblichen Beschlusses vom 21.02.2023 auch davon ausgehen, dass die Beigeladene in finanzieller Hinsicht zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist.

Aus § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB folgt, dass im Planungsverfahren eine Prognoseentscheidung darüber erfolgen muss, ob der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist. Dies betrifft unter anderem die finanziellen Mittel, die erforderlich sind, damit er seine Verpflichtungen umsetzen kann (BVerwG, Beschl. v. 05.03.2019 - 4 BN 18.18, juris Rn. 6 u. v. 06.03.2018 - 4 BN 13.17, juris Rn. 22). Dabei dürfen die Anforderung an die Bonitätsprüfung nicht überspannt werden (vgl. BayVGH, Urt. v. 20.04.2011, 15 N 10.1320, juris Rn. 34). Es müssen jedoch hinreichende Anhaltspunkte bzw. Nachweise vorhanden sein, um für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von einer sachgerechten Prognose über die Realisierung des Vorhabens ausgehen zu können (vgl. NdsOVG, Urt. v. 24.06.2021 - 12 KN 112/20, juris Rn. 76).

Vor diesem Hintergrund ist gegen die zuletzt getroffene Prognoseentscheidung hinsichtlich der finanziellen Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin nichts zu erinnern. In dem der Beschlussfassung der Stadtbürgerschaft am 21.02.2023 zugrundeliegenden Bericht der Deputation wird ausgeführt, dass für eine nun vorgenommene erneute Prüfung von der Vorhabenträgerin u.a. ein Schreiben der Sparkasse Bremen vom 17.01.2023 vorgelegt wurde, in dem die Freigabe der Kreditlinie bestätigt wurde (Drs. 20/850 S., S. 7). Jedenfalls damit ist, wie im Beschluss zutreffend weiter ausgeführt wird, die Leistungsfähigkeit ausreichend festgestellt worden.

dd) Der zum Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendige Durchführungsvertrag lag zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor (vgl. BVerwG, Beschl. v. 06.19.2011 - 4 BN 19.11, juris Rn. 3). Sein Abschluss ist vorliegend auf den 24.06.2020 datiert. Er konnte entgegen der Ansicht der Antragsteller auch vor dem Hintergrund der isoliert gesehen nicht ausreichenden Beschreibung des Vorhabens im Vorhaben- und Entwicklungsplan geschlossen werden. Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 des Vertrags ist die Grundlage des Vorhabens u.a. der „vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 mit Vorhaben- und Entwicklungsplan“. Auf dieser Grundlage wird das vertragsgegenständliche Vorhaben hinreichend konkret beschrieben (vgl. auch oben).

c) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 verstößt nicht gegen das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach sich ein Bebauungsplan innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes bewegen und damit die in ihm zum Ausdruck kommenden Grundzüge beachten muss.

Ein Flächennutzungsplan lässt aufgrund seiner geringeren Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die auf der Ebene der Bebauungsplanung ausgefüllt werden dürfen. Solange die Grundzüge des Flächennutzungsplans unangetastet bleiben, indizieren Festsetzungen, die mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht vollständig übereinstimmen, nicht ohne Weiteres einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot. Ob dem Entwicklungsgebot genügt ist, hängt davon ab, ob die dem Flächennutzungsplan zugrundeliegende Konzeption schlüssig bleibt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 11.02.2004 - 4 BN 1.04, juris Rn. 7). Entscheidend ist dabei auch die Größenordnung, in der der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung vom Flächennutzungsplan abweicht (vgl. BVerwG, Urt. v. 26.02.1999 - 4 CN 6.98, juris Rn. 17).

Im Flächennutzungsplan ist für den Bereich des Vorhabengrundstücks in Richtung Süden entlang des Ostertorsteinwegs eine „gemischte Baufläche“ vorgesehen, im Norden ist ... eine Wohnbaufläche festgesetzt. Ob dabei für das Vorhabengrundstück selbst insgesamt eine „gemischte Baufläche“ vorgesehen ist, wie die Antragsteller meinen, oder, wie die Antragsgegnerin meint, nur für einen kleinen Teil, kann dahinstehen. Selbst wenn man vollständig von einer „gemischten Baufläche“ ausgeht, würde nicht gegen das Entwicklungsgebot verstoßen. Eine gemischte Baufläche ist durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen sowie gegebenenfalls auch landwirtschaftliche und kerngebietstypische Nutzungen als Hauptnutzungen geprägt (siehe OVG RhPf, Urt. v. 11.05.2022 - 8 C 10646/21, juris Rn. 100). Dabei ist für keine Nutzungsart eine überwiegende Prägung vorgesehen (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 147. EL August 2022, § 1 BauNVO

Rn. 35). Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 vorgesehene ausschließliche Wohnen widerspricht der damit umrissenen Planung des Flächennutzungsplanes nicht. Schon angesichts der geringen Größe des Plangebietes kann die geplante Nutzung die Konzeption des Flächennutzungsplans nicht infrage stellen. Im übrigen Bereich der Ausweisung und auch in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben verbleiben genügend andere Nutzungen, um (weiterhin) dem Konzept des Flächenentwicklungsplans zu entsprechen. Da dem Erfordernis des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wurde, bedurfte es auch keines Rückgriffs auf die Vorschrift des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (vgl. zu dieser Möglichkeit OVG Bremen, Urt. v. 16.06.2022 - 1 D 88/21, juris Rn. 96 ff.).

d) Der von den Antragstellern geltend gemachte Verstoß gegen § 17 BauNVO scheidet schon deshalb aus, weil unabhängig von der Frage, inwieweit die Norm vorhabenbezogene Bebauungspläne überhaupt erfasst (vgl. zur Diskussion OVG Bremen, Urt. v. 16.06.2022 - 1 D 88/21, juris Rn. 102), eine unmittelbare Anwendung nicht in Betracht kommt, wenn wie im vorliegenden Fall die überbaubare Geschoß- und Grundfläche nicht unter Rückgriff auf die Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung festgesetzt wurde (vgl. BayVGH, Urt. v. 03.03.2011 - 2 N 09.3058, juris Rn. 24). Selbst wenn man die Orientierungswerte des § 17 BauNVO als Anhaltspunkte für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung heranzieht, wie es die Antragsgegnerin in der Begründung zu Bebauungsplan getan hat (vgl. Drs. 20/850 S, S. 11), bestehen keine Bedenken gegen das festgesetzte Nutzungsmaß. Angesichts der Lage des Vorhabengrundstücks im Übergang eines durch gewerbliche Nutzung mit Wohnen geprägten Bereichs im Süden entlang des Ostertorsteinweges und einem von Wohnnutzung geprägten Bereich im Norden, kann vorliegend als Bezugswert auf die Orientierungswerte für urbane Gebiete (MU) zurückgegriffen werden, die nicht überschritten werden (vgl. zum Gebietscharakter des urbanen Gebiets Hornmann, in: Spannowsky/Hornmann/Kämper, BeckOK BauNVO, 32. Ed., 15.01.2023, § 6a Rn. 16a). Dies hat auch die Antragsgegnerin in der Planbegründung im Ausgangspunkt getan, auch wenn sie daneben noch auf die für Mischgebiete und besondere Wohngebiete geltenden Werte eingegangen ist (vgl. Drs. 20/850 S, S. 12, 13 f.). Zudem ist bereits im unmittelbaren Anwendungsbereich der Vorschrift bei einer Überschreitung mehr als eine durch die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Vermeidung städtebaulicher Missstände begrenzte Abwägung der betroffenen Belange nicht gefordert (vgl. Jaeger, in: Spannowsky/Hornmann/Kämper, BeckOK BauNVO, 32. Ed. 15.01.2023, § 17 Rn. 8; Otto, ZfBR 2021, 626, 630). Dies hat die Antragstellerin in der Planbegründung hinsichtlich der durch das Vorhaben erreichten Grundflächenzahl getan, indem sie die Zielsetzung des Bremer Innstadtkonzepts 2025, das Wohnraumangebot in den innerstädtischen Quartieren zu erhöhen, sowie die gegenüber der Bestandssituation geringere zukünftige Versiegelung in den Blick

genommen hat und sodann feststellte, dass eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erfolgt (vgl. Drs. 20/850 S, S. 12 f.). Hinsichtlich der erreichten Geschossflächenzahl hat sie ebenfalls auf der genannten Zielsetzung und eine fehlende Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse abgestellt (ebd., S. 13 f.) und zudem die künftig zunehmende Verschattung gewürdigt. Dass sie diese als vertretbar und für die Schaffung innerstädtischen Wohnraums hinzunehmen erachtete (ebd. S. 14 f.), begegnet keinen Bedenken.

e) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 ist nicht rechtsfehlerhaft, weil er keine Regelung enthält, nach der im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Entgegen der Ansicht der Antragsteller handelt es sich bei der textlichen Festsetzung Nr. 2 im Bebauungsplan, nach der in dessen Geltungsbereich ein Wohngebäude mit mindestens 13 und maximal 15 Wohneinheiten zulässig ist, nicht um eine auf sonstige Weise erfolgte allgemeine Festsetzung einer baulichen oder sonstigen Nutzung im Sinne des § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB, weil damit keine vom konkret zugelassenen Vorhaben allgemein losgelösten Nutzungen für zulässig erklärt wurden (vgl. VGH BW, Ur. v. 10.04.2014 - 8 S 47/12, juris Rn. 88). Die Festsetzung ermöglicht nichts anderes als das konkrete Vorhaben (vgl. auch Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 147. EL August 2022, § 12 Rn. 101c), auch wenn sie hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen eine geringe Spannweite aufweist.

f) Schließlich liegt keine Verletzung des Abwägungsgebots i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB vor.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den einzustellenden Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, die nicht in einem angemessenen Verhältnis zu deren objektivem Gewicht steht (Abwägungsdisproportionalität). Dabei wird es nicht schon verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde bei der Kollision verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheidet (vgl. OVG Bremen, Ur. v. 16.06.2022 - 1 D 88/21, juris Rn. 110 u. v. 17.04.2018 - 1 D 280/16, juris Rn. 47, dort m.w.N. zur stRspr. des BVerwG).

Vorliegend liegt in der Zurückstellung der von der Planung beeinträchtigten Belange gegenüber dem städtebaulich verfolgten Zweck, zentral gelegenen Wohnraum zu schaffen, kein unverhältnismäßiges Abwägungsergebnis oder eine unzulässige Konfliktverlagerung.

aa) Die sich aus dem Vorhaben ergebenden Folgen hinsichtlich der Verschattung wurden in der Planbegründung angesprochen und in die Abwägung eingestellt (vgl. Drs. 20/850 S, S. 14 f.). Zudem wird dort auf die vom Vorhaben ausgehenden Immissionen und die Auswirkungen auf den Verkehr eingegangen (ebd., S. 15). Für eine Verkennung des Gewichts dieser Beeinträchtigungen ist nichts ersichtlich.

bb) Auch aus dem durch den Vorhaben und- Entwicklungsplan bewirkten Verzicht auf Abstandsflächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen folgt kein Abwägungsmangel. Die vorgesehene Grenzbebauung wird vorliegend jedenfalls durch die Festsetzung von entsprechenden Baugrenzen entlang der Grundstücksgrenzen legalisiert. Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 BremLBO sind Abstandsfläche nicht erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. In der Festsetzung einer Baugrenze auf der Grundstücksgrenze liegt eine entsprechende bauplanungsrechtliche Erlaubnis der Grenzbebauung (HmbOVG, Beschl. v. 12.02.2010 - 2 Es 2/09.N, juris Rn. 29 m.w.N.; Schilder, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Aufl. 2018, § 23 Rn. 11; a.A. Kraus, in: Busse/Kraus, BayBauO, 148. EL November 2022, Art. 6 Rn. 65). Dieser stehen auch keine vorrangigen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Bauweise entgegen (vgl. zu einer solchen Konstellation BVerwG, Beschl. v. 01.02.2016 - 4 BN 26.15, juris Rn. 3).

Vorliegend war sich der Satzungsgeber bewusst, dass die vorgenommene Planung keine seitlichen Abstandsflächen vorsah. Er ist insofern aber nachvollziehbar davon ausgegangen, dass die vorgesehene grenzständige Bebauung der in der Umgebung auch ansonsten anzutreffenden geschlossenen Bauweise entspricht und so „Baulücken“ vermieden werden (Drs. 20/850 S, S. 12). Insofern ist auch das Haus ... grenzständig errichtet. Das zwischen diesem und dem Vorhaben ein schmaler Weg von ca. 1 m Breite verbleibt, macht die Überlegung der Antragsgegnerin, die einen grundsätzlich hinreichenden Grund für die getroffene Regelung darstellt, nicht fehlerhaft. Auch aus den Festsetzungen des Bebauungsplans 1531 ergeben sich keine Belange, die einer Bebauung der Grundstücksgrenzen entgegenstünden und deren Bedeutung verkannt worden wären. Zunächst sah auch dieser teilweise eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks mit einem eingeschossigen Garagenbau vor. Auch soweit bisher keine Grenzbebauung vorgesehen war, ist nicht erkennbar, inwiefern sich aus ihm oder sonstig ein in seiner Bedeutung verkanntes schutzwürdiges Vertrauen ergeben sollte. Insbesondere werden die in der Giebelwand des Hauses ... vorhandenen Fenster im Obergeschoss durch das Vorhaben nicht verdeckt.

cc) Das Vorhaben stellt auch ansonsten keine unzumutbare oder rücksichtslose Verdichtung dar. Ein Abwägungsfehler wegen eines Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme, das bei der Bauleitplanung als Teil des Abwägungsgebots des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen ist (HmbOVG, Urte. v. 07.06.2012 - 2 E 8/09.N. juris Rn. 94 m.w.N.), kommt daher nicht in Betracht. Das Vorhaben passt sich in der Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung ein und überschreitet das in einem derartigen innerstädtischen Bereich zumutbare Maß der Bebauung nicht. Die Antragstellerin ist insofern zutreffend zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Störung der umliegenden Bebauung und des verbleibenden Blockinnenbereichs vorliege (siehe Anlage zum Beschluss der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung, S. 20 [bei lfd. Nr. 6.13]). Gerade vor dem Hintergrund flächensparenden und ökonomischen Bauens (§ 1a Abs. 2 BauGB) kann nicht von einer „unzumutbaren Verdichtung“ gesprochen werden.

Soweit die Antragsteller davon ausgehen, dass das früher geltende Planrecht das Vorhabengrundstück im Blockinnenbereich verortete, führt dies nicht zu einer Verkennung des Gewichtes der eintretenden Veränderungen durch die Antragsgegnerin. Selbst wenn dies zutreffen würde, hätte dies im Bebauungsplan 1531 jedenfalls keinen derartigen planerischen Niederschlag gefunden, dass von einer der nun vorgesehenen Bebauung widersprechenden und entsprechend zu gewichtenden Konzeption auszugehen wäre. Ansonsten hat die Antragsgegnerin – wie oben bereits dargestellt – die Auswirkungen der neuen Planung auf das alte Planrecht und auch die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen an einer Erhaltung dieses Rechts grundsätzlich hinreichend erkannt und in ihre Überlegungen eingestellt. Unabhängig davon liegt es grundsätzlich auch in ihrer Planungshoheit gegebenenfalls ein (punktuell) verändertes Konzept der Entwicklung zu verfolgen (vgl. insofern auch Anlage zum Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung, S. 127. [bei lfd. Nr. 14.1]).

dd) Schließlich sind die nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden denkmalschutzrechtlichen Aspekte ordnungsgemäß abgewogen worden. Die Antragsgegnerin hat erkannt, dass in der Umgebung denkmalgeschützte Objekte vorhanden sind und insbesondere, dass das direkt nördlich angrenzende Gebäude ... denkmalgeschützt ist. Sie hat ferner die Denkmalschutzbehörde beteiligt (vgl. Drs. 20/850 S, S. 18). Der Behandlung der Stellungnahmen durch die Deputation lässt sich zudem entnehmen, dass in die Überlegungen u.a. eingestellt wurde, dass bisher auf dem Vorhabengrundstück zur Straße hin bereits eine 40 m lange Mauer verlief und sich das Vorhaben in der Höhe in die Umgebung einfüge. Vor diesem Hintergrund wurde nachvollziehbar kein Verstoß gegen den denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutz oder den Ensembleschutz gesehen. Einen freien Blick auf die Giebelwand des Gebäudes

... hat sie als geringfügiger bewertet als die Schaffung von Wohnraum (vgl. Anlage zum Beschluss der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung, S. 123 [bei lfd. Nr. 1.16], vgl. auch S. 95 [bei lfd. Nr. 1.16]).

Auch unter Berücksichtigung des zuletzt von den Antragstellern angebrachten Vortrags, nach dem zum Ausschluss einer wesentlichen Beeinträchtigung der betroffenen Denkmäler habe ermittelt werden müssen, welche Merkmale deren Schutzwürdigkeit konkret begründeten, ist diese Abwägung angesichts der Umstände und insbesondere der Lage der unmittelbar betroffenen Denkmäler sowie des Vorhabens und dessen Gestaltung nicht unvertretbar. Es ist nicht ersichtlich, warum dem freien Blick auf die Giebelwand des Hauses ... aus Sicht des Denkmalschutzes eine derartige Bedeutung zukommen sollte, dass dieser nicht – wie von der Antragsgegnerin vorgenommen – im Wege der Abwägung zugunsten von Wohnraum zurücktreten könnte. Hinsichtlich der übrigen Denkmäler in der Umgebung und insbesondere des geschützten Ensembles in der Kreftingstraße ist ebenfalls nicht ersichtlich, inwiefern das Vorhaben in seiner zuletzt vorgesehenen Form einen beachtlichen negativen Einfluss haben sollte. Dass der Blick über den früheren Garagenhof hinweg auf die nach hinten gerichteten Fassade des Gebäudes ... und der Nachbargebäude von Bedeutung für deren Denkmaleigenschaft oder –wert (gewesen) wäre, ist fernliegend.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i. V. m. § 708 Nr. 11, § 709 Satz 1 und 2, § 711 ZPO.

IV. Gründe, die die Zulassung der Revision rechtfertigen könnten (§ 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

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. Sperlich

gez. Stybel

gez. Till