



Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen

OVG: 1 D 39/12

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

Im Namen des Volkes!

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

Antragsteller,

Prozessbevollmächtigte:

g e g e n

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

Antragsgegnerin,

Prozessbevollmächtigter:

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

Der Normenkontrollantrag wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens hat der Antragsteller zu tragen.

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

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

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

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

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

Diese haben - soweit hier erheblich - folgenden Inhalt:

„2. Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe, in denen Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriewaren, Getränke) verkauft werden sowie die Sortimente Blumen, Zooartikel, Parfümerieartikel, Arzneimittel, Reformwaren, Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften, nicht zulässig. Als Ausnahme können die genannten Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn sie der örtlichen Versorgung dienen und ihre Verkaufsfläche 200 qm nicht überschreitet.

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

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

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

6. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu 200 qm zulässig.“

Nach der Begründung des Bebauungsplans (C Nr. 1) dient die textliche Festsetzung Nr. 2 dazu, die Entwicklung des Einzelhandels entsprechend dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen zu steuern, um den Standort des Stadtteilzentrums an der St.-Gotthard-Straße nicht zu schwächen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 sollten Nutzungen ausgeschlossen werden, die erfahrungsgemäß das Wohnumfeld negativ prägen und zu Nachbarschafts- und Immissionskonflikten führten, die vermieden werden sollten. Die textliche Festsetzung Nr. 4 begründe sich daraus, dass es in den

letzten Jahren an der Osterholzer Heerstraße vermehrt zu Ansiedlungen von autobezogenen Dienstleistungen und Gewerbebetrieben gekommen sei, die das städtebauliche Bild in dieser Häufung negativ beeinträchtigten. Der Abschnitt der Osterholzer Heerstraße zwischen Ehlersdamm und dem zum Weserpark hinführenden Grünzug sei jedoch noch überwiegend von Wohnbebauung geprägt, die geschützt werden solle. Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 solle die gegenwärtige Nutzung im Rahmen des Bestandsschutzes gestattet werden. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 sollten im Hinblick auf das Zentren- und Nahversorgungskonzept die Einzelhandelsnutzung auf Nachbarschaftsläden begrenzt werden.

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

Der Antragsteller hatte bereits im Januar 2009 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einzelhandelsmarkts mit 800 m² Verkaufsfläche auf dem Grundstück Osterholzer Heerstr. 201, das seine Immobilienfirma im Verlauf des vorliegenden gerichtlichen Verfahrens erworben hat, gestellt. Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa lehnte die Erteilung eines Bauvorbescheides am 11.12.2009 ab. Der dagegen erhobene Widerspruch blieb erfolglos. Die auf Erteilung eines Bauvorbescheides gerichtete Verpflichtungsklage des Antragstellers vom 20.5.2010 (1 K 644/10) wurde vom Verwaltungsgericht im Hinblick auf das vorliegende Verfahren zum Ruhen gebracht.

Der Antragsteller ist ebenfalls Eigentümer des Grundstücks Osterholzer Heerstr. , auf dem eine im Jahr 1984 genehmigte Autowaschanlage betrieben wird.

Im Planaufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 2411 erhob der Antragsteller Einwendungen. Die Planung sei nicht erforderlich. Die textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3, 4 und 5 bezüglich des Mischgebiets seien insbesondere bezüglich der Beschränkung des Einzelhandels rechtswidrig und litten an einer unsachgemäßen Abwägung. Die Einwendungen des Antragstellers und die hierzu erfolgte Stellungnahme der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie der Antragsgegnerin fanden als Anlage Eingang in einen Bericht der Deputation, dem sich der Senat der Stadtgemeinde Bremen anschloss und der der Stadtbürgerschaft bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan vorlag.

Am 2.2.2012 hat der Antragsteller in zwei getrennten Verfahren (1 D 39/12 und 1 D 40/12), die der Senat in der mündlichen Verhandlung zur gemeinsamen Entscheidung verbunden hat, die gerichtliche Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes 2411 beantragt.

Der Bebauungsplan 2411 verstoße gegen § 1 Abs. 3 und Abs. 7 sowie § 2 Abs. 3 i.V.m. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplan sei bereits nicht erforderlich. Das kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept, auf das sich die Antragsgegnerin stütze, sei inkohärent und im Einzelnen nicht städtebaulich begründet. Das Einzelhandelskonzept sei sowohl Richtung Innenstadt als auch Richtung Landesgrenze mehrfach durchbrochen worden. Dort sei großflächiger Einzelhandel (Aldi, Lidl, Schlecker u.a.) genehmigt worden. Es sei auch nicht erkennbar, dass dieses Konzept Gegenstand der Abwägung gewesen sei.

Der Bebauungsplan sei verfahrensfehlerhaft und rechtswidrig zustande gekommen. Die Antragsgegnerin habe von der Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB Gebrauch gemacht. Es sei Sinn und Zweck von § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB, dem Investitionsbedarf privater Investoren Rechnung zu tragen. Dieses speziell für die Innenstadtentwicklung benannte Abwägungsgebot sei verkannt worden. Die Antragsgegnerin

habe neben den Belangen des Antragstellers als Gewerbetreibenden auch den Belangen der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) kein hinreichendes Gewicht beigemessen. Das Verfahren sei auch nicht transparent. In der Deputationsvorlage würden die finanziellen Auswirkungen verkannt, ebenfalls die Auswirkungen auf den Antragsteller.

Der Antragsteller habe mit seinen Einwendungen seine privaten Planungsabsichten, nämlich die Bebauung mit einem Einzelhandelsverkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² dargelegt. Dieses Vorhaben wäre nach dem Bebauungsplan 606 planungsrechtlich zulässig gewesen. Die Antragsgegnerin hätte sich nicht damit begnügen dürfen, trotz der aktenkundigen Vorgänge und Einwendungen und der im Einzelnen dargelegten Interessen des Antragstellers den Bebauungsplan zu erlassen. Die Einwendungen seien nicht miteinbezogen worden. Diese Interessen hätten jedoch ein höheres Gewicht. Alle im Plangebiet Betroffenen hätten kein Interesse an der Planung. Der Abwägungsfehler sei auch offensichtlich und habe Einfluss auf das Abwägungsergebnis. Die Antragsgegnerin habe auch keine Gewichtung widerstreitender Belange von Wohnnutzung und Gewerbebetrieb im Sinne einer Bestandsaufnahme vorgenommen, insbesondere im Hinblick auf den notwendigen Immissionsschutz. Deshalb sei auch das Eigentumsrecht des Antragstellers unzureichend in die Abwägung eingestellt worden.

Es lägen auch Mängel im Abwägungsergebnis vor. Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan 606 wäre der vom Antragsteller beantragte Discounter mit 800 m² Verkaufsfläche zulässig gewesen. Aus einem Aktenvermerk des Amtes für Straßen und Verkehr sei deutlich geworden, dass das im Bebauungsplan 606 enthaltene Zu- und Abfahrtsverbot für die Osterholzer Heerstraße hiervon unberührt bleibe und zudem tatsächlich die angrenzenden Grundstücke sämtlich solche Zu- und Abfahrten hätten. Die Befreiung sei deshalb im Verfahren über den Bauvorbescheid zu Unrecht verweigert worden.

Die textlichen Festsetzungen im Einzelnen seien rechtswidrig. Die durch die textlichen Festsetzungen vorgenommene Sortimentsbeschränkung sei rechtswidrig, da diese nicht nach § 1 Abs. 9 BauNVO durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt werde. Der Plangeber habe übersehen, dass er nur bestimmte Arten ansonsten zulässiger Nutzungen ausschließen dürfe.

Die Beschränkung auf eine zulässige Verkaufsfläche von 200 m² sei realitätsfern. Diese Nutzungsart bestehe in der sozialen und ökonomischen Realität nicht. Gleiches gelte für die ausgeschlossenen autoaffinen Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Deshalb liege ein Verstoß gegen das Verbot der Feindifferenzierung vor. Tatsächlich werde der Bereich umfangreich von der Automobilbranche genutzt. Eine Bestandsaufnahme habe insoweit nicht stattgefunden.

Es handele sich sowohl hinsichtlich des Grundstücks Osterholzer Heerstr. Nr. 201 als auch hinsichtlich des Grundstücks Nr. um eine Verhinderungsplanung. Der Antragsteller habe im Vertrauen auf die bisherige Rechtslage für eigene Planungen erhebliche Kosten aufgewendet. Die Osterholzer Heerstr. sei im hinteren Teil in Richtung Landesgrenze von autoaffiner Nutzung geprägt. Diese beginne in etwa in Höhe Osterholzer Heerstr. 222. Eine Auseinandersetzung mit einer Alternativplanung zugunsten des Antragstellers habe nicht stattgefunden. Die Antragsgegnerin habe die Nutzung durch den Antragsteller gekannt. Der Antragsteller habe auch Vertrauen hinsichtlich der weiteren Zulässigkeit seiner Nutzung. Es seien gegenüber der Antragsgegnerin wiederholt Erweiterungsabsichten erörtert worden, zuletzt am 11.4.2011. Deshalb seien seine Erweiterungsabsichten abwägungsbeachtlich. Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 seien zu unbestimmt und nicht zur Bewältigung der städtebaulichen Probleme erforderlich. Es bleibe vage, was mit dem Begriff „autoaffine Handels- und Dienstleistungsbetriebe“ gemeint sei. Durch die Planung werde die bestandsgeschützte Grundstückssituation nachteilig verändert.

Die Antragsgegnerin habe eine ausreichende Ermittlung zum Bestand der vorhandenen Betriebe, deren konkreten Betriebsumfang und deren konkreten Betriebsabläufe nicht vorgenommen. Das sei nach der obergerichtlichen Rechtsprechung bei einer Überplanung eines teilweise bereits bebauten Gebiets jedoch notwendig. Hinsichtlich der betriebsbezogenen Emissionen seien keine hinreichenden Ermittlungen angestellt worden. Es habe hier offensichtlich die Betriebsentwicklung verhindert werden sollen.

Der Antragsteller beantragt,

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

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Normenkontrollantrag zurückzuweisen.

Die Stadtbürgerschaft habe den Bebauungsplan 2411 in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und der dazu abgegebenen Stellungnahmen auf der Grundlage der Mitteilung des Senats vom 6.9.2011 in Verbindung mit der Anlage zu dem Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschlossen. Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans 2411 seien sämtliche das Plangebiet betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans 606 außer Kraft getreten.

Der Normenkontrollantrag sei nicht begründet. Der Antragsteller wiederhole im Wesentlichen nur seine Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung des angegriffenen Bebauungsplans. Der Plan sei formell und materiell fehlerfrei zustande gekommen. Die im Bebauungsplan vorgenommenen Beschränkungen des Einzelhandels seien gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gerechtfertigt und erforderlich. Sie fänden ihre Rechtsgrundlage in § 1 Abs. 9 BauNVO und beachteten das in § 1 Abs. 7 enthaltene Abwägungsgebot.

Die Planung sei städtebaulich gerechtfertigt. Dies bestimme sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde und nicht nach den Vorstellungen des Antragstellers. Hierzu gehöre auch, welche Teile des Gemeindegebiets sie für die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stelle. Der Begriff der Erforderlichkeit werde ausgefüllt durch die vorausgehende planerische Entscheidung der Gemeinde über die örtlich anzustrebenden städtebaulichen Ziele. Der planerische Wille der Gemeinde sei durch die Beschlüsse der Deputation vom 8.4.2010 und vom 17.2.2011 und den in der Begründung zum Bebauungsplan unter B) und unter C) dargelegten Gründen hinreichend belegt. Die Zulassung von Läden bis 800 m² Größe, wie sie nach dem alten Bebauungsplan 606 noch zulässig gewesen wären, hätte dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Antragsgegnerin widersprochen. Deshalb sei eine Neuauflistung des Bebauungsplans erforderlich gewesen. Das Konzept bedürfe einer Umsetzung durch kommunale Bauleitplanung, um Rechtswirkung nach außen zu entfalten. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sei eine städtebauliche Entwicklungsplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Nach dem Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen solle die Entwicklung des Einzelhandels möglichst auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren, die Nahversorgungszentren und außerhalb der Zentren auf die Sonderstandorte konzentriert werden. An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche sollten Einzelhandelsbetriebe im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment nur dann zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld (Nahbereich) vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und in ihrer Betriebsgröße auf den Nahbereich als Einzugsgebiet orientiert seien, so dass sie keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche erwarten ließen. Der für den Bebauungsplan 2411 bedeutsame Inhalt des Konzepts sei durch wörtliche Wiedergabe wesentlicher Bestandteil der Mitteilung des Senats vom 6.9.2011 mit der Begrün-

zung zum Bebauungsplan und der Anlage zu dem Bericht der Deputation vom 25.8.2011 geworden.

Die Ausrichtung an der Wohngebietsversorgung im Nahbereich werde in der Ansiedlungsregel deutlich, die mit Rücksicht auf die zentralen Versorgungsbereiche festlege, dass die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens im fußläufigen 600 m-Radius eine Quote von 35% der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- Genussmittel) der Wohnbevölkerung nicht überschreite und keine mehr als unwesentliche (>10%) Überschneidung mit dem 600 m Radius des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches bestehe. Bereits in den Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 Nr. 6 Buchst. a und § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB komme zum Ausdruck, dass die Stärkung der Zentren durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in den Zentren ein Ziel sei, das den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in nicht zentralen Lagen rechtfertigen könne. § 13a BauGB stehe dem nicht entgegen. Diese Vorschrift knüpfe an § 1 Abs. 6 BauGB an und stelle im Wesentlichen nur eine Verfahrensvorschrift dar.

Die in den textlichen Festsetzungen festgelegte Verkaufsfläche von 200 m² entspreche den marktüblichen Gegebenheiten (bspw. kleine Verkaufsstellen von Bäckereien, Gemüseläden oder Kiosken).

Mit den textlichen Festsetzungen 3. und 4. bezwecke die Antragsgegnerin den Schutz von Wohnnutzung im Plangebiet und in angrenzenden Gebieten sowie die Unterbindung der negativen Beeinträchtigungen des städtebaulichen Bildes durch die in den letzten Jahren erfolgte vermehrte Ansiedlung von autobezogenen Dienstleistungen und Gewerbebetrieben an der Osterholzer Heerstraße unter Wahrung des Bestandsschutzes der bereits vorhandenen Autowaschstraße. Da die Regelungen im Bebauungsplan 2411 dazu dienen, Entwicklungen in geordnete Bahnen zu lenken, verstoße dieser nicht gegen § 1 Abs. 3 BauGB. Die Einschränkungen in den Nrn. 3 und 4 übernahmen einerseits die Normierungen in § 6 BauNVO und seien aus sich heraus bereits verständlich. Sie betreffen klar beschriebene Betriebsarten und knüpften an marktübliche Abgrenzungskriterien an. Im Hinblick auf die Ausführungen in der Anlage zum Bericht der Deputation vom 25.8.2011, S. 14 erschließe sich der Wille der Antragsgegnerin bezüglich des näheren Inhalts der angegriffenen textlichen Festsetzung Nr. 4 zweifelsfrei.

Den Belangen des Antragstellers im Hinblick auf den Weiterbetrieb der Waschstraße habe die Antragsgegnerin durch die textliche Festsetzung Nr. 5 hinreichend Rechnung getragen. Er habe keinen Anspruch auf Beibehaltung des durch den Bebauungsplan 606 geschaffenen planungsrechtlichen Zustandes. Nach Ablauf von sieben Jahren (§ 42 Abs. 2 BauGB) sei nur ein Eingriff in die ausgeübte Nutzung entschädigungspflichtig.

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

Entscheidungsgründe

Der zulässige Normenkontrollantrag ist unbegründet.

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

1.

Der Bebauungsplan 2411 wurde gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebau-

ungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB lagen vor. Der Begriff der Innenentwicklung umfasst insbesondere auch Planungen innerhalb eines Siedlungsbereichs mit bereits bestehendem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden soll (Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB § 13a Rn. 27 und 30). Das vorliegende Plangebiet ist lediglich ca. 11.400 m² groß. Im Aufstellungsverfahren wurde § 13a Abs. 3 BauGB beachtet.

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

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

2.

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

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind erforderlich, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Diesem Kriterium der städtebaulichen Rechtfertigung kommt dieselbe Funktion zu wie demjenigen der Planrechtfertigung im Planfeststellungsrecht (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 14. Februar 1975 - BVerwG 4 C 21.74 - BVerwGE 48, 56 <60> m.w.N.). Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind danach Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. (BVerwG, Urteil vom 27. März 2013 – 4 C 13/11 –, BVerwGE 146, 137-145).

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

Nach diesen Maßstäben ist eine reine Negativplanung im vorliegenden Fall nicht feststellbar. Die Zielsetzung der Gemeinde besteht nach der Begründung des Bebauungsplans in der Umsetzung des von der Bremischen Bürgerschaft am 17.11.2009 beschlossenen Zentren- und Nahversorgungskonzepts, das der Erhaltung und Stärkung der Stadtteilzentren und hier im Besonderen des Stadtteilzentrums Osterholz in der St.-Gotthard-Straße dient. Die Planung will bei Erhaltung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung einen Verdrängungswettbewerb verhindern. Anhaltspunkte für die Annahme, diese Zielsetzung sei nur vorgeschoben, sind nicht erkennbar.

Das von der Antragsgegnerin verfolgte Planungskonzept dient maßgeblich dazu, die im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung beschlossene städtebauliche Entwicklungsplanung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB umzusetzen.

Für die Neuplanung bestand auch ein konkreter Anlass, da nach den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes 606 im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO 1962 die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² Nutzfläche nicht von vornherein ausgeschlossen war (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10/04 -, BVerwGE 124, 364).

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

3.

Gegen die Rechtmäßigkeit der vom Antragsteller beanstandeten textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis Nr. 6 bestehen keine durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

a) Zulässigkeit der textliche Festsetzung Nr. 2

Die Festsetzung beschränkt die Zulässigkeit der im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO grundsätzlich zulässigen Einzelhandelsbetriebe dadurch, dass sie Betriebe mit im Einzelnen aufgeführten Warensortimenten allgemein ausschließt, diese Betriebe jedoch bei einer Beschränkung der Verkaufsfläche auf 200 m² ausnahmsweise zulässt. Die Zulässigkeit einer solchen Festsetzung ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 und Abs. 9 BauNVO. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Die Vorschrift erlaubt es, dass über die Differenzierung nach § 1 Abs. 4 bis 8 BauNVO hinaus auch bestimmte Unterarten von zulässigen Nutzungen Gegenstand differenzierter Festsetzungen sein können. Dabei ist die Differenzierung nach Unterarten nicht grenzenlos; für die Einhaltung einer bestimmten Typisierung ist maßgebend, ob eine Unterart mit ausreichender Bestimmtheit und zureichender Abgrenzung zu den anderen möglichen Unterarten der nach der Baugebietevorschrift bestimmten Art der baulichen Nutzung gebildet werden können (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB, § 1 BauNVO Rn. 15).

Die Vorschrift verlangt eine Differenzierung nach bestimmten Anlagentypen, d. h. abstrakt bestimmten bzw. bestimmbareren Anlagenarten (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB, § 1 BauNVO Rn. 102). Eine solche abstrakte Bestimmung liegt hier vor. Sie ist auch im Hinblick auf Sortimentsbestimmungen zulässig, wenn es diese Nutzungsart in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt (BVerwG, Beschluss vom 27.7.1998 – 4 BN 31/98 -, BauR 1998, 1197, juris Rn. 7). Die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 aufgeführten sortimentspezifischen Typisierungen von Einzelhandelsbetrieben entsprechen diesen Anforderungen. Sie orientieren sich an marktüblichen Gegebenheiten. Dies gilt auch insoweit, als es sich um Einzelhandelsbetriebe handelt, die der

örtlichen Versorgung dienen und eine Verkaufsfläche von bis zu 200 m² haben. Der Einwand des Antragstellers, derartige Betriebe gebe es in der Realität nicht, ist unsubstantiiert. Es kann vielmehr als allgemeinkundig angesehen werden, dass beispielsweise Bäckereifilialen, Schlachter- und Gemüseläden oft Verkaufsflächen von unter 200 m² aufweisen. Zwar dürfte allein mit der Beschränkung der Verkaufsfläche noch kein Anlagentyp umschrieben sein. Die Antragsgegnerin hat jedoch die Typisierung in hinreichender Weise dadurch konkretisiert, indem sie nur die der örtlichen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulassen will (vgl. OVG Bremen, Urteil vom 14.9.2010 – 1 D 45/07 – BRS 76 Nr. 44).

Die Differenzierung ist vorliegend durch besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO gerechtfertigt. Es ist anerkannt, dass es ein berechtigtes städtebauliches Ziel sein kann, bestimmte Branchen des Einzelhandels im Hinblick auf deren Versorgungsfunktion für die Bevölkerung auf bestimmte Standorte in der Gemeinde zu konzentrieren (vgl. OVG Bremen, Urteil vom 14.9.2010 – 1 D 45/07 –, a.a.O., unter Bezugnahme auf BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33/04 –, BauR 2005, 818). Bei den die Differenzierung rechtfertigenden besonderen städtebaulichen Gründen muss es sich nicht um besonders gewichtige Gründe handeln. Es genügen Gründe, welche die betreffende Feindifferenzierung aus der konkreten Planungssituation heraus zu rechtfertigen vermögen. Abwägerische Elemente sind hier noch nicht zu berücksichtigen. Im Fall des (partiellen) Einzelhandelsausschlusses für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente kann der Plangeber sich die rechtfertigende Wirkung des Plankonzepts - des städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB - demnach auch bei einer nur teilweisen Umsetzung zunutze machen, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans jedenfalls geeignet sind, einen Beitrag zur Förderung des Plankonzepts - hier Erhaltung und/oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche - zu leisten. (OVG NRW, Urteil vom 12. Februar 2014 – 2 D 13/14.NE –, juris unter Verweis auf BVerwG, Beschluss vom 15. Mai 2013 - 4 BN 1.13 -, ZfBR 2013, 573 = juris Rn. 11, Urteile vom 27. März 2013 - 4 C 13.11 -, BauR 2013, 1399 = juris Rn. 10 und Rn. 12, und vom 27. März 2013 - 4 CN 6.11 -, BauR 2013, 1402 = juris Rn. 10 und Rn. 12; OVG NRW, Urteil vom 14. Oktober 2013 - 2 D 103/12.NE -, BauR 2014, 213 = juris Rn. 70).

Die Antragsgegnerin hat sich vorliegend zur Rechtfertigung der in der textlichen Festsetzung Nr. 2 für Einzelhandelsbetriebe enthaltenen Beschränkungen in der Begründung zum Bebauungsplan auf die Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels entsprechend des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadtgemeinde Bremen und der darin enthaltenen „Bremer Sortimentsliste“ nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente bezogen (vgl. <http://www.stadtentwicklung.bremen.de/sixcms/media.php/13/Kommunales%20Zentren-%20und%20Nahversorgungskonzept.pdf>). Die Beschränkung sei notwendig, um den Standort des Stadtteilzentrums an der St.-Gotthard-Straße nicht zu schwächen. Dies wird weiter ausgeführt. Dabei wird als begrenzende Rahmenbedingung für die Entwicklung des Zentrums auch der trotz seiner Randlage im Stadtteil dominierende Weserpark in den Blick genommen. Weiterhin wird festgestellt, dass die Ansiedlung von zwei Lebensmitteldiscountern (Aldi und Lidl) in den Jahren 2004 und 2006 an der Osterholzer Heerstr. für eine Begrenzung des Entwicklungspotentials des Stadtteilzentrums gesorgt habe. Es wird weiterhin Bezug genommen auf ein Gutachten von Junker&Kruse, Dortmund, aus dem Jahr 2004, in dem festgestellt werde, dass weitere Handelseinrichtungen an der Osterholzer Heerstraße, die für die Nahversorgung relevante Sortimente enthielten, die unbefriedigende Ausbildung wohnortnaher Versorgungszentren in Bremen Osterholz weiter schwächen würden. Die heute in diesem Teil von Osterholz unverhältnismäßig hohe Dichte von Discountern und das umfangreiche Angebot am Standort Weserpark biete ein breites Angebotspektrum im Stadtteil, so dass keine Angebotsdefizite zu erkennen seien. Damit sind hinreichend konkrete städtebauliche Gründe im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO dargelegt.

Die Antragsgegnerin hat das Zentren- und Nahversorgungskonzept auch entgegen der Auffassung des Antragsstellers widerspruchsfrei umgesetzt. Im Hinblick auf die festgelegten zentralen Versorgungsbereiche - und auch ansonsten - spricht das Konzept plausible städtebauliche Zielvorstellungen und Empfehlungen aus. Die textliche Festsetzung Nr. 2 setzt die Ansiedlungsregel 1 des Zentren- und Nahversorgungskonzepts (dort S. 187/188) um. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen danach zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Bremens sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Wohnsiedlungsbereichen zulässig sein. Außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Zweifel an der Schlüssigkeit des im Zentren- und Nahversorgungskonzept enthaltenen Prüfschemas (dort S. 192) und dessen Anwendung auf die vorliegenden Örtlichkeiten wurden von der Antragstellerin nicht vorgetragen und sind auch sonst nicht ersichtlich. Die Antragsgegnerin hat auch zusätzlich in ihre Erwägungen eingestellt, dass die im unmittelbaren Nahbereich des vom Antragsteller beabsichtigten Vorhabens vorhandene Kaufkraft bereits jetzt durch die benachbarten Lebensmittel-Discounter (westlich Lidl, nordöstlich Aldi Koblenzer Str., das südlich gelegene Warenhaus im Weserpark sowie weitere Angebote im Stadtteilzentrum), die - vom Antragsteller unbestritten - bereits vor der Beschlussfassung über das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept genehmigt wurden, vollständig abgeschöpft werde. Zweifel an der Richtigkeit dieser planerischen Einschätzung wurden vom Antragsteller nicht geltend gemacht.

b)

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

Die Maßstäbe für die Zulässigkeit der Festsetzung ergeben sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 und Abs. 9 BauNVO und entsprechen denjenigen Maßstäben, die unter a) angeführt wurden. Der Ausschluss ist ebenfalls durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt.

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

c)

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

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

Die Begründung zum Bebauungsplan stützt sich insoweit darauf, dass es in den letzten Jahren entlang der Osterholzer Heerstraße vermehrt zu Ansiedlungen von autobezogenen Dienstleistungen und Gewerbebetrieben gekommen sei, die das städtebauliche Bild

in dieser Häufung negativ beeinträchtigten. Die Antragsgegnerin hat in der mündlichen Verhandlung anhand eines Planes, der die tatsächlich ausgeübten Nutzungen entlang der Osterholzer Heerstraße wiedergibt, sowohl die Standorte dieser Betriebe bezeichnet, als auch plausibel erläutert, dass die Osterholzer Heerstraße im Abschnitt zwischen Ehlersdamm und dem Grünzug an der Rückseite des Weserparks noch heute überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist. Die Intention des Plangebers, die direkt westlich an das Plangebiet angrenzenden Geschosswohnungsbauten in ihrem Bestand zu schützen und eine Ausdehnung der weiter östlich bereits vorhandenen Nutzung durch Gewerbebetriebe mit autoaffiner Nutzung in Richtung der vorhandenen Wohngebiete an der Halsmühlener Straße und Heiligenbergstraße planungsrechtlich zu unterbinden, ist deshalb städtebaulich gut nachzuvollziehen.

d)

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

e)

Für die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 enthaltene Beschränkung der Einzelhandelsnutzung im Allgemeinen Wohngebiet auf eine Verkaufsfläche von 200 m² gelten die Ausführungen unter a) entsprechend. Die Beschränkung auf Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, ergibt sich schon aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

4.

Der Bebauungsplan leidet auch an keinem Abwägungsmangel.

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

a)

Die Belange des Antragstellers sind in die Abwägung eingestellt worden.

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

b)

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

Das Ziel, die Versorgungsfunktion eines Stadtteilzentrums zu schützen und zu stärken, ist ein abwägungsbeachtlicher Belang (OVG Bremen, Urteil vom 14.9.2010, a.a.O.). Entgegen dem Vortrag des Antragstellers hat der Plangeber damit gerade entschieden, welche Bereiche er in welcher Weise für die Nutzung durch Einzelhandel zur Verfügung stellen will. Soweit der Antragsteller der Antragsgegnerin bei der Verfolgung des Plankon-

zepts sinngemäß Inkonsistenz vorwirft, ist dies nicht begründet. Die Lebensmittelmärkte von Aldi und Lidl in der Osterholzer Heerstr. und von Aldi im Zentrum von Osterholz-Tenever waren bereits vor der Erstellung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts genehmigt und konnten deshalb von den Vorgaben dieses Konzepts nicht mehr erfasst werden.

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

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

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

c)

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

Es ist nicht erkennbar, dass die Antragsgegnerin die Belange der Antragsteller fehlgewichtet oder in unverhältnismäßiger Weise gegenüber den öffentlichen Belangen zurückgesetzt hätte.

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

29.07 -, juris Rn. 6). In der Stellungnahme der Deputation wird zutreffend darauf abgestellt, dass die Umplanung in eine rechtlich abgesicherte bestehende Nutzung nicht eingreift.

Auf die Belange des Antragstellers als Eigentümer des mit einer Autowaschanlage bebauten Grundstücks Osterholzer Heerstr. hatte die Deputation bei der Begründung für die Abwägungsentscheidung nicht gesondert einzugehen, da dieser insoweit keine gesonderten Belange geltend gemacht hatte. Seinem Eigentumsrecht ist durch die bestandsschützende textliche Festsetzung Nr. 5, die die Erneuerung und ausnahmsweise auch die Änderung der bestehenden Nutzung mitumfasst, hinreichend Rechnung getragen. Eine Gemeinde darf im Grundsatz abwägungsfehlerfrei die vorhandene Nutzung "festschreiben", weil sie die mit Erweiterungen (welcher Art auch immer) verbundenen Auswirkungen (beispielsweise nach § 11 Abs. 3 Satz 2 ff. BauNVO) verhindern will (BVerwG, Beschluss vom 21.11.2005 – 4 BN 36/05 –, juris).

Auch im Hinblick auf die Bedeutung von § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind keine Abwägungsfehler erkennbar. Danach soll im beschleunigten Verfahren einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Vorschrift steht einer planerischen Abwägung, die sich maßgeblich an der Absicherung eines beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts orientiert, nicht entgegen.

Mit der durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehenen Beschränkung der Nutzung, die der Umsetzung gewichtiger öffentlicher Belange dienen, wird im Übrigen eine anderweitige gewerbliche Nutzung der Grundstücke des Antragstellers nicht ausgeschlossen. Die in der mündlichen Verhandlung erhobene Behauptung, diese könnten nunmehr nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden, entbehrt jeglicher Substanz.

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

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

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils beim

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

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

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mit-

gliedsstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst vertreten lassen.

gez. Prof. Alexy

gez. Traub

gez. Dr. Harich