

PRESSEMITTEILUNG

Bremen, 27.02.2015

Internet

<http://www.oberverwaltungsgericht.bremen.de>

Beschwerde von Bewohnerinnen des Beginenhofs vom OVG zurückgewiesen

Der Beginenhof ist ein Wohn- und Wirtschaftsprojekt in der Bremer-Neustadt. Auf dem 6.000 m² großen Grundstück sind im Jahr 2001 in einem mehrgeschossigen Gebäudekomplex 85 Wohnungen errichtet worden, im Erdgeschoss sind Büros, Ladenlokale etc. vorhanden.

Auf dem 10.300 m² großen Nachbargrundstück befindet sich seit längerem ein großflächiger Verbrauchermarkt. Dem Eigentümer dieses Grundstücks ist am 11.07.2014 die Genehmigung erteilt worden, das vorhandene eingeschossige Gebäude durch ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zu ersetzen. Im Erdgeschoss des Gebäudes soll wiederum der Verbrauchermarkt untergebracht werden, im 2. und 3. Geschoss sowie in einem Staffelgeschoss sollen insgesamt 66 Wohneinheiten entstehen.

Weiterhin ist am selben Tag die Baugenehmigung erteilt worden, auf dem Grundstück ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 43 Wohneinheiten zu errichten.

Zwei Bewohnerinnen des Beginenhofs haben gegen diese Genehmigungen Widerspruch eingelegt und beim Verwaltungsgericht einen Baustopp beantragt. Sie haben geltend gemacht, dass das geplante massige Bauvorhaben für sie zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führe. Es nähme ihnen Licht und Sonne. Der Anlieferverkehr des Lebensmittelmarktes erzeuge unzumutbaren Lärm. Die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in einem Mischgebiet sei zweifelhaft.

Das Verwaltungsgericht Bremen hat den Eilantrag der beiden Bewohnerinnen mit Beschluss vom 04.12.2014 abgelehnt. Das OVG Bremen hat die dagegen gerichtete Beschwerde der beiden Bewohnerinnen mit Beschluss vom 13.02.2015, der den Beteiligten jetzt zugestellt worden ist, zurückgewiesen.

In dem Beschluss wird zunächst die Frage der Antragsbefugnis der beiden Bewohnerinnen erörtert. Für diese Prüfung bestand Anlass, weil eine der Antragstellerinnen lediglich Mieterin in dem Gebäudekomplex ist, die andere Wohnungseigentümerin. Die Reichweite des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes für Wohnungseigentümer ist in der Rechtsprechung umstritten.

Anders als bei der Mieterin hat das OVG die Antragsbefugnis der Wohnungseigentümerin bejaht, die vorgetragene Einwände gegen die beiden Baugenehmigungen aber als nicht stichhaltig bewertet.

Verantwortlich:

RiOVG Friedemann Traub · Am Wall 198 · 28195 Bremen · Telefon: 0421-361 10535 · Fax: 0421-361 4172

Vertreter: RiOVG Dr. Sebastian Baer, Am Wall 198 · 28195 Bremen · Telefon: 0421-361 2724 · Fax: 0421-361 4172

Der Neubau des großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.488 m² verstoße entgegen der Ansicht der Antragstellerin nicht gegen das Bauplanungsrecht. Die Baunutzungsverordnung lasse im Einzelfall großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in Mischgebieten zu. Durch den Neubau werde keine zusätzliche Verkaufsfläche in dem Stadtteil geschaffen, sondern der bisherige Lebensmittelmarkt lediglich durch einen Neubau ersetzt. Es handele sich um einen etablierten Nahversorgungsstandort. Im 600 m-Radius lebten ca. 8.500 Einwohner, für die der Markt eine Nahversorgungsfunktion besitze.

Im Baugenehmigungsverfahren sei, so führt das OVG weiter aus, den Lärmbeeinträchtigungen durch den Anlieferverkehr im Einzelnen nachgegangen worden. Für die Anlieferzone sei eine Einhausung vorgesehen. Diese Schutzmaßnahme werde die schalltechnische Lage im Bereich der Anlieferzone im Vergleich zur derzeitigen Situation sogar verbessern. Das im Baugenehmigungsverfahren erstellte Lärmgutachten habe zu dem Ergebnis geführt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm deutlich unterschritten werden würden.

Soweit die Antragstellerin sich gegen die „massigen“ neuen Baukörper wende, könne sie mit ihrem Einwand ebenfalls nicht durchdringen. Die beiden neuen Gebäude schöpften im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung die Möglichkeiten aus, die der Bebauungsplan biete. Dies sei das Recht eines Grundstückseigentümers. Der Gebäudekomplex des Beginenhofs nutze im Übrigen ebenfalls die Möglichkeiten aus, die der Bebauungsplan biete. Ein Anspruch darauf, dass der in der Vergangenheit bestehende, den Bebauungsplan nur partiell ausschöpfende Zustand auf dem Nachbargrundstück erhalten bleibe, habe die Antragstellerin nicht.

Schließlich geht das OVG der Frage nach, ob die für die Bauvorhaben erteilten Befreiungen und Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans rücksichtslos sind. Das OVG verneint dies. Die Befreiungen und Ausnahmen betreffen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung eher untergeordnete Aspekte. Unzumutbare Beeinträchtigungen gingen von ihnen nicht aus.

OVG Beschluss vom 13.02.2015 – 1 B 355/14