
Datum: 06.06.2005
Gericht: Obergerverwaltungsgericht NRW
Spruchkörper: 10. Senat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 D 145/04.NE
ECLI: ECLI:DE:OVGNRW:2005:0606.10D145.04NE.00

Tenor:

Der Antrag wird abgelehnt.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

-
- Tatbestand: 1
- Die Antragstellerin wendet sich mit dem Normenkontrollantrag gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A (D.-----allee) der Antragsgegnerin, die vornehmlich die Erweiterung des Einkaufszentrums "CentrO" ermöglichen soll. 2
- Das Plangebiet der im Verfahren streitigen 3. Änderung umfasst einen Teilbereich des am 16. August 1993 in Kraft getretenen Ursprungsbebauungsplans Nr. 275 A - M. -. Dieser erfasst ein insgesamt ca. 98 ha großes Plangebiet, die so genannte Neue Mitte P. , das im Osten und Südosten durch die P1. Straße, im Süden durch die F. Straße, im Westen durch die N. Straße und im Nordwesten, Norden und Nordosten durch die Bahnstrecke P. -West nach F1. -G. begrenzt wird. Nördlich dieses gesamten Plangebietes verlaufen, und zwar jeweils von West nach Ost, der Rhein-Herne-Kanal, die Emscher und die Bundesautobahn 42. Nördlich der Bundesautobahn liegen die Stadtteile P2. und T. . Südwestlich des Plangebietes befindet sich der Stadtteil Alt-P. . Der Hauptbahnhof von P. ist von der südwestlichen Ecke des 3

Plangebietes etwa 1,6 km in südwestlicher Richtung entfernt.

Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans liegt in einem Bereich, in dem vormals der H. -I. -Hütte-Konzern (letzter Eigentümer war der U. -Konzern) Werke der Eisen- und Stahlerzeugung und -verarbeitung betrieben hatte. Nach der Stilllegung des Konzerns, durch die etwa 15.000 Arbeitsplätze betroffen waren, beschloss die nordrhein-westfälische Landesregierung, das U1. mit eigenen und mit Mitteln der Europäischen Gemeinschaft zu erwerben, es durch eine eigens dafür gegründete Gesellschaft frei räumen zu lassen und es an Investoren gegen Übernahme einer Bauverpflichtung mit dem Ziel zu übertragen, 8.000 bis 10.000 neue Arbeitsplätze zu schaffen. Am 5. Dezember 1991 kaufte das Land Nordrhein- Westfalen das Gelände und veräußerte im Anschluss daran die im Bereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücksflächen an die GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH P. , welche unter Beteiligung des Landes und der Westdeutschen Landesbank sowie unter Beteiligung der Antragsgegnerin zu dem Zweck gegründet worden war, das Areal zu vermarkten. Inzwischen ist diese Gesellschaft in das Eigentum der Antragsgegnerin übergegangen. Die GEG ihrerseits veräußerte das Gelände an die Gartenstadt P. Projektentwicklung GmbH, der - ebenso wie der Neuen Mitte P. Projektentwicklung GmbH und Co. KG (Beigeladene) - Baugenehmigungen auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 275 A erteilt worden sind. Zwischen 1991 und 1996 wurde das Einkaufs- und Freizeitzentrum CentrO errichtet.

4

Im Hinblick auf das geplante Einkaufs- und Freizeitzentrum wurde auf Antrag der Antragsgegnerin auch der damals geltende Gebietsentwicklungsplan (GEP), der das Plangebiet bis dahin als Gewerbe- und Industriebereich dargestellt hatte, geändert (35. Änderung - GV NRW 1993, S. 83). Im Rahmen des Änderungsverfahrens hat die Bezirksplanungsbehörde geprüft, ob die beantragte GEP-Änderung mit den Zielen der Landesplanung, wie sie unter anderem in dem damals geltenden Landesentwicklungsplan (LEP I/II 1979) festgelegt waren, im Einklang stand. Im Benehmen mit einem diese Frage bejahenden Gutachten wurden keine Bedenken geäußert. Am 15. Oktober 1992 fasste der Bezirksplanungsrat den Aufstellungsbeschluss für die 35. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes, mit der die bisherige GEP-Darstellung für den Bereich des Bebauungsplans in "Wohnsiedlungsbereich" geändert wurde. Ergänzend forderte der Bezirksplanungsrat den Regierungspräsidenten (heute: Bezirksregierung) auf, bei der landesplanerischen Anpassung der Bauleitpläne der Antragsgegnerin nach § 20 Landesplanungsgesetz bestimmte Rahmenbedingungen zu beachten: Danach sollte die Verkaufsfläche im geplanten Einkaufszentrum auf maximal 70.000 m² begrenzt und diese Obergrenze öffentlich-rechtlich abgesichert werden. Die Antragsgegnerin sollte ferner sicherstellen, dass die im Rahmen anderer Vorhaben geplanten Verkaufsflächenenerweiterungen so begrenzt werden, dass die Obergrenze von zusätzlichen rund 76.000 m² Verkaufsfläche in P. insgesamt nicht überschritten wird.

5

Zur Begrenzung der Verkaufsfläche übernahm die damalige Grundstückseigentümerin GEG mbH eine im Baulastenverzeichnis der Antragsgegnerin eingetragene Baulast. Sie verpflichtete sich, im Falle der Bebauung des Baulastgrundstücks Gemarkung P. , Flur 16, Flurstück 149, gemäß den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 275 A "M. " die als MK 1.1 festgesetzten Flächen für das geplante Einkaufszentrum nur so auszunutzen, dass nicht mehr als 70.000 m² Verkaufsfläche entstehen. Ferner verpflichtete sich die Grundstückseigentümerin durch eine weitere Baulast, das Baulastgrundstück nicht für Einzelhandelsbetriebe zu nutzen mit Ausnahme der als MK 1.1 bezeichneten Flächen nach Maßgabe der hierzu eingetragenen Baulast, der im MK 1.2 ausnahmsweise zugelassenen Geschossfläche im Erdgeschoss von maximal 5.000 m² und der im MK 2 ausgewiesenen

6

Fläche, auf der Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise mit einer maximalen Geschossfläche von 3.000 m² zulässig sind. Zur Absicherung gegenüber den Nachbarstädten E. , F1. , N1. an der Ruhr, E1. , H1. , C. , H2. und den Kreisen X. und S. verpflichtete sich die Antragsgegnerin, "auf die Baulast nur im Einvernehmen mit den Nachbarstädten zu verzichten oder diese zu verändern". Die Baulast wurde am 6. Januar 1993 eingetragen. Im Jahre 1999 ist die Baulast auf Antrag der damaligen Grundstückseigentümerin GEG wieder gelöscht worden. Die Nachbarstädte wurden nicht beteiligt.

Der Ursprungsbebauungsplan ist in Teilbereichen mittlerweile zweimal geändert worden. Die 1. und 2. Änderung erfassen jeweils Teilbereiche im westlichen Plangebiet. Das Plangebiet der 1. Änderung liegt nordwestlich des der L. -Q. - Arena zugehörigen Parkhauses und wird südöstlich durch die bereits erwähnte Bahntrasse begrenzt. Das Plangebiet der 2. Änderung schließt südwestlich an das Plangebiet der 1. Änderung an. Es wird durch die L1. -B. -Allee im Südwesten, die F. Straße im Süden und die Straße "Alte X1. " im Osten begrenzt. 7

Die im vorliegenden Verfahren streitige 3. Änderung umfasst den Kernbereich der Neuen Mitte P. . Dieser wird von der F. und der P1. Straße im Süden, der P1. Straße im Südosten, der Bahntrasse und der CentrO- Promenade im Nordosten und im Nordwesten durch eine Grünfläche und anschließend die Trasse für den öffentlichen Nahverkehr begrenzt. Das Plangebiet wird im Inneren über die D.-----allee erschlossen, die von Westen nach Osten südlich der Parkhäuser 7 - 4 und weiter nach Nordwesten südlich des Parkhauses 3 verläuft. Nördlich der Parkhäuser 7 - 4 liegen das Einkaufszentrum CentrO und die Parkhäuser 1 und 2. Daran schließt die Gastronomiezeile an, die ihrerseits südlich der Promenade liegt. Vom vorherigen Komplex durch die D.-----allee getrennt, liegen im Nordosten des Plangebiets das Multiplex-Kino, das Parkhaus 3, und das TheatrO; im Süden des Plangebiets - südlich der D.-----allee - verläuft ein Gewerbegebiet, in dem sich unter anderem der Business-Park mit Bürogebäuden, zwei Großtankstellen und ein Hotel befinden. 8

Nordöstlich des Plangebiets schließen die Bebauungspläne Nr. 275 B und 275 D (N2.) an. In diesem Bereich liegt unter anderem das Großaquarium "Sea-Life". Auf der gegenüberliegenden Seite der das Plangebiet im Süden begrenzenden P1. Straße soll im Südosten der auf medizinische Einrichtungen spezialisierte Zukunftspark O-Vision entstehen. Südlich des Plangebiets schließt sich jenseits der F. Straße ein Gewerbe- und Industriegebiet an. Im Westen liegt jenseits der Trasse für den öffentlichen Nahverkehr die L. -Q1. -Arena P. . Im Nordosten befindet sich angrenzend an die Promenade der CentrO-Freizeitpark. 9

Das Plangebiet wird als Teil des Stadtgebiets der Antragsgegnerin von den Darstellungen des Landesentwicklungsplans (LEP 1995) erfasst. Nach den zeichnerischen Darstellungen des LEP liegt das Stadtgebiet der Antragsgegnerin in einem Ballungskern, in dem der Antragsgegnerin die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen ist. Ferner gehört die Antragsgegnerin zur Europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr. In den textlichen Erläuterungen unter B.I.3.1 wird dazu ausgeführt, die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr sei nicht nur gekennzeichnet durch ihre Größe und wirtschaftliche Bedeutung in Europa, sondern darüber hinaus auch durch die ständig enger werdende Arbeitsteilung zwischen den einzelnen Gebietskörperschaften. Damit erfülle die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr die raum- und landesplanerischen Voraussetzungen oberzentraler Funktionen. 10

Der aktuelle Gebietsentwicklungsplan (nachfolgend GEP 99 - die Bekanntmachung der Genehmigung des GEP erfolgte am 15. Dezember 1999, GV NRW S. 649) stellt das Plangebiet zeichnerisch als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Im textlichen Teil findet sich unter Nr. 1.2, Ziel 4 folgende Aussage: 11

Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (61. Änderung) wird das Plangebiet als Kerngebiet dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist im Zusammenhang mit der 35. Änderung des früheren GEP erfolgt. Mit Schreiben vom 21. Januar 1993 teilte der Regierungspräsident E2. der Antragsgegnerin mit, dass unter Berücksichtigung der am 6. Januar 1993 eingetragenen Baulast keine landesplanerischen Bedenken wegen der Änderung des Flächennutzungsplans bestünden. Am 15. Juni 1993 genehmigte der Regierungspräsident E2. die 61. Flächennutzungsplanänderung. In einem der Genehmigung beigefügten Begleitschreiben vom gleichen Tage heißt es unter Ziffer 1. ("Hinweis"): "Ihre Berichte vom 23.02.1993 - 0.2000 - und 16.03.1993 - 0.2000 Kat/Sp - bitte ich als ergänzende Anlagen dem Erläuterungsbericht beizufügen."

13

Durch die im Verfahren streitige 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A sollen nach dem Willen des Rats der Antragsgegnerin im Wesentlichen die Voraussetzungen für eine Erweiterung des Einkaufszentrums geschaffen werden. Die Hauptplanungsziele der 3. Änderung sind die Festsetzung zusätzlicher Flächen als Kerngebiet und Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel. Die für den Bereich der 3. Änderung bislang festgesetzten Kerngebiete werden beibehalten. Die Gliederung des Plangebiets innerhalb des durch die D.-----allee und die Promenade begrenzten Bereichs in einen zentralen Einkaufsbereich (MK 1.1), Parkhäuser (MK 1.3 und MK 1.3.1), eine Gastronomiezeile (MK 1.2) und einen Gewerbebegürtel (MK 1.4) bleibt ebenfalls erhalten. Abweichend von den bisherigen Festsetzungen werden Art und Maß der Nutzung wie folgt geändert:

14

In dem zentralen Einkaufsbereich MK 1.1 waren Einzelhandelsbetriebe bisher nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, die Einzelhandelsbetriebe um eine Geschossfläche von 30.000 m² zu erweitern. Dafür dürfen auf zwei Flächen im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nunmehr auch im 2. Obergeschoss errichtet werden. Hierbei handelt es sich um die bisherige Verkehrsfläche zwischen den Parkhäusern 5 und 6 sowie um eine Fläche zwischen den Parkhäusern 1 und 2. Die Fläche zwischen den Parkhäusern 5 und 6 ist als MK 1.1.1 festgesetzt worden. Die Fläche zwischen den Parkhäusern 1 und 2 in dem der Promenade MK 1.2 zugewandten Bereich wird als MK 1.1.2 festgesetzt. An dieser Stelle soll die Möglichkeit eröffnet werden, das im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befindliche Ladenlokal in das 2. Obergeschoss hinein zu erweitern. Zusätzlich werden im Bereich zwischen den Parkhäusern 5 und 6 sowie im Bereich zwischen dem Centro und den südöstlich angrenzenden Parkhäusern 4 - 7 (bisherige Ladestraße) weitere überbaubare Flächen festgesetzt.

15

Für das MK 1.1 setzte der Ursprungsplan Nr. 275 A eine geschlossene Bauweise, eine maximal zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen von 65.000 m² sowie auf einer durch Baugrenzen bestimmten Fläche eine maximal zulässige Geschossfläche für den Einzelhandel im EG und im 1. OG von 120.000 m² fest. In sonstigen Geschossen ober- oder unterhalb waren für sonstige Nutzungen zusätzlich 30.000 m² Geschossfläche zulässig. Die

16

Oberkante der Gebäude im MK 1.1 durfte maximal 55 m über NN liegen, in Ausnahmefällen bis zu 65 m über NN. Mit der 3. Änderung erhöht sich die Geschossfläche, die für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss nicht mehr getrennt, sondern gemeinsam festgesetzt wird, in den Bereichen MK 1.1, MK 1.1.1 und MK 1.1.2, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, gegenüber dem bisherigen Planungsstand um 30.000 m² (MK 1.1: 125.000 m²; MK 1.1.1: 9.500 m²; MK 1.1.2: 15.500 m²). Die zulässige Grundfläche wird für das MK 1.1 auf 71.000 m², für das MK 1.1.1 auf 4.000 m² und für das MK 1.1.2 auf 5.000 m² festgesetzt. Gegenüber der bisherigen Grundfläche des MK 1.1 von 65.000 m² ergibt sich eine Zunahme der zulässigen Grundfläche um insgesamt 15.000 m². Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in den Gebieten MK 1.1.1 und MK 1.1.2 um 5,00 m auf 60,00 m über NN erhöht. Alle weiteren Festsetzungen zu Gebäudehöhe und Bauweise bleiben gegenüber der bisherigen Planung unverändert.

Weiterhin betreffen die Festsetzungen die Lage der vorhandenen Tankstellen und die Baufläche MK 5, die zunächst für die Tankstellennutzung vorgesehen war, welche nunmehr aber - weil die Versorgung mit Tankstellen in den Baugebieten MK 4.1 nach Auffassung des Rates ausreichend sichergestellt ist - dort ausgeschlossen wird. 17

Eine weitere Änderung des Nutzungskonzepts betrifft die Zulässigkeit von Wohnungen und Betriebswohnungen. Das allgemeine Wohnen wird für das Gebiet MK 4.1 ausgeschlossen. Gleichzeitig wird die Zulässigkeit von Betriebswohnungen für die Gebiete MK 4 und MK 4.1 eingeschränkt. Betriebsgebundene Wohnungen sollen nur noch ausnahmsweise zulässig sein. 18

Das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung nahm folgenden Verlauf: 19

Am 23. Juni 2003 beschloss der Rat der Antragsgegnerin den Bebauungsplan Nr. 275 A in dem Kernbereich der Neuen Mitte P. zu ändern (3. Änderung). Hintergrund für die Änderung war eine Anfrage der Betreiber des CentrO, das bestehende Einkaufszentrum zu erweitern. Der Aufstellungsbeschluss wurde nebst Übersichtskarte am 25. Juni 2003 bekannt gemacht. Im März 2004 legte die Beigeladene der Antragsgegnerin ein Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) mit dem Titel "Die Auswirkungen der Erweiterung des Einkaufszentrums CENTRO in der Stadt P. " vor. Die Antragsgegnerin machte das Gutachten der GMA zum Gegenstand des Aufstellungsverfahrens. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand gemäß Bekanntmachung vom 13. April 2004 in Form einer Offenlegung des Planentwurfs nebst Erläuterung durch die Verwaltung vom 10. Mai bis zum 24. Mai 2004 statt. Am 24. Mai 2004 wurde ein öffentlicher Anhörungstermin durchgeführt. Im Juni 2004 legte die Beigeladene eine schalltechnische Untersuchung der Firma C. Consult und ein Verkehrsgutachten der Firma R + T vor. Auch diese Gutachten machte die Antragsgegnerin zum Gegenstand des Aufstellungsverfahrens. Am 12. Juli 2004 beschloss der Rat der Antragsgegnerin den Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung fand nach Bekanntmachung am 13. Juli 2004 in der Zeit vom 23. Juli bis 23. August 2004 statt. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbarstädte wurden mit Anschreiben vom 24. Juni 2003 über die Aufstellung des Bebauungsplans, am 3. Mai 2004 über die frühzeitige Bürgerbeteiligung und am 12. Juli 2004 über die Offenlage informiert. Begleitend wurden am 29. April 2004 und am 9. Juni 2004 unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarstädte C. , E1. , E. , F1. , H2. , N1. an der Ruhr, H3. und X2. Moderationsgespräche unter der Leitung von Prof. Dr. V. geführt. Am 31. August 2004 erfolgte beim damaligen Regierungspräsidenten E2. im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauungsplanänderung eine zusätzliche Besprechung über die Einzelhandelsentwicklung im westlichen Ruhrgebiet. 20

- Während der Auslegungsfrist im Bebauungsplanverfahren machten zahlreiche Träger öffentlicher Belange Bedenken gegen die beabsichtigte Änderung geltend. Stellungnahmen gingen seitens der IHK Nord Westfalen, der Stadt H4. , der Stadt H2. , des Kreises X2. , der Niederrheinischen IHK, der Stadt X2. , der Stadt W. , der Handwerkskammer E2. , der IHK F1. , der Stadt C. , der Stadt E1. , der Stadt E. , der Stadt F1. und der Stadt N1. an der Ruhr ein. 21
- Auch die Antragstellerin wandte sich mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom 6. September 2004, an die Antragsgegnerin und äußerte landesplanerische Bedenken im Hinblick auf die beabsichtigte Planänderung. Sie machte geltend, der in Rede stehende Bebauungsplan sei mit landesplanerischen Belangen nicht vereinbar, weil gewichtige Hinweise auf schädigende Beeinträchtigungen innerstädtischer und benachbarter Versorgungszentren auf Grund einer wesentlichen Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsbereichs vorlägen. Ziele der Raumordnung, wie sie sich aus § 24 Abs. 3 LEPro NRW sowie § 22 i.V.m. § 6 und § 7 LEPro NRW und Plansatz B I.2.2. des LEP ergeben würden, seien nicht hinreichend beachtet worden. Die Antragsgegnerin überschreite mit der Erweiterung des CentrO den von ihr als Mittelzentrum abzudeckenden mittelzentralen Versorgungsbereich erheblich. Nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Westliche Ruhrgebiet erreiche die Kaufkraftbindungsquote für P. bereits jetzt Werte, die über die Funktion eines Mittelzentrums weit hinausgingen. 22
- In seiner Sitzung am 20. September 2004 entschied der Rat der Antragsgegnerin über alle im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken. Er beschloss, die von der Antragstellerin vorgebrachten Bedenken zurückzuweisen. 23
- Sodann beschloss der Rat am 20. September 2004 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A, dem eine Begründung beigelegt ist, als Satzung. Die öffentliche Bekanntmachung der 3. Änderung erfolgte in einer Sonderausgabe des Amtsblatts der Antragsgegnerin vom gleichen Tag. Noch am selben Tag, den 20. September 2004, wies die Antragstellerin den Oberbürgermeister der Antragsgegnerin an, den Satzungsbeschluss zu beanstanden sowie eine Bekanntmachung der Satzung zu unterlassen. 24
- Am 24. November 2004 hat die Antragstellerin den Normenkontrollantrag gestellt. Sie macht geltend: Ihr Normenkontrollantrag sei zulässig. Sie, die Antragstellerin, sei antragsbefugt. Als Widerspruchsbehörde habe sie bei Bauvorhaben, die innerhalb der räumlichen Grenzen von Bebauungsplänen lägen, deren Festsetzungen zu beachten. Darüber hinaus habe sie als Bezirksplanungsbehörde die Aufgabe, dafür zu sorgen, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei behördlichen Maßnahmen und bei solchen Planungen und Vorhaben, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ihres Bezirks von Bedeutung seien, beachtet würden. Ihr Antrag sei auch begründet. Der Satzungsbeschluss sei verfahrensfehlerhaft zustande gekommen. Die Antragsgegnerin habe sich nicht an ihre mit Schreiben vom 11. Februar 2000 abgegebene schriftliche Zusage gehalten, die landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Ferner sei sie, die Antragstellerin, in das gesamte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausreichend einbezogen worden. Die ergangenen kommunalaufsichtlichen Weisungen seien unbeachtet geblieben. Eine interkommunale Abstimmung mit den Städten N3. und E3. sei überhaupt nicht erfolgt. Das mit den übrigen Nachbarstädten durchgeführte Moderationsverfahren begegne erheblichen Bedenken. Der Person des Moderators habe im Hinblick auf die gemeinsame Berufsausübung mit dem von der Antragsgegnerin beauftragten Rechtsgutachter die notwendige Neutralität gefehlt. Der Bebauungsplan sei auch materiell unwirksam. Er verstoße gegen das Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB. Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans verbundene 25

Erweiterung der Verkaufsfläche stelle eine schädigende Beeinträchtigung sowohl innerstädtischer als auch benachbarter Versorgungszentren dar, weil der zentralörtliche Versorgungsbereich der Antragsgegnerin wesentlich überschritten werde. Insoweit liege ein Verstoß gegen die die Bauleitplanung bindenden landesplanerischen Ziele in § 24 Abs. 3 LEPro NRW, § 22 i.V.m. §§ 6 und 7 LEPro NRW und Plansatz B I.2.2. des LEP vor. Eine zusätzliche landesplanerische Vorgabe ergebe sich auch aus der zum Ursprungsbebauungsplan vereinbarten Verkaufsflächenobergrenze von 70.000 m². Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Maß der Nutzung seien unbestimmt. Aus den angegebenen Werten zur Geschossfläche ließen sich keine eindeutigen Angaben über die zulässigen Verkaufsflächen ableiten. Die Antragsgegnerin habe ferner gegen die Grundsätze des Abwägungsgebots verstoßen. Sie habe den zugrundezulegenden Sachverhalt unvollständig ermittelt und falsch bewertet. Das von der Antragsgegnerin erstellte Gutachten der GMA gehe von falschen Angaben zum Umfang des Planvorhabens aus. Es habe den Charakter und den Umsatz des Planvorhabens im Hinblick auf Art und Umfang der Nutzungen unzutreffend ermittelt. Der Einzugsbereich des Planvorhabens sei nicht plausibel und nicht in sich schlüssig abgegrenzt worden. Die Umsatzverteilung für die relevanten Sortimente sei fehlerhaft prognostiziert und die Auswirkungen des Planvorhabens auf das zentralörtliche System, insbesondere auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den angrenzenden Nachbargemeinden seien fehlerhaft eingeschätzt worden. Der in Rede stehende Bebauungsplan ermögliche eine einzelhandelsrelevante Gesamtgeschossfläche von 154.500 m² und somit eine Verkaufsfläche von 118.965 m². Das GMA-Gutachten gehe hingegen von einer Gesamtverkaufsfläche von nur 66.650 m² aus. Der Umstand, dass im Gutachten nur Auswirkungen der Erweiterung und nicht die unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes maßgebliche Gesamtverkaufsfläche geprüft worden sei, mache es als Grundlage der Abwägung unbrauchbar. Das GMA- Gutachten lasse außer Acht, dass der Niedergang der übrigen Versorgungszentren in P. beschleunigt werde. Die Auswirkungen auf die benachbarten Versorgungsbereiche der Nachbarstädte seien ebenfalls falsch eingeschätzt worden. Nach eigenen Berechnungen der Antragstellerin seien in allen angrenzenden Kommunen Umsatzrückgänge von mehr als 10 %, teilweise sogar von 20 % zu befürchten. In der Abwägung seien auch die Arbeitsmarkteffekte falsch bewertet worden. Den neu geschaffenen Arbeitsplätzen durch das CentrO seien die daraus resultierenden Verluste an Vollzeit Arbeitsplätzen in der Innenstadt von P. sowie den anderen Stadtteilen gegenüberzustellen. Auch die Verkehrsbelastung sei falsch eingeschätzt worden. Gleiches gelte für den Verkehrslärm. Den diesbezüglichen gutachterlichen Untersuchungen seien jeweils nur die Erweiterungsflächen nicht aber die Gesamtverkaufsfläche zugrundegelegt worden.

Die Antragstellerin beantragt, 26

die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A der Antragsgegnerin für unwirksam zu erklären. 27

Die Antragsgegnerin beantragt, 28

den Antrag abzulehnen. 29

Sie macht geltend, der Antrag sei unbegründet. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A sei wirksam. Die vorgebrachten Verfahrensrügen seien unbeachtlich. Eine etwaige nicht vollständige Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange wirke sich gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht aus. Die Rügen im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Durchführung des landesplanerischen Abstimmungsverfahrens nach § 20 LPIG NRW seien 30

ungeachtet ihrer inhaltlichen Unrichtigkeit für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unmaßgeblich. Auch materiell sei der Bebauungsplan wirksam. Eine Verletzung der Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB liege nicht vor. Eine rechtliche Vorschrift oder eine sich aufdrängende allgemeine fachliche Erkenntnis, wonach der Versorgungsbereich eines Mittel- oder Oberzentrums gegenüber benachbarten Mittel- und Oberzentren eindeutig bestimmt werden könne, bestehe nicht. Im Übrigen beruft sich die Antragsgegnerin auf ein Rechtsgutachten von Prof. Dr. Hoppe, in dem die Frage der Vereinbarkeit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A mit raumordnungsrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben bejaht worden ist. Nach dem Gutachten sind weder § 24 Abs. 3 LEPro NRW noch Plansatz B I.2.2 LEP oder Ziel 4 im GEP 99 bindende Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB. Diesen Regelungen könne auch kein Kongruenzgebot in dem Sinne entnommen werden, dass der Versorgungsbereich der Standortgemeinde durch Auswirkungen des strittigen Vorhabens nicht überschritten werden dürfe. Innerhalb des hoch verdichteten Verflechtungsraums des Ruhrgebiets sei das zentralörtliche Gliederungssystem nur sehr beschränkt steuerungsfähig, weil sich dort eine atypische Funktionenteilung und eine uneinheitliche, komplexe Überlagerung von Verflechtungen entwickelt habe. Dies gelte im Besonderen auch mit Blick auf die Metropolregion Rhein-Ruhr, zu der das Stadtgebiet der Antragsgegnerin zu zählen sei. Überdies unterscheide sich die "Neue Mitte P. " als postindustrielles touristisches Ziel mit überregionalem Einzugsbereich, welches den Fortfall der Schwerindustrie städtebaulich kompensiere, grundlegend von herkömmlichen Versorgungszentren. Die benachbarten Gebietskörperschaften würden in der Erfüllung der ihnen jeweils durch die Landesplanung zugewiesenen Aufgaben durch die Planung nicht beeinträchtigt. Dass weder der Versorgungsbereich im eigenen Stadtgebiet noch die benachbarten Städte durch die Erweiterung des CentrO nachhaltig betroffen seien, ergebe sich schließlich auch aus dem GMA-Gutachten. Sie, die Antragsgegnerin, habe auch keine speziellen landesplanerischen Zielvorgaben zu beachten. Insoweit verweist sie auf ein weiteres Rechtsgutachten von Prof. Dr. Hoppe von November 1999. Aus dem Gutachten ergebe sich, dass eine starre Festschreibung und Begrenzung von Verkaufsflächen im Landesplanungsrecht keine Rechtsgrundlage finde. Ferner habe der Beschluss des Bezirksplanungsrats vom 15. Oktober 1992 und die "Maßgabe" zur Genehmigung der 35. Änderung des GEP keine Rechtswirkungen ihr gegenüber entfalten und keine Ziele der Raumordnung begründen können. Die eingetragene Baulast habe keinen zulässigen Inhalt gehabt und sei deshalb zu Recht gelöscht worden. Sollte sie - die Antragsgegnerin - seinerzeit eine einseitige Verpflichtungserklärung abgegeben haben, sei diese nichtig. Sie verstoße gegen das Verbot von Verpflichtungen zur Unterlassung von Bauleitplanung. Abwägungsmängel lägen ebenfalls nicht vor. Sie, die Antragsgegnerin, habe ihrer Abwägungsentscheidung das Gutachten der GMA zugrundelegen dürfen. Das Gutachten sei in sich schlüssig und widerspruchsfrei. Es habe einen Branchenmix zu Grunde gelegt, wie er im CentrO vorhanden sei. Durch Worst-Case-Annahmen sei das Gutachten auf der sicheren Seite. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des GMA-Gutachtens, wonach die Umsatzverlagerungen, also die Auswirkungen der CentrO-Erweiterung, für die Umlandkommunen deutlich unter 5 % lägen, könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Nachbarkommunen in ihren zentralen Versorgungsbereichen rechtserheblich, d.h. unzumutbar beeinträchtigt würden. Soweit die Nachbarstädte anderer Meinung seien, hätten sie das Gegenteil nicht substantiiert dargelegt.

Die Beigeladene beantragt ebenfalls,

den Antrag abzulehnen.

31

32

33

Sie macht geltend: Der Antrag sei unbegründet. Formelle Mängel der Bebauungsplanänderung lägen nicht vor. Auch in materieller Hinsicht sei die 3. Änderung wirksam. Ihre - der Beigeladenen - Begründung entspricht im Wesentlichen dem Vorbringen der Antragsgegnerin. Vertiefende Ausführungen macht die Beigeladene zur Raumordnung. Sie ist der Ansicht dass Ziele der Raumordnung nicht entgegenstünden. Weder § 24 Abs. 3 LEPro NRW noch Ziel 4 in Kapitel 1.2 GEP 99 noch die zentralörtliche Gliederung gemäß § 22 LEPro NRW oder Plansatz B I.2.2 LEP seien hinreichend bestimmt, um ein verbindliches Gebot oder Verbot im Sinne von § 3 Nr. 2 ROG darstellen zu können. Bezüglich § 24 Abs. 3 LEPro NRW sowie des Plansatzes B I.2.2 LEP sei zu beachten, dass es sich hierbei um Soll-Vorgaben handle, die Ausnahmenvoraussetzungen jedoch vom Plangeber nicht mit hinreichender Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit festgelegt worden seien. Dies stehe der behaupteten Zielqualität entgegen. Selbst wenn es sich um Ziele der Raumordnung handeln sollte, stünden diese der 3. Änderung nicht entgegen. Die Planung entspreche vielmehr den Vorgaben der angesprochenen Regelungen. Sämtliche Regelungen enthielten kein so genanntes "Kongruenzgebot", nach welchem großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren den "Verflechtungsbereich" ihrer Standortgemeinde nicht überschreiten dürften. Ein solches Gebot lasse sich insbesondere nicht dem zentralörtlichen Gliederungsprinzip entnehmen, da dieses lediglich die gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung in allen Teilen des Landes sicherstellen wolle und daher nur eine Mindestausstattung für die zentrale Orte vorgebe, jedoch keine Obergrenzen für die Ansiedlung privater Versorgungseinrichtungen enthalte. Der 3. Änderung stünden auch keine "speziellen landesplanerischen Zielvorgaben" entgegen. Derartige Zielvorgaben existierten nicht. Etwas anderes ergebe sich weder im Zusammenhang mit der 35. GEP-Änderung noch mit der Genehmigung der 61. Änderung des Flächennutzungsplans. Ziele der Raumordnung und Landesplanung könnten gem. § 3 Nr. 2 ROG nur in "Raumordnungsplänen" formuliert werden, nicht jedoch in Aufforderungen an die Bezirksplanungsbehörde, in GEP-Änderungsbeschlüssen und begleitenden "Maßgaben" zu einer Genehmigung. Zudem sei hier eine atypische Fallgestaltung gegeben, der es der Antragsgegnerin erlaube, von der Regelaussage der angeblichen Soll-Ziele abzuweichen und die Planung ohne Bindung an verbindliche Zielvorgaben zu realisieren. Der Satzungsbeschluss über die 3. Änderung leide auch nicht an Abwägungsfehlern. Die Belange der Nachbargemeinden seien ordnungsgemäß berücksichtigt worden. Die Festsetzung eines Kerngebiets sei nicht zu beanstanden. Dies habe der erkennende Senat bereits mit dem Urteil vom 20. Mai 1994 in dem Normenkontrollverfahren 10a D 104/93.NE gegen den Bebauungsplan Nr. 275 A erkannt. Der Satzungsbeschluss leide im Übrigen auch nicht an sonstigen Fehlern.

Der Vertreter des öffentlichen Interesses hat mit Schriftsatz vom 2. Mai 2005 seine Beteiligung am Verfahren erklärt, ohne einen eigenen Antrag zu stellen. Er unterstützt den Antrag der Antragstellerin und schließt sich deren Ausführungen an. 34

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes und des Vorbringens der Beteiligten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Antragsgegnerin sowie der von den übrigen Beteiligten vorgelegten Unterlagen, ferner auf den Inhalt der Verfahrensakten 10 D 148/04.NE, 10 D 153/04.NE, 10 D 154/04.NE, 10 D 155/04.NE, 10 D 156/04.NE, 10 D 157/04.NE, 10 D 158/04.NE und auf die Verfahrensakten 10a D 104/93.A und 10a D 137/93.A Bezug genommen. 35

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e : 36

Der zulässige Antrag ist unbegründet. 37

A.) 38

Der Antrag ist zulässig.	39
Die Antragstellerin ist antragsbefugt. Nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO kann einen Normenkontrollantrag jede natürliche oder juristische Person, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden, sowie jede Behörde innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung der Rechtsvorschrift stellen.	40
Für die Antragsbefugnis der Antragstellerin als Behörde ist insoweit ausreichend, dass die angegriffene Norm in ihrem Wirkungsbereich anzuwenden ist. Die Antragstellerin hat als höhere Verwaltungsbehörde den Bebauungsplan sowohl als Widerspruchsbehörde als auch als Fachaufsichtsbehörde zu beachten. Dies begründet ihr berechtigtes Interesse, Klarheit über diejenige objektive Rechtslage zu schaffen, die sich auf ihr Aufgabengebiet auswirken kann und regelmäßig auch auswirken wird.	41
Vgl. zur Antragsbefugnis der höheren Verwaltungsbehörde: BVerwG, Beschluss vom 11. August 1989 - 4 NB 23.89 -, BRS 49 Nr. 40 unter Bezugnahme auf BVerwG, Beschluss vom 15. März 1989 - 4 NB 10.88 -, BRS 49 Nr. 39; BayVGH, Urteil vom 16. November 1992 - 14 N 91.2258 -, BRS 55 Nr. 19 und Urteil vom 1. April 1982 - 15 N 81 A. 1679 -, BRS 39 Nr. 32; OVG NRW, Beschluss vom 31. März 1978 - 10a ND 8/77 -, DVBl 1979 S. 193.	42
Dieses Antragsrecht entfällt mangels Rechtsschutzinteresses hier nicht etwa deshalb, weil die Antragstellerin als zuständige Aufsichtsbehörde die Aufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A durch Maßnahmen der kommunalen Rechtsaufsicht selbst erreichen könnte. Es trifft zwar zu, dass die Aufsichtsbehörde den Bürgermeister anweisen kann, Beschlüsse des Rates, die das gelten-de Recht verletzen, zu beanstanden (§ 119 Abs. 1 Satz 1 GO NRW a.F. / § 122 Abs. 1 Satz 1 GO NRW n.F.). Sie kann ferner solche Beschlüsse, zu denen auch Akte der gemeindlichen Rechtssetzung gehören, nach vorheriger Beanstandung durch den Bürgermeister und nochmaliger Beratung im Rat aufheben. Dieses der Aufsichtsbehörde im Rahmen der Kommunalaufsicht übertragene Beanstandungs- und Aufhebungsrecht vermag jedoch die Befugnis, einen Normenkontrollantrag zu stellen, nicht einzuschränken. Die gesetzlichen Regelungen geben keinen Hinweis darauf, dass die landesrechtlich gegebenen aufsichtsrechtlichen Instrumentarien die Ausübung des bundesrechtlich geregelten behördlichen Antragsrechts nach § 47 VwGO, das eine andere Zielrichtung hat, hindert.	43
So auch BayVGH, Urteil vom 1. April 1982 - 15 N 81 A. 1679 -, BRS 39 Nr. 32.	44
B.)	45
Der Antrag ist jedoch nicht begründet.	46
I. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A - D.-----allee - leidet nicht an beachtlichen Form- oder Verfahrensfehlern gem. §§ 214, 215 BauGB in der hier gemäß § 233 Abs. 2 S. 2 BauGB anzuwendenden, bis zum 19. Juli 2004 geltenden Fassung.	47
Die von der Antragstellerin gerügte Nichtbeteiligung der Städte N3. und E3. im Planaufstellungsverfahren ist unbeachtlich.	48
Soweit die Antragstellerin darin eine Verletzung des Gebots der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB a.F. sieht, ist damit ein formeller Fehler des angegriffenen Bebauungsplans nicht dargetan. § 2 Abs. 2 BauGB gehört nicht zu den in §	49

214 BauGB abschließend aufgeführten planungsrechtlichen Verfahrens- und Formvorschriften, deren Verletzung für die Rechtswirksamkeit von Bebauungsplänen beachtlich ist.

Als Träger eigener Rechte (Art. 28 Abs. 2 GG) waren die Nachbarstädte im Rahmen der allgemeinen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 BauGB a.F. zu beteiligen. Die Städte N3. und E3. hatten Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB a.F. in der Zeit vom 10. Mai bis zum 24. Mai 2004 und im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom 23. Juli bis 23. August 2004. 50

Sieht man die besagten Städte auch als Träger öffentlicher Belange an, 51

vgl. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 9. Aufl. 2005, § 2 Rn 22; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/ Bielenberg, BauGB, Stand: September 2004, § 2 Rn 108. 52

mag im Hinblick auf ihre Nichtbeteiligung im Planaufstellungsverfahren zwar ein Verstoß gegen § 4 BauGB a.F. festzustellen sein, doch wirkt sich dieser Verstoß nicht auf die Wirksamkeit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A aus. Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB a.F. ist es für die Wirksamkeit eines Bebauungsplans unbeachtlich, wenn - wie hier - einzelne Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind. 53

Für die gerügte Nichtbeteiligung der Bezirksregierungen N. und B. gilt ungeachtet der Frage, ob ihre Beteiligung als Träger öffentlicher Belange überhaupt erforderlich war, dasselbe. 54

Die von der Antragstellerin im Zusammenhang mit dem Moderationsverfahren gerügte Befangenheit des Moderators, Prof. Dr. V. , ist für die Frage der formellen Wirksamkeit der Planänderung ebenfalls ohne Relevanz. Die Vorschriften zum Verfahren und zur Form des Planaufstellungsverfahrens sind abschließend im Baugesetzbuch geregelt. Die Durchführung eines Moderationsverfahrens ist danach nicht Bestandteil des Aufstellungsverfahrens. Die Antragsgegnerin hat freiwillig eine Anregung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Westliche Ruhrgebiet aufgegriffen und ein förmliches Verfahren zur regionalen Abstimmung durchgeführt. Mögliche "Mängel" dieses Verfahrens, das keinerlei Rechtsverbindlichkeit aufweist, können weder zur Fehlerhaftigkeit des Planaufstellungsverfahrens noch unmittelbar zur Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans selbst führen. 55

Ein Verfahrens- und/oder Formfehler liegt auch nicht im Zusammenhang mit der Bekanntmachung der Satzung am 20. September 2004 vor. 56

Die Satzung ist wirksam bekannt gemacht worden. Die Förmlichkeiten des in § 2 BekanntmachungsVO NRW geregelten Verfahrens sind eingehalten. Der Oberbürgermeister hat schriftlich bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratsbeschluss übereinstimmt und die Bekanntmachung der Satzung angeordnet. Die Bekanntmachung der Satzung ist gem. § 4 BekanntmachungsVO NRW im Amtsblatt der Antragsgegnerin und zwar in einem Sonderblatt vom 20. September 2004 veröffentlicht worden. 57

Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB a.F. liegt ein beachtlicher Fehler nur vor, wenn der mit der Bekanntmachung der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist. Die Formulierung stellt klar, dass die Wirksamkeit des Bebauungsplans nicht schon dann zu verneinen ist, wenn das Aufstellungsverfahren an irgendeinem Bekanntmachungsfehler leidet, sondern dass es entscheidend darauf ankommt, ob die Bekanntmachung ihren Hinweiszweck erfüllt. 58

Auf die von der Antragstellerin unter Beweis gestellte Tatsache, dass dem Oberbürgermeister nach Satzungsbeschluss und vor Bekanntmachung ihre Weisung, die Satzung nicht bekannt zu machen, zugegangen ist, kommt es ebenso wenig entscheidungserheblich an, wie auf die Frage, ob der Oberbürgermeister treuwidrig einen früheren Zugang der Weisung durch Verschließen des Sitzungssaales verhindert hat. Abgesehen davon, dass der Regierungsvizepräsident von der ihm und der Öffentlichkeit zugänglichen Zuschauerbühne in die Ratssitzung hätte eingreifen können, hätte auch eine rechtmäßige Weisung nicht zu einem beachtlichen Fehler der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 A geführt. Ein etwaiger Verstoß gegen eine kommunalaufsichtliche Weisung stellt nämlich keinen der in § 214 BauGB a.F. abschließend geregelten beachtlichen Verfahrens- und/oder Formfehler dar. Im Übrigen war die Weisung auch rechtswidrig. Soweit sich die Weisung auf § 119 Abs. 1 Satz 1 GO NRW a.F. (= § 122 Abs. 1 Satz 1 GO NRW n.F.) stützt, liegen die Voraussetzungen der Vorschrift nicht vor. Nach dieser kann die Aufsichtsbehörde den Bürgermeister lediglich anweisen, Beschlüsse des Rates, die das geltende Recht verletzen, zu beanstanden. Im Übrigen handelt es sich bei der Weisung zur Beanstandung um eine Maßnahme der Rechtskontrolle im Rahmen der repressiven Aufsicht durch die Aufsichtsbehörde und wird der von der Aufsichtsbehörde angewiesene Oberbürgermeister gewissermaßen als deren verlängerter Arm tätig. Die Anweisung ist folglich mangels Außenwirkung kein Verwaltungsakt, sondern stellt lediglich eine innerdienstliche Weisung dar. Sofern der Oberbürgermeister seiner Beanstandungsverpflichtung nicht nachkommt, kann dies ein Dienstvergehen sein, was sich aber nur im Verhältnis zwischen der Aufsichtsbehörde und dem Oberbürgermeister auswirkt.

Schließlich folgt aus den nachstehenden Urteilsgründen, dass die Weisung auch materiell zu Unrecht ergangen ist. 61

II. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A ist materiell wirksam. 62

1. Mit ihrer im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 275 A abgegebenen Erklärung vom 16. März 1993 hat die Antragsgegnerin nicht - auch nicht partiell - auf ihr Planungsrecht verzichtet. 63

Mit Erklärung vom 16. März 1993 hatte sich die Antragsgegnerin verpflichtet, auf die nach Maßgabe des Beschlusses über die Aufstellung der 35. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes (II a) eingetragene Baulast nur im Einvernehmen mit den Städten E. , F1. , N4. an der Ruhr, E1. , H3. , C. , H2. und den Kreisen X2. und S. zu verzichten oder diese zu verändern. Mit der am 6. Januar 1993 eingetragenen Baulast hatte die damalige Grundstückseigentümerin die Verpflichtung übernommen, die im Bebauungsplan Nr. 275 A als MK 1.1 festgesetzte Fläche nur so auszunutzen, dass für das dort geplante Einkaufszentrum nicht mehr als 70.000 m² Verkaufsfläche entstehen. 64

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen. Diese Vorschrift, die Ausfluss des den Gemeinden durch Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG garantierten Selbstverwaltungsrechts und der daraus folgenden Planungshoheit ist, verbietet es, das Ob und Wie künftiger Planungen vertraglich oder durch einseitige Erklärung vom Willen anderer Gebietskörperschaften abhängig zu machen. Die Entscheidung über den Erlass oder Nichterlass eines Bebauungsplans hat sich in erster Linie an der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung zu orientieren (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie ist einem gesetzlich bestimmten, mit zahlreichen Sicherungen ausgestatteten 65

Rechtssetzungsverfahren zugewiesen, welches gewährleistet, dass die weitgehend in die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde gestellte Bauleitplanung den rechtsstaatlichen Anforderungen an eine angemessene Abwägung und an einen hinreichend durchschaubaren Verfahrensgang gerecht wird. Vertragliche Gestaltungen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung dürfen weder an die Stelle der Entwicklungs- und Ordnungsfunktion der Bauleitplanung treten, noch dürfen sie die Planungshoheit zu einer formalen Hülse werden lassen. Eine vertragliche Verpflichtung zur Nichtplanung, insbesondere wenn sie - wie hier - ungeachtet zukünftiger Planungsbedürfnisse auf eine dauerhafte Unterlassung der Planung gerichtet ist, ist danach nicht nur unzulässig, sondern auch unwirksam. Mit dieser Zielrichtung widerspricht die Erklärung ebenso wie die vertragliche Vorwegnahme von Planungsentscheidungen durch gemeindliche Verpflichtung zum Erlass von Bauleitplänen (§ 2 Abs. 3 BauGB / § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB n.F.) der Planungshoheit der Gemeinde.

Vgl. Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 6. März 1985 - 3 N 207/85 -, NVwZ 1985, 839 = BRS 44 Nr. 1; Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 1 Rn 114; Gierke, in: Brügelmann, BauGB, Bd. 1, Stand: Oktober 2003, § 1 Rn 214. 66

2. Auch die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben. Was im Sinne dieser Vorschrift erforderlich ist, bestimmt sich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Die angesprochene Planrechtfertigung ist gegeben, wenn der Bebauungsplan nach seinem Inhalt auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgerichtet und nach der planerischen Konzeption der zur Planung berufenen Gemeinde als Mittel hierfür erforderlich ist. 67

Vgl. BVerwG, Urteil vom 5. Juli 1974 - IV C 50.72 -, BRS 28 Nr. 4 und Urteil vom 14. Februar 1975 - IV C 21.74 -, BRS 29 Nr. 6. 68

Nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB sind nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Davon ist beispielsweise auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen oder eine positive städtebauliche Zielsetzung nur vorgeschoben wird. 69

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. Oktober 1996 - 4 B 180.96 -, BRS 58 Nr. 3. 70

Die hier streitige Planänderung ist städtebaulich gerechtfertigt. Auch wenn die beschlossene Erweiterung des Einkaufszentrums auf eine Anregung privater Investoren zurückgeht, ist nicht anzunehmen, dass die Planung ausschließlich dazu dient, deren Wünsche zu bedienen. Die mit der Planänderung verfolgten Interessen sind der Planbegründung (Ziffer 2.3, Städtebauliche Entwicklungsziele) zu entnehmen. Nach Ansicht des Rates ist das Freizeit- und Einkaufszentrum CentrO der städtebauliche und wirtschaftliche "Nukleus" der Neuen Mitte P. und stellt für die Stadt ein stadt- und regionalpolitisch wie touristisch wichtiges Zentrum dar. Vor dem Hintergrund der im Stadtgebiet einhergehenden Strukturveränderung soll die wirtschaftliche Schubkraft dieses Zentrums noch stärker genutzt werden, um die Entwicklung der Flächen und Projekte in der näheren Umgebung (insbesondere der Flächen im Bereich der N2. , dem Zukunftspark O.Vision sowie im Bereich der P1. und F. Straße) zu unterstützen, die vorhandene Infrastruktur besser auszulasten und Arbeitsplätze zu schaffen. Das sind beachtliche städtebauliche, insbesondere wirtschaftliche Belange, die im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden und ein Planungserfordernis begründen können. 71

Ob die allgemeinen Planziele auch in ihrer konkreten Umsetzung von § 1 Abs. 3 BauGB gedeckt sind, hängt davon ab, ob die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen der Gesamtkonzeption "vernünftigerweise geboten" sind bzw. ob sie "einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen". 72

Vgl. BVerwG, Urteile vom 6. Juni 2002 - 4 CN 4.01 -, BRS 65 Nr. 78 und vom 17. September 2003 - 4 C 14.01 -, NVwZ 2004, 220. 73

Auch insoweit bestehen keine Bedenken. Bei dem "Wie" der Planung hat die Gemeinde ein weites Planungsermessen, dessen Ausübung sich maßgebend nach ihren eigenen städtebaulichen Vorstellungen richtet. Es entspricht dem ausdrücklichen Willen der Antragsgegnerin, die Neue Mitte P. als Wirtschaftsstandort auszubauen und das Einkaufszentrum zu erweitern. Die zugelassene Erweiterung der für den Einzelhandel nutzbaren Flächen ist weder willkürlich noch deren Notwendigkeit vorgeschoben. Entgegen dem Einwand der Antragstellerin ist die Antragsgegnerin von zutreffenden Flächenangaben ausgegangen. Die gesamte Geschossfläche für den Einzelhandel im von der 3. Änderung erfassten Plangebiet beläuft sich einschließlich der im Rahmen der Planänderung ermöglichten Erweiterung (30.000 m²) auf 155.000 m². Davon entfallen 120.000 m² der bisher festgesetzten Geschossfläche für den Einzelhandel auf den zentralen Einkaufsbereich MK 1.1 und 5.000 m² Geschossfläche für den Einzelhandel auf den Bereich MK 1.2 (Gastronomiezeile), für den nach den textlichen Festsetzungen allerdings nur eine ausnahmsweise zulässige Nutzung für Einzelhandel vorgesehen ist. Nach den Angaben der Beigeladenen ist die im Bereich MK 1.1 zulässige Geschossfläche bis auf 600 m² vollständig ausgenutzt. Der im Aufstellungsverfahren vorgebrachte Einwand, es mangle der angestrebten Planänderung an der Erforderlichkeit deswegen, weil jedenfalls im Bereich der Gastronomiezeile MK 1.2 weitere Einzelhandelsflächen zur Verfügung stünden, greift nicht durch. Der Antragsgegnerin geht es im Rahmen ihrer Planung nicht darum, an irgendeiner Stelle im Plangebiet die Zulassung von Einzelhandel zu ermöglichen. Vielmehr soll gerade das Einkaufszentrum im Bereich MK 1.1 als zusammenhängender Komplex einer Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben vergrößert werden und sollen die dort bestehenden Betriebe sich angemessen erweitern und an neue Marktbedingungen anpassen können. Ferner sollen sich zur Abrundung des Angebotsspektrums des Einkaufszentrums vor allem im Bereich der Nord-Süd-Achse neue Betriebe ansiedeln können. Bewährte Konzepte sollen nach dem ausdrücklichen Willen des Plangebers belassen und nicht verändert werden. Das gilt im Besonderen für den Bereich MK 1.2, in dem sich ausschließlich gastronomische Betriebe angesiedelt haben ("Gastronomiezeile") und in dem eine Ansiedlung von - dort ausnahmsweise zulässigen - Einzelhandelsbetrieben nicht geplant ist. 74

3. Der Bebauungsplan verstößt nicht gegen § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. 75

Was als ein Ziel im Sinne des Raumordnungsrechts anzusehen ist, wird durch das Bundes-Raumordnungsgesetz - ROG - bestimmt. Ob eine Planaussage Zielqualität hat, ist allein vom Bundesrecht her zu beurteilen. 76

Vgl. BVerwG, Urteil v. 18. September 2003 - 4 CN 20.02 -, BVerwGE 119, 54 = BRS 66 Nr. 5. 77

Nach der Begriffsbestimmung des § 3 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung oder Sicherung des Raums. Den Zielen kommt die Funktion zu, räumlich und sachlich die zur 78

Verwirklichung der Grundsätze der Raumordnung notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. In ihnen spiegelt sich bereits eine landesplanerische Abwägung zwischen den durch die Grundsätze der Raumordnung (§ 3 Nr. 3 ROG) verkörperten unterschiedlichen raumordnerischen Belangen wider. Einer weiteren Abwägung auf einer nachgeordneten Planungsstufe sind sie nicht zugänglich. Die planerischen Vorgaben, die sich ihnen entnehmen lassen, sind verbindlich. Dem für eine Zielfestlegung charakteristischen Erfordernis abschließender Abwägung ist genügt, wenn die Planaussage auf der landesplanerischen Ebene keiner Ergänzung mehr bedarf. Der Plangeber kann es, je nach den planerischen Bedürfnissen, damit bewenden lassen, bei der Formulierung des Planziels Zurückhaltung zu üben und damit den planerischen Spielraum der nachfolgenden Planungsebene schonen. Von einer Zielfestlegung kann allerdings keine Rede mehr sein, wenn die Planaussage eine so geringe Dichte aufweist, dass sie die abschließende Abwägung noch nicht vorwegnimmt.

Erfüllt eine landesplanerische Regelung nicht die vorbeschriebenen inhaltlichen Voraussetzungen, so ist sie kein Ziel der Raumordnung. Anders lautende Bekundungen des Plangebers vermögen eine Planaussage nicht zu einem Ziel erstarken zu lassen. 79

Vgl. BVerwG, Urteil vom 18. September 2003 - 4 CN 20.02 -, a.a.O. 80

Die Ziele der Raumordnung werden in Nordrhein-Westfalen gem. § 11 LPIG NRW (§ 12 LPIG NRW in der Fassung vom 3. Mai 2005, GV NRW, S. 430) im Landesentwicklungsprogramm, im Landesentwicklungsplan, in Gebietsentwicklungsplänen (heute Regionalplänen) und in Braunkohleplänen dargestellt. 81

Der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A steht danach kein Ziel der Raumordnung entgegen, weil die nachfolgend zu prüfenden Regelungen entweder keine bindenden Planungsvorgaben beinhalten oder weil die Planänderung der jeweiligen Vorgabe entspricht. 82

a) Gem. § 24 Abs. 3 LEPro NRW sollen Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur ausgewiesen werden, soweit die in ihnen zulässigen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und wenn sie räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind. 83

Diese Vorschrift enthält entgegen der bisherigen Rechtsprechung des erkennenden Gerichts keine Ziele der Raumordnung, an die die Bebauungsplanung der Antragsgegnerin im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen war. 84

Vgl. zur bisherigen Rspr.: OVG NRW, Urteil vom 22. Juni 1998 - 7a D 108/96.NE -, BRS 60 Nr. 1, Urteil vom 11. Januar 1999 - 7 A 2377/96 -, BRS 62 Nr. 39, Urteil vom 6. April 2000 - 7a D 132/ 97.NE -, nicht veröffentlicht und Urteil vom 7. Dezember 2000 - 7a D 60/99.NE -, BRS 63 Nr. 34. 85

Ziele der Raumordnung können nur Festlegungen sein, die verbindliche Vorgaben enthalten. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Die Festlegung muss daher strikt formuliert werden. Ferner muss sie bestimmt oder bestimmbar und abschließend vom Plangeber abgewogen sein. Verbindliche Ziele der Raumordnung im vorbeschriebenen Sinne sind üblicherweise durch zwingende Formulierungen als Mussvorschriften ausgestaltet. 86

Der im III. Abschnitt des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro) unter der Überschrift "Allgemeine Ziele der Raumordnung und Landesplanung für Sachbereiche" enthaltene § 24 Abs. 3 LEPro NRW ist hingegen als Soll-Vorschrift formuliert. Das Wort "soll" bedeutet - so auch die bisherige Rechtsprechung zu § 24 Abs. 3 LEPro NRW - dass die daran anknüpfende Rechtsfolge als "grundsätzlich" bzw. als "in der Regel" verbindlich anzunehmen ist.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 2. Juli 1992 - 5 C 39.90 -, BVerwGE 90,275 = DVBl 1992, 1487 (zur Auslegung einer Soll-Vorschrift im verwaltungsrechtlichen Sinne); Maurer, Allgemeines Verwaltungsrecht, 15. Aufl. 2004, § 7 Rn 11 (S. 136); vgl. zur bisherigen Rechtsprechung zu § 24 Abs. 3 LEPro NRW: OVG NRW, Urteile vom 22. Juni 1998 - 7a D 108/96.NE -, vom 11. Januar 1999 - 7 A 2377/96 -, vom 6. April 2000 - 7a D 132/97.NE - und vom 7. Dezember 2000 - 7a D 60/99.NE -, jeweils a.a.O. 88

Soweit Soll-Vorschriften im verwaltungsrechtlichen Sinne dahin ausgelegt werden, dass bei Vorliegen von Umständen, die den Fall als atypisch erscheinen lassen, die Behörde nach pflichtgemäßem Ermessen anders verfahren darf als im Gesetz vorgesehen, ist dieser Ansatz - entgegen der zitierten bisherigen Rechtsprechung des erkennenden Gerichts - auf Soll-Vorschriften im Raumordnungsrecht nicht übertragbar. Mit dem Merkmal der Atypizität sind entgegen der für Ziele der Raumordnung zu fordernden Letztverbindlichkeit die Fallgestaltungen, bei denen die Regelvorgaben der Vorschrift nicht gelten sollen, nicht hinreichend bestimmt oder bestimmbar beschrieben. Für Zielabweichungen sieht der Gesetzgeber im Raumordnungsrecht ein besonderes Zielabweichungsverfahren in § 11 und 23 Abs. 2 ROG bzw. § 24 LPlG NRW n.F. vor. Mit diesem Verfahren hat er auf der Ebene der Raumordnung die planungsrechtliche Befreiungsvorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB nachgebildet mit der Folge, dass atypische Fälle in diesem eigens dafür geschaffenen raumordnerischen Zielabweichungsverfahren zu lösen sind. Von der Befreiungslage zu unterscheiden sind vorhersehbare Abweichungslagen, die der Normgeber erkennen und als Ausnahmen mitregeln kann. Nur wenn in einem solchen Fall auch die mitgeregelte Ausnahme hinreichend bestimmt oder bestimmbar ist, kann die Vorschrift Zielcharakter haben und die durch Art. 28 Abs. 2 GG gewährleistete Planungshoheit der Gemeinde "im Rahmen der Gesetze", die den rechtsstaatlichen Anforderungen genügen müssen, einschränken. 89

Für die Auslegung von Soll-Vorschriften im Raumordnungsrecht folgt der Senat der teilweise in der obergerichtlichen Rechtsprechung und Literatur vertretenen Auffassung, wonach auch diese Vorschriften eine Regel-Ausnahme-Struktur aufweisen und auf sie die Grundsätze anzuwenden sind, die das Bundesverwaltungsgericht zur Bestimmung des Ziel- bzw. Grundsatzcharakters derartiger raumordnungsrechtlicher Normen mit Regel-Ausnahme-Struktur entwickelt hat. 90

Vgl. zu landesplanerischen Bestimmungen mit Regel-Ausnahme-Struktur: BVerwG, Urteile vom 18. September 2003 - 4 CN 20.02 -, BVerwGE 119, 54 = BRS 66 Nr. 5 und vom 17. September 2003 - 4 C 14.01 -, BRS 66 Nr. 1; ferner: BayVGH, Urteil vom 19. April 2004 - 15 B 99. 2605 - BauR 2005, 63 (zur Anwendung der Rechtsprechung des BVerwG auf eine raum-ordnerische Soll-Vorschrift); Rojahn, in: Jarass (Hrsg.), Interkommunale Abstimmung in der Bauleitplanung, Münster 2003, S. 31 (34); Hoppe, Stehen die "Ziele der Raumordnung" in der Form von Soll-Zielen vor dem Aus?, DVBl 2004, 478; derselbe, in: BayVBl 2005, 356, "Die grundsätzliche Formulierung von Raumordnungszielen als Soll- Vorschriften im Bayerischen Landesplanungsgesetz ..." (der Aufsatz hat dem Senat als Vorabdruck vorgelegen). 91

Demnach können auch Plansätze, die eine Regel-Ausnahme-Struktur aufweisen, die Merkmale einer verbindlichen Vorgabe im Sinne des § 3 Nr. 2 ROG erfüllen. Macht der Plangeber von der Möglichkeit Gebrauch, den Verbindlichkeitsanspruch seiner Planungsaussage dadurch zu relativieren, dass er selbst Ausnahmen formuliert, wird damit die abschließende Abwägung nicht ohne weiteres auf eine andere Stelle verlagert. Vielmehr ist es dem Plangeber grundsätzlich unbenommen, selber zu bestimmen, wie weit die Steuerungswirkung reichen soll, mit der von ihm geschaffene Ziele Beachtung beanspruchen. Die Merkmale einer verbindlichen Vorgabe erreichen solche Plansätze allerdings nur, wenn der Plangeber neben den Regel- auch die Ausnahmenvoraussetzungen mit hinreichender tatbestandlicher Bestimmtheit oder doch wenigstens Bestimmbarkeit selbst festlegt, so dass der planenden Gemeinde die Identifizierung eines raumordnerischen Ausnahmefalls ermöglicht wird. In einem solchen Fall handelt es sich um verbindliche Aussagen, die nach Maßgabe ihrer - beschränkten - Reichweite der planerischen Disposition nachgeordneter Planungsträger entzogen sind.	92
Vgl. BVerwG, Urteil vom 18. September 2003 - 4 CN 20.02 -, a.a.O.	93
Soll-Vorschriften im Raumordnungsrecht können demnach verbindliche Regelungen im Sinne von Zielen enthalten, wenn für vorhersehbare Fallgestaltungen, die nicht der Zielbindung unterliegen sollen, Ausnahmen räumlicher und sachlicher Art bestimmt werden oder jedenfalls bestimmbar sind. Unvorhersehbare, atypische Fallgestaltungen bleiben dem Zielabweichungsverfahren überlassen.	94
Vgl. auch Runkel, in: Bielenberg/Runkel/Span-nowsky, Raumordnungs- und Landesplanungs-recht des Bundes und der Länder, Kommentar, Bd. II, Stand: September 2004, K § 3 Rn 23 - 27.	95
Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen scheidet § 24 Abs. 3 LEPro NRW als verbindliche Vorgabe aus, weil die Planaussage den Anforderungen an das Bestimmtheitsgebot weder im Hinblick auf die im Gesetz enthaltenen Voraussetzungen des Regelfalles, noch im Hinblick auf die Voraussetzungen der Ausnahmefälle gerecht wird.	96
Hinsichtlich des Regelfalles, konkretisiert die Vorschrift nicht hinreichend, wann die Nutzungen der angestrebten zentralörtlichen Gliederung und der Sicherung der jeweiligen Versorgungsaufgabe "entsprechen". Es bleibt unklar, ob etwa von der Versorgungsaufgabe der zentralörtlichen Stufe für ihren Verflechtungsbereich auszugehen oder ob insoweit allein auf das Gemeindegebiet des jeweiligen zentralen Ortes abzustellen ist. Es gibt keine Bestimmungsmerkmale dafür, welche Zentralitätsstufe eine Gemeinde aufweisen muss, um von einer Übereinstimmung zwischen einem geplanten Einzelhandelsvorhaben bestimmter Größenordnung und der Belegenheitsgemeinde sprechen zu können.	97
Vgl. Hoppe, "Ziele der Raumordnung" (§ 3 Nr. 2 ROG 1998) und "Allgemeine Ziele der Raumordnung und Landesplanung" im Landesentwicklungsprogramm - LEPro - des Landes Nordrhein-Westfalen, NWVBl 1998, 461 (465 f).	98
Ebenfalls unbestimmt ist die Entsprechung zur "angestrebten zentralörtlichen Gliederung", wenn es - wie hier - um die Festsetzung eines Kerngebiets und die in ihm zulässigen Nutzungen geht, da in einem Kerngebiet nach § 7 Abs. 2 BauNVO vielfältige Nutzungen allgemein zulässig sind.	99
Zu den Voraussetzungen der in der Vorschrift durch die Verwendung der Soll- Formulierung angelegten Ausnahmefälle, in denen es der Entsprechung zur "angestrebten zentralörtlichen	100

Gliederung" und/oder der räumlichen und funktionalen Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten nicht bedarf, verhält sich die Planaussage in keiner Weise. Sie sind auch für die Gemeinden als Adressaten raumordnerischer Vorgaben weder aus sich heraus noch im Zusammenhang mit anderen Planaussagen im Landesentwicklungsprogramm, im Landesentwicklungsplan oder im Gebietsentwicklungsplan bestimmbar.

Vgl. zu einer Fallgestaltung mit hinreichend bestimmtem Ausnahmefall: BVerwG, Urteil vom 17. September 2003 - 4 C 14.01 -, a.a.O. 101

Der Mangel ausreichender Bestimmtheit sowohl des Regel- als auch des Ausnahmefalls relativiert die in § 24 Abs. 3 LEPro NRW enthaltene Aussage und nimmt ihr die Zielqualität. Es handelt sich nur um einen von der Gemeinde im Rahmen der Abwägung zu beachtenden allgemeinen Grundsatz der Raumordnung (vgl. dazu nachfolgend unter Ziffer 7 a). 102

Der Senat käme im Übrigen auch dann, wenn er entgegen den vorstehenden Ausführungen die bisherige Rechtsprechung des erkennenden Gerichts zur Zielqualität des § 24 Abs. 3 LEPro NRW für maßgeblich ansähe, 103

vgl. OVG NRW, Urteile vom 22. Juni 1998 - 7a D 108/96.NE -, a.a.O., vom 11. Januar 1999 - 7 A 2377/96 -, a.a.O., vom 6. April 2000 - 7a D 132/97.NE -, a.a.O. und vom 7. Dezember 2000 - 7a D 60/99.NE -, a.a.O., die vor den erwähnten Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts zu Raumordnungsvorschriften mit Regel-Ausnahme- Struktur ergangen sind, 104

insgesamt zu demselben Ergebnis. 105

Auch dann wäre die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A mit § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar, weil sich ein Verstoß gegen die darin verankerte Anpassungspflicht im Hinblick auf § 24 Abs. 3 LEPro NRW nicht feststellen ließe. Auch nach den früheren Entscheidungen des erkennenden Gerichts enthält die Vorschrift kein absolutes Verbot der Ausweisung von Kern- oder Sondergebieten für Einkaufszentren an so genannten nicht integrierten Standorten. Durch die Verwendung des Wortes "sollen" wird nach dieser Rechtsprechung dem Umstand Rechnung getragen, dass mit der Orientierung von Kern- und Sondergebieten für Einkaufszentren an der zentralörtlichen Gliederung, der Versorgung der Bevölkerung sowie den jeweiligen Siedlungsschwerpunkten nicht jede örtliche Besonderheit berücksichtigt sein kann. Danach kann im atypischen Einzelfall die Errichtung eines Einkaufszentrums städtebaulich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung gerechtfertigt sein, auch wenn den Vorgaben des § 24 Abs. 3 LEPro NRW nicht vollen Umfangs genügt ist. 106

Jedenfalls eine solche Sondersituation im Sinne eines atypischen Ausnahmefalls ist hier gegeben. 107

Das Einkaufszentrums CentroO liegt mit der Neuen Mitte P. im stark verdichteten Ballungsraum "Westliches Ruhrgebiet". Die Region ist dadurch gekennzeichnet, dass die Gemeindegebiete mehrerer Oberzentren und einer Vielzahl von Mittelzentren unmittelbar aneinander grenzen und die Bürger die dort jeweils gegebenen zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote wegen der geringen räumlichen Entfernungen sowie der vorhandenen guten Infrastruktur weitgehend unabhängig von der Zugehörigkeit zu einer bestimmten Gemeinde und ihrem gedachten Versorgungsbereich nutzen. Auch lässt sich das CentroO selbst nicht in das landesplanerisch vorgegebene zentralörtliche Gliederungssystem, das der Antragsgegnerin den Status eines Mittelzentrums zuweist, einbinden. Bereits in seinem derzeitigen Bestand weist es eine Struktur auf, die den Rahmen eines herkömmlichen 108

Mittelzentrums zumindest bezüglich der Einzelhandelsstruktur sprengt. Diese Struktur ist auf das Gesamtkonzept der Neuen Mitte P. zurückzuführen, welches von Anfang an darauf angelegt war, aus der ehemaligen Industriestadt P. ein postindustrielles touristisches Ziel sowie einen neuartigen Handels- und Dienstleistungsstandort zu schaffen. In diesem Sinne steht das CentrO stellvertretend für den Strukturwandel in P., den die Landesregierung NRW zur Schaffung neuer Arbeitsplätze mit hohem öffentlichen Mitteleinsatz gefördert hat. Das CentrO unterscheidet sich von herkömmlichen Einzelhandelsprojekten im Ruhrgebiet, weil es nicht nur Einkaufsmöglichkeiten bietet, sondern zusätzlich mit begleitenden Freizeit-, Kultur-, Gastronomie- sowie Unterhaltungsangeboten ausgestattet und in diesem Umfeld auf überregionale Ausstrahlung angelegt ist.

b) Ziele der Raumordnung, die der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A entgegenstehen, ergeben sich ferner - entgegen der Ansicht der Antragstellerin - nicht aus dem Plansatz B I.2.2 des Landesentwicklungsplans (LEP 1995). Danach soll die siedlungsräumliche Schwerpunktbildung von Wohnungen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen im Sinne des § 7 LEPro NRW auf der Grundlage der zentralörtlichen Gliederung angestrebt und innergemeindlich auf Siedlungsschwerpunkte gemäß § 6 LEPro NRW ausgerichtet werden. Der Plansatz weist als Soll-Vorschrift - wie § 24 Abs. 3 LEPro NRW - eine Regel-Ausnahme-Struktur auf. Eine verbindliche Vorgabe im Sinne eines Ziels der Raumordnung enthält der Plansatz danach nicht, weil er den an ein solches Ziel zu stellenden Anforderungen des Bestimmtheitsgebots nicht gerecht wird. Unklar ist bereits, was mit "zentralörtlichen Einrichtungen" im Sinne von § 7 LEPro NRW gemeint ist. Insbesondere vermag der Senat nicht zu erkennen, ob auch Kerngebiete, die nach § 1 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit Abs. 2 und § 7 BauNVO im Bebauungsplan als Baugebiet festgesetzt werden können und von ihrer gesetzlich vorgegebenen Struktur her auch die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Größenordnung zu einem Einkaufszentrum ermöglichen, als "zentralörtliche Einrichtungen" entsprechend § 7 LEPro NRW zu verstehen sind. Darüber hinaus enthält der Plansatz keinerlei Anhaltspunkte dafür, welches die Voraussetzungen für eine Ausnahme von einer strikten Anwendung sein sollen.

109

Selbst wenn es sich im Übrigen bei Plansatz B I.2.2 um ein Ziel handeln sollte, läge hier - wie oben beschrieben (Ziffer 3 a) - ein atypischer Fall vor.

110

c) Schließlich stehen auch auf der Ebene der Regionalplanung keine Ziele der Raumordnung entgegen.

111

aa) Solche ergeben sich nicht aus den im Gebietsentwicklungsplan vom 25. Januar 1993 (35. Änderung) enthaltenen Planaussagen, wonach das Plangebiet in einem "Wohnsiedlungsbereich" liegt. Soweit die 35. Änderung des Gebietsentwicklungsplans mit einer "Maßgabe" genehmigt worden ist, bezieht sich der Inhalt dieser Maßgabe ausdrücklich nicht auf die Darstellungen des Gebietsentwicklungsplans. Es handelte sich vielmehr um eine Vorgabe an den damaligen Regierungspräsidenten E2. in seiner Eigenschaft als Bezirksplanungsbehörde, "bei der landesplanerischen Anpassung der Bauleitpläne der Stadt P." die im Beschluss des Bezirksplanungsrats vom 15. Oktober 1992 unter Tz. II a und b aufgeführten Begrenzungen öffentlich-rechtlich abzusichern (70.000 m² Verkaufsfläche im Zentrumsbereich) und im Übrigen die Verkaufsflächenenerweiterungen auf eine Obergrenze von insgesamt rund 76.000 m² zu begrenzen. Die Festschreibung einer Verkaufsflächenbegrenzung im Gebietsentwicklungsplan selbst hat die Bezirksplanungsbehörde ausdrücklich abgelehnt. Sie hielt diese Festlegungen zum einen nicht für erforderlich, da die Einhaltung der Vorgaben bei der landesplanerischen Anpassung der Bauleitpläne für die Neue Mitte überprüft werden sollten und ging zum anderen davon

112

aus, dass solche Festlegungen der Systematik des Gebietsentwicklungsplans widersprechen würden, weil dieser für die einzelnen Wohnsiedlungsbereiche die Verkaufsflächen für Einkaufszentren nicht festlege und eine einzelfallbezogene Regelung zur Festlegung von Verkaufsflächen der "Entfeinerung" der Gebietsentwicklungspläne zuwiderlaufen würde.

Der GEP in der Form der 35. Änderung und die im Zusammenhang mit seiner Genehmigung erteilte "Maßgabe" sind für die Wirksamkeit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A auch nicht mittelbar insoweit von Bedeutung, als ein Verstoß gegen die "Maßgabe" bei der landesplanerischen Anpassung des Ursprungsbebauungsplans zu dessen Unwirksamkeit und damit auch zur Unwirksamkeit der nachfolgenden 3. Änderung geführt hätte. Vielmehr ist im Rahmen des im Hinblick auf den Ursprungsbebauungsplan durchgeführten Anpassungsverfahrens nach § 20 LPlG NRW der "Maßgabe" Rechnung getragen und die Begrenzung der Verkaufsfläche - wie gefordert - durch Eintragung einer Baulast öffentlich-rechtlich abgesichert worden. Dass sich diese Absicherung letztlich als untaugliches Instrument erwiesen hat, um den Vorstellungen des Bezirksplanungsrates im Zusammenhang mit der 35. Änderung des GEP dauerhaft Geltung zu verschaffen, macht den Ursprungsbebauungsplan nicht fehlerhaft. 113

Die auf der Grundlage des § 20 LPlG NRW erfolgte landesplanerische Stellungnahme, stellt selbst kein Ziel der Raumordnung dar. Die landesplanerische Stellungnahme schließt lediglich das Zielanpassungsverfahren ab, trifft aber keine verbindliche Aussage über die Genehmigungsfähigkeit eines Bauleitplans. Sie ist als schlicht hoheitliches Handeln einzuordnen und nicht als Verwaltungsakt zu qualifizieren. Der feststellende Gehalt einer negativen Stellungnahme erschöpft sich in einer Aussage über das Planungsrisiko, das bei einem Festhalten der planenden Gemeinde an den beabsichtigten Festsetzungen beziehungsweise Darstellungen besteht. Insoweit hat die landesplanerische Stellungnahme Hinweis- und Warncharakter. Wie die negative Stellungnahme das Risiko, dass die Genehmigungsbehörde eine Genehmigung des Flächennutzungsplans nicht erteilt, vergrößert, verringert die positive Stellungnahme das Risiko. 114

Vgl. König/Zekl, Rechtsqualität und gerichtliche Überprüfbarkeit der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG NW, NWVBl 1999, 334. 115

Schließlich ist der Gebietsentwicklungsplan in Gestalt der 35. Änderung durch den Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk E2. in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1999 (nachfolgend: GEP 99), ersetzt worden (§ 16 Abs. 3 Satz 1 LPlG NRW, § 22 Abs. 1 LPlG NRW n.F.) mit der Folge, dass die Planaussagen des vormaligen Plans sowohl tatsächlich als auch rechtlich nicht mehr maßgeblich sind. Der GEP 99 enthält weder im Plan selbst noch in Gestalt von Nebenbestimmungen Regelungen zur Verkaufsflächenbegrenzung des CentrO. 116

bb) Der GEP 99 enthält im Übrigen - auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Änderungen - kein Ziel der Raumordnung, das der hier streitigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A entgegensteht. Einschlägig sind hier die in Kapitel 1.2 unter Ziel 4 (Sätze 1 - 3) formulierten Vorgaben. Diese haben folgenden Wortlaut: (1) Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. (2) Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standorts nicht wesentlich überschreitet. (3) Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind dem bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen. 117

Während die Vorgaben in den Sätzen 1 und 3 Ziele der Raumordnung beinhalten, stellt Satz 2 keine bindende Planungsvorgabe und folglich kein Ziel der Raumordnung dar. 118

(1) Satz 1 entspricht den Anforderungen an ein raumordnerisches Ziel. Wo sich die angesprochenen allgemeinen Siedlungsbereiche befinden, ist durch zeichnerische Darstellung festgelegt. An der Eindeutigkeit und Bestimmtheit dieser Aussage ist nicht zu zweifeln. Ob die Planungsvorgabe allerdings auch die Planung von Kerngebieten einschränkt, in denen - wie hier - umfangreiche Geschossflächen für Einzelhandel vorgesehen sind, ist fraglich, denn die Rede ist - was die Planung von Baugebieten angeht - nur von "Gebieten für Einkaufszentren". Dieser Begriff kommt in der Baunutzungsverordnung nur als denkbare Zweckbestimmung für ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO vor. In jedem Fall steht der streitigen Bebauungsplanänderung die Zielbestimmung nicht entgegen. Der Änderungsbereich liegt in einem durch die zeichnerischen Festsetzungen des GEP 99 festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich. 119

(2) Satz 2 beinhaltet letztlich eine Konkretisierung des § 24 Abs. 3 LEPro NRW. Als eigenständiges Ziel scheidet die Planaussage von vornherein aus, weil sie in Form einer Begriffsbestimmung oder Erläuterung gefasst ist und keine Vorgabe darstellt an der sich der Planadressat - das heißt der nachgeordnete Planungsträger - im Hinblick auf ein bestimmtes Ergebnis orientieren kann. Insbesondere enthält der Satz 2 keine Handlungsanweisung im Sinne eines Ge- oder Verbotes. Sofern man § 24 Abs. 3 LEPro NRW, dessen Konkretisierung der Satz 2 offenkundig dient, in den Satz hineinlesen wollte, würde dieser gleichwohl nicht zum Ziel erstarken. Die Regel-Ausnahme-Struktur des § 24 Abs. 3 LEPro NRW würde durch das "Hineinlesen" nicht verändert. Die Konkretisierung durch Satz 2 beträfe aber nur den Regelfall des § 24 Abs. 3 LEPro NRW, ohne dass - wie oben ausgeführt - der Ausnahmefall bestimmbar wäre. 120

Eine verbindliche Vorgabe im Sinne eines Ziels der Raumordnung wird mit Satz 2 schließlich auch deswegen nicht formuliert, weil sein Inhalt nicht ausreichend bestimmt ist. Unklar bleibt nicht nur, was genau der Versorgungsbereich für ein Mittelzentrum ist, der nach § 22 Abs. 2 Satz 2 LEPro NRW als Nah- und Mittelbereich um jedes Mittel- und Oberzentrum zur Deckung der Grundversorgung und des gehobenen Bedarfs beschrieben wird. Unklar bleibt ebenso, ab wann die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standorts wesentlich überschreitet. Ungeklärt bleibt ferner, ob es auf die vorhandene Kaufkraft innerhalb des Versorgungsbereichs insgesamt ankommt, oder nur auf die vermutete Kaufkraft für bestimmte Sortimente oder Sortimentsgruppen und ob insoweit auf das Vorhaben isoliert oder auf den gesamten Einzelhandel in der Gemeinde abzustellen ist. Der Wortlaut von Satz 2 gibt für die Auslegung nichts her. Die nachfolgende Erläuterung ist nicht eindeutig. Sie stellt zunächst darauf ab, dass von dem geplanten Einzelhandelsvorhaben keine Auswirkungen ausgehen dürfen, die zu einem für die Nachbargemeinden schädigenden Kaufkraft- und Umsatzabfluss führen. Auf der anderen Seite erschließt sich aus dem nachfolgend beschriebenen landesplanerischen Verfahren, dass es auf die Frage schädlicher Auswirkungen nur dann ankommen soll, wenn für die von dem Vorhaben ausgehende Kaufkraftbindung im Versorgungsbereich die notwendige Kaufkraft nicht vorhanden ist bzw. wenn sich Zweifel im Hinblick auf das Vorhandensein der notwendigen Kaufkraft ergeben. In einer für das Verständnis von Satz 2 abgegebenen schriftlichen Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein- Westfalen (MURL-Referat VI A 6) vom 23. Mai 1997 heißt es: 121

"Durch diesen Zusatz soll auch im Hinblick auf die spätere Erläuterung deutlich gemacht werden, dass sich die Orientierung an der zentralörtlichen Gliederung in erster Linie nicht 122

danach richtet, ob konkret durch Gutachten nachgewiesen wird, dass in benachbarten Städten keine konkrete Beeinträchtigung zu erwarten ist, sondern zunächst allein darauf abgestellt wird, ob für das geplante Vorhaben in dem Versorgungsbereich die notwendige Kaufkraft vorhanden ist. Ist dies der Fall, ist für die landesplanerische Beurteilung nicht von Bedeutung, welche Auswirkungen dies konkret auf die Nachbargemeinden hat. Diese sind hinzunehmen."

Danach käme es entgegen der anderslautenden Bekundungen der Antragstellerin für die Frage der Kaufkraftbindung nicht auf die tatsächlichen Kaufkraftbindungsquoten an - wozu sich etwa das Regionale Einzelhandelskonzept für das Westliche Ruhrgebiet und E2. verhält -, sondern allein darauf, ob in der Ansiedlungskommune das Kaufkraftpotential abstrakt vorhanden ist. Mit den Mitteln der Landesplanung soll danach (nur) verhindert werden, dass der Ansiedlungsstandort hinsichtlich der dort vorhandenen Kaufkraft zu dem geplanten Einzelhandelsvorhaben in einem deutlichen Missverhältnis steht. Ob die Umsätze nach Umsetzung des Vorhabens tatsächlich aus der Ansiedlungskommune erwirtschaftet werden oder aus Nachbarkommunen zufließen, ist für die landesplanerische Steuerung irrelevant, zumal es sich bei den zu erwartenden Kaufkraftabflüssen nicht um objektiv bestimmbare Größen, sondern um allenfalls prognostische und nicht kalkulierbare Entwicklungen des freien Markts handelt.

123

Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A geplante Erweiterung des Einkaufszentrums CentrO stünde danach auch nicht in einem deutlichen Missverhältnis zu der im Versorgungsbereich von P. potenziell vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, wenn man diesen Versorgungsbereich auf das Stadtgebiet beschränken würde. Nach dem im Planaufstellungsverfahren vorgelegten Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom März 2004 - zur Plausibilität und Verwertbarkeit des Gutachtens der GMA wird auf die nachfolgenden Ausführungen zu Ziffer 6.) verwiesen - ist für das Stadtgebiet P. unter Zugrundelegung einer aktuellen Einwohnerzahl von über 220.000 und einer geschätzten - zwischen den Verfahrensbeteiligten nicht streitigen und statistisch belegten - einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf von 5.010 Euro (davon 65 % im Bereich Non-Food = 3.256,50 Euro) von einem "abstrakten" Kaufkraftpotenzial in Höhe von rund 1,1 Milliarden Euro (davon 65 % im Bereich Non-Food-Bereich = etwa 716 Millionen Euro) auszugehen.

124

Stellt man - dem Gutachten folgend - diesem Betrag eine Umsatzleistung des bestehenden CentrO in Höhe von insgesamt 305 Millionen Euro (abzüglich des Bereichs Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von 5 Millionen Euro verbleiben 300 Millionen Euro), einen prognostizierten Umsatz der baurechtlich genehmigten Erweiterung des CentrO von 43 Millionen Euro sowie einen zusätzlichen Umsatz für die mit der Planänderung angestrebte Erweiterung von 106,7 Millionen Euro (abzüglich des Bereichs Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von 4,6 Millionen Euro verbleiben 102,1 Millionen Euro) gegenüber und berücksichtigt im Hinblick auf den außerhalb des CentrO in P. vorhandenen Einzelhandelsbestand einen Umsatz in Höhe von 351,1 Millionen Euro (abzüglich des Bereichs Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von 94,3 Millionen Euro verbleiben 256,8 Millionen Euro), das heißt einen Gesamtumsatz im Non-Food-Bereich von rund 700 Millionen Euro, bestehen keine Zweifel, dass die notwendige Kaufkraft im Mittelzentrum P. abstrakt vorhanden ist.

125

Gegen den Zielcharakter des Satzes 2 spricht ferner, dass insoweit keine abschließende Abwägung stattgefunden hat.

126

Aus § 3 Nr. 2 ROG folgt, dass Ziele der Raumordnung einen Abwägungsprozess durchlaufen haben. In ihnen spiegelt sich eine Abwägung zwischen den durch die Grundsätze der Raumordnung verkörpert unterschiedlichen raumordnerischen Belangen wider. Sie sind anders als die Grundsätze nicht bloß Maßstab, sondern als räumliche und sachliche Konkretisierung der Entwicklung des Planungsraumes das Ergebnis landesplanerischer Abwägung.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 20. August 1992 - 4 NB 20.91 -, BRS 54 Nr. 12.

128

Fehlt es an der abschließenden Abwägung einer Planaussage, ist diese Planaussage kein Ziel der Raumordnung. Von einer abschließenden Abwägung auf der Ebene der Regionalplanung kann dann nicht ausgegangen werden, wenn im Abwägungsprozess die raumbedeutsamen Gegebenheiten, die im konkreten Fall auch bestimmte Grundsätze der Raumordnung zu relativieren vermögen, nicht hinreichend gewürdigt worden sind. Die Beurteilung der Frage, ob ein Einkaufszentrum oder ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion entspricht, das heißt ob die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standorts wesentlich überschreitet, hätte hier auf der Ebene der Regionalplanung einer konkreten Ermittlung und Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten bedurft. Soweit in Satz 2 auf die "zentralörtliche Gliederung" und auf den "Versorgungsbereich" abgestellt wird, handelt es sich um die bereits in § 22 Abs. 2 LEPro NRW benannten abstrakten Begriffe. Ausweislich des einschlägigen Abwägungsmaterials fehlt es jedoch an jeglicher Auseinandersetzung dazu, ob die Beschreibung des Versorgungsbereichs in § 22 Abs. 2 LEPro NRW auf zentrale Orte in einem Ballungsraum übertragbar ist und wenn nein, wo genau der Versorgungsbereich für einen zentralen Ort innerhalb eines Ballungsraumes liegt. Im Hinblick auf das dicht besiedelte und durch eine Vielzahl von Grund-, Mittel- und Oberzentren eng verflochtene westliche Ruhrgebiet sowie im Hinblick auf die in diesem Bereich bereits vorhandenen raumbedeutsamen Einkaufszentren (z.B. CentrO in P. , Rhein-Ruhr-Zentrum in N1. an der Ruhr und Ruhrpark in C1.), hätte sich eine Auseinandersetzung mit diesen Fragen geradezu aufgedrängt.

129

(3) Das in Satz 3 formulierte Integrationsgebot steht - ungeachtet der Frage, ob das Integrationsgebot auch die Festsetzung von Kerngebieten erfasst - der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A ebenfalls nicht entgegen. Das Gebiet der Neuen Mitte und deren von der Planänderung erfasster Kernbereich sind dem Siedlungsschwerpunkt Alt-P. zugeordnet.

130

Siedlungsschwerpunkte sind gem. § 6 Satz 1 LEPro NRW solche Standorte, die sich für ein räumlich gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, der Bildung und Kultur, der sozialen und medizinischen Betreuung, des Sports und der Freizeitgestaltung eignen. Allein aus der Zielbestimmung in Satz 3 ergibt sich danach weder, wo die Siedlungsschwerpunkte in der Gemeinde liegen, noch wie die Grenze des jeweiligen Siedlungsschwerpunkts zu ziehen ist und unter welchen Umständen eine räumliche Zuordnung besteht. Die Landesplanung legt nicht fest, wo die einzelnen Gemeinden ihre Siedlungsschwerpunkte haben. Sie setzt voraus, dass die Gemeinden diese als Ausfluss ihrer Planungshoheit selbst bestimmen. Die Antragsgegnerin hat in ihrem Stadtgebiet im Flächennutzungsplan insgesamt vier Siedlungsschwerpunkte dargestellt. Neben Alt-P. , T. (Mitte) und P2. (Mitte) tritt als Nebenzentrum mit wesentlichen Versorgungsfunktionen für das nördliche Stadtgebiet der Siedlungsschwerpunkt T1. . Die räumliche Begrenzung der jeweiligen Siedlungsschwerpunkte ist weder zeichnerisch gekennzeichnet noch im Textteil oder im Erläuterungsbericht detailliert beschrieben. Der Erläuterungsbericht enthält lediglich

131

Anhaltspunkte zu den Abgrenzungsmerkmalen der Siedlungsschwerpunkte. Der Siedlungsschwerpunkt Alt-P. wird danach als Zentrum der Gesamtstadt beschrieben. Er liegt im südlichen Stadtgebiet von P. und setzt sich seinerseits aus verschiedenen Stadtteilen bzw. Stadtvierteln zusammen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Erläuterungsberichts endete der Stadtteil an der sich nördlich im Bereich der Emscher und des Rhein-Herne-Kanals anschließenden Industriezone. Mit Aufgabe der industriellen Nutzung und mit Errichtung der Neuen Mitte auf dem ehemaligen Industriegelände des U. -Konzerns hat sich der Siedlungsschwerpunkt Alt-P. erweitert. Da die Neue Mitte nicht als eigener Stadtteil angesehen wird, ist sie unter Berücksichtigung der durch die Emscher und den Rhein-Herne-Kanal gebildeten topografischen Grenzen im Norden dem südlichen Stadtgebiet und damit dem Stadtteil Alt-P. zuzuordnen. Diese Sichtweise entspricht dem vom Rat der Antragsgegnerin in Anbetracht der Weiterentwicklung des Stadtgebiets verfolgten Zentrenmodell. Die Neue Mitte wird danach als Teil von Alt-P. betrachtet. Spricht danach alles dafür, dass der Siedlungsschwerpunkt Alt-P. das Gebiet der Neuen Mitte als Randzone mit einbezieht, ist das Integrationsgebot aus Satz 3 hinreichend beachtet. Nichts anderes gilt im Ergebnis, wenn man wegen der Randlage des Standorts annimmt, dieser liege außerhalb des Siedlungsschwerpunkts. Die Formulierung des Planungsziels zeigt, dass Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht nur innerhalb von Siedlungsschwerpunkten ermöglicht werden sollen. Die planungsrechtliche Vorgabe im GEP 99 lässt vielmehr erkennen, dass bereits die Ausrichtung auf einen Siedlungsschwerpunkt für eine räumlich und funktionale Zuordnung des Standorts ausreicht. Daran, dass das Einkaufszentrum im Bereich der Neuen Mitte aufgrund seiner Lage und der nach Norden bestehenden topografischen Grenzen jedenfalls auf den Stadtteil Alt-P. ausgerichtet ist, bestehen keine Zweifel.

4. Die streitige Planänderung verstößt auch nicht gegen das Gebot, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). Sinn und Zweck der Bindung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht darin, dass die integrierende und koordinierende raumbezogene Planung für das gesamte Gemeindegebiet, wie sie in dem Flächennutzungsplan ihren Niederschlag findet, in den Grundzügen für die weitere Vollzugsstufe der Planung, d.h. ihre rechtsverbindliche Umsetzung, erhalten bleibt. Der Flächennutzungsplan stellt als Rahmenplan die Bodennutzung im Gemeindegebiet nur in den Grundzügen dar. Maßgeblich für die Frage der Einhaltung des Entwicklungsgebots sind die Darstellungen im Flächennutzungsplan. 132

Der Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin, hier in Gestalt der 61. Änderung, stellt die Fläche des Planänderungsbereichs als Kerngebiet dar. Dem entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 275 A auch nach der 3. Änderung. 133

Sonstige, das Kerngebiet einschränkende Darstellungen, enthält der Flächennutzungsplan nicht. Auch aus der Genehmigung des damaligen Regierungspräsidenten vom 15. Juni 1993 ergeben sich keine derartigen Einschränkungen. Zwar kann die Genehmigung des Flächennutzungsplans grundsätzlich auch mit Auflagen und anderen Nebenbestimmungen erteilt werden, 134

vgl. Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 9. Aufl. 2005, § 6 Rn 13 ff, 135

doch ist hier die Genehmigung der 61. Änderung des Flächennutzungsplans vorbehaltlos und ohne Beifügung von Nebenbestimmungen erfolgt. Die Genehmigung ist bestandskräftig geworden. 136

Eine rechtswirksame Einschränkung dieser Genehmigung oder der Darstellung "Kerngebiet" im Flächennutzungsplan ergibt sich auch nicht aus dem Begleitschreiben der Genehmigungsbehörde vom 15. Juni 1993, in dem diese darum bittet, die Berichte der Antragsgegnerin vom 23. Februar 1993 und 16. März 1993 als Anlagen dem Erläuterungsbericht beizufügen. Bei dem Bericht vom 23. Februar 1993 handelt es sich um ein Schreiben der Antragsgegnerin, mit dem diese dem damaligen Regierungspräsidenten mitgeteilt hat, dass die anlässlich der Genehmigung der 35. Änderung des GEP geforderten Rahmenbedingungen und Auflagen erfüllt worden sind und hierzu auf einen in der Anlage beigefügten Bericht verwies. Der Bericht vom 16. März 1993 verhält sich zu der oben unter Ziffer 1. bereits behandelten Verpflichtungserklärung der Antragsgegnerin, die Baulast, die zur Begrenzung der Verkaufsfläche auf 70.000 m² im geplanten Einkaufszentrum in das Baulastverzeichnis der Antragsgegnerin eingetragen worden war, nur im Einvernehmen mit den Nachbarstädten zu löschen.

Die im Rahmen des Entwicklungsgebots beachtlichen Vorgaben müssen sich unmittelbar aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben. Der Erläuterungsbericht dient nur der Begründung der Darstellung, mit der die wesentlichen Elemente und Aussagen des Flächennutzungsplans, seine Ziele und ihre Grundlagen verständlich und nachvollziehbar darzulegen sind. 138

Vgl. Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 9. Aufl. 2005, § 5 Rn 9 ff. 139

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin ist anlässlich der Genehmigung der 61. Änderung nicht geändert worden. Er enthält weder Angaben zur Darstellung des hier streitigen Kerngebietes noch damit im Zusammenhang stehenden Einschränkungen. Die dem Erläuterungsbericht nach Aufforderung durch die Genehmigungsbehörde beigefügten Anlagen dokumentieren bestimmte Abläufe im Änderungs- und Genehmigungsverfahren, bewirken aber keine Veränderungen des Planinhalts. Eine Divergenz zwischen Darstellung und Erläuterungsbericht, wie sie der Prozessbevollmächtigte der Antragstellerinnen in den Parallelverfahren 10 D 148/04. NE und 10 D 153/04. NE bis 10 D 155/04. NE in Bezug auf die im Rahmen der 61. Änderung erfolgte Kerngebietsdarstellung behauptet, vermag der Senat angesichts der vorstehenden Ausführungen, wonach weder der Flächennutzungsplan noch der Erläuterungsbericht Aussagen zur Begrenzung der Verkaufsfläche enthalten, nicht zu erkennen. Anhaltspunkte für eine Nichtigkeit der Genehmigung der 61. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 44 VwVfG NRW, die möglicherweise zur Unwirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung und damit zur Unwirksamkeit des Ursprungsbebauungsplans sowie der darauf aufbauenden 3. Änderung führen könnte, sind ebenfalls nicht gegeben. Das gilt auch, soweit die Antragstellerin behauptet, die Genehmigungsbehörde sei bei Erteilung der Genehmigung davon ausgegangen, dass die dem Erläuterungsbericht beizufügenden Anlagen als Einschränkung der Darstellung "Kerngebiet" aufzufassen seien. Sollte die Genehmigungsbehörde tatsächlich eine Rechtsverbindlichkeit der dem Erläuterungsbericht beizufügenden Anlagen im Sinne einer Nebenbestimmung angenommen haben, die die Darstellung "Kerngebiet" hinsichtlich der dort zulässigen Einzelhandelsverkaufsflächen einschränkt, ist diese Annahme allenfalls als Mangel in der Willensbildung zu bewerten. Ein derartiger Mangel stellt weder einen offenkundigen, schwerwiegenden Fehler im Sinne von § 44 Abs. 1 VwVfG NRW dar noch liegt insoweit ein besonderer Nichtigkeitsgrund gem. § 44 Abs. 2 VwVfG NRW vor. 140

Vgl. Kopp/Schenke, VwVfG, 8. Aufl. 2003, § 44 Rn 19 m.w.N. 141

Einschränkungen der Darstellung "Kerngebiet" ergeben sich schließlich auch nicht aus dem im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans und der 61. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführten Ziellanpassungsverfahren gem. § 20 LPlG NRW. Ob die dabei mit Schreiben vom 21. Januar 1993 abgegebene landesplanerische Stellungnahme des Bezirksplanungsrats nur deswegen positiv ausgefallen ist, weil die geforderte Verkaufsflächenbegrenzung öffentlich-rechtlich abgesichert worden war, kann offen bleiben. Die landesplanerische Stellungnahme schließt lediglich - wie bereits unter Ziffer 3 a, aa) ausgeführt - das Ziellanpassungsverfahren ab, trifft aber keine verbindlichen Aussagen über die Genehmigungsfähigkeit eines Bauleitplans.

5. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind hinreichend bestimmt und von einschlägigen Ermächtigungsgrundlagen getragen. 143

6. Die angegriffene Planänderung verstößt auch nicht gegen das in § 2 Abs. 2 BauGB verankerte interkommunale Abstimmungsgebot. 144

Das Gebot des § 2 Abs. 2 BauGB / § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB n.F., die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen, steht in engem sachlichen Zusammenhang mit § 1 Abs. 6 BauGB / § 1 Abs. 7 BauGB n.F. Das interkommunale Abstimmungsgebot stellt sich als eine besondere Ausprägung des Abwägungsgebots dar. 145

Vgl. BVerwG, Urteil vom 1. August 2002 - 4 C 5.01 -, BVerwGE 117 - 25 = BRS 65 Nr. 10 = ZfBR 2003, 38 (FOC - Zweibrücken). 146

Befinden sich benachbarte Gemeinden objektiv in einer Konkurrenzsituation, so darf keine von ihrer Planungshoheit rücksichtslos zum Nachteil der anderen Gebrauch machen. Der Gesetzgeber bringt dies in § 2 Abs. 2 BauGB unmissverständlich zum Ausdruck. Diese Bestimmung verleiht dem Interesse der Nachbargemeinde, vor Nachteilen bewahrt zu werden, besonderes Gewicht. Das Gebot, die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen, ist als gesetzliche Ausformung des in Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG gewährleisteten gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts zu verstehen. § 2 Abs. 2 BauGB liegt die Vorstellung zugrunde, dass benachbarte Gemeinden sich mit ihrer Planungsbefugnis im Verhältnis der Gleichordnung gegenüberstehen. Die Vorschrift verlangt einen Interessenausgleich zwischen diesen Gemeinden und fordert dazu eine Koordination der gemeindlichen Belange. Die Nachbargemeinde kann sich unabhängig davon, welche planerischen Absichten sie für ihr Gebiet verfolgt oder bereits umgesetzt hat, gegen unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf dem benachbarten Gemeindegebiet zur Wehr setzen. Rein wettbewerbliche bzw. wirtschaftliche Auswirkungen reichen hierfür allerdings nicht aus. Das interkommunale Abstimmungsgebot schützt nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin eigener Planungshoheit. Die befürchteten Auswirkungen müssen sich folglich auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde beziehen. 147

Vgl. BVerwG, Urteil vom 1. August 2002 - 4 C 5.01 -, a.a.O. unter Bezugnahme auf BVerwG, Urteile vom 8. September 1972 - 4 C 17.71 -, BVerwGE 40, 323 und vom 15. Dezember 1989 - 4 C 36.86 -, BVerwGE 84, 209 = BRS 50 Nr. 193 sowie Beschlüsse vom 9. Mai 1994 - 4 NB 18.94 -, Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 89 und vom 9. Januar 1995 - 4 NB 42.94 -, Buchholz 406.11 § 2 BauGB Nr. 37 = BRS 57 Nr. 5. 148

Städtebauliche Konsequenzen einer Planung zeigen sich etwa dann, wenn eine Schädigung des Einzelhandels in der Nachbargemeinde die verbrauchernahe Versorgung der dortigen 149

Bevölkerung in Frage stellt oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachteilig verändert. Im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsprojekten kann insoweit der Abfluss bislang in der Nachbargemeinde absorbiert Kaufkraft einen wesentlichen Indikator darstellen. Der Kaufkraftabfluss ist typischerweise die Kerngröße, anhand derer die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann. Allerdings handelt es sich bei dem Kriterium "Kaufkraftabfluss" zunächst um eine wirtschaftliche Bezugsgröße, deren städtebauliche Bedeutung sich erst bei Überschreiten der städtebaulichen Relevanzschwelle ergibt. Nichts anderes gilt für den Umstand, dass sich das wirtschaftliche Umfeld des Einzelhandels in der Nachbargemeinde verändert und sich dessen Konkurrenzsituation verschlechtert. Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht.

Vgl. grundsätzlich: BVerwG, Urteile vom 1. August 2002 - 4 C 5.01 -, a.a.O. und vom 8. September 1972 - IV C 17.71 -, BVerwGE 40, 323 = DÖV 1973, 200 sowie ferner: Thüringer Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 20. Dezember 2004 - 1 N 1096/03 -, juris; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 6. Juli 2000 - 8 S 2437/99 -, ZfBR 2001, 287; OVG NRW, Urteil vom 5. September 1997 - 7 A 2902/93 -, BRS 59 Nr. 70; Moench/ Sander, Die Planung und Zulassung von Factory Outlet Centern, NVwZ 1999, 337; Otting, Factory Outlet Center und interkommunales Abstimmungsgebot, DVBl 1999, 595. 150

Unter Berücksichtigung der bisherigen Ausführungen bestehen im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte für derartige unzumutbare Auswirkungen. Dies gilt zunächst bezüglich des von den Nachbarstädten N1. , F1. , C. , H1. , H2. , E1. und E. geltend gemachten Kaufkraftabflusses. 151

Ob die durch die Planänderung ermöglichte Erweiterung des Einkaufszentrums CentrO für die Nachbarstädte im Zusammenhang mit einem möglichen Kaufkraftabfluss mit unzumutbaren Auswirkungen verbunden ist, hat die Antragsgegnerin auf der Grundlage eines von der GMA im März 2004 erstellten Gutachtens (vgl. ferner nachfolgende Stellungnahmen der GMA vom 17. Mai 2004, 23. Juni 2004 und 25. August 2004) beurteilt. Im Rahmen einer solchen Untersuchung lassen sich die Auswirkungen naturgemäß nicht exakt vorherbestimmen und qualifizieren. Das Gutachten stellt lediglich eine Prognose dar. 152

Eine Prognose hat das Gericht nur darauf zu prüfen, ob diese mit den im maßgebenden Zeitpunkt verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der für sie erheblichen Umstände sachgerecht erarbeitet worden ist. Das Gericht überprüft insoweit die Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode, die zutreffende Ermittlung des der Prognose zugrunde liegenden Sachverhalts und ob das Ergebnis einleuchtend begründet worden ist. Ferner ist zu fragen, ob die mit jeder Prognose verbundene Ungewissheit künftiger Entwicklungen in einem angemessenen Verhältnis zu den Eingriffen steht, die mit ihr gerechtfertigt werden sollen. Es ist hingegen nicht Aufgabe des Gerichts, das Ergebnis einer auf diese Weise sachgerecht erarbeiteten Prognose als solches darauf zu überprüfen, ob die prognostizierte Entwicklung mit Sicherheit bzw. größerer oder geringerer Wahrscheinlichkeit eintreten wird oder kann. 153

Vgl. BVerwG, Urteil v. 8. Juli 1998 - 11 A 53.97 -, DVBl 1998, 1188 = Buchholz 442.40 § 10 LuftVG Nr. 8. 154

Die vorbeschriebenen Anforderungen erfüllt das Gutachten der GMA. 155

Die Verwertbarkeit der Prognose wird nicht durch den Einwand der Antragstellerin in Frage gestellt, bei dem Gutachten handele es sich um ein "Parteigutachten". Die Verwertung eines Sachverständigengutachtens ist nur dann unzulässig, wenn es lückenhaft oder in sich 156

widersprüchlich ist oder von falschen Voraussetzungen ausgeht, wenn der Sachverständige nicht hinreichend fachkundig ist, begründete Zweifel an seiner Neutralität bestehen, eine neue Sachlage gegeben ist, neuere Forschungsergebnisse vorliegen, oder wenn das Beweisergebnis durch den substantiierten Vortrag eines Beteiligten oder durch eigene Überlegungen des Gerichts ernsthaft in Frage gestellt wird.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 26. Juni 1992 - 4 B 1-11.92 -, NVwZ 1993, 572. 157

Anhaltspunkte dafür liegen hier nicht vor. Allein der Umstand, dass der Gutachter im Auftrag des CentrO-Betreibers bzw. des Investors tätig geworden ist, reicht für Zweifel an seiner Neutralität nicht aus. Außer dieser Mutmaßung hat die Antragstellerin keine Gründe dargelegt, aus denen sich eine Voreingenommenheit des Gutachters ergeben kann. 158

Die umfangreiche und ins Detail gehende Untersuchung lässt keine methodischen oder kalkulatorischen Fehler erkennen. Dies ist dem GMA-Gutachten auch von anderer Seite, nämlich von der CIMA (Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH) im Rahmen ihrer für die Stadt H3. erstellten gutachterlichen Stellungnahme von Juni 2004 ("Auswirkungen der Erweiterung des CentrO in P. auf den Einzelhandel in den Zentren Altstadt und C. in H3. ") bescheinigt worden. Die gegen das Gutachten der GMA gerichteten Einwände der Antragstellerin überzeugen nicht. Der Senat hat die Einwände im Einzelnen überprüft. Insoweit wird auf die nachfolgenden Ausführungen Bezug genommen. Die Plausibilität des Gutachtens kann das Gericht entgegen der anderslautenden Behauptung der Antragstellerin unter Beachtung des für eine Prognose maßgeblichen Prüfungsumfangs aus eigener Sachkunde überprüfen. Der Beweisantrag der Antragstellerin auf Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens war deshalb abzulehnen. Für die Antragstellerin hätte überdies die Möglichkeit bestanden, in der mündlichen Verhandlung den anwesenden Gutachter der GMA zu den strittigen Fragen zu befragen. 159

Das Gutachten untersucht das Umsatzpotenzial der geplanten Verkaufsflächenerweiterung im Bereich des CentrO und prognostiziert, zu welchen Lasten welcher Nachbargemeinde welche Kaufkraft abgezogen wird. In diesem Zusammenhang verdeutlicht das Gutachten mit nachvollziehbaren und überzeugenden Erwägungen a) die bestehende und die nach der Erweiterung zu erwartende Marktposition des CentrO, b) die durch die Erweiterungsplanung zu erwartende Umsatzverteilung für den Einzelhandel in der Region und prüft c) die möglichen Auswirkungen auf die zentralen Einkaufsbereiche in den betroffenen Städten. 160

a) Die gegenwärtige Marktbedeutung des CentrO, auf deren Basis die Auswirkungen der geplanten CentrO-Erweiterung prognostiziert werden, beurteilt die GMA aus einer Zusammenschau von Kundenherkunft, Marktpotenzialen im Untersuchungsraum sowie Dimensionierung und Ausstrahlung des CentrO. 161

Zur Bewertung der räumlichen Ausstrahlung des CentrO unter dem Gesichtspunkt der Kundenherkunft, fand im Zeitraum vom 23. - 26. Juli 2003 eine Kundenbefragung von insgesamt knapp 18.000 Personen statt. Ausweislich der Stellungnahme der GMA vom 30. März 2005 wurden die Kunden nach ihrem Herkunftsort und zu dem von ihnen benutzten Verkehrsmittel befragt. Anhaltspunkte dafür, dass die von GMA befragten Kunden keinen repräsentativen Ausschnitt darstellen, bestehen nicht. Die Befragung gibt die Situation einer normalen Einkaufswoche wieder, die weder durch ferienbedingte Besonderheiten (Sommerferien in Nordrhein-Westfalen begannen am 31. Juli 2003) noch durch sonstige, von der Normalität abweichende Umstände geprägt gewesen ist. Bezüglich des Einwandes, die Befragungsinhalte seien nicht ausreichend gewesen, wird nicht dargelegt, dass eine umfangreichere Befragung im Hinblick auf das angestrebte Datenmaterial zu anderen 162

Ergebnissen geführt hätte. Dass für die Eingrenzung des Einzugsgebietes in erster Linie der Herkunftsort der Kunden von Bedeutung ist und nicht etwa die Häufigkeit seiner Besuche im CentrO oder die Höhe seiner Ausgaben, liegt auf der Hand. Ob statt einer Kundenbefragung beispielsweise die Ermittlung der Anfahrtsdauer zum CentrO ein geeigneterer Ansatz für die Abgrenzung des Einzugsgebiets gewesen wäre, erscheint angesichts der räumlichen Verflechtungen im Ballungsraum zweifelhaft. Anders als bei der primärstatistischen Erhebung im Wege der Kundenbefragung, ließe sich mit der Anfahrtsdauer zudem nur ein fiktiver Einzugsbereich ermitteln. Selbst wenn es sich insoweit um einen vertretbaren Ansatz handeln würde, wäre damit aber die methodisch unbedenkliche Kundenbefragung nicht in Frage gestellt. Aus den Ergebnissen der Kundenwohnorterhebung berechnet der Gutachter den Kundenanteil in Prozent, der jeweils auf die umliegenden Kommunen beziehungsweise auf die weiter entfernten Gebiete entfällt sowie den Kundenanteil in Prozent bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl der Herkunftsorte (Kundendichte). Anhand der Kundenanteile und der Kundendichte strukturiert er das Kerneinzugsgebiet des CentrO. Das Gutachten geht von zwei Kerneinzugszonen und von solchen Gebieten aus, die außerhalb des engeren Einzugsbereichs liegen. Die Kerneinzugszone I bildet das Stadtgebiet von P. , die Zone II erfasst die Städte F1. , E. , N1. an der Ruhr, C. , E1. , H2. und H3. .

Das auf der Grundlage der Kundenwohnorterhebung abgegrenzte Einzugsgebiet ist nachvollziehbar und plausibel. Von den befragten Kunden stammen 45,7 % aus dem engeren Einzugsbereich. Im gesamten Kerneinzugsgebiet des CentrO leben ca. 2,03 Millionen Einwohner, wobei 11 % der Einwohner aus der Kerneinzugszone I (= Stadt P.) stammen. Soweit die Antragstellerin einwendet, die GMA hätte die Zone II großräumiger abgrenzen müssen, zumal nach ihren Erkenntnissen ein wesentlich höherer Anteil von Kunden aus der Kerneinzugszone II stamme, als im GMA-Gutachten angenommen, handelt es sich um bloße Spekulation. Aus dem als Beleg angeführten Skript von Blotevogel zur Vorlesung "Handels- und Dienstleistungsgeographie" (WS 03 / 04, S. 16) ergibt sich nichts anderes. Die von Blotevogel aufgeführten Werte, wonach 50 bis 55 % der CentrO-Besucher an Werktagen aus P. selbst stammten, 40 % aus den umliegenden Städten und Kreisen und 5 - 8 % aus entfernteren Regionen und dem Ausland, beruhen offenkundig auf Schätzungen, deren Grundlagen nicht ersichtlich sind und daher die Aussagekraft der Kundenbefragung nicht in Frage stellen können. Die Marktbedeutung des bestehenden CentrO ermittelt die GMA für das besagte Kerneinzugsgebiet an Hand von Marktanteilen. Bei den Marktanteilen handelt es sich um die derzeitige bzw. zu erwartende Abschöpfung des Kaufkraftpotenzials in den jeweiligen Städten des Kerneinzugsgebiets durch den CentrO-Einzelhandel. Das Kaufkraftpotenzial in den Kerneinzugszonen beziffert die GMA auf 10,3 Milliarden Euro. Dieser Betrag geht auf die Kaufkraft pro Kopf von 5.010 Euro, multipliziert mit der Gesamteinwohnerzahl im Kerneinzugsgebiet zurück. Davon stehen ca. 1,1 Milliarden Euro Kaufkraftvolumen in der Stadt P. und ca. 9,2 Milliarden Euro in der Kerneinzugszone II zur Verfügung. 163

Die zu erwartende Marktposition des CentrO nach der geplanten Erweiterung (30.000 m² Bruttogeschossfläche bzw. 23.000 m² Verkaufsfläche) würdigt das Gutachten im Rahmen einer Gesamtattraktivitätsbetrachtung. Hierbei geht das GMA- Gutachten für die Erweiterungsfläche von einer Umsatzerwartung von 106,7 Millionen Euro aus. Die Umsatzerwartung der Erweiterungsfläche schätzt die GMA auf der Grundlage der Flächenproduktivität des bisherigen CentrO-Bestandes ab. Die Flächenproduktivität (4.580 Euro/m² Verkaufsfläche) wird aus dem Gesamtumsatz dividiert durch die Verkaufsfläche berechnet. Für die Erweiterung des CentrO berücksichtigt die GMA im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung vorsorglich eine Attraktivitätssteigerung und setzt die Flächenproduktivität mit 4.640 Euro/m² Verkaufsfläche an. Die Ansätze sind nachvollziehbar und plausibel. Der 164

Einwand, die GMA stelle auf einen zu niedrigen Gesamtumsatz des Bestandes und damit auf eine zu niedrige Flächenproduktivität ab, ist unsubstantiiert. Der von der GMA angegebene Betrag von 305 Millionen Euro geht auf entsprechende Angaben der Betreiber des Centro bezogen auf den im Jahr 2002 erzielten Jahresumsatz zurück. Die von der Antragstellerin behaupteten höheren Umsatzwerte beruhen auf nicht belegten Schätzungen und sind spekulativ. Das gilt auch für den im Gutachten der CIMA (a.a.O) unterstellten Gesamtumsatz von 335,5 Millionen Euro, der sich aus dem Betrag von 305 Millionen Euro und einem von CIMA angenommenen "Attraktivitätszuschlag" in Höhe von 10 % zusammensetzt. Bei ihren eigenen Schätzungen greift die Antragstellerin teilweise auf Werte anderer, nicht vergleichbarer Vorhaben (z.B. kleinere Einkaufszentren) zurück ohne die Lage des Centro im Ballungsraum und die daraus sich ergebende Konkurrenzsituation zu berücksichtigen, teilweise resultieren die behaupteten höheren Umsätze aus nicht nachvollziehbaren Rechenansätzen der Antragstellerin.

b) Die Auswirkungen der Centro-Erweiterung prognostiziert die GMA auf der Basis der zu erwartenden Marktbedeutung des Centro. Zur Ermittlung der für die Beurteilung von etwaigen Auswirkungen maßgeblichen Umverteilungseffekte wird die Umsatzverteilung in den Kommunen des Kerneinzugsgebiets bezogen auf die dort jeweils vorhandenen Einkaufsbereiche bestimmt, die aktuelle Ausstattung der Zentren (Branchenschwerpunkte) und ihre Bedeutung innerhalb der Kommune (Wettbewerbssituation) sowie die räumliche Verteilung der Einkaufsbereiche zu Grunde gelegt. Die Erkenntnisse zum Einzelhandel in der Region resultieren aus einer Bestandsaufnahme, die Mitarbeiter der GMA unter Berücksichtigung der jeweiligen Anzahl der Betriebe, deren Größe, Ausstattung und Sortimentszuschnitt durchgeführt haben. Das Gutachten stellt insoweit zu Recht maßgeblich auf den Einzelhandel in den Innenstadtzentren der Kommunen ab. Im Falle örtlicher Besonderheiten (z.B. das selbstständige Stadtteilzentrum in H3. -C2.) oder soweit die Nachbarkommune selbst massive Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadt zugelassen hat (z.B. das Rhein-Ruhr-Center in N1. a.d. Ruhr), hat der Gutachter diese Abweichungen vom Normalfall bei der Umsatzverteilung innerhalb der jeweiligen Kommune berücksichtigt. 165

Die konkrete Abschätzung der Umverteilungswirkungen für die untersuchten Einkaufsbereiche der im Kerneinzugsgebiet gelegenen Nachbarkommunen erfolgt an Hand des für die Centro-Erweiterung vorhergesagten Umsatzes, der Umsatzverteilung innerhalb der einbezogenen Kommunen und der der Kundenwohnorterhebung entsprechenden Kundenanteile. Der Gutachter hat zudem die danach rechnerisch auf die einzelnen Kommunen entfallenden Umsatzanteile der Centro-Erweiterung mittels Zentralitätskennziffern gewichtet, um so dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Kommunen mit höherer Zentralitätsstufe höhere Umsatzeinbußen zu erwarten haben als die Kommunen mit niedrigerer Zentralitätsstufe, weil erstere auch Umsatzrückgänge in dem über ihr eigenes Gemeindegebiet hinausgehenden Einzugsbereich hinnehmen müssen. Die Zentralitätskennziffer gibt das Verhältnis der Einzelhandelsumsätze einer Einkaufslage im Verhältnis zu der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bewohner der jeweiligen Kommune an. Die anhand der Zentralitätskennziffern ermittelten Umsatzumverteilungswerte werden mittels einer prozentualen Gewichtung auf die jeweiligen Einkaufsbereiche aufgeteilt, wobei unterstellt wird, dass die zentralen Einkaufsbereiche wegen der Vergleichbarkeit der Angebotsstruktur - hochwertiger Branchenmix - stärker von den Wirkungen des Centro in Form von Umverteilungen betroffen sein werden, als sonstige nicht integrierte Einzelhandelslagen. Da auch die Nachbarstädte selbst davon ausgehen, dass die Auswirkungen des Centro sich vornehmlich auf die zentralen Bereiche ihrer Innenstadt beziehen werden, begegnet der Ansatz des Gutachtens keinen Bedenken. 166

Um mögliche Gefährdungspotenziale für einzelne Branchen aufzuzeigen, erfolgt zusätzlich eine auf Sortimentsgruppen bezogene Betrachtung. Die ermittelte Umsatzverteilung wird auf die einzelnen Sortimentsbereiche analog einem für die CentrO-Erweiterung entwickelten Sortiments- und Flächenkonzept und unter Berücksichtigung des bestehenden Branchenmixes im jeweiligen Einkaufsbereich der Nachbarkommunen aufgeschlüsselt.	167
Bei dem für die CentrO-Erweiterung unterstellten Branchenmix geht das Gutachten ebenfalls von einer - in diesem Fall zweifachen - "Worst-Case- Betrachtung" aus. Der Gutachter nimmt an, dass aus 30.000 m ² Geschossfläche eine Verkaufsfläche von 23.000 m ² (ca. 75 %) hervorgeht, obwohl sowohl nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu § 11 Abs. 3 BauNVO, als auch nach der Einschätzung der zuständigen Ministerien des Landes in Nr. 2.3.2 des Einzelhandelserlasses erfahrungsgemäß davon auszugehen ist, dass die Verkaufsfläche in der Regel etwa 2/3 der Geschossfläche ausmacht.	168
Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22. Juli 2004 - 4 B 29.04 -, ZfBR 2004, 699 m.w.N.	169
Zudem legt der Gutachter für die Erweiterungsflächen einen hochwertigen Branchenmix zu Grunde, der sowohl dem gegenwärtigen Branchenzuschnitt im CentrO als auch der Einzelhandelsstruktur in den Innenstadtzentren der Kommunen im Kerneinzugsgebiet entspricht. Damit wird den Erweiterungsflächen ein Höchstmaß an Konkurrenzpotenzial unterstellt.	170
Das Gutachten prognostiziert zu Recht nur die durch die geplante CentrO- Erweiterung bewirkten Umsatzumverteilungen. Dieser Ansatz ist nachvollziehbar und plausibel. Die angegriffene 3. Planänderung des Bebauungsplans Nr. 275 A ermöglicht nicht etwa die erstmalige Errichtung eines Einkaufszentrums, sondern die Erweiterung eines im Bestand mit knapp 70.000 m ² Verkaufsfläche seit Herbst 1996 am Markt befindlichen Vorhabens. Dies ist die Ausgangssituation, die der Rat bei der Aufstellung der 3. Änderung vorgefunden und die er seinen Planungsüberlegungen zu Grunde zu legen hatte. Der Markt in P. und in der Region hat sich seit dem Markteintritt des CentrO auf das Einkaufszentrum eingestellt. Das CentrO ist am Markt etabliert und genauso wie jeder andere Einzelhandelsbetrieb in P. Bestandteil des Einzelhandelsangebots in der Region. Anhaltspunkte dafür, dass allein durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung - etwa durch eine damit verbundene Attraktivitätssteigerung des gesamten Einzelhandelskomplexes - die Flächenproduktivität der bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe spürbar steigen und zu zusätzlichen Umsatzverteilungen zu Lasten benachbarter Kommunen führen wird, sind nicht ersichtlich. Die GMA hat in diesem Zusammenhang nachvollziehbar dargelegt, dass vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren eingetretenen Wettbewerbsverschärfungen in den Einkaufsbereichen der Region (z.B. Erweiterungen des Rhein-Ruhr-Zentrums in N1. an der Ruhr und des Ruhrparks in C1.) sowie der geplanten Wettbewerbsentwicklungen (z.B. Einkaufszentren in F1. und E.) die Erweiterungsmaßnahmen im CentrO dem Erhalt der Wettbewerbsposition dienen und das durch die bloße Verkaufsflächenerweiterung die Flächenproduktivität nicht steigt, sondern eher das Gegenteil der Fall ist.	171
c) Die auf methodisch unbedenklicher Grundlage erzielten Ergebnisse der Begutachtung sind nachvollziehbar und lassen keine Fehler erkennen.	172
Das bestehende CentrO erreicht im gesamten Kerneinzugsbereich einen Marktanteil von ca. 1,7 - 2,2 % des dort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials, gleichbedeutend mit ca. 200,9 Millionen Euro Umsatz. Die Marktbedeutung ist in P. mit Werten von ca. 6,7 - 7,2 % Abschöpfung des Kaufkraftpotenzials am höchsten. In den Kommunen des übergemeindlichen Einzugsgebiets der Zone II erreicht das CentrO	173

insgesamt einen Marktanteil von ca. 1,1 - 1,6 %. Im Einzelnen sind Größenordnungen von ca. 0,8 - 1,3 % für H1. , 1,0 - 1,5 % für F1. , 1,1 - 1,6 % für H2. , 1,2 - 1,7 % für E. , 1,3 - 1,8 % für N1. an der Ruhr, 1,4 - 1,9 % für E1. und 1,6 - 2,1 % für C. zu verzeichnen (vgl. Abb. 1 des GMA-Gutachtens von März 2004). Die Marktanteile erhöhen sich unter Berücksichtigung der auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplans bereits genehmigten Erweiterung (8.391 m² Bruttogeschossfläche) und der im Rahmen der Planänderung ermöglichten Erweiterung (30.000 m² Bruttogeschossfläche) nach dem GMA-Gutachten wie folgt: Insgesamt ergibt sich danach ein Gesamtmarktanteil des CentrO für P. von 9,6 - 10,1 % und für den abgegrenzten Kerneinzugsbereich der Zone II von 1,3 - 3,0 % des Kaufkraftpotenzials. Spürbare Änderungen an den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse der GMA ergeben sich auch nicht unter Berücksichtigung der mit Stand vom 30. April 2004 aktualisierten Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (LDS). Für die Städte des Kerneinzugsgebietes lässt sich in der Summe aus der neuen Bevölkerungsprognose nur eine geringfügige Abnahme der Bevölkerungszahlen ablesen. Überträgt man die aktualisierte Prognose zur Bevölkerungsentwicklung auf die Auswirkungsanalyse der GMA, ergibt sich gegenüber dem Jahr 2002 eine Gesamtveränderung des Kaufkraftvolumens im Untersuchungsraum von ca. - 0,1 %. Dementsprechend ergeben sich bei Zugrundelegung der neuen LDS-Prognose auch keine beachtlichen Unterschiede zu dem im GMA-Gutachten ermittelten Gesamtmarktanteil des CentrO in der Region.

Für die im abgegrenzten Einzugsbereich der Zone II gelegenen Nachbarkommunen hat der Gutachter Umverteilungseffekte ermittelt, die deutlich unter 5 % liegen. Im Einzelnen hat er für die Innenstadt von H2. 0,6 %, für E1. 0,8 %, für H3. bezogen auf den Stadtteil C2. und die Innenstadt jeweils 0,9 %, für F1. 1,3 %, für die Innenstadt von N1. a.d. Ruhr 0,8 % und für das Rhein-Ruhr-Center 1,7 %, für C. 1,4 % und für die Innenstadt von E. 1,7 % ermittelt. In den jeweiligen Branchen ergeben sich nach GMA maximale Umverteilungseffekte von ca. 2,4 % in den Sortimenten Schuhe und Bekleidung (E. , Rhein-Ruhr-Zentrum in N1. a.d. Ruhr sowie mit 2,2 % annähernd in C.). Bei kumulierender Betrachtung der geplanten CentrO-Erweiterung mit weiteren, in P. geplanten größeren Einzelhandelsprojekten (T2. Tor und I1. -Center) liegen die Umverteilungseffekte in den insoweit allein projektrelevanten Branchen Bekleidung und Elektrowaren bei maximal 7,1 %, wobei das GMA-Gutachten (Stellungnahme vom 25. August 2004) etwaige Auswirkungen auf Grund der räumlichen Nähe zu den im Stadtteilzentrum T. geplanten Projekten ohnehin nur für die Innenstädte von C. und E1. prognostiziert. 174

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse des GMA-Gutachtens ist nicht anzunehmen, dass die Erweiterung des Einkaufszentrums für die Nachbarkommunen mit unzumutbaren Auswirkungen verbunden sein wird. Die vergleichsweise geringen Marktanteile des CentrO im übergemeindlichen Einzugsbereich der Zone II machen deutlich, dass das Einkaufszentrum hier sowohl im Hinblick auf den vorhandenen Bestand als auch nach einer Erweiterung nur eine ergänzende Versorgungsbedeutung hat bzw. haben wird. Diese Einschätzung spiegelt sich auch in den von der GMA prognostizierten Umsatzumverteilungseffekten wieder. Diese liegen für alle untersuchten Einkaufsbereiche der Kerneinzugszone II - auch branchenbezogen - deutlich unter 5 %, bei kumulierender Betrachtungsweise (T2. Tor und I1. -Center) branchenbezogen bei maximal 7,1 %. Eine wesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung in den Nachbarkommunen durch eine konkurrenzbedingte Schließung von Einzelhandelsbetrieben in deren Versorgungszentren ist bei Umverteilungseffekten in dieser Größenordnung nicht zu befürchten. Ein bestimmter "Schwellenwert" für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. Auch in der obergerichtlichen 175

Rechtsprechung wird die Frage, ob und gegebenenfalls bei welchen Prozentsätzen ein prognostizierter Kaufkraftabzug den Schluss auf negative städtebauliche Folgen für die davon betroffene Gemeinde zulässt, mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Der Bandbreite der angenommenen Werte, die von mindestens 10 %,	
vgl. so wohl OVG Brandenburg, Beschluss vom 16. Dezember 1998 - 3 B 116/98 -, NVwZ 1999, 434; OVG NRW, Urteil vom 5. September 1997 - 7 A 2902/93 -, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, Urteil vom 25. April 2001 - 8 A 11441/ 00, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33,	176
über 10 bis 20 %,	177
vgl. OVG Koblenz, Beschluss vom 8. Januar 1999 - 8 B 12650/98 -, NVwZ 1999, 435; vgl. BayVGH, Urteil vom 7. Juni 2000 - 26 N 99.2961, 26 N 99.3207, 26 N 99.3265 -, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62,	178
bis hin zu etwa 30 % reicht,	179
vgl. etwa Thüringer OVG, Urteil vom 20. Dezember 2004 - 1 N 1096/03 -, juris, m.w.N.,	180
ist allerdings die Tendenz zu entnehmen, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von 10 % als gewichtig angesehen werden. Da nach den hier maßgeblichen Berechnungen für die im Kerneinzugsbereich der Zone II gelegenen benachbarten Mittel- und Oberzentren selbst unter Berücksichtigung etwaiger Prognoseunsicherheiten der Wert von 10 % nicht annähernd erreicht wird, lässt der Senat offen, ob ein Schwellenwert von 10 % für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist.	181
Sonstige außerhalb der Umleitung von Kaufkraftströmen liegende Gründe, aus denen die Planung mit städtebaulich relevanten unzumutbaren Auswirkungen für die im Kerneinzugsbereich gelegenen Nachbarkommunen verbunden sein könnte, sind nicht ersichtlich.	182
Das gilt auch für die von den Nachbarkommunen befürchtete Verödung ihrer Innenstädte. Zwar kann bei der Abwägung auch zu berücksichtigen sein, inwieweit eine Nachbargemeinde mit einer unabhängig vom Einzelhandel attraktiven Innenstadt durch die Planung betroffen ist und inwieweit sie die Möglichkeit besitzt, durch eigene Anpassungsmaßnahmen den negativen Auswirkungen fremder Planungen zu begegnen. Ob jedoch insoweit im Einzelfall eine erhöhte Schutzbedürftigkeit gegeben ist und ob sich die Planungen einer Nachbargemeinde gegenüber diesbezüglich als unzumutbar erweisen, kann nicht losgelöst von der aktuellen Situation der jeweiligen Innenstädte und von etwaigen Vorbelastungen beurteilt werden. Ebenso wenig können die allgemeinen Entwicklungstendenzen des Einzelhandels, das Konsumentenverhalten, regionale Einflüsse und die wirtschaftliche Entwicklung unberücksichtigt bleiben. Angesichts der Vielzahl von Faktoren, die die Attraktivität von Innenstadtzentren bestimmen, reicht die bloße Vermutung einer zunehmenden Verödung der Innenstädte zur Begründung einer besonderen Schutzbedürftigkeit gegenüber einer Planung von Einzelhandelsflächen nicht aus, zumal der mögliche Anteil des CentrO an einer solchen Negativentwicklung im Hinblick auf die dargestellte Marktbedeutung des Einkaufszentrums in der Region als lediglich gering einzustufen ist.	183

7. Ein Verstoß gegen das in § 1 Abs. 6 BauGB / § 1 Abs. 7 BauGB n.F. enthaltene Abwägungsgebot liegt ebenfalls nicht vor.

Das Abwägungsgebot verpflichtet den Träger der Bauleitplanung dazu, dass eine Abwägung überhaupt stattfindet, in die Abwägung an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss und weder die Bedeutung der öffentlichen und privaten Belange verkannt, noch der Ausgleich zwischen ihnen in einer Weise vorgenommen wird, der zu objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. 185

Vgl. BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1969 - IV C 105.66 -, BVerwGE 34, 301. 186

Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. Die darin liegende Gewichtung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange ist ein wesentliches Element der planerischen Gestaltungsfreiheit und als solches der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle entzogen. Die Kontrolle beschränkt sich im Rahmen des Abwägungsgebots auf die Frage, ob die Gemeinde die abwägungserheblichen Gesichtspunkte rechtlich und tatsächlich zutreffend bestimmt hat und ob sie die aufgezeigten Grenzen der ihr obliegenden Gewichtung eingehalten hat. Diese Grundsätze hat die Antragsgegnerin bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 A beachtet. Es ist ihr weder ein Fehler im Abwägungsvorgang noch im Abwägungsergebnis unterlaufen. 187

Der Rat hat das erforderliche Abwägungsmaterial zusammengestellt. Im Aufstellungsverfahren haben diverse Gutachten vorgelegen, nämlich das bereits erwähnte GMA-Gutachten, das Verkehrsgutachten des Planungsbüros R + T U2. , T3. , L2. und Partner (Juni 2004) und die schalltechnische Untersuchung von C1. -Consult (Juni 2004). 188

Der Rat hat sich ferner mit den von den Trägern öffentlicher Belange und Bürgern vorgebrachten Anregungen und Einwänden umfassend auseinandergesetzt und diese - soweit er ihnen nicht gefolgt ist - nach eingehender Abwägung und ohne Abwägungsfehler zurückgewiesen. Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot liegt auch weder im Hinblick a) auf die Raumverträglichkeit der geplanten CentrO- Erweiterung noch hinsichtlich der b) auf das eigene Stadtgebiet bezogenen Auswirkungen noch hinsichtlich der c) mit der Planänderung beibehaltenen Festsetzung der im Kernbereich gelegenen der Neuen Mitte gelegenen Flächen als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO oder bezüglich der d) verkehrlichen Belange beziehungsweise der e) Berücksichtigung des Immissionsschutzes vor. 189

a) Als öffentlichen Belang der Raumordnung hat die Antragsgegnerin § 24 Abs. 3 LEPro NRW als Grundsatz der Raumordnung gem. § 3 Nr. 3 ROG in die Abwägung eingestellt. Grundsätze der Raumordnung enthalten allgemeine Vorgaben in Rechtsvorschriften oder Raumordnungsplänen für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen über raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Grundsätze sind damit Abwägungsdirektiven. Sie sind öffentliche Belange, die in Abwägungs- und Entscheidungsprozesse einzustellen, durch Abwägung oder Ermessensentscheidung aber überwindbar sind. 190

Vgl. BVerwG, Urteil vom 18. September 2003 - 4 CN 20.02 -, a.a.O.; Runkel, in: Bielenberg/ Runkel/ Spannowsky, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht des Bundes und der Länder, Bd. 2, a.a.O., K § 3 Rn 182. 191

Die Abwägung der Antragsgegnerin zur Frage der Raumverträglichkeit der Planung ist danach nicht zu beanstanden. Die Antragsgegnerin geht zutreffend davon aus, dass mit dem zentralörtlichen Gliederungssystem sichergestellt werden soll, die Funktion der zentralen Orte zu wahren. Für die Frage einer möglichen Gefährdung des Gefüges der Zentralen Orte kommt es nicht auf die Einhaltung bestimmter Zentralitätsziffern oder Kaufkraftbindungsquoten an. Eine Kaufkraftbindung im Bereich von Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs ist, wenn es sich hierbei um eine Gemeinde mit raumordnerischer Zentralitätsfunktion handelt, grundsätzlich aufgaben- und wirkungskreiskonform. Die Antragsgegnerin besitzt diese Funktion, denn sie ist im Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum dargestellt.

Gleichwohl kann die raumordnerische Aufgabenzuweisung nach den tatsächlichen Umständen bei der Abwägung von Bedeutung sein. Insoweit hat die Antragsgegnerin berücksichtigt, dass mit dem CentrO bereits ein raumbedeutsames Vorhaben vorhanden ist, dessen Errichtung die Nachbarstädte und die Bezirksplanungsbehörde zugestimmt haben. Sie hat im Übrigen zutreffend erkannt, dass sich die Auswirkungen des CentrO vornehmlich in den Umsatzzahlen widerspiegeln. Deswegen hat die Antragsgegnerin zur Beantwortung der Frage, ob mit der Erweiterung des CentrO die raumordnerischen Auswirkungen auch des Bestandes unzulässig verstärkt werden, maßgeblich auf das GMA-Gutachten abgestellt, welches unter anderem die volkswirtschaftlichen Aspekte des Kaufkraftabflusses in der Region eingehend untersucht hat. Für die Orientierung an landesplanerisch maßgeblichen Kriterien, wie sie sich insbesondere aus den in § 24 Abs. 3 LEPro NRW niedergelegten Grundsätzen ergeben, ist nicht die Gefahr einzelner Betriebsschließungen im Bereich anderer zentraler Orte, sondern die für diese Orte bestehende Gefahr der wesentlichen Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung, der Verödung der Stadtzentren und damit des Verlustes zentralörtlicher Funktionen von Belang. Demzufolge kommt es in diesem Zusammenhang entscheidend darauf an, ob durch die mit der Planänderung ermöglichte Erweiterung des CentrO nicht nur die Konkurrenzfähigkeit einzelner Geschäfte in den Nachbarkommunen, sondern die ganzer Branchen in Frage gestellt wird und dadurch das Konkurrenzproblem in ein Strukturproblem umschlägt. Auf der Grundlage des GMA-Gutachtens ist ein solches "Umschlagen" nicht anzunehmen. Nach den Ergebnissen der Begutachtung werden durch die Erweiterung des CentrO weder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in den benachbarten Mittel- und Oberzentren in Frage gestellt noch die Funktionsfähigkeit ihrer Innenstädte wesentlich beeinträchtigt. Insoweit wird auf die Ausführungen zu § 2 Abs. 2 BauGB Bezug genommen. Diese Bewertung gilt nach dem GMA-Gutachten auch unter Berücksichtigung der Gesamtattraktivität des CentrO. Die Marktanteile des CentrO mit seinem bestehenden Angebot, die letztlich auf seiner Gesamtattraktivität beruhen, liegen - ohne die vor der Planänderung genehmigte Erweiterung - im Stadtgebiet der Antragsgegnerin bei 6,7 - 7,2 % und im übergemeindlichen Einzugsgebiet bei 1,1 - 1,6 %. Für die vor der Planänderung genehmigte Erweiterung prognostiziert der Gutachter eine Erhöhung des Kaufkraftabflusses für das gesamte Kerneinzugsgebiet von 0,2 - 0,3 % und für P. selbst in Höhe von 0,7 - 0,9 %. Durch die mit der Planänderung beabsichtigten Erweiterung soll sich nach den Angaben des Gutachters der Marktanteil des CentrO in P. um ca. 1,8 - 2,3 % erhöhen, während im übergemeindlichen Einzugsgebiet zusätzliche Marktanteile zwischen 0,1 - 0,5 % bis 0,5 - 1,0 % zu erwarten sind. Bei der Verschiebung von Marktanteilen in dieser Größenordnung ist eine Veränderung der Versorgungssituation durch das CentrO allenfalls für das Stadtgebiet der Antragsgegnerin auszumachen. Auch die für die Erweiterung der Verkaufsfläche prognostizierten Kaufkraftbewegungen lassen nicht erkennen, dass die Kommunen des übergemeindlichen Einzugsgebiets in ihrer Versorgungsbedeutung nachhaltig geschwächt werden. Die Entscheidung der Antragsgegnerin, die Planung als raumverträglich einzustufen, ist folglich

nicht zu beanstanden.

b) Die Antragsgegnerin hat sich hinreichend mit den Auswirkungen der nach der geänderten Planung zulässigen Erweiterung des CentrO auf das eigene Stadtgebiet auseinandergesetzt. 194

Grundlage für ihre Abwägung war auch insoweit das Gutachten der GMA. Für das Zentrum von Alt-P. prognostiziert der Gutachter eine Umsatzumverteilung von 5,5 %, für die Stadtteilzentren T. und P2. sind nach seinen Berechnungen lediglich Umverteilungen von 3 % bzw. 1 % des Umsatzes zu erwarten. In den einzelnen Branchen treten nach dem GMA-Gutachten Umsatzumverteilungen in den Sortimenten Bekleidung, Schmuck und Lederwaren in Höhe von 11,5 % und für Schuhe in Höhe von 9,5 % auf. Bei kumulierender Betrachtung der CentrO-Erweiterung mit sonstigen innerstädtischen Projekten, wie "T2. Tor" und Erweiterung des "I1. -Centers" werden für die Sortimente Bekleidung und Elektrowaren in Alt-P. Werte von maximal 12,8 % bzw. 16,5 % Umsatzumverteilung prognostiziert. Für das Stadtteilzentrum T. prognostiziert das Gutachten für den Bereich Bekleidung infolge der CentrO-Erweiterung Umsatzverteilungseffekte in Höhe von ca. 12 %. Das Stadtteilzentrum P2. hält das Gutachten infolge seines Nahversorgungscharakters im Vergleich zu T. und Alt-P. für weniger betroffen. Die Umverteilungseffekte liegen nach den Berechnungen des Gutachtens zwischen 0,2 % (Nahrungs- und Genussmittel) und 5,0 % (Bekleidung). Insgesamt wird die Situation für alle Stadtteile dahin bewertet, dass versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen durch eine CentrO- Erweiterung nicht zu erwarten sind. Allein für den Stadtteil Alt-P. schließt das Gutachten infolge möglicher weiterer Strukturanpassungen in den Branchen Bekleidung, Schmuck, Lederwaren und Schuhe Betriebsschließungen nicht aus. 195

Der Rat der Antragsgegnerin hat sich mit dem GMA-Gutachten im Einzelnen auseinandergesetzt und die Einschätzungen des Gutachtens seiner Entscheidung zu Grunde gelegt. Die Ausführungen in der Planbegründung unter dem Kapitel "Örtliche Zentrenverträglichkeit" lassen erkennen, dass die möglichen städtebaulichen Auswirkungen der CentrO-Erweiterung auf das eigene Stadtgebiet gesehen wurden. Im Hinblick auf die Prognose des Gutachtens, wonach mit der Erweiterung des CentrO zwar Veränderungen für einzelne Stadtteilzentren nicht auszuschließen sind, die verbrauchernahe Versorgung in den einzelnen Siedlungsschwerpunkten jedoch nicht in Frage gestellt wird, hat sich der Rat im Ergebnis dafür ausgesprochen, den Standort der Neuen Mitte P. weiter auszubauen und zu stärken. Der planerische Wille der Antragsgegnerin, die Neue Mitte P. weiter aufzuwerten, ist ein nach § 1 Abs. 5 Sätze 1 und 2 Nr. 8 BauGB / § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB n.F. abwägungsbeachtlicher Belang. Er erhält vor dem Hintergrund der im Stadtgebiet der Antragsgegnerin eingetretenen Strukturveränderung, die in Gestalt der Neuen Mitte und des dort erfolgten Aufbaus komplexer wirtschaftlicher Strukturen auf einem ehemals brach liegenden Industriegelände einen sichtbaren städtebaulichen Impuls erfahren hat, ein besonderes Gewicht. Es ist danach nicht abwägungsfehlerhaft, wenn sich die Antragsgegnerin für eine bewusste Verschiebung der Zentralität innerhalb ihres Stadtgebietes entscheidet, weil sie einen wirtschaftlich etablierten und nach ihrer Ansicht für die Weiterentwicklung der gesamten Stadt unverzichtbaren Standort durch städtebauliche Maßnahmen weiter fördern und seine wirtschaftliche Schubkraft positiv nutzen will, auch wenn damit unter Umständen negative Auswirkungen auf die bisherigen Stadtzentren verbunden sein könnten. Das gilt insbesondere deshalb, weil einer mit dem weiteren Ausbau der Neuen Mitte gegebenenfalls einhergehenden Negativentwicklung im sonstigen Stadtgebiet durch konzeptionelle Maßnahmen begegnet wird bzw. werden soll. Das am meisten gefährdete Zentrum von Alt-P. war insoweit bereits mehrfach Gegenstand von Beratungen im Rat, die in die Entwicklung eines so genannten Masterplans eingemündet 196

sind. Mit diesem verfolgt die Antragsgegnerin das Ziel, durch ein integriertes Handlungskonzept Vorstellungen, Ideen und konkrete Projekte für eine "lebenswerte Innenstadt" aufzugreifen und umzusetzen. Hierbei geht es der Antragsgegnerin im Besonderen um eine Verbesserung des Stadtteilimages, einer Stärkung der lokalen Ökonomie, einer Revitalisierung brach liegender Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen, einer Verbesserung der Wohnraumsituation und des Wohnumfeldes, einer Stärkung der Naherholungsfunktion, einer Verbesserung von Spiel- und Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche, einer Stärkung der Kunst- und Kulturangebote und einer Stabilisierung der Sozialstruktur. Die Handlungsschwerpunkte sind im Hinblick auf die bestehende Problemlage der Innenstadt nachvollziehbar. Es liegt auf der Hand, dass die angestrebten Ziele nur im Rahmen einer langfristigen Planung zu verwirklichen sind. Vor dem Hintergrund der bislang eingeleiteten Maßnahmen und unter Berücksichtigung des im Zusammenhang mit der Aufstellung des Masterplans gestellten Antrags der Antragsgegnerin beim Land Nordrhein-Westfalen auf Aufnahme der Innenstadt von Alt-P. in das Programm "Soziale Stadt NRW" bestehen keine Zweifel an der Ernsthaftigkeit und am Willen zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen.

c) Die mit der Planänderung beibehaltene Festsetzung der im Zentrum der Neuen Mitte gelegenen Flächen als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Das gilt auch, soweit der Plangeber von weitergehenden städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten im Sinne von § 1 Abs. 5 BauNVO nur im Zusammenhang mit dem Ausschluss einzelner, ansonsten im Kerngebiet zulässiger Nutzungen Gebrauch gemacht, eine Begrenzung der Verkaufsflächen und Vorgaben zum Sortimentszuschnitt im Plan allerdings nicht vorgenommen hat. Aus dem Fehlen entsprechender Festsetzungen lässt sich kein Abwägungsfehler herleiten. Derartige Festsetzungen kämen allenfalls auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in Betracht, das heißt der Plangeber müsste die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben jeweils differenziert nach Sortiment und Verkaufsfläche regeln. Abgesehen davon, dass die Reglementierung von Einzelhandelsbetrieben nach Sortiment und Größe in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO nur zulässig ist, wenn daraus eine planungsrechtlich abgrenzbare Nutzungsart folgt,

197

vgl. BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987 - 4 C 77.84 -, BRS 47 Nr. 58,

198

liegt diese Art der Feindifferenzierung nicht nur im planerischen Ermessen des Rates, sondern erfordert darüber hinaus eine Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe. Anhaltspunkte für besondere städtebauliche Gründe, die im Hinblick auf die geplante Geschossflächenerweiterung eine Begrenzung der Verkaufsflächen und eine Festlegung bestimmter Sortimente rechtfertigen würden, sind hier angesichts der vertretbaren Auswirkungen der Centro-Erweiterung auf die eigenen Stadtzentren und die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen nicht ersichtlich. Schon gar nicht war die Antragsgegnerin verpflichtet, derartige Festsetzungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A zu treffen, oder sogar den Gebietscharakter durch die Festsetzung eines Sondergebiets mit der vereinfachten Möglichkeit, Verkaufsflächen zu begrenzen, zu verändern. Eine Entschädigungspflicht für eine damit verbundene Entziehung von Baurecht wäre möglicherweise die Folge gewesen.

199

d) Auch die in § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB / § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB n.F. aufgeführten Belange des Verkehrs wurden bei der Abwägung zutreffend gewürdigt. Richtschnur für die planerische Abwägung zu den verkehrlichen Belangen musste im vorliegenden Fall sein, dass sich der Plangeber hinreichende Gewissheit darüber verschafft, ob mit der geplanten Geschossflächenerweiterung nachhaltige Verkehrsentwicklungen verbunden sein werden

200

und wenn ja, wie diesen zu begegnen ist.

Für die Beurteilung der zukünftigen Verkehrsbelastung im Zusammenhang mit dem Centro hat sich der Plangeber auf das Verkehrsgutachten des Planungsbüros R + T U2. u.a. gestützt. Die Untersuchung dazu, ob und in welchem Umfang durch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entsteht und ob die Kapazitäten des vorhandenen Straßennetzes für ein solches zusätzliches Verkehrsaufkommen ausreichend leistungsfähig sind, genügt den Anforderungen an eine Prognose (vgl. zum Prüfungsmaßstab die Ausführungen zu 6.). Sie hat dem Rat der Antragsgegnerin eine hinreichende Entscheidungsgrundlage im Hinblick auf die Einschätzung der verkehrlichen Auswirkungen der Erweiterung gegeben. 201

Die von den Gutachtern angewandte Methode ist nicht zu beanstanden. 202

Die Gutachter untersuchen die Zunahme des Verkehrs im Rahmen einer verkehrlichen Auswirkungsanalyse. Die Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens erfolgt im Wesentlichen anhand der vorgegebenen Strukturdaten und anhand allgemeiner und spezifischer Kenndaten zur Mobilität, wobei wegen des unterschiedlichen Verkehrsverhaltens nach verschiedenen Nutzergruppen (Beschäftigte, Besucher und Kunden, Wirtschaftsverkehr) differenziert wird. Die Anzahl der Kunden und Besucher wird aus der Verkaufsfläche abgeschätzt. Dabei gehen die Gutachter für das bestehende Einkaufszentrum von einem Verkaufsflächenbestand von 72.000 m² (Tabelle 3 - 1, S. 15 des Gutachtens), einem rechnerisch ermittelten täglichen Besucheraufkommen von 56.000 und einer daraus folgenden Anzahl von 78 Besuchern je 100 m² Verkaufsfläche und Tag aus. Den prozentualen Anteil der Besucher, die ausschließlich wegen der im Rahmen der Flächenerweiterung neu etablierten Nutzungen anreisen werden, setzen die Gutachter im so genannten "Worst-Case-Szenario" mit 50 % an. 203

Die hiergegen gerichteten Einwände der Antragstellerin gehen fehl. 204

Dass die Kundenzunahme im Falle einer Erweiterung nicht proportional zur Zunahme der Verkaufsfläche erfolgt, begründen die Gutachter nachvollziehbar damit, dass die Erweiterungsflächen regelmäßig als Bestandsflächen genutzt werden und der prozentuale Anteil der Besucher, der ausschließlich wegen der neuen Nutzungen aufgrund der Flächenerweiterung anreist, gering ist. Diese Erkenntnisse gehen auf entsprechende Erfahrungswerte zurück und berücksichtigen ferner, dass das Centro bereits heute einen hohen Kundenzuspruch erfährt und im Vergleich zu anderen Einkaufszentren ein überdurchschnittliches Besucheraufkommen aufweist (Tabelle 3 - 1, S. 15 des Gutachtens). 205

Dass die Gutachter ihrer Berechnung als Ausgangswert die Verkaufsfläche des Einkaufszentrums im vorhandenen beziehungsweise genehmigten Bestand zugrundelegen und nicht auf die im Plangebiet ausschöpfbare Verkaufsfläche, die nach Ansicht der Antragstellerin bei 118.865 m² liegt, abstellen, begegnet ebenfalls keinen Bedenken. Den Gutachtern standen die konkreten Zahlen des vorhandenen Einkaufszentrums als Basis für eine Prognose der im Zuge der Geschossflächenerweiterung zu erwartenden Verkehrszunahme zur Verfügung. Dass sie im Rahmen der Prognose nicht von einer zusätzlichen Verkehrszunahme im Hinblick auf eine theoretisch denkbare und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche Erweiterung der Verkaufsfläche im Bereich der bisher verwirklichten Bausubstanz ausgegangen sind, stellt weder die Plausibilität des Gutachtens in Frage noch wird dadurch die auf das Gutachten gestützte Abwägung fehlerhaft. Im Planbereich sind - wie unter Ziffer 2. dargestellt - unter Berücksichtigung der 3. Änderung insgesamt 155.000 qm Geschossfläche festgesetzt, die für den Einzelhandel zur 206

Verfügung stehen. Davon befinden sich 5.000 qm im Bereich der Gastronomiezeile, wo Einzelhandel nur ausnahmsweise zulässig ist. Angesichts dessen, dass Geschossflächen erfahrungsgemäß zu etwa 2/3 in Verkaufsfläche umgesetzt werden (siehe oben zu Ziffer 7 c), davon auszugehen ist, dass das erfolgreiche Konzept der Gastronomiezeile beibehalten werden soll und dass eine spürbare Erweiterung der Verkaufsflächen im Bereich der bestehenden Bausubstanz erhebliche Veränderungen der bisherigen Strukturen bedeuten würde, ist die Annahme einer Verkaufsfläche von insgesamt 95.000 m² als Grundlage für die Prognose akzeptabel.

Das von den Gutachtern gefundene Ergebnis ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Nach ihrer Verkehrsuntersuchung führt die Erweiterung des Einkaufszentrums zu folgenden Zuwächsen: Im realistischen Szenario (NMO-Szenario) wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in Höhe von etwa 3.500 Kfz-Fahrten / pro Tag zu erwarten sein. Dies entspricht einer Verkehrszunahme von 10 %. Am typischen Samstag beträgt die zusätzliche Verkehrsmenge 4.500 Kfz/Tag und am Spitzensamstag fast 5.800 Kfz/Tag. Im Worst-Case-Szenario wird sich der Zuwachs auf 5.900 Kfz/Tag belaufen. Dies entspricht einer Zunahme von 17 %. An typischen Samstagen bzw. Spitzensamstagen beträgt die Zunahme 8.000 bzw. 8.900 Kfz/Tag. Die Gutachter gehen davon aus, dass die zusätzlichen Verkehrsbelastungen im vorhandenen Straßennetz der Neuen Mitte noch abgewickelt werden können, wenn bestimmte Straßenkonzepte (z.B. für die B. Straße, D.-----allee und F.-----allee) umgesetzt werden. Allein für den Bereich der F. Straße werden Kapazitätsprobleme prognostiziert, die allerdings nicht allein aus dem zusätzlichen Kfz-Verkehr durch die Erweiterung des Einkaufszentrums, sondern auch aus weiteren Planungen im Bereich der Neuen Mitte resultieren.

Der Rat hat die verkehrlichen Belange umfassend abgewogen. Das Abwägungsergebnis hält einer Nachprüfung stand.

In Kenntnis der durch das Verkehrsgutachten aufgezeigten Problemzonen hat sich der Rat dazu entschlossen, die Verkehrsführung im Bereich des CentrO im Rahmen der aktuellen Bebauungsplanung zu optimieren und das Parkleitsystem zu erneuern. Im Übrigen sollen verschiedene Maßnahmen zur Ertüchtigung des vorhandenen Straßennetzes weiter gutachterlich geprüft und - um den Verkehrsfluss weiter zu optimieren - zu gegebener Zeit im Verbund mit der Realisierung weiterer Projekte im Bereich der Neuen Mitte P. und unter Berücksichtigung einer langfristigen Perspektive bis zum Jahre 2020 umgesetzt werden. Im Hinblick auf die im Verkehrsgutachten prognostizierte grundsätzliche Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im Bereich der Neuen Mitte, reichen die getroffenen Maßnahmen zunächst aus. Soweit durch die weitere Entwicklung im Bereich der Neuen Mitte und angrenzender Projekte absehbar ist, dass für die Erhaltung des Verkehrsflusses weitere Maßnahmen erforderlich sind, reicht es aus, entsprechende Verkehrsplanungen projektbezogen umzusetzen. Für die vorliegende Bebauungsplanung ergibt sich daraus keine weitere Handlungsverpflichtung.

Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Abwägung der verkehrlichen Belange bestehen auch im Übrigen nicht. Das gilt im Besonderen für die Anzahl der für den ruhenden Verkehr vorhandenen Stellplätze. e) Schließlich begegnet auch die Abwägung zum Immissions- bzw. Schallschutz keinen Bedenken. Der Planbegründung ist zu entnehmen, dass sich der Rat mit Fragen des Immissions- und Schallschutzes ausführlich befasst und sich dabei auf die schalltechnische Untersuchung der C1. -Consult gestützt hat. Für die Berechnungen der Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr hat das Schallschutzgutachten auf die Erkenntnisse aus der Verkehrsuntersuchung von R + T (vgl. Ziffer 7 d) abgestellt.

Soweit die Antragstellerin einwendet, der Gutachter sei im Hinblick auf die Berücksichtigung der mit der geplanten Erweiterung ermöglichten Verkaufsflächen von einer falschen Grundlage ausgegangen, wird auf die Ausführungen zum Verkehrsgutachten (vgl. Ziffer 7 d) Bezug genommen. Methodische Fehler sind im Übrigen nicht ersichtlich. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Realisierung der Planänderung nicht zu einer signifikanten Veränderung der jeweiligen Immissionssituation führen wird. Da jedoch bereits die Bewertung der Situation im Herbst 2004 unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes einschließlich des Aquariums "Sea-Life" und des Elektromarktes Saturn an allen Baufenstern bzw. Fassadenseiten, die der äußeren Erschließung durch die F. Straße, die P1. Straße und die DB-Strecke zugewandt seien, Überschreitungen der maßgeblichen Tag-Orientierungswerte zwischen 2 dB(A) und 6 dB(A) ergeben habe und auch die Nachtwerte weiter überschritten seien, regt der Gutachter an, die Beschränkung der Wohnnutzung in den Baugebieten MK 1.4, MK 4, MK 5 und MK 6 beizubehalten. Der Plangeber hat diese Anregung befolgt und darüber hinaus auch die im MK 4.1. bislang zulässige allgemeine Wohnnutzung ausgeschlossen. Die Abwägung zum Schallschutz im Übrigen ist unbedenklich. 211

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. 212

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. 213

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht gegeben sind. 214

215