



03.01.2019

## Wichtige neue Entscheidung

### Bauplanungsrecht: Ermittlung des Abwägungsmaterials zur Feststellung von Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojekts

§ 1 Abs. 6 Nrn. 4 und 11, Abs. 7, § 2 Abs. 3, § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 Satz 1, § 215 Abs. 1 BauGB

Normenkontrolle gegen einen Bebauungsplan

Auswirkungen der Planung auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche und auf ein städtebauliches Entwicklungskonzept

Transparenz eines Marktgutachtens

kumulative Auswirkungen auf Versorgungsbereiche (parallele Bauleitplanung; Erweiterung eines benachbarten Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfts)

Vorschädigungen benachbarter zentraler Versorgungsbereiche

*Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 17.12.2018, Az. 15 N 16.2373*

### Leitsatz:

Soweit beim Erlass eines Bebauungsplans mit der Festsetzung von Einzelhandelsnutzungen die Erhaltung und Entwicklung benachbarter zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sowie die Ergebnisse eines speziell hierzu von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) zu berücksichtigen sind, ist die planende Gemeinde mit Blick auf § 2 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 7,

Hinweis: Diese Entscheidung wird gleichzeitig auf unserer Internetseite sowie Twitter (@LA\_Bayern) eingestellt.

**[www.landesanwaltschaft.bayern.de](http://www.landesanwaltschaft.bayern.de)**

§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB gehalten, auch kumulative Auswirkungen einer parallelen Bauleitplanung sowie ggf. sonstige Umstände, die zwischen der Einholung eines Marktgutachtens und dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan eingetreten sind und die städtebauliche Auswirkungen aufgrund einer eventuellen Kaufkraftumverteilung im Untersuchungsgebiet haben können, hinreichend zu ermitteln und zu beurteilen sowie mit dem gebotenen Gewicht in die Abwägung einzubeziehen.

#### Hinweis:

Die Normenkontrollanträge richteten sich gegen einen Bebauungsplan, mit dem auf einer Fläche von ca. 1,8 ha ein Wohn- und Einzelhandelsprojekt verwirklicht werden soll. Geplant waren u.a. ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2730 m<sup>2</sup>, ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1070 m<sup>2</sup> sowie mehrere hundert Wohnungen samt Stellplätzen in Tiefgaragen.

Angesichts der innerstädtischen Lage war eine Vielzahl von Belangen zu ermitteln und abzuwägen. Die damit verbundene Streitfrage, ob das Vorhaben in zulässiger Weise als ein solches der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB geplant werden konnte, hat der Senat offengelassen (Rn. 46), weil der Plan aus anderen Gründen unwirksam ist. Nach einer strengen Auffassung (OVG NRW, Urteil vom 19.11.2015, Az. 2 D 57/14.NE, juris Rn. 69 ff.) soll das vereinfachte Verfahren bereits bei einer Betroffenheit von abwägungserheblichen (Umwelt-)Belangen ausscheiden; die Gegenauffassung macht geltend, dass der Anwendungsbereich des § 13a BauGB damit praktisch leerlaufen würde.

Entscheidend kam es hier auf die fehlende Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens an. Dies betrifft zum einen die nachvollziehbare Ableitung der Schlussfolgerungen aus Einzelhandelsgutachten, die der Senat im konkreten Fall als nicht ausreichend ansah (Rn. 60 ff.). Zum anderen fehlte die Behandlung der Vorhaben, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses entweder bereits in Umsetzung oder genehmigt waren (Rn. 64 ff.), wobei in diesem Zusammenhang auch das von der planenden Gemeinde im Jahr 2009 beschlossene Einzelhandelskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen gewesen wäre, weil die planende Gemeinde selbst weiterhin von dessen Gültigkeit ausgeht (Rn. 83).

Die Entscheidung zeigt, dass die planende Kommune nicht nur die Auswirkungen auf Ein-

zelhandelsstandorte in Nachbargemeinden, sondern mit gleicher Sorgfalt auch auf die im eigenen Gemeindegebiet untersuchen und abwägend behandeln muss (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Dr. Spennemann  
Oberlandesanwalt

15 N 16.2373  
15 N 17.1598

*Großes Staats-  
wappen*

**Bayerischer Verwaltungsgerichtshof**

**Im Namen des Volkes**

In den Normenkontrollsachen

\* \*\* \* \*\* \*  
\* . \*\*\*\*\* ,  
\* . \*\*\*\*\* ,  
\*\* \* \*\* \* . \*\*\*\*\* \*\* , \*\*\*\*\* ,

\*\* \* \*\* \*  
\*\*\* \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\* \* \_ \*\* \* ,  
\*\*\*\*\* ,

- \*\*\*\*\* -

\*\*\*\*\* .  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* \* \* \*\*\*\*\* ,

jeweils gegen

**Stadt R\*\*\*\*\***,  
vertreten durch den Oberbürgermeister,  
Rechtsamt,  
\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* ,

- Antragsgegnerin -

jeweils beigelegt:

\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\* \*\*\*\*\*

bevollmächtigt:

\*\*\*\*\* \* \* \*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \* \* \* \*\*\*\*\*

beteiligt:

**Landesanwaltschaft Bayern**  
**als Vertreter des öffentlichen Interesses,**  
Ludwigstr. 23, 80539 München,

jeweils wegen

Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. \*\* \* \*\*,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 15. Senat,  
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Schmeichel,  
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Seidel,  
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Schweinoch

aufgrund mündlicher Verhandlung vom **14. Dezember 2018** am **17. Dezember 2018**  
folgendes

### **Urteil:**

I. Der am 19. September 2016 bekannt gemachte vorhabenbezogene  
Bebauungsplan Nr. \*\*\* \*\* „\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*“  
\*\*\*\*\*“ der Stadt R\*\*\*\*\* ist unwirksam.

II. Die Antragsgegnerin und die Beigeladene tragen die Kosten des Ver-  
fahrens jeweils zur Hälfte.

III. Die Kostenentscheidung ist jeweils gegen Sicherheitsleistung in Hö-  
he des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand:**

1 Die Antragsteller wenden sich gegen den im Amtsblatt der Antragsgegnerin am

19. September 2016 bekannt gemachten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. \*\*\* \*\* „\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*“.

- 2 Der im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB erlassene Bebauungsplan umfasst laut Planbegründung einen Geltungsbereich von ca. 1,8 ha, der nach der u.a. Baugrenzen, Wandhöhen (von bis ca. 38 m), öffentliche Verkehrs- und Grünflächen reglementierenden Planzeichnung im Westen an den K\*\*\*\*\* Park und im Norden an ein im Eigentum der Antragstellerin im Verfahren 15 N 17.1598 stehendes Grundstück (mit Wohnbebauung) grenzt. Ca. 50 m westlich des Plangebiets situiert ein Wohngrundstück, das im Miteigentum der Antragstellerinnen im Verfahren 15 N 16.2373 steht. Nach Süden bzw. Südosten ist der Bebauungsplan durch die (teilweise im Geltungsbereich liegende) D\*\*\*\*\*-Straße, nach Osten bzw. Nordosten durch die (ebenso teilweise im Geltungsbereich liegende) F\*\*\*\*\*-Straße begrenzt. Auf der FINr. 248/2, die mit mehr als 8.000 m<sup>2</sup> den flächenmäßig größten Teil des Bebauungsplans ausmacht, stand ein zwischenzeitlich abgerissenes Gebäude mit Läden für Einzelhandel.
- 3 Der Vorhabenstandort wird in einem von der Antragsgegnerin am 28. Oktober 2009 beschlossenen „Rahmenkonzept für die Entwicklung des Einzelhandels in R\*\*\*\*\* bis 2020“ (im Folgenden RKE 2020) als Nahversorgungszentrum in Form eines sog. „Viertelszentrums“ eingestuft. 2,3 km östlich des Plangebiets liegt am Hauptbahnhof ein nach dem RKE 2020 eingestuftes oberzentrales Standort (sog. A\*\*\*\*\*). 700 m westlich des streitgegenständlichen Plangebiets situiert das sog. K\*\*\*-Center, dem im RKE 2020 der Status eines sog. Fachmarktzentrums zugewiesen ist. In der Umgebung finden sich weitere im RKE 2020 als Nahversorgungszentren unterschiedlicher Klassen eingestufte Einzelhandelszentren, und zwar ausgehend vom Vorhabenstandort ca. 1,3 km östlich / nordöstlich ein „Viertelszentrum“ in der K\*\*\*\*\* Straße, ca. 800 m südlich ein sog. „Nachbarschaftszentrum“ am T\*\*\*\*\*-Platz, ca. 800 m südöstlich ein weiteres Nachbarschaftszentrum an der Ecke B\*\*\*\*\*straße / A\*\*\*\*\* Straße, ca. 1,1 km nordwestlich eine sog. „Ladengruppe 2. Generation“ in der P\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*straße sowie weitere „Ladengruppen 2. Generation“ ca. 1,5 km südöstlich in der K\*\*\*\*\*-Straße und ca. 1,1 km nordöstlich in der B\*\*\*\*\*straße.
- 4 Ziel der streitgegenständlichen Planung ist laut seiner Begründung die Stärkung der Nahversorgungsstruktur. Der Vorhabenstandort sei für die fußläufige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die umliegende Wohnbebauung unabdingbar. Mit dem geplanten Nahversorgungsstandort soll das bestehende Viertelszentrum zur Grundversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung modernisiert und vergrößert werden. Im fußläufigen Radius von 500 m sei keine weitere Versorgungsstruktur vor-

handen, obwohl durch die dichte Wohnbebauung im Einzugsgebiet bereits nach derzeitigem Bebauungsstand 5.000 Personen lebten. Das Nahversorgungszentrum solle durch moderne, marktgängige Betriebe revitalisiert werden. Dadurch könne die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung sowie der gesamten Bevölkerung im Einzugsgebiet nachhaltig gewährleistet und verbessert werden. Die Versorgungsfunktion des Plangebiets werde zur Deckung der Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen durch Schaffung neuen Wohnraums ergänzt. Dabei würden auch der steigende Bedarf an Kleinstwohnungen sowie die Bindungen der Wohnraumförderbestimmungen für Bereiche, in denen öffentlich gefördertes Wohnen vorgesehen sei, berücksichtigt.

- 5 § 3 Abs. 1 Satz 1 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans reglementiert, dass hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein „Viertelszentrum wie im Vorhabenplan dargestellt“ zulässig ist. § 3 Abs. 1 Satz 2 führt ausdrücklich als zulässig auf: einen großflächigen Lebensmittel-Discounter und einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter jeweils mit den in Absatz 2 reglementierten Sortimenten, eine Apotheke, eine Bank, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, eine Anlage für soziale Zwecke („Stadtteilprojekt“), Wohnungen, Anlagen nach § 13 BauNVO sowie Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO. § 3 Abs. 1 Satz 3 verweist bezüglich der zulässigen Größe der Nutz- / Verkaufsflächen sowie deren Situierung auf den Vorhaben- und Erschließungsplan.
- 6 In einem aus einem Vorhabenbeschrieb und diversen Einzelplänen bestehenden Vorhabenplan werden im Sinne einer Zuweisung von Nutzungen auf die einzelnen Geschosse Einzelheiten des geplanten Gebäudekomplexes im Wege zeichnerischer und textlicher Festsetzung näher festgelegt. Hiernach sind in zwei Untergeschossen Kfz-Stellplätze für Wohnen und für die gewerbliche Nutzung sowie Anlieferbereiche vorgesehen. In den Obergeschossen findet sich schwerpunktmäßig Wohnnutzung (Bereich „Wohnen 1“ = „W1“ / freifinanziert sowie Bereich „Wohnen 2“ = „W2“ / öffentlich geförderter Wohnungsbau). Im Erdgeschoss ist schwerpunktmäßig Handels- bzw. gewerbliche Nutzung vorgesehen. Laut dem Vorhabenbeschrieb zum Vorhabenplan wird die Verkaufsfläche erdgeschossig ausgeführt und beträgt maximal 3.800 m<sup>2</sup> für die im Bebauungsplan genannten Sortimente zzgl. optional 110 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für eine Apotheke (bzw. diverse Alternativen) zzgl. Verkehrsflächen außerhalb der Ladeneinheiten (Mall). Diese Nutzungen werden im Erdgeschoss durch weitere Nutzungen ergänzt. Im Einzelnen finden sich in Plan Nr. 03 „Handelsebene + W2 EG“ zum Vorhabenplan textliche und zeichnerische Festsetzungen zur Gewerbenutzung. Insbesondere sind hier eine Einzelhandelsfläche für einen Vollsortimen-

ter mit einer Verkaufsfläche von 2730 m<sup>2</sup> sowie eine Einzelhandelsfläche für einen Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1070 m<sup>2</sup> geregelt. In einem gesonderten Erschließungsplan finden sich zeichnerische Festsetzungen für die wegemäßige Erschließung.

- 7 Zum Thema Nahversorgung geht die Planbegründung davon aus, dass das neue Zentrum mit den geplanten Handelsflächen und ergänzenden Nutzungen zu einer wesentlichen Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil K\*\*\*\*\* Nord beitrage. Das K\*\*\*-Center übernehme im Vergleich zum geplanten Vorhaben die Versorgung der Güter des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Außerdem sei dessen Lage nicht zur fußläufigen Erreichbarkeit, sondern vorrangig für Pkw-Verkehr konzipiert. Laut einer Untersuchung der B\*\* \*\*\*\*\* GmbH (im Folgenden: B\*\*) vom 16. Oktober 2015 würden auch unter Annahme eines Worst-Case-Szenarios durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, keine Beeinträchtigung der (Nah-) Versorgung der Bevölkerung und keine negativen städtebaulichen Effekte ausgelöst. Wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche seien auszuschließen. Die zu erwartenden Marktanteile, die die Einzelbetriebe des Vorhabens in den Zonen des Einzugsbereiches erreichen könnten, bewegten sich auf einem durchschnittlichen Niveau. Es sei von einer durchschnittlichen Kaufkraftabschöpfung bzw. Kaufkraftbindungsquote auszugehen, die ausreichende Marktpotenziale für verbleibende Marktanbieter ermögliche. Durch den Zuwachs an Wohnungen werde ein größeres Marktpotenzial prognostiziert, sodass sich die Wettbewerbssituation zwischen den Anbietern zukünftig entspannen werde.
- 8 Das Verfahren der Bauleitplanung begann nach Eingang eines entsprechenden Antrags der Beigeladenen damit, dass der Ausschuss der Antragsgegnerin für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen in seiner Sitzung vom 23. Juli 2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB beschloss. Im Anschluss hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich im Stadtplanungsamt der Antragsgegnerin über die Planung zu informieren und sich gegenüber der Antragsgegnerin zu äußern. Bis April 2015 fanden mehrere Bürgerinformationsveranstaltungen statt, parallel hierzu wurden „Bürgerstammtische“ als Forum eines Dialogs zwischen Bürgervertretern und der Verwaltung der Antragsgegnerin abgehalten. In einem von dem Diplom-Mathematiker Prof. Dr. K\*\*\* \*\*\*\*\* unter dem 14. Mai 2015 verfassten – „Minderheitenvotum des Bürgerstammtischs zur geplanten Einzelhandelsfläche im Quartierszentrum K\*\*\*\*\*-Nord (nur Lebensmittel-Einzelhandel)“ erfolgte eine kritische Auseinandersetzung mit der Erstfassung eines von der Beigeladenen für das Verfahren der Bauleitplanung vorgelegten Marktgutachtens der B\*\* vom 11. November 2014.

9 Die Beigeladene legte im Folgenden ein ergänztes Marktgutachten („Auswirkungsanalyse – Ergänztes Gutachten zur Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe an der D\*\*\*\*\*-Straße in R\*\*\*\*\*“) der B\*\* vom 16. Oktober 2015 vor. Unter Betrachtung eines näher definierten Einzugsgebiets, das in ein (fußläufig erreichbares) Kerneinzugsgebiet (Zone I) und ein darüberhinausgehendes (sowohl in Orientierung an verkehrsinfrastrukturelle Barrieren als auch auf Basis wettbewerbsbezogener Überlegungen abgestecktes) Naheinzugsgebiet (Zone II) unterteilt wurde, stellt dieses Gutachten ausgehend vom zunächst thematisierten Marktpotential am Vorhabenstandort und einer im Anschluss erstellten Umsatz- / Marktanteilsprognose für die anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Apotheke) im Sinne einer „Worst-case-Beurteilung“ Umsatzlenkungseffekte in Bezug auf umliegende – und insbesondere im RKE 2020 erfasste – zentrale Versorgungsbereiche dar. Im Lebensmittelsektor verteilten sich hiernach von den zu erwartenden rd. 15 Millionen Euro (Gesamt-) Umsatz des (Einzelhandels-) Vorhabens 5,3 Millionen Euro auf (wettbewerbsneutralen) Bestandsumsatz, 1,1 Millionen Euro auf wettbewerbsneutralen Umsatzzufluss durch zusätzliche Einwohner am Vorhabenstandort sowie auf einen wettbewerbswirksamen Umsatz von 8,7 Millionen Euro, der im Rahmen eines Verdrängungswettbewerb mit bereits vorhandenen Betreibern relevant sei, der also von anderen Lebensmittelbetrieben im Umfeld abgezogen werde. Von diesem wettbewerbswirksamen Umsatz fielen 3,6 Millionen Euro auf Standorte außerhalb des Untersuchungsgebiets. Die verbleibenden 5,1 Millionen Euro Umsatzlenkung innerhalb des Untersuchungsgebiets verteilten sich wie folgt (vgl. Tabelle 8 Seite 36 B\*\*-Gutachten 2015): Zugunsten des neuen Vorhabens komme es

- 10 - hinsichtlich der „R\*\*\*\*\* A\*\*\*\*\*“ (derzeit Umsatz im Lebensmittelbereich i.H. von 29 Millionen Euro) zu einer Umsatzverlagerung von 3 Millionen Euro (- 10-11 %),
- 11 - hinsichtlich des K\*\*-Centers (derzeit Umsatz im Lebensmittelbereich i.H. von 7,8 Millionen Euro) zu einer Umsatzverlagerung von 0,6 Millionen Euro (- 7-8 %),
- 12 - hinsichtlich „LG 2 B\*\*\*\*\*straße“ (derzeit Umsatz im Lebensmittelbereich i.H. von 5,7 Millionen Euro) zu einer Umsatzverlagerung von 0,3 Millionen Euro (- 5-6 %),
- 13 - hinsichtlich „LG 2 K\*\*\*\*\*-Straße“ (derzeit Umsatz im Lebensmittelbereich i.H. von 2,5 Millionen Euro) zu einer Umsatzverlagerung von 0,1 Millionen Euro (- 3-4 %),
- 14 - hinsichtlich „LG 2 P\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*straße“ (derzeit Umsatz im Lebensmittelbereich i.H. von 5,3 Millionen Euro) zu einer Umsatzverlagerung von 0,3 Millionen Euro (- 5-6 %),
- 15 - hinsichtlich „NZ B\*\*\*\*\*straße“ (derzeit Umsatz im Lebensmittelbereich i.H. von 5,0 Millionen Euro) zu einer Umsatzverlagerung von 0,3 Millionen Euro (- 5-6 %),

- 16 - hinsichtlich „NZ T\*\*\*\*\*-Platz“ (derzeit Umsatz im Lebensmittelbereich i.H. von 2,3 Millionen Euro) zu einer Umsatzverlagerung von 0,1 Millionen Euro (- 4-5 %),
- 17 - hinsichtlich sonstiger integrierter Lagen (derzeit Umsatz im Lebensmittelbereich i.H. von 3,8 Millionen Euro) zu einer Umsatzverlagerung von 0,2 Millionen Euro (- 5-6 %) und
- 18 - hinsichtlich „VZ K\*\*\*\*\* Straße“ (derzeit Umsatz im Lebensmittelbereich i.H. von 2,1 Millionen Euro) zu einer Umsatzverlagerung von 0,1 Millionen Euro (- 4-5 %).

19 Das Marktgutachten kommt zum zusammenfassenden Ergebnis, die verbrauchernahe Versorgung erfahre durch die Revitalisierung und Erweiterung des Angebotes um einen Supermarkt eine Stärkung. Moderne, marktgängige Betriebe würden das veraltete Bestands-Viertelszentrum in seiner Versorgungsfunktion ersetzen. Die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung sowie der gesamten Bevölkerung im Einzugsgebiet werde nachhaltig gewährleistet und verbessert. Wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche seien nicht zu erwarten. Bedingt durch die integrierte Lage des Standortes, den oberzentralen Rang der Stadt R\*\*\*\*\* und die Größe der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche könnten die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans erfüllt werden. Durch die zentrale Lage des Standortes, die gute fußläufige und ÖPNV-Erreichbarkeit und den deutlichen Nahversorgungscharakter des Vorhabens würden die Ziele des kommunalen Rahmenkonzeptes RKE 2020 nicht beeinträchtigt. Die Rolle des Standortes als zentraler Versorgungsbereich werde deutlich aufgewertet, ohne umliegende, weitere zentrale Versorgungsbereiche zu gefährden. Es handele sich bei dem Vorhaben aufgrund der Verkaufsflächengröße zwar um ein großes Viertelszentrum, jedoch seien wesentliche Merkmale für die Einstufung als Stadtteilzentrum als höhere Stufe i.S. des RKE 2020 nicht einschlägig.

20 Mit Bescheid vom 8. Dezember 2015 (nunmehr in der Fassung des Änderungsbescheids vom 12. September 2016) erteilte die Antragsgegnerin eine Baugenehmigung für die Erweiterung des bestehenden (\*\*\*\*-) Lebensmittelmarktes im westlich des Plangebiets gelegenen K\*\*\*-Center um mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf nunmehr 3.100 m<sup>2</sup> unter Befreiung von sortimentsbezogenen Festsetzungen des dort geltenden Bebauungsplans.

21 Eine von einer Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin gutachterlich erstellte „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. \*\*\*“ vom 10. März 2016 kam zu dem Ergebnis, dass auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden könne.

- 22 Die Antragsteller erhoben im April 2016 jeweils über ihren Bevollmächtigten im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB Einwendungen gegen die streitgegenständliche Planung. Im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB hat sich die Industrie- und Handelskammer R\*\*\*\*\* mit Schreiben vom 14. April 2016 gegenüber der Auswirkungsanalyse der B\*\* vom 16. Oktober 2015 kritisch positioniert. Insgesamt sei zu hinterfragen, ob das Vorhaben tatsächlich zu keiner standortübergreifenden Verschlechterung der Nahversorgungssituation führe. Die Planung widerspreche in ihrer Dimension dem städtischen Einzelhandelsrahmenkonzept RKE 2020. Es bedürfe einer Anpassung des Einzelhandelsrahmenkonzeptes für das Stadtgebiet der Antragsgegnerin, auch mit Blick auf weitere anstehende großflächige Entwicklungen im Einzelhandel.
- 23 Am 30. Juni 2016 beschloss der Stadtrat für ein ca. 1,2 km nördlich / nordöstlich des streitgegenständlichen Plangebiets gelegenes ehemaliges Bahnareal westlich des Hauptbahnhofs (sog. „D\*\*\*\*\* Viertel“) den – sodann am 31. Oktober 2016 bekannt gemachten – Bebauungsplan Nr. 151 „\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*“ als Satzung. In diesem Plangebiet ist neben dem Entwicklungsschwerpunkt Wohnen für viele hundert Einwohner ein „Sondergebiet (SO) Viertelszentrum“ an der K\*\*\*\*\* Brücke (östlicher Planbereich) festgesetzt. Dieses dient u.a. der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen des Einzelhandels, wobei gem. § 3 Abs. 1, Abs. 2 der textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan eine Beschränkung auf zentrenrelevante Sortimente der Grundversorgung (Lebensmittelhandel, Handel mit Drogerie- und Parfümeriewaren, Apotheken, Blumenhandel, Handel mit Papierwaren etc.) sowie eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche („auf die Verhältniszahl von 0,26 je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO“) reglementiert ist.
- 24 Am 28. Juli 2016 beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin – nach vorheriger abwägender Befassung mit den eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen – den hier streitgegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. \*\*\* \*\* „\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*“ als Satzung. Unter dem 15. September 2016 fertigte der Oberbürgermeister der Antragsgegnerin den Bebauungsplan aus. Der Satzungsbeschluss wurde am 19. September 2016 im Amtsblatt der Antragsgegnerin öffentlich bekannt gemacht.
- 25 Mit Bescheid vom 26. Februar 2018 erteilte die Antragsgegnerin der Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung für das Vorhaben „Neubau eines Viertelszentrums mit Handel, Wohnnutzung und Tiefgarage“ („Viertelszentrum – K\*\*\*\*\* Nord“) unter Einschluss einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis. Gegen die Baugenehmigung (nunmehr in der Fassung des Bescheids vom 17. April 2018) sind beim

Verwaltungsgericht R\*\*\*\*\* diverse Anfechtungsklagen – u.a. auch der Antragsteller der vorliegenden Normenkontrollverfahren – anhängig, über die noch nicht entschieden ist. Mit Beschlüssen vom 24. Juli 2018 und vom 25. Juli 2018 lehnte das Verwaltungsgericht R\*\*\*\*\* Eilanträge von Anliegern – u.a. auch von den Antragstellern der vorliegenden Normenkontrollverfahren –, die aufschiebende Wirkung ihrer Anfechtungsklagen gegen den (baurechtlichen) Bescheid vom 26. Februar 2018 in Gestalt des Änderungsbescheids vom 17. April 2018 anzuordnen, ab. Über die hiergegen erhobenen Beschwerden (Verfahren 15 CS 18.1666, 15 CS 18.1675 und 15 CS 18.1680) hat der Senat noch nicht entschieden.

26 Mit ihren bereits am 29. November 2016 (Verfahren 15 N 16.2373) sowie am 18. August 2017 (Verfahren 15 N 17.1598) beim Verwaltungsgerichtshof erhobenen Normenkontrollanträgen machen die Antragsteller – unter Vorlage eines von Herrn Prof. Dr. K\*\*\* \*\*\*\*\* verfassten Marktgutachtens vom 18. Mai 2017 und einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme desselben Autors vom 12. April 2018 – die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. \*\*\* \*\* „\*\*\*\*\* \*\*\*  
\*\*\*\*\*“ geltend. Sie führen in den vorliegenden Normenkontrollverfahren aus, der Bebauungsplan sei bereits formell unwirksam. Im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sei die Beigeladene hinsichtlich eines überplanten Grundstücks nicht verfassungsbefugt gewesen. Eine notwendige Umweltverträglichkeitsprüfung sei unterblieben. Der Bebauungsplan habe zudem nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erlassen werden dürfen. Dem auch inhaltlich nicht hinreichend bestimmten Bebauungsplan fehle aus Sicht der Antragsteller die Erforderlichkeit. Planungsziele seien nur vorgeschoben bzw. es träten diese hinter der eigentlichen Zielrichtung einer Gewinnoptimierung der Beigeladenen zurück. Die Antragsgegnerin habe hinsichtlich der Boden- und Grundwasserverhältnisse – insbesondere auch mit Blick auf Gefährdungen der Nachbarbebauungen durch Setzungen – unzureichend und falsch ermittelt bzw. fehlerhaft abgewogen. Die überdimensionierte Baumasse des Vorhabens, die schon in einer vorhergehenden Wettbewerbsausschreibung vorgegeben gewesen sei, sei durch die Erwägungen der Antragsgegnerin nicht gerechtfertigt. Es habe die Alternative bestanden, Verkaufsflächen von über 800 m<sup>2</sup> für die verbrauchernahe Versorgung in einem Mischgebiet anzusiedeln. Über einen horizontal geschichteten Bebauungsplan hätte der untere Bereich als Sondergebiet und der obere Teil als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden können; dann wären aber womöglich die von den Investoren geforderten Flächen nicht zu realisieren gewesen. Die Bewertungen der Antragsgegnerin zur Verkehrslärmbelastung, zur Abgasbelastung sowie zur Verkehrssituation beruhten auf einer falschen, nicht methodengerecht erstellten Prognose der Verkehrsentwicklung. Die im Verkehrsgutachten zugrunde gelegten Zahlen zur Zunahme des Ver-

kehrs seien zu niedrig. Die Anzahl der Stellplätze in den Untergeschossen, die nur über unattraktive, schlecht angenommene Duplex- und Triplex-Garagen erzielt werden könne, sei zu niedrig bemessen. Es bestehe die Gefahr, dass es in Spitzenzeiten zu einer Verkehrsverdrängung komme, die die Umgebung belaste. Die dem Haupteingang eines Kindergartens direkt gegenüberliegende Tiefgaragenausfahrt für den Einkaufsverkehr sowie die Ein- und Ausfahrt für den Wohn- und Zulieferverkehr in unmittelbarer Nähe zu einem Hort in der D\*\*\*\*\*-Straße (dort auch mit Blick die zu erwartenden Verkehrsbelastungen) stellen eine Gefährdung dar. Die festgesetzte Verkaufsfläche von 3.800 m<sup>2</sup> stehe in Widerspruch zu dem im Jahr 2009 von der Antragsgegnerin beschlossenen städtischen Rahmenkonzept RKE 2020. Die Verwendung des Begriffs „Viertelszentrum“ beinhalte einen Etikettenschwindel, u.a. weil die vorgesehene Verkaufsfläche den als üblich angegebenen Wert um fast das doppelte übersteige. Mit der geplanten Verkaufsflächengröße handele es sich tatsächlich um ein „Stadtteilzentrum“ und damit um die nächsthöhere Stufe eines Einzelhandelszentrums im Sinne des städtischen Rahmenkonzepts. Über die Folgewirkungen auf die Gesamtentwicklung des städtischen Zentrumsystems sei sich die Antragsgegnerin nicht im Klaren gewesen. Ziel des RKE 2020 sei es, mit einer maßvollen Abstufung von Verkaufsflächengrößen die fußläufige Versorgung zu stärken und je nach einschlägiger Zentrums-kategorie auch akzeptable Versorgungsentfernungen zu gewährleisten. Die hier festgesetzte Verkaufsfläche sei für dieses Ziel aber kontraproduktiv, weil die Markterschließung massiv auf weiter entfernt wohnende Konsumenten abziele und auch eine Bedrohung bzw. eine Schädigung von benachbarten zentralen Versorgungsbereichen bewirke. Die Antragsgegnerin habe die Auswirkungen des Vorhabens auf andere zentrale Versorgungsbereiche des städtischen Gebiets nicht hinreichend ermittelt und abgewogen. Die Marktgutachten der B\*\* aus den Jahren 2014 und 2015 seien nicht ergebnisoffen erstellt worden. Die von B\*\* und damit auch von der Antragsgegnerin im Planungsverfahren angesetzten Prognosen seien ungenau, Vorschädigungen benachbarter zentraler Versorgungsbereiche sowie Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche im kumulativen Zusammenwirken mit anderen aktuellen Planungsvorhaben seien nicht bzw. nicht hinreichend berücksichtigt worden. Die städtebauliche Verträglichkeit sei mithin unvollständig überprüft worden. Die dem Satzungsbeschluss zugrundeliegenden Gutachten der B\*\* seien in ihrer Darstellung der verwendeten Methodik sowie der Ableitung wesentlicher Festsetzungen zur Herleitung von Abschöpfung von Kaufkraft nicht hinreichend transparent. Anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse und Vorgehensweisen seien missachtet und lokale Gegebenheiten nicht hinreichend berücksichtigt worden. Insgesamt werde auf die gutachterlichen Äußerungen von Herrn Prof. Dr. K\*\*\*\* vom 18. Mai 2017 Bezug genommen. Dieser habe schon im Rahmen des Bürgerstammtisches und des sog. Minderheitenvotums seine Beratungsfunktion in Verantwortung

für die Gesamtstadt und nicht in Vertretung von Eigeninteressen wahrgenommen. Seine Analyse- und Prognoseergebnisse bestätigten den bereits im Minderheitenvotum geäußerten Verdacht, dass das Projekt in seiner jetzigen Verkaufsflächendimensionierung nicht im Einklang mit dem noch gültigen RKE 2020 stehe. Entgegen den Vorgaben des städtebaulichen Wettbewerbs und entgegen dem Charakter des Quartiers würden Freiflächen zu wenig Gewicht beigemessen. Es werde schließlich von der Antragsgegnerin in Kauf genommen, dass bauordnungsrechtliche Abstandsflächen nicht eingehalten werden könnten. Insofern sei von einer Abstandsflächenregelung (0,5 H) ausgegangen worden, die nur für Kerngebiete zulässig sei.

27 Die Antragsteller beantragen jeweils in beiden Verfahren,  
28 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt R\*\*\*\*\* Nr. \*\*\* \*\* „\*\*\*\*\* \*\*\*  
\*\*\*\*\*“ für unwirksam zu erklären.

29 Die Antragsgegnerin beantragt,  
30 die Normenkontrollanträge abzulehnen

31 und hat hierzu zunächst eine von der B\*\* erstellte ergänzende Stellungnahme vom 19. September 2017 vorgelegt. Sie trägt u.a. vor, die Wohntürme im Norden des Plangebiets mit sechs bis 15 Geschossen in Hanglage prägten die Stadtsilhouette vor. Der streitgegenständliche Bebauungsplan ersetze in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen bislang geltender Vorgängerbebauungspläne. Im Rahmen der Beschlussvorlage für die Schlussabwägung sei ausführlich begründet worden, warum es keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedürft habe. Die gem. § 3c Satz 1 UVPG a.F. i.V. mit Nr. 18.8 i.V. mit Nr. 18.6.2 Anlage 1 zum UVPG erfolgte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sei zu dem Ergebnis gekommen, dass keine erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu befürchten seien. Ebenso sei in der Beschlussvorlage für die Schlussabwägung sowie in der Planbegründung dargelegt, warum die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB vorlägen. Es handele sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der in Ersetzung der bisher geltenden Bebauungspläne Maßnahmen zur Erneuerung und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils festsetze. Das bestehende Nahversorgungszentrum im Plangebiet sei durch Leerstand und häufig wechselnde Nutzungen geprägt gewesen; der streitgegenständliche Bebauungsplan regle die Nachfolgenutzung dieser Flächen. Er diene somit der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Mit der Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von 10.850 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplans werde die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eingehalten. Nach dem Ergebnis der Vorprü-

fung des Einzelfalls hätten auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB) bestanden. Im Übrigen sei der Bebauungsplan städtebaulich erforderlich; seine planerischen Festsetzungen verstießen nicht gegen das Abwägungsgebot. Die Verkehrserzeugung und Verkehrsbelastung sowie die zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre seien nach anerkannten Methoden ermittelt worden. Die Stellplätze, die in der Tiefgarage nachgewiesen würden, seien korrekt nach der einschlägigen Stellplatzsatzung berechnet worden. Moderne Duplex- und Triplex-Anlagen, die sich vorliegend auf den Bereich „Parken Wohnen“ beschränkten, seien auch für größere Kraftfahrzeuge geeignet. Es würden ebenso „normale“ Stellplätze angeboten, die für noch größere Fahrzeuge oder für Personen, die einen solchen Parkplatz wünschten, geeignet seien. Weitere max. 202 Stellplätze seien für das „Parken Handelsnutzung“ vorgesehen. Gemäß der Gesetzeslage und der einschlägigen städtischen Stellplatzsatzung sei die Beigeladene lediglich verpflichtet, alle notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Nördlich des Kindergartens bzw. der Tiefgaragenausfahrt in der F\*\*\*\*\*-Straße sei eine Fahrbahneinengung geplant, die das Queren der Fahrbahn im Zuge der Wegeverbindung erleichtern werde. Hier werde sich das Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben nicht verändern. Weiter südlich bestehe durch die mit Ampelschaltung geregelte Kreuzung eine sichere Quermöglichkeit. Weitere bauliche Anpassungen würden den Straßenraum aufwerten, zu einer sichereren Radverkehrsführung führen und Barrierefreiheit an der Bushaltestelle bewirken. Eine Betrachtung der Parksituation im Umfeld sei nicht erforderlich. Speziell hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsgebiete und auf das städtische Rahmenkonzept RKE 2020 werde auf ergänzende Stellungnahme der B\*\* vom 19. September 2017 Bezug genommen. An der Neutralität des von den Antragstellern beauftragten Gutachters Prof. Dr. K\*\*\*\* bestünden Zweifel, weil dieser in der unmittelbaren Nachbarschaft wohne und sich seit Beginn der Planungen massiv gegen das Vorhaben gewendet habe. Das bisherige Nahversorgungszentrum sei sanierungsbedürftig und von Leerstand geprägt gewesen. Die Festsetzung als „Viertelszentrum“ bedeute weder einen Etikettenschwindel noch einen Widerspruch zum städtischen Rahmenkonzept RKE 2020. Gemäß dem städtischen Einzelhandelsrahmenkonzept hätten Standorte der Nahversorgung die wohnortnahe, fußläufig erreichbare Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Das „Viertelszentrum“ sei als die unter dem Stadtteilzentrum liegende nächst kleinere Kategorie eines Nahversorgungszentrums im Rahmenkonzept wie folgt umschrieben: Verkaufsfläche von mindestens 1.500 m<sup>2</sup> (meist 2.000 m<sup>2</sup>), Abdecken der allgemeinen und speziellen Grundversorgung sowie einzelner Sortimente aus der mittelfristigen Bedarfsstufe. Die Umschreibung mit Bezug auf die Verkaufsfläche solle einen Anhaltspunkt für die Einordnung darstellen, definiere

jedoch keine feste Größe. Das Stadtteilzentrum werde mit einer Verkaufsfläche von über 3.000 m<sup>2</sup> (meist 5.000 m<sup>2</sup>) umschrieben. Ausschlaggebend seien insbesondere das Angebot in der Grundversorgung und die vorhandenen Sortimente. Durch die Beschränkung der zulässigen Sortimente gem. § 3 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das hier geplante Versorgungszentrum werde die Funktion des RKE 2020 als Viertelszentrum gewahrt.

32 Die Beigeladene beantragt unter Vorlage diverser Unterlagen (u.a. weiterer Stellungnahmen der B\*\* vom 25. Juli 2018 und vom 5./6. Dezember 2018),

33 die Normenkontrollanträge abzulehnen.

34 Sie bringt vor, es sei hinsichtlich der Frage der Wirksamkeit des Durchführungsvertrags zum relevanten Zeitpunkt von ihrer Verfügungsbefugnis hinsichtlich aller planbetreffenden Grundstücke auszugehen. Der Bebauungsplan sei verfahrensfehlerfrei als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt worden; auf eine Umweltprüfung habe verzichtet werden können. Das Ergebnis der durchgeführten, nur beschränkt gerichtlich überprüfbaren UVP-Vorprüfung sei in allen Belangen (Lärm, hydrogeologische Auswirkungen, Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild) nachvollziehbar und weise keine schwerwiegenden oder sonstigen Ermittlungs- und Bewertungsfehler auf. Für den Fall, dass das beschleunigte Verfahren dennoch zu Unrecht durchgeführt worden wäre, wäre dieser Fehler gem. § 215 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB unbeachtlich geworden, da er nicht innerhalb der Jahresfrist hinreichend konkret geltend gemacht worden sei. Alle für die Abwägung relevanten Belange seien ordnungsgemäß und umfassend ermittelt worden. Dies gelte insbesondere für die Hydrogeologie sowie für die Bodenverhältnisse. Auch die Lärmimmissionen, die Belange einer Beeinträchtigung des Lokalklimas und der Luftqualität, der zu erwartende Verkehr sowie die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotenpunkts D\*\*\*\*\*-Straße / F\*\*\*\*\*-Straße seien umfangreich begutachtet worden. Der Wohnungsbedarf und die Wohnungsstruktur seien über eine Markt- und Standortanalyse ermittelt worden. Zur Prüfung des Einzelhandelsmarktes sei eine Auswirkungsanalyse von einem in Standortanalysen überaus erfahrenen Gutachterbüro erstellt worden. Der von den Antragstellern beauftragte Gutachter Prof. Dr. K\*\*\*\* stehe als im Holbeinweg wohnender Nachbar dem streitgegenständlichen Bebauungsplan nicht neutral gegenüber, zumal er das Vorhaben nicht ausschließlich anhand der Einzelhandelssituation bewertet habe. Das in der Planung zugrunde gelegte Marktgutachten sei auf Grundlage von in der Wissenschaft anerkannten und im Ergebnis richtigen Methoden erstellt worden. Bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben handele es sich aufgrund der sortimentsbeschränkenden textlichen Festsetzun-

gen um ein Viertelszentrum im Sinne der Begrifflichkeit des RKE 2020. Selbst bei Unvereinbarkeit mit dem RKE 2020 wäre der Bebauungsplan nicht fehlerhaft. Die Antragsgegnerin sei nicht verpflichtet, die Aussagen eines Zentrenkonzepts im Sinne einer Anpassungspflicht ähnlich wie bei § 1 Abs. 4 BauGB umzusetzen. Sie könne vielmehr im Rahmen ihrer Planungshoheit das Zentrenkonzept, das sich selbst als bloße Orientierungsvorgabe verstehe, fortentwickeln. Die dort genannten Ziele sollten hiernach angestrebt, sie müssten aber nicht zwingend befolgt werden. Aufgrund der Schnelllebigkeit des Einzelhandels müssten die Ziele vielmehr jederzeit angepasst werden. Berücksichtigt werden müsse auch, dass der Satzungsbeschluss 2016 bereits nahe am Ablaufdatum des RKE 2020 liege. Das Bundesverwaltungsgericht habe im Jahr 2009 entschieden, dass der Ausschluss von Einzelhandel in einem Bebauungsplan unter Verweis auf ein Einzelhandelsrahmenkonzept gerechtfertigt resp. gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein könne. Eine Aussage dazu, inwieweit man ein bestehendes Einzelhandelskonzept im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanung fortentwickeln könne, sei der höchstrichterlichen Entscheidung hingegen nicht zu entnehmen. Auch in der Entscheidung des erkennenden Senats vom 8. Dezember 2015 sei offengelassen worden, ob es der Grundsatz der Erforderlichkeit gebiete, sich zu den formulierten Zielen eines Einzelhandelskonzepts konsistent zu verhalten. Im Übrigen werde bezüglich der Zentrenverträglichkeit auf die Stellungnahmen der B\*\*, insbesondere auf diejenige vom 6. Dezember 2018 verwiesen. Im Übrigen werde darauf hingewiesen, dass die im vorliegenden Verfahren vorgelegten gutachterlichen Stellungnahmen Prognoseentscheidungen darstellten, die gerichtlich nur eingeschränkt überprüft werden könnten. Diese unterlägen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nur eingeschränkter Kontrolle. Sie seien lediglich daraufhin zu überprüfen, ob sie methodisch einwandfrei erarbeitet worden seien, nicht auf unrealistischen Annahmen beruhten und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden sei. Keines der vorgelegten Gutachten enthalte methodische Fehler oder beruhe auf unrealistischen Angaben. Die Prognoseergebnisse seien durch die Fachgutachter nachvollziehbar dargestellt worden. Der Bebauungsplan sei auch ansonsten rechtmäßig. Er sei städtebaulich erforderlich und genüge dem Bestimmtheitserfordernis. Er werde auch den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung i.S. des § 1 Abs. 7 BauGB gerecht. Die Antragsgegnerin habe alle in den Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen sowie die Erkenntnisse aus den vorgelegten Gutachten in die Abwägung eingestellt. Sie habe auch die Bedeutung der einzelnen Belange – so insbesondere die Befürchtung der benachbarten Grundeigentümer im Hinblick auf Schäden an ihrem Eigentum – erkannt und mit der notwendigen Gewichtung berücksichtigt. Schließlich seien alle öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander zu einem sachgerechten Ausgleich gebracht worden, wie

beispielhaft die Streichung eines weiteren Tiefgaragengeschosses sowie die Verlegung des Hochpunkts des Gebäudes zur Verringerung der Verschattungswirkung gegenüber einem Kindergarten belege. Vorwegbindungen aufgrund des im Vorfeld durchgeführten Investoren-Wettbewerbs habe es nicht gegeben. Für eine Reduktion der Baumasse, die im Vergleich zur Umgebungsbebauung nach wie vor für verträglich und notwendig gehalten werde, habe es keinen Anlass gegeben. Mit den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung beabsichtige die Antragsgegnerin die Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung unter Wiederbelebung des Standorts als Viertelszentrum. Die im Bebauungsplan vorgenommene Reduzierung der Stellplatzanforderungen entspreche mit Blick auf die gute ÖPNV-Anbindung und den Anteil an gefördertem Wohnungsbau der geltenden Stellplatzsatzung der Antragsgegnerin. Die zugelassene Versiegelung sei im diesbezüglich vorgeprägten Bereich verträglich. Eine einseitige Bevorzugung der Investoreninteressen sei nicht gegeben, zumal auch umfangreiche Flächen für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen seien, wodurch wichtige Belange der Daseinsvorsorge erfüllt würden. Auch im Übrigen sei weder ein Abwägungsfehler noch die Verletzung zwingender Planungsschranken ersichtlich.

- 35 Die Landesadvokatur Bayern hat als Vertreter des öffentlichen Interesses keinen Antrag gestellt.
- 36 Auf Anforderung des Gerichts hat die Antragsgegnerin vor der mündlichen Verhandlung mit Schriftsatz vom 5. Dezember 2018 neben Informationen zur Bauleitplanung zum „D\*\*\*\*\* Viertel“ sowie zur Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarkts im K\*\*\*-Center nähere Angaben zu den Verkaufsflächenzahlen im Viertelszentrum K\*\*\*\*\* Straße und im Nachbarschaftszentrum T\*\*\*\*\*-Platz unterbreitet. Die Antragsgegnerin und die Beigeladene haben eine ergänzende Stellungnahme der B\*\*, zuletzt in der Fassung vom 6. Dezember 2018 vorgelegt, in der Fragen des Senats beantwortet wurden und der gedankliche Abschätzungsweg des Marktgutachtens vom 16. Oktober 2015 näher erläutert wurde.
- 37 Hinsichtlich des Sach- und Streitstands im Übrigen wird auf den Inhalt der Gerichtsakten (einschließlich der anhängigen Beschwerdeverfahren 15 CS 18.1666, 15 CS 18.1675 und 15 CS 18.1680) und der beigezogenen Behördenakten, auf die Niederschrift der mündlichen Verhandlung am 14. Dezember 2018 sowie auf die in der mündlichen Verhandlung vorgelegten weiteren Unterlagen Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe:

- 38 Die Normenkontrollanträge haben Erfolg.
- 39 1. Die Normenkontrollanträge sind zulässig.
- 40 a) Sie sind am 29. November 2016 (Verfahren 15 N 16.2373) bzw. 14. August 2017 (Verfahren 15 N 17.1598) und damit gemessen an der am 19. September 2016 erfolgten Bekanntmachung innerhalb der Jahresfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO beim Verwaltungsgerichtshof anhängig gemacht worden.
- 41 b) Die Antragsteller sind auch antragsbefugt. Nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO kann den Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan jede natürliche oder juristische Person stellen, die geltend macht, durch den Bebauungsplan oder dessen Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Hierzu muss ein Antragsteller Tatsachen vorgetragen, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in einem subjektiven Recht verletzt wird. An die Geltendmachung einer Rechtsverletzung sind grundsätzlich auch dann keinen höheren Anforderungen zu stellen, wenn es – wie hier – um das Recht auf gerechte Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) der Interessen von Eigentümern geht, deren Grundstücke außerhalb des Bebauungsplangebiets liegen (vgl. BVerwG, B.v. 14.9.2015 – 4 BN 4.15 – ZfBR 2016, 154 = juris Rn. 10).
- 42 Die Antragsteller haben im Normenkontrollverfahren hinreichend substantiiert dargelegt, dass ihre Belange von der Antragsgegnerin möglicherweise falsch behandelt worden sind, u.a. soweit es um die künftige Lärmbelastung bei Umsetzung des Bebauungsplans geht. Das Interesse der Antragsteller, von planbedingtem Gewerbe-, Park- und Verkehrslärm verschont zu bleiben, ist nicht völlig belanglos und daher abwägungsrelevant. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung sind Lärmschutzbelange schon dann grundsätzlich in die Abwägung einzubeziehen, wenn die Lärmbelastung infolge des Bebauungsplans ansteigt (BVerwG, B.v. 8.6.2004 – 4 BN 19.04 – BauR 2005, 829 = juris Rn. 6; BayVGh, U.v. 24.11.2017 – 15 N 16.2158 – BayVBl 2018, 814 = juris Rn. 24; vgl. auch BayVGh, U.v. 27.4.2016 – 9 N 13.1408 – juris Rn. 21; VGh BW, U.v. 12.6.2012 – 8 S 1337/10 – ZfBR 2012, 669 = juris Rn. 25 ff.). Nur für den Fall, dass ein Lärmzuwachs völlig geringfügig ist und sich deshalb nicht über eine vernachlässigenswerte Bagatellgrenze hinaus auf ein Grundstück auswirkt, ist er nicht abwägungsrelevant (vgl. BVerwG, B.v. 8.6.2004 a.a.O.; B.v. 11.8.2015 – 4 BN 12.15 – BRS 83 Nr. 49 = juris Rn. 6 m.w.N.; BayVGh,

B.v.19.8.2016 – 9 NE 16.1512 – juris Rn. 15; U.v. 24.11.2017 a.a.O.). Letzteres ist vorliegend nicht der Fall. Unabhängig davon, dass die Antragsteller die in dem von der Beigeladenen vorgelegten Verkehrsgutachten zugrunde gelegten Zahlen zur Zunahme des Verkehrs als zu niedrig und hierüber auch die Aussagekraft der auf der Verkehrsbeurteilung aufbauende Lärmbegutachtung angreifen, ist aus Sicht des Senats nach den voranstehenden Maßstäben auch die Lärmbelastung zulasten der benachbarten Antragsteller abwägungserheblich, auch wenn – wie seitens der Antragsgegnerin erfolgt – die Werte des der Planung zugrundeliegenden „Schallgutachten, Gewerbelärm“ vom 1. Juni 2016 zugrunde gelegt werden. Zwar sind die durch das Vorhaben nach Maßgabe dieses Lärmgutachtens verursachten Belastungen in der Nachbarschaft in Anwendung der Maßstäbe der TA Lärm als zumutbar im Sinne des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots bzw. des § 3 Abs. 1 BImSchG anzusehen. Die Begutachtungsergebnisse beanspruchen aber nur unter bestimmten Prämissen Geltung, die über § 7 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen Eingang in das Regelungswerk des Bebauungsplans gefunden haben. Im Übrigen kann auch eine Lärmbelastung, die für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar ist (vgl. BayVGH, B.v. 26.3.2014 – 9 NE 13.2213 – juris Rn. 13; VGH BW, B.v. 9.8.2016 – 5 S 437/16 – BauR 2016, 2073 = juris Rn. 20), sowie eine solche unterhalb der Grenze schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 3 Abs. 1 BImSchG) und damit unterhalb einschlägiger Orientierungs- bzw. Grenzwerte (vgl. z.B. Beiblatt 1 zu DIN 18005 – Teil 1; § 2 16. BImSchV; Nr. 6 TA Lärm) abwägungsrelevant sein (im Fall einer Verkehrslärmzunahme unterhalb des 3-dB(A)-Kriteriums des § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der 16. BImSchV vgl. BVerwG, B.v. 19.8.2003 – BVerwG 4 BN 51.03 – BauR 2004, 1132 = juris Rn. 7; U.v. 18.7.2013 – 4 CN 3.12 – BVerwGE 147, 206 = juris Rn. 27; vgl. auch OVG NRW, B.v. 17.1.2014 – 2 B 1367/13.NE – ZfBR 2014, 585 = juris Rn. 12; U.v. 8.10.2015 – 2 D 35/14.NE – juris Rn. 41). Es bedarf stets einer einzelfallbezogenen, wertenden Betrachtung der konkreten Verhältnisse unter Berücksichtigung der Vorbelastung und Schutzwürdigkeit des jeweiligen Gebiets (vgl. BVerwG, B.v. 12.1.2015 – 4 BN 18.14 – ZfBR 2015, 271 = juris Rn. 23 m.w.N.; BayVGH, B.v. 26.3.2014 – 9 NE 13.2213 – juris Rn. 13; B.v. 3.3.2017 – 15 NE 16.2315 – NVwZ-RR 2017, 558 = juris Rn. 17; U.v. 28.4.2017 – 15 N 15.967 – juris Rn. 48; U.v. 24.11.2017 a.a.O.). Bei der gebotenen Einzelfallbetrachtung ist jedenfalls der Umstand, dass sich nach dem Schallgutachten vom 1. Juni 2016 – dort im Zusammenhang mit der Betrachtung von Nr. 7.4 TA Lärm – Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an bestimmten Immissionspunkten in der Nachbarschaft erstmals oder weitergehend als vorher überschritten werden, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, auch wenn durch den zusätzlichen Verkehr die Verkehrsgeräusche um weniger als 3 dB(A) – hier sogar um weniger als 1 dB(A) – erhöht werden. Denn insofern muss die Antragsgegnerin in den Blick nehmen, dass

bereits jetzt die Verkehrslärmsituation in der Umgebung des Vorhabenstandorts nicht völlig unproblematisch ist und dass sich diese – wenn auch nur geringfügig – weiter verschärft.

- 43 Zudem können sich die Antragsteller jedenfalls auf eine nicht völlig ausgeschlossene Gefährdung ihrer Gebäudesubstanz im Fall der Umsetzung des Vorhabens berufen. Zwar gehören Belastungen und Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Bauarbeiten als Probleme, die sich aus der Realisierung eines Bebauungsplans durch Bauarbeiten ergeben, wegen ihrer zeitlichen Begrenzung regelmäßig nicht zu den Konflikten, die der Bebauungsplan selbst lösen muss; insofern kann grundsätzlich planerische Zurückhaltung ausgeübt werden und die Abwicklungsfragen der Umsetzungsphase und der Ausführungsplanung bzw. einem späteren Genehmigungsverfahren überlassen werden (so für Standsicherheitsfragen: HessVGH, U.v. 19.1.2018 – 4 C 796/17.N – NVwZ 2018, 596 = juris Rn. 29; vgl. auch HessVGH, U.v. 15.9.2004 NVwZ-RR 2005, 157 = juris Rn. 29; für Immissionsbelastungen während der Bauphase / Baulärm etc.: BVerwG, B.v. 12.3.1999, B.v. 4 BN 6.99 – ZfBR 1999, 225 = juris Rn. 6; NdsOVG, B.v. 24.3.2009 – 1 MN 267/08 – NVwZ-RR 2009, 549 = juris Rn. 77; HessVGH, U.v. 19.1.2018 a.a.O. juris Rn. 30; für die Oberflächenentwässerung: BVerwG, Bv. 16.9.2015 – 4 VR 2.15 u.a. – BRS 83 Nr. 58 = juris Rn. 12; B.v. 21.1.2016 – 4 BN 36.15 – BRS 84 Nr. 17 = juris Rn. 20; BayVGH, U.v. 20.4.2011 – 15 N 10.1320 – BayVBl. 2012, 110 = juris Rn. 99; B.v. 9.5.2018 – 2 NE 17.2528 – juris Rn. 39; NdsOVG, B.v. 18.5.2005 – 1 MN 52/05 – juris Rn. 18). Allerdings hat im vorliegenden Fall – schon um die Frage der Umsetzbarkeit der Planung beantworten zu können – die Antragsgegnerin diesbezügliche Fragen tatsächlich zu Gegenstand der Ermittlung und Abwägung gemacht. Zudem geht es vorliegend nicht nur darum, ob die Grundstücke der Antragsteller und ihr dortiger Gebäudebestand durch Maßnahmen während der Bauarbeiten (Erstellung des Verbaus für die Tiefbauarbeiten, Maßnahmen der Bauwasserhaltung) gefährdet sein könnten, sondern auch um Beeinträchtigung der Umgebung durch die spätere Existenz des im Plangebiet vorgesehen Gebäudes selbst. Denn dessen Substanz setzt mit seinen beiden Tiefgeschossen und seinen Gründungspfählen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche an. Die Antragsgegnerin hat sich zwar auf umfangreiche gutachterliche Untersuchungen zum Baugrund und den hydrogeologischen Verhältnissen gestützt, wonach eine Gefährdung der Umgebungsbebauung ausgeschlossen sei. Dieser Beurteilung sind allerdings die Antragsteller zeitlich nach dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Berufung auf ein dem Senat vorgelegtes Gutachten des Diplom-Geologen Dr. K\*\*\*\*\* vom 4. Oktober 2016 entgegengetreten. Dies genügt dem für die Antragsbefugnis ausschlaggebenden Möglichkeitsmaßstab des § 47 Abs. 2 VwGO.

- 44 c) Besteht – wie hier – eine Antragsbefugnis, so ist regelmäßig auch das für eine Normenkontrolle erforderliche Rechtsschutzbedürfnis gegeben. Etwas anderes gilt erst dann, wenn sich die Inanspruchnahme des Gerichts als nutzlos erweisen würde, weil der Antragsteller durch die von ihm angestrebte Unwirksamkeitserklärung des Bebauungsplans keine tatsächlichen Vorteile ziehen und seine Rechtsstellung aktuell nicht verbessern kann, etwa wenn er ausschließlich Festsetzungen bekämpft, auf deren Grundlage bereits Vorhaben bestandskräftig genehmigt und vollständig verwirklicht worden sind (vgl. z.B. BayVGH, U.v. 1.6.2015 – 2 N 13.2220 – BayVBl. 2015, 864 = juris Rn. 26; U.v. 28.2.2017 – 15 N 15.2042 – BayVBl 2017, 594 = juris Rn. 36; B.v. 16.7.2018 – 1 N 14.1510 – juris Rn. 15, 19; OVG Berlin-Brandenburg, U.v. 18.12.2014 – OVG 2 A 15.12 – juris Rn. 21; U.v. 19.11.2015 – 2 D 57/14.NE – BauR 2016, 772 – juris Rn. 42 m.w.N.). Letzteres ist hier nicht der Fall. Zwar wurde eine Baugenehmigung erteilt, die sich auch derzeit mit Blick auf die laufenden Bauarbeiten zum Untergeschoss in Umsetzung befindet. Das Vorhaben der Beigeladenen ist aber weder vollendet, noch ist die hierfür ergangene Baugenehmigung, gegen die u.a. von den Antragstellern der vorliegenden Normenkontrollverfahren Anfechtungsklagen bei Verwaltungsgericht R\*\*\*\*\* anhängig sind, in Bestandskraft erwachsen.
- 45 2. Der Anträge sind auch begründet. Der streitgegenständliche Bebauungsplan ist unwirksam.
- 46 Der Senat lässt es dahinstehen, ob der Bebauungsplan an einem formellen Mangel leidet, weil er aufgrund einer von den Antragstellern als nicht nachvollziehbar gerügten Vorprüfung des Einzelfalls ggf. zu Unrecht im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB erlassen wurde und deshalb eine ggf. gebotene Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, § 17 UVPG a.F. sowie ein ggf. gebotener Umweltbericht gem. § 2a BauGB unterblieb (vgl. § 3c Satz 1 UVPG a.F. i.V. mit Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG, § 13a Abs. 1 Satz 4, § 214 Abs. 2a Nr. 4 BauGB; vgl. hierzu z.B. BayVGH, U.v. 14.9.2011 – 9 N 10.2275 – BayVBl. 2013, 278 = juris Rn. 29 ff.; NdsOVG, B.v. 28.9.2015 – 1 MN 144/15 – NVwZ-RR 2016, 10 = juris Rn. 21 ff.; OVG NRW, U.v. 10.4.2014 – 7 D 57/12.NE – ZfBR 2014, 700 = juris Rn. 49 ff.; B.v. 29.6.2015 – 10 B 392/15 – juris Rn. 11 ff.; B.v. 29.6.2015 – 10 B 353/15 – juris Rn. 9 ff.; U.v. 19.11.2015 – 2 D 57/14.NE – BauR 2016, 772 = juris Rn. 68 ff.; U.v. 2.2.2016 – 10 D 21/15.NE – juris Rn. 30 ff.; Spannowsky, ZfBR 2018, 544 ff.). Ebenso kann offen bleiben, ob ein eventueller Fehler wegen des womöglich nicht nachvollziehbaren (negativen) Ergebnisses einer UVP-Vorprüfung rechtzeitig gem. § 215 Abs. 1 Satz 2 BauGB gerügt wurde (zur Anstoßfunktion des § 215 BauGB vgl. z.B.

BVerwG, B.v. 19.1.2012 – 4 BN 35.11 – ZfBR 2012, 261 = juris Rn. 4; VGH BW, U.v. 4.4.2012 – 8 S 1300/09 – BauR 2013, 56 = juris Rn. 34 m.w.N.).

- 47 Der von den Antragstellern angegriffene Bebauungsplan leidet jedenfalls an gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB beachtlichen Ermittlungs- und Bewertungsmängeln (§ 2 Abs. 3 BauGB), weil im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan (28. Juli 2016) kumulative – d.h. im Zusammenwirken mit der Bauleitplanung zum sog „D\*\*\*\*\* Viertel“ sowie mit der durch Bescheid vom 8. Dezember 2015 baurechtlich genehmigten Erweiterung des Lebensmittelmarkts im K\*\*\*-Center modifizierte – Auswirkungen auf die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bzw. im RKE 2020 thematisierter Einzelhandelsstandorte nicht hinreichend ermittelt und bewertet worden sind.
- 48 Das Abwägungsgebot verpflichtet die Gemeinde, die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie sie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Insgesamt unterliegt die Abwägung allerdings nur einer eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle. Gegen das rechtsstaatlich fundierte Gebot gerechter Abwägung wird verstoßen, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung dieser Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität). 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 notwendig für die Zurückstellung des anderen entscheidet. Das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange innerhalb des vorgegebenen Rahmens ist die „elementare planerische EntschlieÙung“ der Gemeinde über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und kein im Einzelnen aufsichtlich oder gerichtlich nachprüfbarer Vorgang. Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend, § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB (zum Ganzen vgl. BayVGH, U.v. 27.2.2018 – 15 N 16.2381 – juris Rn. 39; B.v. 4.5.2018 – 15 NE 18.382 – juris Rn. 43 m.w.N.).
- 49 Diesen Vorgaben entspricht die Abwägungsentscheidung der Antragsgegnerin zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. \*\*\* \*\* „\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*“ nicht. Bei einem Normenkontrollverfahren nach § 47 Abs. 1

VwGO handelt es sich um ein objektives Rechtsbeanstandungsverfahren. Der Senat ist daher im Rahmen der Prüfung eines Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan gehalten, Ermittlungs- und Bewertungsmängel am Maßstab von § 2 Abs. 3 BauGB sowie Abwägungsfehler am Maßstab von § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen, auch wenn diese keinen Bezug zu einer subjektiv-rechtlichen Betroffenheit der Antragsteller aufweisen (vgl. z.B. BayVGH, U.v. 14.12.2016 – 15 N 15.1201 – juris Rn. 38 m.w.N.).

50 a) Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als gesetzlicher Planungsleitlinie sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und zu entwickeln (Söfker/Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Mai 2018, § 1 Rn. 130a; OVG Rh-Pf, U.v. 17.4.2013 – 8 C 10859/12 – ZfBR 2013, 576 = juris Rn. 87 unter Rekurs auf BVerwG, U.v. 17.12.2009 – 4 C 2.08 – BVerwGE 136, 10 = Rn. 13 [dort zu § 34 Abs. 3 BauGB]). Zentrale Versorgungsbereiche i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind in Übereinstimmung mit § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO und § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine besondere Versorgungsfunktion zukommt (vgl. z.B. BVerwG, U.v. 11.10.2007 – 4 C 7.07 – BVerwGE 129, 307 = juris Rn. 11; Gaentzsch in Berliner Kommentar zum BauGB, Stand: August 2018, § 1 Rn. 63a). Erfasst werden Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen. Dies können Innenstadtzentren vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nichtstädtischen Gemeinden sein (vgl. BT-Drs. 16/2496, 11). Der Gesetzgeber bringt mit § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zum Ausdruck, dass die Planung von Versorgungsbereichen einen städtebaulichen Bezug hat, der für die planerische Abwägung regelmäßig erheblich ist, weil sich solche Planungen nicht nur auf das Plangebiet selbst, sondern auch auf andere Versorgungsbereiche derselben Gemeinde oder von Nachbargemeinden auswirken. Die in Versorgungsbereichen unterschiedlicher Stufen angebotenen Leistungen des Einzelhandels und Dienstleistungen können wegen ihrer vielfältigen Funktionen und ihrer spezifischen Versorgungsfunktionen für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung Bedeutung für die städtebaulichen Entwicklung haben (OVG Schleswig-Holstein, U.v. 21.11.2013 – 1 KN 1/13 – juris Rn. 57).

51 Im Rahmen der Abwägung können ferner sektorale Entwicklungskonzepte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Bedeutung haben, soweit sie von der planenden Gemeinde als solche beschlossen worden sind (OVG Berlin-Brandenburg, U.v. 18.12.2014 – OVG 2 A 15.12 – juris Rn. 31; OVG Schleswig, U.v. 21.11.2013 – 1 KN 1/13 – juris Rn. 60;

OVG Rh-Pf, U.v. 25.4.2018 – 8 C 10812/17 – juris Rn. 35). Ein derartiges Entwicklungskonzept liegt für den Stadtbereich der Antragsgegnerin mit dem am 28. Oktober 2009 vom Stadtrat beschlossenen „Rahmenkonzept für die Entwicklung des Einzelhandels in R\*\*\*\*\* bis 2020“ (im Folgenden RKE 2020) vor. Über das RKE 2020 kommen vorliegend die Planungsleitsätze gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit Blick auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Konglomerat zur Anwendung. Zentrale Versorgungsbereiche können sich mangels sonstiger Regelungen nach den tatsächlichen Verhältnissen beurteilen; in Betracht kommen aber auch planerische Festschreibungen von zentralen Versorgungsbereichen z.B. durch Bebauungspläne oder – wie hier durch das RKE 2020 – durch ein beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 11 (Söfker/Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Mai 2018, § 1 Rn. 130a; vgl. auch BVerwG, U.v. 11.10.2007 – 4 C 7.07 – BVerwGE 129, 307 = juris Rn. 13; BT-Drs. 15/2250 S. 54). Das RKE 2020 versteht sich ausdrücklich als Rahmenkonzept i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und soll nach der Beschlusslage im Stadtrat der Antragsgegnerin vom 28. Oktober 2009 „als Orientierungsrahmen für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in R\*\*\*\*\*“ u.a. für das Instrumentarium des Bau- und Planungsrechts dienen. Als übergeordnetes Ziel für die Einzelhandelsentwicklung sieht es das RKE 2020 an, zur Bereitstellung eines vielfältigen Warenangebots in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung ein funktionsfähiges und ausgewogenes hierarchisches System von Einzelhandelszentren zu schaffen und zu sichern, wobei als Einzelziel u.a. in fußläufiger Entfernung zu den Wohngebieten ein ausreichendes Angebot mit Gütern der Grundversorgung gewährleistet sein soll, das an einigen gut mit dem ÖPNV erreichbaren zentralen Standorten durch ein spezialisiertes Angebot des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ergänzt wird. Insbesondere im Lebensmittelbereich soll hiernach – gerade auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung – die wohnortnahe Versorgung der Bürgerinnen und Bürger der Antragsgegnerin sichergestellt werden. Das Standortssystem des städtischen Einzelhandels fußt hiernach im Wesentlichen auf drei Arten von Einzelhandelszentren: (1) oberzentrale Standorte, (2) Fachmarktstandorte (z.B. K\*\*\*-Center) und (3) Nahversorgungszentren. Insbesondere Letztere haben laut RKE 2020 den Zweck, die wohnortnahe, fußläufig erreichbare Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) zu gewährleisten, wobei als zumutbare fußläufige Entfernung ein Radius von rund 500 m definiert wird. Standorte der Nahversorgung sind nach dem RKE 2020 in weitere Zentrenstypen / Hierarchiestufen untergliedert – in der Bedeutung aufsteigend: Ladengruppen 1. Generation, Ladengruppen 2. Generation, Nachbarschaftszentren, Viertelszentren und Stadtteilzentren. Die verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche werden im RKE 2020 örtlich erfasst und konkret den unterschiedlichen hierarchischen Kategorien

zugeordnet sowie z.T. auch mit Entwicklungszielen versehen. Um funktionsfähige regionale und lokale Versorgungsstrukturen zu erhalten bzw. zu schaffen, gelte es, auf mehreren Ebenen – so z.B. auch zwischen den Einzelhandelsstandorten – ein Gleichgewicht bzw. eine funktionsgerechte Verteilung anzustreben (Seite 5).

52 Über § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 11 BauGB war die Antragsgegnerin mithin gehalten, im Rahmen der Bauleitplanung mögliche städtebauliche Auswirkungen der streitgegenständlichen Planung auf die nach dem RKE 2020 definierten oder zu entwickelnden Versorgungsbereiche / Einzelhandelsstandorte kritisch in den Blick zu nehmen. Anders als bei § 34 Abs. 3 BauGB handelt es sich hierbei allerdings nicht um eine strikte Rechtmäßigkeitsgrenze. Insbesondere bezüglich städtebaulichen Konzepten i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB hat die planende Kommune sich zur Abwendung von Ermittlungs-, Bewertungs- und Abwägungsfehlern in einer Bauleitplanung, die Belange des Konzepts tangiert oder tangieren kann, mit dem Konzept hinreichend zu befassen und auseinanderzusetzen; eine strikte Bindung besteht nicht (BVerwG, U.v. 27.3.2013 – 4 CN 6.11 – BauR 2013, 1402 = juris Rn. 11; OVG Berlin-Brandenburg, U.v. 18.12.2014 – OVG 2 A 15.12 – juris Rn. 31; OVG Rh-Pf, U.v. 17.4.2013 – 8 C 10859/12 – ZfBR 2013, 576 = juris Rn. 83). Die Gemeinde kann vielmehr im Wege der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) auch Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche sowie stärkere Abweichungen oder Beeinträchtigungen eines Entwicklungskonzepts i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB hinnehmen, wenn sie aus ihrer Sicht vordringlichere Ziele verfolgt (Uechtritz, ZfBR 2010, 646/650 ff.). Voraussetzung einer rechtmäßigen Bauleitplanung ist dann aber, dass der Umfang einer möglichen Betroffenheit benachbarter zentraler bzw. nach dem RKE definierter Versorgungsbereiche als Voraussetzung einer sachgerechten Abwägung zunächst sorgfältig ermittelt und bewertet wird (§ 2 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitplanung für das streitgegenständliche Vorhaben erfordert sodann eine spezifische planerische Abwägung, die die städtebaulichen Auswirkungen der Zulassung eines solchen Vorhabens auf die – durch das RKE 2020 konkretisierten – zentralen Versorgungsbereiche erfasst. Dabei geht es nicht um den Schutz bestehender Betriebe vor wirtschaftlicher Konkurrenz. Abwägungsrelevant sind vielmehr Auswirkungen in Bezug auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung, also etwa wenn eine bei Umsetzung der Planung erfolgende Beeinträchtigung des Einzelhandels die städtebauliche Zentrenstruktur tangiert resp. zu verändern droht (im Fall des interkommunalen Abstimmungsgebots vgl. OVG Münster, U.v. 1.12.2015 – 10 D 91/13.NE – BauR 2016, 964 = juris Rn. 115). Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. Prognosen, die den nach Verwirklichung der Planung erwarteten Umsatz an benachbarten Einzelhandelsstandorten nach Prozentpunkten aufschlüsseln, lassen nicht in jedem Fall nur eine einzige Schlussfolgerung zu. Ansätze, wo-

nach Umsatzverluste regelmäßig erst dann städtebaulich relevant sind, wenn sie mehr als 10 % betragen, bieten allenfalls einen groben Anhalt, der im Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen bewertet werden muss; der Prüfungsmaßstab fordert vielmehr eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände (BVerwG, U.v. 11.10.2007 – 4 C 7.07 – BVerwGE 129, 307 = juris Rn. 24; U.v. 17.12.2009 – 4 C 1.08 – BVerwGE 136, 18 = juris Rn. 7 ff.; U.v. 17.12.2009 – 4 C 2.08 – BVerwGE 136, 10 = juris Rn. 10 ff.; B.v. 21.2.2011 – 4 BN 7.11 – ZfBR 2011, 569 = juris Rn. 4; VGH BW, U.v. 24.10.2017 – 5 S 1003/16 – juris Rn. 62; OVG Münster, U.v. 9.11.2012 – 2 D 63/11.NE – juris Rn. 128 ff.; U.v. 1.12.2015 – 10 D 91/13.NE – BauR 2016, 964 = juris Rn. 117 m.w.N.). Die Antragsgegnerin hatte sich mithin im Fall möglicher städtebaulicher Auswirkungen der vorgenannten Art zunächst ermittelnd und bewertend (§ 2 Abs. 3 BauGB) hinreichend damit auseinandersetzen zu setzen, ob und ggf. welche Beeinträchtigungen zentraler bzw. nach dem RKE 2020 definierter Versorgungsbereiche durch die Umsetzung eines Bebauungsplans in Betracht kommen sowie welches Gewicht und welche Bedeutung diesen zukommt (Söfker/Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Mai 2018, § 1 Rn. 130a), und sodann abwägend (§ 1 Abs. 7 BauGB) darüber zu entscheiden, ob und aufgrund welcher (vorrangig zu bewertender) Belange diese ggf. hinzunehmen sind.

- 53 b) Ein diesbezüglicher Abwägungsausfall kann der Antragsgegnerin allerdings nicht vorgeworfen werden. Eine abwägende Befassung mit der Frage der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf im RKE 2020 thematisierte Einzelhandelsstandorte hat – wie die Ausführungen in der am 28. Juli 2016 vom Stadtrat mitbeschlossene Begründung des Bebauungsplans (Seite 32) sowie in der vom Stadtrat übernommenen Beschlussvorlage für die Schlussabwägung belegen – tatsächlich stattgefunden, wobei sich der Stadtrat maßgeblich auf die Auswirkungsanalyse der B\*\* vom 16. Oktober 2015 gestützt hat.
- 54 c) Es ist allerdings von beachtlichen Ermittlungs- und Bewertungsfehlern gem. § 2 Abs. 3 BauGB auszugehen. Bezogen auf den gem. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB relevanten Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses hat die Antragsgegnerin nämlich die städtebaulich relevanten und daher abwägungserheblichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bzw. im RKE 2020 thematisierter Einzelhandelsstandorte nicht umfassend ermittelt und aufgearbeitet bzw. nicht umfassend gutachterlich ermitteln und aufarbeiten lassen. Die Abwägungsentscheidung der Antragsgegnerin vom 28. Juli 2016 beruht aufgrund der Nichtberücksichtigung wesentlicher Umstände auf einer nicht mehr aktuellen und daher unvollständigen Auswirkungsprognose, s.u. bb) - dd).

- 55 Die Prognose der voraussichtlichen städtebaulichen Folgen der Bauleitplanung verlangt nach einer sorgfältigen Analyse der maßgeblichen Gesichtspunkte der jeweiligen örtlichen Verhältnisse (OVG Rh-Pf, U.v. 17.4.2013 – 8 C 10859/12 – ZfBR 2013, 576 = juris Rn. 89). Das nunmehr als Verfahrensnorm (vgl. BayVGH, U.v. 18.1.2017 – 15 N 14.2033 – KommJur 2017, 112 = juris Rn. 36 m.w.N.) ausgestaltete Gebot zur Ermittlung und Bewertung abwägungserheblicher Gesichtspunkte (§ 2 Abs. 3 BauGB) macht es der Antragsgegnerin zur Aufgabe, sich für die Abwägung hinreichende Klarheit über die zu prognostizierenden städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, wie sie im RKE 2020 vorgegeben bzw. definiert sind, zu verschaffen (vgl. OVG NRW, U.v. 7.12.2000 – 7a D 60/99.NE – openJur Rn. 140). Im Rahmen ihrer Sachverhaltsermittlungspflicht gem. § 2 Abs. 3 BauGB wäre es Sache der Antragsgegnerin gewesen, die möglichen diesbezüglichen Auswirkungen der Planung – soweit sie städtebaulich relevant sind – vollständig, d.h. auf im Zeitpunkt der Satzungsbeschlussfassung (§ 10 BauGB) noch aktuellen Grundlagen, aufzuarbeiten, zu quantifizieren und schließlich zu bewerten (im Verhältnis zur Nachbargemeinde vgl. NdsOVG, U.v. 10.7.2014 – 1 KN 121/11 – ZfBR 2015, 65 = juris Rn. 53). Dieser Obliegenheit ist die Antragsgegnerin nicht hinreichend gerecht geworden.
- 56 Soweit nicht von vornherein „auf der Hand liegt“, dass es zu keinen abwägungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen der vorgenannten Art kommen kann, treffen die planende Gemeinde im Vorfeld der eigentlichen Abwägung gem. § 2 Abs. 3 BauGB entsprechende Ermittlungspflichten. Denn erst dann, wenn die Kommune klare Vorstellungen von den abwägungsrelevanten Auswirkungen ihrer Planung hat, kann sie verlässlich abschätzen, mit welchem Gewicht der Belang in die Abwägung einzustellen ist (vgl. BayVGH, U.v. 24.11.2017 – 15 N 16.2158 – BayVBI 2018, 814 = juris Rn. 23 m.w.N., dort hinsichtlich Lärmfragen). Verfügt sie insoweit nicht selbst über eine zuverlässige Datenbasis oder sachverständiges Know-how, so muss sie sich die erforderlichen Kenntnisse anderweitig verschaffen. Ein geeignetes Mittel, um den durch die Verwirklichung eines Einzelhandelsvorhabens zu erwartenden Kaufkraftabfluss an anderer Stelle anhand von branchenspezifischen Erfahrungswerten zur üblichen Flächenproduktivität zu prognostizieren und um mithin mögliche städtebauliche Auswirkungen eines entsprechenden Vorhabens als Basis für eine fehlerfreie Abwägung sachgerecht am Maßstab von § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten zu können, stellt grundsätzlich ein Marktgutachten dar (BVerwG, U.v. 17.12.2009 – 4 C 2.08 – BVerwGE 136, 10 = juris Rn. 14; U.v. 17.12.2009 – 4 C 1.08 – BVerwGE 136, 18 = juris Rn. 16; B.v. 3.8.2011 – 4 BN 15.11 – ZfBR 2011, 777 = juris Rn. 7; BayVGH, U.v. 18.04.2013 – 2 B 13.423 – juris Rn. 32; OVG Rh-Pf., U.v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG – ZfBR 2011, 260 = Juris Rn. 81; VGH BW, U.v.

24.10.2017 – 5 S 1003/16 – juris Rn. 62; OVG NRW, U.v. 2.10.2013 – 7 D 18/13.NE – BauR 2014, 221 = juris Rn. 78; U.v. 2.10.2013 – 7 D 19/13.NE – juris Rn. 77; U.v. 1.12.2015 – 10 D 91/13.NE – BauR 2016, 964 = juris Rn. 121; U.v. 5.7.2018 – 7 D 11/16.NE – juris Rn. 57; U.v. 5.7.2018 – 7 D 28/16.NE – juris Rn. 59). Ein solches ist vorliegend im Auftrag der Beigeladenen erstellt, im Planungsverfahren vorgelegt und für die Schlussabwägung zugrunde gelegt worden (Auswirkungsanalyse der B\*\* vom 16. Oktober 2015).

- 57 Stützt sich – wie hier – die planende Kommune in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auf die Ergebnisse eines solchen Gutachtens, entspricht sie nur dann der Ermittlungs- und Bewertungsgebot gem. § 2 Abs. 3 BauGB, wenn das Gutachten selbst in Bezug auf die abwägungsrelevanten Ermittlungen und Bewertungen aussagekräftig ist, also den Anforderungen an eine Prognose genügt, um dem Stadtrat der Antragsgegnerin eine hinreichende Entscheidungsgrundlage im Hinblick auf die benannten städtebaulichen Auswirkungen geben zu können (vgl. OVG NRW, U.v. 7.12.2000 – 7a D 60/99.NE – openJur Rn. 142). Weil im Rahmen der Abwägung auf das abzustellen ist, was nach Lage der Dinge – d.h. bei Berücksichtigung der konkreten Situation des Plangebiets und bei vollständiger Ausnutzung der Planfestsetzungen – realistischerweise zu erwarten ist, muss ein Markt- bzw. Verträglichkeitsgutachten, auf das sich eine planende Kommune in der Abwägung stützt, hinsichtlich zu erwartender Kaufkraftverluste ein realistisches Worst-Case-Szenario abbilden (NdsOVG, B.v. 22.12.2014 – 1 MN 118/14 – ZfBR 2015, 274 – juris Rn. 34; OVG NRW, U.v. 2.10.2013 – 7 D 19/13.NE – juris Rn. 84). Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Beurteilung der Auswirkungen eines Einkaufszentrums auf den vorhandenen Einzelhandelsbestand in hohem Maße prognostische Unsicherheiten in sich birgt. Prozentual ermittelte Umsatzumverteilungssätze lassen sich daher nur bedingt verlässlich greifen. Im Rahmen eines solchen Marktgutachtens lassen sich die zu erwartenden Auswirkungen mithin nicht exakt vorherbestimmen. Es handelt sich dabei lediglich um eine tatsachenbasierte Prognose, die das Gesetz erfordert. Eine solche ist typischerweise mit erheblichen Unsicherheiten behaftet, die umso größer werden, je komplexer die zu beurteilende Situation ist. Vor diesem Hintergrund kann von einer gutachterlichen Untersuchung nur verlangt werden, dass sie mit den zur Zeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist. Insoweit beschränkt sich die gerichtliche Kontrolle der Untersuchung darauf, ob eine geeignete fachspezifische Methode gewählt wurde, ob die Prognose nicht auf unrealistischen Annahmen beruht und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden ist (allgemein vgl. BVerwG, U.v. 8.7.1998 – 11 A 53.97 – BVerwGE 107, 142 = juris, Rn. 25; speziell für die Prognose von Kaufkraftabflüssen

im Rahmen von Marktgutachten vgl. OVG Rh-Pf., U.v. 17.4.2013 – 8 C 10859/12 – ZfBR 2013, 576 = juris Rn. 97; VGH BW, U.v. 24.10.2017 – 5 S 1003/16 – BauR 2018, 636 = juris Rn. 63; OVG NRW, U.v. 7.12.2000 – 7a D 60/99.NE – openJur Rn. 143; U.v. 6.6.2005 – 10 D 145/04.NE – juris Rn. 149; U.v. 2.10.2013 – 7 D 18/13.NE – BauR 2014, 221 = juris Rn. 80; U.v. 2.10.2013 – 7 D 19/13.NE – juris Rn. 79; U.v. 1.12.2015 – 10 D 91/13.NE – BauR 2016, 964 = juris Rn. 123 ff.; U.v. 1.12.2015 – 10 D 92/13.NE – juris Rn. 116 ff.; U.v. 5.7.2018 – 7 D 11/16.NE – juris Rn. 59; U.v. 5.7.2018 – 7 D 28/16.NE – juris Rn. 61). Ein Gutachten vermag m.a.W. die Prognose der planenden Gemeinde dann nicht am Maßstab von § 2 Abs. 3 BauGB zu tragen, wenn es etwa unvollständig, widersprüchlich oder aus anderen Gründen nicht schlüssig ist, von unzutreffenden tatsächlichen Voraussetzungen ausgeht oder das Prognoseergebnis durch substantiierten Vortrag eines der Beteiligten oder durch eigene Überlegungen des Gerichts ernsthaft erschüttert wird (vgl. OVG Rh-Pf., U.v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG – ZfBR 2011, 260 = Juris Rn. 83 m.w.N.). Ob das der Fall ist, unterliegt der tatrichterlichen Würdigung (vgl. BVerwG, B.v. 3.8.2011 – 4 BN 15.11 – ZfBR 2011, 777 = juris Rn. 9), also der Entscheidung des Senats gemäß § 108 Abs. 1 VwGO nach seiner freien, aus dem Gesamtergebnis des Verfahrens gewonnenen Überzeugung (OVG Rh-Pf., U.v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG – ZfBR 2011, 260 = Juris Rn. 88).

- 58 aa) Soweit ein Marktgutachten auf einem sog. gravitationsbasierten Berechnungs- bzw. Beurteilungsmodell auf Basis von *Huff* (hierzu vgl. z.B. Christoph Koller, Standortanalysen für Klein und Groß – Vom Einzugsgebiet über die Einkaufswahrscheinlichkeit zum Umsatz, Masterarbeit 2013 [Universität Salzburg], im Internet abrufbar unter <https://unigis.at/club-unigis/abschlussarbeiten/>; Heinritz/Klein/Popp, Geographische Handelsforschung, 2003, S. 93 ff.) aufbaut und dabei nach bestimmten Kriterien Kaufkraftströme zwischen den relevanten Standorten vor und nach dem Markteintritt eines neuen Vorhabens ermittelt und darstellt, ist hiergegen grundsätzlich methodisch nichts einzuwenden (OVG Rh-Pf., U.v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG – ZfBR 2011, 260 = Juris Rn. 85; zur grundsätzlichen Akzeptanz eines Gravitationsmodells in Anlehnung an *Huff* als methodengerechtes Verfahren, um die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Einzelhandelsumsätze im Einzugsgebiet zu prognostizieren, vgl. auch OVG NRW, U.v. 1.12.2015 – 10 D 92/13.NE – juris Rn. 125). Aufgrund des reduzierten Prüfmaßstabs führt der Umstand, dass ein anderer Begutachter – hier für die Antragstellerseite Herr Prof. Dr. K\*\*\*\* (Städtebauliche Wirkungs- und Verträglichkeitsanalyse vom 18. Mai 2017) – möglicherweise ebenso in Anwendung methodengerechten Vorgehens zu abweichenden Einschätzungen kommt, nicht dazu, dass die Einschätzung des Gutachters, die die planende Kommune im Verfahren der Bauleitplanung zugrunde gelegt hat, fehlerhaft oder angreifbar wird, wenn die

Unterschiede der Gutachter vor allem auf divergierenden Einsatzvariablen beruhen, die ihrerseits nicht auf „hart“ überprüfbare Tatsachen gestützt werden, sondern auf für sich jeweils vertretbaren Schätzungen beruhen, für deren Richtigkeit sich der jeweilige Sachverständige plausibel auf Erfahrungswissen zu berufen vermag (OVG Rh-Pf, U.v. 17.4.2013 – 8 C 10859/12 – ZfBR 2013, 576 = juris Rn. 105). So dürfte es etwa keinen allgemeinen Grundsatz geben, dass ein Marktgutachten in jedem Fall auf empirischen Haushaltsbefragungen o.ä. aufbauen muss (vgl. auch NdsOVG, B.v. 22.12.2014 – 1 MN 118/14 – ZfBR 2015, 274 – juris Rn. 36).

59 Gerade weil ein einheitlicher anerkannter wissenschaftlicher Standard nicht existiert, sind die Berechnungsmethodik und die einzelnen Berechnungs- bzw. Beurteilungswege sowie die Annahmen der städtebaulichen Auswirkungen – insbesondere in komplexen Abhängigkeitsgeflechten wie im vorliegenden Fall – aber in geeigneter Weise darzustellen und zu begründen. Für den Fall, dass sich die planende Kommune auf die Ergebnisse eines vorgelegten Marktgutachtens stützt, muss dieses als Auswirkungsanalyse die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzverlagerungen im Einzugsgebiet aufzeigen und dabei in sich schlüssig und in Bezug auf seine Methodik und die Parameter, die der abschließenden Prognose der Umsatzverteilung zugrunde liegen, grundsätzlich hinreichend transparent sein (vgl. vgl. z.B. OVG Münster U.v. 1.12.2015 – 10 D 91/13.NE – BauR 2016, 964 = juris Rn. 123 ff.; U.v. 1.12.2015 – 10 D 92/13.NE – juris Rn. 116 ff.). Der gedankliche / empirische Arbeits-, Berechnungs- bzw. Abschätzungsvorgang des Gutachters – hier anhand des angewandten Gravitationsmodells (Huff) – muss so (plausibel) dargelegt und begründet werden, dass eine Überprüfung der Schlüssigkeit bzw. Plausibilität des Gutachtens nach den von der Rechtsprechung aufgestellten Maßstäben (s.o.) möglich ist. Zur Erfüllung der Ermittlungs- und Bewertungspflichten gem. § 2 Abs. 3 BauGB dürfte es allerdings grundsätzlich nicht als essentiell angesehen werden, dass in einem Gutachten, auf das sich das kommunale Entscheidungsgremium (hier: der Stadtrat) im Rahmen der Schlussabwägung maßgeblich stützt, bereits alle Einzelheiten, die zur Erfüllung des Transparenzgebots an sich vorliegen müssten, dargelegt sind. Denn für die Abwägung ist maßgeblich, in welcher Weise sich ein zu untersuchendes Einzelhandelsvorhaben oder Einkaufszentrum auf die Umgebung auswirkt; die richtigen „Eingabeparameter“ als solche sind nicht Gegenstand der Abwägung (so: NdsOVG, B.v. 22.12.2014 – 1 MN 118/14 – ZfBR 2015, 274 – juris Rn. 40). Entscheidend wird damit, ob spätestens im Laufe des gerichtlichen Verfahrens Transparenz dergestalt hergestellt wird, dass sich das Normenkontrollgericht im Nachhinein ein Bild darüber verschaffen kann, ob das Gutachten schlüssig erstellt wurde.

60 Die Begründungs- und Darlegungstiefe einer marktgutachterlichen Aussage zu Um-

satzumlenkungen zur Herstellung erforderlicher Transparenz hängt vom jeweiligen Einzelfall ab. Im Allgemeinen dürfte auch unter Berücksichtigung der Anforderungen der Praxis die Darlegung des sachverständigen Gedankenwegs, wie er im B\*\*-Marktgutachten vom 16. Oktober 2015 erfolgte und wie er in sachverständigen Folgeäußerungen weiter erläutert wurde (vgl. auch zuletzt die auf Nachfrage des Senats vorgelegte ergänzenden Stellungnahme der B\*\* vom 6. Dezember 2018), genügen. Soweit in einem gerichtlichen Verfahren zu prüfen ist, ob die Prognose einer Umsatzumverlagerung in einem nach dem Gravitationsmodell erstellten Marktgutachten auf realistischen Annahmen beruht und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden ist, und soweit die gutachterlichen Ergebnisse – wie hier seitens der Antragsteller – substantiiert angegriffen werden, kann der richterliche Rechtsanwender seiner Rechtsschutzaufgabe hingegen nur gerecht werden, wenn über die Präsentation des genauen Arbeits-, Berechnungs- bzw. Abschätzungsgang in Anwendung der Methode und dem Einsatz bestimmter Eingangsvariablen auch einem Laien der Fachmaterie klar werden kann, warum sich für einen bestimmten benachbarten Versorgungsbereich genau dieser Umsatzumverlagerungswert ergibt. Auch wenn mit der auf Nachfrage des Gerichts vorgelegten ergänzenden Stellungnahme der B\*\* vom 6. Dezember 2018 und mit den Informationen des von der Beigeladenen beigezogenen Sachverständigen \*\*\*\*\* (B\*\*) in der mündlichen Verhandlung viele Fragen zum gedanklichen Ablauf der Gutachtenerstellung durch B\*\* klarer und transparenter wurden, blieben für den Senat auch nach der mündlichen Verhandlung einige wesentliche Fragen offen.

- 61 Nach den in der mündlichen Verhandlung erfolgten Ausführungen von Herrn \*\*\*\*\* (B\*\*) und dem von ihm vorgelegten Manuskript „Methodik in Auswirkungsanalysen“ stellt die Anwendung des Gravitationsmodells – so auch im Rahmen der Umsetzung im B\*\*-Gutachten vom Oktober 2016 – keinen reinen mathematischen Rechenprozess dar. Vielmehr handele es sich um ein Gedankenmodell, das angepasst an die jeweiligen lokalen Verhältnisse auf sachverständigen Einzelfallbewertungen beruhe. Sowohl beim Marktanteilkonzept als auch beim Huff-Modell seien letztlich nicht alle Parameter streng mathematisch determiniert. Vom Gutachter seien Annahmen und Bewertungen zu treffen, die die Ergebnisse einer Umsatzumverteilung und damit die Beurteilung der möglichen wettbewerblichen und städtebaulichen Folgen maßgeblich beeinflussten. Es flössen also immer auch subjektive Bewertungen in die Rechenmodelle ein, die auf Erfahrungswerten des Gutachters aufbauten, z.B. zur Attraktivität einzelner Geschäfte. Folglich hänge die Einschätzung der Auswirkungen in gewissem Maße von den Marktkenntnissen des Gutachters und dessen tieferem Verständnis von handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Prozessen ab.

- 62 Soweit sich hiernach die in einem Marktgutachten präsentierten Umsatzumverteilungswerte in Prozent bzw. in Euro aber gerade nicht automatisch und aus sich selbst erklärend aus einem reinen Berechnungsprozess über die Eingabe vorgegebener Variablen in eine Gravitationsformel ergeben, kann der Senat die Nachvollziehbarkeit und Plausibilität des Ergebnisses einer gutachterlich dargestellten Umsatzumlenkung (vgl. Seite 36 des B\*\*-Gutachtens vom 16. Oktober 2018) nur dann verstehen und beurteilen, wenn tatsächlich für jedes relevante benachbarte Versorgungszentrum und jeweils anhand der auf Seite 33 f. des B\*\*-Gutachtens vom 16. Oktober 2016 als maßgeblich angesehenen Eingangsparameter des Gravitationsmodells wirklich erläutert wird, welche ins Detail gehende Überlegungen für jeden betroffenen benachbarten Versorgungsbereich gerade zur Höhe dieses angesetzten Werts geführt haben. Auch nach den weiteren Erläuterungen des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung und den dort vorgelegten Unterlagen ist es dem Senat aber nach wie vor nicht möglich, die in bestimmten Werten (Euro, Prozent) angegebenen Ergebnisse zur Umsatzumverteilung für die einzelnen betroffenen Standorte mit allen wesentlichen Zwischenschritten und gutachterlichen Zwischenüberlegungen lückenlos logisch nachzuvollziehen.
- 63 Aufgrund der nachstehenden Erwägungen, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans aus anderen Gründen führen, kann die Frage dahinstehen, ob der Senat als Ergebnis der mündlichen Verhandlung der Antragsgegnerin sowie der Beigeladenen, die sich auf die Fehlerfreiheit der Ermittlungen und Bewertungen gem. § 2 Abs. 3 BauGB bzw. auf die Aussagekraft und Transparenz des Marktgutachtens berufen, das Risiko der Nichterweislichkeit der Plausibilität der Umsatzumverteilungsangaben im Marktgutachten aufzubürden hätte (vgl. insofern auch OVG Rh-Pf., U.v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG – ZfBR 2011, 260 = juris Rn. 95) oder ob – vor einer solchen Entscheidung nach der Verteilung der materiellen Beweislast – ggf. gem. § 86 VwGO weitere Ermittlungen angezeigt wären. Ebenso bedarf es aufgrund der folgenden Erwägungen zu bb) – dd) keiner Auseinandersetzung mit der Frage, ob das von der Antragsgegnerin zugrunde gelegte Marktgutachten vom 16. Oktober 2016 – nach Maßgabe einzelner Kritikpunkte der Antragsteller bzw. des von ihnen beauftragten Gutachters Prof. Dr. K\*\*\*\* – wegen unrichtiger bzw. unrealistischer Eingangsvariablen unplausibel und daher nicht aussagekräftig ist. Dies betrifft z.B. die unter den Beteiligten kontroversen Fragen, ob in der B\*\*-Auswirkungsanalyse von richtigen Einsatzwerten für Verkaufsflächen ausgegangen wurde, ob lokale Besonderheiten der Bevölkerungsstruktur beim Ansatz von Flächenleistungen, Umsatzprognosen etc. hinreichend berücksichtigt wurden, ob ggf. zu Unrecht unberücksichtigt blieb, dass der Discounter und der Vollsortimenter am neuen Standort in Konkurrenz untereinander stehen bzw. aufgrund von attraktivitätssteigernden Synergieeffek-

ten im Konglomerat eine stärkere „Sogwirkung“ auf das Umfeld entfalten und ob die räumliche Absteckung des Untersuchungsgebiets korrekt erfolgte.

- 64 bb) Es liegt jedenfalls deswegen ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit gem. § 2 Abs. 3 BauGB vor, weil die Abwägungsentscheidung der Antragsgegnerin zum Zeitpunkt des Abwägungsbeschlusses auf einer **n i c h t m e h r a k t u e l l e n** und daher **u n v o l l s t ä n d i g e n** Auswirkungsprognose beruhte, die nicht sämtliche Gesichtspunkte mit dem für die Schlussabwägung gebotenen Umfang aufgearbeitet und bewertet hat.
- 65 Abwägungsrelevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. auf im RKE 2020 definierte Einzelhandelsstandorte können sich insbesondere auch daraus ergeben, dass das geplante Vorhaben zusammen mit bereits vorhandenen oder im Entstehen befindlichen Betrieben auf die Marktsituation in der Umgebung einwirkt. Denn ein ggf. für sich gesehen noch unbedenkliches Nebeneinander von Einzelhandelsbetrieben kann durch das Hinzutreten weiterer Vorhaben in eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung eines Versorgungsbereichs umschlagen (vgl. BVerwG, B.v. 12.1.2017 – 4 B 43.16 – ZfBR 2017, 267 = juris Rn. 4; B.v. 12.1.2017 – 4 B 44.16 – juris Rn. 4 [dort jeweils zu § 34 Abs. 3 BauGB]). Soweit beim Erlass eines Bebauungsplans mit der Festsetzung von Einzelhandelsnutzungen die Erhaltung und Entwicklung benachbarter zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sowie die Ergebnisse eines speziell hierzu von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) zu berücksichtigen sind, ist die planende Gemeinde mit Blick auf § 2 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 7, § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB gehalten, auch kumulative Auswirkungen einer parallelen Bauleitplanung sowie ggf. sonstige Umstände, die zwischen der Einholung eines Marktgutachtens und dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan eingetreten sind und die städtebauliche Auswirkungen aufgrund einer eventuellen Kaufkraftumverteilung im Untersuchungsgebiet haben können, hinreichend zu ermitteln und zu beurteilen sowie mit dem gebotenen Gewicht in die Abwägung einzubeziehen.
- 66 Auch wenn es zum Wesen einer Prognose gehört, dass sich unerwartete Entwicklungen, die möglicherweise nach ihrer Erstellung eintreten könnten, allenfalls spekulativ erfassen lassen und damit deren Belastbarkeit typischerweise schwächen, müssen auswirkungsrelevante Veränderungen, die im relevanten Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits konkret absehbar sind, in die Prognose eingestellt werden. Auch die angebotsseitig dynamische Berücksichtigung nicht nur des Verkaufsflächenbestandes, sondern auch die Einbeziehung absehbar und konkret zu erwartender, jedenfalls planungsrechtlich abgesicherter weiterer Einzelhandelsansiedlungen

ist geboten. Ließe man derart absehbare Entwicklungen unberücksichtigt, könnte die Prognose ihren Zweck, eine bestimmte Marktsituation für einen bestimmten Zeitpunkt einigermaßen realistisch vorherzusagen, nicht erfüllen (OVG Münster U.v. 1.12.2015 – 10 D 91/13.NE – BauR 2016, 964 = juris Rn. 132). Die planende Kommune muss im Zeitraum zwischen Gutachtenerstellung und Satzungsbeschluss die weitere Entwicklung im Auge behalten. Denn maßgeblicher Zeitpunkt für die Erfüllung der planerischen Pflichten gem. § 2 Abs. 3, § 1 Abs. 7 BauGB ist derjenige des Satzungsbeschlusses, § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nach der Erstellung eines Marktgutachtens bis zum Satzungsbeschluss eingetretene Änderungen und Entwicklungen in Bezug auf Faktoren, die sich auf das Ergebnis einer vorher erfolgten Marktbeurteilung auswirken könnten – wie z.B. Änderungen der Verkaufsflächenzahlen zentraler Versorgungsbereiche in der Umgebung oder das anstehende Hinzutreten neuer Konkurrenten aufgrund einer parallelen Bauleitplanung – können der planenden Kommune mithin Anlass geben, eine bei der Anwendung des Gravitationsmodell dann mit veralteten Zahlen operierende gutachterliche Prognose aktualisieren zu lassen (OVG Rh-Pf., U.v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG – ZfBR 2011, 260 = juris Rn. 97).

67 cc) Insofern ist eine Kommune gehalten, bei der Bauleitplanung auch Auswirkungen einer parallelen Bauleitplanung mit potenziellen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche in die Ermittlung und Bewertung (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) einzubeziehen. Dies ist vorliegend hinsichtlich der zeitgleichen Bauleitplanung zum sog. „D\*\*\*\*\* Viertel“ nicht bzw. nicht hinreichend geschehen. Zudem ist im Zusammenhang mit der unterlassenen Betrachtung und Bewertung kumulativer Auswirkungen aufgrund der parallelen Bauleitplanung zudem die Frage der Verschärfung einer Vorschädigung des Viertelszentrums K\*\*\*\*\* Straße von der Antragsgegnerin nicht hinreichend aufgearbeitet worden.

68 Der Stadtrat der Antragsgegnerin hatte bereits am 30. Juni 2016 – also rund einen Monat vor dem Satzungsbeschluss zu dem hier streitgegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan – den Bebauungsplan Nr. 151 „\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\*“ als Satzung beschlossen. Die Antragsgegnerin hat nicht von Anfang an die parallelen Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan an der D\*\*\*\*\*-Straße und zum „D\*\*\*\*\* Viertel“ mit Blick auf kumulative Auswirkungen auf (gemeinsam) benachbarte Versorgungszentren bzw. im RKE 2020 thematisierte Einzelhandelsstandorte durch Erstellenlassen einer gemeinsamen Prognose aufeinander abgestimmt. Sie hat auch nicht den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 151 zum Anlass genommen, vor dem Satzungsbeschluss zum streitgegenständlichen Bebauungsplan Nr. \*\*\* \*\* eine Nachbegutachtung in Auftrag zu geben, um kumulative Auswirkungen beider Planungen im Rahmen der Schlussabwägung durch

den zuständigen Stadtrat noch bewerten und abwägen zu lassen. Eine derartige ergänzende Prognose wäre aber geboten gewesen, weil das zur Planung zum „D\*\*\*\*\* Viertel“ vorgelegte und dort von der Antragsgegnerin zugrunde gelegte Marktgutachten Anlass zu der Annahme gibt, dass die in der Auswirkungsanalyse der B\*\* vom 16. Oktober 2015 (vgl. Tabelle 8, Seite 36) zum Vorhaben der Beigeladenen prognostizierten Umsatzumverlagerungen zu Lasten der umliegenden Versorgungszentren / Einzelhandelsstandorte bei kumulativer Betrachtung der Auswirkungen beider Bauleitplanungen höher ausfallen können. Im Rahmen des Verfahrens der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 151 wurde vom Projektträger für die dort vorgesehenen gewerblichen Sondergebietsflächen eine auf eine vorherige Planungsfassung mit noch 4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgerichtete Auswirkungsanalyse der B\*\* vom 16. Juli 2013 vorgelegt. Dieses Marktgutachten sieht den Einzelhandelsstandort D\*\*\*\*\* Viertel in Wettbewerb sowohl mit dem (damaligen) Viertelszentrum D\*\*\*\*\*-Straße als auch mit diversen weiteren Einzelhandelsstandorten der Umgebung, die nach dem B\*\*-Marktgutachten vom 16. Oktober 2015 für das vorliegend streitgegenständliche Vorhaben ebenfalls von Umsatzumverlagerungen betroffen sind. Nach dem Ergebnis des B\*\*-Marktgutachten zum „D\*\*\*\*\* Viertel“ vom 16. Juli 2013 (vgl. Seiten 40 ff.) werden diesbezüglich planbedingte Umsatzumverteilungen exemplarisch für das Viertelszentrum K\*\*\*\*\* Straße mit 17 % (0,5 Mio. Euro), für das (vormalige) Viertelszentrum D\*\*\*\*\*-Straße mit 6 % (0,3 Mio. Euro) sowie für diverse sonstige Läden („u.a. K\*\*\*-Zentrum, \*\*\*\* / B\*\*\*\*\*straße, \*\*\*\* / B\*\*\*\*\*straße, \*\*\*\* / P\*\*\*\*\* \*\*\*\*straße, \*\*\*\* / R\*\*\*\*\* , \*\*\*\* / P\*\*\*\*\* Straße“) mit zusammen 7 % (2,1 Mio. Euro) prognostiziert. Von den prozentual höchsten Umverteilungen bei Umsetzung des „D\*\*\*\*\* Viertels“ seien die Einzelhandelslagen B\*\*\*\*\*straße (\*\*\*\* / \*\*\*\*) mit 15 %-iger und das Viertelszentrum K\*\*\*\*\* Straße (\*\*\*\*, K\*\*\*\*\* Fri-schemarkt) mit 17 %-iger Umverteilungsquote betroffen.

- 69 Auch wenn die Antragsgegnerin sich dafür entschied, den Bebauungsplan im Bereich der Gewerbeflächen nur mit einer reduzierten Gesamtverkaufsflächenzahl (2.800 m<sup>2</sup> statt der ursprünglich vom Projektträger vorgesehenen 4.200 m<sup>2</sup>) zu erlassen, so wird doch aus der gutachterlichen Prognose deutlich, dass ein neuer Einzelhandelsstandort am „D\*\*\*\*\* Viertel“ Kaufkraft auch zulasten benachbarter Zentren binden kann bzw. wird. Unabhängig davon, dass die Antragsgegnerin die für die Planung zum „D\*\*\*\*\* Viertel“ prognostizierten hohen Umsatzumverteilungswerte zum Anlass nahm, die Verkaufsflächen aus Rücksicht auf die städtebauliche Entwicklung benachbarter Versorgungsbereich zu begrenzen – ohne dass genau ermittelt wurde, um wieviel weniger sich die reduzierte Planung auf die umgebenden Einzelhandelsstandorte tatsächlich auswirkt –, geht der Senat aufgrund der gutachterlichen Auswirkungsanalyse vom 16. Juli 2013 und der Art der Konfliktlösung durch die Antrags-

gegnerin davon aus, dass der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 151 „\*\*\*\*\*“ und seine Umsetzung die in der der B\*\*-Auswirkungsanalyse vom 16. Oktober 2015 zugrunde gelegten Gravitationsverhältnisse modifizieren, sodass mithin jedenfalls ab Planreife des Bebauungsplans Nr. 151 (§ 33 BauGB) bzw. spätestens mit Satzungsbeschluss hierzu am 30. Juni 2016, die Tragfähigkeit und Aussagekraft des Marktgutachtens vom 16. Oktober 2015 für die streitgegenständliche Planung nicht mehr gegeben war. Insbesondere ist aus den in der B\*\*-Auswirkungsanalyse vom 16. Juli 2013 (Seite 42) ursprünglich für 4.200 Gesamtverkaufsfläche) prognostizierten Umsatzumverteilungen für die Standorte B\*\*\*\*\*straße (- 15 %) und K\*\*\*\*\* Straße (- 17 %) sowie für die Sammelbezeichnung „Sonstige Lagen“ (- 7 %) unter Einbezug diverser Versorgungsstandorte, für die auch in der B\*\*-Auswirkungsanalyse vom 16. Oktober 2015 Umsatzumverteilungswerte angegeben werden, ersichtlich, dass bei kumulativer Betrachtung der Auswirkungen beider Bebauungspläne nicht unerheblich höhere Umsatzumverteilungen zulasten der Versorgungszentren bzw. Einzelhandelsstandorte in der Umgebung des streitgegenständlichen Bebauungsplans Nr. \*\*\* \*\* im Raume stehen, die es wegen § 2 Abs. 3 BauGB im Planungsverfahren hinreichend konkret aufzuarbeiten galt.

70 Allerdings wird in der B\*\*-Auswirkungsanalyse vom 16. Oktober 2015 (vgl. Seiten 44 ff.) immerhin erkannt und zumindest am Rande thematisiert, dass im D\*\*\*\*\*-Viertel die Entwicklung von Betrieben vorangetrieben werde, die mit dem Vorhaben und den Betrieben im vorhabenspezifischen Einzugsgebiet vergleichbar seien. Die diesbezüglichen Ausführungen genügen aber nicht den Anforderungen an eine hinreichend ermittelte und bewertete Abwägungsbasis gem. § 2 Abs. 3 BauGB. Aufgrund der räumlichen Nähe sei auch laut Marktgutachten vom 16. Oktober 2015 zu erwarten, dass sich die Auswirkungen der Planungen zum Bebauungsplan Nr. \*\*\* \*\* und zum „D\*\*\*\*\* Viertel“ kumulieren werden. Im besonderen Ausmaß könnten durch die Vorhaben die Anbieter im Viertelszentrum K\*\*\*\*\* Straße unter Druck geraten. Ausschlaggebend laut Marktgutachten sei aber, dass sowohl die streitgegenständliche Planung zur D\*\*\*\*\*-Straße als auch diejenige zum „D\*\*\*\*\* Viertel“ mit den Anbietern am Standort K\*\*\*\*\* Straße nur nachrangig im Wettbewerb stünden. Dies resultiere aus der abweichenden Betriebskonzeption im Verhältnis zwischen Supermarkt und Discounter und den diesbezüglich unterschiedlichen Kundenzielgruppen. Wettbewerb zwischen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben finde vorwiegend unter systemgleichen Anbietern statt, da ein höherpreisiger und serviceorientierter Lebensmittelmarkt mit typenähnlichen Betrieben stärker als mit discountorientierten oder preisaggressiveren Anbietern in Konkurrenz trete. Im Übrigen wird das Problem kumulativer Auswirkungen durch das streitgegenständliche Vorhaben und der ge-

planten Einzelhandelsvorhaben im entstehenden „D\*\*\*\*\* Viertel“ auf Seite 46 der B\*\*-Analyse vom Oktober 2015 wie folgt – knapp und ohne Ermittlung konkreter kumulativer Umsatzumverteilungsquoten – abgehandelt: Der Gutachter rekurriert insofern auf ein von ihm mit dem Leiter der Expansionsabteilung der Firma \*\*\*\*\*, Niederlassung Regenstauf, geführtes Telefonat. Laut der Einschätzung der Firma \*\*\*\*\* erreiche die Höhe des Kaufkraftabflusses bei Realisierung des „D\*\*\*\*\* Viertels“ gegenüber dem \*\*\*\*\*-Markt an der K\*\*\*\*\* Straße „tendenziell“ ein Niveau, das nicht betriebsgefährdend für den Bestandsdiscounter an der K\*\*\*\*\* Straße sei. Die Firma \*\*\*\*\* ziehe sogar in Erwägung, zusätzlich zum Standort K\*\*\*\*\* Straße noch im „D\*\*\*\*\* Viertel“ einen Lebensmitteldiscounter zu betreiben. Eine entsprechende Interessensbekundung sei gegenüber dem Investor des „D\*\*\*\*\* Viertels“ bereits abgegeben worden. Nach Ansicht der Firma \*\*\*\*\* bildeten die Kirchmeierstraße und die Eisenbahngleise eine Zäsur zwischen den Stadtteilen Innerer Westen und Kumpfmühl. Der langfristige Betrieb am Standort K\*\*\*\*\* Straße sei seitens der Firma \*\*\*\*\* geplant. Aus der Einschätzung der Firma \*\*\*\*\* leitet das B\*\*-Gutachten – ohne sich auf nach dem Gravitationsmodell berechnete Daten zu stützen – ab, dass der Betrieb eigener Versorgungsstrukturen im Viertelszentrum K\*\*\*\*\* Straße angesichts einer soliden Nachfragebasis bei Umsetzung sowohl des streitgegenständlichen Vorhabens als auch der geplanten Einzelhandelsbetriebe im entstehenden „D\*\*\*\*\* Viertel“ wirtschaftlich möglich bleibe.

- 71 Insofern bleibt die Bewertung unkonkret und intransparent, weil nicht nachvollziehbar wird, mit welchen genauen Kaufkraftabzugswerten in kumulativer Betrachtung beider Bauleitplanungen zu rechnen ist. Ein tatsächlich ermittelter / berechneter kumulativer (worst-case-) Umsatzumlenkungsbetrag als Basis für die Bewertung, ob und in welchem Maß mit einer abwägungsrelevanten Beeinträchtigung des Versorgungsbereichs / Viertelszentrums K\*\*\*\*\* Straße zu rechnen ist, wird nicht genannt. Nähere Ausführungen zu kumulativen Auswirkungen beider Bebauungspläne auf sonstige Versorgungsbereiche bzw. im RKE 2020 definierte Einzelhandelsstandorte bleiben völlig unberücksichtigt. Insofern wären hier zur Frage gemeinsamer Planungsfolgen insbesondere auch die zu beiden Projekten benachbarten Einzelhandelsstandorte B\*\*\*\*\*straße, B\*\*\*\*\*straße und P\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*straße zu untersuchen gewesen. In welcher Höhe mit kumulativen Auswirkungen beider Bebauungspläne auf die umgebenden Versorgungs- / Einzelhandelszentren im Einzelnen und betragsmäßig zu rechnen wäre, wurde als Grundlage für die Abwägung im Stadtrat am 28. Juli 2016 mithin weder ermittelnd aufbereitet noch hinreichend bewertet. Beim Satzungsbeschluss bestand vielmehr für den abwägungszuständigen Stadtrat keine Klarheit, welche größenordnungsmäßig bezifferten Auswirkungen die streitgegenständliche Planung gerade bei gebotener gemeinsamer Betrachtung mit der parallelen Planung

zum Bebauungsplan Nr. 151 tatsächlich auf die umliegenden Versorgungs- / und Einzelhandelszentren haben wird und wie diese kumulativen Auswirkungen städtebaulich zu bewerten sind. Schon deshalb ist die Planung zum Bebauungsplan Nr. \*\*\*  
\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* mit einem Ermittlungs- und Bewertungsdefizit gem. § 2 Abs. 3 BauGB behaftet.

72 Hinzukommt, dass im vorliegenden Fall gerade mit Blick auf den einen Monat vorher als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 151 und die hierauf bezogene Planbegründung Anlass für die Antragsgegnerin bestand, auch für die hier streitgegenständliche Planung Vorschädigungen des Viertelszentrums K\*\*\*\*\* Straße zu ermitteln und für die Schlussabwägung zum streitgegenständlichen Bebauungsplan – auch und gerade mit Blick auf kumulative Auswirkungen der Bebauungspläne Nr. \*\*\* \*\* und Nr. 151 – für den Stadtrat bewertend aufzuarbeiten. Auch dies ist – den vorher festgestellten Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB verstärkend – nicht hinreichend erfolgt. Insbesondere bestehen zwischen den Bewertungen in der von der Antragsgegnerin insofern ohne weitere inhaltliche Auseinandersetzung übernommenen Auswirkungenanalyse der B\*\* vom 16. Oktober 2015 und den tragenden Erwägungen der Antragsgegnerin, wie sie in der Planbegründung zum Bebauungsplan Nr. 151 („D\*\*\*\*\* Viertel“) niedergelegt sind, Wertungswidersprüche, die für die Schlussabwägung zum streitgegenständlichen Bebauungsplan am 28. Juli 2016 einer Klärung bedurft hätten.

73 Zur Vollständigkeit der Prognose müssen von einer planenden Gemeinde zur Erfüllung der Anforderungen aus § 2 Abs. 3 BauGB sämtliche für die Ermittlung und die Beurteilung eines möglichen Kaufkraftabflusses als wesentlich anzusehenden Umstände mit in die Betrachtung einbezogen werden. Das sind insbesondere neben der Verkaufsfläche des Vorhabens derselben Branche, der voraussichtlichen Umsatzverteilung und der Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich auch eine etwaige „Vorschädigung“ des betroffenen Versorgungsbereichs sowie die Gefährdung eines dort ggf. vorhandenen „Magnetbetriebs“, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereichs hat (zu § 34 Abs. 3 BauGB vgl. BVerwG, U.v. 11.10.2007 – 4 C 7.07 – BVerwGE 129, 307 = juris Rn. 24; B.v. 17.2.2009 – 4 B 4.09 – juris Rn. 9; B.v. 12.1.2012 – 4 B 39.11 – ZfBR 2012, 254 = juris Rn. 12; VGH BW, U.v. 24.10.2017 – 5 S 1003/16 – juris Rn. 62). Vor diesem Hintergrund hatte die Antragsgegnerin zur Erfüllung der Obliegenheit einer alle wesentlichen Umstände umfassenden Ermittlung und Bewertung (§ 2 Abs. 3 BauGB) bzw. Abwägung (§ 2 Abs. 3 BauGB) zu hinterfragen, ob es im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestimmte vorgeschädigte bzw. nicht mehr die Aufgaben des RKE 2020 umfänglich erfüllende Versorgungsbereiche gab, bei denen

Kaufkraftabflüsse aus städtebaulicher Sicht besonders kritisch zu betrachten waren (vgl. auch BVerwG, U.v. 11.10.2007 a.a.O.). In Orientierung an der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu § 34 Abs. 3 BauGB (vgl. BVerwG, B.v. 12.1.2017 – 4 B 43.16 – ZfBR 2017, 267 = juris Rn. 3, 4; B.v. 12.1.2017 – 4 B 44.16 – juris Rn. 3, 4; ebenso: OVG Schleswig-Holst., U.v. 29.6.2016 – 1 LB 7/14 – juris Rn. 35 m.w.N.; U.v. 29.6.2016 – 1 LB 8/14 – juris Rn. 35 m.w.N.) setzt auch die Schutzwirkung des Planungsleitsatzes zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB – hier über § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in Konkretisierung durch das RKE 2020 – nicht erst ein, wenn zu prognostizierende Auswirkungen die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten oder ein vollständiger Funktionsverlust des betroffenen Versorgungsbereichs droht, sondern schon dann, wenn ein Planungsvorhaben ggf. weitere städtebaulich „nachhaltige“ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch unerwünschte Fernwirkungen haben kann. Das kann insbesondere bei Versorgungszentren der Fall sein, die vorgeschädigt sind oder die – aus welchen Gründen auch immer – zum gegenwärtigen Zeitpunkt ihre Versorgungsaufgabe nicht mehr umfassend erfüllen können. Hier können weitere Kaufkraftabflüsse auch in geringerer Höhe die bereits bestehende städtebaulich nicht befriedigende Situation verschärfen und daher gem. § 1 Abs. 7 BauGB abwägungsrelevant sein.

- 74 Letzteren Gesichtspunkt hat die Antragsgegnerin – insbesondere im direkten Vergleich zu den abwägenden Überlegungen zur kurz vorher als Satzung beschlossenen Parallelplanung zum „D\*\*\*\*\* Viertel“ und insbesondere mit Blick auf kumulative Auswirkungen beider Bebauungspläne – zu oberflächlich und unzureichend am Maßstab von § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet, um diesen Gesichtspunkt sachgerecht zutreffend in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können. Denn im vorliegenden Fall bestanden aufgrund der dem Senat vorliegenden Unterlagen zum vorher beschlossenen Bebauungsplan Nr. 151 im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur streitgegenständlichen Planung (28. Juli 2016) konkrete Anhaltspunkte dafür, dass das Viertelszentrum K\*\*\*\*\* Straße ihrer im RKE 2020 zugeordneten Aufgabe einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht (mehr) hinreichend genügt. Dieser im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 151 berücksichtigte Gesichtspunkt wurde für die Schlussabwägung zum vorliegend streitgegenständlichen Bebauungsplan nicht hinreichend aufbereitet und geklärt.
- 75 Die von der Antragsgegnerin zugrunde gelegte Auswirkungsanalyse der B\*\* vom 16. Oktober 2015 führt zum Viertelszentrum K\*\*\*\*\* Straße aus (Seiten 19 f.), dass der dortige Branchenbesatz dem kurz- bis mittelfristigen Bedarf im unteren bis

mittleren Preissegment zuzuordnen sei. Alles in allem erfülle die Angebotsstruktur die zuge dachte Versorgungsfunktion für die direkt im Umfeld wohnende Bevölkerung. Der Marktauftritt und die Flächengestaltung des dortigen Discounters \*\*\*\*\* seien veraltet und genügten nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Aufgrund der singulären Stellung, die der Discounter im fußläufigen Umfeld einnehme, sei dessen Wettbewerbssituation dennoch als stabil einzuschätzen. Dies werde u.a. ersichtlich anhand der hohen Kundenfrequenz, die zum Begutachtungszeitpunkt festzustellen gewesen sei. Der Discounter weise bei relativ geringer Verkaufsfläche eine überdurchschnittlich hohe Raumleistung auf, was sich in der Umsatzleistung und Wettbewerbsfähigkeit niederschlage. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse führt die B\*\*-Analyse aus (Seiten 40 f., 44 ff.), das Viertelszentrum K\*\*\*\*\* Straße bleibe mit zu prognostizierenden Umsatzverlusten von rd. 0,1 Mio. Euro bzw. 4 - 5 % unter der Schädlichkeitsgrenze von 10 %. In erster Linie sprächen die Lebensmittelhändler entlang der K\*\*\*\*\* Straße die umliegende Mantelbevölkerung im fußläufigen Nahbereich an. Eine Absiedlung erscheine aufgrund der sehr guten fußläufigen Anbindung bzw. der Synergien, die sich innerhalb des Viertelszentrums ergäben, wenig wahrscheinlich. Selbst wenn die prognostizierten Umsatzverluste vollumfänglich zulasten des Discounters als Magnetbetriebe gingen und sich bei diesem auf ca. 6 – 6,5 % beliefen, sei eine Schließung bedingt durch die Revitalisierung an der D\*\*\*\*\*-Straße nicht zu erwarten. Der verbleibende Umsatz bzw. die verbleibende Raumleistung sowie das gegebene Nachfragepotenzial im direkten fußläufigen Umfeld ließen weiterhin einen wirtschaftlichen Betrieb zu. Das im Viertelszentrum K\*\*\*\*\* Straße – neben dem bestehenden Discounter – bestehende Angebot kleinformatiger Lebensmittelhändler (SB-Frischemarkt, Obst-/Gemüse-/Weinhandel, zwei Bäcker, ein Metzger) stehe durch die spezielle Ausrichtung auf Frische, individuellen Geschmack, Service und teilweise Kleingastronomie nicht in direktem Wettbewerb zum streitgegenständlichen Vorhaben. Diese Kleinbetriebe bänden in großem Umfang Kunden aus dem direkten, fußläufigen Umfeld, aber auch Stamm- und Zielkunden, sodass für diese keine spürbaren Umsatzrückgänge zu erwarten seien. Somit seien eine Schließung dieser kleinteiligen Lebensmittelanbieter und eine Abnahme der bestehenden Angebotsvielfalt mit einer hohen Sicherheit auszuschließen.

76 Diese laut B\*\*-Auswirkungsanalyse vom 16. Oktober 2015 erfolgte Bewertung des Einzelhandelsstandorts K\*\*\*\*\* Straße auch unter eher vager Einbeziehung des geplanten Wettbewerbsstandorts am „D\*\*\*\*\* Viertel“ (s.o.) deckt sich allerdings nicht in allen Punkten mit der Einschätzung, Bewertung und Abwägung der Antragsgegnerin beim Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 151 „\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\*“ („D\*\*\*\*\* Viertel“). Die Antragsgegnerin hat – einen Monat vor dem Satzungsbeschluss zum vorliegend streitgegenständlichen (vorhabenbezoge-

nen) Bebauungsplan – bei der Beschlussfassung am 30. Juni 2016 über den Bebauungsplan Nr. 151 gemäß der diesbezüglichen Planbegründung u.a. unter Berücksichtigung einer Vorschädigung und zum Zwecke der Funktionssicherung des Viertelszentrums K\*\*\*\*\* Straße auf diesen Versorgungsbereich – entgegen dem Votum im Marktgutachten vom 16. Juli 2013 – besondere Rücksicht genommen:

- 77 Insofern bewertete die vom Projektträger der Planungen zum „D\*\*\*\*\* Viertel“ vorgelegte Auswirkungsanalyse der B\*\* vom 16. Juli 2013 eine noch auf eine Verkaufsfläche mit 4.200 m<sup>2</sup> ausgerichtete vorherige Planfassung (s.o.). Neben sonstigen benachbarten Versorgungszentren wird im Marktgutachten vom 16. Juli 2013 auch das 500 m südlich des „D\*\*\*\*\* Viertels“ situierte Viertelszentrum K\*\*\*\*\* Straße näher thematisiert (vgl. Seiten 24 ff.). Sowohl der \*\*\*\*\* als auch der im Viertelszentrum ansässige „K\*\*\*\*\* Frischemarkt“ wiesen marktunübliche Betriebsgrößen und unzeitgemäße Standortrahmenbedingungen etwa in Bezug auf Parkmöglichkeiten auf. Die Ausstattung im Lebensmittel- und Drogeriewarenssegment innerhalb des Viertelszentrums K\*\*\*\*\* Straße stelle sich insgesamt als defizitär dar, sodass das Viertelszentrum seine Nahversorgungsfunktion sowohl derzeit wie perspektivisch nur unzureichend erfüllen könne. Aufgrund fehlender baulicher Entwicklungsperspektiven sei absehbar keine Verbesserung der Versorgungsfunktion zu erwarten. Für eine Verbesserung der Angebotssituation im Nahversorgungsbereich stünden nur eingeschränkt Flächen zur Verfügung. Chancen, dort Nahversorger anzusiedeln, seien in den letzten Jahren nicht genutzt worden. Marktpotenzial für Ansiedlungen stehe aber – unabhängig von den Planungen im D\*\*\*\*\* Viertel – ausreichend zur Verfügung. Aus Sicht des Gutachters sei allerdings das Planungsvorhaben mit 4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche trotz prognostizierter Kaufkraftabflüsse (s.o.) städtebaulich noch vertretbar; es bestünden „keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)“. Begründet wird dies hinsichtlich des betroffenen Standorts des Discounters in der B\*\*\*\*\*straße damit, dass dieser wegen der verkehrsgünstigen Lage, der Entfernung zu sonstigen \*\*\*\*-Filialen „und des geringen Angebots im VZ Kumpfmühl“ als überdurchschnittlich umsatzstark einzuschätzen sei. Trotz hoher prozentualer Umverlagerungen sei eine Betriebsaufgabe nicht zu erwarten; zudem wäre aus Sicht des B\*\*-Gutachters eine Betriebsaufgabe aus städtebaulicher Sicht hinnehmbar, da der Discounter außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liege. Der für das Viertelszentrum K\*\*\*\*\* Straße prognostizierte Umsatzverlust von 17 % bzw. 0,5 Mio. Euro gehe hauptsächlich zu Lasten des dortigen Discounters \*\*\*\*\*. Diese Discounterfiliale weise deutliche Schwächen in ihrem Marktauftritt auf. Zwar seien aufgrund der geringen Wettbewerbsdichte dort überdurchschnittliche Umsätze zu verzeichnen, jedoch könne ein Umsatzverlust in der genannten Höhe möglicherweise zu einer Betriebsaufgabe des Discounters führen.

Dieser Sachverhalt sei allerdings hauptsächlich auf den nur noch als eingeschränkt marktfähig zu wertenden Gesamtauftritt der Filiale zurückzuführen. Würde es sich um einen marktgerecht aufgestellten Lebensmittel-Discounter handeln, wären nur wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund des hohen vorhandenen Kaufkraftpotenzials im Nahbereich von Kumpfmühl sei das Betreiben eigener Versorgungsstrukturen allerdings durchaus wirtschaftlich. Insofern seien die nicht auszuschließenden städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die derzeitige Versorgungsfunktion des Versorgungszentrums Kumpfmühl in erster Linie auf die Schwäche des größten Lebensmittelanbieters \*\*\*\*\* zurückzuführen, die Entwicklungsfähigkeit des Viertelszentrums K\*\*\*\*\* Straße werde aber durch das Planvorhaben zum „D\*\*\*\*\* Viertel“ nicht eingeschränkt. Im Falle einer Betriebsaufgabe des angesprochenen Discounters wäre es denkbar, dass ein individuell betriebener Lebensmittelmarkt bzw. ein Kleinfilialist die Immobilie nachnutze. Aufgrund des bestehenden Modernisierungsbedarfs seien hinsichtlich des Discounters in der K\*\*\*\*\* Straße unabhängig von der Realisierung des „D\*\*\*\*\* Viertels“ kurz- bis mittelfristig Marktveränderungen (Betriebsaufgabe) zu erwarten. Somit würde aus Sicht des BEE-Gutachtens aus dem Jahr 2013 die „derzeit ohnehin bereits defizitäre“ Versorgungsstruktur des Viertelszentrums auch ohne die Planung zum „D\*\*\*\*\* Viertel“ zukünftig weiter eingeschränkt.

- 78 Die Antragsgegnerin hat sich entgegen der Bewertung im Marktgutachten vom 16. Juli 2013 dafür entschieden, die ursprünglich vorgesehen 4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Einzelhandel insbesondere unter Rücksichtnahme auf das Viertelzentrum K\*\*\*\*\* Straße im Bebauungsplan Nr. 151 „\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\*“ nicht auszuschöpfen: Städtebaulich vertretbar sei laut der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 151 eine Verkaufsfläche von lediglich 2.800 m<sup>2</sup> für das entstehende Viertelzentrum im festgesetzten Sondergebiet. Im Vergleich zu den Empfehlungen des RKE 2020 aus dem Jahr 2009 (vgl. dort Seite 46) zur Neuschaffung eines Nachbarschaftszentrums an der L\*\*\*\*\*straße mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> aus den Bereichen Lebensmittel, Bäcker, Metzger, Getränke, Drogerie sei aufgrund der Lage des Nahversorgungsstandorts an der K\*\*\*\*\* Brücke mit der Gewinnung zusätzlicher Streukunden und einem deutlich höheren Anteil an Wohnbebauung im Planungsgebiet zu rechnen und daher eine höhere Verkaufsfläche gerechtfertigt (vgl. Seiten 20, 36, 101 der Planbegründung zum Bebauungsplan Nr. 151). Andererseits sei – so die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 151 (Seiten 35 f.) weiter – durch die verkehrsgünstige Lage des Sondergebiets darauf zu achten, dass die gewünschte Nutzungsmischung auch für die angrenzenden Stadtquartiere verträglich sei. Insofern rekuriert die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 151 auf die im Marktgutachten vom 16. Juli 2013 prognostizierten hohen Umverteilungsquo-

ten von rd. 15 % (B\*\*\*\*\*straße) und bis 17 % (Viertelszentrum K\*\*\*\*\* Straße) und auf die nach dieser Analyse auch infolge der Umverteilung nicht auszuschließende Betriebsaufgabe des in der K\*\*\*\*\* Straße ansässigen Discounters, wenngleich dies nach dem Marktgutachten vor allem auf dessen derzeit schwachen Marktauftritt zurückzuführen sei. Nachdem der gewachsene Nahversorgungsstandort K\*\*\*\*\* Straße keine optimalen Randbedingungen aufweise, aber gleichwohl einen bedeutenden Baustein für die wohnortnahe, fußläufige Grundversorgung darstelle, sei eine vergleichsweise hohe Umsatzverteilung als kritisch und ggf. nicht städtebaulich verträglich einzustufen. Zur Einschränkung der Auswirkungen des geplanten Nahversorgungsstandortes im D\*\*\*\*\*viertel werde die Verkaufsfläche daher auf ein städtebaulich verträgliches Maß von 2.800 m<sup>2</sup> reduziert. Damit werde sowohl der gutachterlich dargestellten Unterversorgung als auch den zu befürchteten Kaufkraftabflüssen aus den benachbarten Nahversorgungsstandorten Rechnung getragen.

- 79 Diese im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 151 erfolgte Rücksichtnahme auf die Situation in der K\*\*\*\*\* Straße erscheint auch bei Betrachtung der tatsächlichen Entwicklung dieses Nahversorgungszentrums in den letzten Jahren grundsätzlich nachvollziehbar. Nach den Angaben im RKE 2020 (Seite 28) ist für den Versorgungsstandort K\*\*\*\*\* Straße von 1987 bis 2008 ein nicht unerheblicher Verkaufsflächenschwund zu verzeichnen. Das ehemalige Stadtteilzentrum verfügte 1987 noch über eine Gesamtverkaufsfläche von 3.556 m<sup>2</sup>, die sich – unter Rückstufung des Standorts in ein Viertelszentrum als nächst tiefere Stufe nach den Kategorien des RKE 2020 – im Jahr 2008 bereits auf 2.540 m<sup>2</sup> reduziert hatte. Dieser Trend hat sich nach der dem Gericht von der Antragsgegnerin mit Schriftsatz vom 5. Dezember 2018 übermittelten Aufstellung manifestiert. Hiernach wiesen zu dem gemäß § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB relevanten Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (28. Juli 2016) im Vergleich zu 2008 sechs vormalige – offensichtlich kleinere – betriebliche Nutzungsflächen einen Leerstand auf, sodass am Viertelszentrum K\*\*\*\*\* Straße eine Verkleinerung der Gesamtverkaufsfläche auf 2.250 m<sup>2</sup> erfolgte, wobei der für die Grundversorgung der Bedarfsstufe 1 (vgl. Seite 58 RKE 2020) besonders wichtige Lebensmittelbereich bei Satzungserlass in der Summe nur noch mit einer relativ geringen Gesamtverkaufsfläche vertreten war (K\*\*\*\*\* Frischemarkt / \*\*\*\*\*: 260 m<sup>2</sup>, \*\*\*\*\*: 390 m<sup>2</sup>, Bäckerei E\*\*\*\*: 15 m<sup>2</sup>, \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*: 35 m<sup>2</sup>, Konditorei M\*\*\*\*: 55 m<sup>2</sup>, Metzgerei E\*\*\*\*\* 40 m<sup>2</sup>).
- 80 Nicht nachvollziehbar ist allerdings für den Senat, dass der Gesichtspunkt einer Verschädigung des Viertelszentrums K\*\*\*\*\* Straße im Rahmen der Abwägung zum streitgegenständlichen Bebauungsplan im Gegensatz zur nur einen Monat älteren Beschlusslage zum Bebauungsplan Nr. 151 offenbar keinerlei relevante Rolle mehr

gespielt hat. Es wäre insbesondere im Lichte der kritischen Erwägungen zur Verkaufsflächenbegrenzung beim Bebauungsplan Nr. 151 zumindest Sache der Antragsgegnerin gewesen, im Rahmen der Abwägungsvorlage für den Stadtrat eine ausdrückliche Bewertung darüber abzugeben, ob und ggf. in welchem Ausmaß ein weiterer Kaufkraftabfluss – auch und gerade unter dem Gesichtspunkt kumulativer Auswirkungen mit den Planungen zum „D\*\*\*\*\* Viertel“ – das Viertelszentrum K\*\*\*\*\* Straße in seiner durch das RKE 2020 zugewiesenen Versorgungsaufgabe ggf. weiter schwächt bzw. ob und ggf. warum die Planung dennoch beschlossen werden soll, und diese Erwägungen zum Gegenstand der Schlussabwägung zu machen.

- 81 dd) Zudem leidet der Bebauungsplan an einem Ermittlungs- und Bewertungsdefizit i.S. von § 2 Abs. 3 BauGB, weil kumulative Auswirkungen auf benachbarte Einzelhandelsstandorte infolge einer vor dem Satzungsbeschluss (28. Juli 2016) genehmigten Erweiterung der Verkaufsfläche eines im begutachteten Untersuchungsgebiet situierten Lebensmittelsupermarkts nicht bzw. nicht hinreichend ermittelt und bewertet worden sind.
- 82 Zwischen der Erstellung des der Planung zugrundeliegenden B\*\*-Marktgutachtens vom 16. Oktober 2016 und dem Satzungsbeschluss zum streitgegenständlichen Bebauungsplan (28. Juli 2016) genehmigte die Antragsgegnerin eine Verkaufsflächen-erweiterung zugunsten eines (\*\*\*\*-) Lebensmittelmarktes im sog. K\*\*\*-Center, die weder (prospektiv) im B\*\*-Marktgutachten berücksichtigt wurde noch von der Antragsgegnerin zum Anlass genommen wurde, deren Auswirkungen auf das zugrunde gelegte Gravitationsmodell und auf die hieraus abgeleiteten Kaufkraftumverteilungen nachbegutachten zu lassen. Bereits mit Bescheid vom 8. Dezember 2015 (nunmehr in der Fassung des Änderungsbescheids vom 12. September 2016) hatte die Antragsgegnerin die Baugenehmigung für die Erweiterung des vorgenannten Lebensmittelmarktes um mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf nunmehr 3.100 m<sup>2</sup> unter Befreiung von sortimentsbezogenen Festsetzungen des dort geltenden Bebauungsplans erteilt. Laut einer im Baugenehmigungsverfahren vorgelegten „Wirkungsanalyse“ des Gutachterbüros G\*\* \*\*\*\*\* zuletzt in der Fassung vom 18. Oktober 2015 werden im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ erweiterungsbedingte Umsatzumverteilungen für das (vormalige) Viertelszentrum K\*\*\*\*\* Nord (= Standort des vorliegend streitgegenständlichen Plangebiets) mit - 0,2 Mio. Euro / - 5,8 % (Wettbewerbsrelevanz: „++“ = „sehr hoch“), der Ladengruppe / 2. Generation P\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*straße mit - 0,1 Mio. Euro / - 2,1 % (Wettbewerbsrelevanz: „0“ = „mittel“) und für das Nachbarschaftszentrum an der B\*\*\*\*\*straße mit - 0,1 Mio. Euro / - 1,6 % (Wettbewerbsrelevanz: „0“ = „mittel“) angegeben (vgl. Sei-

ten 6, 13 des Marktgutachtens). Ohne Angabe genauer zu prognostizierender Umverteilungswerte (die vom Gutachterinstitut laut Gutachten erst ab einer absoluten Größenordnung von 0,1 Mio. Euro ausgewiesen werden, vgl. Seite 11 des Marktgutachtens) wird die Wettbewerbsrelevanz für das Nachbarschaftszentrum T\*\*\*\*\*-Platz, die Ladengruppe / 2. Generation K\*\*\*\*\*-Straße sowie das Viertelszentrum K\*\*\*\*\* Straße mit jeweils „-“ = „sehr gering“ sowie für die Ladengruppe / 2. Generation B\*\*\*\*\*straße mit „0“ = „mittel“ eingestuft. Das Gros der Umsatzlenkungen trifft hiernach den südlich gelegenen Nahversorgungsstandort in Pentling sowie die „R\*\*\*\*\* A\*\*\*\*\*“. In der G\*\*-Wirkungsanalyse vom 18. Oktober 2015 werden mithin gewisse Umsatzumverteilungen zulasten der Nahversorgungszentren B\*\*\*\*\*straße und P\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*straße prognostiziert, für die auch Kaufkraftabflüsse nach dem B\*\*-Gutachten vom 16. Oktober 2016 zum streitgegenständlichen Vorhaben (vgl. dort Seite 42: jeweils - 0,3 Mio. Euro bzw. - 5/6 %) sowie nach dem B\*\*-Gutachten vom 16. Juli 2013 für die Bauleitplanung zum „D\*\*\*\*\* Viertel“ (in nicht genau bekannter Höhe, vgl. die Sammelangabe von - 7 % bzw. - 2,1 Mio. Euro bei noch 4.200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) erwartet werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das G\*\*-Gutachten Kaufkraftabflüsse erst ab 0,1 Mio. Euro erfasst, sodass ein gewisser zusätzlicher Kaufkraftabfluss aufgrund der \*\*\*\*\*-Erweiterung auch in Bezug auf andere benachbarte Nahversorgungszentren – etwa hinsichtlich des Viertelszentrum K\*\*\*\*\* Straße oder des Nachbarschaftszentrums T\*\*\*\*\*-Platz – nicht von vornherein ausgeschlossen erscheint, zumal in der G\*\*-Auswirkungsanalyse für das Nahversorgungszentrum T\*\*\*\*\*-Platz mit einem höherer Verkaufsflächenwert (650 m<sup>2</sup>) operiert wurde, als er von der Antragsgegnerin im vorliegenden Verfahren angesetzt wurde.

- 83 Soweit in der von der Beigeladenen im Vorfeld der mündlichen Verhandlung vorgelegten weiteren Stellungnahme der B\*\* vom 25. Juli 2018 darauf hingewiesen wird, „dass ein Konzept wie das RKE 2020 aus dem Jahr 2009 vor dem Hintergrund der Dynamik im Einzelhandel im Allgemeinen und im Online-Handel im Besonderen aufgrund des erheblichen Alters keine geeignete Beurteilungsgrundlage mehr darstellen“ könne und dass für eine Stadt, die sich so dynamisch entwickle wie die Antragsgegnerin, „eine Überprüfung und Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in der Sache angemessenen Zeiträumen von drei - fünf Jahren zu fordern“ sei, vermag dies die vorher festgestellten Ermittlungs- und Bewertungsmängel nicht zu kompensieren. Nach der eigenen Abwägungsentscheidung der Antragsgegnerin war das Zentrenkonzept RKE 2020 Maßstab der Planung und der Abwägung. Die kommunale Plangeberin hat das Einzelhandelskonzept RKE 2020 weder aufgegeben noch hat sie sich im Rahmen der Abwägung von den darin enthaltenen Aussagen distanziert. Eine Abkehr von diesem Konzept hätte in der Abwägung einen

eindeutigen Niederschlag finden müssen. Daran fehlt es. Die Ausführungen in der Planbegründung belegen vielmehr, dass die Antragsgegnerin an diesem Konzept festhalten und ihre Planung daran ausrichten wollte (vgl. auch OVG Berlin-Brandenburg, U.v. 18.12.2014 – OVG 2 A 15.12 – juris Rn. 41). Soweit der von der Beigeladenen beigezogene Sachverständige Herr \*\*\*\*\* (B\*\*) in der mündlichen Verhandlung ausgeführt hat, dass auch der streitgegenständliche Bebauungsplan ein zentraler Versorgungsbereich sei, der bereits vorgeschädigt sei, und es auch vor diesem Hintergrund geboten sei, einer Supermarkterweiterung im K\*\*\*-Center ebenfalls eine hohe Verkaufsfläche entgegenzusetzen (ähnliche Erwägungen finden sich in der B\*\*-Stellungnahme vom 19. September 2019), handelt es sich ebenfalls um Erwägungen, die der Stadtrat auf Basis einer sorgfältig ermittelten Tatsachenbasis im Rahmen der in seiner Zuständigkeit liegenden Abwägung vorzunehmen hätte. Eine nachträgliche sachverständige Bewertung in einem laufenden Normenkontrollverfahren vermag die Entscheidung des Stadtrats nicht zu ersetzen.

84 In diesem Zusammenhang wird ergänzend darauf hingewiesen, dass gerade hinsichtlich des Nachbarschaftszentrums T\*\*\*\*\*-Platz weitere Kaufkraftabflüsse auch in ggf. geringer Höhe ggf. abwägungsrelevant und daher gemäß § 2 Abs. 3 BauGB auch im Zusammenwirken mit der zwischenzeitlichen Erweiterung des Lebensmittelmarktes im K\*\*\*-Center zu ermitteln und zu bewerten gewesen wären, weil die B\*\*-Auswirkungsanalyse vom 16. Oktober 2015 (vgl. dort Seite 20) für den dort ansässigen Discounter aufgrund der geringen Verkaufsfläche und eines veralteten Marktauftritts trotz hoher Raumleistung zu der Bewertung kommt, dass durch diesen eine umfassende Versorgung der Einwohner derzeit nicht möglich sei. Auch wenn nach der aktuellen Verkaufsflächenauflistung im Schriftsatz der Antragsgegnerin vom 5. Dezember 2018 am T\*\*\*\*\*-Platz eine Gesamtverkaufsfläche im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (28. Juli 2016) von 579 m<sup>2</sup> anzusetzen war, war zu diesem Zeitpunkt auch nach Maßgabe des B\*\*-Marktgutachtens von einer gewissen Vorschädigung des Nahversorgungszentrums auszugehen, zumal sich auch diese hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche in den letzten Jahren rückläufig entwickelt resp. fast halbiert hat (laut RKE 2020 von 1.060 m<sup>2</sup> im Jahr 1994 auf 460 m<sup>2</sup> im Jahr 2008, bzw. – nach den Angaben der Antragsgegnerin im vorliegenden Verfahren – auf 579 m<sup>2</sup>). Dieser Zustand hat sich nach den jüngsten Darlegungen der Antragsgegnerin im Schriftsatz vom 5. Dezember 2018 zwar wohl nicht weiter verschlechtert, aber auch nicht verbessert.

85 d) Die festgestellten Ermittlungs- und Bewertungsmängel sind am Maßstab von § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB als beachtlich anzusehen. Nach der genannten Regelung ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB für

die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplans nur beachtlich, wenn entgegen § 2 Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Belange, die der Kommune bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis von Einfluss gewesen ist.

- 86 Die Antragsgegnerin hat – wie dargelegt – von der Planung berührte, abwägungserhebliche und damit „wesentliche“ Belange nicht zutreffend ermittelt und bewertet. Die „Offensichtlichkeit“ des Fehlers ergibt sich unmittelbar aus den Bebauungsplanakten, weil sich entsprechende (hinreichende) Ermittlungen und Bewertungen dort nicht bzw. nicht im gebotenen Maße finden und solche mithin auch nicht hinreichend in der Abwägung der Antragsgegnerin thematisiert wurden (vgl. BayVGH, U.v. 28.4.2017 – 15 N 15.967 – juris Rn. 52 m.w.N.). Der Ermittlungs- und Bewertungsmangel ist schließlich auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen. Hiervon ist schon dann auszugehen, wenn nach den Umständen des Einzelfalls die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne ihn die Planung anders ausgefallen wäre (vgl. BayVGH, U.v. 24.11.2017 – 15 N 16.2158 – BayVBI 2018, 814 = juris Rn. 29 m.w.N.). Die Antragsgegnerin sowie die Beigeladene vermochten nicht darzulegen, dass der Stadtrat den Bebauungsplan in jedem Falle mit demselben Inhalt beschlossen hätte, wenn ihm im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses alle Berechnungen zu kumulativen Auswirkungen der streitgegenständlichen Bauleitplanung, des einen Monat vorher als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 151 sowie der genehmigten Verkaufsflächenerweiterung hinsichtlich des Lebensmittelmarkts im K\*\*\*-Center bekannt gewesen wären, und wenn in diesem Zusammenhang zudem die Frage einer eventuellen Verschärfung einer Vorschädigung betroffener Einzelhandelsstandorte in der Umgebung (insbesondere des Viertelszentrums K\*\*\*\*\* Straße) für die Schlussabwägung hinreichend bewertet und aufgearbeitet gewesen wäre. Gerade der einen Monat vorher zum Bebauungsplan Nr. 151 ergangene Satzungsbeschluss zeigt, dass der Stadtrat im Rahmen der bauplanerischen Abwägungen Argumenten des Schutzes eines benachbarten Versorgungsbereichs, der die Aufgabe der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht mehr umfassend bzw. optimal zu erfüllen vermag, aufgeschlossen ist und im dortigen Fall unter diesem Gesichtspunkt einzelfallbezogen Verkaufsflächenbegrenzungen präferiert hat.
- 87 Die im Rahmen der mündlichen Verhandlung vorgebrachten Erwägungen der Vertreter der Antragsgegnerin und des von der Beigeladenen beigezogene Sachverständigen Herrn \*\*\*\*\* von B\*\* vermögen an der Beurteilung des Vorliegens eines gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beachtlichen Ermittlungs- und Bewertungsdefizits nichts zu ändern. Von Seiten der Antragsgegnerin wurde vorgebracht, dass sich die

Verkaufsflächenerweiterung des \*\*\*\*\*-Marktes im K\*\*\*-Center nicht erheblich auf das streitgegenständliche Vorhaben auswirke, weil unterschiedliche Einzugsbereiche vorlägen; auch wirke sich der tatsächlich etablierte Einzelhandel im „D\*\*\*\*\* Viertel“ auf die K\*\*\*\*\* Straße nicht wesentlich aus, weil sich dort tatsächlich kein Discounter, sondern vielmehr ein Supermarkt und ein Biomarkt angesiedelt hätten, für die im Jahr 2017 Baugenehmigungen erteilt worden seien. In ähnlicher Weise verwies der von der Beigeladenen beigezogene Sachverständige \*\*\*\*\* auf den Umstand, dass sich am „D\*\*\*\*\* Viertel“ tatsächlich kein Discounter, sondern ein – mit dem Discounter in der K\*\*\*\*\* Straße nicht unmittelbar im Wettbewerb stehender – Supermarkt und ein Biomarkt niedergelassen habe. Schon bisher hätten die Anwohner der K\*\*\*\*\* Straße zur Deckung ihres Bedarfs auch auf andere Standorte zurückgreifen müssen, weil der \*\*\*\*\*-Discounter nicht zur Versorgung ausgereicht habe. Die Platzierung des neuen Supermarkts im „D\*\*\*\*\* Viertel“ führe aus Sicht des B\*\*-Sachverständigen aufgrund kürzerer Wege und einer besseren ÖPNV-Verbindung zur K\*\*\*\*\* Straße sogar dazu, dass die Sogwirkung des geplanten Supermarkts am streitgegenständlichen Vorhabenstandorts auf die K\*\*\*\*\* Straße sinke.

88 Unabhängig von der Frage, ob die Grundannahme, dass Discounter und Lebensmittelvollsortimenter in keiner relevanten Wettbewerbsbeziehung zueinander stehen, richtig ist, sind die Ad-hoc-Erwägungen der Antragsgegner- und Beigeladenenseite in der mündlichen Verhandlung nicht mit näheren Zahlen im Sinne einer kumulativen Auswirkungsanalyse untermauert worden. Zudem blieb die Betrachtung einseitig auf die K\*\*\*\*\* Straße bezogen; welche Auswirkung eine kumulative Betrachtung auf sonstige benachbarte Versorgungszentren bzw. im RKE 2020 definierte Einzelhandelsstandorte haben könnte, wurde ausgeklammert. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass der parallel bzw. einen Monat vor der streitgegenständlichen Planung als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 151 zum „D\*\*\*\*\* Viertel“ hinsichtlich der Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben gemäß § 3 Abs. 2 seiner textlichen Festsetzungen offen ist, also planungsrechtlich sowohl Vollsortimenter als auch Discounter zulässt. Baugenehmigungen zugunsten eines Lebensmittelsupermarkts (Vollsortimenter) und eines Biomarkts sind nach Mitteilung der Antragsgegnerin in der mündlichen Verhandlung erst im Laufe des Jahres 2017 ergangen. Im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum streitgegenständlichen Bebauungsplan am 28. Juli 2016 war aufgrund der Offenheit des durch den Bebauungsplan Nr. 151 festgesetzten Sondergebiets in der Nähe der Verbindungsbrücke zur K\*\*\*\*\* Straße nicht rechtlich gesichert, dass sich dort kein – aus Sicht der Antragsgegnerin und der Beigeladenen wettbewerbsrelevanterer – Discounter ansiedeln würde, zumal das Marktgutachten vom 16. Oktober 2015, das der streitgegenständlichen Planung und Abwägung zugrunde lag, selbst noch von der Möglichkeit der Ansiedlung eines \*\*\*\*\*-

Discounters im „D\*\*\*\*\* Viertel“ ausging (S. 46, s.o.).

- 89 Da es für die Beurteilung einer Abwägung auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan ankommt (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und die gemeindliche Planungshoheit als Ausfluss der Verfassungsgarantie in Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG / Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV respektiert werden muss, ist es dem Normenkontrollgericht verwehrt, in Anwendung von § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein lediglich potenzielles Abwägungsergebnis im Stadtrat zu unterstellen (BayVGH, U.v. 24.11.2017 – 15 N 16.2158 – BayVBI 2018, 814 = juris Rn. 32).
- 90 e) Die Antragsteller beider Verfahren haben die fehlerhafte Prognose hinsichtlich der Auswirkungen des am 19. September 2016 bekannt gemachten Bebauungsplans Nr. \*\*\* \*\* auf zentrale bzw. im RKE 2020 definierte Versorgungsbereiche rechtzeitig in noch offener Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB über ihre Antragsbegründungen in den Normenkontrollverfahren gerügt (vgl. insbesondere Seiten 24 f. des Schriftsatzes vom 22. März 2017 im Verfahren 15 N 16.2373; Seiten 27 ff. des Schriftsatzes vom 17. August 2017 im Verfahren 15 N 17.1598), sodass die Mängel auch nicht nachträglich unbeachtlich geworden sind (vgl. BayVGH, U.v. 27.2.2018 – 15 N 16.2381 – juris Rn. 37 m.w.N.; B.v. 4.5.2018 – 15 NE 18.382 – juris Rn. 41 m.w.N.).
- 91 f) Die aufgezeigten Mängel führen zur Nichtigkeit des gesamten Bebauungsplans. Die Unwirksamkeit bestimmter Festsetzungen hat nur dann unter Heranziehung des Rechtsgedankens des § 139 BGB nicht die Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans zur Folge, wenn die übrigen Festsetzungen für sich betrachtet noch eine den Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerecht werdende, sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken können und wenn mit Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung ohne den unwirksamen Teil beschlossen hätte (vgl. BayVGH, U.v. 4.8.2017 – 15 N 15.1713 – NVwZ-RR 2017, 953 = juris Rn. 40 m.w.N.; U.v. 11.5.2018 – 15 N 17.1175 – KommJur 2018, 268-271 = juris Rn. 40 m.w.N.). Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Der Planungsmangel betrifft die gesamte Einzelhandelsnutzung und damit einen zentralen Aspekt des Bebauungsplans. Würde das geplante Vorhaben ohne die Einzelhandelsnutzung errichtet, bliebe der Erdgeschossbereich des Großgebäudes ebenso wie das erste Tiefgeschoss (Parkbereich Einzelhandel) auf einer Fläche von mehreren tausend Quadratmetern ohne zugewiesene Nutzung. In horizontaler Gliederung fänden sich mithin planungsrechtlich undefinierte Bereiche, sodass ein partieller Planungstorso vorläge, der nicht dem Willen der planenden Antragsgegnerin im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses entspre-

chen kann. Die vom Ermittlungs- und Bewertungsdefizit erfassten Festsetzungen zu den Gewerbenutzungen bilden zusammen mit der im Übrigen vorgesehenen Wohnnutzung eine in sich geschlossene Gesamtkonzeption. Ein Bauvorhaben mit einem (weitgehend) unbesetzten Erdgeschoss- und Parkbereich im ersten Untergeschoss entspricht zudem nicht den Vorstellungen der Beigeladenen, die mit ihrem Antrag den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplan in das Verfahren eingebracht hat und die mit der Antragsgegnerin gerade einen Durchführungsvertrag auf ein Projekt inklusive Einzelhandelsnutzung abgeschlossen hat. Es kann damit nicht unterstellt werden, dass die Antragsgegnerin im maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Zweifel denselben Bebauungsplan ohne die unmittelbar fehlerbehafteten Einzelhandelsbereiche im Erdgeschoss- und Tiefgaragenbereich beschlossen hätte.

- 92 3. Die weiteren Einwände der Antragsteller gegen die Fehlerhaftigkeit der Planung – so etwa gegen die Einordnung des Vorhabens als Viertelszentrum im Sinne der Definition des RKE 2020, gegen die Richtigkeit der Verkehrsprognose und in der Folge gegen die Richtigkeit der lärm- und luftbezogenen Immissionsprognosen sowie der Stellplatzberechnung sowie gegen die Umsetzbarkeit der Planung aufgrund bodenbedingter und hydrogeologischer Statikbedenken – sind aufgrund der Erwägungen zu 2. nicht mehr entscheidungserheblich, sodass es diesbezüglich keiner weiteren Erwägungen des Senats bedurfte.
- 93 4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1, Abs. 3 VwGO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung auf § 167 VwGO i.V. mit §§ 708 ff. ZPO. Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 132 Abs. 2 VwGO).
- 94 5. Gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 2 VwGO muss die Antragsgegnerin die Ziffer I. der Entscheidungsformel nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils in derselben Weise veröffentlichen, wie die Rechtsvorschrift bekanntzumachen wäre.

### **Rechtsmittelbelehrung**

- 95 Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden. Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 An-

sbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen. In der Beschwerdebegründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgeschichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

- 96 Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfefverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen. Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten (u.a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen) sind auch die dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

Schmeichel

Dr. Seidel

Schweinoch

97

### **Beschluss:**

98

Der Streitwert wird für jedes Verfahren auf 20.000 Euro festgesetzt.

### **Gründe:**

- 100 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1, Abs. 8 GKG und orientiert sich an Nr. 9.8.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (abgedruckt als Anhang in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019).

Schmeichel

Dr. Seidel

Schweinoch