

**Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 6. April 2017,**

**Az. 2 D 77/15.NE**

**Tenor**

Der Bebauungsplan Nr. 754/N - Stadtbezirk Nord - H. - F. , Gebiet zwischen F1.-  
----platz , I.-----straße , T.-----straße , C.-----straße und der C1. - der Stadt  
N. ist unwirksam.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Antragsgegnerin darf die  
Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des  
aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Antragsteller  
zuvor Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

**Tatbestand**

1

Der Antragsteller wendet sich gegen den Bebauungsplan Nr. 754/N - Stadtbezirk Nord -  
H. - F. , Gebiet zwischen F1.-----platz , I.-----straße , T.-----straße , C.-----  
--straße und der C1. - der Antragsgegnerin (im Weiteren: Bebauungsplan). Der  
Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung N. , Flur 21, Flurstück  
232 (F2. Straße 9), das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt. Das  
Grundstück ist mit einem vierstöckigen Gebäude bebaut, welches mit der Frontseite  
unmittelbar an die F2. Straße angrenzt. Ein Teil der in den oberen Stockwerken  
vorhandenen Wohnungen ist vermietet. Das Erdgeschoss steht derzeit leer. Hier war  
zuletzt eine gewerbliche Nutzung genehmigt. Der Antragsteller beabsichtigt nach eigenen  
Angaben, im Erdgeschoss einen erotischen Massagesalon und ein Wettbüro anzusiedeln;  
die Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss will er vorrangig an Prostituierte  
vermieten, die dort auch ihrem Gewerbe sollen nachgehen können.

2

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 3,09 ha, die in der Innenstadt in direkter  
Nähe zum Hauptbahnhof liegt. Das Plangebiet wird umgrenzt vom F1.---- -platz , der I.--  
-----straße , dem Bahnkörper, der C.-----straße sowie der vor wenigen Jahren neu

hergestellten T.-----straße . Aus Richtung des F3.----- platzes durchzieht die I1.-----straße das Plangebiet. Von Norden her kommend verläuft die F2. Straße durch das Plangebiet bis zur I1.-----straße . In deren Verlängerung führt die I2. -T1. - Straße bis an die Plangebietsgrenze an der Bahnunterführung. An den Straßenzügen im Plangebiet befindet sich eine umfängliche Straßenrandbebauung mit im Wesentlichen vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden aus unterschiedlichen Bauepochen. Die Innenbereiche der Baublöcke sind überwiegend mit ein- oder mehrgeschossigen Baukörpern überbaut. Die vier- bis fünfgeschossigen Gebäude entlang der I.-----straße , der I1.-----straße und der F2. Straße werden sich in den Obergeschossen vornehmlich zu Wohn- bzw. Büro Zwecken genutzt, wohingegen sich im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen bzw. Leerstände vormaliger gewerblicher Nutzungen befinden .

3

Erklärtes Ziel des Planes ist es, die Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie zu sichern und weiterzuentwickeln sowie eventuelle Fehlentwicklungen, insbesondere eine Abwertung des Quartiers, zu vermeiden (vgl. Planbegründung S. 4, 10). Dazu setzt der Plan entlang der I.----- -straße und des F3.-----platzes einen Streifen als Kerngebiet fest. Der übrige Planbereich ist mit Ausnahme der Verkehrsflächen als Mischgebiet überplant.

4

Nach Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen sind - Vergnügungsstätten, - Wettbüros und Wettannahmestellen, - Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, sowie - Wohnungsprostitution

5

sowohl im Mischgebiet als auch im Kerngebiet unzulässig. Im Mischgebiet sind außerdem Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Im Weiteren heißt es zum Mischgebiet: Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für das Kerngebiet sind außerdem Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig; ausnahmsweise zulässige Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

6

Zum Schutz vor Verkehrslärm enthält der Bebauungsplan unter Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen Vorgaben zur Luftschalldämmung von Außenteilen, die mit

entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen zur Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen (V und VI) korrespondieren.

7

Hierzu heißt es u. a.:

8

In den Baugebieten sind zum Schutz vor Verkehrslärm innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche V und VI passive Schallschutzmaßnahmen an den schallzugewandten Gebäudeseiten erforderlich.

9

Die Luftschalldämmung von Außenteilen muss danach mindestens die Anforderung des jeweiligen Lärmpegelbereichs der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erfüllen. Das jeweilige Schalldämmmaß ... beträgt: .... An Fassaden mit Außenpegeln nachts größer als 45 dB(A) ist die Belüftung von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) durch Fenster mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder durch fensterunabhängige Lüftungssysteme sicherzustellen.

10

Von den zuvor genannten Maßnahmen kann abgewichen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten, die zu einer Abstufung der festgesetzten Lärmpegelbereiche führen, beispielsweise durch Abschirmung ausgeführter Gebäude. . Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Zum Maß der baulichen Nutzung enthält der Bebauungsplan keine Regelungen, sondern den Hinweis, die Zulässigkeit von Vorhaben richte sich insoweit nach § 34 BauGB.

11

Der Regionalplan stellt für den Bereich des Bebauungsplans "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar. Der Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin enthielt bis zu seiner Berichtigung nach Erlass des Bebauungsplans für dessen Geltungsbereich die Darstellung Kerngebiet.

12

Das vom Rat der Antragsgegnerin am 26. September 2013 als übergeordnetes städtebauliches Konzept beschlossene Vergnügungstättenkonzept stellt für den Großteil

des Geltungsbereichs des Bebauungsplans einen Stadtbereich dar, der von "Trading down-Effekten" betroffen sei, und für einen Teil des südlich der T.--- -----straße gelegenen Planbereichs, wie nördlich der T.-----straße einen sog. Toleranzbereich (vgl. dort S. 52).

13

Das Planaufstellungsverfahren nahm im Wesentlichen folgenden Verlauf: Nach Aufstellungsbeschluss leitete die Antragsgegnerin die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20. März 2013 ein. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ab dem 27. März 2013 bis einschließlich 26. April 2013. Der Antragsteller erhob daraufhin im Wesentlichen folgende Einwendungen gegen das Planvorhaben: Es handle sich um eine reine Negativplanung. Die Frage, wo, wenn nicht in Bahnhofsnähe, die durch die Planung ausgeschlossenen Betriebe angesiedelt werden sollten, werde bewusst offengelassen. Die Annahme, dass die Wohnnutzung, die doch angeblich gefördert werden solle, durch ein reines Verbot bestimmter Betriebe zunehmen werde, sei nicht schlüssig. Die Unterteilung des Plangebietes in Kern- und Mischgebiet sei willkürlich. Der als Mischgebiet ausgewiesene Planbereich liege teilweise näher am Bahnhofsvorplatz als der als Kerngebiet ausgewiesene. Auch sei nicht erkennbar, dass beide Planbereiche bisher über einen unterschiedlichen Gebietscharakter verfügt hätten. Das mit der Planung verfolgte Ziel, die Neuansiedlung von Betrieben zu verhindern, die das Planungsgebiet bisher geprägt hätten, verletze die Eigentümer massiv in ihren Grundrechten. Es sei mit einem deutlichen Rückgang der erzielbaren Mieten bzw. Pachteinkünfte sowie mit erheblichen Leerständen zu rechnen. Der Trading-Down-Effekt werde ganz im Gegenteil durch die Planung weiter verstärkt. Die ausgeschlossenen Betriebe prägten bisher den Charakter des Baugebietes. Es handele sich um eine vorherrschende Nutzungsform. Aktuell seien im Plangebiet zehn Betriebe vorhanden, die zukünftig nicht mehr genehmigt werden könnten. Hinzu kämen drei weitere wesensgleiche Betriebe in unmittelbarer Nachbarschaft.

14

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte entsprechend der Bekanntmachung im Amtsblatt der Antragsgegnerin am 15. Dezember 2014 in der Zeit vom 5. Januar 2015 bis einschließlich 4. Februar 2015. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22. Dezember 2014 beteiligt.

15

Mit am 4. Februar 2015 im Original bei der Antragsgegnerin eingegangenem anwaltlichem Schriftsatz vom 30. Januar 2015 wiederholte der Antragsteller seine Einwände gegen die Planung. Ergänzend führte er aus: Beziehe man das

Vergnügungsstättenkonzept in die Betrachtung mit ein, so falle auf, dass Vergnügungsstätten, Wettbüros, Wettannahmestellen und Wohnungsprostitution in Zukunft nicht nur im Plangebiet, sondern nahezu flächendeckend im gesamten Stadtgebiet der Antragsgegnerin nicht mehr genehmigt werden könnten. Verbiete man die Ansiedlung derartiger Betriebe im Plangebiet, in dem sie derzeit historisch und strukturell bedingt konzentriert zu beobachten seien, so wären für die zukünftige Neuansiedlung derartiger Betriebe zumindest Alternativstandorte bereitzuhalten gewesen. Daran fehle es. Umso bedenklicher sei es, die Neuansiedlung der in Rede stehenden Betriebe zukünftig auch dort unterbinden zu wollen, wo sie zurzeit vorherrschend und gebietsprägend seien.

16

In der Sitzung vom 17. Juni 2015 beschloss der Rat der Antragsgegnerin nach Prüfung die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen/Stellungnahmen gemäß der Empfehlung der Anlagen 1 und 2 der Beratungsvorlage "Vorlagen-Nr. 791/IX". Im Weiteren beschloss er den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung nebst Begründung sowie die Aufhebung der Durchführungspläne M Nr. 1 und M Nr. 106 Deckblatt 1 sowie der Bebauungspläne Nr. 100/III und Nr. 481/III, soweit diese durch das Gebiet des Bebauungsplans betroffen werden. Zugleich beauftragte er die Verwaltung, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

17

Am 18. Juni 2015 unterzeichnete der Bürgermeister den Vermerk über die Beschlussfassung auf der Bebauungsplanurkunde. Ebenfalls am 18. Juni 2015 unterzeichnete er die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, die am 30. Juni 2015 im Amtsblatt der Antragsgegnerin veröffentlicht wurde.

18

Am 14. Oktober 2015 hat der Antragsteller den Normenkontrollantrag gestellt.

19

Zur Begründung wiederholt er sein bisheriges Vorbringen und führt ergänzend aus: Der Bebauungsplan schließe die von ihm für sein Grundstück F2.

20



eingestuft werden. Es bestehe auch kein Grund, die I1.-----straße noch dem Kerngebiet, die F2. Straße hingegen dem Mischgebiet zuzuordnen. Inzwischen sei die F2. Straße befahrener als die I1.-----straße . Dadurch, dass die F2. Straße die I1.-----straße nicht im rechten Winkel kreuze, sei zudem der Übergang von der I1.-----straße in die F2. Straße kaum merklich. In Anbetracht dessen bestehe zwischen der Bebauung der bahnhofsseitigen F2. Straße einerseits und der I1.-----straße andererseits ein derart enger baulicher Zusammenhang, dass es nicht gerechtfertigt sei, beide Gebiete unterschiedlich zu qualifizieren. Von seinem Grundstück aus sei der Bahnhofsvorplatz in ca. 75 m fußläufig erreichbar, ohne dass hierbei eine Straße überquert werden müsse; sachgerecht wäre es daher wohl eher gewesen, die F2. Straße als Zäsur zwischen dem bahnhofsnahen Kerngebiet einerseits und dem vom Kerngebiet getrennten Wohngebiet anzusehen. Unmittelbar angrenzend an die Gebäude an der Straßenfront der F2. Straße befänden sich zudem dahinterliegende, baulich gefangene, ehemalige Nähhallen, die heute entweder leer stünden oder als Lagerraum genutzt würden. Diese als Wohnbebauung anzusehen, die dem Gebiet die Qualität eines Mischgebietes gebe, bzw. eine bauliche Zäsur zwischen den Nähhallen einerseits und den dahinterliegenden Gebäuden andererseits sehen zu wollen, die dazu führe, dass diese noch dem Kerngebiet zuzurechnen seien, die Gebäude, durch die der Zugang zu den Nähhallen erfolge, aber als Mischgebiet anzusehen seien, dürfte eher abwegig sein. Der Straßenblock, der auf der anderen Seite der F2. Straße liege, verfüge über keine vergleichbare bauliche Besonderheit, so dass es auch unter diesem Aspekt durchaus nachvollziehbar sei, die gegenüberliegende Straßenseite der F2. Straße als Beginn des Mischgebietes zu qualifizieren. Sollte die Bezirksregierung in das Planaufstellungsverfahren nicht ordnungsgemäß eingebunden gewesen sein, so wäre hierin des Weiteren ein relevanter Verstoß gegen das Gebot zu sehen, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, welches vom Grundsatz auch im Rahmen der §§ 13 und 13a BauGB unter den dort genannten Einschränkungen einzuhalten sei. Der Verstoß hätte die Unwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge. Darüber hinaus wären eine unterbliebene Einbindung und die Nichtbeachtung wesentlicher Vorgaben des Flächennutzungsplans als weitere Abwägungsmängel zu qualifizieren. Diese Abwägungsfehler seien auch beachtlich.

21

Der Antragsteller beantragt,

22

den Bebauungsplan Nr. 754/N - Stadtbezirk Nord - Stadtteile H. und F. - Gebiet zwischen F1.-----platz , I.-----straße , T.-----straße , C.-----straße und der C1. - der Antragsgegnerin für unwirksam zu erklären.

23

Die Antragsgegnerin beantragt,

24

den Antrag abzulehnen.

25

Zur Begründung führt sie im Wesentlichen aus: Der Bebauungsplan sei als solcher der Innenentwicklung verabschiedet worden. Ein solcher könne schon vor Anpassung des Flächennutzungsplanes geändert und ergänzt werden. Dem Bebauungsplan liege ein ausgewogenes städtebauliches Konzept zugrunde. In der Abwägung sei erkannt worden, dass der Antragsteller mit der von ihm angestrebten gewerblichen Nutzung eine bessere Rendite seiner Liegenschaft erzielen könne. Dieses Interesse sei aus übergeordneten städtebaulichen Gründen zurückgestellt worden. Insoweit werde das Vergnügungsstättenkonzept in Bezug genommen. Da mit der Planung positive Vorstellungen über die Entwicklung des Plangebietes verbunden seien, handele es sich nicht um eine reine Negativplanung. Durch den Ausschluss der unerwünschten Nutzungen solle sich etwa die F2. Straße in ein Wohngebiet mit nichtstörenden gewerblichen Nutzungen entwickeln. Dort befinde sich ein nicht unerheblicher Bestand an Wohnnutzung. Es werde Bezug genommen auf die dokumentierte Bestandsaufnahme auf Blatt 453 der Aufstellungsvorgänge. Für die Grundstücke II.-----straße 222 und 263 seien nach Erlass des Bebauungsplans keine Wettbüros genehmigt worden. Hinsichtlich des Gebäudes II.-----straße 222 sei mit Baugenehmigung vom 27. April 1990 eine Nutzungsänderung in Spielcasino und Spielhalle gestattet worden. Die Bauaufsichtsbehörde sei danach gegen eine Nutzung als Wettbüro eingeschritten. Die Frist zur Befolgung der Ordnungsverfügung sei auf den 5. März 2015 erstreckt worden. Der Ordnungsverfügung sei inzwischen Folge geleistet worden. Mit Baugenehmigung vom 2. Mai 1994 sei die Nutzungsänderung von Ladenlokal in Wettbüro für das Grundstück II.-----straße 263 genehmigt worden.

26

Die Vorsitzende des Senats hat als Berichterstatterin am 9. März 2017 das Plangebiet in Augenschein genommen. Hinsichtlich der Einzelheiten der getroffenen Feststellungen wird auf die Niederschrift zum Ortstermin und die gefertigten Fotos verwiesen.

27

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der beigezogenen Aufstellungsvorgänge, Pläne und Bauakten Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

28

Der Normenkontrollantrag hat Erfolg.

29

I. Der Normenkontrollantrag ist zulässig.

30

Der rechtzeitig entsprechend § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO binnen eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans gestellte Antrag ist auch im Übrigen zulässig. Insbesondere ist der Antragsteller im Sinne von § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsbefugt. Er ist Eigentümer eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks. Als solcher macht er hinreichend substantiiert geltend, namentlich im Hinblick auf die mit der Festsetzung eines Mischgebietes und dem dazu weiter verfügbaren Ausschluss einzelner Nutzungen in seinem Recht auf gerechte Abwägung aus § 1 Abs. 7 BauGB und seinem Eigentumsrecht aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG verletzt zu sein.

31

Dem Antragsteller fehlt auch nicht das Rechtsschutzinteresse. Für eine Situation, in der er die planungsrechtliche Situation seines Grundstückes mit der angestrebten Erklärung zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans in keiner Weise verbessern könnte, findet sich kein Anhalt. Sein Grundstück befindet sich im Bereich des Durchführungsplans M Nr. 1, der bei Unwirksamkeit des streitigen Bebauungsplans (erneut) Geltung beanspruchen würde. Dieser setzt ausweislich der Planbegründung im Bereich zwischen I.-----straße und der F2. Straße - ohne weitere Einschränkungen - eine gemischte Nutzung aus Geschäften, Büros und Wohnen fest (vgl. Planbegründung S. 6).

32

Der Antragsteller hat auch rechtzeitig im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit anwaltlichem Schreiben vom 30. Januar 2015 Einwendungen gegen die Planung erhoben.

33

II. Der Normenkontrollantrag ist auch begründet.

34

Zwar mag der Bebauungsplan an keinen beachtlichen Form- oder Verfahrensfehlern leiden (1.). Allerdings weist der Bebauungsplan in materieller Hinsicht durchgreifende Mängel auf, die zu seiner Gesamtunwirksamkeit führen (2.).

35

1. Beachtliche Form- oder Verfahrensfehler sind nicht festzustellen.

36

a) Ein Ausfertigungsmangel lässt sich nicht schon aus dem Umstand ableiten, dass der Oberbürgermeister den Vermerk auf der als "Blatt 2" bezeichneten Planurkunde, wonach "Der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 754/N am 17. Juni 2015 .... als Satzung beschlossen hat", und die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, welche am 30. Juni 2015 veröffentlicht wurde, gleichermaßen am 18. Juni 2015 unterzeichnet hat. Dem lässt sich nicht entnehmen, dass die Ausfertigung des Bebauungsplans entgegen den rechtsstaatlichen Anforderungen erst nach der Entscheidung über die Bekanntmachung vorgenommen wurde.

37

Vgl. zur gebotenen Reihenfolge von Ausfertigung und Bekanntmachung insbesondere OVG NRW, Urteile vom 24. Februar 2016 - 7 D 83/14.NE -, juris Rn. 65 und vom 22. März 2011 - 2 A 371/09 - , juris Rn. 34 ff. m. w. N.; zum Beginn des Bekanntmachungsaktes durch Unterzeichnung der Bekanntmachung OVG NRW, Urteil vom 12. April 2016 - 10 D 58/14.NE -, und Beschluss vom 18. September 2015 - 7 B 310/15 -, juris Rn. 5,

38

Der Senat geht im Gegenteil davon aus, dass der Plan bereits mit dem unterzeichneten Ausfertigungsvermerk versehen war, als der Oberbürgermeister mit der Unterzeichnung der Bekanntmachung nach § 3 BekanntmVO NRW das Bekanntmachungsverfahren einleitete. Denn dies entspricht nach den Ausführungen des Vertreters der Antragsgegnerin im Ortstermin den üblichen Gepflogenheiten.

39

b) Unschädlich ist im Ergebnis auch, dass sich der Ausfertigungsvermerk allein auf der mit Blatt 2 bezeichneten Planurkunde befindet.

40

Besteht die Satzung aus mehreren Teilen, etwa einem Planteil und einem Textteil, die nicht auf einem Blatt zusammengefasst sind, sondern auf mehreren Blättern, sind allerdings grundsätzlich alle Teile mit einem Ausfertigungsvermerk zu versehen. Nur in Einzelfällen kann die Ausfertigung nur von einem Teil des aus mehreren Teilen bestehenden Bebauungsplans für eine wirksame Ausfertigung genügen. Dies kann der Fall sein, wenn die einzelnen Blätter des Bebauungsplans körperlich miteinander verbunden sind,

41

vgl. OVG NRW, Urteil vom 8. März 2012 - 10 D 17/10.NE -, juris Rn. 38 ff.,

42

und zwar dann, wenn in dem ausgefertigten Teil mit hinreichender Bestimmtheit auf die übrigen Teile der Satzung Bezug genommen wird oder auf andere Weise jeder Zweifel an der Zugehörigkeit der nicht gesondert ausgefertigten Teile zur Satzung ausgeschlossen ist.

43

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 25. März 2014 - 2 A 2679 -, juris Rn. 70 ff. m. w. N., sowie OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 6. März 2007 - 4 K 78/05 -, juris Rn. 18; offenlassend: OVG NRW, Urteile vom 1. September 2014 - 10 D 5/13.NE -, juris Rn. 31, und vom 26. Juni 2013 - 7 D 75/11.NE -, juris Rn. 54 f.

44

Davon ausgehend schadet die einfache Ausfertigung auf der mit Blatt 2 bezeichneten Planurkunde hier nicht. Dies folgt schon daraus, dass die mit der Ausfertigung und dem Zusatz " - Blatt 2 - " versehene Planurkunde ohne Zweifel abschließend alle regelnden Teile des Bebauungsplans enthält, die Teil der Satzung sind, einschließlich der für die wirksame Bekanntmachung erforderlichen Hinweise auf die Möglichkeiten, in die in den textlichen Festsetzungen erwähnten DIN-Normen/EN ISO Normen/VDI Richtlinien bei der Behörde Einsicht nehmen zu können. Blatt 1 enthält, wie auf der Planurkunde Blatt 2 mehrfach vermerkt, weitergehend allein die Vermerke der Verfahrensschritte einschließlich der öffentlichen Auslegung.

45

Der Befund wird bestärkt durch den Umstand, dass die auf Blatt 1 befindlichen Verfahrensvermerke nicht konstitutiv sind. Enthält die Planurkunde einen mangelhaften

Vermerk über einen bestimmten Verfahrensablauf oder fehlt ein solcher, so ist dies, anders als ein Mangel der aus rechtsstaatlichen Gründen gebotenen Ausfertigung des Plans, kein beachtlicher Mangel. Entscheidend ist allein, dass - wie hier geschehen - der rechtlich vorgeschriebene Verfahrensablauf tatsächlich eingehalten wurde bzw. eventuelle Fehler nach Maßgabe der §§ 214 und 215 BauGB unbeachtlich (geworden) sind.

46

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 6. Juli 2001 - 7a D 20/99.NE -, juris Rn. 5; VGH Bad.-Württ., Urteil vom 29. April 2015 - 3 S 1122/14 -, juris Rn. 34

47

c) Beachtliche Verfahrensfehler im Nachgang zur Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB liegen nicht vor.

48

Dass die Antragsgegnerin zu Unrecht die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren angenommen hätte, wird vom Antragsteller nicht gerügt. Die Rüge der fehlenden Anpassung an den Flächennutzungsplan verbindet er vielmehr ausdrücklich allein mit dem Hinweis, dass auch im beschleunigten Verfahren unter vorliegenden Umständen die Anpassungspflicht gelte. Entsprechend griffe für weitere Verfahrensfehler wie im Übrigen auch für Fehler im Abwägungsvorgang, die sich aus einer fehlerhaften Wahl des Verfahrens ergäben, § 215 Abs. 1 BauGB. Sie wären mangels rechtzeitiger Rüge unbeachtlich geworden. Die Hinweise in der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über das Rügeerfordernis erfassen ausdrücklich auch den Fall des § 214 Abs. 2a BauGB. Entsprechend unschädlich ist, dass dem Bebauungsplan kein Umweltbericht beigelegt war und der Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung der Mischgebiete im Zeitpunkt des Satzungsbeschluss nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprach.

49

Im Übrigen dürften auch die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorgelegen haben. Es geht um die Überplanung vorhandener Bausubstanz im Ortskern der Antragsgegnerin mit dem Ziel, die Nutzungsstruktur zu lenken. Vor allem soll im Bereich der festgesetzten Mischgebietsflächen die vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich als allgemein zulässig abgesichert werden und zugleich über den Ausschluss unter anderem von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Wettannahmestellen sowie von sexuellen Dienstleistungen und Handel mit Artikeln mit sexuellem Charakter die Attraktivität des Gebietes für Wohnnutzung und sonstiges Gewerbe sowie

Dienstleistungen gesteigert werden. Damit ist der Bebauungsplan ein solcher der Innenentwicklung i. S. d. § 13a BauGB. Der Plan umfasst insgesamt 3,09 ha, davon entfallen auf die Baugebiete 2,03 ha. Die Einschätzung der Planbegründung (siehe dort Seite 5), wonach auch in Zukunft nicht davon auszugehen sein werde, dass alle Bauflächen im Plangebiet vollständig versiegelt würden, so dass auch in Zukunft die versiegelte Fläche selbst unter 20.000 qm liege, erweist sich als tragfähig..

50

Soweit bei abstrakter Betrachtung für den Bereich des Kerngebietes die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB insoweit vorliegen dürften, als die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nach Maßgabe des § 11 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig ist, ergibt sich nichts anderes.

51

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht nur der Fall, wenn das Vorhaben in Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt ist; die Pflicht zur Durchführung eines solchen Verfahrens kann auch das Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls sein.

52

Vgl. OVG NRW, Urteile vom 10. April 2014 - 7 D 57/12.NE -, BRS 82 Nr. 220 = juris Rn. 62 ff., und vom 30. Oktober 2015 - 7 D 28.14.NE -; Nds. OVG, Beschluss vom 28. September 2015 - 1 MN 144/15 -, juris Rn. 21 ff.

53

Gemäß § 3c UVPG i. V. m. Nr. 18.6 und 18.8 der Anlage 1 besteht für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm und mehr, für den im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, die Pflicht zu einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

54

Davon dürfte sich der Fall eines reinen Angebotsplans, bei dem noch nicht erkennbar ist, ob überhaupt ein UVP-pflichtiges bzw. vorprüfungspflichtiges Vorhaben realisiert wird, unterscheiden. Das gilt jedenfalls dann, wenn ein Bestand überplant wird, der bereits zuvor bauplanungsrechtlich die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels zuließ. Davon

ist hier mit Blick auf die Festsetzungen der durch die Neuplanung aufgehobenen Bebauungspläne wohl auszugehen. Für das Mischgebiet gilt entsprechendes. Hier dürften sich im Übrigen die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs außerhalb eines Kern- oder Sondergebietes einerseits und ein positives Vorprüfungsergebnis schon tatbestandlich ausschließen.

55

Vgl. zu Letzterem: OVG Lüneburg, Urteil vom 26. Oktober 2016 - 1 KN 6/15 -, juris Rn. 40.

56

2. Der Bebauungsplan weist jedenfalls einen materiellen zu seiner Gesamtnutzenwirksamkeit führenden Mangel auf. Dabei fehlt es ihm in seiner Grundkonzeption nicht an der erforderlichen städtebaulichen Rechtfertigung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB (a). Indes ergibt sich ein durchgreifender Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot im Zusammenhang mit den Regelungen in Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen zu den Anforderungen an den passiven Schallschutz, der zur Gesamtnutzenwirksamkeit des Plans insgesamt führt (b). Im Weiteren weisen die Regelungen unter Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen zu den in den Baugebieten ausgeschlossenen baulichen Nutzungen beachtliche Mängel auf (c).

57

a) Der Bebauungsplan ist mit seinen Planungsansätzen in seiner Grundkonzeption i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich gerechtfertigt.

58

Was i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind demgegenüber in aller Regel nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, und daher die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bauleitplanung lediglich eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Sie betrifft die generelle

Erforderlichkeit der Planung, nicht hingegen die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung. Dafür ist das Abwägungsgebot maßgeblich, das im Hinblick auf gerichtliche Kontrolldichte, Fehlerunbeachtlichkeit und heranzuziehende Erkenntnisquellen abweichenden Maßstäben unterliegt. Deswegen kann die Abgewogenheit einer Bauleitplanung und ihrer Festsetzungen nicht bereits zum Maßstab für deren städtebauliche Erforderlichkeit gemacht werden.

59

Vgl. BVerwG, Urteile vom 27. März 2013 - 4 C 13.11 -, BauR 2013, 1399 = juris Rn. 9, und vom 27. März 2013 - 4 CN 6.11 -, BauR 2013, 1402 = juris Rn. 9, sowie Beschluss vom 11. Mai 1999 - 4 BN 15.99 -, BRS 62 Nr. 19 = juris Rn. 4; OVG NRW, Urteil vom 8. April 2014 - 2 D 43/13.NE -, juris Rn. 43.

60

Nach diesen Grundsätzen ist der streitgegenständliche Bebauungsplan in seiner Grundkonzeption städtebaulich gerechtfertigt.

61

Erklärter Anlass der Planaufstellung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie. Zugleich sollen Fehlentwicklungen, die diesem Ziel entgegenstehen, vermieden werden (vgl. Planbegründung S. 4). Als Ziele hebt die Planbegründung insbesondere hervor die Verhinderung einer Abwertung des Stadtquartiers (sog. Trading-down-Effekt) und die Stärkung der vorhandenen Nutzungsmischung. Dies bedeute zugleich auch eine Stärkung der Wohnfunktion als Beitrag zur Lebendigkeit des Zentrums gerade in den Randbereichen der Kerngebietslagen und deren Umfeld (Planbegründung S. 10, 11). Zur Ausweisung der Baugebiete ist weiter angeführt: Die südwestlichen Planbereiche lägen am äußeren Rand des zentralen Versorgungsbereiches "Hauptgeschäftszentrum-Stadtmitte". Um an dieser Stelle die zentralen Funktionen einer Geschäfts- und Bürobauung zu erhalten und diese vollständig am F1.-----platz anzusiedeln, sei für den südwestlichen Planbereich ein Kerngebiet festgesetzt. Im übrigen Planbereich werde die Funktion als Wohnstandort, wie auch in der Realität ablesbar, gestärkt. Da in diesen Bereichen aber auch gewerbliche Nutzungen vorhanden seien, werde ein Mischgebiet festgesetzt (Planbegründung S. 10 f.). Die ausgeschlossenen Nutzungen seien aufgrund von Immissionen, z. B. Discotheken, und den beschriebenen (negativen) Effekten besonders mit dem vorhandenen Wohnen in hohem Maße unverträglich.

62

Darin ist eine positive städtebauliche Planungskonzeption zu sehen, nach der die Antragsgegnerin in städtebaulich legitimer Weise insbesondere die öffentlichen Belange aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile und - mit Bezug auf die Beibehaltung der Kerngebietsfestsetzung für die Randbebauung an der I.----- straße - die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung) verfolgt. Die Antragsgegnerin greift mit dem Bebauungsplan ferner den ebenfalls legitimen städtebaulichen Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf, weil sie mit ihm im Plangebiet u. a. ihr Einzelhandelskonzept sowie ihr Vergnügungsstättenkonzept für die Innenstadt umzusetzen sucht. Ersteres begründet insbesondere die erfolgte Ausweisung eines Kerngebietes östlich der I.-----straße . Ob die genannten Konzepte im Einzelnen eine schlüssige und nachvollziehbare Grundlage des Bebauungsplans sind und die einzelnen Festsetzungen von deren Zielsetzungen getragen werden, ist keine Frage der allgemeinen städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, sondern vor allem eine Frage, nach einer gelungenen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

63

Dem angefochtenen Bebauungsplan fehlt es auch nicht wegen Vollzugsunfähigkeit oder wegen sonst fehlender Aussicht, dass die städtebaulichen Zielsetzungen sich verwirklichen, an der städtebaulichen Erforderlichkeit.

64

Die Gemeinde darf allerdings keinen Bebauungsplan aufstellen, für dessen Verwirklichung keine Perspektive besteht. Auch ist eine Planung nicht erforderlich, die zur Erreichung der vorgestellten Zielsetzung von vornherein ungeeignet erscheint. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Dies gilt auch für die Ausweisung eines Mischgebietes unter Einschluss des Grundstücks des Antragstellers. In diesem Zusammenhang hebt die Antragsgegnerin zu Recht hervor, dass bereits die Bestandsnutzung, namentlich die mit wenigen Ausnahmen festzustellende Wohnnutzung ab dem ersten Obergeschoss der vorhandenen straßennahen Bestandsgebäude, der Charakterisierung der vorhandenen Bebauung als Kerngebiet widerspricht und - will man den Bestand sichern - die Festsetzung eines Mischgebietes vorzeichnet. Denn in einem Kerngebiet ist Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.

65

Vgl. dazu: OVG NRW, Urteile vom 2. Dezember 2016 - 2 D 121/14.NE -, juris Rn. 45f., und vom 12. Mai 2011 - 2 D 90/09.NE -, m. w. N.

66

Soweit im festgesetzten Kerngebiet ebenfalls in den oberen Stockwerken weitgehend eine Wohnnutzung festzustellen ist, gilt nichts anderes. Dies schließt für diesen Bereich die Möglichkeit einer "Planverwirklichung" im Sinne der Entwicklung eines Kerngebietes nicht etwa von vornherein aus. Dies schon deshalb nicht, weil die Antragsgegnerin hinsichtlich ihrer Vorstellung, ob sich ein kerngebietspezifischer Nutzungsmix verwirklichen lassen wird, einen weiten zeitlichen Horizont ebenso berücksichtigen durfte wie die gegebene städtebauliche Einbindung des Planungsgebietes. Die Steuerungsfunktion eines Bebauungsplans erfordert in aller Regel - wie auch hier - keine zeitnahe Umsetzung aller Festsetzungen in jedem Teil des Plangebietes.

67

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 14. Dezember 2016 - 10 A 644/14 -, juris Rn. 50.

68

Die als Kerngebiet festgesetzte Fläche ist zudem konzeptionell als Teil des Kerngebietsbereichs geplant, der um den F1.-----platz angelegt ist. Die vorgestellte Korrespondenz der jeweiligen Randbebauung lässt sich nach dem Eindruck, den die Vorsitzende in dem Ortstermin gewonnen und den übrigen Senatsmitgliedern anhand der gefertigten Fotos und dem vorhandenen Plänen- und Kartenmaterial vermittelt hat, auch in der Örtlichkeit nachvollziehen; die Bebauung westlich der I.-----straße wird insoweit durch die weitere Bebauung um den F1.-----platz mitgeprägt.

69

b) Der Bebauungsplan weist aber im Hinblick auf die Festsetzungen zum passiven Schallschutz unter Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen mit Blick auf die Regelung in Abs. 3 einen durchgreifenden Verstoß gegen das Gebot der Bestimmtheit auf.

70

Bebauungspläne müssen wie andere Rechtsnormen die Rechtslage für die Betroffenen eindeutig erkennbar umschreiben. Dies gilt allgemein sowohl für die Planzeichnung als auch für die textlichen Festsetzungen. Die rechtsstaatlich gebotene Bestimmtheit fehlt allerdings nicht schon dann, wenn die Festsetzung der Auslegung bedarf. Es ist ausreichend, wenn der Inhalt des Bebauungsplans durch Auslegung ermittelt werden kann, wobei die Interpretation nicht durch den formalen Wortlaut beschränkt wird. Ausschlaggebend ist vielmehr der objektive Wille des Plangebers, soweit er wenigstens andeutungsweise im Satzungstext einen Niederschlag gefunden hat.

71

Vgl. etwa BVerwG, Beschluss vom 14. Dezember 1995 - 4 N 2.95 -, BRS 57 Nr. 57 = juris Rn. 1; OVG NRW, Urteil vom 13. September 2012 - 2 D 38/11.NE -, BauR 2013, 1408 = juris Rn. 81.

72

Davon ausgehend mag es noch hinreichend bestimmbar sein, wenn es eingangs der textlichen Festsetzung zum passiven Schallschutz in Ziffer 3 Abs. 1 heißt, passive Schallschutzmaßnahmen seien "an den schallzugewandten Gebäudeseiten" erforderlich. Der Begriff "schallzugewandt" kann in der vorliegenden Plankonstellation ohnehin keine selbständige Bedeutung erlangen. Die vier Bauflächen sind jeweils von Straßen mit erheblichen Verkehrslärmimmissionen bzw. südlich von der C1. umschlossen. Damit sind vom Grundsatz her sämtliche Gebäudeseiten, die in den entsprechenden Lärmpegelbereichen liegen, als "schallzugewandt" anzusehen. Entsprechend heißt es in Satz 2 der Festsetzung ohne Bezugnahme auf eine Einschränkung, dass die Luftschalldämmung von Außenteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 erfüllen muss. Zudem steht die Eingangswendung in einem engen Zusammenhang mit der Ausnahmeregelung in Ziffer 3 Absatz 4 der textlichen Festsetzungen, wonach von den zuvor genannten Maßnahmen abgewichen werden kann, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten, die zu einer Abstufung der festgesetzten Lärmpegelbereiche führen, beispielsweise durch Abschirmung ausgeführter Gebäude. Dabei muss nach Abs. 5 Satz 1 die Berechnung der konkreten Dämmwerte für alle genehmigungspflichtigen baulichen Vorhaben unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen.

73

Vgl. dazu allgemein OVG NRW, Urteil vom 7. Juli 2011 - 2 D 39/09.NE -, juris Rn. 116.

74

Anderes gilt jedoch jedenfalls für die Regelung Ziffer 3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Denn die Regelung ist aus sich heraus nicht verständlich. Ihr Regelungsinhalt lässt sich auch nicht durch Auslegung ermitteln, denn der Wille des Plangebers, wie er sich aus der Planbegründung ergibt, hat in der Festsetzung keinen ausreichenden Niederschlag gefunden. In der Planbegründung (Seite 14) ist ausgeführt, dass im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel über 45 dB(A) festzustellen seien und deshalb festgesetzt werde, dass in Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) Fenster mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige Lüftungssysteme installiert werden müssten. Auch hierbei könne von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen werde, dass die Beurteilungspegel

weniger als 45 dB(A) betragen. Eine solche generelle Festsetzung enthält der Bebauungsplan indes nicht. Ziffer 3 Abs. 3 der textlichen Festsetzung belässt es vielmehr bei einer einschränkenden Forderung für "Fassaden mit Außenpegeln nachts größer 45 dB(A)". Dazu, in welchem Bereich des Plangebiets der vorgenannte Immissionsgrenzwert überschritten wird, finden sich im Plan keine Hinweise, insbesondere keine für eine umfassende Verpflichtung.

75

Vgl. zur Problemstellung allgemein: OVG NRW, Urteil vom 7. Juli 2011 - 2 D 39/09.NE -, juris Rn. 116.

76

Aus der Tabelle über die Höhe der Außenbelastungen in den das gesamte Plangebiet erfassenden Lärmpegelbereichen vermag der Senat einen hinreichenden Anknüpfungspunkt für eine Auslegung der Regelung im Sinne des vom Plangeber gewollten Regelungsgehalts ebenso wenig zu entnehmen wie aus den nachfolgenden Regelungen zu den Möglichkeiten, eine Ausnahme von den festgesetzten Lärmschutzanforderungen zu erreichen.

77

Die Unbestimmtheit der Regelung ist ohne Rüge beachtlich und begründet deren Unwirksamkeit. Daraus ergibt sich zugleich die Unwirksamkeit des gesamten Plans.

78

Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, führen nur dann nicht zu dessen Unwirksamkeit, wenn die übrigen Regelungen für sich betrachtet noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bewirken können und wenn der Plangeber nach seinem im Planungsverfahren zum Ausdruck gelangten Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte.

79

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18. Februar 2009 - 4 B 54.08 -, juris, Rn. 5.; OVG NRW, Urteil vom 1. September 2015 - 10 D 44/13.NE -, juris Rn. 42.

80

Jedenfalls letzteres lässt sich ausschließen. Denn die Vorgaben zum passiven Schallschutz sind von dem Ziel getragen, gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu gewährleisten, und die Forderung nach besonderen Vorkehrungen hinsichtlich der nächtlichen Lärmbelastungen im Plangebiet stellen einen wesentlichen Bestandteil des Lärmschutzkonzeptes insgesamt dar.

81

c) Im Weiteren weisen die auf § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO gestützten Regelungen zur Feindifferenzierung der in den Baugebieten allgemein zulässigen Nutzungen durchgreifende im Übergangsbereich von städtebaulicher Rechtfertigung und Abwägung liegende Mängel auf. Das betrifft zunächst den Ausschluss von "Wettbüros und Wettannahmestellen" (aa). Auch ergibt sich ein beachtlicher Abwägungsmangel im Hinblick auf die Feindifferenzierung des Mischgebietes südlich der T.-----straße /östlich der F2. Straße (bb).

82

aa) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann darüber hinaus im Bebauungsplan, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, bei Anwendung des § 1 Abs. 5 bis Abs. 8 BauNVO festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Differenzierungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO dürfen sich dabei nur auf bestimmte Anlagentypen beziehen. Zulässige Differenzierungskriterien können sowohl Gattungsbezeichnungen und ähnliche typisierende Beschreibungen, aber auch auf die Größe einer Anlage bezogene Kriterien wie z. B. die Verkaufs- oder Geschossfläche sein. Die gewählten Kriterien müssen eine ausreichende Abgrenzung von anderen Anlagentypen gewährleisten und sich auf einen Anlagentyp beziehen, der in der sozialen und ökonomischen Realität bereits vorhanden ist. Eine Befugnis, neue Anlagearten zu erfinden, steht der Gemeinde dagegen nicht zu. Dass eine Festsetzung einen bestimmten Anlagentyp betrifft, muss allerdings aus dem Bebauungsplan bzw. dessen Begründung oder aus den zu seiner Begründung beigefügten Unterlagen hervorgehen. Dabei kann die einen Bebauungsplan erlassende Gemeinde auch auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen.

83

Vgl. BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987 - BVerwG 4 C 77.84 -, BVerwGE 77, 317 = juris Rn. 22, Beschlüsse vom 26. Juli 2011 - 4 BN 9.11 -, juris Rn. 5, vom 27. Juli 1998 - BVerwG 4 BN 31.98 - Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 25 S. 21 = juris Rn. 6.

84

Zudem muss die Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO durch "besondere städtebauliche Gründe" gerechtfertigt sein. Diese müssen sich aus der Planbegründung und aus den Aufstellungsvorgängen hinlänglich ablesen lassen. Erschwerte Begründungsanforderungen ergeben sich daraus zwar nicht; es ist ausreichend, dass es spezielle städtebauliche Gründe gerade für diese Differenzierung der zulässigen Nutzung gibt. Im Hinblick auf die Tragfähigkeit der Begründung reicht es auf dieser Ebene entsprechend aus, dass der festgesetzte Nutzungsausschluss einen Beitrag zur Förderung der verfolgten Zielsetzung zu leisten vermag. Mehr ist auf der Ebene der Rechtfertigung grundsätzlich nicht zu verlangen.

85

Vgl. BVerwG, Urteil vom 10. September 2015 - 4 CN 8.14 -, BVerwGE 153, 16 = juris Rn. 17.

86

Allerdings können sich jedenfalls im Rahmen des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB je nach konkreter Planungssituation über das Erfordernis konzeptioneller Stimmigkeit hinausgehende Darlegungs- und Begründungserfordernisse im Hinblick auf potentiell schädliche Auswirkungen ergeben, wenn der Ausschluss - wie hier unter Hinweis auf einen befürchteten fortschreitenden Trading-down-Effekt - hierauf begründet wird. Dies gilt gerade auch in Abgrenzung zu anderen - weiterhin - zulässigen Betriebstypen. Welche Anforderungen an die Darlegung und die Ermittlung insofern zu stellen sind, lässt sich nicht für jede Fallgestaltung abstrakt beantworten. Geht es nicht nur um den Schutz vor schädlichen Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung, sondern - wie hier - auch um die Entwicklung und Stärkung anderer Nutzungsarten, mag die Ermittlungstiefe insoweit herabgesetzt sein.

87

Vgl. zur Einzelhandelssteuerung: OVG NRW, Urteil vom 12. Februar 2014 - 2 D 13/14.NE -, juris Rn. 148 m. w. N.

88

Den dargestellten Anforderungen wird der Bebauungsplan hinsichtlich der vom Antragsteller im Wesentlichen angegriffenen Ausschlüsse von Vergnügungsstätten und den näher bezeichneten Betrieben aus dem Erotik- und Wett-/Spielbereich in Bezug auf den Ausschluss von "Wettannahmestellen" nicht ausreichend gerecht.

89

Die Betriebsform, welche der Bebauungsplan als "Wettannahmestelle" erfassen soll, wird in der Begründung des Bebauungsplans und den weiteren Planunterlagen nur unzureichend konturiert (1). Es fehlt in der Folge auch an einer hinreichenden Dokumentation und an plausiblen Erwägungen zu der angenommenen potentiellen Schädlichkeit (2). Insbesondere das Verhältnis zu den Lotto- und Totoannahmestellen, die seit Jahren Wetten im Rahmen staatlich veranstalteter Sportwetten annehmen (sog. Oddset-Wetten), bleibt unklar.

90

(1) Der Bebauungsplan gibt für die Frage des von dem Ausschluss von Wettannahmestellen erfassten Betriebstyps in Abgrenzung zu Wettbüros keinen hinreichenden Aufschluss. Weder die Planbegründung noch die Abwägung sagen dazu etwas aus. Das in der Abwägung berücksichtigte Vergnügungsstättenkonzept verhält sich dazu ebenfalls nicht tiefergehend. Es weist im Gegenteil darauf, dass mit dem Begriff "Wettbüro" kein feststehender Betriebstyp einer Vergnügungsstätte beschrieben werde. Es lasse sich vielmehr in verschiedenen Formen betreiben, die sich unter Zulässigkeitsgesichtspunkten deutlich voneinander unterscheiden. Sogenannte "Wettannahmestellen" seien keine Vergnügungsstätten und fielen dementsprechend auch nicht unter das Steuerungsregime des Vergnügungsstättenkonzepts (vgl. dort S. 8). Das Konzept greift in diesem Zusammenhang den Senatsbeschluss vom 10. Juli 2012 - 2 A 1969/11 - (juris Rn. 12) auf, wonach unter den (Ober-)Begriff "Wettbüro" Räumlichkeiten fallen, in denen zwischen dem Kunden (Spieler), dem Wettbüro (Vermittler) und dem - meist im europäischen Ausland ansässigen - Wettunternehmen Transaktionen abgeschlossen werden, wobei es sich um Sportwetten bzw. um Wetten auf diverse sonstige Ereignisse handele; hinzu komme regelmäßig, dass die Räumlichkeiten - insbesondere durch die Anbringung von Bildschirmen - Gelegenheit böten, die Wettangebote bzw. -ereignisse live mitzuverfolgen.

91

Vgl. auch OVG NRW, Beschluss vom 14. Februar 2014 - 2 A 1181/13 -, juris Rn. 14.

92

Das Konzept berücksichtigt damit, dass der Betrieb von Wettvermittlungsstellen in bauplanungsrechtlicher Hinsicht als Vergnügungsstätte und als Gewerbebetrieb allgemeiner Art in Betracht kommt. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird teilweise zwischen Wettbüros mit einer die Wettleidenschaft befördernde Aufenthaltsqualität in den Räumlichkeiten und Wettannahmestellen unterschieden. Während erstere als Unterart der Vergnügungsstätte zu verstehen sein sollen, werden bloße Wettannahmestellen für Sportwetten zum Teil mit den Annahmestellen für Lotto und Toto gleichgestellt.

93

Vgl. Bay.VGH, Beschlüsse vom 21.5.2015 -15 CS 15.9 -, juris, und vom 23.4.2015 - 15 ZB 13.2377 -, juris; VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 15.10.2013 - 2 S 2514/12 -, NVwZ-RR 2014, 114 = juris; OVG Rh.-Pf., Beschluss vom 14.4.2011 - 8 B 10278/11 -, BRS 78 Nr. 198 = BauR 2011, 1484 = juris; Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Auflage, § 4a Rn. 23.69. Zur Abgrenzung von Wettbüro und Wettannahmestelle aus (vergnügungs-)steuerrechtlicher Sicht auch: OVG NRW, Urteil vom 13. April 2016 - 14 A 1599/15 -, juris Rn. 59.

94

Ob und unter welchen Aspekten letztere Bewertung nachgezeichnet werden kann, mag dahinstehen.

95

So auch: OVG NRW, Urteil vom 27. Januar 2016 - 7 A 1899/14 -, juris Rn. 35.

96

Sie verdeutlicht jedenfalls die Notwendigkeit, dass der Plangeber im Rahmen der Feindifferenzierung das aus seiner Sicht typisierende der Betriebsform "Wettannahmestelle" aus bauplanungsrechtlicher Sicht näher konturieren muss, gerade auch im Verhältnis zu den Ladengeschäften, innerhalb derer Lotto- und Totoannahmestellen betrieben werden, und zu deren Angebot - wie gesagt - seit Jahren auch die Annahme von (staatlich veranstalteten) Sportwetten gehört. Legt man den Schwerpunkt der Typisierung auf die Vermittlung von Sportwetten wären sie von dem geregelten Ausschluss objektiv erfasst, was nach den Ausführungen des Vertreters in der mündlichen Verhandlung dem Plangeber in letzter Konsequenz wohl nicht vorgeschwebt haben dürfte; jedenfalls lässt sich aber nicht feststellen, dass er sich hierüber hinreichend Gedanken gemacht und dies nachvollziehbar in seine planerischen Erwägungen eingestellt hätte.

97

(2) Unbeschadet dessen hätte es in der gegebenen Planungssituation weiterer Plausibilisierung der für den Ausschluss angeführten potentiellen Schädlichkeit und einer Erläuterung zur Behandlung von Oddset-Angeboten in der Planbegründung bedurft.

98

Für den städtebaulichen Bezug von Vergnügungsstätten ist wesentlich, dass solche Einrichtungen typischerweise mit negativen Folgewirkungen, wie zum Beispiel Lärmbelästigungen, Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes oder Verschlechterungen der Gebietsqualität, verbunden sind. Sie unterscheiden sich u. a. von Läden, die eine eigenständige städtebauliche Nutzungskategorie darstellen.

99

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 27. Januar 2016 - 7 A 1899/14 -, juris Rn. 34.

100

Dabei lässt sich insbesondere für Spielhallen und Wettbüros mit Vergnügungsstättencharakter die potentielle Schädlichkeit im Sinne eines "Trading-down-Effektes", wie sie die Planbegründung in erster Linie für die Planung anführt, hinreichend plausibel begründen. Unter "Trading-Down-Effekt" versteht die Planbegründung unter Anknüpfung an die Ausführungen im Vergnügungsstättenkonzept (dort S. 23) den Qualitätsverlust der Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Verdrängung bzw. Rückgang von traditionellem Einzelhandel und Dienstleistungen (vgl. dort S. 8). Ein solcher Entwicklungstrend wird insbesondere durch die Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke - wie z. B. Spielhallen - sowie "normalen" Betrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst. Das entspricht für Vergnügungsstätten, namentlich Spielhallen, einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz, auf den auch die Begründung des Bebauungsplans ausdrücklich abstellt. Denn der Wettbewerb um Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen mit schwächerer Finanzkraft.

101

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 25. März 2014 - 2 A 2679/12 -, juris Rn. 111 f; OVG Baerlin-Bdg, Urteil vom 6. Oktober 2015 - 10 B 1.14 -, juris Rn. 46

102

Dass vom gewerblichen Erotikbereich (Bordelle, gewerbliche Zimmervermietung, Erotikfachhandel) vergleichbare städtebauliche Folgeerscheinungen ausgehen können, unterliegt ebenfalls keinen Bedenken. Auch hier kann letztlich auf einen allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz zurückgegriffen werden, wie ihn auch die Ersteller des Vergnügungsstättenkonzepts verschiedentlich betonen (vgl. dort S. 27).

103

Vgl. aus der Rechtsprechung auch: VGH Bad- Württ., Urteil vom 29. April 2015 - 3 S 1122/14 -, juris Rn. 54.

104

Für die Wohnungsprostitution gilt Entsprechendes. Eine unterschiedliche Regelung von Wohnungsprostitution und anderen Formen der Prostitution ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich gewesen. Die Wohnungsprostitution tritt zwar typischerweise im Stadtbild nicht in Erscheinung. Die Feststellung des Vergnügungsstättenkonzepts der Antragsgegnerin, Konfliktfälle träten hier überwiegend im nachbarlichen Umfeld auf, ist aber ohne weiteres nachvollziehbar. Zugleich kann als Erfahrungssatz gelten, dass es in deren Umfeld, insbesondere bei einer Häufung zu "milieubedingter Unruhe" kommen kann.

105

Vgl. OVG M.-V., Beschluss vom 22. Januar 2016 - 1 M 416/15 -, juris Rn. 16; zu "Seitensprungappartements" auch OVG NRW, Urteil vom 1. Februar 2012 - 2 A 619/12 -

106

Darauf stellt auch die Begründung des Bebauungsplans ab, indem sie herausstellt, durch massive Ansiedlungsversuche von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie von Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungscharakter hätten, drohe die Gefahr der Verödung. Die Kunden der Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen oder Wettbüros stellten zudem nur in beschränktem Maße eine potentielle Kundschaft für die benachbarten Läden und die Gastronomiebetriebe dar.

107

Zu "Wettannahmestellen" ist mit alldem indes nichts gesagt. Hier hätte es aber mit Blick auf die dargestellte Schwäche der Konturierung des erfassten Betriebstyps und mit Blick auf den bei typisierende Betrachtung gerade fehlenden Vergnügungsstättencharakter in

Abgrenzung gerade auch zu den Annahmestellen für Lotto und Toto in einem Ladenlokal weiterer Plausibilisierung in der Planbegründung oder Abwägung bedurft. Die Planbegründung schweigt hierzu ebenso wie das Vergnügungsstättenkonzept. Letzteres hebt vielmehr - wie ausgeführt - verschiedentlich hervor, dass nur Wettbüros erfasst würden, die Vergnügungsstätten seien, so dass auch die weiteren Aussagen, wonach neben Spielhallen auch Wettbüros oft als Indikator für einen eingesetzten oder einsetzenden Trading-Down-Prozess gelten (vgl. dort S. 5) und zur Finanzkraft derselben (vgl. dort S. 17) zur Konturierung des Begriffs der "Wettannahmestelle" im Sinne der vorliegenden Bauleitplanung und Plausibilisierung von deren potentieller Schädlichkeit nichts an Substanz zu entnehmen ist. Für den Befund S. 23 und 26, wonach die großen Konfliktpotentiale sowie negativen städtebaulichen Auswirkungen mit Spielhallen und Wettbüros verbunden sind, gilt Entsprechendes. Auch in den Vorschlägen für ein Handlungs- und Umsetzungskonzept werden AutomatenSpielhallen und Wettbüros nur in ihrer Unterart als Vergnügungsstätten erfasst. Vermittlungsstellen ohne Anreiz zum Verweilen bleiben davon unberührt. Der Begriff der Wettannahmestelle taucht neben der angeführten Wendung auf S. 8, sie seien keine Vergnügungsstätten, nur noch in der Fußnote 36 auf S. 33 auf in dem Hinweis auf eine von der Antragsgegnerin nach Klärung der Glücksspielrechtlichen Rechtslage in Aussicht gestellte Liste über bestehende Wettbüros und Wettannahmestellen. Schließlich verhilft aus Sicht des Senats auch die erfolgte Erweiterung der Handlungsempfehlungen des Vergnügungsstättenkonzepts für die Innenstadt der Antragsgegnerin auf "vergnügungsstättenähnliche Betriebe" aus dem "Glücksspielbereich" (vgl. dort S. 53) mangels weitergehender Erläuterung über die in der Planbegründung und Abwägungsvorlage vermisste Konturierung des Betriebstypus "Wettannahmestelle" und Plausibilisierung der vorgestellten städtebaulichen Auswirkungen nicht hinweg.

108

Der aufgezeigte Mangel ist beachtlich, auch soweit er sich (nur) als Fehler im Abwägungsvorgang darstellen sollte. Denn er ist im Sinne des § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB offensichtlich, weil er die äußere Seite des Abwägungsvorgangs betrifft und auf objektiv fassbaren Sachumständen beruht. Er ist auch auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen, weil die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne den Mangel die Planung anders ausgefallen wäre.

109

Vgl. zu den Voraussetzungen: BVerwG, Urteil vom 21. August 1981 - 4 C 57.80 -, BVerwGE 64, 33 = BRS 38 Nr. 37 = juris Rn. 24.

110

Er ist auch nicht nach § 215 BauGB unbeachtlich geworden. Er wird (noch) von den Einwendungen des Antragstellers, die (Fein-)Differenzierung der zugelassenen Nutzungs(unter-)arten sei nicht geeignet, die vorgestellten städtebaulichen Zielsetzungen zu erreichen, mit erfasst. Diese sind der Antragsgegnerin rechtzeitig binnen eines Jahres nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zugegangen.

111

bb) Der Plan leidet zudem an einem relevanten Abwägungsmangel, soweit er die angeführten Vergnügungsstätten und näher bezeichneten Betriebe aus dem Glücksspiel- und Erotikgewerbe im gesamten Plangebiet ausschließt. Erfolgreich rügt der Antragsteller, dass das Vergnügungsstättenkonzept für einen Teilbereich des Plangebietes - wenn auch nicht parzellenscharf - ein sog. Toleranzgebiet ausweist. Dies geht auf eine Empfehlung zurück, Spielhallen und Wettbüros sollten in einigen innerstädtischen Teilbereichen mit Kerngebietscharakter ausnahmsweise zugelassen werden, so dass eine höhere Steuerungswirkung erreicht werden könne. Diese Stadträume besäßen eine Realnutzung und eine städtebaulich robuste Struktur, die keine große Störwirkung durch den Betrieb der betreffenden Einrichtungen erwarten ließen, so dass sich eine negative Gebietsentwicklung nicht ergeben würde (vgl. dort S. 53).

112

Planungskonzepte wie Vergnügungsstättenkonzepte sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB grundsätzlich zu berücksichtigen. Eine Bindung der Gemeinde im Sinne eines Alles-oder-Nichts-Prinzips besteht allerdings nicht. Vielmehr kann es aufgrund einer ordnungsgemäßen Abwägung sogar geboten sein, das Planungskonzept im Rahmen einer konkreten Bauleitplanung nicht oder nur mit Abstrichen zu verfolgen. Folge solcher Durchbrechungen mag dann sein, dass das Planungskonzept zukünftig seine steuernde Kraft nur noch in abgeschwächter Weise erfüllen oder sogar ganz einbüßen kann.

113

Vgl. BVerwG, Urteile vom 27. März 2013 - 4 C 13.11-, BauR 2013, 1399 = juris Rn. 11, und - 4 CN 6.11-, BauR 2013, 1402 = juris Rn. 11.

114

Eine solche Abwägung ist hier indes weder in der Planbegründung noch im Rahmen der Beschlussfassung über die im Aufstellungsverfahren erhobenen Einwendungen dokumentiert. Sie war auch nicht etwa aus anderen Gründen ausnahmsweise entbehrlich.

115

Als Hinweis, dass der Plangeber die Abweichung zum Vergnügungsstättenkonzept gesehen hat, mag man noch die Stellungnahme des Amtes für Stadtentwicklung vom 22. März 2013 sehen können. Dort wird ausgeführt, dass der geplante vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten in dem ausgewiesenen Toleranzbereich bei der Beratung über das Vergnügungsstättenkonzept einzubeziehen sei. Eine solche Nachzeichnung ist indes nicht aktenkundig. Die Beratungsvorlage Nr. 3251/VIII betreffend den Beschluss des Rates vom 26. September 2013 über das Vergnügungsstättenkonzept verhält sich dazu nicht. Auch kommen weder die Planbegründung noch der Abwägungsvorschlag auf die Eingabe und die in ihr geforderte weitergehende Auseinandersetzung mit der Ausweisung der Toleranzzone zurück. Erwägungen hierzu waren nicht schon allein deshalb entbehrlich, weil der Bebauungsplan die Kerngebietsausweisung aus dem Bebauungsplan Nr. 100/III aufgibt, der seit 1982 Geltung beansprucht und ausweislich der Planbegründung seit 1992 um die folgende Festsetzung ergänzt wurde: In den Kerngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO und zwar Spielhallen, Betriebe mit Sex-Darbietungen und Diskotheken nicht zulässig. Ob sich tragfähige Gründe für die Konzeptabweichung anführen ließen, insbesondere im Zusammenhang mit der Herabzonung des Bereichs zum Mischgebiet und den Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes für Mischgebiete, mag dahinstehen. Sie sind jedenfalls nicht zwingend. Im Nachgang ist auch von der Möglichkeit auszugehen, dass sich der offensichtliche - weil den äußeren Abwägungsvorgang betreffende - Mangel auf den Ausgang der Planung ausgewirkt haben kann.

116

cc) Nachdem bereits der aufgezeigte Mangel betreffend Ziffer 3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die Unwirksamkeit des gesamten Planes nach sich zieht, bedarf es keiner weiteren Vertiefung, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die dargestellten Mängel in der Feindifferenzierung der in den festgesetzten Baugebieten (un-)zulässigen Nutzungen die Unwirksamkeit auch der übrigen Festsetzungen des Plans begründen.

117

3. Mit Blick auf die mögliche Fortführung der Planung sieht sich der Senat unter Einbeziehung der von dem Antragsteller geltend gemachten Einwendungen zu folgenden, über die vorstehenden Ausführungen hinausgehenden Hinweisen veranlasst:

118

a) Der Bebauungsplan verstößt nicht gegen § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat mit Schreiben vom 17. April 2014 (VV 252) der Antragsgegnerin bestätigt, gegen den

Planentwurf bestünden keine landesplanerischen Bedenken. Bedenken gegen die Richtigkeit dieser Einschätzung sind nicht veranlasst. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar. Davon wird sowohl die Festsetzung eines Mischgebiets als auch die eines Kerngebiets getragen. Entgegen der Ansicht des Antragstellers ist entsprechend unschädlich, wenn sich der Schriftverkehr zur landesplanerischen Abstimmung, der auch im Rahmen der Beschlussvorlage 791/IX erwähnt wird, nicht bei den bei der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Dokumenten befunden haben sollte.

119

b) Der Bebauungsplan verstößt nicht gegen das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten sind. Das gilt ohne weiteres, soweit die Voraussetzungen des § 13a BauGB zu bejahen wären. Danach ist eine nachträgliche Anpassung zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Freilich darf - worauf der Einwand des Antragstellers zielt - die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Solche großräumigen Auswirkungen sind mit der Planung hier indes nicht verbunden. Der Flächennutzungsplan verliert seine Regelungsfunktion für das übrige Plangebiet nicht dadurch, dass das Plangebiet in Abweichung zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses als Mischgebiet und nicht als Kerngebiet festgesetzt worden ist. Entsprechend wäre im Übrigen ein Verstoß gegen § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unbeachtlich. Ob das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB eingehalten ist, beurteilt sich zwar nach der planerischen Konzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplans. Für die Frage hingegen, ob durch den nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beeinträchtigt wird, ist die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans für den größeren Raum, in der Regel das gesamte Gemeindegebiet, maßgebend.

120

Vgl. BVerwG, Urteil vom 26. Februar 1999 - 4 CN 6.98 - BRS 62 Nr. 48 = juris Rn. 16.

121

c) Die Abwägung der Eigentümerinteressen am Erhalt bestehender Nutzungsoptionen beruht nicht auf einer relevanten Fehleinschätzung der städtebaulichen Verhältnisse im Plangebiet. Die Einschätzung der Antragsgegnerin, dass es sich bei den als Mischgebiet festgesetzten Flächen um ein Gebiet handele, das bereits wesentlich durch Wohnnutzung (mit-)geprägt wird, lässt sich - wie bereits gesagt - in der Örtlichkeit ohne weiteres

ablesen. Die Antragsgegnerin hat dabei auch nicht die Bedeutung der vorhandenen Spielhallen und Betriebe aus dem Erotiksektor in ihrer städtebaulichen Prägung unterschätzt.

122

Entsprechendes gilt für den Befund eines bereits eingesetzten Trading-Down- Effektes im Planbereich entlang der II.-----straße , wie er auch im Vergnügungsstättenkonzept herausgestellt wird. Ob ein solcher Effekt zu bejahen ist, beurteilt sich nicht allein nach quantitativen Faktoren, maßgeblich sind die Umstände des konkreten Einzelfalls. Leerstände sind ein Indikator für einen derartigen Trading-Down-Effekt.

123

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 4. September 2008 - 4 BN 9.08 -, BRS 73 Nr. 26 = juris Rn. 7 f.; Hamb. OVG, Urteil vom 8. Juni 2016 - 2 E 6/15.NE -, juris Rn. 73.

124

Das trifft für die Ausgangslage, auf die die Planung hier trifft, ohne weiteres zu. Die Feststellungen der Antragsgegnerin zu den Verhältnissen im Plangebiet überzeugen. Die hohe Zahl an Leerständen und der vorhandene Bestand gewerblicher Nutzung belegen die städtebauliche Problemlage des Plangebietes. Die besondere Häufung von einschlägigen gewerblicher Nutzungen und die Nachfrage nach weiterer einschlägiger Nutzung, wie etwa die vom Antragsteller angeführten Nutzungswünsche, bieten dafür ausreichenden Grund. Letztlich räumt der Antragsteller unter Hinweis auf die gegebenen Leerstände selbst ein, dass der von der Antragsgegnerin ausgemachte Attraktivitätsverlust, der für die Annahme eines Trading-Down-Effekt spricht, bereits vor Erlass des Bebauungsplan eingesetzt hat. Ergebnisrelevante Fehlvorstellungen im Hinblick auf den Umfang der im Zeitpunkt des Planerlasses zu verzeichnenden Leerstände oder der Anzahl der überplanten Betriebe drängen sich nicht auf.

125

Die Bedenken des Antragstellers, ob allein mit dem Ausschluss der genannten Anlagen, eine Aufwertung des Quartiers in seiner Mischnutzung und eine Stärkung des Wohnungsstandortes zu erreichen sein wird, sind nicht zielführend. Wie ausgeführt, reicht es für die städtebauliche Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB aus, dass der Ausschluss geeignet ist, einen Beitrag hierzu zu leisten. Zugleich besteht im Rahmen der Abwägung ein weites Planungsermessen hinsichtlich der Gewichtung der für die Planung ins Feld geführten städtebaulichen Gründe. Zudem ist auch in diesem Zusammenhang einzustellen, dass die Bauleitplanung zukunftsgerichtet und auf Vorsorge ausgerichtet ist. Daher genügt es für die Annahme eines den Ausschluss bestimmter Unterarten von

Nutzungen rechtfertigenden besonderen städtebaulichen Grundes, wenn der Plangeber hiermit einer - wenn auch nach den konkreten Umständen - abstrakt auf der Grundlage allgemeiner städtebaulicher Erfahrungssätze drohenden Gefahr eines Attraktivitätsverlusts und einer Imageverschlechterung begegnen will.

126

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 25. März 2014 - 2 A 2679/12 -, juris Rn. 117.

127

Weitere Erläuterungen, ob und unter welchen Voraussetzungen die angestrebte Umkehrung der eingetretenen negativen Entwicklung des Geschäftsstandortes durch flankierende (staatliche) Fördermaßnahmen unterstützt werden kann, dürften allerdings im Rahmen einer Fortsetzung der Planung hilfreich sein, um die Überzeugungskraft der Abwägung zu stärken.

128

d) Ein im Rahmen der Abwägung nicht zu überwindendes Planungshindernis - wie es der Antragsteller anführt - ergibt sich hier nicht. Wie gesagt, durfte die Antragsgegnerin berücksichtigen, dass die Bauleitplanung perspektivisch angelegt ist. Die Planung erschöpft sich insoweit nicht etwa darin, einen städtebaulichen Missstand festzuschreiben. Davon, dass die im Plangebiet vorhandenen - nunmehr ausgeschlossenen - Nutzungen unter Berücksichtigung der Leerstände in den Ladenlokalen die städtebauliche Qualität bereits derart verschlechtert hätten, dass ein weiterer Imageverlust nicht mehr eintreten könnte und eine Aufwertung von vornherein nicht (mehr) zu erreichen wäre, wird man nach dem Eindruck, den die Vorsitzende von den Örtlichkeiten im Rahmen des Ortstermins gewonnen und dem Senat vermittelt hat, nicht ausgehen können. Der ohne weitergehende Erläuterung gebliebene Einwand des Antragstellers hinsichtlich fehlender Ertragsmöglichkeiten führt auf keine andere Bewertung.

129

e) Soweit die Antragsgegnerin nach Angaben ihres Vertreters in der mündlichen Verhandlung beabsichtigt, die II.-----straße zum Fl.-----platz abzubinden, wird sie dies bei der Fortführung der Planung einzubeziehen haben; dabei wird sie insbesondere zu berücksichtigen haben, dass die Lärmentlastung der Wohnbebauung an der II.-----straße sich danach zwar verringern dürfte, mithin die Wohnqualität dort gesteigert wird, in anderen Planbereichen, etwa entlang der T.-----straße, aber die Lärmbelastung zunehmen könnten. In diesem Zusammenhang wird die Antragsgegnerin auch Gelegenheit haben, die Sicht auf den bestehenden Lärmkonflikt und dessen Bewältigung zu verschärfen und überprüfende Erwägungen dazu anzustellen, ob gerade in den

Randbereichen zur T.-----straße zur C.-----straße und zur C1. hin an den bisherigen Planvorstellungen unverändert festgehalten wird und/oder ggfs. weitere/andere Festsetzungen oder Maßnahmen flankierend ergriffen oder perspektivisch ins Auge gefasst werden sollen.

130

Die Lärmbelastungen liegen im Plangebiet für Teilbereiche der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche gerade auch südlich der T.-----straße nach den vorliegenden Unterlagen bereits bisher deutlich über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, also über der Schwelle, ab der der für eine Wohnnutzung im Hinblick auf eine mögliche Gesundheitsgefährdung kritische Bereich beginnt.

131

Vgl. BVerwG, Urteil vom 16. März 2006 - 4 A 1075/04 -, BVerwGE 125, 116 = juris Rn. 368.

132

Sogar die für Mischgebiete im Rahmen der Verkehrsplanung geltenden verfassungsrechtlichen Annäherungswerte für die so genannte enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 72/62 dB(A) tags/nachts -

133

vgl. dazu allgemein: BVerwG, Urteil vom 8. September 2016 - 3 A 5/15 -, juris Rn. 35, BGH, Urteile vom 25. März 1993 - III ZR 60/91 - BGHZ 122, 76 = juris, sowie Nr. 37.1 der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes - VLärmSchR 97 - VkB1. 1997, 434 -

134

werden in Randbereichen des Plangebiets zumindest erreicht. Das wird in der Planbegründung nicht deutlich.

135

f) Die Grenzziehung zwischen Mischgebiet und Kerngebiet erscheint auch im Lichte des Abwägungsgebotes aus § 1 Abs. 7 BauGB nicht willkürlich. Sie ist - wie gesagt - hinreichend städtebaulich begründet. Die Antragstellerin durfte die Kerngebietsausweisung auf einen Streifen östlich der I.-----straße beschränken, der sich an den Flurstücksgrenzen der südlichen Straßenrandbebauung orientiert. Dies ist

hinlänglich begründet mit der nachvollziehbaren Korrespondenz der straßennahen Randbebauung zum zentralen Versorgungsbereich. Darauf, ob auch eine andere Grenzziehung städtebaulich hätte begründet werden können, kommt es nicht an. Es spricht auch alles gegen eine relevante Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Eigentümer der Grundstücke der ehemaligen Nähhallen, die über eine Zuwegung von der I.-----straße erschlossen werden. Zumal im wesentlichen Bestandsgebäude überplant werden, dürfte auch die Entscheidung, von weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung abzusehen und die überbaubare Grundstücksfläche nicht weitergehend zu strukturieren, keinen grundsätzlichen Bedenken unterliegen. Eine Fortsetzung der Planung wird der Antragsgegnerin Gelegenheit geben, dies - ggfs. auch mit Blick auf die angesprochene Immissionssituation - neuerlich zu werten und dabei auch auf die Frage entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen und Bestandsgebäude in den Blockinnenbereichen der ausgewiesenen Mischgebietsflächen näher einzugehen.

136

g) Die Feindifferenzierungen lassen die allgemeine Zweckbestimmung der festgesetzten Baugebiete unberührt. Obwohl Vergnügungsstätten für ein Kerngebiet typisch sind, können solche Nutzungen im Rahmen einer Differenzierung nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO im Kerngebiet ganz oder teilweise ausgeschlossen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung nach § 7 Abs. 1 BauNVO umfasst Vergnügungsstätten nicht als notwendigen Bestandteil eines Kerngebiets.

137

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 25. Februar 1997 - 4 NB 30.96 -, juris Rn. 18; Hamb. OVG Urteil vom 8. Juni 2016 - 2 E 6/15.N -, juris Rn. 59.

138

h) Die Einbeziehung der Ergebnisse und Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzepts im Rahmen der Abwägung ist - mit vorstehender Beschränkung im Hinblick auf die Überplanung der Toleranzzone - im Grundsatz auch aus der Sicht des Abwägungsgebotes nicht zu beanstanden. Vertiefte Erwägungen zu Alternativstandorten für die ausgeschlossenen Vergnügungsstätten und näher bezeichneten Erotik- und Glückspielbetrieb waren in Ansehung der für den Ausschluss angeführten spezifischen plangebietsbezogenen städtebaulichen Erwägungen wohl nicht veranlasst. Insbesondere wird man der Antragsgegnerin nicht vorhalten können, mit der Planung außerhalb ihrer Zuständigkeit "Spielhallenpolitik" bzw. "Glückspielpolitik" zu betreiben, indem sie Einrichtungen dieser Art unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt.

139

Vgl. dazu allgemein: BVerwG, Beschluss vom 22. Mai 1987 - 4 N 4.86 -, juris Rn. 13.

140

Eine entsprechende Zielrichtung ergibt sich auch nicht aus dem Vergnügungsstättenkonzept. Anlass für eine abschließende Bewertung seiner Steuerungsfähigkeit aus bauplanungsrechtlicher Sicht sieht der Senat bei der gegebenen Prozesslage nicht. Erläuterungsbedürftig erscheint allerdings die Aussage im Rahmen der Abwägung, das Vergnügungsstättenkonzept lege dar, in welchen Bereichen der Stadt Vergnügungsstätten zulässig seien. Denn das Vergnügungsstättenkonzept benennt selbst als Aufgabenstellung allein die Identifizierung und Festlegung von Gebieten, in denen städtebauliche Gründe gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, und die Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts, in dem Leitlinien und Instrumente für den Genehmigungsprozess von Vergnügungsstätten sowie Vorschläge zur planungsrechtlichen Umsetzbarkeit aufgezeigt werden (vgl. dort S. 5 f.). Im weiteren empfiehlt es insbesondere für Automaten Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten, selbst für die Gebiete, in denen solche Betriebe zulässig seien, sollte keine allgemeine, sondern lediglich eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgeschrieben werden.

141

i) Von Bestandsfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO dürfte die Antragsgegnerin in vertretbarer Weise Abstand genommen haben. Werden vorhandene Nutzungen auf den bloßen passiven Bestandsschutz gesetzt, ist regelmäßig zu prüfen, ob ihnen im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums in gewissem Umfang Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen sind.

142

Vgl. OVG NRW, Urteile vom 22. November 2010 - 7 D 1/09.NE -, S. 40 des amtlichen Umdrucks, vom 24. September 2010 - 2 D 74/08.NE -, juris Rn. 62, und vom 18. Mai 2010 - 10 D 92/08.NE -, juris Rn. 40.

143

Denn die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten sich für den Betroffenen wie eine Teilenteignung auswirken und

dass dem Bestandsschutz daher ein den von Art. 14 Abs. 3 GG erfassten Fällen vergleichbares Gewicht zukommen kann.

144

Vgl. BVerfG, Beschluss vom 19. Dezember 2002 - 1 BvR 1402/01 -, BRS 65 Nr. 6 = juris Rn. 18; OVG NRW, Urteile vom 22. November 2010 - 7 D 1/09.NE -, S. 40 des amtlichen Umdrucks, vom 24. September 2010 - 2 D 74/08.NE -, juris Rn. 62, und vom 18. Mai 2010 - 10 D 92/08.NE -, juris Rn. 40.

145

Auf keinen Fall darf jedoch ein durch die vorhandene, unzulässig werdende Nutzung bereits bestehender städtebaulicher Missstand durch eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgeschrieben oder sogar verstärkt werden. Hier gilt das ungeschriebene, sich aus dem Zusammenhang mit § 1 Abs. 6 und 7 BauGB zwingend ergebende Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot. Das bedeutet, dass gebietsfremde bzw. unzulässige Nutzungen, soweit sie nicht bereits gebietsverträglich sind, durch Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO gebietsverträglich gestaltet werden müssen. Etwa bestehende bodenrechtliche Spannungen müssen weitgehend beseitigt werden.

146

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11. Februar 2014 - 2 D 15/13.NE -, juris Rn. 119.

147

Dass eine Absicherung vorhandener, künftig unzulässiger Nutzungen möglich ist, bedeutet aber nicht, dass dies auch regelmäßig zu erfolgen hat. Eine Gemeinde kann im Grundsatz die vorhandene Nutzung "festschreiben", um die mit Erweiterungen verbundenen Auswirkungen zu verhindern. Ob eine derartige Festsetzung abwägungsfehlerfrei ist und ob dabei der Schutz des Eigentums seiner Bedeutung entsprechend gewichtet ist, entzieht sich einer generellen Aussage. Maßgeblich ist, ob im konkreten Fall gewichtige, der Bestandsgarantie des Eigentums entgegenzuhaltende städtebauliche Gründe - etwa der vorgenannte städtebauliche Missstand - vorliegen, die die Zurücksetzung der privaten Belange des auf den passiven Bestandsschutz gesetzten Grundstückseigentümers rechtfertigen.

148

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 21. November 2005 - 4 BN 36.05 -, BRS 69 Nr. 31 = juris Rn. 10; OVG NRW, Urteil vom 22. November 2010 - 7 D 1/09.NE -, S. 41 des amtlichen Umdrucks.

149

So dürfte es hier liegen. Im konkreten Fall stehen der Bestandsgarantie des Eigentums gewichtige städtebauliche Gründe entgegen. Der festgesetzte Ausschluss - wird mit den oben unter II.2.a) bb) ausgeführten Einschränkungen - von besonderen städtebaulichen Gründen getragen. Er orientiert sich u. a. an einem jedenfalls im Ansatz schlüssigen Vergnügungsstättenkonzept, das für die Bereiche, in denen sich die auf den Bestandschutz gesetzten Nutzungen befinden, empfiehlt, hier keine weiteren Spielhallen, Wettbüros sowie Einrichtungen aus dem Erotiksektor zuzulassen, und deren potentielle Schädlichkeit im Sinne eines Trading-Down-Effektes herausstellt. Im Weiteren hebt die Antragsgegnerin hier die besondere städtebauliche Bedeutung der II.----- ------straße östlich des Bahnhofs wegen ihrer Nähe zum Vorplatz des Hauptbahnhofs hervor. Das angrenzende Gebiet sei von besonderer städtebaulicher Bedeutung als Eingang in das nördliche Stadtgebiet und in den historisch gewachsenen und städtebaulich bedeutenden Stadtteil F. . Demgegenüber ist nicht erkennbar, dass Betreiberinteressen wegen des allein verbleibenden passiven Bestandsschutzes unverhältnismäßig beeinträchtigt werden.

150

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

151

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i. V. m. §§ 708 Nr. 10, 709 Satz 2, 711 ZPO.

152

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