



**OBERVERWALTUNGSGERICHT
FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN
IM NAMEN DES VOLKES**

URTEIL

Verkündet am: 17. November 2011
Pieninck
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

2 D 18/10.NE

In dem Normenkontrollverfahren

der Frau [REDACTED], Schillerstraße [REDACTED], 42781 Haan,

Antragstellerin,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dolde Mayen & Partner, GENO-
Haus, Heilbronner Straße 41, 70191 Stuttgart,
Az.: Wi/jr 10/00138,

g e g e n

die Stadt Haan, vertreten durch den Bürgermeister, Planungsamt,
Kaiserstraße 85, 42781 Haan, Az.: 61-bo/,

Antragsgegnerin,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Kaygasse 5,
50676 Köln, Az.: 00605/10 12/th,

wegen baurechtlicher Normenkontrolle (Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“)

hat der 2. Senat

auf die mündliche Verhandlung

vom 17. November 2011

durch

die Vorsitzende Richterin am Oberverwaltungsgericht B r a u e r ,

den Richter am Oberverwaltungsgericht R o i t z h e i m ,

den Richter am Oberverwaltungsgericht D r . M a s k e ,

für Recht erkannt:

Der Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ der Stadt Haan ist unwirksam.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Antragsgegnerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Antragstellerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

T a t b e s t a n d :

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Schillerstraße 12 in Haan. Sie wendet sich gegen den Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ der Antragsgegnerin, in dessen Geltungsbereich ihr Grundstück liegt.

Die derzeitige Nutzung des Plangebiets stellt sich im Wesentlichen wie folgt dar: Entlang der Kaiserstraße ist das Plangebiet geprägt durch eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung. An der Kreuzung mit der Schillerstraße steht ein mehrgeschossiges Geschäftsgebäude („Strauss Innovation“) mit Wohnungen in den Obergeschossen. Entlang der Schillerstraße befinden sich zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise sowie - nördlich des

Grundstücks der Antragstellerin - die Zufahrt zur rückwärtig der Wohngrundstücke, unterhalb einer als Rasenfläche gestalteten Grünfläche gelegenen Tiefgarage. Im Osten schließt sich an diesen Bereich ein öffentlicher Parkplatz und weiter östlich der sog. Neue Markt an. Der Platzbereich des Neuen Markts wird durch eine Randbebauung mit überwiegend viergeschossigen Geschäftshäusern eingefasst. Westlich des Platzes befinden sich der Zugang zum Schillerpark sowie ein freistehendes viergeschossiges Geschäftsgebäude. Östlich des Neuen Markts beginnt die Fußgängerzone.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 143 befindet sich innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Stadtgebiet der Antragsgegnerin, die diese auf der Grundlage des durch die CIMA Stadtmarketing GmbH im Jahre 2006 erstellten Einzelhandelskonzepts festgelegt hat.

Der Bebauungsplan setzt in dem Bereich östlich der Wohnbebauung an der Schillerstraße und westlich des Neues Markts ein ca. 13.700 m² großes Kerngebiet MK1 fest. Dieses wird gemäß Ziffer 1.2 Satz 2 der textlichen Festsetzungen vertikal dergestalt gegliedert, dass nur im Erdgeschoss und in dem darunter liegenden Geschoss Einzelhandel zulässig ist. Das Kerngebiet MK1 ist darüber hinaus - jeweils durch die Festsetzung von Baugrenzen - gegliedert: Im westlichen Bereich entlang des allgemeinen Wohngebiets an der Schillerstraße ist zunächst eine 3 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen; östlich davon setzt der Plan einen 6 m breiten Streifen fest, in dem eine höchstens zweigeschossige Bebauung sowie eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 168 m über NN zulässig ist. Weiter östlich schließt sich der größte Bereich des MK1 an, für den eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe von 174 m über NN festgesetzt ist. Im Bereich des Neuen Markts schließt sich eine viergeschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe von 174 m über NN an. Weitere Kerngebiete MK2 bis MK8 werden für die Bebauung am Neuen Markt und entlang der Kaiserstraße sowie für das Wohn- und Geschäftshaus Windhövel 1 festgesetzt. Die nördlich des letztgenannten Wohn- und Geschäftshauses an der Schillerstraße liegende Bebauung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die weiteren textlichen Festsetzungen des angefochtenen Bebauungsplans befassen sich unter anderem mit Nutzungsausschlüssen im allgemeinen Wohngebiet (Ziffer 1.1) sowie im Kerngebiet und erlauben sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses in den MK1 bis MK6 und MK8 sowie ohne Beschränkungen im MK7 (Ziffer 1.2). Die textlichen Festsetzungen enthalten darüber hinaus Regelungen zum Maß der baulichen Nutzungen (Ziffer 1a), zu Flächen für Stellplätze (Ziffer 2), zur Zulässigkeit von baulichen Nebenanlagen innerhalb öffentlicher Grünflächen (Ziffer 3), zum Gehrecht innerhalb der privaten Grundstücksflächen (Ziffer 4), zum Immissionsschutz (Ziffer 5) sowie zum Anbringen von Werbeanlagen und zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen (Ziffer 6).

Zum Erfordernis und Ziel der Planung führt die Planbegründung unter anderem aus, im Bereich Windhövel sollten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Haaner Innenstadt zwischen dem Schillerpark im Norden, dem Neuen Markt im Osten, dem südlichen Windhövelplatz und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Schillerstraße zu schaffen. Die Innenstadterweiterung solle die im Umfeld vorhandenen Nutzungsmischungen von Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungsnutzungen aufgreifen und sich so in das räumliche und funktionale Gefüge einbinden. Neben ergänzenden Wohn- und gewerblichen Nutzungen seien für diesen zentralen Standort auch Einzelhandelsflächen als Reaktion auf die erkannten Verkaufsflächendefizite geplant.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 nahm im Wesentlichen folgenden Verlauf:

Der Rat der Antragsgegnerin fasste am 24. Februar 1994 erstmals einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 143. Am 1. Dezember 2005 beschloss der Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss, zur Entwicklung der „Windhövel-Passage“ mit einem interessierten Projektentwickler zusammenzuarbeiten, und setzte das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans fort. In seiner Sitzung am 27. März 2007 beschloss der Rat der Antragsgegnerin über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen entsprechend dem Ergebnis der Prüfung in der Sitzungsvorlage sowie den Bebauungs-

plan Nr. 143 „Windhövel / Neuer Markt“ in der Fassung vom 14. Februar 2007 (erstmalig) als Satzung. Nach Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 BauGB beschloss der Rat der Antragsgegnerin am 24. Juni 2008 erneut über den Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ in der Fassung vom 26. Mai 2008 als Satzung und stimmte der Begründung in der Fassung vom 2. April 2008 zu. Der Beschluss wurde am 27. Juni 2008 im Amtsblatt der Antragsgegnerin bekannt gemacht. Dieser Bebauungsplan enthielt im Wesentlichen dieselben Festsetzungen wie der jetzt streitige Plan. Auf den Normenkontrollantrag der Antragstellerin hin stellte der 10. Senat des erkennenden Gerichts mit Urteil vom 19. März 2009 - 10 D 56/07.NE - die Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 143 „Windhövel“ der Antragsgegnerin fest. Der Rat der Antragsgegnerin habe bezüglich der Bebauung an der Kaiserstraße die für die Abwägung relevanten Belange des Lärmschutzes nicht sachgerecht ermittelt. Auch die hieran anknüpfende Gewichtung und Bewertung der gegenläufigen Belange, aufgrund der derzeitigen Verkehrsbelastung der B 228 werde die mit der Planung verbundene Erhöhung als gering und daher als unerheblich bewertet, sei zu beanstanden.

In der Folgezeit holte die Antragstellerin in Ergänzung der Verkehrs- und Schalltechnischen Untersuchung für die Entwicklungsmaßnahme Windhövelpassage in Haan der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus März 2006 ein ergänzendes Schalltechnisches Gutachten der Peutz Consult GmbH ein („Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 143 ‚Windhövel‘ der Stadt Haan, Auswirkungen des Gerichtsurteils des OVG Münster zur Normenkontrollklage“ vom 29. Mai 2009). Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Verkehrslärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Kaiserstraße / Königstraße für den Analyse- und Prognose-Fall auf der Grundlage der Ergebnisse der im Juni 2008 in Haan durchgeführten Verkehrszählungen ermittelt.

In seiner Sitzung am 23. Juni 2009 fasste der Rat der Antragsgegnerin den Beschluss zur (erneuten) Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 und zur Offenlage des Planentwurfs in der Zeit vom 6. Juli bis zum 7. August 2009. Im Rahmen der Offenlage machte unter anderem die Antragstellerin mit Schriftsatz ihrer da-

maligen Prozessbevollmächtigten vom 7. August 2009 (Eingang per Fax am gleichen Tag bei der Antragsgegnerin) Einwendungen gegen die Planung geltend.

In seiner Sitzung am 6. Oktober 2009 beschloss der Rat der Antragsgegnerin über die im Rahmen der Offenlage zum Planentwurf vorgebrachten Anregungen sowie den angefochtenen Bebauungsplan Nr. 143 in der Fassung vom 25. Mai 2009 als Satzung.

Der Bebauungsplan wurde im Amtsblatt der Antragsgegnerin vom 16. Oktober 2009 öffentlich bekannt gemacht. Auf eine entsprechende Rüge der Antragstellerin hin wurde die Planurkunde am 16. Dezember 2010 mit einem neuen Ausfertigungsvermerk versehen und im Amtsblatt der Antragsgegnerin vom 17. Dezember 2010 mit Rückwirkung zum 4. Juni 2010 erneut öffentlich bekannt gemacht. Eine weitere öffentliche Bekanntmachung - ebenfalls mit Rückwirkung zum 4. Juni 2010 - erfolgte im Amtsblatt vom 9. September 2011, nachdem die Antragsgegnerin auf der Planurkunde den Hinweis zur Einsichtnahme in die DIN 4109 sowie die VDI 2719 aufgenommen hatte.

Bereits am 3. März 2010 hatte die Antragstellerin den vorliegenden Normenkontrollantrag gestellt. Sie begründet diesen im Wesentlichen wie folgt:

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen seien in mehrfacher Hinsicht fehlerhaft. Es fehle an einer Rechtsgrundlage für die getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit der Wohnnutzungen in den festgesetzten Kerngebieten. Die textliche Festsetzung Ziffer 1.2 eröffne die Möglichkeit, dass in dem festgesetzten Kerngebiet vorwiegend gewohnt werde. Damit sei die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets nicht mehr gewahrt. Ein Fall des § 7 Abs. 4 BauNVO liege nicht vor. Für den Ausschluss von Vergnügungsstätten fehle es an hinreichenden städtebaulichen Gründen. Insbesondere sei ein trading-down-Effekt nicht konkret zu befürchten. Für die unter Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen getroffene Modifizierung der in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen fehle es ebenfalls an der erforderlichen Rechtsgrundlage bzw. städtebaulichen Rechtfertigung.

Der Plan leide in mehrfacher Hinsicht an beachtlichen Abwägungsmängeln. So sei das Verkehrsaufkommen in der Kaiserstraße und damit im Untersuchungsgebiet nicht ausreichend ermittelt worden. Dort habe in der Spitzenzeit zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr lediglich eine Zählung stattgefunden.

Die schalltechnische Untersuchung vom Mai 2006 habe zu Unrecht ausschließlich das geplante ITG-Einkaufszentrum in den Blick genommen. Die Errichtung dieses Einkaufszentrums im Plangebiet stelle lärmtechnisch nicht den worst case-Fall dar. Der 10. Senat des erkennenden Gerichts habe in seinem Urteil vom 19. März 2009 festgestellt, dass der Bebauungsplan als Angebotsplan vielfältige Nutzungen (Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen) ermögliche, die über ein reines Einkaufszentrum und dessen Nutzung weit hinausgingen. Dies gelte insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Umsetzung des von der Antragsgegnerin avisierten ITG-Einkaufszentrums nicht absehbar sei. Auch sei die der schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegende Annahme von nur einhundert Pkw-Bewegungen in der Nachtzeit und zehn Pkw für die lauteste Nachtstunde in jedem Fall zu niedrig. Dies gelte sowohl angesichts der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in den festgesetzten Kerngebieten als auch aufgrund der dreißig notwendigen Stellplätze für die Wohnungen im Gebäude Windhövel 1. Die Zahl von nur zehn Pkw-Bewegungen in der lautesten Nachtstunde sei aufgrund der Öffnungszeiten der Geschäfte im Einkaufszentrum bis 22.00 Uhr und den im Kerngebiet zulässigen Gastronomiebetrieben unrealistisch. Die Parkplatzlärmstudie könne nicht einfach übernommen werden. Insoweit verstoße die Antragsgegnerin auch gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Durch eine Regelung der Öffnungszeiten der Tiefgarage oder der Betriebszeiten der Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe lasse sich nicht sicherstellen, dass in der lautesten Nachtstunde nur zehn Pkw die Garagenzufahrt befahren würden. Eine Beschränkung der Anzahl der Zu- und Abfahrten pro Stunde sei unverhältnismäßig, weil sie dazu führe, dass gegebenenfalls Nutzer die Tiefgarage nicht mehr verlassen könnten.

Des Weiteren habe die Antragsgegnerin im Rahmen der Abwägung unzulässigerweise die Verlegung der Hauptverkehrsachse der Königstraße als lärmmindernde Maßnahme berücksichtigt. Die Umsetzung dieser Maßnahme sei durch den Be-

bauungsplan Nr. 143 nicht gesichert. Soweit die Antragsgegnerin nunmehr auf den beabsichtigten Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung mit dem Träger der Straßenbaulast verweise, genüge dies nicht den Anforderungen einer rechtlichen Absicherung. Den Straßenbaulastträger treffe keine Verpflichtung, eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung abzuschließen. Es sei daher bei weitem nicht sicher, dass eine solche Vereinbarung überhaupt zustande komme.

Im Rahmen der Abwägung sei auch nicht hinreichend berücksichtigt worden, dass bereits im Ist-Zustand eine deutliche Überschreitung der Kerngebietswerte der DIN 18005 vorliege. Dies gelte sowohl für die Tagzeit als auch für die Nachtzeit. Die deutliche Überschreitung werde nach der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Peutz Consult GmbH vom 20. Mai 2009 und der ergänzenden Stellungnahme vom 17. Februar 2011 im Planzustand weiter erhöht. Gewichtige für die Planung sprechende städtebauliche Gründe, die eine solche weitere Erhöhung der bereits deutlich über den Immissionsrichtwerten liegenden Werte rechtfertigen könnten, seien nicht gegeben. Die Antragsgegnerin habe zudem verkannt, dass jede weitere Erhöhung einer bereits vorhandenen Lärmbelastung in gesundheitsschädlichem Ausmaß abwägungsbeachtlich sei und deshalb eine nennenswerte Veränderung darstelle. Unerheblich sei dabei, welches Ausmaß die weitere Erhöhung habe. Allein die Tatsache, dass eine nach Auffassung der Antragsgegnerin nicht nennenswerte Erhöhung stattfinde, führe nicht dazu, dass die Erhöhung im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt werden müsse.

Ein weiterer Abwägungsmangel ergebe sich aufgrund der Wiedereinführung des nächtlichen Ampelbetriebs im Bereich der geplanten Zufahrt Windhövel. Der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Peutz Consult GmbH vom 20. Mai 2009 liege die Annahme zugrunde, dass die Lichtsignalanlage nachts, d. h. von 22.00 bis 6.00 Uhr, außer Betrieb sei. Die Antragsgegnerin habe aber im Jahr 2010 die Lichtsignalanlage zur Gewährleistung der Sicherheit des Straßenverkehrs nachts wieder in Betrieb gesetzt. Diese Änderung der maßgeblichen Umstände habe eine erneute Abwägung im Zusammenhang mit der rückwirkenden Behebung der Ausfertigungsmängel erforderlich gemacht. Der nächtliche Betrieb der Lichtsignalanlage führe nämlich zu einer erheblichen Erhöhung der Immissionsbelastung an den Fassaden der Gebäude Kaiserstraße 5 und 7. Die fehlende

Erforderlichkeit einer erneuten Abwägung ergebe sich auch nicht aus der schalltechnischen Untersuchung vom 17. Februar 2011.

Abwägungsfehlerhaft sei auch die fehlende Berücksichtigung der zukünftigen Lärmbelastung der Wohngrundstücke entlang der Schillerstraße. Eine Prognose der Lärmbelastung an der Schillerstraße zur Nachtzeit fehle völlig. Insbesondere seien die von der Nutzung der im ersten Obergeschoss vorgesehenen offenen Parkpalette verursachten Lärmimmissionen im Außenwohnbereich der nur sechs Meter von dem Parkdeck entfernten Grundstücke der Schillerstraße zur Nachtzeit nicht ermittelt und bewertet worden. Darin liege eine unzureichende Ermittlung des Abwägungsmaterials, die auch beachtlich sei. Hinsichtlich des Gewerbelärms, der bei der Benutzung der privaten Verkehrsfläche als Folge der Anlieferung auf das Wohngrundstück der Antragstellerin einwirken werde, sei zu Unrecht unterstellt worden, dass eine Anlieferung nur zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr stattfinde. Da in dem projektierten Einkaufszentrum auch Lebensmittelmärkte vorgesehen seien, die heutzutage üblicherweise bereits um 7.00 Uhr öffneten, entspreche es allgemeiner Lebenserfahrung, dass die Anlieferung sogar vor 6.00 Uhr erfolgen könne. Zudem enthalte der Bebauungsplan keine Vorkehrungen dazu, dass nicht mehr Fahrbewegungen als die in dem schalltechnischen Gutachten unterstellten stattfinden würden.

Schließlich sei die Festsetzung der Schallschutzwand im nordwestlichen Bereich des Plangebiets, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nicht dargestellt sei, fehlerhaft. Die Antragsgegnerin sei im Rahmen der Abwägung zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Geländeoberfläche des angrenzenden Grundstücks im allgemeinen Wohngebiet höher als die Oberkante der derzeitigen Wand der Tiefgarageneinfahrt liege. Tatsächlich werde die vorgesehene Schallschutzwand das Niveau des Grundstücks der Antragstellerin aber nicht nur geringfügig, sondern sogar erheblich überragen.

Die Antragstellerin beantragt,

den Bebauungsplan Nr. 143 "Windhövel" der Antragsgegnerin für unwirksam zu erklären.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

Sie verteidigt den angefochtenen Bebauungsplan wie folgt:

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen seien rechtmäßig. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten werde in der Planbegründung mit hinreichenden städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Es fehle auch nicht an der erforderlichen Rechtsgrundlage für die Zulassung der Wohnnutzung in den festgesetzten Kerngebieten. Die Möglichkeit einer überwiegenden Wohnnutzung werde nicht eröffnet. In dem flächenmäßig größten Teil des Plangebiets seien höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Auch könnten im MK1 rein faktisch Wohnungen nur in ganz untergeordnetem Umfang überhaupt realisiert werden, weil hier Wohnungen größtenteils nur nach Norden ausgerichtet werden könnten, nach § 49 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW sei eine reine Nordlage aller Wohn- und Schlafzimmer aber unzulässig. Auch seien für das Plangebiet Lärmpegelbereich von III bis V festgesetzt (MK6, MK8 und MK5 tlw.). Wohnungen seien daher nur bei umfangreichen passiven Schallschutzmaßnahmen zulässig. Gewünscht werde Wohnnutzung in erster Linie am Neuen Markt. Nach wie vor verfolge sie im MK1 ein Einkaufszentrum (ohne Wohnnutzung) zu verwirklichen, welches den größten Teil des Plangebiets einnehme. Auch rechtfertigten vorliegend städtebauliche Gründe die erfolgte Festsetzung von Wohnnutzung, nämlich die Erhaltung und Fortentwicklung gewachsener Strukturen und das Entgegenwirken der Gefahr einer Verödung des Stadtbereichs.

Die Planung leide an keinem Abwägungsmangel. Die durch die Planung verursachten Lärmimmissionen seien im Sinne einer worst case-Betrachtung ermittelt worden. Die schalltechnische Untersuchung vom 26. Mai 2009 sei geeignet, die durch den Bebauungsplan ausgelösten Immissionskonflikte zuverlässig abzuschätzen. Die darin zugrundegelegten Verkehrsmengen resultierten aus einer im Juni 2008 durchgeführten umfassenden Verkehrszählung im Stadtgebiet von Haan. Weitere Grundlage für die Verkehrsmengen sei der prognostizierte Ziel- und Quellverkehr für das Einkaufszentrum.

Die schalltechnische Untersuchung habe die geringfügige Verlegung der Hauptverkehrsachse der Kaiserstraße im Bereich Windhövel lärmindernd berücksichtigen dürfen. Die Durchführung dieser Maßnahme vor Inbetriebnahme des Einkaufszentrums sei sichergestellt. Sie sei sich mit dem Träger der Straßenbaulast einig, eine Verwaltungsvereinbarung über den Bau einer separaten Rechtsabbiegerspur von der Kaiserstraße in den Windhövel abzuschließen. Zudem habe der Landesbetrieb Straßenbau NRW der vorliegenden Planung bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung zugestimmt. Im Übrigen erfordere die verkehrliche Erschließung des geplanten Einkaufszentrums die Einrichtung einer separaten Rechtsabbiegerspur in Richtung Windhövel am Knotenpunkt Kaiserstraße/Königstraße. Dies sei wiederum aufgrund der begrenzten Fahrbahnbreite nur möglich, wenn die Linksabbiegerspur von der Kaiserstraße in die Königstraße entfalle und dadurch die Hauptfahrbahn geringfügig von den Gebäuden an der Kaiserstraße in Richtung Süden abrücke.

Die Abwägung der Lärmschutzinteressen habe sich an den Grenzwerten der 16. BImSchV für Kerngebiete orientieren dürfen. Diese seien niedriger als die entsprechenden Orientierungswerte nach der DIN 18005. Sie habe die Lärmschutzinteressen der Anwohner trotz der prognostizierten Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV als nachrangig erachten dürfen. Richtig sei, dass die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet teilweise bereits jetzt einer nicht unerheblichen Lärmbelastung ausgesetzt sei. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung werde jedoch nicht erreicht. An verschiedenen Immissionsorten - im Wesentlichen an Gebäuden an der Kaiserstraße - würden die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Der zum Teil bereits jetzt gegebene Lärmpegel von 70 dB(A) tags werde allerdings nicht weiter erhöht; dieser Wert werde an keinem Immissionsort überschritten. Zudem betrage die für die Immissionsorte 4, 5 und 13 bis 21 (teilweise) prognostizierte Lärmpegelerhöhung gegenüber dem bisherigen Zustand der Lärmbelastung jedenfalls weniger als 1 dB(A). Dies sei akustisch nicht wahrnehmbar. Allein am Immissionsort 5 (Kaiserstraße 5, Süd-West-Fassade) betrage die Lärmpegelerhöhung 2,7 dB(A) tags im Erdgeschoss bzw. 2,0 dB(A) tags im ersten Obergeschoss an. Auch hier liege der prognostizierte Lärmpegel jedoch unterhalb von 70 dB(A). Dies habe der Rat erkannt und ordnungsgemäß abgewogen. Er habe auch berücksichtigen dürfen, dass die Rück-

seiten der betroffenen Gebäude im Lärmschatten der Kaiserstraße lägen und dort fast die Lärmwerte eines allgemeinen Wohngebiets aufwiesen. Dies ermögliche eine Nutzung als Wohnbereich sowie das Schlafen bei geöffnetem Fenster zu dieser Seite.

Ein Abwägungsfehler ergebe sich auch nicht aufgrund der Wiedereinführung des nächtlichen Ampelbetriebs. Die Lichtzeichenanlage im Bereich Windhövel sei im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, also in dem für die Abwägung maßgeblichen Zeitpunkt, für die Nachtzeit abgeschaltet gewesen. Eine erneute Abwägung sei daher nicht erforderlich gewesen, auch nicht soweit der Bebauungsplan rückwirkend bekannt gemacht worden sei. Im Übrigen habe sie, die Antragsgegnerin, als zuständige Straßenverkehrsbehörde gegenüber dem Träger der Straßenbaulast am 7. November 2011 die Nachabschaltung der Lichtsignalanlage gemäß § 45 Abs. 1 b Nr. 5 StVO angeordnet. Zudem sei die Lichtzeichenanlage im Bereich Windhövel seit dem Jahr 2010 Teil einer sogenannten intelligenten Ampelschaltung für den Verlauf der Kaiserstraße (B 228) durch das Haaner Stadtgebiet.

Der Belang Gewerbelärm sei von ihr ordnungsgemäß abgewogen worden. Die schalltechnische Untersuchung belege, dass auch unter Zugrundelegung eines worst case-Szenarios Immissionskonflikte gelöst werden könnten. Die Berücksichtigung von einhundert Pkw-Fahrten in der Nachtzeit sei nicht zu beanstanden. Grundlage für diese Annahme sei die zulässige Heranziehung der Parkplatzlärmstudie. Der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 für den Nachtzeitraum für den privaten Flächenanteil der Zufahrt zum Parkhaus über den Windhövelplatz werde damit eingehalten. Soweit im Hinblick auf das geplante Vorhaben der maßgebliche Richtwert der TA Lärm nachts im Bereich der Einfahrt zum Parkhaus teilweise nicht eingehalten werden könne, sei eine abschließende Konfliktlösung in zulässiger Weise auf die Ebene des Genehmigungsverfahrens verschoben worden. Eine Begrenzung der Anzahl der Fahrten in die Tiefgarage in der lautesten Nachtstunde auf zehn lasse sich durch eine Regelung etwa zu den Öffnungszeiten oder zu den Betriebszeiten von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben gewährleisten. § 15 BauNVO sei insoweit ein geeignetes Instrumentarium der Konfliktlösung.

Schließlich treffe es nicht zu, dass die zukünftige Lärmbelastung an der Schillerstraße nicht berücksichtigt worden sei. Die Wohnbebauung an der Schillerstraße sei in der schalltechnischen Untersuchung aus März 2006 betrachtet worden.

Der durch den Anlieferungsverkehr verursachte Gewerbelärm sei in der schalltechnischen Untersuchung ebenfalls ordnungsgemäß betrachtet und abgewogen worden. Die Zugrundelegung von (nur) zwei Anlieferungsfahrten während der Nachtzeit sei keineswegs lebensfremd. Im Übrigen bleibe es der Genehmigungsbehörde überlassen, die Einzelheiten des Vorhabens zu regeln. So könnten etwa Anlieferungen in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr mittels Nebenbestimmung in der Baugenehmigung gänzlich ausgeschlossen werden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakten sowie der von der Antragsgegnerin vorgelegten Planaufstellungsvorgänge verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Der Normenkontrollantrag ist zulässig (I.) und begründet (II.).

I. Der Antrag ist zulässig.

Die Antragstellerin ist antragsbefugt.

Nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO kann den Antrag auf Normenkontrolle jede natürliche oder juristische Person stellen, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Dabei sind an die Geltendmachung einer Rechtsverletzung keine höheren Anforderungen zu stellen als nach § 42 Abs. 2 VwGO. Es genügt, wenn der Antragsteller hinreichend substantiiert Tatsachen vorträgt, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Recht verletzt wird.

Vgl. BVerwG, Urteile vom 24. September 1998
- 4 CN 2.98 -, BRS 60 Nr. 46 = juris Rn. 8 ff.,
und vom 10. März 1998 - 4 CN 6.97 -, BRS 60
Nr. 44 = juris Rn. 12.

Die Antragsbefugnis steht danach regelmäßig dem Eigentümer eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks zu, der sich gegen sein Eigentum betreffende Festsetzungen wendet. So liegt der Fall hier. Das Grundstück der Antragstellerin (Schillerstraße 12) liegt im Geltungsbereich des angegriffenen Bebauungsplans Nr. 143 der Antragsgegnerin. Unmittelbar angrenzend an ihr Grundstück setzt der angefochtene Bebauungsplan - an Stelle der bislang dort befindlichen Tiefgarage mit ebenerdig angelegter Grünfläche - ein Kerngebiet MK1 fest. In dem MK1 soll nach den Vorstellungen der Antragsgegnerin eine zweigeschossige Einkaufspassage entstehen, die in Richtung Neuer Markt bis maximal vier Geschosse erhalten kann. Im Untergeschoss und auf einem Parkdeck oberhalb des Erdgeschosses sollen Stellplatzflächen entstehen. Die Anlieferung der im Untergeschoss angesiedelten Betriebe soll über eine nördlich des Grundstücks der Antragstellerin verlaufende Zufahrt, die als private Verkehrsfläche festgesetzt ist, erfolgen. Bei dieser Sachlage ist eine Beeinträchtigung von schützenswerten Eigentumsinteressen der Antragstellerin - insbesondere infolge einer Lärmzusatzbelastung - nicht von vornherein ausgeschlossen.

Der Antrag ist auch fristgerecht innerhalb der Jahresfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO gestellt worden. Der angefochtene Bebauungsplan wurde am 16. Oktober 2009 (erstmalig) im Amtsblatt der Antragsgegnerin öffentlich bekanntgemacht und der Normenkontrollantrag am 3. März 2010 gestellt.

II. Der Antrag ist auch begründet.

Der angegriffene Bebauungsplan leidet allerdings nicht an beachtlichen Form- oder Verfahrensmängeln.

Soweit der Bebauungsplan ursprünglich einen Verkündungsmangel aufwies, weil seine textliche Festsetzung Nr. 5 zum Immissionsschutz in der zunächst veröf-

fentlichten Fassung auf die DIN 4109 sowie die VDI 2719 Bezug nahm, ohne dass die Antragsgegnerin darauf hingewiesen hätte, dass die fraglichen technischen Regelwerke bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten wird,

vgl. insoweit zur DIN 4109: BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 2010 - 4 BN 21.10 -, NVwZ 2010, 1567 = juris Rn. 12 f.; OVG NRW, Urteile vom 6. Oktober 2011 - 2 D 132/09.NE -, S. 19 des amtlichen Umdrucks, vom 3. Januar 2011 - 7 D 88/08.NE -, juris Rn. 47, und vom 4. Oktober 2010 - 10 D 30/08.NE -, juris Rn. 52,

hat ihn die Antragsgegnerin jedenfalls in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB geheilt.

Vgl. zu dieser Möglichkeit: OVG NRW, Urteile vom 12. Mai 2011 - 2 D 90/09.NE -, S. 13 des amtlichen Umdrucks, vom 18. Februar 2011 - 7 D 52/10.NE -, juris Rn. 35 ff., vom 3. Februar 2011 - 2 D 34/09.NE -, S. 17 des amtlichen Umdrucks, und vom 3. Januar 2011 - 7 D 88/08.NE -, juris Rn. 50 ff.

Sie hat die Planurkunde um den Hinweis auf die Einsichtsmöglichkeit in die DIN 4109 sowie die VDI 2719 in ihren Räumlichkeiten („Stadt Haan, Planungsamt, Alleestraße 8, 42781 Haan“) ergänzt und den angefochtenen Bebauungsplan mit diesem Hinweis in ihrem Amtsblatt vom 9. September 2011 rückwirkend zum 4. Juni 2010 erneut in Kraft gesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ weist allerdings in materieller Hinsicht zu seiner Unwirksamkeit führende Mängel auf. Dem angefochtenen Bebauungsplan fehlt es zwar nicht an der städtebaulichen Rechtfertigung im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (dazu 1.). Allerdings genügt die textliche Festsetzung Ziffer 1.2, Sätze 1 und 2, zur Zulässigkeit von Wohnnutzung in den festgesetzten Kerngebieten nicht den materiell-rechtlichen Anforderungen (dazu 2.). Darüber hinausgehende Mängel - insbesondere was die Berücksichtigung der Lärmschutzbelange in der Abwägung betrifft - sind nicht gegeben (dazu 3.).

1. Der angefochtene Bebauungsplan ist städtebaulich erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Was im Sinne des § 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 im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind 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.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 11. Mai 1999
- 4 BN 15.99 -, BRS 62 Nr. 19 = juris Rn. 4; OVG
NRW, Urteil vom 25. Januar 2010 - 7 D
97/09.NE -, juris Rn. 41.

Nach der Planbegründung (vgl. hierzu Ziffer 1.7) verfolgt die Antragsgegnerin mit dem angefochtenen Bebauungsplan das Ziel einer Erweiterung der Haaner Innenstadt im Bereich des festgesetzten Kerngebiets MK1. Hierdurch sollen die bestehenden Funktionsdefizite, die durch die Untersuchung der CIMA (vgl. das Haaner Einzelhandelskonzept vom September 2006) bestätigt worden seien, behoben werden. Mit der Schaffung zusätzlicher Einzelhandelsflächen werde eine Stärkung der Haaner Innenstadt als Einzelhandelsstandort entsprechend der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums angestrebt. Neben der Behebung von funktionalen Versorgungsdefiziten sollen für die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt Synergieeffekte erreicht, die lokale Wirtschaftskraft gestärkt und zusätzliche Arbeitsplätze in Haan geschaffen werden. Die Planung einer Einkaufspassage und weiterer zentrentypischer Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 143 führe damit auch zu positiven sozioökonomischen Auswirkungen für die Antragsgegnerin insgesamt.

Mit dieser Zielsetzung, die durch das Haaner Einzelhandelskonzept vom September 2006 (vgl. dort insbesondere Ziffer 6.1 „Planvorhaben Windhövel-passage“) - insbesondere was die Annahme von Funktionsdefiziten in der Haaner Innenstadt und die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf den vorhandenen Einzelhandel betrifft - hinreichend fundiert ist, dient die vorliegende Planung der Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB), sowie der Umsetzung eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Bei der Festsetzung des Kerngebiets MK1 handelt sich auch nicht um einen (unzulässigen) „Etikettenschwindel“. Ein solcher liegt nur dann vor, wenn die planerische Festsetzung nicht dem entspricht, was von der Gemeinde tatsächlich gewollt wird, sondern nur vorgeschoben ist, um das eigentliche (unzulässige) Planungsziel zu verdecken.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 8. Februar 2000 - 4 BN 1.00 -, juris Rn. 10; OVG NRW, Urteile vom 12. Mai 2011 - 2 D 90/09.NE -, S. 14 des amtlichen Umdrucks, vom 19. April 2007 - 7 D 3/06.NE -, juris Rn. 35, und vom 7. März 2006 - 10 D 43/03.NE -, BRS 70 Nr. 21 = juris Rn. 127; Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage 2010, Rn. 758.

Davon ist vorliegend ebenso wenig auszugehen wie von einer sog. Gefälligkeitsplanung, die ohne jeden städtebaulichen Bezug allein der Durchsetzung privater Interessen - etwa des die Einkaufspassage realisierenden Investors - dient.

Vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 11. Mai 1999 - 4 BN 15.99 -, BRS 62 Nr. 19 = juris Rn. 5.

Insbesondere geht es der Antragsgegnerin mit der vorliegenden Planung faktisch nicht um die Ausweisung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum“. Die Planung soll - gerade auch im MK1 - eine Innenstadterweiterung ermöglichen, bei der

zwar die Einzelhandelsnutzung im Vordergrund stehen wird, die aber durchaus auch weitere innenstadttypische Nutzung aufweisen soll; es geht daher bei der Gesamtplanung nicht (nur) um die Realisierung eines reinen Einkaufszentrums (vgl. hierzu Ziffer 2.1 der Planbegründung sowie die Verwaltungsvorlage 61/039/2009 zum Satzungsbeschluss, Anlage 1, S. 9).

Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Rechtfertigung im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bestehen des Weiteren nicht insoweit, als im Bereich des MK1 entlang der Grenze zum festgesetzten allgemeinen Wohngebiet - hinter einem nicht überbaubaren 3 m breiten Streifen - durch die Festsetzung von Baugrenzen ein 6 m breiter Streifen ausgewiesen wird, in dem eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 168 m über NN zulässig sein soll. Zwar kann - wie auch die Antragsgegnerin erkannt und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt hat (vgl. Ziffer 2.1 der Planbegründung sowie die Beschlussvorlage 61/039/2009 zum Satzungsbeschluss, Anlage 1, S. 6) - die überbaubare Fläche in diesem Bereich - bei voller Ausnutzung der Gebäudehöhenfestsetzung - nur innerhalb eines durch das 16 m - Privileg nach § 6 Abs. 6 BauO NRW vorgegebenen Abschnitts ausgenutzt werden, wenn nicht - was bei Satzungsbeschluss nicht absehbar war - auf den angrenzenden Nachbargrundstücken entsprechende Abstandflächenbaulasten eingetragen werden. Dies führt allerdings nicht zur Unzulässigkeit der zur Bebaubarkeit des 6 m - Streifens getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung.

Ein Bebauungsplan - oder auch eine einzelne Festsetzung - verstößt lediglich dann gegen das Gebot der Erforderlichkeit der Planung, wenn er aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer vollzugsunfähig ist oder auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung bietet und damit den gestaltenden Auftrag der Bauleitplanung verfehlt. Ob dies der Fall ist, ist eine Frage der Einzelfallwürdigung

Vgl. BVerwG, Urteil vom 21. März 2002 - 4 CN
14.00 -, BRS 65 Nr. 17 = juris Rn. 10; OVG
NRW, Urteile vom 15. April 2011 - 7 D 68/10.NE -
, juris Rn. 51, und vom 7. April 2011 - 2 D

37/09.NE -, juris Rn. 74 mit weiteren Nachweisen.

Gemessen daran kann vorliegend nicht von einer Vollzugsunfähigkeit der in Rede stehenden Festsetzungen ausgegangen werden. In dem 6 m - Streifen soll nach den Vorstellungen der Antragsgegnerin eine „flache“ Bebauung - etwa für Lager Räume oder Nebenräume und Gänge - realisiert werden. Ein solche Bebauung bis zu der (weitgehend) im Abstand von 3 m zum allgemeinen Wohngebiet verlaufenden Baugrenze ist auch unter Wahrung der nach § 6 BauO NRW vorgeschriebenen Abstandflächen ohne Weiteres möglich, erfordert allerdings ggfs. ein Zurückbleiben hinter der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von 168 m über NN. Auch diese Höhenfestsetzung ist damit aber nicht von vornherein vollzugsunfähig, da sie - wie ausgeführt - (zumindest abschnittsweise) nach § 6 Abs. 6 BauO NRW oder jedenfalls bei Vorliegen einer Baulast ausgeschöpft werden kann. Gerade die Möglichkeit der Eintragung einer Abstandflächenbaulast auf den Nachbargrundstücken scheidet aber - auch wenn ein Teil der Nachbarn im Rahmen der Offenlage Einwendungen gegen die Planung erhoben haben - nicht auf unabsehbare Zeit von vornherein aus. Vom Fehlen einer städtebaulichen Funktion dieser Festsetzung kann daher nicht die Rede sein.

2. Materiell fehlerhaft sind aber die unter Ziffer 1.2, Sätze 1 und 2, der textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen, wonach in den festgesetzten Kerngebieten MK1 bis MK6 und MK8 sonstige Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses und im MK7 in allen Geschossen (allgemein) zulässig sind. Dieser Mangel führt auch zur Gesamtnunwirksamkeit des angefochtenen Bebauungsplans.

Die planerische Festsetzung von sonstigen Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO als allgemein in einem Kerngebiet zulässige Nutzung kann im Grundsatz zwar zur Verhinderung der Verödung einer Innenstadt städtebaulich gerechtfertigt sein. Dies gilt auch für die vorliegende Planung bzw. für den Innenstadtbereich Haan. Die durch den Bebauungsplan Nr. 143 erfolgte flächen-

deckende Zulassung von sonstigen Wohnungen überschreitet allerdings die gesetzlich hierfür durch § 7 BauNVO gezogenen Grenzen.

Nach § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind im Kerngebiet sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Mit „sonstigen“ Wohnungen sind solche ohne die Zweckbindung des § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO gemeint, die im Übrigen nach § 7 Abs. 3 BauNVO in einem Kerngebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden dürfen.

§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO gestattet allerdings keine unbeschränkte Festsetzung von Wohnungen für einzelne oder sämtliche Kerngebiete eines Bebauungsplans. Erlaubt sind vielmehr nur solche Festsetzungen, bei denen die allgemeine Zweckbestimmung des § 7 Abs. 1 BauNVO gewahrt bleibt. Anderenfalls würde die in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO normierte Pflicht des Plangebers verletzt, im Bebauungsplan nur ein in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichnetes und nach Maßgabe der §§ 2 ff. BauNVO näher ausgestaltetes Baugebiet festzusetzen.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22. Dezember 1989 - 4 NB 32.89 -, BRS 49 Nr. 74; OVG NRW, Urteile vom 18. Dezember 2009 - 7 D 62/08.NE -, juris Rn. 47, vom 13. November 2009 - 10 D 87/07.NE -, BRS 74 Nr. 69 = juris Rn. 45, und vom 19. Februar 2001 - 10a D 65/98.NE -, BRS 64 Nr. 24 = juris Rn. 7.

Kerngebiete erfüllen zentrale Funktionen innerhalb des städtebaulichen Ordnungsgefüges, indem sie vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs bieten. Welche Anforderungen an die Zentralität zu stellen sind, hängt von der Struktur und der Größe der jeweiligen Gemeinde ab. Insofern ist der Begriff der zentralen Einrichtung nach § 7 Abs. 1 BauNVO relativ.

Vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 28. Mai 2009
- 4 CN 2.08 -, BRS 74 Nr. 75 = juris Rn. 13, vom
6. Dezember 2000 - 4 B 4.00 -, BRS 63 Nr. 77 =
juris Rn. 9, und vom 28. Juli 1988 - 4 B 119.88 -,
BRS 48 Nr. 40 = juris Rn. 3.

Eine intensive Wohnnutzung ist in einem Kerngebiet dagegen nicht vorgesehen. So sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO dort grundsätzlich allein Betriebswohnungen allgemein zulässig. § 7 Abs. 4 BauNVO eröffnet darüber hinaus lediglich in Teilen eines Kerngebiets und nur aus besonderen städtebaulichen Gründen der Gemeinde die Möglichkeit, eine weitergehende Wohnnutzung zuzulassen. Ein Gebiet, welches einen hohen Anteil an Wohnnutzung aufweist, kann daher in aller Regel auch nicht als faktisches Kerngebiet qualifiziert werden.

Vgl. OVG NRW, Urteile vom 12. Mai 2011 - 2 D
90/09.NE -, S. 18 des amtlichen Umdrucks, und
vom 27. November 2006 - 7 D 118/05.NE -, BRS
70 Nr. 24 = juris Rn. 58.

Gemessen daran bestehen zwar im Grundsatz keine Bedenken, für die als MK1 bis MK8 überplanten Grundstücke eine Nutzung als Kerngebiet festzusetzen. Die Bereiche Neuer Markt und Kaiserstraße - letztere jedenfalls mit dem zum Plangebiet gehörenden Teilbereich - gehören zum zentralen Ortskern von Haan, in dem sich der innerstädtische Handel konzentriert (vgl. Ziffer 1.3 und 3.4.1 des Haaner Einzelhandelskonzepts vom September 2006). Soweit der tatsächliche Bestand im Plangebiet noch keine kerngebietstypische Nutzungsstruktur aufweist, ist jedenfalls nicht von vornherein auszuschließen, dass sich dort eine entsprechende Nutzungsstruktur entwickeln kann.

Vgl. zu diesem Aspekt OVG NRW, Urteil vom
12. Mai 2011 - 2 D 90/09.NE -, S. 19 des amtlichen Umdrucks.

Allerdings wäre im Falle der Umsetzung der hier maßgeblichen Regelungen in der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2, Sätze 1 und 2, des angefochtenen Bebauungsplans zur allgemeinen Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen in den festgesetzten Kerngebieten MK1 bis MK8 deren allgemeine Zweckbestimmung

nicht mehr gewahrt. Diese Regelungen eröffnen die Möglichkeit, dass die festgesetzten Kerngebiete vorwiegend der Wohnnutzung dienen, da in den planungsrechtlich möglichen - je nach einzeltem Kerngebiet - ein bis fünf Obergeschossen unbeschränktes Wohnen zulässig ist. Gebiete, in denen allgemein und nahezu überall gewohnt werden kann, sind aber keine Kerngebiete im Sinne von § 7 BauNVO mehr.

Vgl. OVG NRW, Urteile vom 18. Dezember 2009
- 7 D 62/08.NE -, juris Rn. 51, vom 13. November
2009 - 10 D 87/07.NE -, BRS 74 Nr. 69 = juris
Rn. 49, und vom 27. November 2006 - 7 D
118/05.NE -, BRS 70 Nr. 24 = juris Rn. 58.

Entscheidend für diese Beurteilung ist die konkrete Planungssituation, die sich hier dadurch auszeichnet, dass die Antragsgegnerin die Wohnnutzung mit den in Rede stehenden textlichen Festsetzungen nicht nur in Teilbereichen des Plangebiets, sondern flächendeckend ab dem ersten Obergeschoss - im MK7 darüber hinaus auch im Erdgeschoss - allgemein zugelassen hat. Zwar kommt es für die Annahme der Zweckentfremdung eines Kerngebiets nicht zwingend alleine darauf an, in welchem Umfang ein Bebauungsplan sonstiges Wohnen planerisch zulässt. Wäre etwa aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten faktisch auszuschließen, dass sich in einem Kerngebiet Wohnnutzung - ungeachtet seiner planungsrechtlichen Zulässigkeit - tatsächlich in einem erheblichen Umfang ansiedelt, wäre die Zweckbestimmung des Kerngebiets gleichwohl noch gewahrt. Von einer solchen Konstellation kann vorliegend aber nicht ausgegangen werden. Die Antragsgegnerin hat sich bei der (flächendeckenden) Zulassung von Wohnnutzung in den festgesetzten Kerngebieten vielmehr an der bestehenden Nutzungsstruktur im Plangebiet - insbesondere entlang der Kaiserstraße orientiert, die geprägt wird durch eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung von Geschäftsgebäuden mit sowohl gewerblicher Nutzung als auch Wohnnutzung in den Obergeschossen - sowie in den angrenzenden Kerngebieten - insbesondere im Bereich der Fußgängerzone, die ebenfalls durch eine Wohnnutzung in den Obergeschossen der angrenzenden Gebäude gekennzeichnet ist.

Vgl. Ziffer 2.1 der Planbegründung sowie Ziffer 3.4.1.1 des Haaner Einzelhandelskonzepts (in diesem sind - wohl entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur - lediglich in den Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen erfasst).

Unter Berücksichtigung dieser konkreten örtlichen Verhältnisse im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld, die bereits jetzt durch eine weitgehende Wohnnutzung in den Obergeschossen der vorhandenen Gebäude geprägt werden, besteht damit aber die Gefahr einer „Überfremdung“ der durch den angefochtenen Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiete durch Wohnnutzung.

Dem hält die Antragsgegnerin ohne Erfolg entgegen, der flächenmäßig größte Anteil des Kerngebiets entfalle auf die MK1 und MK7, wo eine Wohnnutzung nur auf einer Geschossebene verwirklicht werden könne; zudem solle nach dem nach wie vor verfolgte Konzept der ITG Immobilien Treuhand GmbH & Co im MK1 ein Einkaufszentrum - und keine Wohnnutzung - realisiert werden. Dieser Einwand geht zum einen deshalb fehl, weil im MK7 eine Wohnnutzung nach Ziffer 1.2, Satz 2, der textlichen Festsetzungen auch im Erdgeschoss und damit auf beiden maximal zulässigen Geschossen zulässig ist. Es ist also durchaus denkbar, dass in diesem rückwärtigen Bereich der Kaiserstraße sogar in einem erheblichen Umfang ausnahmslos Wohnnutzung realisiert wird. Nach der Planbegründung (vgl. dort Ziffer 2.1) hat die Antragsgegnerin die Wohnnutzung in diesem Bereich auch gerade zur Stärkung der Haaner Innenstadt in ihrer Funktion als Wohnstandort zugelassen.

Der Verweis der Antragstellerin auf das im MK1 in Planung befindliche Einkaufszentrum, das keine Wohnnutzung vorsieht,

vgl. zur Nutzungsstruktur des von der ITG geplanten Einkaufszentrums: Ziffer 6.1.1 des Haaner Einzelhandelskonzepts (Einzelhandelsfläche: 9.643 m², Gastronomie und Dienstleistungen: 464 m², insgesamt 501 Stellplätze im Untergeschoss und auf dem Parkdeck des ersten Obergeschosses); abrufbar unter www.haan.de,

greift deshalb nicht durch, weil es letztlich noch offen ist, ob es überhaupt zur Realisierung des von der ITG geplanten Einkaufszentrums kommen wird. Die Antragsgegnerin hat sich mit dem Bebauungsplan Nr. 143 für einen sog. Angebotsplan und nicht etwa für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 13 BauGB entschieden. Dies eröffnet einerseits einem potentiellen Investor bei der Realisierung eines Einkaufszentrums eine größere Flexibilität, führt andererseits aber dazu, dass eine Verpflichtung der ITG zur Umsetzung des Projekts (in seiner bisherigen Form) nicht besteht. Zudem ist im MK1 nur im Untergeschoss / Erdgeschoss Einzelhandel zulässig. Im Obergeschoss sind Gebäude dagegen anderweitig zu nutzen, wobei eine reine Wohnnutzung zulässig wäre. Auch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans schränken die Realisierung der im MK1 planerisch im Obergeschoss zulässigen Wohnnutzung nicht etwa von vornherein in einer Weise ein, die die hinreichende Gewähr bietet, dass sich Wohnnutzung (nur) in einem mit der Kerngebietsfestsetzung vereinbaren Umfang entwickeln wird. Dies gilt namentlich bei der gebotenen Gesamtbetrachtung aller festgesetzten Kerngebiete und der dort zulässigen Wohnnutzung.

Zudem greift die Erwägung der Antragsgegnerin, die Möglichkeiten der Entwicklung von Wohnnutzung im Bereich des MK1 seien mit Blick auf die Vorgabe des § 49 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW eher gering, im Wesentlichen nur den Fall, dass die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung, wie nach dem bisherigen Planungstand für das Einkaufszentrum, im Wesentlichen ausgeschöpft werden; demgegenüber sind andere Bauweisen, die eine weitergehendes Wohnen eröffnen, nach dem Plan ohne Weiteres möglich.

Die Gefahr einer "Zweckentfremdung" ergibt sich auch für die Kerngebiete MK2 bis MK8.

Die in MK2 bis MK8 in den Obergeschossen des Gebäudebestands vorhandene Wohnnutzung wird mit der Kerngebietsfestsetzung nicht nur festgeschrieben, sondern es wird - ungeachtet der nach Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen einzuhaltenden Anforderungen an den Immissionsschutz - mit der vorliegenden Pla-

nung die Möglichkeit zur massiven Ausweitung dieser Nutzungsart geschaffen. Für diese festgesetzten Kernbereiche, die - dies gilt insbesondere für die an der Kaiserstraße liegenden Bereiche - schon jetzt wohl tatsächlich eher den Charakter eines Mischgebiets als den eines Kerngebiets aufweisen, wenn man einmal von dem an der südwestlichen Ecke des Plangebiets an der Kreuzung Kaiserstraße/Schillerstraße vorhandenen Einzelhandelsbetriebs „Strauss Innovation“ absieht, der nach Angaben der Antragsgegnerin großflächig ist. Ausgehend von diesen tatsächlichen Verhältnissen ist nicht ernsthaft erkennbar, dass sich unter den eingeräumten planerischen Rahmenbedingungen - allgemeine Zulassung von Wohnnutzung in den Obergeschossen bzw. im MK7 unbeschränkt - hier eine kerngebietstypische Nutzungsstruktur entwickeln wird. Das gilt umso mehr, als dass gerade die Wohnnutzung an der Kaiserstraße gegenüber dem Bestand tatsächlich auch noch deutlich ausgeweitet werden kann und zwar nicht nur durch eine Umnutzung, sondern auch durch eine bauliche Erweiterung (Aufstockung) von Gebäude, da im MK6 bis zu drei Vollgeschosse zulässig sind. Soweit die Antragsgegnerin auf die dort - im Lärmpegelbereich V - einzuhaltenden baulichen Vorkehrungen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm (vgl. Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen) hinweist, stellt dies kein unüberwindbares Hindernis dar, zumal in der Planbegründung (vgl. 3.2.1.2, S. 18) ausgeführt wird, dass die Rückseite der betroffenen Gebäude im Lärmschatten der Kaiserstraße liegen würden und dort fast die Lärmwerte eines allgemeinen Wohngebiets aufwiesen.

Die das Plangebiet umgebenden örtlichen Verhältnissen führen ebenfalls nicht zu einer Relativierung der Annahme, der Charakter eines Kerngebiets sei bei einer überwiegenden Wohnnutzung im Plangebiet - und selbst einer solchen ausschließlich in den Kerngebieten MK2 bis MK8 - nicht mehr gewahrt. Das gilt namentlich für die Nutzung der dem Plangebiet gegenüber liegenden (südlichen) Seite der Kaiserstraße. Dieser Bereich weist kaum relevanten Einzelhandelsbesatz auf (vgl. S. 23, Abb. 18, des Haaner Einzelhandelskonzepts). Da es sich bei der Finanzschule NRW ebenfalls nicht um eine zentralörtliche, kerngebietstypische Einrichtung handelt, hat die dem Plangebiet gegenüberliegende Seite der Kaiserstraße eher eine mischgebiets- als eine kerngebietstypische Nutzungs-

struktur und kann daher eine überwiegende Wohnnutzung im Plangebiet nicht relativieren.

Die allgemeine Zulassung von sonstigen Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ist schließlich auch nicht im Hinblick darauf gerechtfertigt, dass nach § 15 Abs. 1 Satz. 1 BauNVO ein Vorhaben im Einzelfall unzulässig sein kann, wenn es nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspricht. Die Korrektur eines Bebauungsplans im Baugenehmigungsverfahren über dieser Vorschrift scheidet nämlich aus. Der Blick auf § 15 BauNVO kann eine planerische Zurückhaltung rechtfertigen, nicht aber eine planerische Fehleinschätzung heilen.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. März 1989
- 4 NB 8.89 -, BRS 49 Nr. 44 = juris Rn. 10; OVG
NRW, Beschluss vom 23. Dezember 2008 - 7 B
1443/08.NE -; Sächs. OVG, Urteil vom 3. März
2005 - 1 B 431/03 -, BRS 69 Nr. 37 = juris
Rn. 57.

So liegt der Fall auch hier, zumal es der Antragsgegnerin mit der Planung gerade darum geht, Wohnnutzung im Innenstadtbereich allgemein zuzulassen.

Die in Rede stehende textliche Festsetzung kann auch nicht auf § 7 Abs. 4 BauNVO gestützt werden. Hiernach kann für Teile eines Kerngebiets bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe festgesetzt werden, dass oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Die textlichen Festsetzungen in Ziffer 1.2, Satz 1 und 2, beschränken die Zulässigkeit von Wohnungen aber nicht auf Teile der durch den angefochtenen Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebiete und gehen damit über den Anwendungsbereich von § 7 Abs. 4 BauNVO hinaus. Zudem sind in den Obergeschossen nicht „nur“ - wie in § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO vorgesehen -, sondern „auch“ Wohnungen zulässig.

Vgl. zu vergleichbaren Fallkonstellationen: OVG NRW, Urteile 18. Dezember 2009 - 7 D 62/08.NE -, juris Rn. 53, und vom 13. November 2009 - 10 D 87/07.NE -, BRS 74 Nr. 69 = juris Rn. 51.

Soweit die Antragsgegnerin darauf verweist, aus § 7 Abs. 4 BauNVO ergebe sich, dass der Gesetzgeber es beim Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe - etwa der Gefahr einer Verödung eines Stadtbereichs - hinnehme, dass die Zweckbestimmung eines Kerngebiets in Teilbereichen nicht gewahrt sei, führt dies vorliegend nicht weiter. Die Antragsgegnerin ist gerade nicht den Weg gegangen, entsprechend ihren städtebaulichen Vorstellungen zu differenzieren und die Wohnnutzung nur in Teilen des Plangebiets - etwa nur am Neuen Markt - allgemein zuzulassen, sondern ermöglicht diese - wie ausgeführt - „flächen-deckend“, mit den in der gegebenen Planungssituation zu vernachlässigenden Einschränkungen betreffend die Nutzung der Erd- und Untergeschosse von Gebäuden. Sofern die Antragsgegnerin die Wohnnutzung weiterhin in diesem Umfang planerisch ermöglichen möchte, besteht im Übrigen selbst im Innenstadtbereich grundsätzlich die Möglichkeit der Ausweisung von Mischgebieten mit einer entsprechenden Feinsteuerung.

Die mit der textlichen Festsetzung verfolgte Zielsetzung, Wohnungen in nahezu allen Kerngebieten umfangreich zu ermöglichen, lässt sich schließlich auch nicht durch Rückgriff auf § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO erreichen. Hiernach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Es spricht bereits Vieles dafür, dass diese Vorschrift durch § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO als speziellerer Regelung verdrängt wird,

vgl. OVG NRW, Urteile 18. Dezember 2009 - 7 D 62/08.NE -, juris Rn. 54, und vom 13. November 2009 - 10 D 87/07.NE -, BRS 74 Nr. 69 = juris Rn. 52,

in jedem Falle aber wäre die Zweckbestimmung eines Kerngebiets bei der textlichen Festsetzung - wie bereits dargelegt - nicht gewahrt.

Die Unwirksamkeit der Regelungen in der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2, Sätze 1 und 2, macht den angefochtenen Bebauungsplan auch insgesamt unwirksam.

Die Unwirksamkeit einzelner Festsetzungen eines Bebauungsplans führt nur dann nicht zur Unwirksamkeit der übrigen Festsetzungen, wenn und soweit diese ohne den unwirksamen Teil sinnvoll bleiben (Grundsatz der Teilbarkeit) und zusätzlich die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch einen Plan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (Grundsatz des mutmaßlichen Willens des Normgebers). Maßgeblich sind also die konkreten Zielvorstellungen der Gemeinde. Die bloße Möglichkeit, dass die Gemeinde sich für eine eingeschränkte Planung hätte entscheiden können, reicht nicht aus. Vielmehr muss mit Sicherheit angenommen werden können, die Gemeinde wäre nach ihrem mutmaßlichen Willen in Unkenntnis der Unwirksamkeit einzelner Festsetzungen entsprechend verfahren.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 26. März 2009
- 4 C 21.07 -, BRS 74 Nr. 1 = juris Rn. 30,
Beschluss vom 8. August 1989 - 4 NB 2.89 -,
BRS 49 Nr. 35 = juris Rn. 15; OVG NRW, Urteil
vom 21. Juli 2011 - 2 D 59/09.NE -, juris Rn. 91.

Diese Voraussetzungen einer Teilunwirksamkeit sind vorliegend nicht gegeben. Es liegen keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür vor, dass die Antragsgegnerin den Bebauungsplan Nr. 143, wenn sie die Unzulässigkeit der getroffenen textlichen Festsetzung zur allgemeinen Zulässigkeit sonstiger Wohnungen erkannt hätte, unverändert auch ohne jegliche Sonderregelung für die Wohnnutzung beschlossen hätte. Denn ausweislich der Planbegründung (vgl. dort Ziffer 2.1) dient der Bebauungsplan ausdrücklich auch dazu, durch die Zulassung einer Wohnnutzung in den Obergeschossen „die vorhandenen Nutzungsstrukturen und Mischungen im Plangebiet selbst sowie im unmittelbaren Umfeld“ fortzuführen. Im MK7 - wo nach Satz 2 der Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen eine Wohnnutzung auch in den Erdgeschossen zulässig ist -, also im rückwärtigen Bereich der

an der Kaiserstraße liegenden (Geschäfts-)Häuser, „soll die Haaner Innenstadt auch in ihrer Funktion als Wohnstandort gestärkt werden“. Eine Festsetzung eines Kerngebiets ohne weitere Regelungen zur Wohnnutzung hätte demgegenüber zur Folge, dass dort Wohnnutzung nach § 7 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise und im Übrigen nur im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig bliebe. Dies legt den Schluss nahe, dass die Antragsgegnerin in jedem Fall die betroffenen Bereiche nicht ohne jede Differenzierung als Kerngebiet festgesetzt hätte bzw. durch Bestandsschutzfestsetzungen und/oder durch die Wahl einer anderen Gebietsart für Teile des Plangebiets, den in der Planbegründung zum Ausdruck gebrachten, Interessen Rechnung getragen hätte.

3. Im Hinblick darauf, dass die Antragsgegnerin nach wie vor die Realisierung eines Einkaufszentrums im Bereich Windhövel plant und daher möglicherweise ein weiteres Planaufstellungsverfahren durchführen wird, wird darauf hingewiesen, dass die von der Antragstellerin ansonsten gegen die Wirksamkeit des angefochtenen Bebauungsplans vorgetragenen Einwände nicht durchgreifen.

a) Der in der textlichen Festsetzung Ziffer 1.1 enthaltene Ausschluss von solchen Nutzungen - im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO -, die in einem allgemeinen Wohngebiet ansonsten ausnahmsweise zulässig sind, wird von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO getragen.

Nach dieser Vorschrift kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Ähnlich wie § 1 Abs. 5 BauNVO verlangt sie, dass für die entsprechende Festsetzung städtebauliche Gründe maßgeblich sind.

Da die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird, bedarf es für den Ausschluss der Ausnahmen keiner näheren städtebaulichen Begründung und demzufolge auch

keiner besonderen Rechtfertigung in der Planbegründung. Dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, setzt sie - im Unterschied zu § 1 Abs. 5 BauNVO und zu § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO - ebenfalls nicht voraus.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 17. Juni 2011 - 2 D 106/09.NE -, S. 40 des amtlichen Umdrucks; Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Auflage 2008, § 1 Rn. 107; Roeser, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 2. Auflage 2003, § 1 Rn. 75.

Daran gemessen widerspricht der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen in der textlichen Festsetzung Ziffer 1.1 nicht § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO. Die Antragsgegnerin hat diesen Ausschluss damit begründet, dass diese Nutzungen „in Bezug auf ihren Flächenbedarf sowie das mit den Nutzungen verbundene Immissionsverhalten nicht mit den Planungszielen für diesen Bereich vereinbar“ seien. Dies sind hinreichende städtebauliche Gründe für den erfolgten Ausschluss ansonsten (nur) ausnahmsweise zulässiger Nutzungen. Die von den Nrn. 1, 3, 4 und 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO erfassten Nutzungen haben in aller Regel - anders als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - einen größeren Flächenbedarf und sind dementsprechend häufig - wegen des mit ihnen verbundenen Verkehrs- und Gewerbelärms - mit höheren Immissionen verbunden. Von daher ist es im Hinblick auf die vorhandene Nutzungsstruktur in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet und dessen geringe Größe städtebaulich sinnvoll und gerechtfertigt, solche Nutzungen dort auszuschließen.

b) Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in den festgesetzten Kerngebieten (vgl. Ziffer 1.2, Satz 3, der textlichen Festsetzungen) kann auf § 1 Abs. 9 BauNVO gestützt werden.

Besondere städtebauliche Gründe im Sinne dieser Vorschrift, d. h. spezielle städtebauliche Gründe gerade für diese Differenzierung, liegen etwa vor, wenn Spielhallen oder sonstige Vergnügungsstätten einen „trading-down-Effekt“ bewirken.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 4. September 2008
- 4 BN 9.08 -, BRS 73 Nr. 26 = juris Rn. 8 mit
weiteren Nachweisen.

Derartige Gründe sind hier zu bejahen. Die Antragsgegnerin hat den Ausschluss von Vergnügungsstätten mit einem solchen „trading-down-Effekt“ begründet, wobei unter diesem Aspekt sämtliche der unter Ziffer 2.7 der Planbegründung genannten negativen Auswirkungen fallen. Dahinter steht das städtebauliche Konzept der Antragsgegnerin, den zentralen Innenstadtbereich für Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe zu sichern, die auch mit einem entsprechenden architektonischen Erscheinungsbild zu einem attraktiven und ausgewogenem Stadtzentrum beitragen. Dass der Betrieb von Vergnügungsstätten einem solchen Konzept zuwiderläuft, liegt auf der Hand. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass Haan eine räumliche sehr kompakte Innenstadt besitzt (vgl. Ziffer 3.4.1.1 des Haaner Einzelhandelskonzepts), in dem voraussichtlich schon eine geringe Zahl von Vergnügungsstätten erhebliche negative Auswirkungen haben könnte.

c) Die Festsetzung einer Schallschutzwand entlang der gemeinsamen Grenze der festgesetzten privaten Verkehrsfläche und dem allgemeinen Wohngebiet - hierbei handelt es sich um die nördliche Grenze des Grundstücks der Antragstellerin - kann auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gestützt werden. Da die Wand eine Höhe von lediglich 1,50 m haben soll, geht von ihr erkennbar weder eine erdrückende Wirkung noch eine sonstige unzumutbare Beeinträchtigung für die benachbarte Wohnnutzung aus. Dies gilt selbst dann, wenn die Geländeoberfläche des Grundstücks der Antragstellerin zu der Wand nicht steil abfallen sollte (so aber die Planbegründung, Ziffer 3.2.2), sondern die Wand das Niveau des Grundstücks - so die Antragstellerin - weitgehend mit der vollen Höhe von 1,50 m überragen würde. Eine etwaige Fehlvorstellung der Antragsgegnerin über die örtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses hätte daher nicht zu einem erheblichen Abwägungsmangel geführt (vgl. § 214 Abs. 3 Satz 2, 2. Halbsatz BauGB).

Bedenken hinsichtlich der textlichen Festsetzung zur Schallschutzwand bestehen auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Bestimmtheit. Die Wand ist zwar nicht zeichnerisch festgesetzt. Deren Standort ergibt sich mit hinreichender Deutlichkeit aber aus Ziffer 5 (Abs. 2) der textlichen Festsetzungen. Danach verläuft sie entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks der Antragstellerin.

d) Die Antragsgegnerin hat im Rahmen der Abwägung auch den Interessen der Anwohner, vor unzumutbaren Lärmimmissionen verschont zu bleiben, hinreichend Rechnung getragen.

aa) So hat die Antragsgegnerin die zu erwartenden Lärmimmissionen - und damit auch das Abwägungsmaterial - fehlerfrei ermittelt.

Für die Beurteilung des Verkehrs- bzw. Gewerbelärms sind die Gutachter der Brilon, Bondzio, Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (Verkehrs- und Schalltechnische Untersuchung für die Entwicklungsmaßnahme Windhövelpassage Haan vom März 2006; im Folgenden: BBW-Gutachten) und der Peutz Consult GmbH (Schalltechnische Untersuchung vom 20. Mai 2009 und - die erst nach Satzungsbeschluss vorliegende - Ergänzung vom 17. Februar 2011) von der Errichtung eines Einkaufszentrums mit 504 Stellplätzen und einer Zufahrt zur Kaiserstraße über Windhövel ausgegangen. Die Anlieferung der Betriebe soll auch über die private Verkehrsfläche nördlich des Grundstücks der Antragstellerin erfolgen. Mit dieser Annahme liegen die Immissionsprognosen „auf der sicheren Seite“.

Vgl. zu dieser Anforderung: Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage 2010, Rn. 428 f. mit weiteren Nachweisen.

Zwar weist die Antragstellerin zu Recht darauf hin, dass es sich vorliegend um eine Angebotsplanung handelt und die Realisierung des von der ITG geplanten Einkaufszentrums - wie unter 2. ausgeführt - keineswegs sichergestellt ist. Andererseits war im maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bei realistischer Betrachtung nicht erkennbar, dass für das MK1 ein (anderes) Vorhaben in

Betracht kommt, welches mit einem höheren Stellplatzbedarf und damit einhergehenden höheren Immission verbunden wäre. Zwar trifft es zu, dass der angefochtene Plan im MK1 „vielfältige Nutzungen im Gastronomie- und Freizeitbereich“ zulässt. Dass diese Nutzungen aber zwangsläufig mit einem höheren Verkehrsaufkommen verbunden wäre, ist nicht erkennbar, zumal solche Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der einschlägigen Richtwerte - insbesondere nach Ziffer 6.1 der TA-Lärm - nachzuweisen hätten. Von daher scheiden solche Nutzungen im MK1 von vornherein aus, die mit erheblichen Immissionen für die angrenzende Wohnung zur Nachtzeit verbunden wären; hierbei handelt es sich daher nicht um ein im Rahmen der Abwägung in den Blick zu nehmendes realistisches Szenario.

Der - im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgeblichen - Immissionsprognose der Peutz Consult GmbH vom 20. Mai 2009 liegt auch eine zutreffend ermittelte Verkehrsbelastung der Kaiserstraße zugrunde. Im Rahmen der Entwicklung eines kommunalen Verkehrsentwicklungsplans hat die Antragsgegnerin auf der ersten Stufe eine Zustandsanalyse und Verkehrsprognose 2025 durch das Büro Runge + Küchler, Ingenieure für Verkehrsplanung, erstellen lassen. Zur realistischen Abbildung der Verkehrsbelastungen im Straßennetz von Haan wurden im Rahmen der Zustandsanalyse an 39 Knotenpunkten und 16 Querschnitten Verkehrszählungen durchgeführt. Im Juni 2008 wurde an vier Tagen an den Knotenpunkten in der Zeit von 15:00 bis 18:00 Uhr der Kfz-Verkehr gezählt. Hierbei wurde nach den Fahrzeugarten Pkw und Lkw unterschieden. An zwei Querschnitten wurden 14 Stunden-Zählungen durchgeführt. Dabei decken sowohl die Knotenpunkte 5 (Bahnhofstraße / Schillerstraße) und 6 (Kaiserstraße / Martin-Luther-Straße) als auch der Querschnitt 2 (Kaiserstraße),

vgl. hierzu im Einzelnen den Schlussbericht des Büros Runge + Küchler vom November 2009 nebst Anlagen (insbesondere Anlage 4 „Verkehrszählungen“), abrufbar unter www.haan.de,

den für die vorliegende Planung und insbesondere die Beurteilung der Verkehrslärmbelastung in diesem Bereich relevanten Abschnitt der Kaiserstraße ab. Im

Hinblick auf diese aufwändige, das gesamte Stadtgebiet erfassende Bestandsanalyse, bestehen keine durchgreifenden Zweifel daran, dass damit ein realistisches Bild der Verkehrsbelastung der Kaiserstraße wiedergegeben worden ist. Dies gilt ungeachtet des Umstands, dass die Verkehrszählungen lediglich an einem Tag - am 17. bzw. 19. Juni 2008 - erfolgt sind. Es liegen nämlich keine Anhaltspunkte dafür vor, dass es sich bei diesen, außerhalb der Schulferien liegenden Werktagen - Dienstag bzw. Donnerstag - um eher verkehrsschwache Tage gehandelt hat.

Die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgebliche Immissionsprognose der Peutz Consult GmbH vom 20. Mai 2009 konnte auch in zulässiger Weise berücksichtigen, dass es im Falle einer Errichtung des Einkaufszentrums im MK1 aufgrund der Einrichtung einer Rechtsabbiegespur zu einer geringfügigen Verschiebung der Hauptfahrbahn der Kaiserstraße (B 228) von den vorhandenen Gebäuden im MK6 weg und damit dort zu einer Schallpegelreduzierung in Teilbereichen kommen wird. Zwar lag insoweit weder im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch liegt heute eine verbindliche Vereinbarung der Antragsgegnerin mit dem Träger der Straßenbaulast vor. Allerdings hat sich - worauf die Antragsgegnerin zu Recht hinweist - der Landesbetrieb Straßenbau NRW im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 29. Juli 2009 geäußert und ausdrücklich keine Bedenken geltend gemacht, sondern lediglich auf den beim Umbau der B 228 einzuholenden Sichtvermerk hingewiesen. Bereits zum damaligen Zeitpunkt stand aber fest und war für den Landesbetrieb erkennbar (vgl. den Entwurf der Planbegründung, Ziffer 3.2.1.2, Stand: 8. Juni 2009), dass die Antragsgegnerin die Einrichtung einer Rechtsabbiegespur beabsichtigt. Aufgrund der Stellungnahme des Landesbetriebs vom 29. Juli 2009 konnte die Antragsgegnerin daher bei Erlass des angefochtenen Bebauungsplans ohne Weiteres davon ausgehen, dass die Einrichtung einer solchen Rechtsabbiegespur, die zur Verhinderung eines Rückstaus in der Kaiserstraße erforderlich ist (vgl. S. 15 des BBW-Gutachtens), auch tatsächlich umsetzbar ist.

Die Immissionsprognose der Peutz Consult GmbH vom 20. Mai 2009 konnte des Weiteren von einer nächtlichen Abschaltung der Lichtzeichenanlage im Bereich

Kaiserstraße / Königstraße als Maßnahme des aktiven Schallschutzes ausgehen. Diese Abschaltung wurde zwar schon im Jahr 2010 von der Antragsgegnerin wieder rückgängig gemacht (vgl. die ergänzende Stellungnahme der Peutz Consult vom 17. Februar 2011). Allerdings hat die Antragsgegnerin vorgetragen, dass nunmehr unter dem 7. November 2011 gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau NRW eine nächtliche Abschaltung der Lichtzeichenanlage - von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr - gemäß § 45 Abs. 1b Nr. 5 StVO angeordnet worden sei, und auf entsprechende Nachfrage in der mündlichen Verhandlung erklärt, dass die Polizei unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit keine Einwände gegen diese Maßnahme erhoben habe. Im Hinblick auf diese Einschätzung der Polizei - die im Rahmen eines erneuten Planaufstellungsverfahrens zu dokumentieren wäre - bestehen auch für den Senat voraussichtlich keine Bedenken hinsichtlich der Umsetzbarkeit dieser lärm mindernden Maßnahme für den Planfall, zumal im Baugenehmigungsverfahren ohne Weiteres - etwa über die Öffnungszeiten des Einkaufszentrums bzw. der Tiefgarage - geregelt werden kann (hierzu auch bb), dass das Vorhaben keinen Verkehr hervorruft, der eine nächtliche Ampelschaltung aus Gründen der Verkehrssicherheit erfordern würde.

Die Aussagekraft der Immissionsprognose wird schließlich nicht dadurch in Frage gestellt, dass in ihr - nach den Angaben des Gutachters in der mündlichen Verhandlung - die durch die Einrichtung der Rechtsabbiegespur auf der Kaiserstraße erforderlich werdende Verlegung der Bushaltestelle nicht in den Blick genommen worden ist, und zwar weder für den derzeitigen Standort noch für einen neuen Standort. Für den derzeitigen Standort vor den Gebäuden Kaiserstraße 5 bis 11 ist dies bereits deshalb unproblematisch, weil der Wegfall der Bushaltestelle jedenfalls zu einer weitergehenden Reduzierung der Beurteilungspegel führen wird. Der neue Standort wird aber durch den angefochtenen Bebauungsplan nicht vorgegeben. Insoweit ist den Lärmschutzbelangen der betroffenen Anwohner daher bei der Entscheidung über den - noch nicht feststehenden - neuen Standort für die Bushaltestelle Rechnung zu tragen.

bb) Auf der Grundlage der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegenden, auf - wie ausgeführt - realistischen Annahmen beruhenden Gutachten hat die

Antragsgegnerin die Belange der Anwohner im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und in nicht zu beanstandender Weise gegenüber den für die Planung sprechenden Gründen als nachrangig angesehen.

(1) Hinsichtlich des sowohl auf der - außerhalb des Plangebiets verlaufenden - Kaiserstraße als auch auf dem im angefochtenen Bebauungsplan als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Windhövelplatzes auftretenden Verkehrslärms hat die Antragsgegnerin im Rahmen der Abwägung berücksichtigt, dass die Immissionsgrenzwerte sowohl der 16. BImSchV (Kerngebiet: 64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts) als auch der DIN 18005 (Kerngebiet: 65 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts) teils deutlich überschritten werden, sich diese Überschreitung der Grenzwerte aber im Wesentlichen aus der hohen Vorbelastung der Kaiserstraße ergibt. So liegen die Pegeldifferenzen zwischen Analysefall und Planfall nach dem Gutachten der Peutz Consult GmbH vom 20. Mai 2009 an den Immissionspunkten, an denen die vorgenannten Werte überschritten werden (IP 4, 13 - 15), bei max. 0,6 dB(A), lediglich am IP 5 wird eine Pegeldifferenz von bis zu 2,7 dB(A) erreicht. An den Immissionspunkten 4, 13 - 17 kommt es wegen der berücksichtigten lärmindernden Maßnahme (Abrücken der Hauptfahrbahn der Kaiserstraße von der Bebauung) sogar zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel.

Im Hinblick darauf konnte die Antragsgegnerin zudem ihrer Abwägung zugrunde legen, dass die durch Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG gezogenen Grenzen durch die vorliegenden Planung eingehalten werden.

Der Staat ist verpflichtet, durch sein Verhalten nicht die Gesundheit des Einzelnen zu verletzen; demgemäß dürfen zusätzliche, infolge eines Bebauungsplans auftretende Lärmbeeinträchtigungen nicht zu einer Gesamtbelastung führen, die eine Gesundheitsgefährdung darstellt. Hinsichtlich der Belastung durch Verkehrslärm beginnt der aus grundrechtlicher Sicht kritische Wert bei einer Gesamtbelastung durch Dauerschallpegel oberhalb der Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Auch marginale Lärmpegelerhöhungen können in diesem Bereich unzumutbar sein, wenn die Lärmvorbelastung ihrerseits bereits von so

hoher Intensität ist, dass sie sich dem Grad der Gesundheitsgefährdung nähert oder diesen gar erreicht.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 24. Oktober 2010 - 4 BN 28.10 -, juris Rn 3, Urteile vom 16. März 2006 - 4 A 1075/04 -, BVerwGE 125, 116 = juris Rn. 368, vom 10. November 2004 - 9 A 67.03 -, NVwZ 2005, 591 = juris Rn. 44, und vom 11. Januar 2001 - 4 A 13.99 -, BRS 64 Nr. 19 = juris Rn. 88 f.; OVG NRW, Urteile vom 7. Juli 2011 - 2 D 137/09.NE -, juris Rn. 170, vom 17. April 2008 - 7 D 110/07.NE -, NuR 2009, 572 = juris Rn. 222, und vom 13. März 2008 - 7 D 34/07.NE -, BRS 73 Nr. 39 = juris Rn. 140 ff.

Gemessen daran führt die vorliegende Planung auf der Grundlage der Immissionsprognose vom 20. Mai 2009 - wie ausgeführt - voraussichtlich nicht zu (weitergehenden) gesundheitsgefährdenden Lärmbeeinträchtigungen. Zwar liegen die für den Planfall prognostizierten Beurteilungspegel an dem Immissionspunkt 15 oberhalb des Werts von 70 dB(A) tags bzw. an den Immissionspunkten 13 bis 17 (teilweise) oberhalb des Werts von 60 dB(A) nachts. Allerdings führt die Planung hier - in dem hier allein relevanten Bereich oberhalb der vorgenannten Werte - durchweg zu einer Reduzierung, nämlich zwischen -0,1 und -0,7 dB(A), und damit nicht zu einer Intensivierung der Gesundheitsgefährdung. Dieser Befund erklärt sich plausibel namentlich aus der beschriebenen planbedingten Veränderung der Hauptachse der Straße.

Zudem hat die Antragsgegnerin der Verkehrslärmbelastung durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (vgl. Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen) Rechnung getragen. Bei dieser Sachlage bestand für die Antragsgegnerin keine Veranlassung daneben, in Bezug auf bereits vorhandene Nutzungen eine Entschädigung für Maßnahmen des passiven Schallschutzes nach bzw. entsprechend § 42 BImSchG gesondert in den Blick zu nehmen.

Anlass hätte hierfür zwar im Ansatz bestanden. Dies gilt insbesondere für den Bereich des als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Windhövelplatzes (insoweit

werden die Regelungen des Vorgängerbebauungsplans Nr. 41a übernommen; vgl. Ziffer 2.5 der Begründung des Bebauungsplans Nr. 143), über den nach den Vorstellungen der Antragsgegnerin die Erschließung des Einkaufszentrums erfolgen soll. Da dies eine Änderung des (baulichen) Ausbauzustands des Windhövelplatzes bedingt und die neue Erschließungsfunktion - mit der entsprechenden Verkehrszunahme - nach der vorliegenden Immissionsprognose vom 20. Mai 2009 auch zu Erhöhungen des Beurteilungspegels um mindestens 3 dB(A) an (angrenzenden) Immissionspunkten führt, liegt die Annahme einer „wesentlichen Änderung“ im Sinne von § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 42 Abs. 1 Satz 1 BImSchG nah (vgl. auch § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der 16. BImSchV). Hinsichtlich der ohnehin außerhalb des Plangebiets liegenden Kaiserstraße,

vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 19. April 2006 - 4 BN 11.06 -, BRS 70 Nr. 31 = juris Rn. 5,

sind solche Erhöhungen der Beurteilungspegel nach der Immissionsprognose vom 20. Mai 2009 dagegen nicht zu erwarten. Im Bereich des Windhövelplatzes werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Kerngebiet aber wiederum allein am Anwesen Kaiserstr. 5 und dort vor allem am Immissionspunkt 5 überschritten (Planfall: tags 68 dB(A) im EG und 1. OG, nachts 56 dB(A) im EG und 57 dB(A) im 1. OG), wobei aber bereits aufgrund der Vorbelastung - in erster Linie durch die Kaiserstraße - eine entsprechende Überschreitung vorliegt (Analyse-Fall 2008: tags 65 dB(A) im EG und 66 dB(A) im 1. OG, nachts 55 dB(A) im EG und 56 dB(A) im 1. OG). Ungeachtet eventuell bestehender Ansprüche einzelner Eigentümer nach § 42 BImSchG bietet § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aber keine rechtliche Grundlage für Festsetzungen über die Kostenerstattung von Schallschutzmaßnahmen.

Vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 17. Mai 1995 - 4 NB 30.94 -, BRS 57 Nr. 2 = juris Rn. 14, und vom 7. September 1988 - 4 N 1.87 -, BRS 48 Nr. 15 = juris Rn. 16 ff.

Dies schließt zwar nicht aus, dass der Plangeber - etwa in der Planbegründung - bestehende Ausgleichsansprüche aufgreift und dadurch die Abgewogenheit der

Planung dokumentiert. Konstitutive und für den Bestand des Plans, insbesondere unter dem Aspekt des Abwägungsgebots, tragende Bedeutung haben solche Verlautbarungen oder Hinweise jedoch nicht.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 7. September 1988
- 4 N 1.87 -, BRS 48 Nr. 15 = juris Rn. 29.

Von daher bestand vorliegend auch keine Verpflichtung der Antragsgegnerin, eventuelle - auch unabhängig von den Festsetzungen des angefochtenen Bebauungsplans bestehende - Entschädigungsansprüche nach § 42 BImSchG im Rahmen der Abwägung ausdrücklich in den Blick zu nehmen.

Soweit es im Übrigen an den Immissionspunkten 6 bis 11 zu teils deutlichen Erhöhungen der Beurteilungspegel im Planfall - sowohl tags als auch nachts - kommt, konnte dies von der Antragsgegnerin vernachlässigt werden, da dort die Grenzwerte der 16. BImSchV und der DIN 18005 für ein Kerngebiet deutlich eingehalten werden.

Dass sich die durch die Einrichtung der Rechtsabbiegespur Richtung Windhövelplatz erforderlich werdende Verlegung der Bushaltestelle zu einer wesentlichen Veränderung dieser Ergebnisse führen wird, ist nicht erkennbar. Zudem wird der neue Standort der Bushaltestelle durch den angefochtenen Bebauungsplan nicht vorgegeben. Insoweit ist den Lärmschutzbelangen der betroffenen Anwohner daher bei Entscheidung über den neuen Standort für die Bushaltestelle Rechnung zu tragen.

(2) Hinsichtlich des durch die Nutzung der Tiefgarage des geplanten Einkaufszentrums (Zufahrt über den Windhövelplatz) verursachten Gewerbelärms greifen die von der Antragstellerin gegen die Abwägung vorgebrachten Einwendungen ebenfalls nicht durch.

Da - wie ausgeführt - das geplante Einkaufszentrum als „worst-case-Fall“ den vorliegenden Immissionsprognosen zugrundegelegt werden durfte, begegnet die auf der Grundlage der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für

Umwelt getroffene Annahme von 100 Kfz-Fahrten zur Nachtzeit keinen Bedenken. Die Tiefgarage des Einkaufszentrums kann sowohl von Anwohnern als auch von Besuchern der Haaner Innenstadt genutzt werden, so dass die Bildung eines Zwischenwerts von den in der Parkplatzlärmstudie erfassten Bewegungshäufigkeiten bei Tiefgaragen für Wohnanlagen einerseits und für gebührenpflichtige Parkplätze in der Innenstadt andererseits (vgl. hierzu Ziffer 5.3 und 5.9 der Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage, August 2007) sachgerecht ist. Inwieweit die konkreten Rahmenbedingungen der vorliegenden Planung die Antragsgegnerin dazu hätte veranlassen müssen, von diesen Vorgaben abzuweichen, zeigt die Antragstellerin nicht auf.

Ein Verstoß gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ergibt sich auch nicht deshalb, weil nach dem Gutachten der Peutz Consult GmbH vom 20. Mai 2009 (dort S. 4) die für das geplante Einkaufszentrum im Baugenehmigungsverfahren einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für die Nachtzeit (45 dB(A)) nur dann eingehalten werden, wenn zur lautesten Nachstunde nicht mehr als 10 Kfz die Tiefgarage befahren oder verlassen. Diese Bewegungshäufigkeit ist nämlich - anders als die Antragstellerin meint - realistisch und lässt sich insbesondere über eine Steuerung der Öffnungszeiten der Tiefgarage für die Nachtzeit sicherstellen. Dies wäre insbesondere der Fall, wenn man die Nutzung während der Nachtzeit auf die Anwohnerstellplätze beschränken würde. Bei angenommenen 30 Anwohnerstellplätzen (vgl. Ziffer 3.2.1, S. 18, der Planbegründung) und einer nach der Parkplatzlärmstudie (vgl. dort Ziffer 5.3, Tabelle 6) anzunehmenden Bewegungshäufigkeit von 0,09 je Stellplatz zur ungünstigsten Nachstunde läge man jedenfalls im sicheren Bereich. Davon ausgehend ist die Erwägung der Antragsgegnerin gerechtfertigt, die aufgeworfene Lärmproblematik werde sich im Baugenehmigungsverfahren sicher lösen lassen.

(3) Soweit die Antragstellerin weiter geltend macht, die Immissionsbelastung der Wohngrundstücke an der Schillerstraße sei nicht hinreichend berücksichtigt worden, da die vorliegenden Gutachten die durch die Nutzung des im 1. Obergeschoss des Einkaufszentrums geplanten Parkdecks zur Nachtzeit verursachten Immissionen nicht in den Blick genommen hätten, führt dies ebenfalls

nicht zu einem Abwägungsmangel. Insoweit kann nämlich - worauf die Antragsgegnerin zu Recht hinweist - die Nutzung des Parkdecks ebenfalls ohne Weiteres im Baugenehmigungsverfahren geregelt und insbesondere für die Nachtzeit untersagt werden. Eine solche Regelung ist realistisch, da eine Öffnung des Einkaufszentrums zur Nachtzeit nicht erfolgen soll und über eine Steuerung der Öffnungszeiten auch eine rechtzeitige - das heißt bis 22.00 Uhr erfolgte - Räumung des Parkdecks erreicht werden kann. Im Übrigen können die für die Nachtzeit - etwa für Anwohner - benötigten Stellplätze im Untergeschoss des Einkaufszentrums zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus werden nach der Schalltechnischen Untersuchung der BBW vom März 2006 durch den Anlieferverkehr tags über die nördlich des Grundstücks der Antragstellerin festgesetzte private Verkehrsfläche die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)) nicht überschritten. Auch insoweit kann durch Auflagen zur Baugenehmigung ein Anlieferverkehr zur Nachtzeit ausgeschlossen oder so beschränkt werden, dass es nicht zu Überschreitungen des Orientierungswerts für die Nachtzeit kommt. Der prognostizierten Überschreitung des Spitzenpegels (vgl. Ziffer 5.4.2 des BBW-Gutachtens) hat die Antragsgegnerin durch die Festsetzung einer entlang der nördlichen Grenze zum Grundstück der Antragstellerin verlaufenden Schallschutzwand Rechnung getragen. Durch diese kann - gutachterlich bestätigt - die Einhaltung des maximal zulässigen Spitzenpegels von 85 dB(A) erreicht werden.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO in Verbindung mit §§ 708 Nr. 10, 709 Satz 2, 711 ZPO.

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

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Aegidiikirchplatz 5, 48143 Münster, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich einzureichen.

Statt in Schriftform können die Einlegung und die Begründung der Beschwerde auch in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei den Verwaltungsgerichten und den Finanzgerichten im Lande Nordrhein-Westfalen - ERVVO VG/FG - vom 1. Dezember 2010 (GV. NRW. S. 647) erfolgen.

Im Beschwerdeverfahren müssen sich die Beteiligten durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Die Beteiligten können sich durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen. Auf die zusätzlichen Vertretungsmöglichkeiten für Behörden und juristische Personen

des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse wird hingewiesen (vgl. § 67 Abs. 4 Satz 4 der Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO - und § 5 Nr. 6 des Einführungsgesetzes zum Rechtsdienstleistungsgesetz - RDGEG -).

Brauer

Roitzheim

Dr. Maske

B e s c h l u s s

Der Streitwert wird auf 10.000,- Euro festgesetzt.

G r ü n d e :

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1 GKG und orientiert sich an Nr. 8 a) des Streitwertkatalogs der Bausenate des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 17. September 2003 (BauR 2003, 1883).

Brauer

Roitzheim

Dr. Maske

