



BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

BVerwG 4 CN 7.11
OVG 10 D 112/08.NE

Verkündet
am 27. März 2013
Jakob
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In der Normenkontrollsache

hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
auf die mündliche Verhandlung vom 27. März 2013
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Prof. Dr. Rubel,
den Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Gatz,
die Richterin am Bundesverwaltungsgericht Dr. Bumke und
die Richter am Bundesverwaltungsgericht Petz und Dr. Decker

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Antragsgegnerin wird das Urteil des
Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-West-
falen vom 12. April 2011 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entschei-
dung an das Oberverwaltungsgericht für das Land Nord-
rhein-Westfalen zurückverwiesen.

Die Kostenentscheidung bleibt der Schlussentscheidung
vorbehalten.

G r ü n d e :

I

- 1 Die Antragstellerin wendet sich gegen einen Bebauungsplan der Antragsgegnerin. Sie ist Eigentümerin eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks, auf dem sie unter anderem ein Mietlager betreibt.

- 2 Zu Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung führt die Planbegründung im Wesentlichen aus, der Bebauungsplan solle der Sicherung von Flächen für Gewerbe im Produktions- und Dienstleistungsbereich dienen. Eine weitere Entwicklung des Gewerbegebietes in Richtung Einzelhandel, Freizeit und Vergnügungsangebote entspreche nicht den stadtplanerischen Zielen zur Sicherung von Flächen für Gewerbe und gewerbliche Dienstleistungen. Wie der Bauantrag eines Discounters belege, bestehe ein Ansiedlungsdruck seitens des Einzelhandels. Trotz der Festsetzung von Gewerbegebieten seien im Plangebiet in nicht unerheblichem Umfang Wohnnutzungen entstanden. Die Planung solle die Konflikte zwischen den Nutzungen Gewerbe und Wohnen lösen. Darüber hinaus habe der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr ein Zentrenkonzept beschlossen, das eine Förderung der integrierten Innenstädte, Stadtteil- und Nahversorgungszentren vorsehe. Zu diesem Zweck sollten zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente an nicht integrierten Standorten grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liege nicht in einem dieser Zentren. Eine Lebensmittelmarktansiedlung könne auf der Grundlage des vorhandenen Planungsrechts nicht verhindert werden, widerspräche aber den Aussagen des „Räumlichen Ordnungskonzepts“, des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts“ und des in Erarbeitung befindlichen „Masterplans Einzelhandel“. Es seien negative städtebauliche Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungszentren zu befürchten.
- 3 Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Grundstücks der Antragstellerin straßenseitig ein Mischgebiet und im rückwärtigen Bereich ein Gewerbegebiet fest. Das Mischgebiet ist hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnnutzung und das Gewerbegebiet hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen gegliedert. Nach den textlichen Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet generell und im Mischgebiet mit im Einzelnen aufgeführten zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind in beiden Baugebieten - auch mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten - Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, „wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im

Plangebiet stehen“ (Annex-Handel). Für einen im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetrieb - Verkauf von Computern - trifft der Plan eine Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO.

- 4 Auf den Normenkontrollantrag der Antragstellerin hat das Oberverwaltungsgericht den Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Mischgebiet sei unwirksam. Diese Festsetzung sei weder zum Schutz der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche noch zur Stärkung des Zentrengefüges insgesamt städtebaulich erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Wollte der Plangeber Einzelhandel zum Schutz der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche ausschließen, müsse er im Einzelnen feststellen, dass bei vorausschauender Betrachtung Einzelhandel der ausgeschlossenen Art in jeder Form und in jedem Umfang, würde er im Plangebiet angesiedelt, den vorhandenen Einzelhandel in den konkret benannten zentralen Versorgungsbereichen nicht unerheblich schädigen würde. Der Rat habe mit Blick auf das benachbarte Stadtteilzentrum keine sortimentsbezogenen Untersuchungen angestellt, aus denen er Rückschlüsse auf die Auswirkungen künftigen Einzelhandels im Plangebiet ziehen könnte. Ausführungen in Bezug auf dieses Stadtteilzentrum seien ausschließlich pauschaler Art und entbehrten der notwendigen tatsächlichen Grundlage. Soweit die Planbegründung so zu verstehen sein sollte, dass ein im Plangebiet angesiedelter Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von Art und Umfang geeignet sei, den vorhandenen Einzelhandel im Hauptgeschäftszentrum nicht unerheblich zu schädigen, wäre eine solche Annahme auf der Grundlage von 244 750 m² Verkaufsfläche, einer Gesamtbindungsquote von 162 % und erheblichen Kaufkraftzuflüssen in allen Bedarfsbereichen fernliegend und nicht begründbar.
- 5 Mit dem Ziel, das Zentrumsgefüge zu stärken, lasse sich der Einzelhandelsausschluss ebenfalls nicht begründen. Erkenntnisse und Grundsätze des „Masterplans Einzelhandel“, der ein auf das gesamte Stadtgebiet bezogenes Konzept zur Zentrenstärkung enthalte, setze der Bebauungsplan nicht um. Der Rat habe schon nicht in Erwägung gezogen, dass Grundsatz 1 des Masterplans für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsflä-

che von 400 m² jedenfalls unter bestimmten Bedingungen Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausschlieÙe und deswegen empfehle, in Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu dieser VerkaufsfläÙe zuzulassen. Im Einzelfall sei zu prüfen, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll sei, in bestimmten Mischgebieten zentrenrelevanten Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen. Ob der Masterplan insoweit ein schlüssiges Gesamtkonzept erkennen lasse, bedürfe keiner Entscheidung, da der Rat diesem Konzept jedenfalls nicht gefolgt sei. Auch habe die nach dem Masterplan erforderliche Einzelfallbetrachtung im Aufstellungsverfahren nicht stattgefunden. Auch unabhängig von der Konzeption des Masterplans sei ein schlüssiges Planungskonzept nicht erkennbar, weil die getroffenen Festsetzungen die ihnen zugedachte Funktion, den Einzelhandel im Plangebiet zum Zwecke der Zentrenstärkung weitgehend auszuschließen, nicht erfüllten. Aus ihnen lasse sich keine hinreichend bestimmte umfängliche Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente herleiten. Für die - für das Mischgebiet und das Gewerbegebiet geltende - Ausnahmeregelung zur Zulässigkeit des Annex-Handels fehle die gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO erforderliche städtebauliche Rechtfertigung. Sie enthalte keine relative oder absolute flächenmäßige Begrenzung der Einzelhandelsaktivitäten. Damit sei nicht gewährleistet, dass bei den von der Ausnahme erfassten Gewerbebetrieben der angegliederte Einzelhandel nur eine mit den Zielsetzungen der Planung, die den Einzelhandel grundsätzlich verhindern wolle, noch vereinbare deutlich untergeordnete städtebauliche Bedeutung haben werde. Die Unwirksamkeit der Festsetzungen habe die Unwirksamkeit des Bebauungsplans insgesamt zur Folge. Die Unwirksamkeit des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten betreffe einen zentralen Regelungsbereich des Bebauungsplans. Außerdem sei nicht davon auszugehen, dass der Rat einen Bebauungsplan ohne die Ausnahmen von den festgesetzten Einzelhandelsausschlüssen beschlossen hätte. Ob der Bebauungsplan noch an weiteren Mängeln leide, könne offen bleiben.

- 6 Mit der vom Senat zugelassenen Revision macht die Antragsgegnerin eine Verletzung von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB geltend, dessen Anforderungen die Vorinstanz überspanne.

7 Die Antragstellerin verteidigt das angegriffene Urteil.

II

8 Die zulässige Revision der Antragsgegnerin ist begründet. Das Normenkontrollurteil verstößt gegen Bundesrecht (§ 137 Abs. 1 Nr. 1 VwGO).

9 1. Zutreffend hat das Oberverwaltungsgericht die Rechtsgrundlage für den im Bebauungsplan enthaltenen und dem Anspruch der Antragstellerin auf Erteilung eines Bauvorbescheides entgegenstehenden Einzelhandelsausschluss in § 1 Abs. 9 BauNVO gesehen und nicht nur für die Planung insgesamt, sondern auch für diese Einzelfestsetzung eine städtebauliche Rechtfertigung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verlangt (vgl. für eine Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO Urteil vom 26. März 2009 - BVerwG 4 C 21.07 - BVerwGE 133, 310 = Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 34 Rn. 11). Die Anforderungen, die die Regelung des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB an die städtebauliche Rechtfertigung stellt, hat das Oberverwaltungsgericht aber in bundesrechtswidriger Weise überspannt und deswegen die Wirksamkeit des Einzelhandelsausschlusses in nicht tragfähiger Weise verneint.

10 a) Dem Kriterium der städtebaulichen Rechtfertigung kommt nach der Rechtsprechung des Senats dieselbe Funktion zu wie demjenigen der Planrechtfertigung im Planfeststellungsrecht, nämlich die Planung, die ihre Rechtfertigung nicht in sich selbst trägt, im Hinblick auf die damit verbundenen Rechtseinwirkungen in Einklang mit den gesetzlich zulässigen Planungszielen zu bringen und auf diese Weise grundsätzlich zu rechtfertigen (vgl. hierzu Urteil vom 14. Februar 1975 - BVerwG 4 C 21.74 - BVerwGE 48, 56 <60> m.w.N.). Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind danach Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches 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, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag (Urteil vom 21. März 2002 - BVerwG 4 CN 14.00 - BVerwGE 116, 144 <146 f.> m.w.N.). In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt (vgl. bereits Urteil vom 3. Juni 1971 - BVerwG 4 C 64.70 - BVerwGE 38, 152 <157>; ebenso OVG Münster, Urteil vom 3. Juni 2002 - 7a D 92.99.NE - BRS 65 Nr. 38 S. 184). Sie betrifft die generelle Erforderlichkeit der Planung, nicht hingegen die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung. Dafür ist das Abwägungsgebot maßgeblich (Urteil vom 21. März 2002 a.a.O. S. 147), 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.

- 11 Für die hier in Rede stehenden Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO gilt nichts Abweichendes. Soweit hierfür „besondere städtebauliche Gründe“ gegeben sein müssen, bleibt dies ohne Einfluss auf den Maßstab des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Vielmehr werden zusätzliche Anforderungen des Festsetzungsinstrumentariums formuliert, die nach der Rechtsprechung des Senats nicht besonders gewichtige, sondern die auf § 1 Abs. 9 BauNVO gestützte Feindifferenzierung rechtfertigende Gründe verlangen (vgl. etwa Urteil vom 29. Januar 2009 - BVerwG 4 C 16.07 - BVerwGE 133, 98 Rn. 13 m.w.N.). Abwägungsfragen sind insoweit nicht aufgerufen.

- 12 Die dem Abwägungsgebot unterfallenden Einzelheiten der Planung werden auch dann nicht Teil der städtebaulichen Rechtfertigung im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn der Träger der Bauleitplanung - wie hier - die Erforderlichkeit seiner Planung durch eine Bezugnahme auf ein gemeindliches Planungskonzept begründet, dessen Vorgaben aber nur teilweise umsetzt. Wie sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ergibt, sind derartige Planungskonzepte als Belang im Rahmen der planerischen Abwägung - nur - zu berücksichtigen (Urteil vom 29. Januar 2009 a.a.O. Rn. 25 f.). Eine Bindung der Gemeinde, auch

im Sinne eines Alles-oder-nichts-Prinzips, kann deswegen nicht bestehen. Vielmehr kann es aufgrund einer ordnungsgemäßen Abwägung sogar geboten sein, das Planungskonzept im Rahmen einer konkreten Bauleitplanung nicht oder nur mit Abstrichen zu verfolgen. Aufgrund solcher Durchbrechungen mag das Planungskonzept zukünftig zwar seine steuernde Kraft nur noch in abgeschwächter Weise erfüllen oder sogar ganz einbüßen (Urteil vom 29. Januar 2009 a.a.O. Rn. 28). Daraus lässt sich aber nicht der Schluss ziehen, dass Bauleitplanungen, die ein gemeindliches Konzept - sei es im Hinblick auf die Zahl der darin vorgegebenen Ziele, sei es in Bezug auf die Intensität der jeweiligen Zielverfolgung - nur unvollständig umsetzen, von vornherein die städtebauliche Erforderlichkeit abzusprechen wäre. Ebensowenig hängt die städtebauliche Rechtfertigung davon ab, dass jede Abweichung oder unvollständige Umsetzung des Planungskonzepts den Anforderungen des Abwägungsgebots entspricht. Auch insoweit bleibt es bei dem dargelegten Maßstab des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

- 13 Aus der Entscheidung des Senats vom 26. März 2009 (a.a.O. Rn. 20) ist nichts Gegenteiliges herzuleiten. Soweit der Senat darin auf die sachlichen Rechtfertigungsgrenzen eines planerischen Konzepts im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB hinweist und ausführt, dass Festsetzungen, die nicht oder nicht vollständig der Realisierung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung dienen, deshalb auch nicht erforderlich sind, wollte er, wie sich aus dem Gesamtzusammenhang der für sich genommen möglicherweise missverständlichen Formulierung deutlich ergibt, nur die Selbstverständlichkeit zum Ausdruck bringen, dass ein Planungskonzept nicht solche planerischen Festsetzungen in einem Bebauungsplan rechtfertigen kann, die von vornherein nicht geeignet sind, dieses Ziel zu fördern. Deswegen hat er den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe zum Zwecke des mit dem Planungskonzept verfolgten Ziels der Zentrenstärkung beanstandet, soweit die ausgeschlossenen Betriebe aus tatsächlichen Gründen nicht im Zentrum angesiedelt werden konnten. Das hindert einen Planungsträger nicht, sich die rechtfertigende Wirkung eines Planungskonzeptes auch im Falle seiner nicht vollständigen Umsetzung zunutze zu machen, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans jedenfalls geeignet sind, einen Beitrag zur Förderung des Planungskonzepts zu leisten.

Davon kann allerdings nicht mehr ausgegangen werden, wenn die realistische Gefahr besteht, dass eine nur teilweise Umsetzung des Planungskonzept konkretisiert. In diesem Fall muss sich die Gemeinde auf andere städtebauliche Ziele stützen, um die Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu erfüllen.

- 14 b) Hieran gemessen hat das Oberverwaltungsgericht bei der Prüfung der Wirksamkeit der Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten einen zu strengen und mithin bundesrechtswidrigen Maßstab angelegt.
- 15 aa) Das gilt zunächst, soweit die Vorinstanz den Einzelhandelsausschluss mit dem Ziel der Zentrenstärkung als städtebaulich nicht gerechtfertigt ansieht.
- 16 In Einklang mit der Rechtsprechung des Senats (Urteil vom 26. März 2009 - BVerwG 4 C 21.07 - BVerwGE 133, 310 Rn. 19 m.w.N.) hat das Oberverwaltungsgericht die Stärkung der gemeindlichen Versorgungszentren als grundsätzlich tragfähiges städtebauliches Ziel angesehen, das den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel rechtfertigen kann. Es hat jedoch die Bezugnahme auf den dieses Ziel verfolgenden Masterplan der Antragsgegnerin nicht als hinreichende städtebauliche Rechtfertigung der Planung ausreichen lassen, weil die darin aufgestellten Grundsätze nicht vollständig umgesetzt würden. Das ist indes nicht erforderlich. Denn der Gemeinde ist es nicht verwehrt, die Vorgaben ihrer Planungskonzepte zwar als Argumentationshilfe zu nutzen, sie jedoch im Rahmen der konkreten Planung nicht in derselben Intensität zu realisieren. Dass die Gemeinde bei der Umsetzung ihrer Planungskonzepte keinem Alles-oder-nichts-Prinzip unterliegt, hat das Oberverwaltungsgericht zwar erkannt. Es hat aber den dargelegten bundesrechtlichen Maßstab verfehlt, wenn es für die Abweichungen nachvollziehbare Begründungen fordert, die auf der Ebene der Bauleitplanung ein schlüssiges Planungskonzept erkennen lassen, und wenn es die getroffenen Festsetzungen daran misst, ob sie den Einzelhandel „weitgehend“ ausschließen. Auf der Grundlage dieses Maßstabs ist die im Bebauungsplan enthaltene allgemeine Zulassung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten unter dem Gesichtspunkt der Zentrenstärkung nicht deswegen unwirksam, weil der Bebauungsplan von der in Grundsatz 1

des Masterplans enthaltenen Empfehlung, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² zuzulassen, keinen Gebrauch macht oder weil er die zulässigen Neben- oder Randsortimente künftiger Einzelhandelsbetriebe nach Art oder Umfang nicht weiter einschränkt und somit das Ziel der Zentrenstärkung möglicherweise nicht mit der gleichen Intensität verfolgt, wie sie der Masterplan für erwägenswert erachtet. Eine solche Regelung ist vielmehr erst dann zu beanstanden, wenn sie nicht geeignet ist, das Ziel der Zentrenstärkung zu fördern oder dieses Ziel gar konterkariert. Diese Prüfung hat das Oberverwaltungsgericht nicht vorgenommen.

- 17 bb) Auch soweit das Oberverwaltungsgericht den Einzelhandelsausschluss unter der Zielsetzung des Zentrumschutzes als städtebaulich nicht gerechtfertigt ansieht, überspannt es den dargelegten bundesrechtlichen Maßstab.
- 18 Entsprechend ihrer ständigen Rechtsprechung hält die Vorinstanz in einem solchen Fall Angaben des Plangebers für erforderlich, weshalb jegliche Form von Einzelhandel der besagten Art, würde er im Plangebiet angesiedelt, die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen in den geschützten Zentren unabhängig von der Art und dem Umfang des jeweiligen Warenangebotes schädigen würde. Dem ist nicht zu folgen.
- 19 Der Rechtsprechung des Senats ist ein solches Erfordernis nicht zu entnehmen. Danach bedarf es bei einem nur zum Schutz eines Zentrums erfolgten Einzelhandelsausschlusses der Ermittlung der konkret zentrenschädlichen Sortimente (Urteil vom 26. März 2009 a.a.O. Rn. 19). Über dieses, regelmäßig im Rahmen der Erstellung der Zentrenkonzepte zu erfüllende Erfordernis geht die Vorinstanz jedoch hinaus, wenn sie es als Anforderung an das Planaufstellungsverfahren und die Planbegründung ansieht. Eine solche Anforderung hat der Senat nicht gestellt. Sie ist auch nicht gerechtfertigt. Denn auch insoweit gilt der dargelegte Maßstab, nach dem es darauf ankommt, ob der festgesetzte Einzelhandelsausschluss geeignet ist, das vom Plangeber ins Auge gefasste städtebauliche Ziel zu fördern. Davon ist grundsätzlich auszugehen, wenn in einem Zentrenkonzept die für die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Zentren entscheidenden und mithin zentrenbildenden Sortimente festgelegt werden und

diese Sortimente in einem Bebauungsplan für ein Gebiet außerhalb der Zentren ausgeschlossen werden. Die weitergehende Anforderung des Oberverwaltungsgerichts ist systemfremd. Denn auch bei der Verfolgung des Ziels der Stärkung von Versorgungszentren geht es nicht um punktuelle Abwehr konkreter Gefahren, sondern um planerische Lenkung und mithin eine längerfristige Beeinflussung der Entwicklung, die bereits durch den Ausschluss der für die Zentren konstitutiven Sortimente an anderer Stelle bewirkt wird (vgl. zur Unterscheidung von Gefahren- und Planungsschwelle auch Urteil vom 30. August 2012 - BVerwG 4 C 1.11 - BauR 2013, 191 Rn. 16 ff.). Etwas anderes kann nur in offensichtlichen Ausnahmefällen gelten, in denen der Ausschluss zentrenbildender Sortimente keinerlei Beitrag zum Zentrenschutz leisten kann.

- 20 c) Den dargelegten bundesrechtlichen Maßstab verfehlt das Oberverwaltungsgericht auch, soweit es die den Annex-Handel regelnden Festsetzungen mangels städtebaulicher Rechtfertigung für unwirksam hält, weil sie keine relative oder absolute flächenmäßige Begrenzung der Einzelhandelsaktivitäten enthalten. Auf das für diese Regelung erkennbar einschlägige, nach den Feststellungen des Oberverwaltungsgerichts in der Planbegründung enthaltene Ziel, das Plangebiet für das produzierende bzw. dienstleistende Gewerbe zu sichern, geht die Vorinstanz in diesem Zusammenhang nicht ein. Dass aufgrund der Zulassung des Annex-Handels die Grundsätze des Masterplans nur in eingeschränktem Umfang umgesetzt werden mögen, steht der städtebaulichen Rechtfertigung dieser Regelung nach dem oben Gesagten nicht entgegen. Dass die Regelung das mit der Bauleitplanung ebenfalls verfolgte Ziel der Zentrenstärkung konterkariert oder der im Bebauungsplan geregelte Einzelhandelsausschluss wegen der Einbeziehung der Zulassung des Annex-Handels keinerlei Beitrag zur Förderung des Ziels der Zentrenstärkung leisten könnte, hat das Oberverwaltungsgericht nicht festgestellt und liegt auch nicht auf der Hand.
- 21 2. Da sich das Urteil der Vorinstanz auch nicht aus anderen Gründen als richtig erweist und der Senat mangels hinreichender Feststellungen nicht in der Lage ist, in der Sache selbst zu entscheiden, ist sie an das Oberverwaltungsgericht zurückzuverweisen.

- 22 Bei der vom Oberverwaltungsgericht vorzunehmenden Beurteilung, ob der im Bebauungsplan enthaltene Einzelhandelsausschluss geeignet ist, das Ziel der Stärkung oder des Schutzes der Versorgungszentren zu fördern, wird es von einem realitätsnahen Maßstab auszugehen haben, der nicht nach theoretischen Möglichkeiten fragt, sondern die konkreten Gegebenheiten im Plangebiet zugrunde legt und auf dieser Grundlage die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt. Für die Beantwortung der Frage, ob die fehlende Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente die Verfolgung der genannten Ziele konterkariert, wird deswegen zu bedenken sein, mit welcher Wahrscheinlichkeit und in welchem Umfang sich entsprechende Betriebe im Plangebiet ansiedeln werden. Dabei ist in rechtlicher Hinsicht einzubeziehen, dass auf der Grundlage der Senatsrechtsprechung (Urteil vom 24. November 2005 - BVerwG 4 C 10.04 - BVerwGE 124, 364 <365 f.>) Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² grundsätzlich nur in dafür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind, so dass Rand- und Nebensortimenten auch insoweit deutliche Grenzen gesetzt sind. Schließlich ist nicht erkennbar, dass das Oberverwaltungsgericht gehindert wäre, dem Begriff des Rand- und Nebensortiments als korrespondierendem Begriff zu dem des Hauptsortiments im Wege einer bundesrechtsfreundlichen Auslegung einen hinreichend begrenzten Inhalt zu geben, der - auch unter Einbeziehung der Berechtigung der Baugenehmigungsbehörde, weitere Konkretisierungen im Einklang mit diesen Vorgaben vorzunehmen - geeignet ist, negativen Auswirkungen zentrenschädlicher Sortimente auf die Zentren effektiv vorzubeugen. Sinngemäß gilt dies auch für die Regelung des Annex-Handels, für die mit Blick darauf, dass es sich um ein bloßes Anhängsel der Hauptnutzung handelt, die hierdurch ihre prägende Wirkung nicht verlieren darf, ein das mögliches Warenangebot begrenzender und mithin die zu seiner Zulassung erforderliche Ausnahmeentscheidung nach § 31 Abs. 1 BauGB hinreichend steuernder Regelungsgehalt durch Auslegung gefunden und festgeschrieben werden könnte.
- 23 Für den Fall, dass es im Rahmen der erneuten Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts auf die Frage ankommen sollte, ob der Masterplan oder die weiteren Planungskonzepte der Antragsgegnerin selbst den Anforderungen des § 1

Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechen, weist der Senat vorsorglich darauf hin, dass auch insoweit der unter 1. dargelegte Maßstab anzuwenden ist.

Prof. Dr. Rubel

Dr. Gatz

Dr. Bumke

Petz

Dr. Decker

B e s c h l u s s

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Revisionsverfahren auf 20 000 € festgesetzt.

Prof. Dr. Rubel

Dr. Gatz

Dr. Bumke

Petz

Dr. Decker