- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
01	**Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg**	Keine Stellungnahme eingegangen.
02	**DB Netz AG, Produktionsdurchführung Kiel, Planung und Steuerung**	Keine Stellungnahme eingegangen.
03	**Deutsche Bahn AG**	Keine Stellungnahme eingegangen.
04	**Deutsche Telekom AG, Niederlassung Nord, Ressort PTI 12 – 14.01.2014**	Keine Anregungen vorgetragen.
05	**Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Abteilung Facility Management**	Keine Stellungnahme eingegangen.
06	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat K 4 über die Standortverwaltung Itzehoe – 09.01.2014** Durch die im Bezug aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Interessengebietes der Luftverteidigungsanlage Brekendorf. Gegen die beabsichtigten Maßnahmen bestehen dennoch keine Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
10	**Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau**	Keine Stellungnahme eingegangen.
13	**Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein – 06.01.2014** Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
14	**Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein**	Keine Stellungnahme eingegangen.
15	**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Abt. 7 (Technischer Umweltschutz)**	Keine Stellungnahme eingegangen.
16	**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein**	Keine Stellungnahme eingegangen.
26	**Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Neumünster**	Keine Stellungnahme eingegangen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
27	**Handwerkskammer Lübeck – 09.01.2014** Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
28	**Stadtwerke Neumünster GmbH**	Keine Stellungnahme eingegangen.
29	**Schleswig-Holstein Netz AG**	Keine Stellungnahme eingegangen.
30	**Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Plön**	Keine Stellungnahme eingegangen.
31	**Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Fockbek**	Keine Stellungnahme eingegangen.
35	**Stadtwerke Neumünster Beteiligungen GmbH**	Keine Stellungnahme eingegangen.
51	**Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt**	Keine Stellungnahme eingegangen.
52	**Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauaufsicht / Untere Denkmalbehörde**	Keine Stellungnahme eingegangen.
53	**Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauaufsicht als untere Bauaufsichtsbehörde**	Keine Stellungnahme eingegangen.
54	**Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz – 11.12.2013**	Keine Anregungen vorgetragen.
55	**Fachdienst Bürgerservice, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Straßenverkehrsangelegenheiten – 09.12.2013**	Keine Anregungen vorgetragen.
61	**Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Kreisbauamt – 13.12.2013**	Keine Anregungen vorgetragen.
72	**Landrat des Kreises Plön, Kreisbauamt – 06.12.2013**	Keine Anregungen vorgetragen.
75	**Gemeinde Bönebüttel**	Keine Stellungnahme eingegangen.
76	**Landrätin des Kreises Segeberg, Fachdienst 61.00, Kreisplanung – 13.01.2014**	Keine Anregungen vorgetragen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
81	**Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Abt. Landesplanung (StK 3) – 20.12.2013**	
	Vom Stand des Verfahrens (erneute TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 und der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sondergebiet Rendsburger Straße“ der Stadt Neumünster für das Gebiet „zwischen der Rendsburger Straße im Westen, der Max-Johannsen-Brücke im Norden, den Gleisanlagen im Osten und den bahnzugehörigen Kleingärten im Süden im Stadtteil Gartenstadt“ sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Seitens der Landesplanung werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.
	Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht zuletzt mit Stellungnahme vom 20. Juni 2013 geäußert und bestätigt, dass der geplanten Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 und der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sondergebiet Rendsburger Straße“ der Stadt Neumünster und den damit verfolgten Planungsabsichten – verbunden mit einem Hinweis zur Behandlung des Geltungsbereiches in einer möglichen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster – keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.	
	Gegenüber dem Stand der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 06. Juni 2013 haben sich keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung sind, ergeben.	
	Insoweit wird – verbunden mit dem Hinweis auf die Stellungnahme vom 20. Juni 2013 – weiterhin bestätigt, dass der geplanten Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 und der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sondergebiet Rendsburger Straße“ der Stadt Neumünster und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.	Die mit Stellungnahme vom 20.06.2013 vorgetragene Anregung, das Gebiet im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts als Sonderstandort Typ A auszuweisen, wird zur Kenntnis genommen und fließt in die weiteren Planungsüberlegungen zu dieser Fortschreibung ein.
	Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	
	Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Innenministeriums gebe ich ergänzend folgende Hinweise / Anmerkungen: Im Hinblick auf die aktuelle Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sollte geprüft werden, inwieweit in der Darstellung der Art der Nutzung die eingeschränkte Funktion als Sonderstandort für den Einzelhandel deutlicher zum Ausdruck kommt.	Die Notwendigkeit einer konkreteren Zweckbestimmung für die Sondergebietsdarstellung in der FNP-Änderung wird nicht gesehen, da sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Detail aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt.
82	**Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, IV 26**	Keine Stellungnahme eingegangen.
84	**Einzelhandelsverband Nord e. V. – 15.01.2014**	Keine Anregungen vorgetragen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
85	**Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e. V. (VMG) – 09.01.2014**	Keine Anregungen vorgetragen.
87	**Polizeidirektion Neumünster, Sachgebiet 1.3 – 23.12.2013**	Keine Anregungen vorgetragen.
88	**Stadtteilbeirat Gartenstadt**	Keine Stellungnahme eingegangen.
89	**Landeskriminalamt, Sachgebiet 323 - 06.01.2014** In dem o. a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.	**Der Hinweis wird berücksichtigt.** Die Bauträger werden informiert.
91	**Sachgebiet III / -03-, Dezentrale Steuerungsunterstützung – 10.12.2013**	Keine Anregungen vorgetragen.
92	**Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, Abt. Grundstücksverkehr**	Keine Stellungnahme eingegangen.
93	**Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau**	Keine Stellungnahme eingegangen.
94	**Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Grünflächen**	Keine Stellungnahme eingegangen.
95	**Fachdienst Technisches Betriebszentrum – 10.12.2013**	Keine Anregungen vorgetragen.
96	**Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau / Kanalbau**	Keine Stellungnahme eingegangen.
97	**Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, AG Erschließung – 06.12.2013**	Keine Anregungen vorgetragen.
98	**Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, Klimaschutz – 08.01.2014**	Keine Anregungen vorgetragen.
101	**Rechtsanwälte und Notare Wegner, Stähr & Partner, Kiel – 15.01.2014** XXX (*Grundstückseigentümer, Name anonymisiert*) haben uns als Eigentümer des Grundstücks XXX (*Grundstücksangabe anonymisiert*) in Neumünster mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt. Ebenfalls mit ihrer Interessenwahrnehmung beauftragt hat uns die Firma XXX	

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	(*Firmenname anonymisiert*), vertreten durch XXX (*Name anonymisiert*). Auf uns lautende Vollmachten reichen wir nach. XXX (*Grundstückseigentümer*) sind – wie bereits erwähnt – Eigentümer des Grundstücks XXX (*Grundstücksangabe*) in einer Größe von XXX m² (*Grundstücksgröße anonymisiert*). Auf dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück betreibt die Firma XXX eine sogenannte Doppelspielhalle mit 9 bzw. 10 Geldspielgeräten. Die Stadt Neumünster schickt sich zur Zeit an, eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sondergebiet Rendsburger Straße“ aufzustellen und betreibt derzeit die 2. Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes. Anlass der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind ausweislich der ausliegenden Begründung Umstrukturierungen, die sich im nördlichen Teil des Plangebietes vollziehen sollen. So sollen auf den Flurstücken 14, 47 sowie 54 Gewerbegebäude teilweise seit längerer Zeit leer stehen. Diese sollen abgebrochen und durch einen Baumarkt ersetzt werden. Ziel der Planung soll es außerdem sein, die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben an die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes anzupassen. Für das Grundstück unserer Mandantschaft ist künftig die Festsetzung eines Sondergebietes mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,8 sowie eine Gebäudehöhe von 13 m vorgesehen. Als Art der baulichen Nutzung soll ein sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel und Gewerbe festgesetzt werden. Aus dem Text Teil B Ziffer 1 (A) ist zu entnehmen, dass das Sondergebiet künftig der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben dienen soll.	
	Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist künftig nicht mehr gegeben. Das bedeutet, dass die derzeit auf dem Grundstück unserer Mandantschaft ausgeübte Nutzung auf den Bestandsschutz gesetzt würde.	**<u>Die Anregung, der bestehenden Spielhalle im Plangebiet eine über den Bestandsschutz hinausgehende planungsrechtliche Absicherung zu gewähren, wird nicht berücksichtigt.</u>**
	Aus der Begründung des Bebauungsplanes ist nicht zu entnehmen, dass sich der Plangeber des mit der neuerlichen Planänderung verbundenen Eingriffs in bestehendes Baurecht in ausreichendem Maße bewusst ist bzw. in seine Erwägungen einbezieht. Insoweit ist es schon zweifelhaft, ob die Stadt Neumünster den maßgeblichen Sachverhalt als Grundlage der durch die Ratsversammlung zu treffenden Abwägungsentscheidung ausreichend ermittelt hat. Die Ermittlung aller abwägungsrelevanten Gesichtspunkte erfordert bei der Planänderung ebenso wie bei der Überplanung eines bebauten Gebietes eine erkennbare Bestandsaufnahme. Es ist zweifelhaft, dass hier eine solche umfassende Bestandsaufnahme stattgefunden hat. So dürften die abwägungsrelevanten Tatsachen nicht ausreichend erfasst worden sein. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die derzeit tatsächlich ausgeübten Nutzungen, insbesondere auf dem Grundstück unserer Mandantschaft. Wenn und soweit von einem Projektentwickler gegenüber der Stadt Neumünster der Eindruck erweckt worden sein sollte, die Firma XXX beabsichtige den Standort aufzugeben, ist dies ebenso unrichtig, wie ein möglicherweise geschaffener Eindruck, die Grundstückseigentümer würden sich mit anderen Nutzungsabsichten tragen. Der Bebauungsplanentwurf trägt den Bestandsschutzinte-	Die Aussage, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sei *künftig* nicht mehr gegeben, ist nur teilweise zutreffend, denn es erfolgt kein Eingriff in eine planungsrechtlich zulässige Nutzung. Die Zulässigkeit der Spielhalle besteht vielmehr bereits seit rund 15 Jahren nicht mehr: Die Nutzung entstand im Jahre 1989 auf einem Grundstück, das zu dieser Zeit dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen war und dessen Charakter nach § 34 Abs. 2 BauGB als Gewerbegebiet beurteilt wurde, in welchem die Nutzung einer Spielhalle als ausnahmsweise zulässig anzusehen war. Bei der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 33 (Rechtskraft 1987) sollte dieser Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt werden; für den betreffenden Teilbereich des B-Planes wurde jedoch keine Plangenehmigung erteilt, so dass er weiterhin als unbeplanter Innenbereich galt. Eine erstmalige rechtskräftige Überplanung dieses Grundstückes erfolgte im Jahre 1999 mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes. Hierbei wurde die Planungsentscheidung gefällt, diesen Bereich als Sondergebiet für den Einzelhandel festzusetzen, wobei neben den zulässigen großflächigen und sonstigen Einzelhandelsbetrieben (mit verschiedenen Beschränkungen der zulässigen Sortimente) gewerbliche Betriebe gemäß § 8 BauNVO weiterhin als zulässig bestimmt wurden. Spielhallen werden von dieser Regelung nicht erfasst, weil diese planungsrechtlich zu den Vergnügungsstätten zählen. Vergnügungsstätten bilden eine eigene planungsrechtliche Kategorie. Sie

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	ressen unserer Mandanten im Hinblick auf bereits verwirklichte Nutzungen nicht hinreichende Rechnung. Das durch Artikel 14 GG geschützte Interesse unserer Mandantschaft an der Fortführung der bisherigen Grundstücksnutzung hat der Plangeber bisher nicht ausreichend bewürdigt. Dabei ist anerkannt, dass das private Eigentum selbstverständlich und in hervorgehobener Weise zu den abwägungsbeachtlichen Belangen gehört (vgl. BVerwGE 47, 144; BVerwG BRS 54, Nr. 47). Insbesondere das private Interesse am Erhalt bestehender Nutzungsrechte ist unter Berücksichtigung des besonderen verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes abwägend zu berücksichtigen (vgl. BVerfG DVBl. 1999, 704). Vor diesem Hintergrund setzt die Überplanung solcher Bereiche im Interesse einer geordneten, den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechenden Entwicklung eine sorgfältige Bestandsermittlung voraus. Die konzeptionelle Ausgestaltung des Planes ist dann möglichst diesem Bestand anzupassen. Das schließt zwar grundsätzlich eine „Wegplanung“ bestehender Nutzungen aus sachlich gerechtfertigten Gründen nicht aus. Sie bedarf aber einer besonders sorgfältigen Prüfung und Begründung. Eine solche sachgerechte Abwägungsentscheidung setzt deshalb bei einem planbedingten Wegfall bestehender Nutzungsrechte im Regelfall voraus, dass sich der Plangeber mit der Frage auseinandersetzt, ob und in welchem Umfang der Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO der herausgehobenen Stellung privaten Eigentums Rechnung tragen kann und soll (vgl. BVerwG BRS 69, Nr. 31; OVG Münster, BRS 67, Nr. 12). Wenn schon die Festsetzungen auf Entwicklungsabsichten eines Projektentwicklers zurückgeführt werden sollen, muss sich aus der Abwägung nachvollziehbar ergeben, warum diese Absichten im Einzelfall den Eigentümerinteressen ausnahmslos vorgezogen werden und eine bestandsschützende Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO unterbleibt, obwohl das Konzept als informelle Planung jedenfalls nicht abwägungsfest ist (vgl. BVerwG, NVwZ 2009, 1103; BVerwG BauR 2008, 325; OVG Münster BauR 2009, 2016). Eine entsprechende Auseinandersetzung ist der Begründung zum Bebauungsplanentwurf nicht zu entnehmen. Es fehlt an einer nachvollziehbaren abwägenden Begründung für einen Verzicht auf bestandsschützende Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Hierzu ist der Plangeber jedoch zumindest deshalb verpflichtet, weil ihm die bestehenden Nutzungsinteressen und ggf. auch Nutzungspläne bekannt sind. Soweit nun eingewandt wird, dass nach § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei der Festsetzung von Sondergebieten die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach den Absätzen 4 – 10 keine Anwendung finden, vermag dies nicht zu dem Schluss zuführen, der Plangeber habe die vorbezeichneten Erwägungen nicht anzustellen. Aus dem Umstand, dass der Normgeber der BauNVO mit der Schaffung der Regelung des § 1 Abs. 10 BauNVO ein gesetzgeberisches Leitbild vorgegeben hat, lässt sich ohne weiteres schließen, dass dieses Leitbild sehr wohl auch bei der Festsetzung von Sondergebieten zu berücksichtigen ist. Auch die Festsetzung eines Sondergebietes ermöglicht es, bestandsschützende bzw. bestandssichernde Festsetzungen entsprechend dem Sinngehalt des § 1 Abs. 10 BauNVO zu treffen. Die aufgezeigten Defizite führen zu Abwägungsfehlern, die	sind daher keine gewerblichen Betriebe im Sinne des § 8 BauNVO. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sondergebiet war kein erklärtes Planungsziel der 1. Änderung, ansonsten hätten diese Nutzungen explizit als zulässig bestimmt werden müssen. Insoweit wurde für die vorhandene Spielhalle lediglich ein Bestandsschutz in der damals bereits ausgeübten Form eingeräumt. Diese Regelung traf im Rahmen des seinerzeitigen Planverfahrens nicht auf Bedenken der Grundstückseigentümer oder der Betreiber. Die Festsetzungen zu den neben dem Einzelhandel zulässigen Nutzungen wurden nunmehr aus der geltenden 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert in die 2. Änderung übernommen. Ein Eingriff in bestehende Baurechte in Bezug auf Vergnügungsstätten findet im Rahmen dieser Änderung somit nicht statt. Die Zulässigkeit gewerblicher Betriebe wurde deshalb beibehalten, weil sich das Gebiet aufgrund seiner Lage auch für gewerbliche Betriebe aller Art anbietet, und zwar insbesondere solche, die größere zusammenhängende Flächen benötigen. Spielhallen zählen nicht dazu und wurden daher nicht einbezogen. Es gibt in Neumünster andere Standorte, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen Struktur für Vergnügungsstätten geeignet sind. In diesem Bereich, dem westlich der Rendsburger Straße ein nahezu ausschließlich zu Wohnzwecken genutztes Gebiet gegenüberliegt, wird die Eröffnung der allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen – insbesondere im Hinblick auf den nächtlichen Schallschutz – für nicht angemessen erachtet. An den mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 verbundenen städtebaulichen Zielen hat sich seit 1999 nichts geändert, zumal Neumünster über einen überdurchschnittlichen Besatz an Spielhallen verfügt. Daher sah bzw. sieht die Stadt Neumünster keine Veranlassung, diese Festsetzung zum Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens zu machen und die Zulässigkeitssituation über den bestehenden Bestandsschutz hinaus zu erweitern. Die Belange der bestehenden Spielhallennutzung wurde insoweit Rechnung getragen, dass geprüft wurde, ob die Neufassung des Spielhallengesetzes den Bestandsschutz dieses Betriebes in Frage stellt. Dies ist jedoch nicht der Fall. Auch daraus resultiert keine Notwendigkeit, das Planungsrecht zugunsten dieser bestehenden Nutzung zu ändern.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	auch beachtlich sind, denn sie wären offensichtlich und von Einfluss auf das Ergebnis (§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Um der Abwägungsfehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes zu entgehen, ist es daher unabdingbar, zugunsten des Grundstücks meiner Mandantschaft Festsetzungen in sinngemäßer Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO vorzusehen, so dass meine Mandantschaft in die Lage versetzt wird, im Falle des Totalverlustes des Gebäudes einen Ersatzbau zu errichten und in die Lage versetzt wird, die Immobilie den sch fortentwickelnden Gegebenheiten, insbesondere auf Wettbewerbsebene, anzupassen, sie also zu ertüchtigen. Es wird daher jedenfalls vorzusehen sein, dass Erneuerungen der Anlage allgemein zulässig sind und das Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen jedenfalls ausnahmsweise zulässig sind. Wir heben nochmals hervor, dass die privaten Belange unserer Mandantschaft im Abwägungsvorgang grundsätzlich von wesentlicher Bedeutung sind und nur eine zutreffende Gewichtung zu einem gerechten Abwägungsergebnis zu führen vermag. Der Begriff des privaten Belanges ist dabei sehr weit zu fassen. Es gehören zu ihm nicht nur alle Interessen, die sich aus dem Eigentum ergeben. Er ist umfassender als das Interesse an der Erhaltung einer Rechtsposition (vgl. BVerwG BauR 1971, 100 ff.). Er umfasst selbstverständlich das aus dem Eigentum fließende Recht auf bauliche Nutzung, denn das durch Artikel 14 Abs. 1 GG gewährleistete (privatnützige) Eigentum gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (vgl. BVerwG DVBl. 1971, 741; BVerwG ZfBR 1988, 91 ff.). Die privaten Belange umfassen aber auch das nicht im Eigentum wurzelnde Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden. Das Gleiche hat im Prinzip für das durch Artikel 14 Abs. 1 GG ebenfalls geschützte Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zu gelten. Das wird sich der Plangeber zu vergegenwärtigen haben und den Bebauungsplanentwurf entsprechend anzupassen haben.	