

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen

Anlage 5:

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB einschließlich Abwägungsvorschlag

1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4.1 Ka „Gewerbegebiet Ost / Henry-Everling-Straße“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge gem. § 3(2) und 4(2) BauGB

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge gem. § 3(2) und 4(2) BauGB
vom 09.09. – 18.09.2015 und 25.09. – 26.10.2015

Lfd. Nr.	Institution	Wörtlicher Inhalt der Anregung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat I 3 Schreiben vom 03.09.2015	Seitens der Bundeswehr gibt es keine Bedenken oder Einwände. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30m nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Planungsebene des Flächennutzungsplanes. Eine Abwägung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Beschlussempfehlung: Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
2	Landesbetrieb Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Hamm Schreiben vom 08.10.2015	Wir verbleiben bei unserer Stellungnahmen vom 07.01.2015 mit dem Aktenzeichen: 20100/4403/2.10.07.06/A 1/144/14 und vom 23.09.2015 mit dem Aktenzeichen: 20100/4403/2.10.07 .06/A 1/89,90/15. Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren und nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Bebauungsplanes.	Der Hinweis auf das Schreiben vom 07.01.2015 wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung hierzu wird verwiesen. Beschlussempfehlung: Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
3	Schreiben vom 07.01.2015	Seitens der Autobahnniederlassung Hamm bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgende Bestimmungen berücksichtigt und im Bebauungsplan als "Hinweise" aufgenommen werden. Hochbauten jeglicher Art (folglich auch Werbeanlagen) in der Anbauverbotszone (40 Meter vom befestigten Fahrbahnrand) sind gemäß § 9 Abs. 1	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Planungsebene des Flächennutzungsplanes. Eine Abwägung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Beschlussempfehlung: Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

	i. V. m. Abs. 6 FStrG und den Richtlinien zur Werbung an Bundesautobahnen vom 17.09.2001 aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht unzulässig. Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone (40 bis 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand) bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Jede einzelne Werbeanlage ist daher gesondert zu beantragen. Über die Anbaubeschränkungszone des FStrG hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand, kann eine Werbeanlage nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO unzulässig sein. Daher ist die Beteiligung der zuständigen Bezirksregierung zwingend erforderlich. Ich bitte darum den befestigten Fahrbahnrand, die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone im Lageplan deutlich darzustellen. Schon zu Beginn der Planungsarbeiten für Baugebiete und andere immissionsempfindliche Gebiete oder Anlagen sind durch den Planungsträger im Bereich vorhandener oder geplanter Straßen wirksame Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrsimmissionen, vor allem durch ausreichende Abstände von den Hauptverkehrsstraßen, vorzusehen. Unter Hinweis auf die Grundsätze des § 50 BImSchG und des § 1 (3 und 4) BauGB bitte ich eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Eine Prüfung, insbesondere in schalltechnischer Hinsicht, über straßenplanerische und anbaurechtliche Belange hinaus, erfolgt von hier nicht.	
--	--	--

		Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren und nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.	
4	Landesbüro der Naturschutzverbände Schreiben vom 11.10.2015	zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 04.1 Ka „Gewerbegebiet Ost/ Henry-Everling-Straße“ der Stadt Kamen nehmen wir im Namen und mit Vollmacht des Naturschutzbundes Deutschland Landesverband NRW e.V. wie folgt Stellung: die Stadt Kamen beabsichtigt, die Umwandlung einer Sonderbaufläche „Baumarkt/Gartencenter“ und ein Industriegebiet GI in ein Gewerbegebiet GE umzuwandeln. Im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 04.1 Ka „Gewerbegebiet Ost / Henry-Everling-Straße“ aufgestellt. Der NABU-Kreisverband Unna begrüßt zunächst, dass im Stadtgebiet Kamen die Fläche an Industriegebieten reduziert wird und hofft, dass nicht an anderer Stelle erneut Industriegebiete ausgewiesen werden. Damit wird eine Zielsetzung im Nachhaltigkeitsbericht des Kreises Unna erfüllt: „Die Minderung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist aus ökologischen, und sozialen Gründen ein wesentlicher Eckpfeiler der nachhaltigen Entwicklung“. Eingriffsregelung Durch die Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft nach 5 14 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. 5 4 Land-	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung begrüßt werden. Die übrigen Anregungen und Hinweise des Schreibens betreffen jedoch nicht die Planungsebene des Flächennutzungsplanes. Eine Abwägung hierzu erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Beschlussempfehlung: Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

		schaftsgesetz (LG) NRW geschaffen, so dass eine entsprechende Abarbeitung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (u. a. Vermeidung, Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Kompensation) gern. 55 15- 18 BNatSchG zu erfolgen hat. Im der vorgelegten Begründung zum BP Nr.4.1 Ka Entwurf wird ausgesagt, dass keine Eingriffe in Natur und Landschaft gern. 5 14 BNatSchG erfolgen, da planungsrechtlich die Versiegelung des Bodens das zulässige Maß durch die Neuauaufstellung des BP nicht überschreitet. Diese Aussage ist sehr pauschal. Der NABU-KV-Unna weist in diesem Zusammenhang auf die 55 1 u.1a BauGB, die beinhalten, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die vorliegende Planung lässt leider nicht erkennen, dass Bodenschutz entsprechend der 55 1 u.1a BauGB gewürdigt wird. Eine Fläche, die bisher als Ackerfläche genutzt wird, soll versiegelt werden. Artenschutz Nicht ganz nachvollziehbar ist die im BP genannte Anzahl von 8 Fledermausarten, da es sich bei Plectus auritus um eine Doppelnennung handelt. Dies gilt auch für die genannte Anzahl der Amphibien, da Bufo calamita ebenfalls eine Doppel-	
--	--	---	--

		nennung ist. Es wurde nur eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von planungsrelevanten Arten genannt. Diese sind aber im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung noch zu bearbeiten. Der NABU-KV-Unna möchte im Rahmen des Artenschutzes anmerken, dass der § 39 BNatSchG von Absatz 1 bis 5 gilt und nicht nur § 39 BNatSchG Abs. 5, Satz 2 Gültigkeit hat.	
5	Telefonica Germany GmbH Schreiben vom 09.10.2015	Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden: In der Nähe Ihres Planungsgebietes verlaufen drei unserer Richtfunkverbindungen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein von Telefónica Germany genutzter Funkstandort (Standortnummer 359990283). Damit es zukünftig zu keinen Interferenzen kommt, sollte entlang dieser Richtfunktrassen, im Bereich des Plangebietes, folgende Bauhöhe nicht überschritten werden: Link 305555996 · max. Bauhöhe 32 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbereite). Link 305550929 und 305554925 · max. Bauhöhe 15 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 6 m (Trassenbereite). Die unteren Abbildungen auf der folgenden Seite zeigen eine Übersichts- und eine Detailkarte vom Planungsgebiet. In den Abbildungen ist das Plangebiet mit einer dicken orangen Linie eingezeichnet. Die anderen farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von	Die Anregung, die bestehenden Richtfunktrassen im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Zum einen ist eine nachvollziehbare Darstellung der Richtfunktrasse in dem räumlich eng umgrenzten Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht möglich. Zum anderen ist die Festlegung von zulässigen Gebäudehöhen nicht Gegenstand der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Abwägung hierzu erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

		Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Man kann sich diese Telekommunikationslinien als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung der Trassenverläufe. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Die Eckdaten für die Funkfelder dieser Telekommunikationslinien finden Sie auf einem separaten Blatt. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	
--	--	---	--

BÜRGER

Lfd. Nr.	Institution	Wörtlicher Inhalt der Anregung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
6	RA Josef Bösmeier FA. Westfalia Metallwaren GmbH & Co. KG	Hiermit zeige ich an, dass ich die Fa. Westfalia Metallwaren GmbH & Co. KG anwaltlich vertrete. Meine Mandantin wird durch o. g. neu ausliegenden Bebauungsplan erheblich betroffen. Namens und im Auftrag meiner Mandantin erhebe ich daher gegen den o. g. ausliegenden Bebauungsplan Einwendungen. Vorbemerkung: Die vorliegende Bebauungsplanänderung entfaltet eine enteignungsrechtliche Vorwirkung und greift damit unmittelbar in den Schutzbereich des Art. 14 GG ein. Wegen dieser enteignungsrechtlichen Vorwirkung (vgl. BVerwGE 45. 297/320, 327 und BVerfG NJW 1987, 1251. Boxberg) bedarf die vorliegende Bebauungsplanänderung somit einer auch vor Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG standhaltenden Rechtfertigung. Der eigentumsrechtliche Eingriff in das Eigentum meiner Mandantin aufgrund der Bebauungsplanänderung ist verfassungsrechtlich nur dann zulässig, wenn die Planungsmaßnahme als solche aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit zwingend erforderlich ist. Die Anforderungen des Art. 14 GG sind damit erheblich größer als die Anforderungen an eine sachgerechte Ausübung des Bebauungsplanungsermessens. Nach Maßgabe der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zum Begriff der "Erforderlichkeit der Enteignung" ist unter Berücksichtigung aller Gesichts-	Im Hinblick auf die langfristigen Nutzungsperspektiven der angesprochenen Flächen wurden im Rahmen der Überarbeitung der Planung auf Ebene des parallel verlaufenden Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 04.1 Ka „Henry-Everling-Straße“ die Möglichkeiten einer weiteren industriellen Nutzung des Standortes noch einmal geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine industrielle Nutzung der angesprochenen Flächen auch unter Berücksichtigung der immissionschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Umfeld des Plangebietes möglich ist. Vor diesem Hintergrund wird der Anregung, die angesprochenen Flächen im Flächennutzungsplan weiterhin als Industriegebiet darzustellen, gefolgt. Der Änderungsbereich wurde entsprechend reduziert. Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird gefolgt.

		punkte zu überprüfen, ob es keine anderen tragbaren Lösungsmöglichkeiten zu der angestrebten Bebauungsplanänderung gibt. Bei der Bebauungsplanung ist also insbesondere abzuwägen, ob andere alternative Planungen zu geringeren Eingriffen führen. Dabei sind neben den sich aufdrängenden Alternativen auch Vorschläge meiner Mandantin mit in die Abwägung einzubeziehen. In gesonderten Gutachten (Lärmaktionsplan 2. Stufe, Arbeitsstand 2015-10-06) hat die Stadt Kamen prüfen lassen, ob verkehrsrechtliche Maßnahmen möglich sind und deshalb ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Bebauungsarten weiterhin möglich sind. Im Rahmen der Begründung zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes ist nicht ausreichend geprüft, ob nicht durch eine Verkehrsplanänderung eine Herabstufung des Bebauungsgebiets von Industrie- zu Gewerbegebiet vermeidbar ist. Schon allein deshalb ist der Bebauungsplan rechtswidrig. Im Übrigen ist festzustellen: 1. Im Bebauungsplan ist zutreffend festgestellt, dass für den Industriebetrieb meiner Mandantin eine Baugebietsausweisung als Industriegebiet gem. § 9 BauNVo vorliegt. Meine Mandantin betreibt auf den Grundstücken Flur 44 Flurstücke 36, 37, 38, 74, 75, 76, 77, 95, 100, 101, 102, 103, 115, 116, 117, 118, 149, 151, 153, 155, 157 sowie Flur 45 Flurstück 145, jeweils der Gemarkung Kamen, auf die sich die Änderung der Nutzung bezieht, eine Industrie-Metallverarbeitung. Es wird 24 h/Tag und dies 7	
--	--	--	--

		Tage in der Woche produziert/gearbeitet. Deshalb finden auch entsprechende Verkehrsbewegungen statt. 2. Die jetzt geplante Nutzungsänderung würde zu einer erheblichen Herabstufung der Nutzungsmöglichkeit führen. weil im Rahmen einer Nutzung nach § 8 BauNVO nur noch Gewerbebetriebe zulässig waren, die nicht erheblich belästigen. Vorliegend geht es vor allem auch um die Frage der Lärmbelästigung durch Zufahrt/Abfahrt, d.h. durch das Verkehrsaufkommen (24 h/7 Tage-Betrieb). Im Bebauungsplan (Seite 4, Mitte) wird formuliert ; "Das Plangebiet besitze keine Eignung für die Ansiedlung von Industriebetrieben" (Bebauungsplan Ziffer 1.2). Dieser Feststellung beschreibt den Zustand und die Entwicklung unzureichend. Von der Lage her besteht und bestand wegen der guten Anbindung an das Autobahnkreuz "Kamener Kreuz" eine besondere Eignung zum Industriegebiet Dass durch die in letzten Jahren zugelassene Wohnbebauung im Nahbereich an das bestehende Industriegebiet heran eine mögliche Konfliktsituation erst geschaffen wurde, ist allein auf die Genehmigungspraxis der Stadt Kamen zurückzuführen. Die Feststellungen auf Seiten 4 und 6 des Bebauungsplanes, wonach der Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe langfristig zu gewährleisten ist und dies mit Planungsziel ist, trifft daher nicht zu. Es liegt eine eindeutige Widersprüchlichkeit in der Begründung des Bebauungsplanes vor. Die Aussage einerseits. die vorhandene Nutzung als Industriegebiet zu gewährleisten, ist nicht verein-	
--	--	---	--

		bar mit der getroffenen Aussage. das fragliche Gebiet sei nicht für die Ansiedlung von Industriebetrieben geeignet, weil sie der vorhandenen Wohnnutzung widerspreche. Wenn die Nutzung als Industriegebiet aus Sicht der Planungsbehörde nicht (mehr) gegeben ist. dann muss auch formuliert werden. dass eine Herabqualifizierung der Nutzung Planungsziel ist. Soweit der Bestandsschutz von vorhandenen Industriebetrieben gewahrt werden soll, ist dies gerade mit dem Konzept einer Herabqualifizierung in ein bloßes Gewerbegebiet mit nicht beeinträchtigenden Anlagen nicht vereinbar. Wegen dieser Widersprüchlichkeit ist der Bebauungsplan als rechtswidrig zu beurteilen. 3. Die Folge der beabsichtigten Abstufung in ein Gewerbegebiet nach § BauNVO führt bei meiner Mandantin zu einem Planungsschaden i. S. v, § 42 BauGB. Nach § 42 BauGB kann der Grundstückseigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstockes erfolgt Genau dies würde die vorbenannten Grundstücke meiner Mandantin eintreten. Im Bebauungsplan hätte diese Wirkung bereits i. S. einer Konfliktlösung beschrieben werden müssen. 4. Der Konflikt des Aufrechterhaltens des Bestandsschutzes mit den erheblichen Lärmimmissionen durch Verkehrsaufkommen einerseits zu den Anforderungen an eine geringere Lärmbelastung	
--	--	--	--

		wegen der in den letzten Jahren zugelassenen näher rückenden Wohnbebauung, ist durch den vorliegenden Bebauungsplan gerade nicht geregelt. Eine Regelung könnte darstellen, den Lärm durch das Verkehrsaufkommen dadurch zu reduzieren, dass ein Kreuzungsumbau (Kreuzung B 233/Henry-Everling-Straße) erfolgt. Dies ist durch ein Gutachten für verschiedene Varianten bereits geprüft und danach wurden auch detaillierte Ausbaupläne erstellt. Die Lösung kann aber nur in der Weise erfolgen, dass eine Zusage der Stadt Kamen für einen entsprechenden Kreuzungsumbau erfolgt, der zu einer Reduzierung des Straßenlärms durch das Verkehrsaufkommen führt. Eine solche Zusage erteilt die Stadt Kamen indes derzeit nicht. Dies hätte aber wesentlicher Bestandteil der Bebauungsplanänderung sein müssen, da nur durch einen Kreuzungsumbau in dem vorgenannten Sinn eine Lösung des Lärmkonfliktes erreichbar ist. Mit dem Kreuzungsumbau ist die uneingeschränkte Zulassung eines 24 h/7 Tage-Betriebes inkl. der erforderlichen Verkehrsbewegungen möglich und der Lärmkonflikt insgesamt bewältigt. Mangels Zusage bzw. Aufnahme des entsprechenden Kreuzungsumbaus in den Bebauungsplan mit der Verpflichtung der zeitnahen Realisierung, fehlt es an der ersichtlichen Lösung des oben dargelegten Konfliktes. Ohne Konfliktlösung ist der Bebauungsplan auch aus diesem Grund als rechtswidrig zu beurteilen.	
--	--	--	--

7	RA Schmitt-Rady FA. PointPark Properties GmbH	Wir vertreten die PointPark Properties GmbH und die zur P3-Gruppe gehörende FE IPF GmbH & Co. Kamen KG als Grundstückseigentümerin der derzeit an Metro AG vermieteten Liegenschaft in der Henry-Everling-Straße 1 (nachfolgend gemeinsam auch als "P3" bezeichnet). Ordnungsgemäß auf uns ausgestellte Vollmacht fügen wir bei. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.1 Ka "Gewerbegebiet Ost/Henry- Everling-Straße" und die parallel laufende 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kamen betreffen unsere Mandantinnen in ihren Rechten. Namens und in Vollmacht von P3 nehmen wir daher Stellung wie folgt: A. Grundsätzliche Einwände und Anregungen 1. Eigentumsschutz von P3 Bei der neuen Raum- und Bauleitplanung der Stadt Kamen ist der Eigentumsschutz von P3 in die Abwägung einzustellen, d.h. es sind die Auswirkungen der mit der Bauleitplanung getroffenen Inhalts und Schrankenbestimmung des Eigentums ebenso wie die Frage, ob die Bauleitplanung enteignend wirkt, zu prüfen (vgl. dazu VGH München, Beschluss vom 15.02.2011 - 14 ZB 09.2846, Krautzberger in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Aufl. 2009, RdNr. 123 zu § 1). Die Liegenschaft Kamen ist einer der wichtigsten Gewerbestandorte in dem derzeit acht Standorte umfassenden deutschen Portfolio von P3 mit rund 290.000 m² Logistik- und Lagerflächen in ganz Deutschland. P3 hat das Logistikcenter Kamen seit 2002 im Bestand, ist also Bestandshalter und kein rein opportunistischer Investor. P3 hält derzeit insgesamt 144 pan-europäische Logistikcen-	Im Hinblick auf die langfristigen Nutzungsperspektiven der angesprochenen Flächen wurden im Rahmen der Überarbeitung der Planung auf Ebene des parallel verlaufenden Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 04.1 Ka „Henry-Everling-Straße“ die Möglichkeiten einer weiteren industriellen Nutzung des Standortes noch einmal geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine industrielle Nutzung der angesprochenen Flächen auch unter Berücksichtigung der immissionschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Umfeld des Plangebietes möglich ist. Vor diesem Hintergrund wird der Anregung, die angesprochenen Flächen im Flächennutzungsplan weiterhin als Industriegebiet darzustellen, gefolgt. Der Änderungsbereich wurde entsprechend reduziert. Die übrigen Anregungen betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplanes Nr. 04.1 Ka „Henry-Everling-Straße“ in die Abwägung eingestellt. Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird gefolgt.
---	--	---	---

		ter mit mehr als 3 Millionen Quadratmetern in neun Ländern, ist aber auch Asset Manager und Projektentwickler für neue Logistikstandorte, und hat daher derzeit weitere 1,3 Millionen Quadratmeter Entwicklungsflächen im Bestand. Anteils-eigner von P3 sind TPG Real Estate und Ivanhoe Cambridge, ein großer kanadischer Anleger (Stand 30.06.2015 rund 48 Milliarden Cdn\$). Eine Herabzonung von Industrie in Gewerbe wäre ein Eingriff in den verfassungsrechtlich geschützten eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb der FE IPF GmbH & Co. Kamen KG und hätte eine enteignungsgleiche Wirkung für P3 bzw. ihre Anteilseigner. Wenn die zulässige Nutzung des Grundstücks in Kamen in Gewerbe mit nicht erheblich belästigenden Betrieben geändert wird, könnte die bisherige Logistiktutzung nicht mehr in demjenigen Umfang ausgeübt werden, der für die Nutzer am Standort erforderlich ist; dazu nachstehend noch im Einzelnen unter B. 2. Planschaden Die Geltendmachung von Ansprüchen auf Entschädigung des Planschadens in Geld, der P3 durch die Herabzonung entsteht, wenn der Bebauungsplan Nr. 4.1 Ka in der Form der Offenlage in Kraft tritt, behalten wir uns ausdrücklich vor, § 42 Abs. 3 BauGB. Es tritt eine erhebliche Wertminderung des Grundstücks ein, wenn die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten nicht mehr zulässig sind. Insbesondere hatte P3 durch ihre Mitarbeiter, die Herren Rolf Matlat und Sebastian Hansen, der Stadt Kamen, Herrn Dr. Liedtke, Herrn Neunert und Herrn Breuer, bereits am 08.01.2014 erstmalig ihre Pläne für einen Neubau an ihrem Standort in	
--	--	---	--

		der Henry-Everling-Str. 1 und den benachbarten Grundstücken offen gelegt. Im Einzelnen dazu nachfolgend unter Ziffer B. 1 a) (iii) dieser Stellungnahme. Damit hat P3 nachgewiesen, dass sie bereit ist, ein Vorhaben zu verwirklichen, so dass § 42 Abs. 8 BauGB dem Anspruch auf Planschadensersatz auch nicht entgegensteht. 3. Kein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung des neuen Bebauungsplans Die Herabzonung ist städtebaulich nicht erforderlich. Der Bebauungsplan verstößt daher gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und ist unzulässig. Die Stadt bestätigt in ihrer Begründung selbst, dass die Aufstellung des neuen Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung entgegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich ist, da es bisher nicht zu Nutzungskonflikten zwischen den bestehenden gewerblichen Nutzungen und den umgebenden Nutzungen gekommen ist. Die Grenzen der gewerblichen Nutzung im Sinne des Immissionsschutzes im Plangebiet würden bereits heute durch das in § 15 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme gebildet. Potentielle Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnbebauung), ließen sich somit auch weiterhin sachgerecht auf der Grundlage des § 15 BauNVO bzw., auf der Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Regelungen zu den Pflichten der Betreiber nicht genehmigungspflichtiger Anlagen lösen (Ziffer 8, S. 19 f der Begründung). Damit ist bereits klar, dass das Planerfordernis nicht vorliegt und das Bauleitverfahren nicht weiter zu betreiben ist.	
--	--	--	--

		Entsprechendes gilt für die gleichzeitig in die Wege geleitete 1. Änderung des geltenden Flächennutzungsplans vom 17.02.2004, soweit die Ausweisung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen bzw. Industriegebiet betroffen ist. Hinzugefügt werden soll noch folgendes: Sollen benachbarte Wohngebiete tatsächlich besser vor Lärmimmissionen geschützt werden, so kann auch in einem Industriegebiet die Ansiedlung bestimmter besonders stark emittierender Industriebetriebe wie zum Beispiel von IVU-Anlagen nach Spalte d der Anlage 1 zur 4. BImSchV (E-Anlagen) ausgeschlossen werden bzw. einzelnen Arten und bestimmten Gewerbebetrieben kann aus sachlich gerechtfertigten Gründen der Vorrang eingeräumt werden. Die Aussage am Ende der Begründung unter Ziffer 12.8 auf S. 28, anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die gleichen städtebaulichen Ziele erreicht werden könnten, bestünden nicht, da es sich um einen bestehenden Gewerbebestandort handelt, ist demnach unrichtig. Im übrigen kann die Zulässigkeit von Immissionen im Rahmen der Bauordnungsverfahren gesteuert werden, wie es die Stadt selbst ausführt, wenn sie betont, "die Stadt Kamen vertraut (weiterhin) darauf, dass auch künftig potenzielle Konflikte anderweitig - außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung des Plans - bewältigt werden können." (Ziffer 8, S. 20 der Begründung). Die Herabzonung durch Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 4.1 Ka ist städtebaulich nicht erforderlich. B. Einwände und Anregungen, wenn die Stadt Kamen das Bauleitverfahren trotz Fehlens der	
--	--	---	--

		städtebaulichen Erforderlichkeit weiter be- treibt - Verletzung des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB Falls die Stadt Kamen trotz fehlender städtebaulicher Erforderlichkeit beabsichtigt, das Bauleitverfahren weiter voranzutreiben, nehmen wir höchst vorsorglich Stellung wie folgt: Obwohl die Stadt wie unter vorstehender Ziffer A. ausgeführt derzeit keine Nutzungskonflikte zwischen den bestehenden gewerblichen Nutzungen und den umgebenden Nutzungen sieht, will sie die Umwidmung von Industrie in Gewerbe, gleichzeitig den Bestandsschutz der im Plangebiet ansässigen Betriebe, aber auch den Schutz der benachbarten Wohnnutzungen. Dabei übersieht die Stadt, dass die Umwidmung von Industrie in Gewerbe durchaus zu Beeinträchtigungen der derzeitigen Nutzungen und zukünftig geplanten Nutzungen führt, wie wir nachstehend ausführen werden. Faktisch wird die Umwidmung die Zurückstellung der Belange der Logistiknutzer wie P3 und der anderen im Plangebiet ansässigen emittierenden Betriebe gegenüber den Belangen der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft bedeuten. Hierfür ist weder ein städtebaulicher Grund ersichtlich, noch wurde diese Zurückstellung im Rahmen der Abwägung bisher näher und nachvollziehbar begründet. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange jedoch gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, § 1 Abs. 7 BauGB. Daran fehlt es hier. Es liegt ein Abwägungsausfall und damit ein Abwägungsmangel vor, wenn der Bebauungsplan Nr. 4.1 Ka wie derzeit offen gelegt in Kraft tritt.	
--	--	---	--

		1. Belange der Wirtschaft Die Stadt Kamen hat den Schutz der am Standort bereits ansässigen Unternehmen, insbesondere für Lagerungs- und Logistiktätigkeiten, bislang nicht in ihre Abwägung eingestellt, ebenso wenig den Schutz der vorhandenen und zukünftigen Arbeitsplätze in dieser Branche. Bauleitpläne sollen nach dem Leitbild des § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten. Insbesondere die Belange der Wirtschaft und der Belang der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) und c) BauGB als öffentliche Belange zu berücksichtigen, was bei der geplanten Herabzonung des seit 1964 gewachsenen Industriegebiets in ein bloßes Gewerbegebiet bislang nicht in hinreichender Weise geschehen ist. Das Gebiet sollte im Interesse an der Schaffung, Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen weiterhin als Industriegebiet ausgewiesen bleiben. Es liegen keine Änderungen in der Gebietsstruktur und der vorhandenen und geplanten Nutzung vor, die einen Entzug der vorhandenen Rechtspositionen in dem seit 1964 an diesem Standort bestehenden Industriegebiet rechtfertigen. a) Logistikknutzung am Standort - Bestandschutz reicht nicht aus Im Rahmen der Bauleitplanung kommt der Sicherung von Gewerbestandorten bei Überplanung von bebauten Gebieten im Hinblick auf die örtli-	
--	--	--	--

		che Arbeitsplatzsituation als öffentlicher Belang besondere Bedeutung zu, § 1 Abs. 8 c) BauGB (vgl. dazu auch Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl. 2014, § 1 Rz. 71m.w.N.). Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4.1 Ka (im Folgenden "die Begründung") soll das Plangebiet aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen nur eine Eignung für die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO besitzen, nicht aber für die Ansiedlung von Industriebetrieben. Als Planungsziel wird es daher bezeichnet, „[...] mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets den Immissionsschutz der umgebenden Nutzungen zu sichern und den Bestandschutz der vorhandenen Betriebe langfristig zu gewährleisten\" (Ziffer 1.2, S. 4). Die langfristige Gewährleistung des Bestandsschutzes der teilweise seit 1964 vorhandenen Betriebe ist durch die geplanten Festsetzungen und die Herabzonung von Industrie in Gewerbe jedoch gerade nicht sichergestellt: (i) Zum einen verkennt die Stadt Kamen die rechtliche Bedeutung des Rechtsinstituts des Bestandsschutzes: Greift § 29 BauGB für ein Bauvorhaben tatbestandlich ein, so richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den §§ 30-37 BauGB und somit nach den Festsetzungen zur Gebietsart im geltenden Bebauungsplan, hier also in Zukunft Gewerbe. Bestandsschutzgesichtspunkte haben daneben als Zulassungsmaßstab keinen Platz (BVerwG Urt. v, 27.08.1998-4 C5.98; Krautzberger in	
--	--	---	--

		Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Bausetzbuch, 117. EL Mai 2015, § 29, Rz. 49). Folgerichtig gestattet eine früher erteilte baurechtliche Genehmigung bzw. die sonstige formellrechtliche Zulassung für eine gewerbliche Nutzung nicht jede gewerbliche Nutzung, erstreckt sich mithin nicht auf jede künftige gewerbliche Nutzungsänderung, sondern nur auf eine solche Nutzung, die der Planungsordnung entspricht (Krautzberger, aaO, Rz. 51). (ii) Zum anderen ist die langfristige Überlebensfähigkeit bereits vorhandener Betriebe im Plangebiet durch eine Beschränkung auf bloßen Bestandsschutz ohnehin nicht gegeben. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts beschränkt sich Bestandsschutz auf das Gebäude im Umfang seines vorhandenen baulichen Bestands und in seiner Funktion (BVerwG, Urt. v. 25. 11. 1970 - 4 C 119.68). Mit der Beseitigung des Gebäudes erlischt der Bestandsschutz, wobei grundsätzlich unbedeutend ist, ob das Gebäude durch Maßnahmen des Eigentümers oder anderer Personen bewusst oder durch zufällige Ereignisse, wie Brand und Naturkatastrophen, beseitigt wird (BVerwG, Urt. v. 18.10.1974 - 4 C 75.71 -; Urt. v. 15.11.1974 - 4 C 32.71; Urt. v. 17.01.1986 - 4 C 80.82; Urt. v. 31.10.1990 - 4 C 45•88). Dies gilt auch, wenn das Gebäude von dem Eigentümer beseitigt wird, um an seiner Stelle einen Ersatzbau zu errichten (BVerwG, Urt. v. 16. 2. 1973 - 4 C 61.70; Urt. v. 18.10.1974 - 4 C 75.71; Urt. v. 13.3.1981 - 4 C 2•78). Selbst wenn das Gebäude im Zusammenhang mit	
--	--	---	--

		Reparaturarbeiten zerfällt oder schrittweise beseitigt wird, verliert es den Bestandsschutz (BVerwG, Urt. v. 13.03.1981 - 4 C2•78; VG Mannheim, Urt. v. 21.04.1982 - 3 S 2641. 81). In diesem Zusammenhang ist für die bestandschutzrechtliche Identität eines Bauwerks wesentlich, dass das ursprüngliche Gebäude weiterhin als Hauptsache erscheint. Daran fehlt es, wenn der mit der Instandsetzung verbundene Eingriff in den vorhandenen Bestand so intensiv ist, dass er eine statische Nachberechnung der gesamten Anlage notwendig macht (BVerwG, Urt. v. 17.01.1986 - 4 C80.82; Beschl.V. 21.03.2001 - 4 B 18.01). Nach diesen Grundsätzen sind Ausbau und Erweiterungen größeren Umfangs grundsätzlich vom Bestandsschutz nicht gedeckt. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hat auch eine Abkehr von den Grundsätzen des "überwirkenden Bestandsschutzes" vorgenommen. Nach heutiger Auffassung besteht über die gesetzlich geregelten Tatbestände hinaus grundsätzlich kein Raum mehr für weitergehende Ansprüche auf Genehmigung von Nutzungsänderungen, Neuerrichtungen, Änderung und Erweiterung von baulichen Anlagen auf Grund des sog. "überwirkenden Bestandsschutzes" (BVerwG, Beschl, V. 03.12.1990 - 4 B145.90; Urt. vom 14. 1. 1993 - 4 C 33.90 -; Beschl, V. 18.07.1997- 4 B116.97; Urt. v. 12.03.1998 - 4 C10.97). All dies kann einem im Plangebiet ansässigen Betrieb weder kurz-, noch mittel noch langfristig genügen. Bestandsgebäude müssen modernisiert, umgebaut oder durch eine neue Projektentwicklung ersetzt werden dürfen, da sich geänder-	
--	--	--	--

		te Nutzungserfordernisse der Mieter im modernen Geschäftsleben ergeben oder vorhandene Mieter den Standort verlassen, so dass eine Neuplanung erforderlich wird. Dies gilt vor allem für die errichteten Bestandsgebäude in dem alten, bis in das Jahr 1964 zurückreichenden Industriegebiet. Die Zulässigkeit von genehmigungspflichtigen Umbauten, Erweiterungen, Nutzungsänderungen oder Neuplanungen richtet sich dann ausschließlich nach den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans und den Vorgaben der Bauordnung. Insbesondere im Logistikbereich bestehen gestiegene Anforderungen der Logistikkunden an funktional optimierte, an Handlungsabläufe angepasste, ausreichend hohe und energetisch verbrauchsreduzierende Gebäude und Außenanlagen. Immer kürzere Versendungszeiträume der zu lagernden und zu transportierenden Waren (Stichwort "E-Commerce") stellen die Logistikdienstleister unter Druck. Veraltete Logistikzentren und Infrastrukturen genügen den gestiegenen Anforderungen nicht mehr. Um konkurrenzfähig zu bleiben, müssen Bestandshalter Umbauten, Modernisierungen und sonstige Maßnahmen tätigen. All dies wäre vom Bestandsschutz nicht gedeckt, wie aus den Vorgaben der Rechtsprechung eindeutig ersichtlich. (iii) Neubauvorhaben P3 Folgerichtig hat P3 der Stadt Kamen schon am 08.01.2014 ihre Pläne für die geplante Entwicklung eines neuen Logistikcenters im Bereich der Henry-Everling- Straße vorgestellt. Anwesend waren Herr Bürgermeister Hupe, Herr Frieling als Leiter der Wirtschaftsförderung, Herr	
--	--	--	--

		Dr. Liedtke als Leiter der Stadtplanung, Herr Brüggemann, Beigeordneter, und von Seiten P3 die Herren Rolf Mattlat und Sebastian Hansen. Dabei wurden die Pläne für eine Entwicklung eines neuen Logistikcenters am Standort selbst, aber auch unter Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke als Gesamtkonzept vorgestellt und ausführlich besprochen, dabei auch die besonderen Belange der Logistikbranche erläutert. Es wurde auch eingehend über die verkehrliche Anbindung und den geplanten Ausbau der Kreuzung zur Anbindung an die B 233 gesprochen. Die Stadt Kamen hatte seinerzeit zugesichert, P3 bei der Neuentwicklung so gut wie möglich zu unterstützen. Gegen eine Logistikaktivität gebe es keine Einwände. Am 10.02.2014 reiste Herr Mattlat zu einem weiteren Treffen mit der Stadt nach Kamen, namentlich mit den Herren Dr. Liedtke, Neunert und Breuer. Die (überregionale) Erschließung, d.h. die Verkehrsanbindung des Industriegebiets zur Aufnahme zu erwartender Verkehrsspitzen von bis zu 1.000 Lkw pro Tag war eines der Hauptthemen. Der Mieter Metro, aber auch andere Interessenten für diesen Logistikstandort haben eine hohe Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung zur Voraussetzung für die (weitere) Nutzung dieses Standorts gemacht. Am 31.03.2014 fand dann ein weiteres Treffen von Herrn Mattlat mit der Stadt Kamen, erneut mit den Herren Dr. Liedtke, Neunert und Breuer, über die neue Kreuzung statt. Die Aufnahmekapazität der neuen Kreuzung wurde mit rund 600 Lkw pro	
--	--	--	--

		Stunde in einer Richtung angegeben. Daher ging P3 davon aus, dass das Erfordernis für die Neuentwicklung hinsichtlich der 1.000 Lkw pro Tag erfüllt sei. Sie trieb daher das Neubauprojekt voran und löste dafür auch weitere Kosten aus, wie z.B. die Beauftragung des für die Stadt tätigen Verkehrsplaners Herrn Blanke am 26.06.2014 zur Berechnung der Aufnahmekapazität der Straßen. Sogar eine Anbindung an die Autobahn war im Gespräch. (iv) Standorterhalt Metro AG in Kamen Zwischenzeitlich wurde am 18. September 2015 von der Metro Group bekannt gegeben, dass sie aufgrund baulich veralteter Infrastrukturen und der geographischen Lage einiger Standorte eine neue Logistikinfrastruktur für ihre Vertriebslinien Metro Cash & Carry und Real plant und im Zuge dessen an sieben der bisherigen Lagerstandorte schrittweise den Betrieb einstellen wird, darunter auch in Kamen. Vier moderne Logistikzentren sollen Warenverfügbarkeit, Produktqualität und -frische für die Vertriebslinien deutlich erhöhen. Diese Bekanntmachung bestätigt in jeder Hinsicht, dass die Gewährung bloßen Bestandschutzes im Plangebiet für vorhandene Betriebe entgegen der Annahme der Stadt Kamen nicht ausreicht, um deren Überlebensfähigkeit und somit den Erhalt von Arbeitsplätzen am Standort Kamen zu gewährleisten. Es wird auch deutlich, dass die von P3 geplante Neuentwicklung die einzig richtige Vorgehensweise ist, um den Logistikstandort Kamen zu erhal-	
--	--	--	--

		ten. Über einen möglichen Verbleib des Mieters an diesem Standort wird zwischen P3 und dem Mieter derzeit verhandelt. Es ist davon auszugehen, dass in dem neuen Center bis zu 500 Mitarbeiter tätig sind, wenn die Metro AG den Standort weiter nutzt und mindestens rund 200 Mitarbeiter, wenn andere Interessenten auf den angrenzenden Flächen dort den Betrieb aufnehmen. In jedem Falle ist dafür erforderlich, dass keine Einschränkungen der Nutzbarkeit im Dreischichtbetrieb an sieben Tagen die Woche erfolgen, da das Gebiet in Gewerbe herabgezont wird und dort strengere Lärmschutzvorgaben gelten (s. dazu nachfolgend auch Ziffer B.1.b) und 2. dieser Stellungnahme). Ein möglicher Verbleib des Mieters Metro an diesem Standort wurde in Verhandlungen zwischen P3 und dem Mieter davon abhängig gemacht, dass der Dreischichtbetrieb an 7 Tagen in Kamen weiterhin möglich ist. Auch für die Wirtschaftlichkeit des von P3 der Stadt Kamen bereits vorgestellten neuen, von Metro unabhängigen Projekts wäre eine Nutzung rund um die Uhr an 7 Tagen in der Woche Voraussetzung, denn die anspruchsvollen Logistikkunden und -dienstleister verlangen im Wettbewerb um die besten Standorte und bei angestrebtem hohen Mitarbeiterereinsatz von den Vermietern neben der guten verkehrlichen Anbindung eine derartige Nutzungsbreite. b) Fehlende Berücksichtigung von Logistikunternehmen / Lagerhäusern im Plangebiet Die Stadt betont mehrfach in der Begründung,	
--	--	--	--

		dass das Plangebiet für "die Ansiedlung von klassischen gewerblichen Nutzungen, wie Handwerksbetrieben, produzierenden Gewerbe und Büro- und Verwaltungsgebäuden" gesichert werden soll. Die Ansiedlung von nicht produzierenden bzw. verarbeitenden Betrieben an diesem Standort in einem größerem Umfang widerspreche der planerischen Konzeption der Stadt Kamen für das Plangebiet" (Ziffer 2 auf S. 7, Ziffern 1.2 und 8 auf S. 4 und 8). Damit stellt die Stadt die Nutzung der im Plangebiet bereits ansässigen Unternehmen der Logistikbranche gar nicht in ihre Abwägung ein, denn diese zählen nicht zum produzierenden Gewerbe oder zu Büro- und Verwaltungsgebäuden. Vielmehr sind sie nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zu den Gewerbebetrieben aller Art zu zählen, und zwar zu den dort genannten Lagerhäusern und Lagerplätzen. Obwohl heute eines der größten Lager der Metro AG in Kamen mit 410 Arbeitsplätzen ansässig ist, vernachlässigt die Stadt Kamen diesen Gesichtspunkt und stellt in ihrer Begründung keinerlei Überlegungen dazu an, wie diese für den Standort Kamen so wichtigen Logistik- und Lagernutzungen weiter aufrecht erhalten und gefördert, also ggfs. auch erweitert werden sollen. Die Stadt hält es nicht einmal für nötig, die Lagerhäuser als zulässige Art der Nutzung nach § 8 Abs. 2 BauNVO unter Ziffer 3.1. auf S. 9 ihrer Begründung anzuführen. Durch die Aussage, nicht produzierendes Gewerbe widerspreche den Zielen der Stadt, liest es sich sogar so, dass die Stadt sich gegen die Nutzung zu Logistikzwecken	
--	--	--	--

		im Plangebiet ausspricht. Dies widerspricht dem Bestand und den Interessen der Stadt Kamen am Erhalt dieser Branche und den damit verbundenen zahlreichen Arbeitsplätzen. Die wichtigen öffentlichen Belange im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) und c) BauGB, aber auch die privaten Belange der bereits im Plangebiet ansässigen Logistikbetriebe wurden nicht in die Abwägung eingestellt. Es liegt ein Abwägungsausfall und somit - mangel vor. 2. Zulässiger Störgrad - niedrigere Immissionsrichtwerte Im Gewerbegebiet sind nach § 8 Abs. 1 Bau NVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die "nicht erheblich belästigend" sind. Insofern sind sie eingeschränkter zulässig als im bisherigen Industriegebiet. Der zulässige Störgrad ist geringer. Dies führt die Stadt Kamen auch als eines ihrer Planungsziele zum Schutze der gegenüberliegenden Wohnnutzungen an (z. B. unter Ziffer 1.2 auf S. 4 o. Ziffer 8, S.19.). Insbesondere sind die Immissionsrichtwerte nach 6.1 der TA Lärm im Gewerbegebiet mit 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts weitaus niedriger, als in Industriegebieten mit 70 dB(A) sowohl tags als auch nachts. Beim Betrieb eines Logistikcenters kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Beeinträchtigungen kommt, die diesen im Gewerbegebiet zulässigen Störgrad und die vorgegebenen Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete überschreiten. Das gilt insbesondere dann, wenn das Lager im Dreischichtbetrieb rund um die Uhr an sieben	
--	--	---	--

		Tagen in der Woche zur Versorgung der Bevölkerung betrieben wird. Dies ist der Fall beim Betrieb des derzeitigen Logistikcenters von P3 durch die Metro AG. Für einen möglichen Verbleib des Mieters an diesem Standort wurde, wie bereits betont, in den Verhandlungen zwischen P3 und dem Mieter zur Voraussetzung gemacht, dass der Dreischichtbetrieb an 7 Tagen in Kamen weiterhin möglich bleibt und auch nicht durch nachträgliche Lärmschutzaufgaben beeinträchtigt wird. Dies gilt sowohl für die Vermietung des Bestands als auch den Fall der Neuentwicklung. Nach Aussage eines von P3 eingeschalteten schalltechnischen Sachverständigen sind die weiteren Folgen und Einschränkungen aus der Umwidmung von Industriegebiet in Gewerbegebiet völlig offen. Die derzeit vorliegende Begründung der Stadt Kamen sagt dazu nicht aus, Fragen des Nachtlärms und des 24h Betriebs/7 Tagen werden überhaupt nicht thematisiert. Inwieweit eine Schallprognose die Zulässigkeit der Neuentwicklung am Standort bestätigen könnte, wie sie der Stadt bereits vorgestellt wurde, oder ob die strengerer Immissionsrichtwerte im Industriegebiet z. B. aufgrund der bestehenden Hintergrundbelastung dem neuen Projekt entgegenstünden, ist völlig offen. Zur vorhandenen Hintergrundbelastung enthält die Begründung der Stadt Kamen keinerlei Angaben, ebenso wenig zu der Konfliktvermeidung bezüglich der von der Stadt behaupteten Gemengelage durch die Splittersiedlung und das Wohngebiet westlich der Unnaer Straße. Es liegt somit derzeit ein Abwägungsmangel vor;	
--	--	--	--

		die für die ordnungsgemäße Bauleitplanung erforderlichen Tatsachen wurden nicht hinreichend ermittelt und die privaten Belange der bereits im Plangebiet ansässigen Logistikbetriebe wurden nicht in die Abwägung eingestellt. Gründe des Immissionsschutzes reichen nach den Angaben der Stadt Kamen selbst in ihrer Begründung (Ziffer 8, S.19 f) nicht aus, die Interessen der derzeit im Plangebiet involvierten Eigentümer und ansässigen Nutzer zurückzustellen. Dennoch will sie die Umwidmung in Gewerbe vornehmen. Dagegen können sich P3 und die anderen im Plangebiet ansässigen Betriebe auch auf ihren bundesrechtlichen Anspruch auf Bewahrung der festgesetzten Gebietsart berufen. Nach der Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Beschluss vom 02.02.2000 - 4 B 87.99, ZfBR200, 421 mit Verweis auf das Urteil v. 16.09.1993 - Az. 4 C 28.91 - BVerwGE 94, S. 151) hat die Festsetzung von Baugebieten durch einen Bebauungsplan grundsätzlich nachbarschützende Funktion zugunsten der Planbetroffenen. Im Rahmen des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses soll jeder Planbetroffene das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebiets verhindern können. Wendet man diese Grundsätze entsprechend auf die Bauleitplanung an, wird deutlich, wie hoch die Interessen der im Plangebiet Ansässigen zu werten sind; auch im Wege der Bauleitplanung können ihre Interessen zum Schutze heranrückender Wohnbebauung nicht einfach unbeachtet bleiben. Hat die Umwidmung nämlich erst einmal stattgefunden, müssen die Eigentümer und Nutzer im	
--	--	---	--

		Plangebiet damit rechnen, dass ihnen weitere Auflagen gemacht werden, um die Umgebung zu schützen, insbesondere Lärmschutzauflagen. Dass der Bestandsschutz hiergegen nicht hilft, haben wir bereits ausgeführt. Insbesondere genehmigungspflichtige Neubau- oder Änderungsvorhaben sind mit Unzulässigkeit oder der Verhängung unwirtschaftlicher Auflagen bedroht. 3. Gebot der Rücksichtnahme und Schutz vor heranrückender Wohnbebauung In der Begründung hat die Stadt Kamen ausdrücklich auf das in § 15 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme hingewiesen, welches für die Konfliktlösung im Einzelfall ausreichend sein soll (Ziffer 8, S. 19 f). Während die Stadt damit, wie unter Ziffer A. unserer Stellungnahme ausgeführt, die städtebauliche Anforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes selbst verneint, ist hier vorsorglich anzumerken, dass das Rücksichtnahmegebot im Zusammenhang mit der geplanten Herabzonung von Industrie in Gewerbe ungeeignet ist, die Interessen der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe an deren langfristigem Erhalt zu schützen, was die Stadt ja ebenfalls als Planungsziel benennt (Ziffer 1.2, S. 4 der Begründung). Das Gebot der Rücksichtnahme aus § 15Abs. 1 BauNVO ist verletzt, soweit der Nachbar durch ein Vorhaben tatsächlich unzumutbar beeinträchtigt wird. Im Rahmen der Abwägung sind dabei die durch die Gebietsart bestimmte Schutzwürdigkeit und die Intensität der Beeinträchtigung zu werten. Es ist festzustellen, was dem Rücksichtnahmeverpflichteten einerseits, andererseits dem Rücksichtnahmebegünstigten nach	
--	--	--	--

		Lage der Dinge billigerweise zuzumuten ist (vgl. dazu z.B. BayVGH in NVwZ-RR2005, S. 532). Erfolgt nun die Umwidmung von Industrie in Gewerbe, ist die Schutzwürdigkeit eines Betroffenen in einem Gewerbegebiet höher als diejenige eines im Industriegebiet Ansässigen. Die Anforderungen des Rücksichtnahmegebots verschärfen sich für die vorhandenen Betriebe entsprechend, wenn die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.1 Ka weiter betreibt. Dasselbe gilt für Neuentwicklungen, wie sie P3 plant. Der Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe schützt sie nicht gegen die Geltendmachung von Ansprüchen betroffener Nachbarn im Gewerbegebiet selbst, so zum Beispiel, wenn sich vermehrt Büro- und Verwaltungsgebäude ansiedeln und von sensibleren Mietern genutzt werden. Mit verschärften Auflagen seitens der Fachbehörden ist dann ebenfalls zu Lasten der im Plangebiet bereits ansässigen Gewerbetreibenden zu rechnen. 4. Unzulässige Verhinderungsplanung Es liegt auch nahe, in der von der Stadt vorgesehenen Bauleitplanung eine auf die Projektentwicklung von P3 bezogene, unrechtmäßige Verhinderungsplanung zu sehen. Ein Bebauungsplan verstößt auch dann gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn die nach den Festsetzungen zulässige Nutzung in Wirklichkeit nicht gewollt ist, sondern die Regelung nur getroffen wird, um eine andere Nutzung zu verhindern. Eine „Negativplanung“ dieser Art ist unzulässig (BVerwG, Beschluss v. 18.12.1990 Nr. 4 NB 8.90, DVBl 1991, S. 445;) Nachdem P3 der Stadt Kamen ihre Pläne für die geplante Entwicklung eines neuen Logistikcenters am Standort Henry-Everling-Straße schon am	
--	--	--	--

		08.01.2014 vorgestellt hatte und dabei die Anforderungen der großen Logistikkunden einschließlich der verkehrlichen Erschließung geschildert hat, fällt die nun verfolgte Bauleitplanung der Stadt gegen die Logistikknutzung im Sinne einer unzulässigen Negativplanung auf. Der Aufstellungsbeschluss wurde erst am 16.09.2014 gefasst, d.h. nach Kenntnis der Stadt von den Plänen der P3. Die Stadt führt ausdrücklich aus, dass die uneingeschränkte Zulässigkeit von erheblich belästigenden Gewerbebetrieben mit den in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen nicht vereinbar sei (Ziffer 1.2, S. 4 der Begründung). Es wird sodann vorwiegend auf die zu unterbindende Ansiedlung eines weiteren großflächigen Baumarktes im Plangebiet eingegangen und auf den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (s. u.a. S. 4, 7 f, 9 der Begründung). Angesichts der Kenntnis der Stadt kamen von den Plänen der P3 stellt sich die Frage, ob die städtebaulichen Ziele des Einzelhandelsausschlusses und des Vorrangs der Flächen für klassische gewerbliche Nutzungen ohne ausdrückliche Nennung der Logistikknutzung in Wirklichkeit nicht gewollt, sondern nur vorgeschoben sind, um eine andere Nutzung, ein anderes Maß der Nutzung oder eine andere Bauweise zu verhindern (dazu BVerwGEin NVwZ 1986, S. 556; in BauR 1991, S. 1965; in ZfBR1999, S. 159; und in NVwZ2004, S. 477). Dann verstieße der Bebauungsplan Nr. 4.1 Ka gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. 5. Erschließung Ein weiterer Abwägungsausfall liegt in den feh-	
--	--	---	--

		lenden Erwägungen zur Erschließung des Plan-gebiets. Unter Ziffer 4 der Begründung (S. 11 f) heißt es u.a. lediglich, die Erschließung der Bau-flächen sei durch das vorhandene Straßennetz über die Henry-Everling-Straße gewährleistet. Mit keinem Wort werden die Neubaupläne für den geplanten und notwendigen Ausbau der Kreuzung zur Anbindung an die B233 erwähnt. Wie wichtig die Verbesserung der Aufnahmekapazität der vorhandenen Erschließung ist, hat P3 der Stadt Kamen in den verschiedenen erwähnten Treffen seit Beginn des Jahres 2014 schon dargelegt, insbesondere auf die Notwendigkeit zur Aufnahme von bis zu 1.000 Lkw am Tag hingewiesen. Die entsprechenden verkehrlichen Ausarbeitungen und Berechnungen liegen der Stadt Kamen auch bereits vor und der Ausbau der Kreuzung sollte nach den Angaben der Stadt Kamen in den Gesprächen mit P3 in 2014 zum jetzigen Zeitpunkt bereits begonnen, wenn nicht sogar bereits ausgeführt sein. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Stadt Kamen hierzu keinerlei Ausführungen im Rahmen ihrer neuen Bauleitplanung gemacht hat. C. Flächen für Bahnanlagen Der neue Bebauungsplan Nr. 4.1 Ka will die Flächen mit dem stillgelegten Anschlussgleis an die nördlich des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG Dortmund – Hamm planungsrechtlich sichern, soweit sie im Plangebiet verlaufen (Ziffer 4.3 S. 12 der Begründung). Die Gleisanlagen mit dem stillgelegten Anschlussgleis stehen im Eigentum der FE IPF GmbH & Co. Kamen KG. Sie machen ca. 20.000	
--	--	--	--

		m² des Gewerbegrundstücks aus. Damit können sie hinsichtlich des Maßes der zulässigen Ausnutzung auf dem Grundstück für die Neuentwicklung erforderlich werden. Im Zuge der Neuentwicklung von P3 ist derzeit unklar, inwieweit diese Flächen jemals wieder für ein Bahngleis/Anschlussgleis genutzt werden. Soweit eine bahnrrechtlich erforderliche Entwidmung dieser Flächen erforderlich wird, wird P3 diese beantragen. P3 wendet sich daher gegen die bauleitplanerische Festsetzung der direkt an die Grundstücksflächen angrenzenden Gleistrasse als Flächen für Bahnanlagen, die die derzeitige Zweckbestimmung per Satzung festschreiben will. In der Folge gibt es auch kein städtebauliches Erfordernis die Flächen als Bahnanlagen festzuschreiben, da sie bereits stillgelegt sind. D. Ausweisung als Altstandort/Altablagerung P3 wendet sich auch gegen die Ausweisung ihres Grundstücks als Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan (vgl. textliche Festsetzung und Ziffer 7 auf S. 17 ff der Begründung), aber auch gegen die bodenschutzrechtlichen Auswirkungen der Herabzonung des Industrie- in ein Gewerbegebiet. Die Kennzeichnung als "Flächen deren Böden erheblich mit bodenverunreinigenden Stoffen belastet sind" gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 5 BauGB obwohl derzeit nicht bekannt ist, woraus die Aufschüttung auf dem Grundstück von P 3 besteht und ob sie überhaupt als Bodenverunreinigungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu werten ist, stellt eine Beeinträchtigung und Wertminderung des Grundstücks von P3 dar.	
--	--	--	--

		Weiterhin hat das Planungsrecht maßgebliche Bedeutung für die Erfüllung, aber auch Steuerung umweltrechtlicher Anforderungen, wie es sich auch aus dem Zusammenwirken von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 4 Abs. 4 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ergibt. Bei der Erfüllung von boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung eines Grundstücks und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten. Der im Bodenschutzrecht für die Pflichten zur Gefahrenabwehr maßgebliche § 4 Abs. 4 BBodSchG legt fest, dass bei der Durchführung von boden- und altlastenbezogenen Maßnahmen die Nutzung des betroffenen Grundstückes zu berücksichtigen ist. Das Schutzbedürfnis hängt bei schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten von der tatsächlichen oder rechtlich zulässigen Nutzung ab (s. nur Dombert, in Landmann/Rohmer, Umweltrecht 76. EL Mai 2016, Bundes-Bodenschutzgesetz, zu § 4 BBodSchG, Rz. 67, Rz. 69). P3 muss demnach befürchten, im Rahmen ihres Neubauvorhabens erhöhte Anforderungen erfüllen zu müssen, wenn es sich um ein Gewerbe- und nicht um ein reines Industriegebiet handelt. Auch deshalb wendet sich P3 gegen die Umwidmung ihres Grundstücks von Industrie in Gewerbe. E. Eingriffsregelung Gegen die Verringerung des planungsrechtlich zulässigen Maßes der Versiegelung innerhalb des Plangebiets durch die neue Aufstellung des Bebauungsplans wendet sich P3 hiermit ebenfalls ausdrücklich (vergleiche 5.2, S. 13 der Begrün-	
--	--	---	--

		dung). Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden nun erstmalig bei der Berechnung der Grundflächenzahl mitberücksichtigt, da nunmehr die BauNVO 1990 gelten soll. Das beeinträchtigt P3 hinsichtlich ihrer Neubaupläne am Standort, die der Stadt Kamen wie ausgeführt seit Anfang 2014 bekannt sind. Wir verweisen insoweit auf unsere Ausführungen zur unzulässigen Verhinderungsplanung unter Ziffer B. 4. Auch im Zuge von Nutzungsänderungen im Bestand kann es zu Problemen für die im Plangebiet ansässigen Gewerbetreibenden und Nutzer kommen. Die von der Stadt Kamen angestrebte langfristige Gewährleistung des Bestandes im Plangebiet ist damit erneut infrage gestellt. F. Ergebnis Unsere Stellungnahme ist nach alledem im Rahmen der Abwägung der Stadt Kamen in einer Weise zu berücksichtigen, dass das Plangebiet nicht in ein Gewerbegebiet umgewidmet wird. Die Herabzonung ist städtebaulich nicht erforderlich, wie die Stadt in ihrer Begründung selbst ausführt (Ziffer 8, S. 19 O. Der Bebauungsplan verstößt daher gegen § 1 Abs.3 Satz 1 BauGB und ist unzulässig. Unabhängig davon liegt ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB vor, da die Stadt Kamen weder die wichtigen öffentlichen Belange der Wirtschaft und des Erhalts, der Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen in ihre Abwägung eingestellt hat, § 1 Abs. 6 Nm. 8 a), c) BauGB, noch die privaten Belange der bereits im Plangebiet ansässigen Nutzer und Eigen-	
--	--	--	--

		tümer der dort gelegenen Grundstücke. Insbesondere hat die Stadt übersehen, dass der Bestandsschutz der im Plangebiet ansässigen Betriebe nicht ausreicht, um deren Erhalt bei einer Umwidmung des Gebiets zu gewährleisten oder Neuentwicklungen am Standort zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Der zulässige Störgrad und die korrespondierenden Immissionsrichtwerte sind im Gewerbegebiet weitaus niedriger als in Industriegebieten. So kann beim Betrieb eines Logistikcenters nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Beeinträchtigungen kommt, die die im Gewerbegebiet vorgegebenen Immissionsrichtwerte überschreiten. Dies ist z.B. der Fall beim Betrieb des derzeitigen Logistikcenters von P3 durch die Metro AG. Voraussetzung für einen Mitarbeiter-intensiven Logistikbetrieb am Standort ist, dass ein Dreischichtbetrieb an 7 Tagen in Kamen weiterhin möglich bleibt und auch nicht durch nachträgliche Lärmschutzauflagen, z.B. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, beeinträchtigt wird. Dreischichtbetrieb an sieben Tagen in der Woche ist eine Anforderung, die sowohl für die Vermietung des Bestands als auch für die von P3 der Stadt Kamen schon vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses zum neuen Bebauungsplan Nummer 4.1 Ka vorgestellte Neuentwicklung in der Henry-Everling-Straße gilt. Die Herabzonung würde daher einen Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb der P3 bedeuten, die neue Bauleitplanung wirkt enteignend. Dies hat die Stadt Kamen in ihrer Abwägung bislang nicht berücksichtigt. Die	
--	--	---	--

		Geltendmachung eines Planschadenersatzes in Geld behält sich die P3 ausdrücklich vor, § 42 Abs. 3 BauGB. Die Stadt genügt den Anforderungen an eine zulässige Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 Satz 1, § 1 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7 BauGB für die rechtmäßige Konversion eines Industrie- in ein Gewerbegebiet nicht, wenn sie den Bebauungsplan Nr. 4.1 Ka in der gemäß Offenlagebefindlichen Form beschließt. Entsprechendes gilt für die gleichzeitig in die Wege geleitete 1. Änderung des geltenden Flächennutzungsplans vom 17.02.2004, soweit die Ausweisung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen bzw. Industriegebiet betroffen ist. Sollte die Stadt Kamen weitere Belege und Unterlagen zu den in dieser Stellungnahme gemachten Aussagen benötigen, reichen wir diese gerne jederzeit nach.	
8	RA Lenz und Johlen EDEKA Handelsgesellschaft	In Vollmacht für Edeka Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH I. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstückes Henry-Everling-Straße 8-10, Gemarkung Kamen, Flur 46, Flurstück 479 u.a., welches eine Größe von ca. 18.000 m² aufweist und damit im Plangebiet liegt. Gemäß Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ist u.a. für das Grundstück unserer Mandantin ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind sodann gemäß Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den	

		Verkauf an Endverbraucher unzulässig. Weiter heißt es in Ziffer 1.3, dass abweichend hiervon lediglich in dem mit GE* gekennzeichneten Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen im Zusammenhang mit einem Tankstellenbetrieb bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m² (sogenannter "Tankstellen-shop") zugelassen werden können. II. 1. Die derzeitige Planung erweist sich als grob abwägungsfehlerhaft, da es an der nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange fehlt. So stellt sich der Einzelhandelsausschluss als nicht gerechtfertigter Eingriff in das durch Artikel 14 Abs. 1 GG geschützte Eigentum der Mandantin dar. Unsere Mandantin reichte im Vertrauen auf den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Kamen vom 20.11.1964 zwei Bauvoranfragen ein, die jeweils u.a. den Neubau eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes (E-Center) vorsahen. Dieser Bebauungsplan setzte auf der Grundlage der BauNVO 1962 ein Industriegebiet (GI) der Stufe II fest. Da die Baunutzungsverordnung 1962 den Begriff des großflächigen Einzelhandelsbetriebes als auch das Baugebiet eines Sondergebietes (SO) für Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel noch nicht kannte, ist danach grundsätzlich ein (großflächiger) Einzelhandelsbetrieb in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig. Der dem nunmehrigen	Die angesprochenen Bauvoranfragen wurden auf Grundlage einer gültigen Veränderungssperre abgelehnt. Die Klageverfahren gegen die Ablehnung wurden zwischenzeitlich sämtlich durch Klagerücknahme beendet. Die Ablehnungsbescheide sind damit bestandskräftig geworden. Ein weiteres Ansiedlungsinteresse wurde gegenüber der Stadt Kamen nicht bekundet. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamen ist der angesprochene Teil des nördlichen Änderungsbereiches derzeit als „Sonderbaufläche Baumarkt/ Gartencenter“ dargestellt. Die Ansiedlung eines Baumarktes soll jedoch nicht mehr
--	--	--	---

	Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Aufstellungsbeschluss erfolgt erst nach Einreichung dieser Bauvoranfragen, konkret am 16.09.2014 und diente damit zugleich als Grundlage der der EDEKA am 12.12.2014 zugestellten Zurückstellungsbescheide. Da der Stadt somit bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die Eigentümerinteressen unserer Mandantin ausreichend bekannt waren, hätte ein gesteigertes Augenmerk darauf gelegt werden müssen. Die Eigentümerinteressen der Mandantin wurden hier jedoch völlig außer Acht gelassen. Der Aufstellungsbeschluss stellt letztlich einen Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für die Mandantin dar und wirkt deshalb wie eine (Teil-)Enteignung, in dem der nunmehrige Bebauungsplanentwurf einen kompletten Ausschluss jeglichen Einzelhandels im Plangebiet vorsieht. Die Entscheidung, diesen neuen Bebauungsplan aufstellen zu wollen, traf die Stadt dabei in Kenntnis des konkreten Einzelhandelsansiedlungswunsches der Mandantin, da diese die Bauvoranfragen dem Aufstellungsbeschluss zeitlich vorangehend bei der Stadt einreichte. 2. Die Prognose negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Funktion und das Entwicklungspotential der Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich der Stadt Kamen ist vorliegend nicht nachzuvollziehen. Die Eignung des Plangebietes für die Ansiedlung eines Vollsortimenters drängt sich gerade zu auf. Die vormals u.a. durch einen Baumarkt genutzten Flächen bieten sich idealerweise für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvoll-	verfolgt werden, da dies nicht mehr den landesplanerischen und kommunalen Zielen entspricht. Der Bereich der 1. Änderung ist im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen in diesen Bereichen widerspricht den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, der im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen danach nur in festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt werden. Auch aus kommunaler Sicht soll die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Baumarktes im Änderungsbereich nicht mehr verfolgt werden, da mit dem bestehenden Baumarkt im südlich angrenzenden Gewerbegebiet Zollpost bereits ein ausreichendes Angebot in diesem Handelssegment besteht. Im Hinblick auf die Eignung des angesprochenen Planbereichs als Standort eines Lebensmittelvollsortimenters ist Folgendes auszuführen: Im Rahmen der parallel erfolgten Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplanes Nr. 04.1 Ka „Henry-Everling-Straße“ wurden für das Plangebiet die Möglichkeiten der Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten gutachterlich untersucht. Die heute am Markt vertretenen Lebensmittelmärkte weisen eine Verkaufsfläche (VK) in der Größenordnung von mind. 1.000 qm bis 1.200
--	--	--

		sortimenters an. Die Ansiedlung eines E-Centers gewährleistet eine qualitätsvolle Nahversorgung, insbesondere auch der nördlich und westlich des Plangebietes lebenden Wohnbevölkerung (ca. 5.000 Einwohner), an der es bislang fehlt. Denn so existiert dort bislang lediglich ein Discount er mit eingeschränktem Angebot. Da eine qualitativ hochwertige Nahversorgung in der Stadt Kamen bislang nicht vorhanden ist, ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auch im Bereich eines wohnungsnahen Standortes gerechtfertigt. Eine qualitative Angebotsaufwertung führt weiter dazu, dass der aktuelle Kaufkraftabfluss aus der Stadt Kamen insbesondere in Richtung Unna verhindert wird. Das vorliegende Plangebiet erweist sich als idealer Nahversorgungsstandort, da dieses bereits bislang eine Handelsprägung aufwies, in dem dort etwa ein großer Baumarkt über Jahre angesiedelt war. Insbesondere für die Bevölkerung westlich der B 233 sowie nördlich der Heerener Straße würde die Errichtung des E-Centers einen erheblichen Gewinn darstellen, da von dort eine fußläufige Erreichbarkeit des Centers gewährleistet ist. Überdies verfügt der Standort über eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV. 3. Es entspricht nicht dem Bild einer bürgernahen Stadt, dass lediglich im Bereich der Innenstadt ein REWE-Vollsortimenter und im südlichen Stadtgebiet ein SB-Warenhaus von Kaufland existiert und das übrige Nahversorgungsangebot von Discountern abgedeckt wird. Zur Stärkung der Vielfalt des	qm für Lebensmitteldiscounter und mind. 1.300 bis 1.500 qm VK für Lebensmittelsupermärkte auf. Die für das Plangebiet dabei ermittelten tragfähigen Verkaufsflächen bewegen sich in der Größenordnung von 300 bis 400 qm VK für Lebensmitteldiscounter und 700 bis 800 qm VK für Lebensmittelsupermärkte und sind damit für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht ausreichend. Aufgrund der fehlenden Tragfähigkeit eines Nahversorgungsmarktes, der Lage des Plangebietes und seinem Bezug zu den Wohngebieten sowie der in Verbindung mit den südlich gelegenen Einzelhandelsstandorten (Zollpost) zu befürchtenden Summationswirkungen wird daher die Ansiedlung eines großflächigen nahversorgungsrelevanten Marktes daher für den Änderungsbereich nicht weiter verfolgt . Zudem widerspricht die Ansiedlung eines großflächigen nahversorgungsrelevanten Marktes der Landesplanerischen Zielsetzungen des LEP NRW, da sich das Plangebiet weder in einem regionalplanerisch ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) noch in einem von der Stadt Kamen festgelegten zentralen Versorgungsbereich befindet. Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird nicht gefolgt.
--	--	--	---

		Einzelhandels, die im Wettbewerb der Städte unerlässlich ist, würde das E-Center eine optimale Ergänzung zu dem bestehend en nahversorgungsrelevanten Angebot im Stadtgebiet darstellen. Die Schaffung einer solchen attraktiven Einkaufssituation steigert dabei die Attraktivität der Stadt Kamen und ist geeignet, Kaufkraft im Stadtgebiet in einem viel größeren Umfang zu binden, als dies durch die bisherige Nahversorgung mit signifikanten Kaufkraftabflüssen in Unland-Kommunen möglich ist. 4. Aus den genannten sowie weiteren Gründen ist die beabsichtigte Bebauungsplanung rechtswidrig. Sollte der Bebauungsplan in Kraft treten, hat unsere Mandantin uns bereits beauftragt, hiergegen ein Normenkontrollverfahren zu führen. Es kann nicht angehen, dass EDEKA mit erheblichem zeitlichem und finanziellem Aufwand Bauvoranfragen im Vertrauen auf die planungsrechtliche Situation stellt und sodann in einem Bauleitplanverfahren sämtlicher Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Im Gegenteil wäre es für die Stadt Kamen wichtig, dem Kaufkraftabfluss in umliegende Gemeinden gerade auch bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Einhalt zu bieten. Sofern weiterhin an der ungerechtfertigten Zurückstellung der Bauvoranfragen festgehalten werden sollte bzw. zu einem späteren Zeitpunkt eine Ablehnung der Bauvoranfragen ergehen sollte, wird unsere Mandantin sämtliche Rechtsmittel, die zur Verfügung stehen, geltend machen. Wie bereits bei dem seinerzeit von der Stadt	
--	--	--	--

		Dortmund abgelehnten LIDL- Markt scheut sich unsere Mandantin nicht, auch Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Angesichts eines zu Unrecht nicht genehmigten EDEKA-Centers stehen Schadensersatzansprüche In Höhe von mehreren Mio. € wegen entgangenem Gewinns im Raum. Sofern seitens der Stadt eine einvernehmliche Lösung gewünscht wird, stehen EDEKA sowie der Unterzeichner für ein Gespräch zur Verfügung.	
--	--	--	--

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden in ihren Schreiben keine Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- Stadt Hamm
- Amprion GmbH
- Bezirksregierung Arnsberg – Dez. 25 Verkehr
- Bezirksregierung Münster Dez. 26 Luftverkehr
- Deutsche Bahn AG
- Deutsche Telekom AG T-COM TI NL – West
- Stadt Kamen (Fachbereiche 60.1)
- Gelsenwasser AG
- GSW Gemeinschaftsstadtwerke GmbH
- Geologischer Dienst NRW Landesbetrieb
- Handwerkskammer Dortmund
- Industrie- und Handelskammer
- Kreis Unna
- Landesbetrieb Straßenbau NRW Bochum
- Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt
- Landwirtschaftskammer NRW
- LWL – Archäologie für Westfalen
- PLEdoc
- Stadt Bergkamen Planung, Tiefbau, Umwelt, Liegenschaften
- Unitymedia NRW GmbH

Folgende Träger öffentlicher Belange haben auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet:

- Bezirksregierung Arnsberg - Dez. 22, Kampfmittelbeseitigung
- Bezirksregierung Arnsberg - Dez. 65, Rechtsangelegenheiten
- Bezirksregierung Köln - Abt. 7, GEObasis NRW
- Bezirksregierung Münster - Dez. 53, Immissionsschutz

- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen
- Ev. Kirchenkreis Unna - Kreiskirchenamt
- Finanzamt Hamm
- Gemeindeverband kath. Kirchengemeinden Ruhr-Mark
- Kath. Kirchengemeinde Heilige Familie
- Kreishandwerkerschaft Hellweg-Lippe
- Minegas GmbH
- Gemeinde Bönen
- RAG Aktiengesellschaft
- Regionalverband Ruhr
- Regionalverband Ruhr – staatliche Regionalplanung
- Stadt Kamen (Fachbereiche 01, 20.2, 23, 30.1, 37, 60.2, 60.3, 70, Stadtentwässerung)
- Versatel Deutschland GmbH
- Stadt Unna
- Thyssengas GmbH
- Verkehrsgesellschaft Kreis Unna mbH
- Westnetz GmbH, Regionalzentrum Recklinghausen
- Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Unna mbH

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Kamen
Coesfeld, im November 2017
WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld