

# SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 60

**Präambel:** Aufgrund des § 10 i. V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung am 21.06.2017 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Eutin für ein Gebiet zwischen der Bgm.-Steenbock-Straße und der Johann-Specht-Straße, südlich der Johann-Specht-Straße und östl. der Industriestraße, und ein Gebiet westl. der Lübecker Landstraße, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.

## Planzeichnung Teil A M.: 1:1000

Planunterlage  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALKIS Stand: Juli 2014

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein



### Planzeichenerklärung

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
	Eingeschränktes Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB, §§ 16, 19 u. 22 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Bauweise

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### Festsetzungen

Die Festsetzungen der Planzeichnung Teil A des Ursprungsplanes B-Plan Nr. 60 gelten unverändert fort.

### Hinweis

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.a.) können bei der Stadtverwaltung Eutin, Markt 1 -Verwaltungsgebäude Lübecker Straße 17-, 23701 Eutin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bauabwägung verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Stadt Eutin zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## Teil B Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 60 gelten, mit Ausnahme der Ziffern 1.2 und 1.3 unverändert fort. Die Ziffern 1.2 Gewerbegebiet und 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet des Ursprungsplanes Nr. 60 werden mit dieser 3. Änderung aufgehoben und nachfolgend neu gefasst:

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

(1) Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortimentsangebot, welches die in der nachstehenden Sortimentsliste aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente (A1) und/oder zentrenrelevanten Sortimente (A2) enthält, sind nicht zulässig. Als Randsortimente sind nahversorgungsrelevante Sortimente (A1) und/oder zentrenrelevante Sortimente (A2) auf maximal 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch insgesamt maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

#### Sortimentsliste

(A1) nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Tabakwaren, Reformwaren
- Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetik
- Apothekenwaren
- Schnittblumen
- Schreib-, Papierwaren, Zeitschriften / Zeitungen

(A2) zentrenrelevante Sortimente sind:

- Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
- Sanitätswaren
- Bekleidung, Wäsche
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung
- Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte
- Foto / Zubehör
- Telekommunikation
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen
- Uhren, Schmuck, Optik, Akustik
- Musikalien
- Antiquitäten, Münzen
- Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche
- Lampen / Leuchten
- Baby- / Kinderartikel

(2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

(3) Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“, ist allgemein zulässig.

(4) Nicht zulässig ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahme Nr. 3 -Vergnügungsstätten- des § 8 Abs. 3 BauNVO.

#### 1.2.1 Ausnahmen von den Festsetzungen gem. Ziffer 1.2 zum erweiterten Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

(1) Ausnahmsweise ist eine bauliche Änderung und Modernisierung von Einzelhandelsbetrieben, welche die in der vorstehenden Ziffer 1.2 aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente (A1) und/oder zentrenrelevanten Sortimente (A2) enthalten, zulässig, wenn der Betrieb vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bestandskräftig zulässig gewesen und baurechtsrechtlich genehmigt worden ist.

(2) Im Rahmen der nach Ziffer (1) zulässigen baulichen Änderung und Modernisierung kann nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ausnahmsweise einmalig eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von maximal 10 % der baurechtsrechtlich genehmigten Verkaufsfläche zugelassen werden.

#### 1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

(1) Die Eingeschränkten Gewerbegebiete (GE E) dienen der Unterbringung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von maximal 60 dB(A) am Tage und von maximal 45 dB(A) in der Nacht.

(3) Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortimentsangebot, welches die unter vorstehender Ziffer 1.2 aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente (A1) und/oder zentrenrelevanten Sortimente (A2) enthält, sind nicht zulässig. Als Randsortimente sind nahversorgungsrelevante Sortimente (A1) und/oder zentrenrelevante Sortimente (A2) auf maximal 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch insgesamt maximal 50 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

(4) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

(5) Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist allgemein zulässig.

(6) Nicht zulässig ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahme Nr. 3 -Vergnügungsstätten- des § 8 Abs. 3 BauNVO.

#### 1.3.1 Ausnahmen von den Festsetzungen gem. Ziffer 1.2 zum erweiterten Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

(1) Ausnahmsweise ist eine bauliche Änderung und Modernisierung von Einzelhandelsbetrieben, welche die in der vorstehenden Ziffer 1.2 aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente (A1) und/oder zentrenrelevante Sortimente (A2) enthalten, zulässig, wenn der Betrieb vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bestandskräftig zulässig gewesen und baurechtsrechtlich genehmigt worden ist.

(2) Im Rahmen der nach Ziffer (1) zulässigen baulichen Änderung und Modernisierung kann nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ausnahmsweise einmalig eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von maximal 10 % der baurechtsrechtlich genehmigten Verkaufsfläche zugelassen werden.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 10.07.2014 und hierzu ergangenen Änderungsbeschluss vom 04.12.2014 des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.07.2014 und die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 15.12.2014 durch Abdruck im 'Ostholsteiner Anzeiger' erfolgt.

2. Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 10.07.2014 und 04.12.2014 wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Ausschuss hat am 04.12.2014 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit von 11.02.2015 bis 10.03.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.02.2015 durch Abdruck im 'Ostholsteiner Anzeiger' ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltschichtprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerechte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können.

5. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 10.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Eutin, den 12. Juli 2017



*Carsten Behnk*  
Bürgermeister

6. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der geänderte Entwurf Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.03.2017 bis einschließlich 06.04.2017 gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.02.2017 durch Abdruck im 'Ostholsteiner Anzeiger' ortsüblich bekannt gemacht.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4a Abs. 4 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.03.2017 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 21.06.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.06.2017 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
Eutin, den 12. Juli 2017



*Carsten Behnk*  
Bürgermeister

8. Die Satzung über die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Eutin, den 12. Juli 2017



*Carsten Behnk*  
Bürgermeister

10. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 12.07.2017 im 'Ostholsteiner Anzeiger' ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 12.07.2017 in Kraft getreten.  
Eutin, den 18. Juli 2017



*Carsten Behnk*  
Bürgermeister

## Satzung

### über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Eutin

für ein Gebiet zwischen der Bgm.-Steenbock-Straße und der Johann-Specht-Straße, südlich der Johann-Specht-Straße und östl. der Industriestraße, und ein Gebiet westl. der Lübecker Landstraße

#### Übersichtplan

