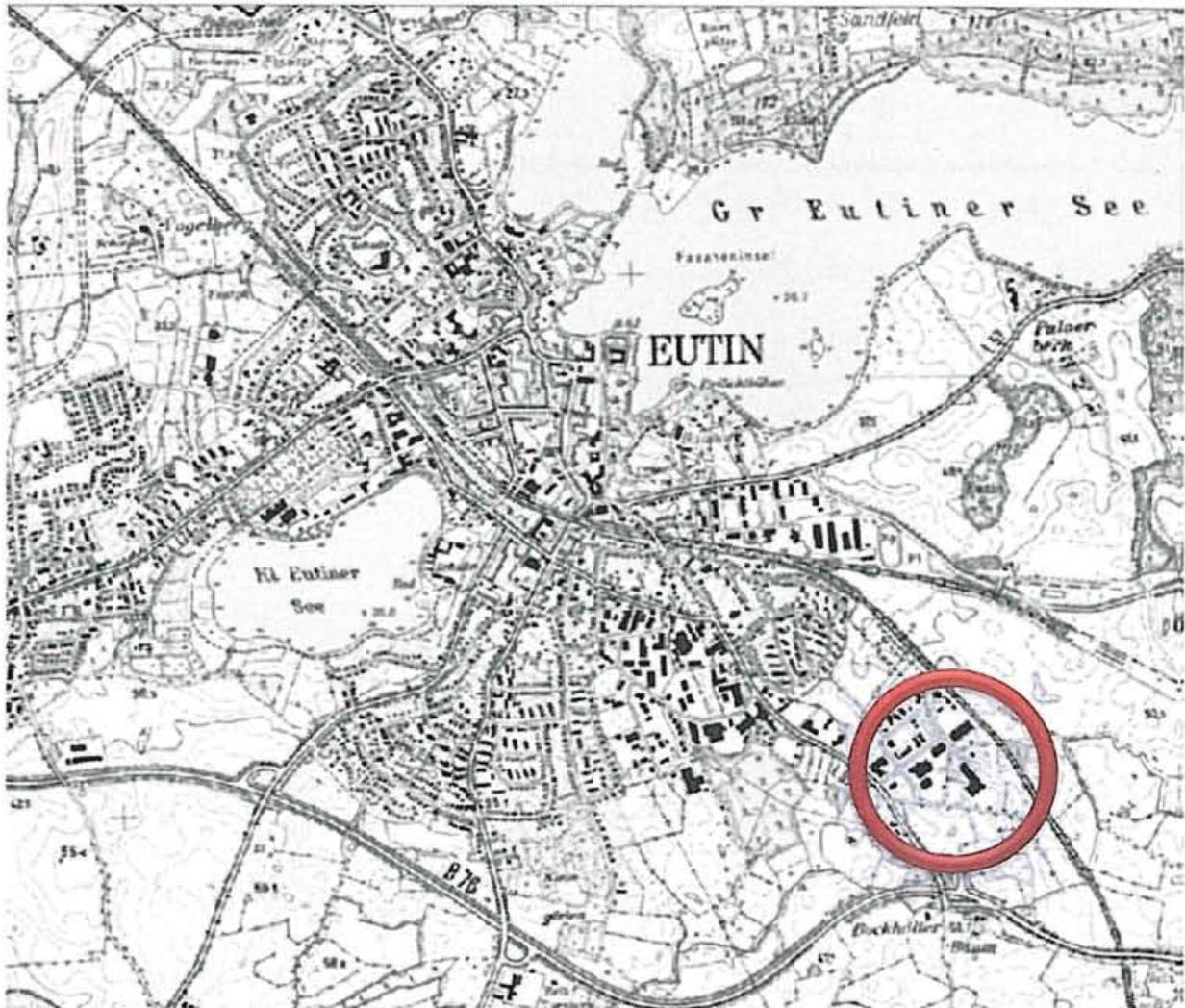




Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a der Stadt Eutin

für ein Gebiet im Bereich des südöstlichen Teils der Ohmstraße, südwestlich der
Bahnlinie Eutin-Bad Schwartau und nördlich des Heinholzweges



1. Ausfertigung

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss vom 06.11.2014
- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB vom 28.01.2015 bis 27.02.2015
- Beteiligung Behörden, TöB u. Gemeinden § 4 (2), § 2 (2) BauGB vom 27.01.2015
- erneute Beteiligung der Öffentlichkeit § 4a (3) BauGB vom 06.10.2015 bis 05.11.2015
- erneute Beteiligung der Behörden u. TöB § 4a (3) BauGB vom 05.10.2015
- Beschluss der Stadtvertretung § 10 (3) BauGB am 24.02.2016

Inhalt

I. Begründung	1
1. Planungsanlass.....	1
1.1 Aufstellungsbeschluss	1
1.2 Planverfahren	1
1.3 Hinweis zur Begründung.....	2
1.4 Plangeltungsbereich	3
2. Rechtliche Rahmendaten.....	3
2.1 Flächennutzungsplan.....	3
2.2 Bebauungsplan Nr. 31a -Ursprungsbebauungsplan	3
2.3 Bebauungsplan Nr. 31a -1. Änderung und Ergänzung-	3
2.4 Bebauungsplan Nr. 31a -2. Änderung.....	4
2.5 Einzelhandelsgutachten.....	4
3. Anlass und Zielsetzung	5
3.1 Allgemeines	5
3.2 Ziele und Zwecke der Planung	5
4. Städtebauliche Konzeption	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	11
5. Verkehrskonzept, Grünordnung sowie Infrastruktur.....	11
6. Kosten.....	11

I. Begründung

1. Planungsanlass

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Eutin hat am 06.11.2014 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a beschlossen. Mit der Aufstellung dieser Änderung soll die Planungssystematik zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes komplettiert werden. Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.31a grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31, so dass diese Bereiche als zusammenhängendes Gewerbegebiet betrachtet werden.

Planungsziel ist die Vornahme von Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Steuerung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und der Schutz der gewerblichen und industriellen Bauungs- und Entwicklungspotenziale am Ortseingang von Eutin.

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

1.2 Planverfahren

Die 3. Änderung beinhaltet ausschließlich textliche Festsetzungen im Teil B (Text) und umfasst die gesamte Fläche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 31a zuzüglich der im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31a überplanten Erweiterungsbereiche.

Ebenfalls von der 3. Änderung überplant wird der Bereich des zurzeit ruhenden Bauleitplanverfahrens der 2. Änderung. Der Aufstellungsbeschluss für diesen 2. Änderungsbereich wurde am 05.05.2011 mit der Zielsetzung gefasst, durch die Umwandlung von Gewerbe- und Industrieflächen in Mischgebietsflächen eine Umnutzung vorhandener Einrichtungen zu ermöglichen und weitere Bauungsmöglichkeiten zu schaffen. Eine Fortführung des Planverfahrens zur 2. Änderung ist zeitnah nicht zu erwarten. Bei einer Wiederaufnahme dieses Planverfahrens werden die Inhalte der 3. Änderung und mithin die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt und sachgerecht in das Planwerk übernommen.

Mit der 3. Änderung werden ausschließlich textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 31a sowie dessen 1. Änderung und Ergänzung gelten unverändert fort.

Als Plangrundlage für den Geltungsbereich des Teil B (Text) der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a dient die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000.

Die Aufstellung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung von dem Änderungsverfahren berührt werden. Hierbei umfasst die Bebauungsplanänderung ausschließlich textliche Festsetzungen, die sich auf die Art der baulichen Nutzung beziehen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise oder Erschließung werden nicht geändert oder ergänzt und gelten unverändert fort. Auch werden weder die Höchstmaße für die zulässige Grundfläche noch die voraussichtliche versiegelte Fläche geändert. Somit werden die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB erfüllt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, begründet, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) beeinträchtigt werden.

Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes sowie der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring kann aufgrund des ausschließlich nutzungsreglementierenden Inhaltes der Planung abgesehen werden.

Zudem erfolgen aufgrund der ausschließlichen Änderung zur Art der baulichen Nutzung ohnehin keine Eingriffe. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit verzichtbar.

Des Weiteren ist keine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, da die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden und die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a nicht gegen den Artenschutz verstoßen.

1.3 Hinweis zur Begründung

Da durch die 3. Änderung lediglich Änderungen bezüglich der Art der Nutzung, genauer des Einzelhandels erfolgen und die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 31a und dessen 1. Änderung und Ergänzung unverändert fortgelten, bezieht sich die Begründung nur auf die vorgenommenen Änderungen. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a verwiesen.

1.4 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortseingang von Eutin und bildet im Zusammenwirken mit den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 31 und Nr. 90 den Schwerpunkt der für die gewerbliche und industrielle Entwicklung von Eutin vorbehaltenen Potenziale.

Über die Haupteerschließungsstraßen Röntgenstraße / Ohmstraße ist das Plangebiet an die Lübecker Landstraße und somit an das überörtliche Wegenetz angebunden. Es bildet einen zusammenfassenden Bereich, der sich beidseitig der Ohmstraße erstreckt und eine Durchmischung von gewerblichen Nutzungen und umfassenden Grünflächenfestsetzungen abbildet. Östlich begrenzt die Bahnlinie Lübeck-Kiel das Plangebiet.

Die zusammengefassten Baufenster ermöglichen umfassende bauliche Ausnutzungen der Flächen. Diese Festsetzungssystematik erstreckt sich sowohl auf die Gewerbegebiets- als auch auf die als Industriegebiet festgesetzten Bauflächenausweisungen.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Unbebaute Flächenpotenziale sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des 3. Änderungsverfahrens lediglich nördlich der Ohmstraße auf einer kleinen Grundstücksparzelle und in dem Ergänzungsbereich der 1. Änderung südöstlich der Ohmstraße vorzufinden.

2. Rechtliche Rahmendaten

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

2.2 Bebauungsplan Nr. 31a -Ursprungsbebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan sah für den gesamten Bauflächenbereich beidseitig der Planstraße (jetzt: Ohmstraße) die Nutzung als Industriegebiet vor. Diese ausschließlich dem störenden Gewerbe vorbehaltene Nutzung wurde jedoch vor Ort nicht angenommen. Die auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes realisierte Nutzungsvielfalt wäre auch in klassischen Gewerbegebieten zulässig.

2.3 Bebauungsplan Nr. 31a -1. Änderung und Ergänzung-

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31a erfolgte eine Überplanung des Bereiches östlich der Ohmstraße zwischen der Ohmstraße und der Bahnlinie Lübeck-Kiel und eine Festsetzung dieser Flächen als „Gewerbegebiet“. Zusätzlich wurde ein Ergänzungsbereich südlich der Ohmstraße in den Geltungsbe-

reich einbezogen. Auf dieser Ergänzungsfläche konnten mit dem 1. Änderungsverfahren die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, den angrenzenden im Bebauungsplan Nr.31 a befindlichen Therapie- und Sportbetrieb auszuweiten und zu entwickeln.

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens wurde für den überplanten Bereich die Art der baulichen Nutzung, in Orientierung an die tatsächlich vorgefundenen Nutzungen, als Gewerbegebiet festgesetzt. Für Einzelhandelsbetriebe wurde in diesem Zusammenhang bereits bei der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31a Regelungsbedarf testiert, so dass diese ausschließlich in Zuordnung zu der gewerblichen Hauptnutzung zugelassen wurden.

2.4 Bebauungsplan Nr. 31a -2. Änderung

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a wurde auf Antrag des Hauptnutzers der für den Änderungsbereich angestrebten Flächen beschlossen. Der Antragsteller beabsichtigte eine umfassende Betriebserweiterung. Im Detail sah die konzeptionelle Planung den Umbau der vorhandenen Tennishalle an der Ohmstraße zu Büroräumen mittels Aufstockung des vorhandenen Gebäudes und die Errichtung eines neuen Gebäudes für eine Nutzung als Internat vor. Dieses Planverfahren ruht derzeit. Der Antragsteller konzentriert sich aktuell vorwiegend auf die Neuorganisation der Bestandsimmobilie ohne räumliche Erweiterungspotenziale zu benötigen.

2.5 Einzelhandelsgutachten

Die Stadt Eutin hat am 27.02.2013 das Einzelhandelskonzept der Stadt Eutin als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB abschließend beschlossen. Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingebrachten Anregungen und Bedenken wurden sachgerecht abgewogen. Das EHK wurde beauftragt und entwickelt, um im Rahmen der Bauleitplanung ein wirksames Steuerungsinstrument für großflächige Einzelhandelsansiedlungen einzusetzen und um auf nachbargemeindliche Planungen hinsichtlich ihrer schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt einwirken zu können.

Neben diesen überregionalen und regionalen Zielsetzungen verfolgt die Stadt Eutin mit dem Einzelhandelskonzept das innerstädtische Ziel, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und insbesondere die Innenstadt als zentrales Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum zu fördern.

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes werden kurz- bis mittelfristig Bebauungspläne mit MI- und GE/GI-Gebietsausweisungen geändert, die schädliche Auswirkungen auf die o.g. städtebaulichen Ziele der Stadt Eutin haben bzw. haben können.

Weiterhin kann es zum Schutz der im Konzept dargelegten zentralen Versorgungsbereiche erforderlich sein, für bestimmte Gebiete (Innenbereich nach § 34 BauGB)

Bebauungspläne neu aufzustellen. Dabei ist der Bestandsschutz hinsichtlich der derzeit ausgeübten oder planerisch möglichen Baurechte zu beachten und nach den Vorschriften des BauGB gewahrt.

Das Einzelhandelskonzept und die aus diesem Konzept entwickelte Festsetzungsmethodik werden regelmäßig überprüft und an wesentliche Veränderungen der Stadtentwicklung und der Marktsituation angepasst. Üblicherweise ist dies nach 5 bis 7 Jahren erforderlich.

3. Anlass und Zielsetzung

3.1 Allgemeines

Die Stadt Eutin verfolgt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a das Ziel, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und insbesondere die Innenstadt als zentrales Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum zu fördern. Die Basis für diese Steuerung bildet das im Zeitraum von 2011 bis 2013 erstellte Einzelhandelsgutachten mit einer Sortimentsliste. Im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept wurde für Eutin ein Standortkonzept entwickelt, welches die Zentren und Standortstruktur darlegt und perspektivisch entwickelt. Es erfolgte eine Einordnung der bestehenden Einkaufslage Eutin in die drei Bereiche:

- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- Nahversorgungszentrum Weidestraße
- Sonderstandorte Industriestraße und Plöner Straße für großflächigen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

Bei dieser Betrachtung wurden die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Eutin (= Hauptzentrum) und das Nahversorgungszentrum Weidestraße als schutzwürdige Bereiche im Sinne des Baugesetzbuches eingestuft. Die Sonderzentren, dezentralen Lagen und sonstigen Einzelhandelsstandorte erfüllen nach Analyse des Einzelhandelsgutachtens nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches und sind somit keine schutzwürdigen Bereiche, in denen künftig zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente der Einzelhandelsgeschäfte zugelassen werden sollten.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes und die Steuerung der bauplanungsrechtlichen Entwicklung des Gewerbegebietes im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung. Im Bebauungsplan Nr. 31a wurde für das dort ausgewiesene Industriegebiet keine Einschränkung des § 9 Baunutzungsverordnung für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorgenommen. Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31a erfolgt eine Veränderung dieser städtischen Haltung, so dass dort eine Reglementierung für Einzelhandelsbetriebe festgesetzt wurde. Im Detail sah die Festsetzungsmethodik des

1. Änderungsverfahrens folgende Einschränkungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet vor:

„1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

a.) Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 20% von der gesamten zulässigen Baufläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.“

Nach der bestehenden Planungsrechtslage wären sowohl innerhalb des Industriegebietes als auch innerhalb des Gewerbegebietes alle Vorhaben zulässig, sofern sie gutachtlich nachweisen, dass sie sich nach Art, Lage und Umfang auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirken können.

Um die mit dem Einzelhandelskonzept beschlossenen städtebaulichen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung wirksam umzusetzen und eine gleichbleibende Regelung innerhalb des Gebietes beidseitig der Ohmstraße festlegen zu können, ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die gewählten standortbezogenen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung basieren auf den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes und übernehmen diese in die verbindliche Bauleitplanung. Mit der standortbezogenen Festsetzungssystematik steuert die Stadt Eutin gezielt die Ansiedlung neuer Betriebe, festigt den Gebietscharakter des Gewerbe- und Industriegebietes und stärkt den festgelegten Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie das Nahversorgungszentrum Weidestraße. Zur Normenklarheit werden in den Zulässigkeitskatalogen für das Gewerbegebiet und das Industriegebiet die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente separat aufgeführt und im Sinne einer Negativliste ausgeschlossen bzw. eingeschränkt zugelassen. Auf die zusätzliche Auflistung der im Einzelhandelskonzept als nicht nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente als Positivliste wird bewusst verzichtet, um die Normenklarheit und Normenbestimmtheit nicht durch ggf. unvollständige, aber durch die gewählte Systematik abschließende Sortimentsliste, zu gefährden. Mit der gewählten Festsetzungsmethodik sind Sortimente, die nicht in der Negativliste als nahversorgungsrelevante und / oder zentrenrelevante Sortimente eingestuft sind als „zulässige Nutzungen“ zu beurteilen und mithin allgemein zulässig. Ergänzend können nahversorgungsrelevante sowie zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente auf einem räumlich untergeordneten Bereich der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sowohl innerhalb des „Industriegebietes“ als auch innerhalb von „Gewerbegebieten“ sind künftig nur Einzelhandelsbetriebe (kleinflächige Einzelhandelsbetriebe) bis 800 m² Verkaufsfläche und mit nicht zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig. Für ergänzende Randsortimente können maximal 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch höchstens 50 m², für die Vermarktung von zentrenrelevanten Sortimente genutzt werden.

Darüber hinaus wird für die Gewerbegebiete die Festsetzung des 1. Änderungsverfahrens beibehalten, nach der Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, unzulässig sind. Ebenfalls beibehalten wird die Ausnahmeregelung für Verkaufsstätten, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 20% von der gesamten zulässigen Baufläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Einschränkend findet hier jedoch die festgesetzte Sortimentsliste Beachtung, so dass lediglich nicht zentrenrelevante bzw. nicht nahversorgungsrelevante Sortimente für die Direktvermarktung bereitgestellt werden könnten.

Die Zuordnung der Sortimente erfolgt durch Übernahme der Inhalte des Einzelhandelskonzeptes in die verbindliche Bauleitplanung.

Da das Einzelhandelskonzept als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB keine Rechtswirkung entfaltet und nicht als nachrichtliche Mitteilung in die Planung übertragen werden kann, sind die Zulässigkeiten der Einzelhandelsortimente mittels einer Negativliste textlich festgesetzt worden. Demnach sind als folgende nahversorgungs- und/oder zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet unzulässig oder lediglich als Randsortiment auf einer untergeordneten Verkaufsfläche zugelassen:

zentrenrelevante Sortimente (A)

- **nahversorgungsrelevante Sortimente (A1)**
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Tabakwaren, Reformwaren
 - Getränke
 - Drogeriewaren, Kosmetik
 - Apothekenwaren
 - Schnittblumen
 - Schreib-, Papierwaren, Zeitschriften / Zeitungen

- **zentrenrelevante Sortimente (A2)**
 - Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
 - Sanitärwaren

- 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

Die nachstehend aufgeführten nicht zentrenrelevanten Sortimente umfassen den Katalog der zum Aufstellungszeitpunkt des Einzelhandelskonzeptes bekannten Sortimente, sind jedoch nicht abschließend. Eine Übernahme dieser Liste in die Begründung dient zur Klarstellung der Festsetzungsmethodik für die Art der baulichen Nutzung, ist jedoch aufgrund der fortwährenden Strukturentwicklung nicht abschließend.

nicht zentrenrelevante Sortimente (B)

- Lebende Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
- Möbel, Küchen, Büromöbel
- Gartenmöbel
- Matratzen
- Gardinen / Zubehör
- Teppiche, Bodenbeläge
- Pflanzen / Zubehör
- Eisenwaren, Werkzeuge
- Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen
- Installationsmaterial, Rollläden, Rollos, Markisen
- Farben, Lacke, Tapeten
- Holz, Bauelemente
- Campingartikel
- Sportgroßgeräte
- Reitsportartikel
- Angelbedarf, Jagdbedarf
- Auto- / Motorradzubehör
- Fahrräder / Zubehör
- Arbeitskleidung

Die Sortimentsliste wurde am 27.02.2013 als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und bildet seither die Basis für die Standortentwicklung des Einzelhandels in Eutin.

Sofern in der Zukunft Sortimente entwickelt werden und marktgängig sind, die bisher nicht in die Betrachtung eingeflossen sind, sind diese ebenfalls als „allgemein zulässige Sortimente“ einzustufen.

Mit der Entscheidung eine „Negativliste“ festzusetzen, unterbindet die Planung die Ansiedlung und Ausweitung der für das Nahversorgungszentrum und das Stadtzentrum der Stadt Eutin wichtigen Sortimente an der Peripherie. Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten, die nicht als unzulässige Sortimente benannt sind, sind demnach uneingeschränkt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31a der Stadt Eutin realisierbar, allerdings mit der Einschränkung, dass der Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten darf.

Nach der Übernahme der Inhalte des Einzelhandelskonzeptes in das Planwerk sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art hinsichtlich der Zulässigkeit des Einzelhandels eingeschränkt. Die im Einzelhandelskonzept für die Stadt Eutin dargelegte Analyse und Auswertung mit der entwickelten Zielsetzung ist ein besonderer städtebaulicher Grund und rechtfertigt die Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und damit die Anwendung der § 1 Abs. 5 und 9 der BauNVO. Im Übrigen gelten die Zulässigkeiten des § 8 BauNVO für die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sofern die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a keine einschränkenden Regelungen umfassen.

Gemäß der textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass nur Einzelhandelsbetriebe bis maximal 800 m² Verkaufsfläche und mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortimente zulässig sind. Größere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² sind generell in den festgesetzten Gewerbegebieten der 3. Änderung des Bebauungsplanes unzulässig.

Durch die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Sortimentsgruppen werden Anlagentypen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO als Unterarten des Einzelhandels erfasst, die den marktüblichen Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes (Beschluss des EHK 27.02.2013) entsprechen. Der Bebauungsplan setzt für den Nutzungsausschluss eine Negativliste fest, um eine höhere Rechtssicherheit auch hinsichtlich bislang unbekannter Sortimentsgruppen zu erzielen. Bei Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, der keiner der in den Festsetzungen aufgeführten Sortimentsgruppe zuzuordnen ist, kann von einer grundsätzlichen Zulassung ausgegangen werden.

Sofern, bedingt durch den dem stetigen Wandel unterliegenden Einzelhandelssektor neue Sortimentsgruppen auf den Markt kommen oder sich die Einzelhandelsstrukturen in Eutin ändern, müsste eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vorgenommen werden.

Neben den Hauptsortimenten (nicht zentrenrelevante Sortimente) sind in den Einzelhandelsbetrieben jeweils zentrenrelevante und/oder nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 15% der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch auf insgesamt maximal 50 m² Verkaufsfläche, zulässig. Dieser Anteil von zentrenrelevanten / nahversorgungsrelevanten Randsortimenten übersteigt die in dem Landesraumordnungsplan 2010 (LEP 2010) genannten regelmäßigen Maximalwerte für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe und folgt den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Eutin. Die Zulässigkeit von zentrenrelevanten / nahversorgungsrelevanten Randsortimenten ist aufgrund entsprechender Anforderungen des Marktes und damit betriebswirtschaftlich erforderlich. Zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist eine Eingrenzung jedoch geboten, zumal eine zunehmende Tendenz zur Erweiterung der Randsortimente bei Einzelhandelbetrieben zu beobachten ist.

Ergänzend zu den umfassenden Festsetzungen bezüglich der Steuerung des Einzelhandels an den überplanten Standorten trifft die Stadt Eutin mit ihrer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a für das Industriegebiet, in Orientierung an den Ursprungsbebauungsplan, umfassende Regelungen bezüglich der Zulässigkeiten von baugebietskonformen Wohnnutzungen. Demnach sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig. Da hinsichtlich dieses bisher praktizierten Nutzungsspektrums kein Regelungsbedarf besteht und die genannten Wohnungen zum Teil einen betriebsnotwendigen Schutz der angesiedelten Betriebe umfassen, sieht die vorliegende Planung von einer Neuordnung dieser Festsetzung ab.

Um den ansässigen Handwerks- und Produktionsbetrieben einen Werksverkauf von nicht zentrenrelevanten / nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten als einen Weg der Direktvermarktung zu ermöglichen, behält die Planung die im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens für die Gewerbegebiete festgesetzte Sonderregelung grundsätzlich bei. Somit ist auch künftig für diese Betriebe die Direktvermarktung als ein wichtiger betriebswirtschaftlicher Baustein zur Existenzsicherung für diese Sortimente zulässig. Mit dem gewählten Ausschluss der zentrenrelevanten / nahversorgungsrelevanten Produktpalette der Sortimente soll sichergestellt werden, dass die Versorgungsstrukturen des zentralen Versorgungsbereichs der Eutiner Innenstadt und des Nahversorgungszentrums Weidestraße durch diese Einzelhandelsnutzungen nicht negativ beeinträchtigt werden. Weiterhin ist die Zulässigkeit dieser Verkaufsstätten an die Voraussetzung gebunden, dass die Einzelhandelsnutzung in einem engen, funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- und Ge-

werbebetrieb steht und diesem untergeordnet ist. Gemäß dem Festsetzungsterminus soll die Einzelhandelsnutzung als eine Nebeneinrichtung zu dem eigentlichen Handwerks- bzw. Gewerbebetrieb erkennbar sein. Größenordnungen von Einzelhandels-einrichtungen, die sich schädigend auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsbereiche auswirken, sollen nicht entstehen.

Im Übrigen gelten innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a für die Zulässigkeiten innerhalb des Industriegebietes und des Gewerbegebietes die gesetzlichen Vorgaben der Baunutzungsverordnung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bleiben von dieser 3. Änderung unberührt. Zur Klarstellung der Baugebietszuordnung sind diese Parameter in die beigefügte Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

5. Verkehrskonzept, Grünordnung sowie Infrastruktur

Die Inhalte und Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten sowohl für die verkehrliche Erschließung als auch für die Grünordnung und die infrastrukturelle Versorgung des Plangebietes unverändert fort und sind nicht von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31a betroffen.

6. Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Eutin voraussichtlich keine Kosten.

Eutin, den 04.04.2016




(Schulz)
Bürgermeister