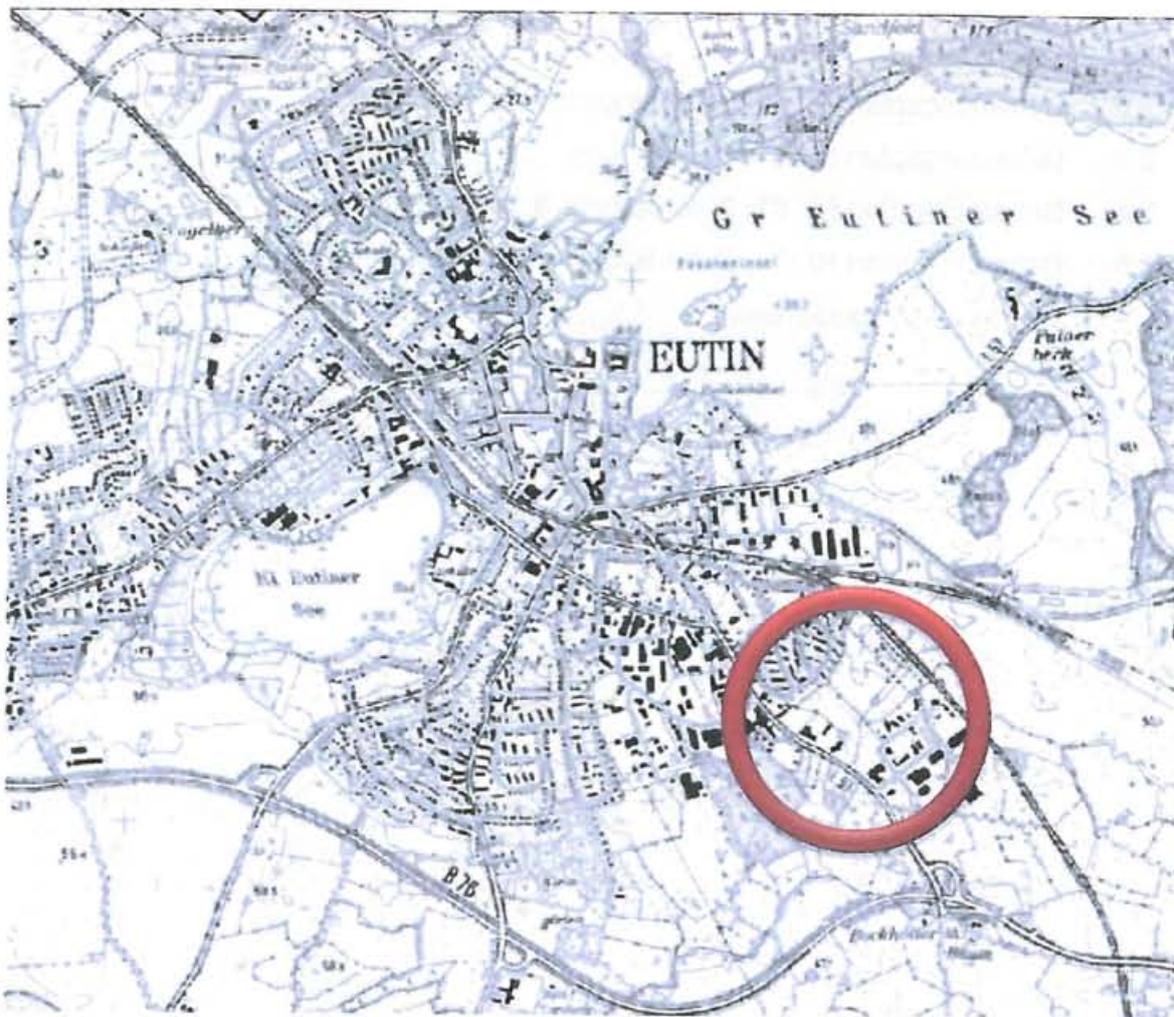




Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Eutin

für das Gewerbegebiet am Ortsausgang zwischen der Lübecker Landstraße und der
Bahnlinie Eutin-Lübeck



Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss vom 06.12.2012
- Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB vom 22.12.2014 - 21.01.2015
- Unterrichtung der TÖB u. Behörden § 4 (1) BauGB vom 19.12.2014
- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB vom 29.03.2016 bis 28.04.2016
- Beteiligung der TÖB, Behörden u. Gemeinden § 4 (2), § 2 (2) BauGB vom 24.03.2016
- Beschluss der Stadtvertretung § 10 (3) BauGB am 29.06.2016

Inhalt

I. Begründung	1
1. Planungsanlass	1
1.1 Aufstellungsbeschluss	1
1.2 Planverfahren	2
1.3 Hinweis zur Begründung	4
1.4 Plangeltungsbereich	4
2. Rechtliche Rahmendaten	5
2.1 Flächennutzungsplan	5
2.2 Bebauungsplan Nr. 31 - Ursprungsbebauungsplan.....	5
2.3 Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung	5
2.4 Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung, 3. Änderung und 4. Änderung	6
2.5 Bebauungsplan Nr. 31, 5. Änderung und 7. Änderung.....	6
2.6 Einzelhandelsgutachten	7
3. Anlass und Zielsetzung	7
3.1 Allgemeines.....	7
3.2 Ziel und Zwecke der Planung.....	8
4. Städtebauliche Konzeption.....	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	16
5. Verkehrskonzept, Grünordnung sowie Infrastruktur	16
6. Kosten	16

I. Begründung

1. Planungsanlass

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Eutin hat am 06.12.2012 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 beschlossen. Planungsziel ist die Anpassung der Bauleitplanung an die vorhandenen Nutzungsstrukturen in Verbindung mit einer Beschränkung der nächtlichen Immissionswerte. Diese gebietsspezifische Zielsetzung soll nach Beschluss der Stadtvertretung vom 27.02.2013 über das Einzelhandelskonzept als informelle Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit der stadtübergreifenden angestrebten Neuordnung der Planungssystematik zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes komplettiert werden.

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31a. Bei der städtischen konzeptionellen Planung werden diese Bereiche als zusammenhängendes Gewerbegebiet betrachtet.

Mit dem 6. Änderungsverfahren werden zwei Themenbereiche neu organisiert. Ziel der Planung ist die Feinsteuerung der innerhalb der überplanten Bereiche zulässigen Nutzungen. Die Änderungen betreffen folgende Themenbereiche:

- Neuordnung der Nutzungen innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes in Orientierung an den Bestandsstrukturen.
- Umsetzung der Inhalte des Einzelhandelskonzeptes mit Vornahme von Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Steuerung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

Während der Planungsphase wurde auf die Neukonzeptionierung eines dritten Themenbereiches verzichtet. Dieser dritte Themenbereich umfasste ergänzende Regelungen hinsichtlich des Schallschutzes in Verbindung mit den Betriebsaktivitäten von zulässiger Weise errichteten Gewerbebetrieben. Dieser Verzicht begründet sich auf der Rechtsunsicherheit, die sich im Laufe der Bearbeitung in Bezug auf die (nachträgliche) Kontingentierung von zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln herausgestellt hat. Die Steuerung der Gewerbegebietsentwicklung sowie die Ansiedlung von Unternehmen erfolgt nach diesem Verzicht auf die nachträglichen Schallkontingente über die festgesetzten Zulässigkeitskataloge in Verbindung mit den Vorgaben der TA Lärm. Dieses Vorgehen entspricht der bisherigen Praxis. Eine abschließende Bewertung der Vorhaben erfolgt im Rahmen der Einzelbetrachtung auf der Planungsebene des Baugenehmigungsverfahrens.

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

1.2 Planverfahren

Mit der 6. Änderung wird innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes (Teilgebiet I) die Art der baulichen Nutzung durch die Konkretisierung der Zulässigkeitskataloge neu gefasst. Integriert in das Teilgebiet I befindet sich das Teilgebiet II. Für diesen gesonderten Bereich umfasst die 6. Änderung die Änderung der Art der baulichen Nutzungen (Gebietscharakter) von Industriegebiet in ein Gewerbegebiet sowie die Änderung der Zulässigkeitskataloge.

Nicht enthalten sind die im Rahmen der 5. Änderung bzw. 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 überplanten Bereiche für ein Gebiet nordwestlich der Max-Planck-Straße. Die Geltungsbereiche dieser beiden Bebauungsplanänderungen entsprechen einander. Die 5. und 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 sind zwischenzeitlich rechtsverbindlich in Kraft getreten. Aufgrund der bei diesen Planungen vorausschauend gewählten textlichen Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen besteht dort kein Handlungsbedarf.

Das ausgewiesene Baugebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet mit der folgenden Baugebietsdefinition festgesetzt: „Die Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Zur Steuerung des Einzelhandels sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Überplant werden mit der 6. Änderung die Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 31 sowie der 1.- 4. Änderung.

Hierbei werden die Baugebietsfestsetzung der eingeschränkten Gewerbegebiete (GE E) sowie der Gewerbegebiete (GE) aus dem Ursprungsplan und dessen rechtsverbindlichen Änderungen unverändert beibehalten. Ebenfalls unverändert beibehalten bleibt das im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesene Industriegebiet südöstlich der Röntgenstraße, beidseitig der Otto-Hahn-Straße. Die Planung verweist hinsichtlich der dort geltenden Festsetzungen auf die Inhalte des rechtsverbindlichen Ursprungsplanes und dessen Änderungen.

Eine Änderung der Baugebietsfestsetzung erfolgt jedoch für den Bereich östlich der Ohmstraße, zwischen der Ohmstraße und der Bahnlinie Lübeck-Kiel. Dieser Bereich wird mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 von „Industriegebiet“ (GI) in ein „Gewerbegebiet“ (GE) geändert. Hierbei wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geändert. Alle übrigen Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie Zuschnitt, die Höhenfestsetzungen und die baugestalterischen Festsetzungen, Grünordnung usw.) der dort geltenden 1. Änderung des B 31, bleiben von dem vorliegenden 6. Änderungsverfahren unberührt und gelten unverändert fort. Diese Baugebietsänderung von GI und GE folgt den faktischen Gegebenheiten vor Ort.

Mit Ausnahme des im Rahmen dieser 6. Änderung neu gefassten „Text (Teil B)“ und der Baugebietsänderung haben die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und dessen 1. - 4. Änderung weiterhin Bestand und gelten unverändert fort.

Als Plangrundlage für den Geltungsbereich des Textes (Teil B) der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 dient die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000. Ein Katasteraufmaß sowie die Bestätigung der katasteramtlichen Richtigkeit sind in dem vorliegenden Aufstellungsverfahren nicht erforderlich, da die Planung nur textliche Festsetzungen und die Veränderung eines Gebietscharakters umfasst und keine örtlichen Gegebenheiten planerisch berührt und/oder verändert.

Die Aufstellung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung von dem Änderungsverfahren nicht berührt werden.

Hierbei umfasst die Bebauungsplanänderung textliche und zeichnerische Festsetzungen, die sich auf die Nutzung und das Fortgelten bereits bestehender Festsetzungen beziehen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise oder Erschließung werden nicht getroffen bzw. geändert. 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, wird aufgrund des lediglich nutzungsreglementierenden Inhaltes der Bebauungsplanänderung abgesehen.

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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 nicht gegen den Artenschutz verstoßen.

1.3 Hinweis zur Begründung

Die Begründung bezieht sich nur auf die im Rahmen des 6. Änderungsverfahrens erstmalig und neu gewählten Festsetzungen. Im Übrigen wird auf die Begründungen zum Ursprungsbebauungsplan sowie zur 1. - 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 und auf die Planwerke der 5. und 7. Änderungsverfahren verwiesen.

1.4 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Orteingang von Eutin und bildet im Zusammenwirken mit den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 31a und Nr. 90 den Schwerpunkt der gewerblichen und industriellen Bebauungsmöglichkeit in Eutin.

Aufgrund unterschiedlicher Themenschwerpunkte umfasst das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 zwei Teilgebiete.

Innerhalb des Teilgebietes I werden die Steuerungsinstrumente zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in die Planung übernommen und textlich festgesetzt.

Innerhalb des Teilgebietes II werden analog zum Teilgebiet I die Steuerungsinstrumente zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in die Planung übernommen und textlich festgesetzt. Zusätzlich wird innerhalb des Teilgebietes II eine Änderung des Gebietscharakters von bislang „Industriegebiet“ (GI) in künftig „Gewerbegebiet“ GE vorgenommen.

Die Anbindung des Plangebietes an die Lübecker Landstraße und somit an das überörtliche Wegenetz erfolgt über zwei getrennte Erschließungsstraßen.

Eine der Haupteerschließungsstraßen ist die Louise-Wagner-Straße. Dieser Straßenverlauf wurde im Rahmen der 2. Änderung des B 31 neu aufgenommen. Ergänzend zur Erschließungsfunktion der straßenbegleitenden Gewerbegebietenutzung dient die Louise-Wagner-Straße als verbindendes Element zwischen der Lübecker Landstraße und der gebietsinternen Erschließung des Neubaugebietes Heinteichskoppel „Bebauungsplan Nr. 113 (Rechtskraft 28.02.2014) und dessen 1. vereinfachten Änderung (Rechtskraft 27.01.2016)“.

Der Kernbereich des Gewerbe-/Industriegebietes wird über die Röntgenstraße als Haupteerschließungselement an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Von dieser zentralen Straße zweigen die Otto-Hahn-Straße (mit Fortsetzung im Norden über die Max-Planck-Straße) und die Ohmstraße als Stichstraßen ab. Durch Fortführung der Röntgenstraße über die Bahnlinie wird das interkommunale Gewerbegebiet der Gemeinde Süsel und der Stadt Eutin (Bebauungsplan Nr. 90) mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz verbunden.

Die zusammengefasst festgesetzten Baufenster ermöglichen umfassende bauliche Ausnutzungen der Flächen. Diese Festsetzungssystematik erstreckt sich sowohl auf die eingeschränkten und sonstigen Gewerbegebiete als auch auf die Industriegebiete.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Kleine unbebaute Flächenpotenziale befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des 6. Änderungsverfahrens lediglich südlich der Max-Planck-Straße auf einer kleinen Grundstücksparzelle sowie in dem rückwärtigen Bereich der Bauflächen zwischen der Lübecker Landstraße und dem Neubaugebiet Heinteichskoppel.

2. Rechtliche Rahmendaten

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar.

2.2 Bebauungsplan Nr. 31 - Ursprungsbebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan sah eine Differenzierung der Bauflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten vor. Mit dieser Plankonzeption verfolgte die Stadt Eutin eine Staffelung der Nutzungsintensität. Die Industriegebiete wurden hierbei als störende Nutzung zur freien Landschaft angeordnet. Rückblickend ist jedoch festzustellen, dass sich eine industrielle Nutzung im klassischen Sinne kaum innerhalb des Gewerbegebietes angesiedelt hat und die Angebotsplanung nicht angenommen wurde. Faktisch bildet die gewerbliche Nutzung durchmischte mit Dienstleistungsbetrieben und Handwerksbetrieben die tatsächliche Nutzung ab. Das Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurde in dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 31 flächendeckend als zulässig festgesetzt und vor Ort angenommen.

2.3 Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde der Bereich östlich der Röntgenstraße zwischen der Ohmstraße und der Bahnlinie Lübeck-Kiel überplant und als zusammengefasste Baufläche ausgewiesen. Von der im Ursprungsplan dort angedachten Fortführung der Röntgenstraße zur Bahnlinie in Verbindung mit der Nutzung einer Verladerampe wurde im Rahmen dieser Planüberarbeitung zugunsten einer Ausweisung der überbaubaren Grundstücksbereiche Abstand genommen.

Diese Idee der Fortführung der Röntgenstraße wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Interkommunales Gewerbegebiet“ wiederaufgenommen. Durch Einbeziehung von Teilflächen des B-Planes 31 und deren Ausweisung als Zufahrt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 erfolgte eine erneute Überplanung des Bereiches östlich der Ohmstraße. In der Konsequenz konnte

eine Verbindung zwischen den Gewerbegebieten der Stadt Eutin B-Plan 31, B-Plan 31a und B-Plan 90 sowie eine gesicherte Anbindung des interkommunalen Gewerbegebietes an das überörtliche Hauptverkehrsnetz und an das Stadtgebiet von Eutin umgesetzt werden.

2.4 Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung, 3. Änderung und 4. Änderung

Für den Bereich „Einmündung der Louise-Wagner-Straße in die Lübecker Landstraße“ sind drei Änderungsverfahren zum Abschluss gebracht worden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden Neuregelungen für die Zulässigkeiten von topographischen Veränderungen der Grundstücke abgefasst. Aufgrund der in der Örtlichkeit vorgefundenen Grundstücksgegebenheiten wurde für den Bereich der 2. Änderung von den strengen Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes abgesehen und die Festsetzung hinsichtlich der Topographie „offener“ formuliert.

Die 3. Bebauungsplanänderung betrifft den identischen Änderungsbereich und beinhaltet eine Verlegung der Baugebietsanbindung in südliche Richtung sowie die Überplanung der Bauflächen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens war die Schaffung eines Angebotes zur Ansiedlung eines Sondergebietes „Handwerker-Dienstleistungszentrums“. Die in diesem Zusammenhang überplanten Gewerbegebietsflächen westlich und nordöstlich der Louise-Wagner-Straße wurden in zwei „eingeschränkte Gewerbegebiete“ geändert.

Mit dem 4. Änderungsverfahren wurde die Sondergebietsfestsetzung aufgehoben und durch die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ersetzt. Die direkt über die Lübecker Landstraße erschlossenen gewerblichen Bauflächen (Teilgebiet -1- und -2- des Ursprungsplanes) sind bis dato von Änderungsverfahren ausgenommen, da bislang für diese überwiegend bebauten Flächen kein städtebauliches Planungserfordernis bestand.

2.5 Bebauungsplan Nr. 31, 5. Änderung und 7. Änderung

Der Geltungsbereich der 5. bzw. 7. Bebauungsplanänderung wird mit der 6. Änderung nicht überplant, da für diesen Bereich keine Planungserfordernis besteht. Der Ausschluss des Einzelhandels wurde bereits im Rahmen des 5. Änderungsverfahrens berücksichtigt. Dieser vollständige Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entspricht zwar nicht dem Terminus des Einzelhandelskonzeptes, allerdings wurde die gewählte Festsetzung während der Bearbeitung des Einzelhandelskonzept (EHK) beschlossen und basiert auf den Inhalten der gutachterlichen Untersuchungen zum EHK. Die festgesetzte Form der Einzelhandelssteuerung ist für den vorliegenden Einzelfall unschädlich, da es sich bei diesem Bereich um eine nahezu vollständige überbaute Fläche handelt, dessen Eigentümer die Bestandsnutzung dort verfestigen möchte. Mit der 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 wird die Planung dieser angestrebten Zielsetzung gerecht.

Auf eine Einbeziehung der Flächen der 5. bzw. 7. Änderung wurde bewusst verzichtet, um Planungs- und Rechtsunsicherheiten zu vermeiden.

2.6 Einzelhandelsgutachten

Die Stadt Eutin hat am 27.02.2013 das Einzelhandelskonzept 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 zu wahren.

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

Der gebietsbezogene Planungsanlass des 6. Änderungsverfahrens zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 2012 war die Anpassung der Bauleitplanung an die vorhandenen Nutzungsstrukturen. Darüber hinaus wurde mit Beschlussfassung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 06.12.2012 „eine Beschränkung der nächtlichen Immissionswerte“ als Planungsziele definiert.

Weiterhin verfolgt die Stadt Eutin stadtgebietsübergreifend das Ziel, die bestehenden Versorgungsbetriebe 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 Landstraße 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 Ziel und Zwecke der Planung

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 beschränkten sich die Planungsziele auf die

1. Steuerung und Neuordnung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des überplanten Bereiches von Eutin sowie
2. Anpassung der Bauleitplanung an die vorhandenen Nutzungsstrukturen in Verbindung mit einer Beschränkung der nächtlichen Immissionswerte. Diese Zielsetzung wurde ausgelöst durch die Schutzbedürftigkeit des neu ausgewiesenen Wohnbaugebietes Heinteichskoppel sowie des bestehenden faktischen Reinen Wohngebietes „Charlottenviertel“.

Nach Beschluss der Stadt Eutin über das Einzelhandelskonzept 2013 wurde die planerische Zielsetzung ergänzt. Neu aufgenommen wurden die

3. allgemeine Ziele und Zwecke der Planung „Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes und die Steuerung der bauplanungsrechtlichen Entwicklung des Gewerbegebietes im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung.“

Dieses Planungsziel entspricht den grundsätzlichen Planungszielen zur Reglementierung der Einzelhandelsansiedlungen und ist übertragbar für alle Bebauungspläne mit Einzelhandelsbezug.

Im Bebauungsplan Nr. 31 und dessen 1. bis 3. Änderung wurde bis dato für die dort ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiete sowie sonstigen Gewerbegebiete und Industriegebiete keine Einschränkung des § 9 Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorgenommen.

Bereits mit dem 4. und 5. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde aufgrund des zu diesem Zeitpunkt in Aufstellung befindlichen Einzelhandelsgutachtens von dieser Praxis abgewichen. Es erfolgte eine Veränderung der städtischen Haltung mit einer Reglementierung für Einzelhandelsbetriebe. Anstelle der uneingeschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf der Basis der rechtsverbindlichen Bauleitplanung i.V. mit der Baunutzungsverordnung erfolgt sowohl in dem 5. als auch in dem 7. Änderungsverfahren ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

Mit dem nunmehr vorliegenden 6. Änderungsverfahren wurde von dieser stark eingeschränkten Festsetzungsmethodik abgesehen, da das Einzelhandelskonzept zwischenzeitlich als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde und künftig die Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsansiedlung bildet.

Nach der bisher bestehenden Planungsrechtsslage wären im Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 sowohl innerhalb des Industriegebietes als auch innerhalb der eingeschränkten und sonstigen Gewerbegebiete (Einzelhandels-) 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 6. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit den standortbezogenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und der detaillierten Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes steuert die Stadt Eutin gezielt die Ansiedlung neuer Betriebe und stärkt den festgelegten Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie das Nahversorgungszentrum Weidestraße.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Teilbereich I

➤ Beschränkung Immissionswerte

Mit der Planung werden die Nutzungen innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes bestandsorientiert festgesetzt.

Eine weitere Zielsetzung der Planung umfasste ursprünglich auch eine Reglementierung der Betriebe hinsichtlich der anlagenbezogenen Immissionen.

Aufgrund der zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB seitens der Fachbehörde „Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Fachdienst Technischer Umweltschutz)“ vorgebrachten massiven Bedenken gegen die Kontingentierung wurde die Planung hinsichtlich der bislang im Planentwurf festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel grundlegend geändert:

Künftig wird vollständig auf die Kontingentierung der zulässigen Schalleistungspegel verzichtet. Stattdessen bleibt die Baugebietsfestsetzung entsprechend der bisherigen Festsetzungsmethodik beibehalten.

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) bleibt das Wohnen im Sinne von des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“, ist allgemein zulässig. Diese Festsetzung wird für das neu ausgewiesene Gewerbegebiet (Änderung GI in GE) übernommen. Ebenso bleibt innerhalb der Industriegebiete (GI) die Festsetzung die allgemeine Zulässigkeit von „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ (§ 9 Abs. 3 BauNVO Nr. 1) aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert beibehaltenen.

Nach dem Verzicht auf die Festsetzungen von Schallkontingenten innerhalb der GE und GI Gebiete werden die Zulässigkeit von Neuansiedlungen oder Umbauten und Umnutzungen von Betrieben künftig ausschließlich nach der TA Lärm beurteilt. Dieses Vorgehen bedeutet für die Antragsteller von Bauvorhaben eine Abarbeitung der Immissionsschutzproblematik auf der operativen Planungsebene (im Baugenehmigungsverfahren).

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GE E) wird künftig ebenfalls auf die bezifferte Kontingentierung verzichtet. Stattdessen werden die einschränkenden Festsetzungen der rechtsverbindlichen 3. und 4. Bebauungsplanänderungen des Bebauungsplanes Nr. 31 in den Text wortgenau übernommen. Demnach dienen die

einschränkten Gewerbegebiete „der Unterbringung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Die ergänzenden Festsetzungen der baugebietsintern zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ebenfalls aus den rechtsverbindlichen Änderungsfassungen des Bebauungsplanes Nr. 31 übernommen.

Die innerhalb der genannten Änderungsbereiche zulässige Art der baulichen Nutzungen (Planinhalte der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31) orientiert sich an den Vorgaben des Ursprungsplanes. Allerdings wurden im Rahmen der Planüberarbeitungen zeitgemäße Formulierungen gewählt. Durch die allgemeine Zulässigkeit von Betriebswohnungen ergibt sich der Charakter eines „Eingeschränkten Gewerbegebietes(GE E)“. Dieses ist auch mit Blick auf die angrenzenden Wohnbauflächen laut Flächennutzungsplan von großer Bedeutung. Im Ursprungsbebauungsplan wurde für das westliche GE E ergänzend zu der formulierten Zulässigkeit „dient der Unterbringung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ bereits eine Kontingentierung der Betriebe festgesetzt. Demnach waren ursprünglich innerhalb des GE E nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das angrenzende Wohnen nicht stören und einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB(A) pro m² nicht überschreiten.

Bei der Überarbeitung der Planung wurde nach Abwägung der Verhältnismäßigkeit von einer festgesetzten Kontingentierung für eine herausgelöste Teilfläche abgesehen. Auf diese bisherige Insellösung für einen Teilbereich des GE E wird zu Gunsten einer Gleichbehandlung aller Betriebe verzichtet.

Dieser Verzicht begründet sich insbesondere aus den im laufenden Beteiligungsverfahren eingegangenen Rechtsbedenken hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Festsetzungsmethodik. Ein weiteres Problem stellt ein möglicher Schadenersatz der ansässigen Unternehmen bei einer pauschalen nachträglichen Festsetzung von maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegeln dar.

Alternativ wäre ein Abrücken von der gewählten pauschalen Schallkontingentierung zu Gunsten einer Einzelfallbetrachtung möglich. Diese Planvariante wäre rechtssicher. Sie setzt jedoch einen umfassenden Dialog zwischen allen ansässigen Betrieben (einzelfallbezogene Betriebserfassung) und der Gemeinde voraus. Nach Rücksprache mit einem Schallgutachter wäre dies die einzige, rechtssichere Möglichkeit von maximalen Kontingenten, ohne dass ein Schadenersatzanspruch ausgelöst werden würde. Allerdings rät der Fachgutachter dringend von dieser Methode ab, da die Erfassung aller Daten eine Kooperation aller Betriebe sowie eine vollumfängliche Untersuchung und Analyse der einzelnen Betriebe voraussetzt und somit praxisfern ist.

Anstelle dieser detaillierten Kontingentierung erfolgt bei dem Verzicht auf die Kontingente die Steuerung von Betriebserweiterung und/oder Neuansiedlungen über die TA Lärm im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die nunmehr gewählte Lösung beinhaltet einen Schallschutz mit „Augenmaß“ ohne die Schaffung von „Härten“ z.B. Betriebsschließungen, insbesondere kleiner Betriebe durch Kontingentierung.

Da für die nachträgliche Einschränkung des bereits bebauten Plangebietes seitens der Fachbehörde LLUR aus immissionsschutz-rechtlicher Sicht ein tatsächliches Erfordernis nicht erkennbar und aus Sicht der Fachbehörde eher eine Überregulierung zu befürchten wäre, berücksichtigt die Stadt Eutin mit dem Verzicht für die im ersten Planungsschritt vorgesehene Festsetzung der Schallkontingentierung die Bedenken.

➤ Umsetzung Einzelhandelskonzept

Sowohl innerhalb des „Industriegebietes“ als auch innerhalb von „Gewerbegebieten“ sind künftig nur Einzelhandelsbetriebe (kleinflächige Einzelhandelsbetriebe) bis 800 m² Verkaufsfläche und mit nicht zentrenrelevanten und/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.

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
- 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

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 im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 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 in dem 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 keine einschränkenden Regelungen umfassen.

Gemäß der textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, 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 in den festgesetzten Gewerbegebieten der 6. Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für alle drei Baugebietstypologien in Orientierung an die den Ursprungsbebauungsplan sowie dessen Änderungen 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 bezüglich dieser Nutzungen kein Regelungsbedarf besteht und die genannten Wohnungen zum Teil einen betriebsnotwendigen Schutz der angesiedelten Betrieben umfassen, sieht die vorliegende Planung von einer Neuordnung dieser Festsetzung ab.

Im Übrigen gelten innerhalb des Plangebietes der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für die Zulässigkeiten innerhalb des Industriegebietes, der Gewerbegebiete und der eingeschränkten Gewerbegebiete die gesetzlichen Vorgaben der Baunutzungsverordnung.

4.1.2 Teilbereich II

➤ Umsetzung Einzelhandelskonzept

Die Begründungen hinsichtlich der Beschränkung der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes gelten auch für den Teilbereich II. Zusätzlich wird für diesen Bereich eine Änderung des Gebietscharakters festgesetzt.

➤ Baugebietsänderung

Mit der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird der Bereich östlich der Ohmstraße zwischen der Ohmstraße und der Bahnlinie Lübeck-Kiel gesondert überplant und als Gewebegebiet (GE) festgesetzt. Diese Festsetzung führt die innerhalb des angrenzenden Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 31a für den Bereich zwischen der Ohmstraße und der Bahnlinie gewählte Gebietstypologie fort und orientiert sich an dem tatsächlich dort vorgefundenem Nutzungsspektrum. Diese ausschließlich dem störenden Gewerbe vorbehaltene Nutzung wurde jedoch vor Ort nicht angenommen. Die realisierte Nutzungsvielfalt wäre auch in klassischen Gewerbegebieten zulässig. Erweiterungspotenziale für Neuansiedlung von Betrieben stehen innerhalb des Teilbereiches II nicht zur Verfügung, so dass eine Angebotsplanung für industrielle Ansiedlung entbehrlich ist. Darüber hinaus erfordert die Baugebietsausweisung des Wohnbaugebietes „Heinteichskoppel“ eine Abstufung des Baugebiets, zu einer Baugebietsnutzung, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient (§ 8 BauNVO). Der Haupteigentümer der abgestuften Fläche hat sein Einverständnis zu dieser Nutzungsänderung, die dem faktischen Bestand entspricht, erklärt. Auch die Fläche südlich der Zufahrt in das Interkommunale Gewerbegebiet ist nicht mit einer Nutzung belegt, die gewerbegebietstypisch ist und keine Ausweisung eines Industriegebietes erfordert.

Ein Planungsschaden für die Stadt Eutin kann aus dieser Baugebietsänderung nicht entstehen, da die rechtverbindliche für diesen Bereich geltende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 bereits 1994 rechtsverbindlich wurde.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bleiben von dieser 6. Änderung unberührt.

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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 betroffen.

6. Kosten

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

Eutin, den 12.07.2016




(Schulz)
Bürgermeister