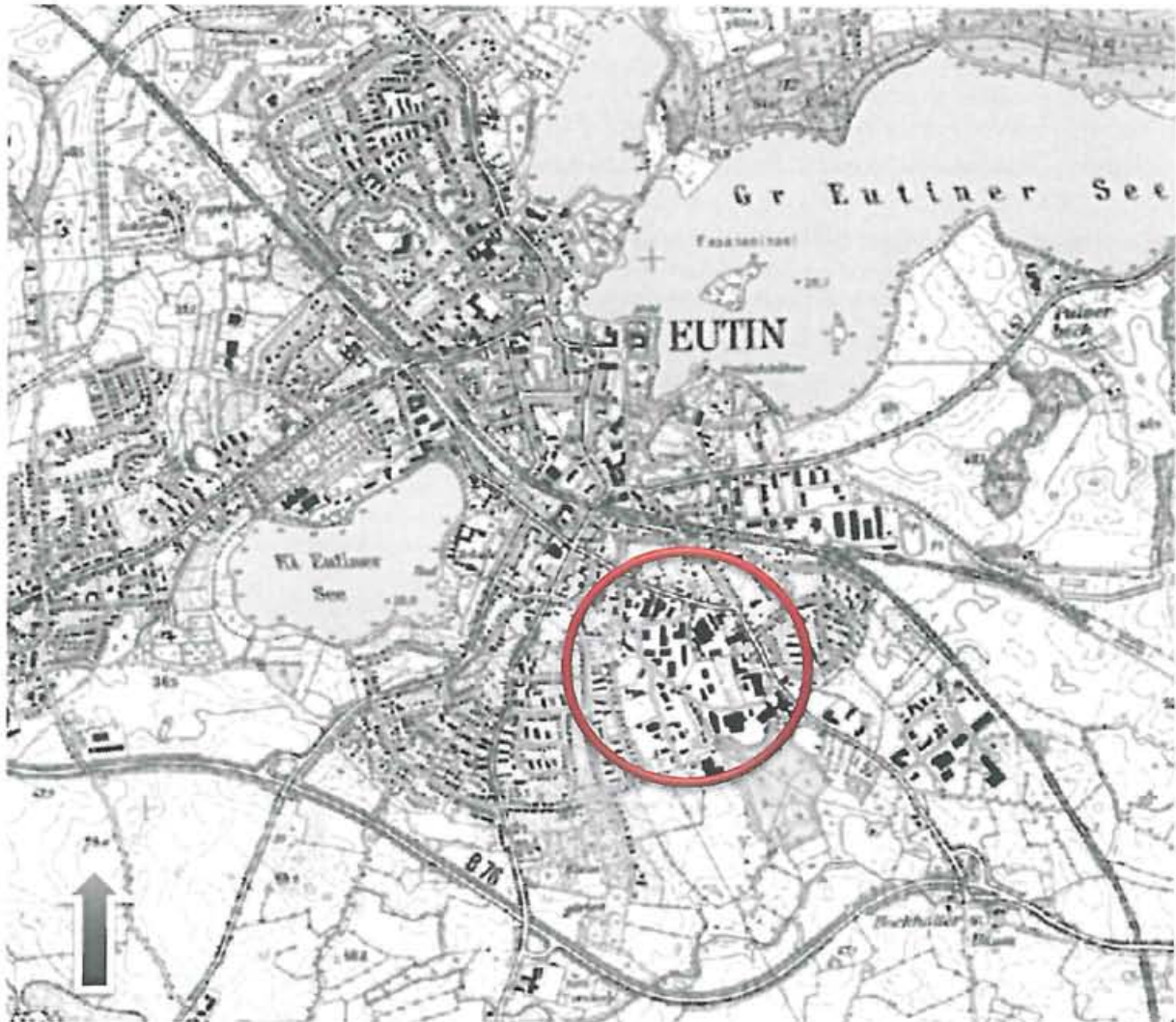




Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Eutin

für ein Gebiet zwischen der Bürgermeister-Steenbock-Straße und der Johann-Specht-Straße, südlich der Johann-Specht-Straße und östlich der Industriestraße, und ein Gebiet westlich der Lübecker Landstraße



Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss vom 10.07.2014

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB vom 11.02.2015 bis 10.03.2015

Beteiligung der TÖB, Behörden u. Gemeinden § 4 (2), § 2 (2) BauGB vom 10.02.2015

erneute Beteiligung der Öffentlichkeit § 4a (3) BauGB vom 07.03.2017 bis 06.04.2017

erneute Beteiligung der Behörden u. TÖB § 4a (3) BauGB vom 06.03.2017

Beschluss der Stadtvertretung (§ 10 (3) BAUGB vom 21.06.2017

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. 60 -Ursprungsbebauungsplan-.....	4
2.3 Einzelhandelsgutachten.....	4
3. Anlass und Zielsetzung	5
3.1 Allgemeines	5
3.2 Ziele und Zwecke der Planung	5
4. Städtebauliche Konzeption	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	12
5. Verkehrskonzept, Grünordnung sowie Infrastruktur.....	12
6. Auswirkungen des Bebauungsplans	13
7. Kosten.....	13

I. Begründung

1. Planungsanlass

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Eutin hat am 10.07.2014 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 beschlossen. Während der Planbearbeitung wurde der ursprünglich anvisierte Geltungsbereich deutlich erweitert und ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit dem geänderten Geltungsbereich am 04.12.2014 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefasst. Ebenfalls während der Planbearbeitung erfolgte die Umstellung des Planverfahrens von einer vereinfachten Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB zu einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Mit der Planung wird ein weiterer Schritt bei der Umsetzung des 2013 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eutin vollzogen.

Planungsziele sind Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Steuerung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und die bauplanungsrechtliche Absicherung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben innerhalb des festgesetzten Plangeltungsbereiches der 3. Änderung.

Ergänzend zum formellen Bestandsschutz durch die erteilten Baugenehmigungen werden für die bestehenden und genehmigten Einzelhandelsbetriebe bestands-erhaltende Festsetzungen aufgenommen.

1.2 Planverfahren

Die 3. Änderung beinhaltet ausschließlich textliche Festsetzungen im Teil B Text und umfasst die bislang nicht überplanten Flächen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 60. Sowohl die 1. Änderung als auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 gelten unabhängig von diesem 3. Änderungsverfahren fort. Die Geltungsbereiche der drei Planwerke grenzen aneinander.

Mit der 3. Änderung wird der Ursprungsbebauungsplan mit Ausnahme der Änderungsbereiche der 1. und 2. Änderung überlagert. Es werden ausschließlich Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** getroffen. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gelten, mit Ausnahme des im Rahmen dieser 3. Änderung neu gefassten „Teil B: Text“, unverändert fort.

Als Plangrundlage für den Geltungsbereich des Teil B: Text der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 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 nur textliche Festsetzungen, die sich auf die Nutzung und das Fortgelten bereits bestehender Festsetzungen beziehen.

Ergänzt wird diese Festsetzungssystematik um Regelungen zum Bestandsschutz für im Gebiet bestehende, genehmigte Einzelhandelsbetriebe.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise oder Erschließung werden nicht getroffen bzw. geändert. Auch werden mit der Bebauungsplanänderung weder die Höchstmaße für die zulässige Grundfläche noch die voraussichtliche versiegelte Fläche geändert, so dass die Planung den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB erfüllt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer 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 beschränkten Änderungsinhalte (ausschließlich auf die 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. 60 nicht gegen den Artenschutz verstoßen.

1.3 Hinweis zur Begründung

Durch die 3. Änderung werden ausschließlich Änderungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, basierend auf den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eutin erfolgen. Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 60 gelten unverändert fort. Mit der Begründung wird nur auf die vorgenommenen Änderungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen, die für die nicht geänderten Planinhalte unverändert zutreffend ist.

1.4 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Stadtgebietes an einer der Hauptzufahrtsstraßen im südöstlich Stadtgebiet.

Es ist in zwei Teilbereiche untergliedert und umfasst dort die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten und bislang nicht durch Änderungsverfahren überplanten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete.

Auf die Einbeziehung des mit dem 1. Änderungsverfahren überplanten Gebietes wird im Rahmen dieser Planung verzichtet, da dort ausschließlich Festsetzungen gewählt wurden, die die Zulässigkeit von unterschiedlichen Sondergebieten (SO 1 „Fachmarktzentrum: Bau-, Fliesen-/Sanitär und Gartenmarkt“ und SO 2 „Baustoffhandel“) planerisch steuern. Zudem ist das Planwerk erst am 13.11.2009 rechtsverbindlich in Kraft getreten, so dass eine Überplanung mit dem Ziel, das Einzelhandelsgutachten rechtlich auch in diesem Gebiet umzusetzen, vorerst zurückgestellt wurde, um den Vertrauensschutz zu wahren.

Auch die Überplanung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 wird vorerst nicht initiiert, da auch dieses Planwerk erst am 23.10.2009 rechtskräftig wurde, so dass auch für diesen Plan der Vertrauensschutz beachtet werden muss. Inhaltlich unterscheidet sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes deutlich von der 1. Änderung, da innerhalb dieses Planwerks neben Sondergebietsfestsetzungen (SO „Großflächiger Einzelhandel/Fachmärkte und Dienstleistungen“, SO „Großflächiger Einzelhandel mit Getränkemarkt“ und „Autohandel“) auch ein Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Die Umsetzung des Einzelhandelsgutachtens in den beiden genannten Gebieten wird unabhängig von dieser 3. Änderung betrachtet und zu einem späteren Zeitpunkt planerisch aufgearbeitet.

Nach Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorliegenden Planverfahren wurden zusätzliche Festsetzungen zur Bestandssicherung in das Planwerk aufgenommen.

2. Rechtliche Rahmendaten

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die beiden Teilbereiche des Plangebiets als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

2.2 Bebauungsplan Nr. 60 -Ursprungsbebauungsplan-

Die rechtsverbindliche Bauleitplanung weist die überplanten Baugebiete als Gewerbegebiete, gestaffelt nach unterschiedlicher Nutzungsdichte aus.

Diese Festsetzungssystematik der Gewerbegebiete und der eingeschränkten Gewerbegebiete im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 bleibt unverändert beibehalten, wird jedoch durch die neu formulierten Festsetzungen zur Zulässigkeit der Nutzungsarten konkretisiert und um bestandsichernde Festsetzungen ergänzt.

2.3 Einzelhandelsgutachten

Die Stadt Eutin hat am 27.02.2013 das Einzelhandelskonzept (EHK) 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 abgewogen und sachgerecht berücksichtigt. 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 EHK 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 zum Betrachtungszeitpunkt ausgeübten oder planerisch möglichen Baurechte zu beachten und nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH 2016) und des Baugesetzbuches (BauGB) zu wahren.

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

3. Anlass und Zielsetzung

3.1 Allgemeines

Die Stadt Eutin verfolgt das Ziel, die bestehenden Versorgungsbetriebe zu schützen und insbesondere die Innenstadt als zentrales Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum zu fördern. Hierzu wurde in dem Zeitraum von 2011 bis 2013 ein Einzelhandelsgutachten erstellt.

In diesem Zusammenhang wurde für Eutin ein Standortkonzept entwickelt, welches die Zentren und Standortstruktur darlegt und perspektivisch entwickelt. Im Rahmen des Standortkonzepts erfolgt 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 und mithin keine Bereiche, in denen künftig zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente der Einzelhandelsgeschäfte zugelassen werden sollten.

Für diese Bestandbetriebe mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der im EHK festgelegten Bereiche werden bestanderhaltende Festsetzungen formuliert. Die Planung sieht neben der Betriebssicherung für Einzelhandelsbetriebe, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bestandskräftig zulässig gewesen und bauordnungsrechtlich genehmigt worden sind, die einmalige Vergrößerung der Verkaufsfläche von maximal 10 % der bauordnungsrechtlich genehmigten Verkaufsfläche zu, um eine marktgängige Entwicklung der betrieblichen Strukturen in Verbindung mit der Betriebs-sicherung an den vorhandenen Standorten zu ermöglichen.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsanlass ist die Umsetzung des im Februar 2013 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eutin für diese Bereiche. Die Planung wurde insbesondere vor dem Hintergrund eines angefragten Erweiterungsvorhabens für den bestehenden Nahversorgungsmarkt initiiert.

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. 60 wurde bislang für das bestehende Gewerbegebiet keine differenzierte Betrachtung der Einzelhandelsnutzung vorgenommen.

Nach der bisher bestehenden Planungsrechtslage wären Bauvorhaben für Betriebs-erweiterung von bauordnungsrechtlich genehmigten Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der Einzelfallprüfung durch die Bauaufsichtsbehörde zu genehmigen. Dies betrifft auch Betriebserweiterung in den Bereich der Großflächigkeit hinein, sofern gutachterlich mit einer Auswirkungsanalyse die Gebietsverträglichkeit der Verkaufsflächenüberschreitung auf 1.000 m² VK in dem Gewerbegebiet nachgewiesen werden kann. Die Einflussnahme der Stadt Eutin ist unter den o.g. Randbedingungen und ohne Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 sehr gering, zumal diese Bauleitplanung aus dem Jahr 1999 hinsichtlich der Einzelhandelsstandorte eine grundsätzlich andere Sichtweise vertrat und die Ansiedlung von Betrieben auf der grünen Wiese am Standrand favorisierte. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Sichtweise zugunsten einer Stärkung der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und dem Nahversorgungszentrums Weidestraße neu formuliert.

Mit der ersten Fassung des Planentwurfs zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 sah die Planung ein striktes Verbot von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der gutachtlich festgesetzten Schutzbereiche vor. Diese Planfassung ging bauplanerisch nicht auf den Bestandsschutz ein und überließ die Steuerung der Bauordnungsbehörde. Mit der Überarbeitung der Planfassung aufgrund der Anregungen aus dem Planverfahren wird jedoch eine bestandssichernde Festsetzung in das Planwerk aufgenommen.

Die Stadt Eutin hält hierbei an den auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes festgesetzten planerischen Aussagen fest, stimmt die Festsetzungssystematik jedoch auf die vorgefundenen Gebietsstrukturen und Genehmigungstatbestände von Bestandsbetrieben ab.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Umsetzung Einzelhandelskonzept durch Einschränkungen der Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind künftig nur Neuansiedlungen oder Nutzungsänderungen von Einzelhandelsbetrieben (kleinflächige Einzelhandelsbetriebe) bis 800 m² Verkaufsfläche und mit nicht zentrenrelevanten und/oder nicht nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig.

Für ergänzende Randsortimente können maximal 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch höchstens 50 m², für die Vermarktung von zentrenrelevanten Sortimenten 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
- 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 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. Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, die nicht als unzulässige Sortimente benannt sind, sind demnach uneingeschränkt im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 60 der Stadt Eutin realisierbar, allerdings mit der Einschränkung, dass der Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten darf.

Nach der Übernahme der Inhalte des Einzelhandelskonzeptes in das Planwerk sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art eingeschränkt zulässig. 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.

Gemäß der textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass nur Einzelhandelbetriebe 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 3. 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.

Ergänzend zu 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 Einzelhandelsbetrieben zu beobachten ist.

4.1.2 Ausnahmen von der Festsetzung zur Einschränkungen der Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes erfolgt die Beschränkung des Warensortimentes mit der Gliederung in Sortimentskategorien.

Die Bestandserhebung hat ergeben, dass sich im Bebauungsplangebiet drei Einzelhandelsgeschäfte mit dem künftig ausgeschlossenen Sortimentsangebot befinden. Für diese beiden Betriebe liegt eine baurechtliche Genehmigung vor.

Sofern für diese Geschäfte ein Bauantrag für Umbau oder Erweiterung gestellt werden würde, würden die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels (Text Ziffer 1.1) dieser Planung entgegenstehen. Aufgrund des Bestandsschutzes der vorgenannten Einzelhandelsbetriebe besteht jedoch ein formeller Anspruch, so dass der bauordnungsrechtliche Fortbestand dieser Betriebe über die Landesbauordnung Schleswig-Holstein als gesichert angesehen werden kann.

Um diese bauordnungsrechtliche Einschätzung des formellen Bestandsschutzes mit dem Bauplanungsrecht zu harmonisieren und eine abgestimmte Regelung zwischen dem bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz und dem Bauplanungsrecht zu erzielen, sind diesbezügliche Ausnahmenregelungen in dem Text (Teil B) ergänzend aufgenommen worden.

Mit diesen ergänzenden Festsetzungen berücksichtigt die Planung die Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung. Ziel dieser neu in das Planwerk aufgenommenen Festsetzung ist eine Klarstellung des Bestandsschutzes mit der Ausweisung von planerischen Voraussetzungen zur baulichen Änderung und Modernisierung von Einzelhandelsbetrieben, auch wenn diese nahversorgungsrelevante Sortimente und/oder zentrenrelevante Sortimente enthalten. Einschränkend gilt diese Festsetzung jedoch nur für Betriebe, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bestandskräftig zulässig gewesen und bauordnungsrechtlich genehmigt worden sind.

Neben dieser Klarstellung regelt die Planung künftig den Rahmen für mögliche Betriebserweiterungen von bauordnungsrechtlichen genehmigten Verkaufsflächen, so dass auch diesbezüglich eine Klarstellung erzielt wurde.

Die genehmigten Bestandsnutzungen der Einzelhandelsbetriebe stellen sich nach Aktenlage der archivierten Bauakten der Stadt Eutin zum Betrachtungszeitpunkt (Stand: 02.02.2016) wie folgt dar:

Lage	Nutzung	Verkaufsfläche	Baugenehmigung
Bürgermeister- Steenbook Straße 24	Lidl/Discounter (Lebensmittelein- zelhandel)	1.000 m ²	21.04.2016
Johann-Specht- Straße 13	Penny/Discounter (Lebensmittelein- zelhandel)	654,66 m ²	19.11.2010
Industriestraße 1a	Nutzung: Takko- Modemarkt; Genehmigung als (Lebensmittelein- zelhandel mit Ge- tränkemarkt)	697,69	10.07.2000

Ergänzend zu den umfassenden Festsetzungen bezüglich der Steuerung des Einzelhandels an den überplanten Standorten, trifft die Bebauungsplanänderung in Orientierung an den Ursprungsbebauungsplan umfassende Regelungen bezüglich der Zulässigkeiten von baugebietskonformen Wohnnutzungen. Demnach sind sowohl innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes als auch innerhalb der übrigen Gewerbegebiete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal 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 Betriebe umfassen, sieht die vorliegende Planung von einer Neuordnung dieser Festsetzung ab.

Einschränkende Festsetzungen trifft das Planwerk bezüglich der Zulässigkeit von Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese Nutzungen sind künftig im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes unzulässig. Mit diesen neu in das Planwerk aufgenommenen Einschränkungen der Nutzungen folgt die Festsetzungsmethodik dem derzeitigen Gebietscharakter und unterbindet künftig die Ansiedlung von gebietsuntypischen und störenden Nutzungen.

Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten, die gemäß Baunutzungsverordnung allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wären, dient insbesondere dem Schutz der an das Plangebiet heranrückenden wohnbaulichen Nutzung und den gebietsintern allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Insbesondere in dem Bereich entlang der Bürgermeister-Steenbock-Straße grenzt die vorhandene Wohnbebauung des dortigen Mischgebiets an das dortige eingeschränkte Gewerbegebiet.

Weiterhin unterbindet die Stadt Eutin mit dem neu definierten Zulässigkeitskatalog für die Gewerbegebiete einen unerwünschten Wandel des Plangebietes zum Beispiel durch das Etablieren von Vergnügungsstätten, die nach starker Reglementierung der Zulässigkeiten und der Standortrahmenbedingungen durch die Neufassung des Vergnügungsstätten-Gesetzes auf der Suche nach Ausweichstandorten sind.

Gegenwärtig sind alle Grundstücke innerhalb des überplanten Bereichs baulich genutzt. Leerstände sind nicht vorzufinden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist auch in den Bereichen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Tankstellen sind jedoch in dem Geltungsbereich der 2. Änderung als Nutzung innerhalb der dortigen Gewerbegebiete als zulässige Nutzung möglich, sofern der Immissionsschutz dies zulässt.

Die Realisierung innerhalb des Gebietes der 3. Änderung ausgeschlossenen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) ist in anderen Bereichen des Stadtgebiets möglich, so dass die erforderlichen Ausweichstandorte gegeben sind.

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. 60 betroffen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans

Soziale Auswirkungen werden aufgrund des Bebauungsplans nicht eintreten, vielmehr wird die im Einzelhandelskonzept festgelegte städtebauliche Zielentwicklung für Eutin gefördert und die Konzentration der Versorgungsstandorte positiv gesichert und gestärkt.

Insbesondere werden mögliche negative soziale Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe durch die Aufnahme der Festsetzungen zum erweiterten Bestandschutz vermieden.

7. Kosten

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

Eutin, den **12. Juli 2017**




(Carsten Behnk)
Bürgermeister