



# Begründung

## zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 der Stadt Eutin

gemäß § 13 i.V.m. § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB

für ein Gebiet im Bereich der Siemensstraße, südlich der Johann-Specht-Straße,  
südwestlich der Industriestraße und östlich des Haselredders



### Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss vom 03.11.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB vom 20.12.2016 bis zum 19.01.2017

Beteiligung Behörden, TöB u. Gemeinden § 4 (2), § 2 (2) BauGB vom 16.12.2016

Beschluss der Stadtvertretung § 10 (3) BauGB am 21.06.2017

**Inhalt**

<b>I. Begründung</b> .....	<b>1</b>
1. Planungsanlass.....	1
1.1 Aufstellungsbeschluss .....	1
1.2 Planverfahren .....	2
1.3 Plangeltungsbereich .....	3
2. Rechtliche Rahmendaten.....	3
2.1 Flächennutzungsplan.....	3
2.2 Einzelhandelsgutachten.....	4
3. Anlass und Zielsetzung.....	5
3.1 Allgemeines .....	5
3.2 Ziel und Zwecke der Planung .....	6
4. Städtebauliche Konzeption .....	7
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4.2 Art der baulichen Nutzung .....	7
5. Auswirkungen des Bebauungsplans .....	11
6. Kosten.....	11

## I. Begründung

### 1. Planungsanlass

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Eutin hat am 03.11.2016 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 im vereinfachten Verfahren gemäß §13 i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB beschlossen. Mit der Planung soll ein weiterer Schritt bei der Umsetzung des 2013 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eutin vollzogen werden.

Ziel des Planwerkes ist die Schaffung einer Steuerungsmöglichkeit hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, so dass die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB gegeben sind. Weitere Planfestsetzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 135.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die Planungssystematik zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes für bislang unbeplante Innenbereiche in dem Stadtgebiet der Stadt Eutin angewendet.

Das Plangebiet wird nördlich und östlich begrenzt durch rechtsverbindliche Bebauungspläne. Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 85 mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Fachmarkt“ an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 135. Nördlich schließt sich der Bebauungsplan Nr. 60 an. Für Teilflächen dieses Bebauungsplanes befindet sich die 3. Änderung in Aufstellung, deren Zielsetzung ebenfalls die Anwendung des Einzelhandelskonzeptes ist. Westlich grenzt die Wohnbebauung des Haselredders an das Plangebiet, im Süden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 durch unbebaute landwirtschaftliche Fläche begrenzt.

In der bisherigen Planungspraxis zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes hat sich die Stadt Eutin überwiegend auf die Überplanung bestehender gewerblicher Bauflächen und bestehender Mischgebiete fokussiert und dort die für diese Gebiete bestehenden Bebauungspläne durch Änderungsverfahren auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes abgestimmt. Eine Ausnahme bildet der Bebauungsplan Nr. 123. In diesem Bebauungsplan wurde die Planungssystematik zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes erstmalig für bislang unbeplante Innenbereiche in dem Stadtgebiet der Stadt Eutin angewendet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 135 wird diese Planungssystematik zur Überplanung bislang unbeplanter Bereiche fortgeführt und diese stadtübergreifende Zielsetzung zur Neuordnung der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Gewerbegebietes „Industriestraße, Johann-Specht-Straße, Siemensstraße“ angewendet.

Die ebenfalls im Umfeld der Siemensstraße / Industriestraße planerisch gefassten Bereiche der 2. Änderung (Rechtskraft 23.10.2009) und 1. Änderung (Rechtskraft 13.11.2009) des Bebauungsplanes Nr. 60 bleiben vorerst von der planerischen Anwendung des Einzelhandelskonzeptes unberührt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 135 erstreckt sich beidseitig entlang der Industriestraße und der Siemensstraße und ist geprägt von gewerblicher Nutzungsstruktur. Eine Besonderheit bildet das Grundstück der städtischen Obdachlosenunterkünfte am Lindenbruch. Perspektivisch sollte diese Fläche, belegt durch die städtebaulichen Aussagen des Flächennutzungsplanes, ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, allerdings setzt diese eine konzeptionelle Neuordnung der Obdachlosenunterkünfte in Eutin voraus. Die planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 135 mit der Zielsetzung „Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen,“ sind für die derzeitige Nutzung der Fläche unschädlich und greifen nicht in den formellen Bestandsschutz ein.

Planungsziel sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und des Nahversorgungszentrums „Weidestraße“ sowie die Steuerung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und der Schutz der Sonderstandorte mit großflächigem, nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.

## 1.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 135 beinhaltet ausschließlich textliche Festsetzungen im Text (Teil B). Die detaillierten Inhalte der Bauleitplanung folgen dem Einzelhandelskonzept und werden auf dessen Basis konkretisiert.

Der Bebauungsplan wird eine Begrenzung der innerhalb des Plangebietes gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen definieren und keine Baugebietsfestsetzung treffen. Dies ist erforderlich, da bisher aufgrund der Vorprägung des Gebietes Einzelhandelsbetriebe ohne städtische Steuerungsmöglichkeit gemäß § 34 BauGB zulässig wären.

Als Plangrundlage für den Bebauungsplan dient die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK). Ein Katasteraufmaß sowie die Bestätigung der katasteramtlichen Richtigkeit sind in dem vorliegenden Aufstellungsverfahren nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Inhaltlich regelt die Planung lediglich den Ausschluss von weiteren Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB nach dem allgemeinen Gebot der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren sind somit gemäß § 13 Abs. 1 BauGB gegeben.

Da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das „vereinfachte Verfahren“ gem. § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann somit gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

### 1.3 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich eingebunden in den Mitte der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts für eine gewerbliche Nutzung erschlossenen Bereich der Industriestraße/Johann-Specht-Straße/Siemensstraße. Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 135 ist mit Ausnahme eines ca. 11.000 m<sup>2</sup> Baugrundstücke westlich der Siemensstraße weitgehend abgeschlossen:

Mit dem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB regelt die Planung den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Steuerung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Weitere Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche sind nicht Zielsetzung der vorliegenden Planung und werden nicht Gegenstand des Planwerkes. Ursprünglich ist die Bebauung auf den gesetzlichen Grund des § 34 BauGB (Innenbereichsentwicklung) entstanden. Für die nicht festgesetzten Planungsparameter gilt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 135 weiterhin der § 34 BauGB bei der Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches.

## 2. Rechtliche Rahmendaten

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Bereich des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen dar. Allerdings bilden eine Fläche im nördlichen Bereich und eine zweite Fläche im südlichen Bereich der Siemensstraße hinsichtlich der homogenen Gebietsdarstellung zwei Ausnahmen. Für den nordwestlichen Bereich zwischen der Industriestraße und der Wohnbebauung am Haselredder sieht der Flächennutzungsplan die Nutzung als gemischte Baufläche vor.

Den Bereich im Südosten der Siemensstraße, der gegenwärtig von dem gemeinnützigen Unternehmen ‚Ostholsteiner‘ als „Werkstatt für angepasste Arbeit“ genutzt wird, sieht die 2006 aufgestellte vorbereitende Bauleitplanung des Flächennutzungsplanes als Sonderbauflächen (S SE) für den Einzelhandel vor. Mit dieser Ausweisung widerspricht die Flächennutzungsplanung sowohl der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes als auch der etablierten Bestandsnutzung als klassische gewerb-

liche Nutzung durch die Ostholsteiner Horizonte als Träger der „Werkstatt für angepasste Arbeit.“

Die Inhalte des Flächennutzungsplanes sind für diese Bauleitplanung nicht relevant, da kein Baugebiet festgesetzt wird. Die gewählte Festsetzungsmethodik beschränkt sich vielmehr ausschließlich auf die Regelung der Art der baulichen Nutzung.

## 2.2 Einzelhandelsgutachten

Die Stadt Eutin hat am 27.02.2013 das Einzelhandelskonzept (EHK) als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB abschließend beschlossen. Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Einzelhandelskonzept eingebrachten Anregungen und Bedenken wurden sachgerecht abgewogen. Das EHK wurde erstellt, 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. 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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 135 wird diese Möglichkeit in Anspruch genommen und ein Bebauungsplan mit dem ausschließlichen Planungsziel, Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB zu treffen, mit denen der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Steuerung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben städtebaulich geordnet werden sollen, aufgestellt.

Diese Regelungsmöglichkeit ist mit der Baugesetzbuchnovelle mit Wirkung vom 01.01.2007 neu eingefügt worden und ergänzt insbesondere den nur begrenzt und auch nicht immer einfach zu beurteilen Anwendungsbereich von § 34 Abs. 3 BauGB.

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**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 werden die Voraussetzungen geschaffen, dass bei künftigen Vorhaben die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes im bislang unbeplanten Innenbereich Berücksichtigung finden.

Die faktische Nutzung des Plangebiets ist derzeit überwiegend gewerblich geprägt. Diese Art der Nutzung ist nach Aufstellung des Bebauungsplans auch für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben ausschlaggebend. Somit ist der Nutzungskatalog gemäß den §§ 6 und 8 BauNVO anzuwenden, nach dem in diesen Baugebietstypen Gewerbebetriebe differenziert nach Baugebietscharakter Art zulässig sind.

Im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) sind sonstige Gewerbebetriebe aller Art zulässig, das Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Hinsichtlich der Art der Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 eine Einschränkung bezüglich des Einzelhandels vorgenommen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines städtebaulich orientierten Nutzungsrahmens und die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Entwicklung des, im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes ermittelten, zentralen Versorgungsbereiches.

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 wurde das Baugesetzbuch u.a. um den § 9 Abs. 2a ergänzt. Hierin heißt es, dass „für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden (kann), dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können“.

Diese Regelung soll im vorliegenden Fall zur Anwendung kommen.

Der Bebauungsplan Nr.135 enthält ausschließlich Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Steuerung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben als gebietsbezogenes Planungsziel. Die schrittweise Anpassung der Bauleitpläne für Bereiche innerhalb von Eutin, die bislang auf der Basis des § 34 BauGB beurteilt wurden, dient innenstadtgebietsübergreifend dem 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 Einkaufslagen Eutins 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

Das Planungsziel fokussierte sich auf die Steuerung und Neuordnung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des überplanten Bereiches von Eutin. Weiterer Handlungsbedarf zur städtebaulichen Steuerung oder Neuordnung ist derzeit innerhalb des überwiegend bebauten Plangebiets nicht gegeben. Bis dato gilt der Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung für die Beurteilung von Bauvorhaben in dem Bereich zwischen der Siemensstraße, südlich der Johann-Specht-Straße, südwestlich der Industriestraße und östlich des Haselredders. Einschränkende oder ergänzende Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben wurden bislang nicht vorgenommen.

Mit den im Bebauungsplan Nr. 135 geregelten standortbezogenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie 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 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Als Festsetzungsmöglichkeit ist lediglich vorgesehen, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten gemäß Baugesetzbuch (BauGB) oder Baunutzungsverordnung (BauNVO) kommen nicht in Betracht. Es wird keine Baugebietsart festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht lediglich aus einer zeichnerischen Plangebietsabgrenzung sowie folgender textlicher Festsetzung:

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

#### 4.2.1 Umsetzung Einzelhandelskonzept durch Einschränkungen der Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind künftig nur Neuansiedlungen oder Nutzungsänderungen von Einzelhandelsbetrieben (kleinflächige Einzelhandelsbetriebe) bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mit nicht zentrenrelevanten und/oder nicht nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig.

Für ergänzende Randsortimente können maximal 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch höchstens 50 m<sup>2</sup>, 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 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. Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, die nicht als unzulässige Sortimente benannt sind, sind demnach uneingeschränkt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 135 der Stadt Eutin realisierbar, allerdings mit der Einschränkung, dass der Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

Nach der Übernahme der Inhalte des Einzelhandelskonzeptes in das Planwerk sind sowohl die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe als auch die nach § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe (im Sinne Gewerbebetriebe aller Art) hinsichtlich ihrer Zulässigkeit eingeschränkt worden. 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 des § 9 Abs. 2a BauGB. Im Übrigen gilt für die Zulässigkeiten innerhalb des Bebauungsplangebietes das Einfügungsgebot des § 34 BauGB.

Gemäß der textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass nur Einzelhandelsbetriebe bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mit nicht zentrenrelevanten und/oder nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortimente zulässig sind. Größere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> sind in dem vorgefundenen Gebietscharakter des faktischen Mischgebiets sowie des faktischen Gewerbegebietes unzulässig und erfordern die faktische Prägung oder die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO.

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 m<sup>2</sup> 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.

#### 4.2.2 Ausnahmen von der Festsetzung zur Einschränkungen der Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 135 befinden sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung keine Einzelhandelsbetriebe, so dass die Planung für die Festsetzung von gesonderten Ausnahmen für Bestandsbetriebe verzichten kann.

### 5. 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.

### 6. Kosten

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

Eutin, den 25.08.2017



  
(Carsten Behnk)  
Bürgermeister