



Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 der Stadt Eutin

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

zwischen der Janusstraße und der Elisabethstraße, nördlich der Hospitalstraße und
südlich der Plöner Straße



-Stand: Satzungsbeschluss-

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss vom 11.04.2013

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB vom 27.07.2016 bis 26.08.2016

Beteiligung Behörden, TöB u. Gemeinden § 4 (2), § 2 (2) BauGB vom 26.07.2016

erneute Beteiligung der Öffentlichkeit § 4a (3) BauGB vom 21.12.2016 bis 20.01.2017

erneute Beteiligung der Behörden u. TöB § 4a (3) BauGB vom 20.12.2016

Beschluss der Stadtvertretung § 10 (3) BauGB am 21.06.2017

Inhalt

I. Begründung	1
1. Planungsanlass	1
1.1 Aufstellungsbeschluss	1
1.2 Planverfahren	2
1.3 Plangeltungsbereich	2
2. Rechtliche Rahmendaten	4
2.1 Flächennutzungsplan	4
2.2 Einzelhandelsgutachten	4
3. Anlass und Zielsetzung	5
3.1 Allgemeines	5
3.2 Ziel und Zwecke der Planung	7
4. Städtebauliche Konzeption	7
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.2 Art der baulichen Nutzung	7
5. Auswirkungen des Bebauungsplans	12
6. Kosten	12

I. Begründung

1. Planungsanlass

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Eutin hat am 11.04.2013 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 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. 123.

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

In der bisherigen Planungspraxis zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes hat sich die Stadt Eutin 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. Mit dem Bebauungsplan Nr. 123 wird die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes fortgeführt und diese innenstadtübergreifende Zielsetzung zur Neuordnung der Einzelhandelsstrukturen auf unbeplante Innenbereiche erweitert.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.123 fügt sich in bestehende, bebaute Strukturen ein und ist an allen vier Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umrahmt.

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 großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Ergänzend zum formellen Bestandsschutz durch erteilte Baugenehmigungen werden für die bestehenden und genehmigten Einzelhandelsbetriebe bestandserhaltende Festsetzungen aufgenommen.

1.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 123 beinhaltet ausschließlich textliche Festsetzungen im Text (Teil B).

Die detaillierten Inhalte der Bauleitplanung folgen dem Einzelhandelskonzept und werden auf dessen Basis konkretisiert.

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

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) im Maßstab 1:2000. 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. mit § 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. 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 westlich der „historischen Kernstadt“ in zentraler Lage von Eutin.

Das bauliche Umfeld lässt sich in drei von unterschiedlichen Nutzungsstrukturen geprägte Bereiche gliedern:

Der nördliche, vollständige bebaute Bereich ist geprägt durch wohnbauliche Nutzung im Segment des Geschosswohnungsbaus.

Im mittleren Bereich des Plangebietes befindet sich ein großmaßstäbliches, mehrgeschossiges Gebäude. Dieser Gebäudekomplex ist sowohl von der Janusstraße als auch von der Elisabethstraße erschlossen. Genutzt wird dieses Gebäude gegenwärtig als Verwaltungsgebäude und Ärztehaus sowie einer Physiotherapeutischen Praxis. Die anfänglichen Nutzungen als Finanzamt mit Ärztehaus und einer gastronomischen Nutzung im Erdgeschoß wurde zwischenzeitlich aufgrund diverser Nutzungsänderungen überformt und sind noch teilweise ablesbar.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich ein Discounter mit zwei zusätzlichen untergeordneten Einzelhandelsnutzungen sowie ein prägender „Dauerleerstand“. Die ursprüngliche Nutzung des als „Dauerleerstand“ bezeichneten seit längerer Zeit leer fallenden Gebäudekomplexes als Baumarkt mit Gartenzentren wurde 2002, mit Erweiterung 2015 ausgelagert und auf einen neuen großzügigen Standort an der Peripherie von Eutin verlagert. Als Zwischennutzung wurden in dem Gebäudekomplex des leer fallenden Baumarktes ein Getränkemarkt, sowie in einem untergeordneten Teilbereich, ein Fitnessstudio betrieben. Diese beiden Nutzungen wurden ebenfalls aufgegeben, so dass derzeit dort ein umfassender Gebäudeleerstand prägend ist. Die Wiederaufnahmen von Nutzungen, für die während der unterschiedlichen Nutzungsphasen des Gebäudes rechtsverbindliche Baugenehmigungen vorlagen, sind aufgrund des sehr langen Gebäudeleerstands ohne ein erneutes Baugenehmigungsverfahren nicht möglich. Der bauliche Zustand des seit mehreren Jahren überwiegend leer stehenden Gebäudekomplexes vermittelt ein negatives Erscheinungsbild in unmittelbarer Nähe des Eutiner Bahnhofes.

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 123 ist weitgehend abgeschlossen: Baulücken sind lediglich entlang der Hospitalstraße und im südlichen Bereich der Elisabethstraße, bei einer Neuorganisation der dortigen Stellplätze möglich.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die von allen vier das Gebiet umrahmenden Erschließungsstraßen (Plöner Straße, Elisabethstraße, Janusstraße und Hospitalstraße).

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.

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

Weitere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche sind nicht Zielsetzung der vorliegenden Planung und werden nicht Gegenstand des Planwerkes. Ursprünglich ist die Bebauung auf den gesetzlichen Grundlagen des § 34 BauGB entstanden. Für die nicht festgesetzten Planungsparameter gilt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 123 weiterhin der § 34 BauGB bei der Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches.

2. Rechtliche Rahmendaten

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Teil inklusive des Verwaltungs- und Ärztehauses als „gemischte Baufläche“ und den südlichen Bereich des ehemaligen Baumarktes als „Sonderbaufläche Verbrauchermarkt“ dar. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen sowie das Gelände des Bahnhofes mit öffentlichen Parkplätzen westlich der überplanten Flächen.

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. 123 wird diese Möglichkeit in Anspruch genommen und Bebauungspläne 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 von 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. 123 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 wohnbaulich, gewerblich sowie durch Dienstleistungsangebote geprägt. Diese Art der Nutzung ist nach Aufstellung des Bebauungsplans auch für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben ausschlaggebend. Somit ist der Nutzungskatalog gem. den §§ 4 und 6 BauNVO anzuwenden, nach denen in diesen Baugebietstypen Gewerbebetriebe differenziert nach Baugebietscharakter Art zulässig sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) können „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ als Ausnahme zugelassen werden; im Mischgebiet sind sonstige Gewerbebetriebe aller Art zulässig.

Hinsichtlich der Art der Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 eine Einschränkung bezüglich des Einzelhandels vorgenommen.

Diese Einschränkung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe, für die eine Ausnahmeregelung zur bauplanungsrechtlichen Bestandsabsicherung in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

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. 123 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

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 123 fokussierte sich das Planungsziel 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 Janusstraße, Hospitalstraße, Plöner Straße und Elisabethstraße. Einschränkende oder ergänzende Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben wurden bislang nicht vorgenommen.

Mit den im Bebauungsplan Nr. 123 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 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 Einzelhandels-sortimente 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 Begrün-

zung 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. 123 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 sowohl die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe als auch die nach § 6 Abs. 2 BauNVO all-

gemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe 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 Einfüchungsgebot des § 34 BauGB.

Gemäß der textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass nur Einzelhandelsbetriebe bis maximal 800 m² Verkaufsfläche und mit nicht zentrenrelevanten und/oder nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortimente zulässig sind. Größere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² sind in dem vorgefundenen Gebietscharakter des faktischen Allgemeinen Wohngebietes sowie des faktischen Mischgebietes unzulässig und erfordern die faktische Prägung oder die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO.

Durch die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Sortimentsgruppen werden Anlagetypen 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.

4.2.2 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: 05.10.2016) wie folgt dar:

Lage	Nutzung	Verkaufsfläche	Baugenehmigung
Elisabethstraße 20	Norma/Discounter	819 m ²	10.05.2005
Elisabethstraße 20	Blumenladen	63,82 m ²	25.01.2008
Hospitalstraße 1	Deichmann	336 m ²	10.05.2005

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.

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

Negative Auswirkungen für den Einzeleigentümer der leergefallenen Standortimmobilie durch eine deutliche Nutzungseinschränkung der innerhalb des Plangebietes künftig realisierbaren Einzelhandelsunternehmen werden zu Gunsten einer positiven Gesamtentwicklung der Kreisstadt Eutin für die Öffentlichkeit als vertretbar eingestuft, zumal diese Planung erhebliche Chancen für die Standortentwicklung in anderen Nutzungssegmenten, wie z.B. wohnbaulich geprägte Nutzung in Anlehnung an die benachbarten Bebauungsstrukturen einhergehen.

6. Kosten

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

Eutin, den 25.08.2017




(Carsten Behnk)
Bürgermeister