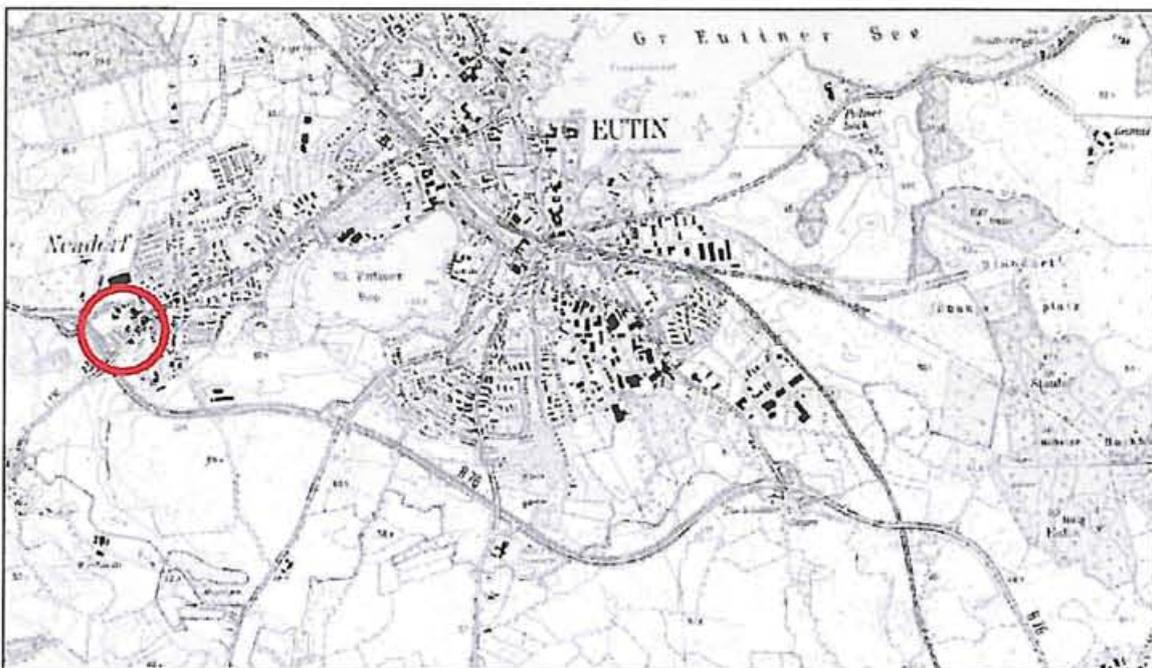




# Begründung

## zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 der Stadt Eutin

für ein Gebiet zwischen der Plöner Landstraße,  
dem Kösliner Weg und der Bundesstraße 76



### Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss vom 06.04.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB vom 05.07.2017 – 04.08.2017

Beteiligung Behörden, TöB u. Gemeinden § 4 (2), § 2 (2) BauGB vom 04.07.2017

Beschluss der Stadtvertretung § 10 (3) BauGB am 21.03.2018

**Inhalt**

<b>I. Begründung .....</b>	<b>1</b>
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. 107 - Ursprungsbebauungsplan.....	5
2.3 Einzelhandelsgutachten .....	5
3. Anlass und Zielsetzung .....	6
3.1 Allgemeines.....	6
3.2 Ziel und Zwecke der Planung .....	7
4. Städtebauliche Konzeption.....	8
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	12
5. Verkehrskonzept, Grünordnung sowie Infrastruktur, Immissionsschutz und baugestalterische Planinhalte.....	12
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	13
7. Kosten .....	13

## I. Begründung

### 1. Planungsanlass

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Eutin hat am 06.04.2017 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 beschlossen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 107 wurde 2009 mit dem Planungsziel der Sicherung einer städtebaulich vertretbaren Neuordnung und Aufwertung des Ortseingangsgebietes von Eutin-Neudorf aufgestellt. Neben der Schaffung von Voraussetzungen für Wohn- und Gewerbeneubauten, sollte mit dem Bebauungsplan Nr. 107 die Möglichkeit geschaffen werden, einen Discounter ansiedeln zu können. Zwischenzeitlich ist der Discounter am Ortseingang von Eutin umgesetzt und in Nutzung. Die übrigen Flächen des Mischgebietes sind weitgehend bebaut und für wohnbauliche Nutzungen in Anspruch genommen worden.

In Anlehnung an den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eutin erfolgte die Ausweisung der Flächen als zusammengefasstes Mischgebiet.

Diese Zielsetzung wird fortentwickelt und um die planvolle Umsetzung der Inhalte des 2013 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes ergänzt.

Mit der Aufstellung dieser 1. Änderung wird die Planungssystematik zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes für ein bestehendes Mischgebiet angewendet. In der bisherigen Planungspraxis zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes hat sich die Stadt Eutin überwiegend auf die Überplanung bestehender gewerblicher Bauflächen fokussiert und die Festsetzungen der Bebauungspläne mit festgesetzten Gewerbegebieten auf die im Einzelhandelskonzept beschlossene Zielsetzung abgestimmt. Eine Ausnahme bildet das Mischgebiet an der Lübecker Landstraße mit dem Bebauungsplan Nr. 114. Mit der Überplanung dieses Gebietes durch dessen 1. Änderung wurde erstmalig das Einzelhandelskonzept für bestehende Mischgebiete außerhalb des Kernstadtbereiches angewendet. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 ist am 01.09.2017 rechtsverbindlich geworden.

Durch die Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 107 wird die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes fortgeführt und diese innenstadtübergreifende Zielsetzung zur Neuordnung der Einzelhandelsstrukturen auf festgesetzte Mischgebiete erweitert. Die Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr.107 ist seit 2009 entstanden und weitgehend abgeschlossen.

Planungsinhalt ist die Neufassung der textlichen Festsetzungen (Zulässigkeitskatalog der Art der baulichen Nutzung) 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 den bestehenden und genehmigten Einzelhandelsbetrieb bestandserhaltende Festsetzungen aufgenommen.

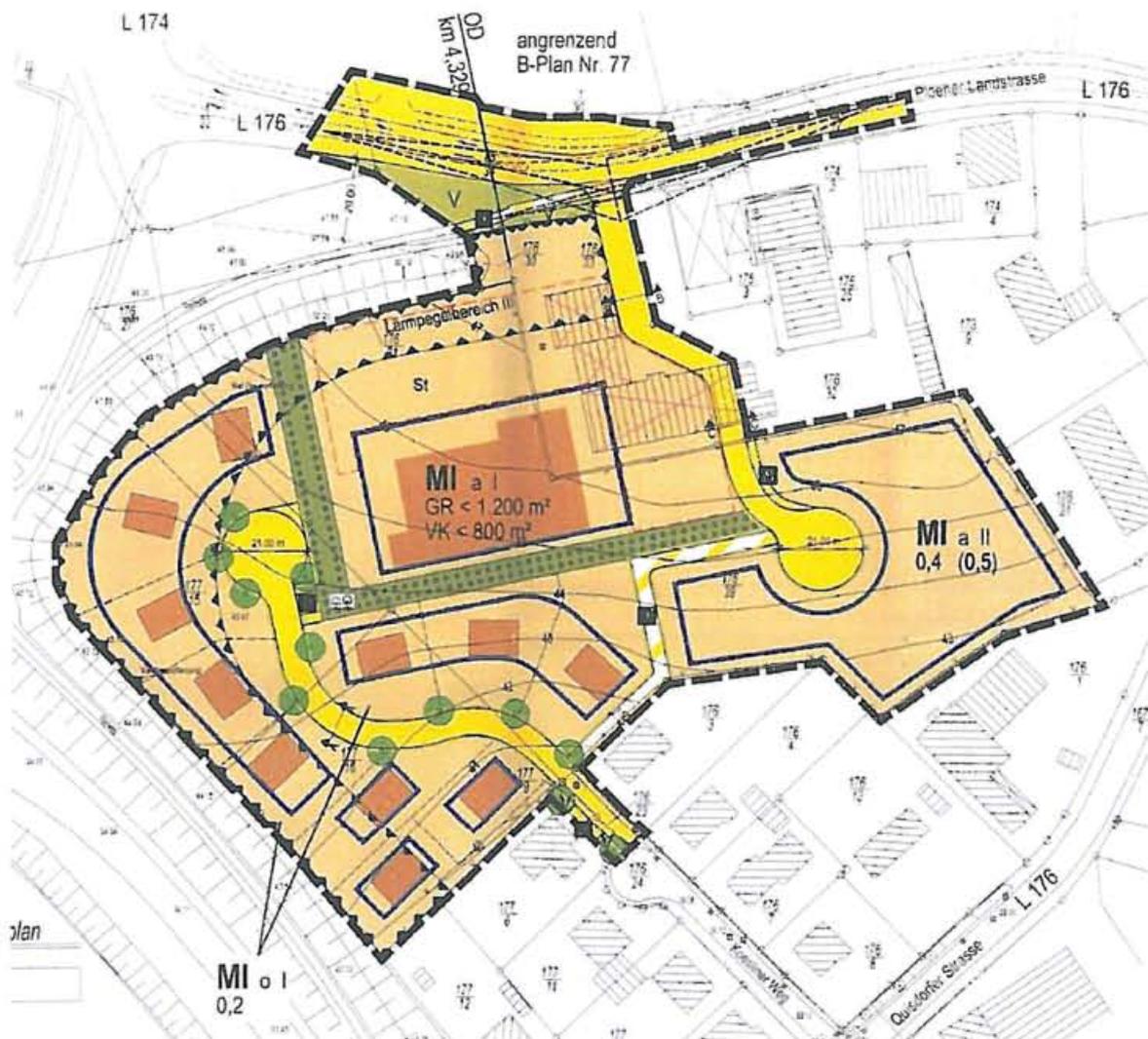
Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

## 1.2 Planverfahren

Die 1. Änderung beinhaltet ausschließlich textliche Festsetzungen im Teil B (Text) und umfasst die gesamte Fläche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 107.

Es gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes, mit Ausnahme der geänderten und ergänzten Ziffer 1 „Art der baulichen Nutzung“ der textlichen Festsetzung, unverändert fort. Auf die graphische Übernahme der Planinhalte der Planzeichnung in das vorliegende Planwerk wird aus Gründen der Eindeutigkeit verzichtet.

Die detaillierten Inhalte der Bauleitplanung folgen dem Einzelhandelskonzept und werden auf dessen Basis konkretisiert. Ergänzend zum formellen Bestandsschutz durch erteilte Baugenehmigungen werden bestandserhaltende Festsetzungen aufgenommen.



(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 107 der Stadt Eutin vom 31.07.2009)

Als Plangrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 ausschließlich textliche Festsetzungen umfasst.

Während der Umsetzungsphase des Bebauungsplanes Nr. 107 sind die Wendeanlage sowie die Zufahrt in das Plangebiet von der Plöner Landstraße abweichend von den Bebauungsplanfestsetzungen realisiert worden. Die Wendeanlage befindet sich vor Ort deutlich näher an der Plöner Landstraße, als ursprünglich planerisch festgesetzt. Diese Abweichung von der Planung erforderte Befreiungen für die Hochbauvorhaben. Diese Befreiungen umfassten die Höhenlagen der Gebäude sowie teilweise die Baufenster und konnte im Einvernehmen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern erzielt werden. Betroffen sind die Grundstücke Plöner Landstraße 7a bis 7d. Mit Ausnahmen des Grundstücks 7b sind zwischenzeitlich alle Grundstü-

cke bebaut, so dass diesbezüglich kein Planungserfordernis besteht. Die Aufstellung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Hierbei umfasst die Bebauungsplanänderung textliche Regelungen, 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 und gelten unverändert, den Inhalten des Ursprungsplanes entsprechend fort. Auch werden weder die Höchstmaße für die zulässige Grundfläche noch die voraussichtliche versiegelte Flächen geändert. Somit werden die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB erfüllt.

Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes sowie der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring kann aufgrund des ausschließlich nutzungsreglementierenden Inhaltes der Planung abgesehen werden. Zudem erfolgen aufgrund der ausschließlichen Änderung zur Art der baulichen Nutzung ohnehin keine Eingriffe. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit verzichtbar. Des Weiteren ist keine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, da die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden und die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 nicht gegen den Artenschutz verstoßen.

### 1.3 Hinweis zur Begründung

Die Begründung bezieht sich nur auf die im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens erstmalig und neu gewählten Festsetzungen. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

### 1.4 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich abseits der „historischen Kernstadt“ am westlichen Ortsrand von Eutin. Das bauliche Umfeld ist durch gemischte Bebauungs- und Nutzungsstrukturen geprägt.

Neben wohnbaulich genutzten Einzel- und Doppelhäusern befinden sich Dienstleistungsbetriebe und Praxen, angegliedert an Wohnnutzungen, sowie ein Lebensmitteleinzelhändler innerhalb des Plangebietes. Die Bebauung ist weitgehend abgeschlossen. Angrenzend an das Plangebiet setzen sich die klassischen Mischgebietsstrukturen mit bestehenden gewerblichen Ansiedlungen und Wohnnutzungen, auch im Segment von mehrgeschossigen Wohngebäuden fort.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Stichstraßen; von der Plöner Straße im Norden und von der Verlängerung des Kösliner Weges im Süden.

Die in der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes festgesetzten Baufenster sichern die baulichen Bestandsstrukturen und bieten diesen Erweiterungspotenziale.

## 2. Rechtliche Rahmendaten

### 2.1 Flächennutzungsplan

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

### 2.2 Bebauungsplan Nr. 107 - Ursprungsbebauungsplan

Im Ursprungsbebauungsplan erfolgt die Ausweisung eines zusammengefassten Mischgebiets, untergliedert hinsichtlich zulässiger Grundfläche und Geschosshöhe, sowie der zugelassenen Stellplätze und Nebenanlagen. Die festgesetzten Steuerungsmöglichkeiten der Art der baulichen Nutzung umfassen den gebietsübergreifenden Ausschluss von Vergnügungsstätten jeglicher Art.

### 2.3 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 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 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.

Mit dem Bebauungsplan regelt die Planung den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Steuerung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

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.

### **3. Anlass und Zielsetzung**

#### **3.1 Allgemeines**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 werden Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Steuerung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben als gebietsbezogenes Planungsziel angestrebt.

Die frühzeitige Aufstellung des Änderungsverfahrens (Beginn des Planverfahrens ca. 8 Jahre nach Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes -31.07.2009 in Kraft getreten- erklärt sich aus dem zeitlichen Ablauf zu Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes (abschließender Beschluss 27.02.2013) und der Festsetzungsmethodik des Ursprungsplanes, der auf Festsetzungen hinsichtlich der Einzelhandelssteuerung vollständig verzichtet.

Mit der schrittweisen Anpassung der Bauleitpläne des gesamten Stadtgebietes verfolgt die Stadt Eutin innenstadtübergreifend 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 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.

Im Bebauungsplan Nr. 107 gilt bis dato der Nutzungskatalog der Baunutzungsvorordnung für gemischte Baugebiete, ausgenommen der Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, als Beurteilungsbasis für Bauvorhaben. Einschränkende oder ergänzende Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben wurden bislang nicht vorgenommen.

Mit den im Änderungsverfahren neu 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.

Hinsichtlich der Art der Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 eine Einschränkung bezüglich des Einzelhandels vorgenommen. Diese Einschränkung erfolgt unter Berücksichtigung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes, für die eine Ausnahmeregelung zur bauplanungsrechtlichen Bestandsabsicherung in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

## 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 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 die folgenden nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten 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. Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, die nicht als unzulässige Sortimente benannt sind, sind demnach uneingeschränkt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 107 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 die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer Zulässigkeit eingeschränkt worden. Die dort 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 § 1 Abs. 5 und 9 der BauNVO. Im Übrigen gelten die Zulässigkeiten des § 6 BauNVO für die zulässigen Nutzungen, sofern die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 keine einschränkenden Regelungen umfassen.

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 festgesetzten Mischgebiet künftig 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zulässig. Hierbei erfolgt die Berechnung der 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als reine Verkaufsfläche für das Warensortiment, ohne eine anteilige Berücksichtigung der Nebenflächen, wie z.B. Kassen- und Packzonen.

Dieser in dem Planwerk festgesetzte Anteil von zentrenrelevanten / nahversorgungsrelevanten Randsortimenten übersteigt die in dem Landesraumordnungsplan 2010 (LEP 2010) genannten regelmäßigen Maximalwerte für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe, folgt jedoch 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.

#### 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 ein Einzelhandelsgeschäft mit dem künftig ausgeschlossenen Sortimentsangebot befindet. Für diesen Betrieb liegt eine baurechtliche Genehmigung vor.

Sofern für dieses Geschäft ein Bauantrag für Umbau oder Erweiterung gestellt werden würde, würden die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels (Text Ziffer 1.1 (1) dieser Planung entgegenstehen. Aufgrund des Bestandsschutzes des vorgenannten Einzelhandelsbetriebes besteht jedoch ein formeller Anspruch, so dass der bauordnungsrechtliche Fortbestand dieses Betriebes 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 Teil B: Text Ziffer 1.4.(1) und (2) ergänzend aufgenommen worden.

Das Planwerk enthält 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.

Weiterhin regelt die Planung den Rahmen für mögliche Betriebserweiterungen von bauordnungsrechtlichen genehmigten Verkaufsflächen.

Die genehmigte Bestandsnutzung des Einzelhandelsbetriebes stellt sich nach Aktelage der archivierten Bauakten der Stadt Eutin zum Betrachtungszeitpunkt (Stand: 13.03.2017) der Bebauungsplanaufstellung wie folgt dar:

Lage	Nutzung	Verkaufsfläche	Baugenehmigung
Plöner Landstraße 9	Lebensmittel- Einzelhandelsgeschäft mit Backvorbereitung	800 m <sup>2</sup>	17.06.2010, 1. Änderung (Werbeanlagen) vom 03.11.2010, 2. Änderung (Vergrößerung Backvorbereitung) vom 13.01.2011

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das im Ursprungsbebauungsplan geregelte Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bleiben von dieser 1. Änderung unberührt.

#### 5. Verkehrskonzept, Grünordnung sowie Infrastruktur, Immissionsschutz und baugestalterische Planinhalte

Die Inhalte und Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten sowohl für die verkehrliche Erschließung als auch für die Grünordnung, Baugebietsgestaltung, den Immissionsschutz und die infrastrukturelle Versorgung des Plangebietes unverändert fort und sind nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 betroffen.

## 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Soziale Auswirkungen werden aufgrund des Bebauungsplanes 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.

## 7. Kosten

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

Eutin, den 17. April 2018



  
(Carsten Behnk)  
Bürgermeister