



Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Eutin

für ein Gebiet südlich der Industriestraße und östlich der Straße Lindenbruchredder



Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss vom 06.04.2017

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

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

erneute Beteiligung der Öffentlichkeit § 4a (4) BauGB vom 15.02.2018 bis 16.03.2018.

erneute Beteiligung Behörden, TöB u. Gemeinden § 4a (3) BauGB vom 14.03.2018

Beschluss der Stadtvertretung § 10 (3) BauGB am 13.06.2018

Inhalt

I. Begründung	1
1. Planungsanlass	1
1.1 Aufstellungsbeschluss	1
1.2 Planverfahren	3
1.3 Hinweis zur Begründung	5
1.4 Plangeltungsbereich	5
2. Rechtliche Rahmendaten	6
2.1 Flächennutzungsplan	6
2.2 Bebauungsplan Nr. 85 - Ursprungsbebauungsplan	6
2.3 Bebauungsplan Nr. 85, 1. Änderung	6
2.4 Einzelhandelsgutachten	7
3. Anlass und Zielsetzung	8
3.1 Allgemeines	8
3.2 Ziel und Zwecke der Planung	10
4. Städtebauliche Konzeption	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	15
5. Verkehrskonzept, Einzelbaumfestsetzungen sowie Infrastruktur	15
6. Auswirkungen des Bebauungsplans	15
7. Kosten	16

I. Begründung

1. Planungsanlass

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Eutin hat am 06.04.2017 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 beschlossen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 85 wurde 2002 mit dem Planungsziel aufgestellt *„Art, Umfang und Gestaltung der bereits bestehenden Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung von Eutin unter Berücksichtigung der Gesamtstruktur des Einzelhandels anzupassen und Kaufkraft zu binden.“* (Zitat aus der Begründung Ursprungsbebauungsplan Nr. 85).

Dieses Planungsziel wurde durch das „Markt- und Standortgutachten für die Stadt Eutin“ vom März 1999 untermauert. Im Sinne dieses Gutachtens sollten die bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe bauplanungsrechtlich gesichert und die planerischen Voraussetzungen für entsprechende Erweiterungen geschaffen werden.

Ausgelöst wurde die Ursprungsplanung durch den Wunsch eines bis dato gebietsansässigen Unternehmens (HaGe Technik Eutin GmbH und des Landhandels) ihre Firmen auszusiedeln und für die Nachnutzungen der bestehenden Hallen ein Tragfähiges Konzept zu konzipieren. Die Planung der Nachnutzung des Betriebsgeländes fokussierte sich auf die Umsiedlung eines in Eutin ansässigen Baumarktes mit Garten- und Gartenmöbelcenter. Diese Umsiedlung von einem räumlich beengten Standort im Zentrum von Eutin an einen Standort mit Erweiterungspotenzial wurde zwischenzeitlich erfolgreich vollzogen. Das Unternehmen hat sich an dem neuen Standort etabliert. Dieses Vorhaben entsprach den Empfehlungen des o.g. Standortgutachtens.

Das Markt und Standortgutachten für die Stadt Eutin entspricht einer Voruntersuchung und ist nicht vergleichbar mit dem von der Stadtvertretung beschlossenen informellen Einzelhandelsgutachten. Zum Planungszeitpunkt 1999 diente diese Ausarbeitung von der GfK Marktforschung Nürnberg jedoch als Richtschnur für die städtebaulichen Entwicklungen der Stadt Eutin im Sektor der Einzelhandelsentwicklungen. Inhaltlich ersetzt diese Eutiner Sortimentsliste nicht das wissenschaftlich erarbeitete Einzelhandelsgutachten der Stadt Eutin. Während der Planbearbeitung erfolgte eine detaillierte Gegenüberstellung der „Eutiner Sortimentsliste“ mit der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes.

Als Hauptziel der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 85 wurde 2001 die Intention genannt, *„an diesem verkehrlich gut angeschlossenen, städtebaulich integrierten Standort zentrumsunschädlich Einzelhandelsbetriebe, die in der Innenstadt aufgrund ihrer notwendigen Größe nicht verträglich untergebracht werden können, anzusiedeln und zu sichern.“* (Zitat aus der Begründung Ursprungsbebauungsplan Nr. 85).

Die 2004 aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 wurde erforderlich, da sich in der Planungs- und Umsetzungsphase des umgesiedelten Baumarktes mit Garten- und Gartenmöbelcenter eine wesentlich höhere Stückzahl von Waren und Sortimenten ergab, als ursprünglich beabsichtigt war. Außerdem wurde in der Planungsphase deutlich, dass das angestrebte Verkaufsangebot und das Nutzungskonzept des Baumarktes nicht innerhalb des im Ursprungsbebauungsplan zugelassenen Maßes der baulichen Nutzung unterzubringen ist, so dass mit der 1. Änderung sowohl die überbaubare Fläche vergrößert als auch das Maß der baulichen Nutzung angehoben wurde.

Die Zielsetzung der Ursprungsplanung insbesondere die Ansiedlung und Stärkung von Betrieben mit zentrumsunschädlichen Sortimenten außerhalb der Kernstadt hat weiterhin Bestand und wird um die konkretisierende Inhalte und die planvolle Umsetzung der Inhalte des 2013 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes ergänzt.

Mit der Aufstellung dieser 2. Änderung wird die Planungssystematik zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes erstmalig auch für bestehende Sondergebiete angewendet. In der bisherigen Planungspraxis zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes hat sich die Stadt Eutin auf die Überplanung bestehender gewerblicher Bauflächen und Mischgebiete fokussiert und die Festsetzungen der Bebauungspläne mit festgesetzten Gewerbegebieten auf die im Einzelhandelskonzept beschlossene Zielsetzung abgestimmt. Durch die Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 85 wird die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes fortgeführt und diese innenstadtübergreifende Zielsetzung zur Neuordnung der Einzelhandelsstrukturen auf festgesetzte Mischgebiete erweitert.

Der Bebauungsplanes Nr. 85 und dessen 1. Änderung sicherten, gewachsene städtebaulichen Strukturen baurechtlich ab und ergänzten diese planvoll um Erweiterungsmöglichkeit für die bestehenden Nutzungsstrukturen. Abweichend von den textlichen Festsetzungen dieser Planungen werden mit der 2. Änderung ein Getränkemarkt „als zulässiges Kernsortiment innerhalb Fachmarktes 2 in dem Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ künftig ausgeschlossen und nicht mehr zulässig sein. Weiterhin wird der Zulassungskatalog für die innerhalb des SO „Fachmarkt 1“ Kernsortimente unter Berücksichtigung der Anregungen aus dem Planverfahren in Anpassung an die faktisch angebotenen Waren um die Kernsortimente „Sonnenschutz/Tapeten/Möbel/Betten komplettiert.

Diese dennoch gegenüber der Ursprungsplanung und dessen 1. Änderung einschränkende Festsetzung basiert auf dem Einzelhandelskonzept, welches Betriebe mit dem Sortiment „Getränke“ als zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante Sortimente einstuft, und somit eine Zulässigkeit innerhalb des Plangebietes als innenstadtschädlich dokumentiert. Diese Einschätzung weicht von der Betrachtung der GfK Marktforschung ab.

Zwischenzeitlich wurde der mit der Planung 1999 bestandssichernd festgesetzte Getränkemarkt aufgegeben und eine Nutzungsänderung (Az. 01836-11-12 vom 19.08.2011) in einen Laden zum Verkauf von Gartenmotorik, mit Lagerfläche und Kleinstreparaturen genehmigt. Folglich befinden sich derzeit im Bereich des Ursprungsbebauungsplanes und dessen 1. Änderung des Bebauungsplanes keine schützenswerten, zentrenrelevanten Nutzungen, für die ein bauplanungsrechtlicher Bestandschutz mit bestandserhaltenden Festsetzungen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu formulieren wäre. Alle innerhalb des Plangebiets der Änderung ansässigen, genehmigten Betriebe vermarkten als Hauptsortimente „nicht zentrenrelevante Sortimente“, und sind somit auch künftig uneingeschränkt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 85 und dessen 1. und 2. Änderung zulässig.

Planungsinhalt der 2. Änderung 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 zentrenrelevantem Einzelhandel.

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

1.2 Planverfahren

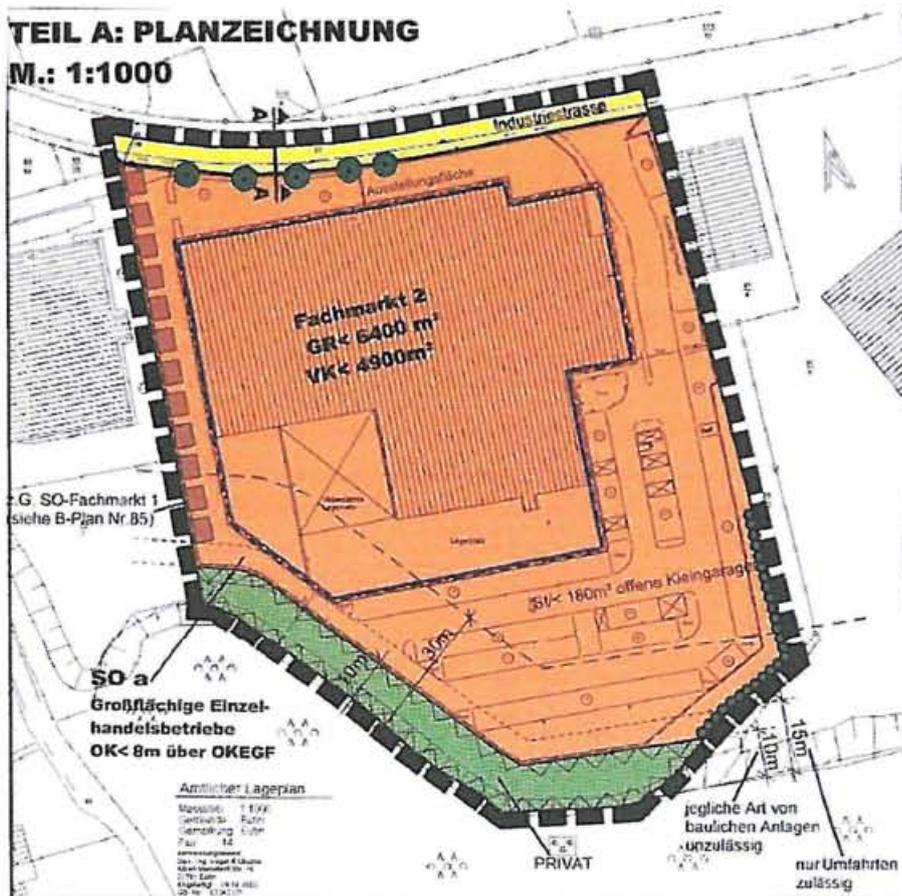
Die 2. Änderung beinhaltet ausschließlich textliche Festsetzungen im Teil B (Text) und umfasst die Fläche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 85 und dessen 1. Änderung.

Es gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes und dessen 1. Änderung, mit Ausnahme der geänderten und ergänzten Ziffer 1 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.



(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Eutin vom 30.07.2004)



(Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Eutin vom 14.02.2002)

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.

Die Aufstellung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Hierbei umfasst die Bebauungsplanänderung textliche Regelungen, die sich auf die zulässige Art der Nutzung beziehen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise oder Erschließung werden nicht getroffen bzw. geändert. Diese Planinhalte gelten unverändert, den Inhalten des Ursprungsplanes und dessen 1. Änderung entsprechend, fort. Auch werden weder die Höchstmaße für die zulässige Grundfläche noch die voraussichtliche versiegelte Fläche geändert. Somit werden die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB erfüllt.

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, so dass eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtbar ist. Des Weiteren ist keine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, da die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden und die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 nicht gegen den Artenschutz verstoßen.

1.3 Hinweis zur Begründung

Die Begründung bezieht sich nur auf die im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens erstmalig und neu gewählten Festsetzungen. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan und dessen 1. Änderung verwiesen.

1.4 Plangelungsbereich

Das Plangebiet befindet sich eingebunden in die Gewerbegebietsstrukturen am südlichen Ortsrand von Eutin. Das bauliche Umfeld ist durch Gewerbebetriebe (Baumärkte und Autohäuser), kleinere gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsunternehmen geprägt. Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Wohnunterkünftige des Lindenbruchredders für Obdachlose und Asylsuchende.

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 85 ist zwischen weitgehend abgeschlossen. Erschlossen wird das Plangebiet von der Industriestraße.

Die in der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes und dessen 1. Änderung festgesetzten Baufenster sichern die baulichen Bestandsstrukturen und bieten diesen Erweiterungspotenziale. Ursprünglich ist die Bebauung für die HaGe Technik Eutin GmbH und den Landhandel auf den gesetzlichen Grundlagen des § 34 BauGB entstanden. Die planerische Absicherung über einen Bebauungsplan in Verbindung mit den erweiterten Bebauungsmöglichkeiten wurde in zwei Stufen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 85 vom 14.02.2002 und der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 vom 30.07.2004 eingeleitet.

2. Rechtliche Rahmendaten

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Sonderbaufläche -Fachmarkt“ und als „gemischte Baufläche“ dar.

2.2 Bebauungsplan Nr. 85 - Ursprungsbebauungsplan

Im Ursprungsbebauungsplan erfolgt die Ausweisung eines zusammengefassten Sondergebietes „Fachmarkt“ untergliedert in zwei Baufenster. Mit den festgesetzten Steuerungsmöglichkeiten werden die zulässigen Nutzungen und Entwicklungsschwerpunkte innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ konkretisiert und Betriebe mit folgenden Kernsortimenten festgesetzt:

- Fachmarkt 1: a) Teppiche/Bodenbeläge/Gardinen
- Fachmarkt 2: a) Getränkemarkt, b) Baumarkt und c) Pflanzen-, Garten- und Gartenmöbelcenter

Weiterhin sind je Fachmarkt eine Betriebswohnung sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

2.3 Bebauungsplan Nr. 85, 1. Änderung

Die 1. Änderung umfasst den Teilbereich des „Fachmarktes 2“ und sieht eine Vergrößerung des Baufensters für diesen Bereich vor. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird mit dieser Änderung der bislang festgesetzte Zulässigkeitskatalog konkretisiert und deutlich eingeschränkt, und folgende Randsortimente innerhalb des großflächigen Einzelhandels „Fachmarkt 2“ als unzulässige Nutzung festgesetzt:

- 1) Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation,
- 2) Unterhaltungselektronik/ Computer/ Elektrohaushaltswaren/ Datenträger für Musik und Filme,
- 3) Baby/Kinderartikel,
- 4) Foto/Optik,
- 5) Textilien, mit Ausnahme von Berufsbekleidung,
- 6) Im Baumarkt sowie im Pflanzen-, Garten- und Gartenmöbelcenter ist der Verkauf von Lebensmitteln nicht zulässig.

Die Zulässigkeit der Hauptsortimente mit einer Betriebswohnung sowie der Stellplätze, für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf wird weitgehend beibehalten und den Bestandsnutzungen angepasst. Diese Anpassung umfasst lediglich eine marginale Ausweitung des Kernsortiments für den Fachmarkt 1 um die Zulässigkeit von Sonnenschutz/Tapeten/Möbel/Betten, ergänzend zu den ohnehin zulässigen Kernsortimenten Teppiche/Bodenbeläge/Gardinen. Im Übrigen bleiben die zulässigerweise möglichen Warensortimente unverändert bestehen.

Um dem zwischenzeitlich erfolgten Wandel im Einzelhandel Rechnung zu tragen und die tatsächlichen Gegebenheiten des bestehenden Betriebes zu berücksichtigen, wird der Zulässigkeitskatalog um die genannten Bestandssortimente als zulässigerweise angebotene Kernsortimente erweitert. Mit der Erweiterung des Kernsortiments erfolgt eine bestandsorientierte Rückkopplung des gemäß Bebauungsplan zulässigen Kernsortiments unter Berücksichtigung der Festsetzungsmethodik für die einzelnen Fachmärkte. Die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes 2013 (EHK) werden durch diese Berücksichtigung der Anregungen (durch Erweiterung des Kernsortiments) nicht „aufgeweicht“, da die Sortimentserweiterung einen Bestandsbetrieb in Verbindung mit der Zulässigkeit von „nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ betrifft und weder eine Vergrößerung der Verkaufsfläche noch ein Wareangebot von zentrenrelevanten Sortimenten mit schädlichen Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum und die Kernstadt vorbereitet wird.

2.4 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 sowie Sondergebietsausweisungen 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 regelt die Planung den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Steuerung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Grundlage dieser Neufassung der textlichen Festsetzungen ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Eutin als „Gemeindliches Einzelhandelskonzept“ (gemäß Ziffer 4.1 des Einzelhandelserlasses).

Auf gesonderte Festsetzungen zur Bestandssicherung kann bei dieser Bebauungsplanänderung verzichtet werden, da alle sämtlich innerhalb des Plangebietes vorhandenen, genehmigten Nutzung auch nach der Änderung des Bebauungsplanes weiterhin zulässig sind.

3. Anlass und Zielsetzung

3.1 Allgemeines

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 werden Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Steuerung der Möglichkeiten zur Qualitätsverbesserung bestehender Einzelhandelsbetriebe als gebietsbezogenes Planungsziel angestrebt.

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.

Die Umsetzungen der gutachterlichen Inhalte und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes erfolgt schrittweise und untergliedert in unterschiedliche Themenschwerpunkte. Im ersten Planungsschritt wurden bislang die bauleitplanerischen unbeplanten Innenbereiche (§ 34er Lagen) überplant und dort die Neuordnung der Einzelhandelsstrukturen auf unbeplante Innenbereiche gemäß § 13 i.V.m. § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB definiert.

Innerhalb dieser Bebauungsplangebiete 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.

Im zweiten Schritt der Umsetzungen des EHK wurden beplante Bereiche mit ausgewiesenen Mischgebieten sowie Gewerbe- und Industriegebieten durch Änderungsverfahren überplant. Für diese Gebiete wurden für Neuansiedlungen oder Nutzungsänderungen von Einzelhandelsbetrieben (kleinflächige Einzelhandelsbetriebe) einschränkende Regelungen festgesetzt, so dass dort ebenfalls nur Betriebe mit nicht zentrenrelevanten und/oder nicht nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig sind.

Für diese kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe bis 800 m² Verkaufsfläche können als ergänzende Randsortimente maximal 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch höchstens 50 m², für die Vermarktung von zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden. Diese Regelung entspricht den Regelungen für bislang unbeplante Innenbereiche, so dass gebietsübergreifend die gleichen Beurteilungskriterien auf Basis des EHK gelten.

In der Begründung wird ein Zusatz aufgenommen, der besagt, dass die 50 m² Verkaufsfläche als Verkaufsfläche für das Warensortiment zu berechnen sind und die Nebenflächen, wie z.B. Kassen- und Packzonen bei der Berechnung unberücksichtigt bleiben.

Die Verkaufsfläche „auch die Gesamtverkaufsfläche“ entspricht der Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf. Hierzu zählen auch Ausstellungs- und Schauflächen jeglicher Art der

Warenpräsentation, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Verkehrsflächen, Gänge, Packzonen hinter den Kassen sowie Warenpräsentationen im Freien und der Verkauf im Freien, soweit die genannten Flächen von Kunden frei zugänglich sind. Nicht zu den Verkaufsflächen/Gesamtverkaufsfläche zählen reine Lagerflächen, Büro- und Sozialräume sowie Haustechnikräume. Diese Regelung entspricht der gelten Rechtsauffassung für die Definition von Netto-Verkaufsflächen und gilt unabhängig von den textlichen Festsetzungen.

Für Bestandsbetriebe mit baurechtlichen Genehmigungen werden ergänzende Festsetzungen aufgenommen. Aufgrund des Bestandsschutzes dieser Einzelhandelsbetriebe besteht 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, wurden in den o.g. Änderungen oder Neuaufstellungen von Bauleitplänen diesbezügliche Ausnahmenregelungen ergänzend aufgenommen.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 85 sind ausschließlich Sondergebiete als Art der baulichen Nutzungen festgesetzt. Diese Gebietsstruktur wird unverändert beibehalten. Bestandbetriebe mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind derzeit nicht innerhalb des Plangebietes ansässig bzw. genehmigt, so dass bei den vorliegenden Änderungsverfahren auf bestandschützende bzw. bestandssichernde Festsetzungen verzichtet wurde. Sämtliche Betriebe innerhalb des Plangebietes beschränken sich auf Kern- bzw. Hauptsortimente, die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ und des Nahversorgungszentrums „Weidestraße“ zulässig sind.

3.2 Ziel und Zwecke der Planung

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 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. 85 gelten bis dato die Nutzungskataloge des Ursprungsplanes sowie dessen 1. Änderung, die für die Fachmärkte 1 und 2 sehr detailliert festgelegt wurden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 erfolgt über die generelle Steuerung des zulässigen Sortimentsspektrums durch Auflistung der zulässigen Kernsortimente eine starke Begrenzung der Randsortimente.

Die Verbotsbeschränkungen für Randsortimente durch vollständigen und ausdrücklichen Ausschluss ist auf diese Weise innerhalb des Stadtgebietes von Eutin nur im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 umgesetzt worden. (Zitat aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 85, 1. Änderung: *In vielen Läden außerhalb des Ortszentrums werden Randsortimente (Hinweis: Randsortimente sind nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind) angeboten, die in keinem Zusammenhang zum zulässigen Kernsortiment stehen. Deren Verkauf wirkt sich jedoch sehr nachteilig auf die jeweiligen Fachgeschäfte in der Innenstadt aus. Um eine weitere Schwächung der Innenstadt zu unterbinden, besteht aus Sicht der Stadt ein Erfordernis darin, zentrumstypische Sortimente am Ortsrand grundsätzlich auszuschließen.*)

Diese Maßnahmen zur Steuerung der Sortimente erfolgten unabgestimmt und ohne gutachtliche Betrachtung des gesamten Stadtgebietes, bildeten jedoch einen ersten Schritt auf dem Weg zur Lösung der globalen Ansiedlungsproblematik.

Mit den im 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 85 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 eine Einschränkung bezüglich des Einzelhandels vorgenommen. Diese Einschränkung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe.

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 mit nicht zentrenrelevanten und/oder nicht nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig.

Für ergänzende Randsortimente sollte die Verkaufsfläche gemäß beschlossenerm Einzelhandelskonzept auf maximal 10 % der realisierten (jeweiligen) Gesamtverkaufsfläche, jedoch auf maximal 800 m² für die Vermarktung von zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.

Die Zuordnung der Sortimente erfolgt durch Übernahme der Inhalte des Einzelhandelskonzeptes in die verbindliche Bauleitplanung.

Aufgrund der Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche innerhalb des Plangebietes für den Fachmarkt 1 von 2.400 m² und für den Fachmarkt 2 von 4.900 m² wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf die absolute Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante (Rand-)Sortimente verzichtet und stattdessen lediglich die prozentuale Sortimentsbegrenzung für ergänzenden (Rand-)Sortimente festgeschrieben.

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 nachstehende nahversorgungs- und/oder zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet unzulässig oder lediglich als Randsortiment auf einer untergeordneten Verkaufsfläche zugelassen:

zentrenrelevante Sortimente (A)

➤ nahversorgungsrelevante Sortimente (A1)

- Nahrungs- und Genussmittel
- Tabakwaren, Reformwaren
- Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetik
- Apothekenwaren
- Schnittblumen
- Schreib-, Papierwaren, Zeitschriften / Zeitungen

➤ zentrenrelevante Sortimente (A2)

- Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
- Sanitätswaren
- Bekleidung, Wäsche
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung
- Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte
- Foto / Zubehör
- Telekommunikation
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen
- Uhren, Schmuck, Optik, Akustik
- Musikalien
- Antiquitäten, Münzen
- Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche
- Lampen / Leuchten
- Baby- / Kinderartikel

Die nachstehend aufgeführten nicht zentrenrelevanten Sortimente umfassen den Katalog der zum Aufstellungszeitpunkt des Einzelhandelskonzeptes bekannten Sortimente, sind jedoch nicht abschließend. Eine Übernahme dieser Liste in die Begründung dient zur Klarstellung der Festsetzungsmethodik für die Art der baulichen Nutzung, ist jedoch aufgrund der fortwährenden Strukturentwicklung nicht abschließend.

nicht zentrenrelevante Sortimente (B)

- Lebende Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
- Möbel, Küchen, Büromöbel
- Gartenmöbel
- Matratzen
- Gardinen / Zubehör
- Teppiche, Bodenbeläge
- Pflanzen / Zubehör
- Eisenwaren, Werkzeuge
- Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen
- Installationsmaterial, Rollläden, Rollos, Markisen
- Farben, Lacke, Tapeten
- Holz, Bauelemente
- Campingartikel
- Sportgroßgeräte
- Reitsportartikel
- Angelbedarf, Jagdbedarf
- Auto- / Motorradzubehör
- Fahrräder / Zubehör
- Arbeitskleidung

Die Sortimentsliste wurde am 27.02.2013 als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und bildet seither die Basis für die Standortentwicklung des Einzelhandels in Eutin.

Sofern in der Zukunft Sortimente entwickelt werden und marktgängig sind, die bisher nicht in die Betrachtung eingeflossen sind, sind diese ebenfalls als „allgemein zulässige Sortimente“ einzustufen.

Mit der Entscheidung eine „Negativliste“ festzusetzen, unterbindet die Planung die Ansiedlung und Ausweitung der für das Nahversorgungszentrum und das Stadtzentrum der Stadt Eutin wichtigen Sortimente an der Peripherie. Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, die nicht als unzulässige Sortimente benannt sind, sind demnach uneingeschränkt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Eutin realisierbar.

Mit der Übernahme der Inhalte des Einzelhandelskonzeptes in das Planwerk wird der Zulässigkeitskatalog für das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ in Anpassung an das EHK neu gefasst und explizit auf die in diesem Gutachten entwickelte Planungssystematik abgestimmt.

Die abschließende Neuregelung des Zulässigkeitskataloges fokussierte sich mit der Gebietsunterteilung sowie der Art der Nutzungen an dem baulichen Bestand und behält die Gliederung „Fachmarkt 1 mit dem Kernsortiment: a.) Teppiche/ Bodenbeläge/ Gardinen“ und „Fachmarkt 2 mit dem Kernsortiment: a) Baumarkt und b) Pflanzen-, Garten- und Gartenmöbelcenter“ grundsätzlich bei. Als unzulässige Nutzung wird künftig die bislang allgemein zulässige Nutzung als Getränkemarkt eingestuft, da diese Nutzung gutachterlich als nahversorgungsrelevante Nutzung eingestuft wurde.

Weiterhin wird künftig auf die Festsetzung einer ausdrücklichen Unzulässigkeit von Randsortimenten zu Gunsten der Übernahme der Inhalte des Einzelhandelskonzeptes in das Planwerk verzichtet.

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.

Gemäß der Plansystematik für Sonstige Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ wird eine abschließende Zulässigkeit für die Kernsortimente im Segment der nicht-zentrenrelevanten Sortimente festgesetzt. Für die ergänzenden Randsortimente wird eine Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente unter Beachtung der Sortimentsliste des EHK vorgenommen. Der bislang für das Plangebiet festgesetzte vollständige Ausschluss von einigen nahversorgungsrelevanten und / oder zentrenrelevanten Sortimenten als Randsortimente wird durch eine einheitliche Festsetzungsmethodik auf der Basis des EHK ersetzt.

Durch die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Sortimentsgruppen werden die 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 mit Randsortimenten, die 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 10% der realisierten, jeweiligen Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Dieser Anteil von zentrenrelevanten / nahversorgungsrelevanten Randsortimenten entspricht dem im Landesraumordnungsplan 2010 (LEP 2010) genannten regelmäßigen Maximalwert 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.

Die Zulässigkeit einer Betriebswohnung sowie von Stellplätzen, die für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf erforderlich werden, sind unverändert in dem Planwerk beibehalten worden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das im Ursprungsbebauungsplan sowie in dessen 1. Änderung geregelte Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bleiben von dieser 2. Änderung unberührt.

5. Verkehrskonzept, Einzelbaumfestsetzungen 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 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 Betriebsstandorte durch die Aufnahme der Festsetzungen zu den eingeschränkt möglichen Randsortimenten aller zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente vermieden. Die Planung ist ein Baustein auf dem Weg alle Baugebiete auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes abzustimmen und eine einheitliche Festsetzungssystematik für alle Betriebsstandorte schrittweise umzusetzen.

7. Kosten

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

Eutin, den 02. Juli 2018
.....




(Carsten Behnk)
Bürgermeister