



Begründung

zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 der Stadt Eutin

gemäß § 13 i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB

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



Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss vom 05.11.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB vom 08.12.2020 bis zum 20.01.2021

Beteiligung Behörden, TöB u. Gemeinden § 4 (2), § 2 (2) BauGB vom 07.12.2020

Beschluss der Stadtvertretung § 10 (3) BauGB am 16.06.2021

Inhalt

I. Begründung	1
1. Planungsanlass	1
1.1 Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2019 (EHK 2.0)	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	3
1.3 Planverfahren	4
1.4 Plangeltungsbereich	4
2. Rechtliche Rahmendaten	5
2.1 Flächennutzungsplan	5
2.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	5
3. Anlass und Zielsetzung	6
3.1 Allgemeines	6
3.2 Ziel und Zwecke der Planung	7
4. Städtebauliche Konzeption	7
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.2 Fortschreibung / Anpassung der Sortimentszulässigigkeiten	7
4.3 Notwendigkeit zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes Eutin aufgrund von Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den örtlichen Einzelhandel	
4.4 Art der baulichen Nutzung	10
5. Auswirkungen des Bebauungsplans	12
6. Kosten	12

I. Begründung

1. Planungsanlass

1.1 Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2019 (EHK 2.0)

Im Rahmen des Monitorings der Bauleitplanung ist eine Überprüfung der zum Einzelhandel getroffenen Festsetzungen erforderlich. Im Ergebnis dieser Evaluierung erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 der Stadt Eutin, um für diesen Geltungsbereich die gutachterlichen Aussagen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) in der Bauleitplanung übernehmen zu können.

Mit dem Einzelhandelskonzept (EHK 2.0) wurde das bestehende Einzelhandelskonzept (EHK 1.0) analysiert und einer turnusmäßigen Prüfung (siehe Beschluss des Einzelhandelskonzeptes vom 27.02.2013) unterzogen, um die im Ursprungskonzept vorgesehenen städtebaulichen Rahmendaten mit der zwischenzeitlich vollzogenen Entwicklung des Einzelhandels und der Marktsituation in Eutin abzugleichen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) wurde am 26.06.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es ist künftig bei allen Stadtentwicklungsplanungen im Stadtgebiet sowie bei der Neuaufstellung und Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Das EHK 2.0 ersetzt das am 27.02.2013 beschlossene Einzelhandelskonzept EHK (1.0).

Grundsätzlich wurde bei Aufstellung des EHK 2.0 die mit dem EHK 1.0 für die Stadt Eutin festgelegte Grundstruktur mit

- ⇒ dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“
- ⇒ dem Nahversorgungszentrum „Weidestraße“
- ⇒ dem Sonderstandort „Plöner Straße“ und
- ⇒ dem Sonderstandort „Industriestraße“

beibehalten.

Allerdings wurden die räumlichen Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches sowie des Nahversorgungszentrums „Weidestraße“ und des Sonderstandortes „Industriestraße“ geringfügig modifiziert.

Neu in die Zuordnung von Gebieten mit besonderen Funktionen für den Einzelhandel wurde der Bereich zwischen der Elisabethstraße und der Janusstraße als ergänzender Nahversorgungsstandort aufgenommen. Dieser Bereich wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 überplant.

Das EHK 2.0 sieht eine Gliederung des ursprünglichen Geltungsbereiches in drei unterschiedliche Funktionsbereiche vor. Hierbei wird der zentrale Bereich bestandskonform als solitärer Nahversorgungsstandort in integrierter Wohngebietslage ausgewiesen. Die angrenzenden Teilbereiche bleiben unverändert in ihrer Funktion.

Im Unterschied zur Sortimentsliste 2013 aus dem EHK 1.0 umfasst die Sortimentsliste 2019 aus dem EHK 2.0 die Empfehlung, die Branchen: Elektrohaushaltsgeräte/Lampen und Leuchten sowie Unterhaltungselektronik und Büromaschinen, Computer und Kommunikationselektronik, den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen und somit diese Branchen auch außerhalb der Eutiner Innenstadt zuzulassen. Gleiches gilt für den medizinisch-orthopädischen Bedarf.

Die erarbeitete Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) wurde abgestimmt mit den Zielsetzungen und Grundsätzen der rechtlichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen entwickelt. Zukünftige Planvorhaben sollten an den Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung bewertet und beurteilt werden.

Hierzu hat das EHK 2.0 Grundsätze im Sinne von Leitlinien konkret für das Stadtgebiet von Eutin herausgearbeitet, die nachfolgend aus dem im Auftrag der Stadt Eutin erstellten Gutachten der ‚CIMA Beratung + Management GmbH‘ zitiert dargelegt werden:

„Grundsatz 1: Entwicklung der Eutiner Innenstadt

Die Innenstadt genießt Entwicklungspriorität. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollte ausschließlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (Hauptzentrum) realisiert werden. Der Entwicklung nicht integrierter Standortagglomerationen sollte entgegengewirkt werden.

Grundsatz 2: Entwicklung der Nahversorgung

Die Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Lebensmittel, Drogerieartikel, Apothekenwaren, Blumen und Zeitschriften) sollte nach Möglichkeit in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Weidestraße erfolgen.

Planerisch ist darüber hinaus ein solitärer Nahversorgungsstandort in Eutin festgelegt, der eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernimmt. Der ergänzende Nahversorgungsstandort ist im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Versorgungssituation zu sichern; das Baurecht sollte so gestaltet sein, dass der Erhalt der Nahversorgungsfunktion für die Stadt Eutin gesichert ist.

Weitere Nahversorgungsstandorte sollten im Stadtgebiet nur dann realisiert werden, wenn eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner im Nahbereich des Planvorhabenstandortes heute nicht gewährleistet ist und die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.

Grundsatz 3: Entwicklung der Sonderstandorte

Für den bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel an den Sonderstandorten Industriestraße und Plöner Landstraße sollten Modernisierungen und moderate Erweiterungen, die dem Erhalt und dem Bestandsschutz dienen, möglich sein. Dar-

über hinaus sollten keine Neuansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten realisiert werden. Zentrenrelevanter Einzelhandel sollte auch zukünftig nicht genehmigt werden. Darüber hinaus besteht Bestandsschutz.

Für den Sonderstandort Industriestraße besteht Gestaltungspotenzial im großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

Zusätzliche Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel sollten im Sinne einer Konzentration der Einzelhandelssiedlungen auf bestehende Standorte nicht ausgewiesen werden.

Grundsatz 4: Zentrenverträglichkeit

Grundsätzlich ist bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt wird. Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbsschutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.“ (Zitat Seite 77 EHK 2.0).

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 123 wurde ausschließlich mit der Zielsetzung aufgestellt, die Inhalte des EHK 1.0 in die Festsetzungssystematik der Bauleitplanung zu überführen. Weitere städtebauliche Ziele sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Inhaltlich erfolgte mit dem Bebauungsplan Nr. 123 der vollständige Ausschluss von Neuansiedlungen und Nutzungsänderungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Segment der Großflächigkeit.

Mit der Fortschreibung des EHK 2.0 werden die einzelhandelsbezogenen Inhalte neu justiert. Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes umfasste die gesamte Fläche zwischen Janusstraße, Elisabethstraße, Hospitalstraße und Plöner Straße, unabhängig von den dortigen Bestandsstrukturen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 erfolgt eine Differenzierung zwischen den bestehenden und genehmigten Nutzungen durch Gliederung in drei Teilbereiche A, B und C.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 123 ist festzustellen, dass ergänzend zu der erstmaligen Gliederung des Plangebietes im Schwerpunktbereich mit unterschiedlichen Sortimentszulässigkeiten, der Anpassung der Sortimentsliste auch eine Veränderung hinsichtlich der zulässigen Randsortimente beachtlich ist.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Eutin hat am 05.11.2021 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 im vereinfachten Verfahren gemäß §13 i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB beschlossen.

Planungsziel ist die auf Grundlage des EHK 2.0 erforderliche Änderung der Bauleitplanung zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Das Plangebiet der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 123.

1.3 Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 umfasst ausschließlich textliche Festsetzungen im Text (Teil B). Mit der Planung wird eine Neufassung der Begrenzung der innerhalb des Plangebietes gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen definiert und keine Baugebietsfestsetzung getroffen.

Als Plangrundlage dient zur Darstellung der Übersichtlichkeit die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK).

Die 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Inhaltlich wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB nach dem allgemeinen Gebot der Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB neu gefasst. Somit sind die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB gegeben.

Mit der Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter, so dass das „vereinfachte Verfahren“ gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommt. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

1.4 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Mit Ausnahme einer renovierungsbedürftigen Bestandsimmobilie an der Ecke Hospitalstraße / Elisabethstraße sind alle Gebäude in Nutzung.

Die Festsetzungssystematik der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 123 passt sich dem Terminus des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 123 an, ist allerdings zwecks Differenzierung der unterschiedlichen Nutzungsidentitäten und Schwerpunkträumen in drei Teilgebiete untergliedert. Zur Steuerung der Entwicklung innerhalb dieser Teilgebiete werden mit der Bebauungsplanänderung ausschließlich Festsetzungen zur Sicherung des Erhalts und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie zur Steuerung der Neuansiedlung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben getroffen.

Weitere Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche sind nicht Zielsetzung der vorliegenden Planung und werden nicht Gegenstand des Planwerkes.

2. Rechtliche Rahmendaten

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Teil inklusive des dortigen Verwaltungs- und Ärztehauses sowie der mehrgeschossigen Wohngebäude als „gemischte Baufläche“ dar. Der südliche Bereich des ehemaligen Baumarktes incl. des dortigen Verbrauchermarktes (Norma) ist im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche Verbrauchermarkt“ (SV) dargestellt.

Die Trennung zwischen dem Teilgebiet „A“ und Teilgebiet „B“ nimmt unter Berücksichtigung der maßstabsbedingten Ungenauigkeiten, grob die im Flächennutzungsplan gewählten Trennungen zwischen dem SV und dem M-Gebiet auf.

Im Umgebungsbereich des Plangebietes befinden sich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen sowie das Gelände des Bahnhofes mit öffentlichen Parkplätzen östlich der überplanten Flächen.

Mit dieser Darstellung der „Sonderbaufläche Verbrauchermarkt“ widerspricht der Inhalt des Flächennutzungsplanes der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes EHK 2.0. Da die Flächennutzungsdarstellungen jedoch bei einer Beurteilung der Bebaubarkeit nur als ein Kriterium in die Zulässigkeitsbewertung einfließt, ist keine kurzfristige Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Allerdings sollte bei einer Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin dieser Sachverhalt berücksichtigt und perspektivisch ausgerichtet werden.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes sind für diese Bauleitplanung nicht relevant, da keine Baugebietsfestsetzungen definiert werden und somit das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 unbeachtlich ist. Der Bebauungsplan bzw. dessen 1. Änderung ist ausreichend, um den im Segment der Einzelhandelssteuerung für die städtebauliche Entwicklung erforderlichen Rahmen vorzugeben.

2.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Mit dem abschließenden Beschluss über die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB müssen die Inhalte der vorliegenden Bauleitplanung überprüft und soweit erforderlich fortgeschrieben werden.

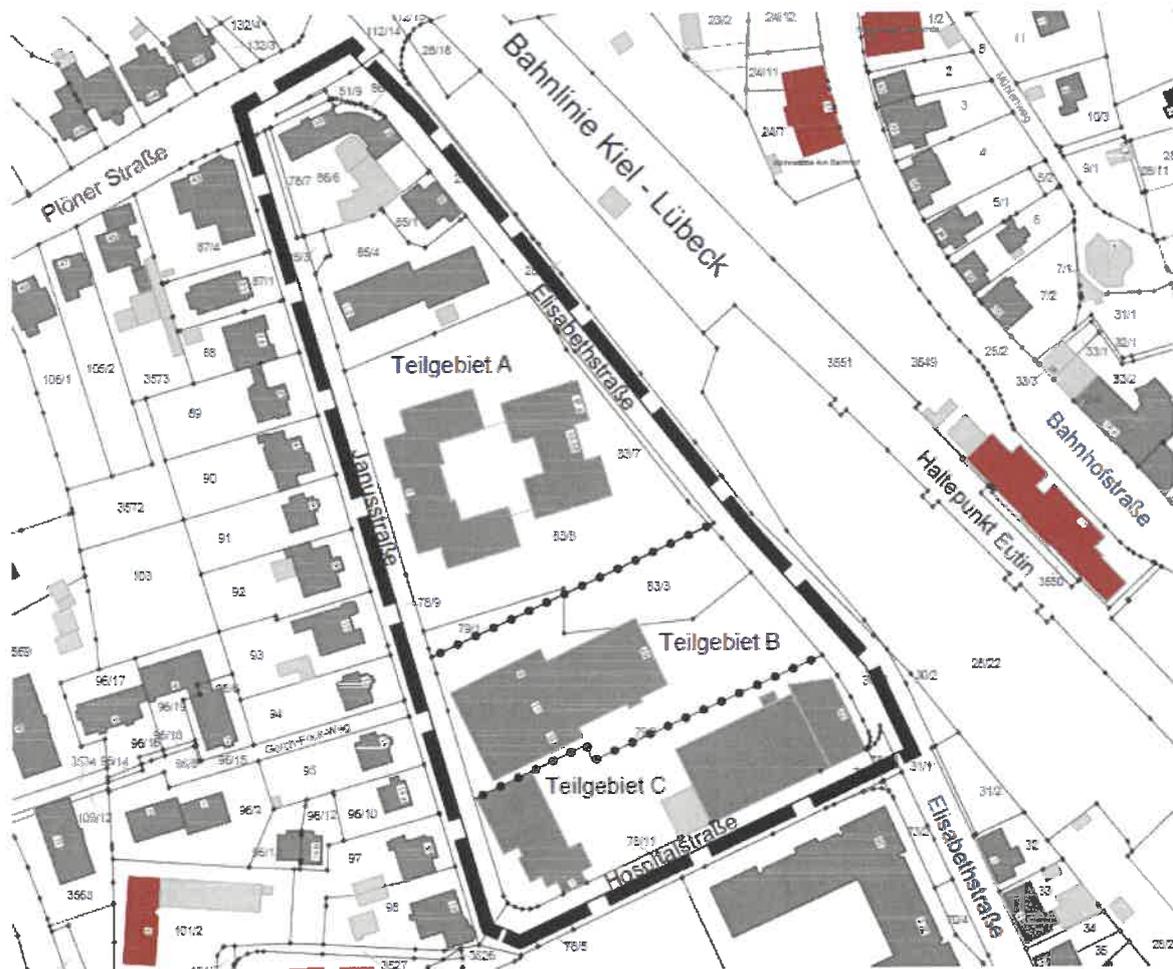
Nach Einarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sowie der sich aus diesem Konzept entwickelnden Festsetzungen in die verbindliche Bauleitplanung werden auch diese Festsetzungen im Rahmen eines Monitorings stetig evaluiert.

3. Anlass und Zielsetzung

3.1 Allgemeines

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 123 wird der planungsrechtliche Rahmen geschaffen, bei künftigen Vorhaben die Inhalte des EHK 2.0 rechtsverbindlich berücksichtigen zu können.

Das Plangebiet ist abweichend von der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes in drei Teilgebiete untergliedert.



Diese Gliederung wurde erforderlich, da sich im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes herausstellte, dass der im Teilgebiet „B“ bestehende Verbrauchermarkt als Nahversorger auf einem solitären Nahversorgungsstandort wichtig für die wohnortnahe Versorgung ist.

An der Elisabethstraße nimmt der ergänzende Nahversorgungsstandort eine wichtige Versorgungsaufgabe im Nahbereich wahr und sollte nach Aussage des EHK 2.0 nach Möglichkeit erhalten und/ oder in seiner Funktion gestärkt werden, zumal im Sinne der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2018 die wohnortnahen Nahversorgungsstandorte zu sichern und bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen sind.

3.2 Ziel und Zwecke der Planung

Hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung wird innerhalb des gesamten Plangebietes eine differenzierte Festsetzung gewählt. Das nördliche und südliche Teilgebiet umfasst Nutzungszulässigkeiten im Segment der Großflächigkeit ohne nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente; für den zentralen Bereich werden dem Bestand folgend nahversorgungsrelevante Sortiment zugelassen.

Die Planung setzt die Zielsetzung des EHK 2.0 rechtlich um und beschränkt sich auf die Steuerung und Neuordnung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 ersetzt die Inhalte des Ursprungsplanes und wird ebenso wie der Ursprungsbebauungsplan Nr. 123 nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist im Planwerk geregelt, dass nur bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Die Art der baulichen Nutzung, mit Ausnahmen von Regelungen zu Einzelhandelsbetrieben, sowie das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubare Fläche regelt sich hierbei nach dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

4.2 Fortschreibung / Anpassung der Sortimentszulässigkeiten

Im Einzelhandelskonzept (EHK 2.0) ist neben den beschriebenen zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet ein weiterer solitärer Nahversorgungsstandort an der Elisabethstraße (NORMA Lebensmitteldiscounter) festgelegt. Dieser ergänzende Nahversorgungsstandort nimmt innerhalb des Bereiches nördlich des Kleinen Eutiner Sees eine wichtige Versorgungsaufgabe im Nahbereich wahr und sollte erhalten und/oder in seiner Funktion gestärkt werden, zumal im Sinne der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2018 die wohnortnahen Nahversorgungsstandorte zu sichern und bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen sind.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 wird die grundsätzliche Plansystematik des Ursprungsplanes beibehalten. Die Festsetzungen der Sortimente erfolgt textlich und differenziert nach den Teilgebieten.

Für das Teilgebiet B wird der Zulässigkeitskatalog gegenüber der Ursprungsplanung geöffnet. Künftig soll der bestehende Nahversorgungsbetrieb als solitärer Nahversorger eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen. Der ergänzende Nahversorgungsstandort wird im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Versorgungssituation über die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes abgesichert. Diese differenzierte Festsetzung der Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Segment der Großflächigkeit wurde neu in die Planung aufgenommen.

Die geänderten bauplanungsrechtlichen Vorgaben sind perspektivisch so gestaltet, dass der Erhalt der Nahversorgungsfunktion für die Stadt Eutin gesichert ist.

Für die nördlich und südlich des Nahversorgers überplanten Flächen, innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes, werden die textlichen Festsetzungen abgestimmt auf das EHK 2.0 festgesetzt, jedoch ohne eine Aufweitung der Zulässigkeit für nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen.

Bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes EHK 2.0 wurde zusätzlich zu der marktüblichen Bestandsanalyse ein Online-Check vorgenommen. Die in diesem Zusammenhang von dem Gutachterbüro herausgearbeitete Pflicht für jeden Einzelhändler in der Stadt online auffindbar zu sein, bedeutet jedoch keinesfalls, dass auch jeder Händler eine eigene Webseite oder sogar einen Online-Shop benötigt. Ein eigener Online-Shop ist aus Sicht des Gutachters nicht zwingend erforderlich, um am digitalen Markt präsent zu sein, eine digitale Visitenkarte aber schon.

Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Eutin dient weiterhin nur der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern vielmehr eine räumliche Zuordnung definieren, wo dieser Wettbewerb schadlos für die städtebauliche Ordnung stattfinden soll. Geändert wird die konkrete Sortimentsliste der unzulässigen Nutzungen sowie die Begrenzung der Randsortimente. Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert ist, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweist, um auch Sortimente zuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt werden.

Auf die in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan aus dem Einzelhandelsgutachten EHK 1.0 übernommene „Positivliste“ der zulässigen Sortimente wird in dieser Begründung gezielt verzichtet, um nicht den Charakter einer „finalisierten Sortimentsbetrachtung“ ohne die erforderlichen Spielräume für neue Sortimente zu vermitteln, sondern Raum für Entwicklungen und Veränderungen zu signalisieren.

Anders als die Sortimentsliste 2013 ordnet die neue Sortimentsliste 2019 die Bran-
chen: Elektrohaushaltsgeräte / Lampen und Leuchten sowie Unterhaltungselektronik
und Büromaschinen, Computer und Kommunikationstechnik, nicht den zentrenrelevanten Sortimenten zu. Diese Sortimente werden nach aktueller gutachterlicher Einschätzung in den zentralen Versorgungsbereichen ausschließlich in kleinteiligen Fach Einzelhandelsbetrieben angeboten. Unter Beachtung der aktuellen Betriebstypenentwicklung sowie der starken Nachfrage im Online-Handel, ist die Neuansiedlung eines Elektrofachmarktes als großflächiger Einzelhandelsbetrieb in der Innenstadt von Eutin als unwahrscheinlich zu bewerten.

Die gleiche Erkenntnis brachte die Überprüfung des EHK 1.0 für die Branche des medizinisch-orthopädischen Bedarfs (Sanitätsartikel). Auch für die Branche gilt, dass bei einer Berücksichtigung der aktuellen Betriebstypenentwicklung diese als nicht-zentrenrelevante Sortimente einzustufen sind. Sanitätshäuser entstehen aufgrund des stark ausgeweiteten notwendigen Angebotes vielfach in Verdingung mit Ärztehäusern an verkehrsorientierten Standorten.

Ergänzend zur Neufassung der Sortimentsbeschränkungen wird die Regelung der zulässigerweise angebotenen Randsortimente in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.123 neu definiert. Anstelle der bisherigen Festsetzung, die mit einer Flächengröße von maximal 15 % der realisierten Verkaufsfläche, gedeckelt auf eine maximale Fläche für Randsortimente von 50 m² vorsah, sind Randsortimente künftig pauschal auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die Regelung der bisherigen Deckelung entfällt, zumal diese nicht rechtssicher umsetzbar wäre.

Diese dargelegte Neuausrichtung bzw. der nach Evaluierung des EHK 1.0 notwendige Feinschliff des Einzelhandelskonzeptes durch das EHK 2.0 ist als textliche Festsetzung in der Bebauungsplanänderung aufgenommen und dort auf Grundlage des Baugesetzbuches festgesetzt.

4.3 Notwendigkeit zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes Eutin aufgrund von Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den örtlichen Einzelhandel

Aufgrund der Corona-Pandemie stellte sich während der Planbearbeitung die Frage, ob das Einzelhandelskonzept der Stadt Eutin aus dem Jahr 2019 eventuell in Teilen aktualisiert werden sollte, um als rechtssichere Entscheidungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung dienen zu können.

Aus Sicht der ‚CIMA‘, sollte ein Einzelhandelskonzept dann aktualisiert werden (oder teilaktualisiert werden), wenn sich die Rahmenbedingungen und Grundvoraussetzungen in Eutin verändert haben. Das kann z.B. dann der Fall sein, wenn die Abgrenzung der Innenstadt nicht mehr zu der aktuellen Einzelhandelssituation passt oder Planvorhaben an Standorten außerhalb der Innenstadt diskutiert werden, die eine Neuabgrenzung notwendig machen.

Ebenso verhält es sich mit der Eutiner Sortimentsliste; auch hier wäre eine Fortschreibung dann angeraten, wenn die Liste nicht mehr die aktuellen Gegebenheiten abbildet.

Grundsätzlich dient die Analyse des Einzelhandelsbestands nur als Grundlage zur Ableitung der Sortimentsliste und des Standortkonzeptes.

Da sich die grundsätzlichen Rahmenbedingungen zur Festlegung einer Eutiner Sortimentsliste auch durch die aktuellen weltweiten Entwicklungen nicht geändert haben, erfolgt eine konsequente Umsetzung des EHK 2.0 in die Bauleitplanung.

Der Schutz zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren sowie die Steuerung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und der Schutz der Sonderstandorte mit großflächigem, nicht zentrenrelevantem Einzelhandel sind insbesondere zu Zeiten zwingend und verlässlich zu regeln, in denen viele der üblichen Regelungsmethoden und Steuerungsinstrumente modifiziert, neu definiert und/oder außer Kraft gesetzt werden.

4.4 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 sind Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Teilgebietes B mit ausschließlich zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. In den Teilgebieten A und C sind sowohl die nahversorgungsrelevanten als auch zentrenrelevanten Sortimente unzulässig. Die Regelung der Randsortimente ist der künftigen Gliederungsstruktur des Geltungsbereiches angepasst, so dass innerhalb des Teilgebietes B nur zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente und innerhalb der Teilgebiet A und C nahversorgungsrelevante und /oder zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer begrenzten Fläche von insgesamt maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche zulässig sind.

Einzelhandelbetriebe mit der Verkaufsfläche von mehr als 800 m² sind innerhalb der Teilgebiete A und C unzulässig.

Die textlich in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Sortimentslisten sind folgenden Klassifizierungen der Wirtschaftszweige zuzuordnen und somit final definiert:

(A 1) Nahversorgungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel,

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
(WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0)
(ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
Apotheken (WZ 47.73.0)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1)
(hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
- Zeitungen und Zeitschriften
Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

(A 2) Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung, Wäsche
Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
- Schuhe
Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
- Sportbekleidung und –schuhe, Sportgeräte
Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung)
Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (WZ 47.64.2)
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0)
Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
- Bücher
Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
- Spielwaren
Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
- Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3)
Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1)
Antiquariate (WZ 47.79.2)
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2)
Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9)
- Foto und Zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
- Augenoptik und Hörgeräteakustik
Augenoptiker (WZ 47.78.1)
Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0)
(hier nur akustische Artikel)
- Uhren, Schmuck
Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
- Lederwaren, Koffer und Taschen
Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
- Musikalien, Musikinstrumente
Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (WZ 49.59.3)

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.

Nutzungen, die in keinem der beiden genannten Sortimentslisten aufgeführt sind, sind aufgrund der Planungslogik zulässig. Gleiches gilt für Sortimente, sofern diese in der Zukunft entwickelt werden und marktgängig sind, jedoch situationsbedingt nicht in die Betrachtung einfließen konnten.

Die Sortimentsliste wurde am 26.06.2019 als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und bildet seither die Basis für die Standortentwicklung des Einzelhandels in Eutin.

Sofern, bedingt durch den dem Einzelhandelssektor unterliegenden stetigen Wandel neu auf den Markt kommenden Sortimentsgruppen und/oder Änderungen von Einzelhandelsstrukturen in Eutin, müsste eine Evaluierung der Planung und ggfls. eine erneute Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vorgenommen werden.

5. Auswirkungen des Bebauungsplans

Soziale Auswirkungen werden aufgrund des Bebauungsplans nicht eintreten, vielmehr wird die in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes EHK 2.0 festgelegte städtebauliche Zielentwicklung für Eutin gefördert und die Konzentration der Versorgungsstandorte positiv gesichert und gestärkt.

6. Kosten

Durch die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 entstehen der Stadt Eutin voraussichtlich keine Kosten.

Eutin, den **11. Aug. 2021**




(Carsten Behnk)
Bürgermeister