1. Ausfertigung

Begründung

zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 der Stadt Eutin

gemäß § 13 i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB

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

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss vom 10.09.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB vom 28.10.2020 bis zum 27.11.2020
Beteiligung Behörden, TöB u. Gemeinden § 4 (2), § 2 (2) BauGB vom 27.10.2020
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 3
   1.4 Plangeltungsbereich 4
2. Rechtliche Rahmendaten 4
   2.1 Flächennutzungsplan 4
   2.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB 5
3. Anlass und Zielsetzung 5
   3.1 Allgemeines 5
   3.2 Ziel und Zwecke der Planung 5
4. Städtebauliche Konzeption 5
   4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 5
   4.2 Fortschreibung / Anpassung der Sortimentszulässigkeiten 6
   4.3 Notwendigkeit zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes Eutin aufgrund von Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den örtlichen Einzelhandel 7
   4.4 Art der baulichen Nutzung 8
5. Auswirkungen des Bebauungsplans 10
6. Kosten 10

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. 135 der Stadt Eutin und die Umsetzung der gutachterlichen Aussagen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) in der Bauleitplanung.

Mit dem Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) wurde das bestehende Einzelhandelskonzept konkret betrachtet und einer turnusmäßigen Prüfung (siehe Beschluss des Einzelhandelskonzeptes vom 27.02.2013) unterzogen, um die im Ursprungskonzept vorgesehenen städtebaulichen Rahmendaten mit der 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 wurden bei Aufstellung des EHK 2.0 die mit dem EHK 1.0 für die Stadt Eutin festgelegte Grundstruktur mit

- ⇒ dem zentrale 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 ergänzende Nahversorgungsstandort an der Elisabethstraße (NORMA) als ein solitärer Nahversorgungsstandort in integrierter Wohngebietslage aufgenommen.

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 Gutachten der CIMA 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. Darüber 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. 135 wurde ausschließlich mit der Zielsetzung aufgestellt, die Inhaltes des EHK 1.0 in die Festsetzungssystematik der Bauleitplanung zu überführen. Weitere städtebauliche Ziele sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Mit der Fortschreibung des EHK 2.0 werden die einzelhandelsbezogenen Inhalte neu justiert.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 135 ist festzustellen, dass ergänzend zu der Anpassung der Sortimentsliste auch eine Veränderung hinsichtlich der zulässigen Randsortimente beachtlich ist.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Eutin hat am xx.xx.2020 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 im vereinfachten Verfahren gemäß §13 i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB beschlossen.

Planungsziel ist die erforderliche Änderung der Bauleitplanung zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf Basis des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes. Das Plangebiet der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 135.

1.3 Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 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. 135 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 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 mit Ausnahme eines ca. 11.000 m² unbebauten Grundstücks westlich der Siemensstraße weitgehend bebaut. Auf den einzelnen Parzellen bestehen Nachverdichtungspotenziale.

Die Festsetzungssystematik der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 135 folgt dem Terminus des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 135 und schafft ausschließlich planerische Festsetzungen zur Sicherung des Erhalts und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie zur Steuerung der Neuansiedlung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben.
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 überwiegenden Bereich des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen dar. Ausgenommen von dieser Darstellung ist eine Fläche im nordwestlichen Bereich und eine weitere Fläche im südlichen Bereich der Siemensstraße.
Für den nordwestlichen Bereich zwischen der Industriestraße und der Wohnbebauung am Haselredder sieht der Flächennutzungsplan die Nutzung als gemischte Baufläche vor.

Für die Fläche im Bereich der Siemensstraße, die gegenwärtig von dem gemeinnützigen Unternehmen ‚Ostholsteiner' als „Werkstatt für angepasste Arbeit" genutzt wird, sieht die 2006 aufgestellte vorbereitende Bauleitplanung des Flächennutzungsplanes Sonderbauflächen" (S SE) für den Einzelhandel vor.

Mit dieser Darstellung widersprechen die Inhalte des Flächennutzungsplanes sowohl der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes als auch der etablierten Bestandsnutzung als klassische gewerbliche Nutzung durch die ‚Ostholsteiner Horizonte' als Träger der „Werkstatt für angepasste Arbeit". Da die Flächennutzungsdarstellungen je-

doch 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 wird und somit das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 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 entwickelnde 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. 135 wird der planungsrechtliche Rahmen geschaffen, bei künftigen Vorhaben die Inhalte des EHK 2.0 rechtssichert berücksichtigen zu können.

3.2 Ziel und Zwecke der Planung

Hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung wird innerhalb des gesamten Plangebietes eine einheitliche Festsetzung gewählt. 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. 135 ersetzt die Inhalte des Ursprungsplanes und wird ebenso wie der Ursprungsbebauungsplan Nr. 135 nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist im Planwerk geregelt, dass nur bestimmte 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 den § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

4.2 Fortschreibung / Anpassung der Sortimentszulässigkeiten

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 wird die Plansystematik des Ursprungsplanes unverändert beibehalten. Textlich festsetzt werden die unzulässigen Nutzungen sowie die zulässigen nachversorgungsrelevante und /oder zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente.

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 wohnortnahmen 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 übernommen „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 Veränderung zu signalisieren.

Anders als die Sortimentsliste 2013 ordnet die neue Sortimentsliste 2019 die Branchen 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 Facheinzelhandelsbetrieben angeboten. Unter Beachtung der aktuellem 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 (Sanitärartikel). 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.135 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. 135 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortimentsangebot, welches die nahversorgungsrelevanten Sortimente - Nahrung und Genussmittel- (A1) und/ oder zentrenrelevante Sortimente (A2) enthält nicht zulässig. Als Randsortimente sind nachversorgungsrelevante Sortimente (A1) und /oder zentrenrelevante Sortimente (A2) auf insgesamt maximal 10% der realisierten Verkaufsfläche zulässig. Einzelhandelbetriebe mit der Verkaufsfläche von mehr als 800 m² sind unzulässig.

Die textlich in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Sortimentslisten sind folgenden Klassifizierung 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 Erzeugnisse 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 Einzelhandelssortimente 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 stetigen Wandel unterliegenden Einzelhandelssektor neue Sortimentsgruppen auf den Markt kommen oder sich die Einzelhandelsstrukturen in Eutin ändern, 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 Einzelhandelskonzept 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. 135 entstehen der Stadt Eutin keine Kosten.

Eutin, den 11. Aug. 2021

STADT EUTIN KREIS OSTHOLSTEIN

(Carsten Behnk)
Bürgermeister