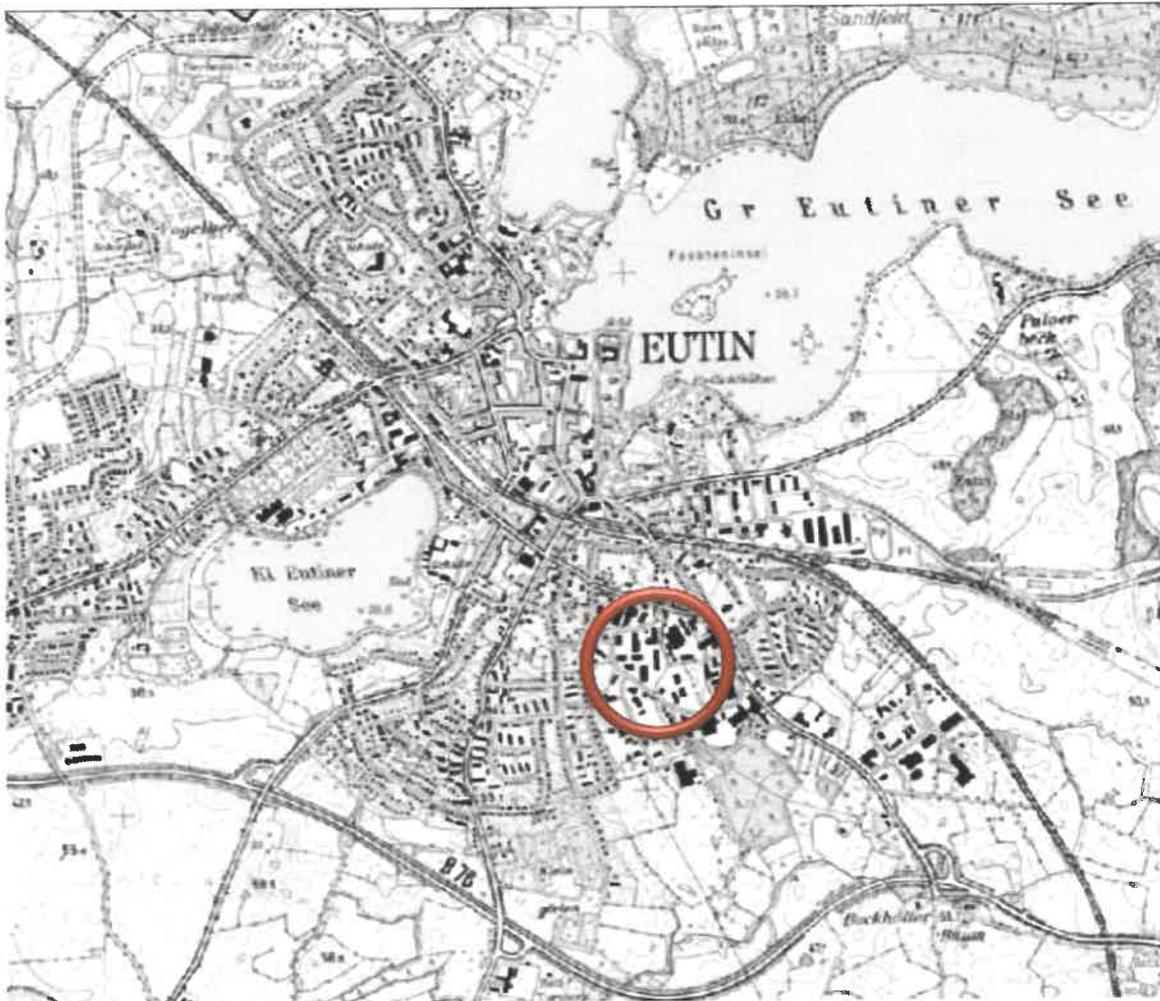




# Begründung

## zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Eutin

ein Gebiet südlich der Johann-Specht-Straße, westlich und südöstlich des Lindenbruchgrabens und nordöstlich der Industriestraße



### Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss vom 06.04.2017
- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB vom 28.03.2018 bis 27.04.2018
- Beteiligung Behörden, TöB u. Gemeinden § 4 (2), § 2 (2) BauGB vom 27.03.2018
- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB vom 23.06.2021 bis zum 22.07.2021
- Erneute Beteiligung Behörden, TöB § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB u. Gemeinden 22.06.2021
- Beschluss der Stadtvertretung § 10 (3) BauGB am 29.09.2021

1. Ausfertigung

**Inhalt**

<b>I. Begründung</b> .....	<b>1</b>
1. Planungsanlass .....	1
1.1 Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2019 (EHK 2.0) .....	1
1.2 Aufstellungsbeschluss .....	4
1.3 Planverfahren .....	4
1.4 Hinweis zur Begründung .....	5
1.5 Plangeltungsbereich .....	6
1.6 Sonderstandort Industriestraße .....	6
2. Rechtliche Rahmendaten .....	7
2.1 Flächennutzungsplan .....	7
2.2 Bebauungsplan Nr. 60 - Ursprungsbebauungsplan .....	7
2.3 Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung .....	8
2.4 Bebauungsplan Nr. 60, 2. Änderung .....	9
2.5 Bebauungsplan Nr. 60, 3. Änderung .....	12
2.6 Bebauungsplan Nr. 60, 4. Änderung .....	12
2.7 Einzelhandelsgutachten (EHK 1.0) .....	13
2.8 Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; Einzelhandelskonzept (EHK 2.0) .....	14
3. Anlass und Zielsetzung .....	14
3.1 Allgemeines .....	14
3.2 Ziel und Zwecke der Planung .....	14
4. Städtebauliche Konzeption .....	16
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	16
4.2 Fortschreibung / Anpassung der Sortimentszulässigkeiten .....	18
4.3 Notwendigkeit zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes Eutin aufgrund von Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den örtlichen Einzelhandel 20	
4.4 Art der baulichen Nutzung .....	20
4.5 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	34
5. Verkehrskonzept, Grünordnung sowie Infrastruktur .....	34
6. Auswirkungen des Bebauungsplans .....	34
7. Kosten .....	35

## 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 Überprüfung der Inhalte der in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Eutin sowie die Umsetzung der gutachterlichen Aussagen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) in die Bauleitplanung dieses Änderungsbereiches.

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 in Abstimmung 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 dargestellt 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).*

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 umfasst den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung. Konzeptionell hat die Stadt Eutin bereits bei der Aufstellung der 2. Änderung eine Differenzierung der Sortimente bei den Festsetzungen der zulässigen Warensortimente berücksichtigt. Diese Differenzierung basierte auf der sogenannten „Eutiner Sortimentsliste“. Diese Eutiner Sortimentsliste wurde während der Aufstellung der Bebauungsplanänderung als Orientierungshilfe zur Einordnung der unterschiedlichen Kernsortimente gezielt für den Bearbeitungsbereich an der Industriestraße stadtplanerisch entwickelt, um die Sortimente unterschiedlichen Branchengruppen zuordnen zu können. Diese Zusammenstellung dieser „Eutiner Sortimentsliste“ entspricht keinem gutachterlich erarbeiteten Fachgutachten. Sie wurde nicht politisch per Beschluss der Stadtvertretung bestätigt und ist somit rechtlich nicht als Teil eines städtebaulichen Konzeptes anwendbar. Rückblickend erfolgt bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 lediglich die Anwendung der „Eutiner Sortimentsliste“ in der Bauleitplanung der Stadt Eutin.

Mit der Aufstellung des ersten Entwurfes dieser 4. Änderung wurde die Planungssystematik zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 1.0) erstmalig für einen Sonderstandort gemäß des Einzelhandelskonzeptes (EHK 1.0) angewendet. Im Rahmen des analysierten Standortkonzeptes des EHK 1.0 erfolgte eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen Eutins in den „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“, den Nahversorgungsbereich „Weidestraße“ und die beiden Sonderstandorte „Industriestraße“ und „Plöner Straße“. Hierbei wurden die Sonderstandorte explizit für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen.

Zwischenzeit erfolgte eine Evaluierung des ersten Einzelhandelskonzeptes (EHK 1.0) sowie eine Fortschreibung durch das EHK 2.0. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) wurde am 26.06.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch die Stadtvertretung der Stadt Eutin beschlossen und dient somit seither als Steuerungsinstrument für die städtebauliche Entwicklung von Eutin im Segment der Einzelhandelsentwicklung.

Ergänzend zu der Anpassung der Sortimentsliste wird unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung hinsichtlich des Flächenanteils der zulässigen Randsortimente, bezogen auf die realisierte Verkaufsfläche für zulässigerweise gehandelte Sortimente, ohne maximale Größendefinition der Flächen für die Randsortimente vorgekommen.

### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Eutin hat am 06.04.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 beschlossen.

Planungsziel sind Festsetzungen 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. Dieses Planungsziel wird grundsätzlich beibehalten und um die Berücksichtigung der Inhalte des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) ergänzt.

Das Plangebiet der 4. Änderung entspricht dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60. Die Bereiche der 1. Änderung und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 werden aufgrund der dortigen Gebietsausweisung vorwiegend als Gewerbegebiet gesondert betrachtet.

Ergänzend zum formellen Bestandsschutz der Landesbauordnung durch die erteilten Baugenehmigungen werden für die bestehenden und genehmigten Einzelhandelsbetriebe bestandserhaltende Festsetzungen entsprechend den Inhalten der 4. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten und Entwicklungspotenziale für diese Betriebe ermöglicht. Es erfolgt hierbei eine Unterscheidung zwischen Entwicklungspotenzialen von maximal 10 % der bauordnungsrechtlichen genehmigten Verkaufsfläche und Entwicklungspotenzialen von maximal 25 % der bauordnungsrechtlichen genehmigten Verkaufsfläche. Die letztgenannten sind perspektivisch nur innerhalb des Plangebietes zulässig, sofern mittels eines Einzelhandelsgutachtens der Nachweis der Verträglichkeit für die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche beigebracht wird und die diese Erweiterung innerhalb des festgesetzten Baufensters realisiert, werden kann. Eine 10 % Erweiterung kann ohne gesonderten Nachweis der Verträglichkeit zugelassen werden.

### 1.3 Planverfahren

Die 4. Änderung umfasst nur textliche Festsetzungen im Teil B (Text) und überplant die Fläche der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 60 vollständig.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, mit Ausnahme der geänderten und ergänzten Textziffern zur „Art der baulichen Nutzung“, gelten unverändert fort. Auf die graphische Übernahme der Planinhalte der Planzeichnung in das vorliegende Planwerk wird aus Gründen der Eindeutigkeit verzichtet.

Allerdings erfolgt zur Klarstellung der Zuordnung der textlichen Festsetzungen eine Markierung der Baufenster mit Buchstaben.

Als Plangrundlage für die 4. 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.

Die Aufstellung wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung von dem Änderungsverfahren berührt werden und die Planung Maßnahmen zur Innenentwicklung enthält.

Die Bebauungsplanänderung umfasst ausschließlich textliche Festsetzungen, die sich auf die Art der baulichen Nutzung beziehen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise oder Erschließung werden nicht geändert oder ergänzt und gelten unverändert 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.

Durch die Bebauungsplanänderung wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, begründet, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) beeinträchtigt werden.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 nicht gegen den Artenschutz verstoßen.

#### 1.4 Hinweis zur Begründung

Die Begründung bezieht sich nur auf die im Rahmen des 4. Änderungsverfahrens erstmalig und/oder neu gewählten Festsetzungen. Im Übrigen wird auf die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 verwiesen.

### 1.5 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 befindet sich innerhalb des Sonderstandortes Industriestraße und umfasst einen weitgehend bebauten Bereich eingebunden in die Gewerbegebiets- und Sondergebietsstrukturen.

Die gegenwärtige Nutzungsstruktur bildet ein homogenes Gesamtbild ab. Ergänzend zu einem „Großflächigen Einzelhandel mit angegliederten Getränkemarkt“ im südlichen Bereich des Plangebiets und einem Nahversorger im nördlichen Bereich des Plangebietes, befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte im zentralen Bereich des Plangebietes. Weiterhin sind abseits der zentralen Lage ein Gewerbebetrieb mit einem untergeordneten Verkaufssortiment sowie zwei Betriebe, die dem Kraftfahrzeug-Verkauf bzw. Verleih zuzuordnen sind, im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 angesiedelt.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Bauliche Tätigkeiten durch ergänzende Neubauten sind derzeit nur untergeordnet und innerhalb der bestehenden baulichen Gebäudestrukturen bekannt bzw. anvisiert. Im Fokus der baulichen Veränderungen stehen derzeit Nutzungsänderungen durch Neuordnung von gebietsintern bereits angesiedelten Nutzungen sowie durch externe Interessenten, die sich in vorhandenen Leerständen ansiedeln wollen.

Erschlossen wird das Plangebiet zweiseitig sowohl von der Johann-Specht-Straße als auch von der Industriestraße.

Die in der Planzeichnung der 2. Änderung festgesetzten Baufenster sichern die baulichen Bestandsstrukturen und bieten diesen geringfügige Erweiterungspotenziale. Diese gewählten konzeptionellen Baugebietsausweisung durch die Gliederung des Plangebietes in unterschiedliche Sondergebiete wird unverändert beibehalten und ist nicht von diesem Änderungsverfahren betroffen.

### 1.6 Sonderstandort Industriestraße

Der im EHK 2.0 definierte Sonderstandort „Industriestraße“ befindet sich im Standortbereich Industriestraße, Johann-Specht-Straße, Lübecker Landstraße und Bürgermeister-Steenbock-Straße. Einerseits wird der Sonderstandort durch die flächenintensiven Fachmarktkonzepte (Bau- und Gartenfachmarkt HAGEBAU, BREMER Bau- und Gartenfachbetriebe, KNUTZEN WOHNEN) geprägt, andererseits ist der Bereich durch vorhandene nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote geprägt.

Hier sind die Lebensmitteldiscounter LIDL und ALDI, der Lebensmittelfrischemarkt REWE, der NATURKOSTLADEN und der Drogeriefachmarkt ROSSMANN und darüber hinaus die Textilfachmärkte TAKKO und KIK, der Schuhfachmarkt K+K, der Fachmarkt für Elektroartikel und Unterhaltungselektronik EXPERT und das DÄNISCHE BETTENLAGER am Sonderstandort Industriestraße zu finden.

Für den bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sollten gemäß EHK 2.0 Modernisierungen und moderate Erweiterungen, die dem Erhalt und dem Bestandschutz dienen, zwar möglich sein, weitere Neuansiedlungen mit nah-versorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten jedoch nicht realisiert werden dürfen. Zentrenrelevanter Einzelhandel sollte auch zukünftig nicht genehmigt werden.

## 2. Rechtliche Rahmendaten

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ und als „gemischte Baufläche“ dar. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 ist aus dieser vorbereitenden Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

### 2.2 Bebauungsplan Nr. 60 - Ursprungsbebauungsplan

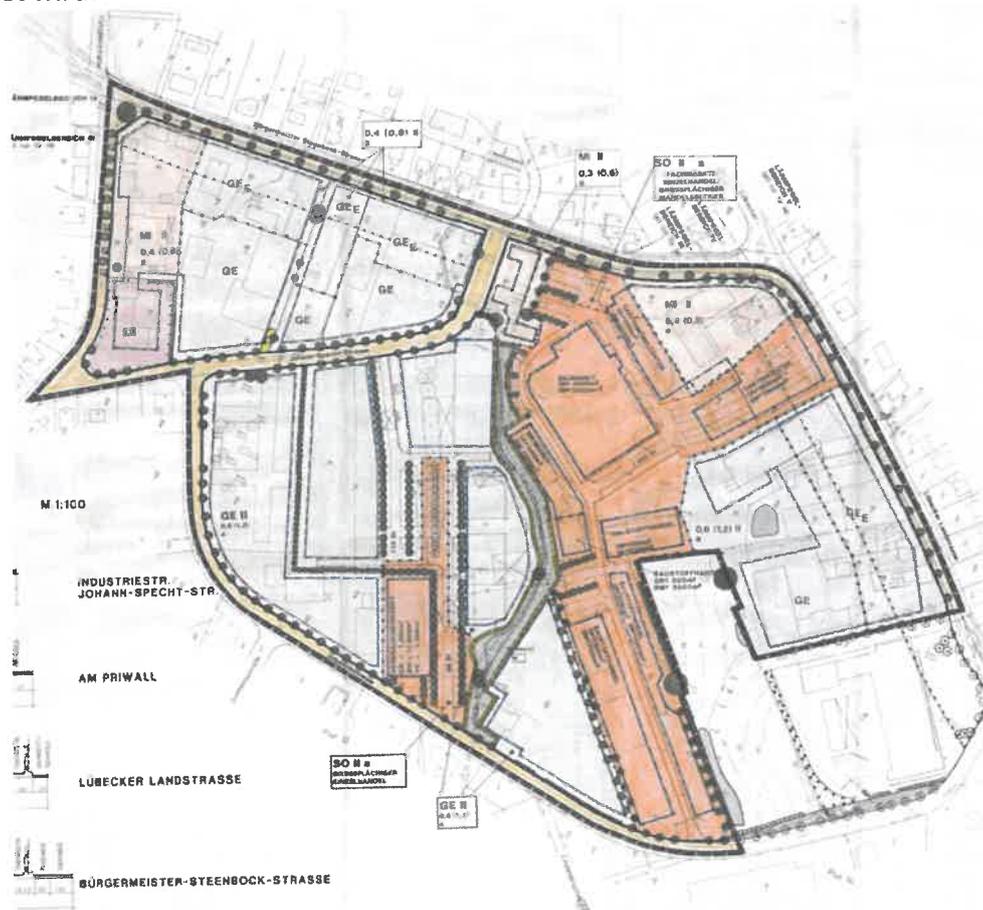
Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 60 wurde 1999 mit dem Ziel aufgestellt, „gewachsene städtebauliche Strukturen neu zu ordnen“. Insbesondere sollte durch diese Planung die Zusammenfassung der Baugebiete in möglichst zusammenhängende Gebietscluster, differenziert nach Mischgebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten, strukturiert werden.

Im Ursprungsbebauungsplan erfolgte die Ausweisung einer zusammengefassten „Gewerbegebietsfläche“ und einem Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ im südlichen Zentrum des Plangebietes. Diese Sondergebietsfläche „Verbrauchermarkt“ war bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes für die Ansiedlung von „großflächigem Einzelhandel“ konzipiert worden. Hinsichtlich der Sortimentierung wurden bereits in der Ursprungsplanung gezielte Vorgaben festgeschrieben. In der Konsequenz konnte in dem Plangebiet ein Lebensmittelmarkt (Verbrauchermarkt) für den täglichen bis periodischen Bedarf entstehen. Dem Verbrauchermarkt wurde planungsrechtlich die Möglichkeit eröffnet, als Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ anzubieten und diese durch ein untergeordnetes Randsortiment zu ergänzen. Weitere Sortimente wurden nicht in den Zulässigkeitskatalog der Ursprungsplanung übernommen und waren somit im Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ unzulässig.

Bei der Analyse der Auswirkung dieser Planung auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Eutin ist der Plangeber 1999 davon ausgegangen, dass ein Verbrauchermarkt mit einer festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m<sup>2</sup> nicht so viel Kaufkraft aus dem Zentrumsbereich von Eutin abziehen kann, dass dadurch dieser Zentrumsbereich seine Funktion nicht mehr in ausreichendem Maße erfüllen kann. Die Aufstellung diente der Sicherung, Entwicklung und Ergänzung großflächiger Fachmärkte im Rahmen der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Eutin und im wohlverstandenen Verbraucherinteresse dem Handel Angebote für Investitionsentscheidung zu machen sowie der Umnutzung einer bislang gewerblich

genutzten Halle zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Weiterhin wurde angenommen, dass eine Beeinträchtigung des zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationsbereiches sehr wohl bei kumulierenden Nutzungen (Verbrauchermarkt und anderen Betrieben) eintreten könnten, diese kumulierende Nutzung jedoch aufgrund der gewählten Gebietsstaffelung nicht mit der Planung vorbereitet wird.



(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Eutin vom 10.09.1999 -Ursprungsplan-)

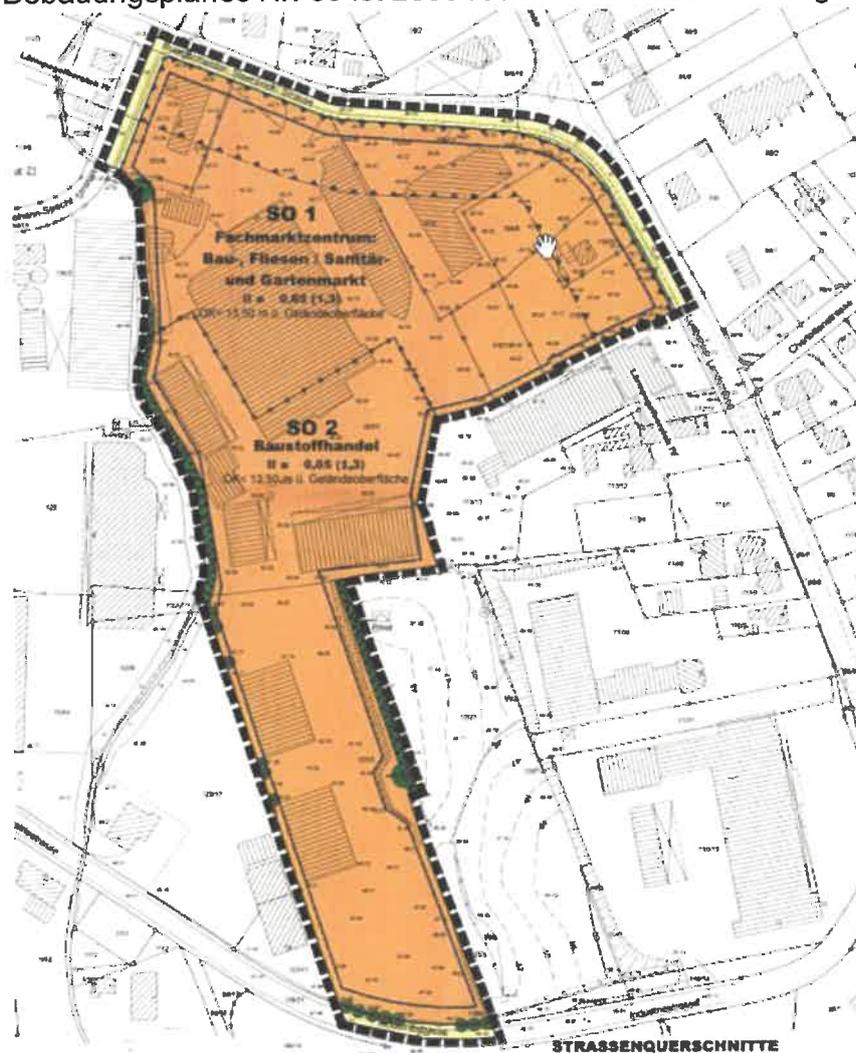
### 2.3 Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung

Zielsetzung der 1. Änderung war die Überplanung des östlich des Lindenbruchgrabens befindlichen Geländes eines Baumarktes.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 wurde der Ursprungsplan für den Teilbereich östlich des Lindenbruchgrabens überplant und in die Sondergebiete SO 1: „Fachmarktzentrum „Bau-, Fliesen/Sanitär- und Gartenmarkt“ und SO 2: „Baustoffhandel“ untergliedert. Diese Fläche wurde als zusammenhängende Fläche konzipiert und wird gegenwärtig durch einen Baufachmarkt mit Baustoffen, Baumarkt, Gartencenter, Fliesencenter als **zusammengefasste Betriebseinheit** genutzt.

Parallel mit der Aufstellung des 1. Änderungsverfahrens wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 durchgeführt.

Die 1. des Bebauungsplanes Nr. 60 ist 2009 rechtsverbindlich in Kraft getreten.



(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung der Stadt Eutin vom 13.11.2009)

#### 2.4 Bebauungsplan Nr. 60, 2. Änderung

Dieser Änderungsbereich umfasst überwiegend die Flächen westlich des Lindenbruchgrabens und konkretisiert für diesen Bereich die Zielvorstellung der Ursprungsplanung, dort gewerbliche Bauflächen und einen „Verbrauchermarkt“ zu etablieren. Mit der 2. Änderung wurde insbesondere diese Zielvorstellung der Ursprungsplanung mit den zwischenzeitlich fortgeschriebenen und konkreteren Planungsabsichten zusammengeführt. Es erfolgte eine Neuordnung einer weiteren Teilfläche innerhalb eines großräumig, überwiegend für die gewerblichen Ansiedlungen ausgewiesenen Gebiete des Ursprungsbebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Bestandssituation wurde mit der 2. Änderung die mit der Ursprungsplanung bereits grundsätzlich gesicherten Entwicklungen in dem ehemaligen Bebauungsplangebiet fortgeschrieben. Hierbei orientierte sich die Planung für den zentralen Bereich westlich des Lindenbruchgrabens an konkreten Vorhaben zur baulichen Erweiterung des ansässigen und etablierten Verbrauchermarktes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“.

Diese Neustrukturierung des Verbrauchermarktes mit der Zusammenfassung des Getränkemarktes mit den übrigen Bereichen des Verbrauchermarktes als „Großflächiger Einzelhandel mit Getränkemarkt“ ist zwischenzeitlich vollzogen worden.

Darüber hinaus lag für eine weitere Fläche ein Plankonzept zur Neubebauung vor. In Zuordnung zur Johann-Specht-Straße sollte die Ansiedlung eines Ärztehauses in Kombination mit kleinteiligen Verkaufseinrichtungen erfolgen. Die Planung zur Aufstellung der 2. Änderung ermöglichte diese strukturelle Neuorientierung, so dass die geplante Errichtung eines Ärztehauses mit einem Verbrauchermarkt im Erdgeschoss zwischenzeitlich ebenfalls umgesetzt werden konnte.

Weiterhin sah die Planung die Möglichkeit vor, dass gebietsintern ansässige Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gebietes umsiedeln können und ihrem Raumbedarf entsprechend Ladenlokale anmieten können.

Erstmalig wurde bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 eine explizit für Eutin entwickelte Sortimentsliste in der Bauleitplanung berücksichtigt. Diese Sortimentsliste diente als Teil der Begründung vielmehr zur Klarstellung der in den textlichen Festsetzungen genannten Branchengruppen und Sortimentstypen.

Zur Steuerung der Betriebsansiedlung sowie zu deren Konkretisierung sah die Planung eine Sortimentsbegrenzung durch Einschränkung des Zulässigkeitskataloges vor. Hierbei orientierte sich der gewählte Nutzungskatalog sowohl an den der seitens der Landesplanung geforderten Orientierung der Festsetzungen an die Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, und auch an den örtlichen Gegebenheiten sowie den speziell auf Eutin bezogenen örtlichen Bedarf.

Mit der gewählten Festsetzungskonzeption der Eutiner Sortimentsliste wurde lediglich eine allgemeine Betrachtung und Einordnung von Branchengruppen vorgenommen. Diese als „Eutiner Sortimentsliste“ bezeichnete Gliederung ordnete die Sortimente unterschiedlichen Branchengruppen 1.1 Täglicher Bedarf, 1.2 Außenbereichsrelevante Sortimente, 1.3 Innenstadtrelevante Sortimente, 1.4 Sortimente ohne eindeutige Standortorientierung zu. Diese Liste diente als Orientierungshilfe zur Einordnung der unterschiedlichen Kernsortimente.

Für das Gewerbegebiet wurden einschränkende Festsetzungen der Gebietszulässigkeiten mit Bezug auf diese „Eutiner Sortimentsliste“ definiert. Der Nutzungskatalog für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen“ bezog sich ebenfalls auf die Gliederungssystematik der Eutiner Sortimentsliste und traf basierend auf diese detaillierten Festsetzungen über die Zulässigkeiten von Kernsortimenten und deren flankierender Nutzungen. Der Nutzungskatalog für das Sondergebiet „Autohandel“ ordnete sich der bestehenden Nutzungsstruktur unter und ermöglichte in diesem Segment des Non-Food-Bereiches Erweiterungs- und Ergänzungsbauten.

Für das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel mit Getränkemarkt“ wurde der Zulässigkeitskatalog in Anlehnung an den baulichen Bestand festgesetzt und mit Erweiterungspotenzial für den Großflächigen Einzelhandel und für den Getränkemarkt vorgesehen.

Die gewählte Einordnung der Kernsortimente in die gewählten Branchengruppen basierte auf den Typisierungen der Fachkommentare sowie gezielten Voruntersuchungen, die in der Vergangenheit für Eutin erarbeitet wurden, und berücksichtigt die landesplanerischen Zielsetzungen. 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.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 ist 2009 rechtsverbindlich in Kraft getreten.



(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 60, 2. Änderung der Stadt Eutin vom 23.10.2009)

### 2.5 Bebauungsplan Nr. 60, 3. Änderung

Mit der 3. Änderung wurden bereits auf Gewerbebegebietsflächen an der Industriestraße und nördlich der Johann-Specht-Straße die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes in verbindliches Planungsrecht übernommen.

Die 3. Änderung wurde am 18.07.2017 rechtskräftig. Für das Plangebiet 3. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 60 wird perspektivisch die Aufstellung eines erneuten 5. Änderungsverfahrens erforderlich, um die Inhalte des zwischenzeitlich fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) in diesen Planbereich berücksichtigen zu können.



(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 60, 3. Änderung der Stadt Eutin vom 18.07.2017)

### 2.6 Bebauungsplan Nr. 60, 4. Änderung

Durch die Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 60 mit dem 4. Änderungsverfahren wird die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 1.0) sowie dessen Fortschreibung (EHK 2.0) fortgeführt und diese städtebauliche Zielsetzung zur Neuordnung der Einzelhandelsstrukturen auf festgesetztem Sondergebiet innerhalb eines als Sonderstandort eingestuftes Bereiches erweitert. Aufgrund der Evaluierung des EHK 1.0 durch die Fortschreibung der EHK 2.0 werden final die Inhalte des letztgenannten EHK 2.0 in die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.60 als Festsetzung übernommen.

## 2.7 Einzelhandelsgutachten (EHK 1.0)

Die Stadt Eutin hat am 27.02.2013 das Einzelhandelskonzept (EHK 1.0) 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 1.0 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 verfolgte die Stadt Eutin mit dem EHK 1.0 das innerstädtische Ziel, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und insbesondere die Innenstadt als zentrales Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum zu fördern.

Mit der Aufstellung des EHK 1.0 ist die Stadt Eutin einer zum wiederholten Mal in der Vergangenheit vorgebrachten deutlichen Empfehlung der Landesplanung bzw. des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein gefolgt. Die Landesplanungsbehörden hatten bereits bei einer Vielzahl von Planung im Stadtgebiet, sofern diese Einzelhandelsbetriebe und deren Ausweitung betrafen, mehrfach und unmissverständlich zu verstehen gegeben, dass ein zwingend aufzustellendes und als Selbstbindung der Gemeinde zu beschließendes, städtebauliches Entwicklungskonzept als Grundstein für die städtebauliche Planung im Segment des Einzelhandels dringend aufzustellen ist.

Dieser Forderung ist die Stadt Eutin mit der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 1.0) gefolgt. Ergänzend zu den fachlichen Inhalten hinsichtlich der Einordnungen der unterschiedlichen Gebietsstrukturen und deren perspektiven Aussichtung, beinhaltet das EHK 1.0 auch Handlungsempfehlungen zur Umsetzung der Inhalte in die Bauleitplanung sowie zum Monitoring. Das EHK 1.0 konnte zwischenzeitlich rechtsverbindlich in den Bebauungsplan Nr. 60, 3. Änderung sowie in die Bebauungspläne Nr. 123 und Nr. 135 und in die das Gewerbegebiet Ohmstraße/ Röntgenstraße betreffenden Bauleitpläne übernommen werden und mittels Festsetzungen bauplanungsrechtlich umgesetzt werden.

Das Einzelhandelskonzept und die aus diesem Konzept entwickelte Festsetzungsmethodik sind regelmäßig zu überprüfen und an wesentliche Veränderungen der Stadtentwicklung und der Marktsituation anzupassen. Üblicherweise ist dies nach 5 bis 7 Jahren erforderlich.

Diese notwendige Überprüfung des EHK 1.0 wurde 2018 / 2019 durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) vorgenommen. Dieses wurde am 26.06.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept von der Stadtvertretung beschlossen und ist bei der Stadtentwicklung von Eutin uneingeschränkt zu beachten.

Das EHK 2.0 tritt als städtebauliches Entwicklungskonzept an die Stelle des am 27.02.2013 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes (EHK 1.0) und ersetzt dieses vollumfänglich.

### 2.8 Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; Einzelhandelskonzept (EHK 2.0)

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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 wird der planungsrechtliche Rahmen geschaffen, bei künftigen Vorhaben die Inhalte des EHK 2.0 rechtsicher berücksichtigen zu können.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 werden Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Steuerung der Möglichkeiten zur Qualitätsverbesserung bestehender Einzelhandelsbetriebe als gebietsbezogenes Planungsziel angestrebt. Um die mit dem Einzelhandelskonzept (EHK 1.0) sowie dessen Fortschreibung (EHK 2.0) beschlossenen städtebaulichen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in dem Plangebiet wirksam umzusetzen, wurde die Neuordnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 durch das 4. Änderungsverfahren erforderlich.

Mit der schrittweisen Anpassung der Bauleitpläne des gesamten Stadtgebietes verfolgt die Stadt Eutin innenstadtubergreifend das Ziel, die bestehenden Versorgungsbetriebe zu schützen und insbesondere die Innenstadt als zentrales Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum zu fördern.

### 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.

Das Einzelhandelskonzept wurde am 27.02.2013 durch die Stadtvertretung als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es diene als sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den gesamten Einzelhandel und wurde für das gesamte Stadtgebiet von Eutin erstellt. Das Einzelhandelskonzept (EHK 1.0) bildet die Grundlage für ein umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument für weitere Planungen im Einzelhandel. Zwischenzeitlich erfolgte im Rahmen des Monitorings eine Evaluierung des Einzelhandelskonzeptes EHK 1.0 und die Aufstellung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes EHK 2.0. Diese EHK 2.0 bildet nunmehr die Basis des städtebaulichen Handels der Stadt Eutin bezogen auf die Festsetzungssystematik des Einzelhandels und deren Typologien.

Im Plangebiet der 4. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 60 gilt bis zur Rechtsverbindlichkeit dieses Änderungsverfahrens für die Art der baulichen Nutzung der Zulässigkeitskatalog der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60. Dieser untergliedert das Plangebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sehr detailliert in folgende vier Baugebietstypen:

- ⇒ **GE:** Gewebegebiet
- ⇒ **SO 1:** Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel/Fachmärkte und Dienstleistungen“
- ⇒ **SO 2:** Sondergebiet „Autohandel“
- ⇒ **SO 3:** Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel mit Getränkemarkt“

Die Festsetzung der jeweiligen **Nettoverkaufsfläche** erfolgte in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 zur Klarstellung als textliche Festsetzung. Demnach entspricht die Nettoverkaufsfläche 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. Diese Regelung entspricht der gelten Rechtsauffassung für die Definition von Nettoverkaufsflächen.

Diese textliche Festsetzung wurde in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 übernommen und um folgenden seitens der Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein geforderten Zusatz ergänzt: „Nicht zu den Verkaufsflächen zählen reine Lagerflächen, Büro- und Sozialräume sowie Haustechnikräume und überdachte Flächen zum Abstellen von Einkaufswagen“.

Die Gliederung des Plangebietes in unterschiedlichen Baugebiete bleibt unverändert und gilt fort. Um detailliert und bestandskonform auf die Zulässigkeiten innerhalb des Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel sowie Fachmärkte und Dienstleistungen „SO 1“ (§ 11 BauNVO) lenkend eingreifen zu können, erfolgt eine

Innendifferenzierung der innerhalb dieses Sondergebietes zugelassenen Nutzungen durch Zuordnung der Zulässigkeit zu den einzeln in der Planzeichnung markierten Baufenstern.

Mit den im 4. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 60 neu geregelten standortbezogenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der detaillierten Sortimentsliste des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0), steuert die Stadt Eutin gezielt die Ansiedlung neuer Betriebe und stärkt den festgelegten Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Eutin“ sowie das „Nahversorgungszentrum Weidestraße“ und den ergänzenden, integrierten „Nahversorgungsstandort Elisabethstraße“.

Hinsichtlich der Art der Nutzung erfolgt die Festsetzungssystematik unter Berücksichtigung der Bestandssituation zum Zeitpunkt der Planerstellung im Mai 2021.

#### **4. Städtebauliche Konzeption**

##### **4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 fasst die einzelhandelsbezogenen Sortimentszulässigkeiten innerhalb des Plangebietes auf Grundlage des EHK 2.0 neu und ersetzt somit diesbezüglich die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60.

Die Sonderstandorte Industriestraße und Plöner Landstraße sind Einzelhandelsagglomeration in verkehrsorientierter Lage, die eine überörtliche Versorgungsfunktion wahrnehmen. Mittels einer baurechtlichen Absicherung der Bestandstrukturen vorhandener Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, sollte die Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verhindert werden.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 wird die Planung dieser Zielsetzung des EHK 2.0 gerecht. Abweichend von den strikten Zielvorgaben des EHK 1.0, folgt das EHK 2.0 einer Zielsetzung die bestandsorientiert ausgelegt ist und an allen betrachteten Einzelstandortorten derer jeweilige Qualität herausstellt und Vorschläge zur sachgerechte Standortstärkung herausarbeitet, ohne das übergeordnete Ziel des EHK 2.0 zur nachhaltigen Weiterentwicklung und Profilierung der Innenstadt mit dem zentralörtlichen Versorgungscharakter eines Mittelzentrums aus dem Blick zu verlieren. Das Ziel der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung ist die Sicherstellung einer ausreichenden und qualifizierten Versorgung der Bewohner der Stadt Eutin und des Marktgebietes mit Dienstleistungen und Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfs. Darüber hinaus besteht eine zusätzliche Versorgungsfunktion für die Touristen und Tagesbesucher, die sich insbesondere in den Sommermonaten in der Eutiner Innenstadt aufhalten.

Der Sonderstandort Industriestraße befindet sich im Standortbereich Industriestraße, Johann-Specht-Straße, Lübecker Landstraße und Bürgermeister-Steenbock-Straße. Er wird sowohl durch die flächenintensiven Fachmarktkonzepte als auch durch die

vorhandenen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebote geprägt. Bauleitplanerisch sind diese Bereiche in unterschiedliche Segmente untergliedert. Die Berücksichtigung des EHK 2.0 erfolgt -soweit die Prüfung ein Erfordernis ergibt- in allen Plangebieten.

Ergänzend zu den Lebensmitteldiscountern befinden sich Fachmärkte am Sonderstandort Industriestraße.

Der Verkaufsflächenanteil des Sonderstandortes Industriestraße zum Zeitpunkt der Bearbeitung des EHK 2.0 ist 2019 von 41 % am gesamten Einzelhandel in Eutin, im direkten Vergleich zum Verkaufsflächenanteil der Eutiner Innenstadt von 31 %, als sehr hoch bewertet worden. In der Konsequenz stellt die Abgrenzung des Sonderstandortes einen empfohlenen Handlungsraum des EHK 2.0 mit der dringenden Empfehlung dar, dort das Baurecht so zu gestalten, dass die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nicht weiter gefährdet wird.

Für den bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sollten Festsetzungen formuliert werden, die Modernisierungen und moderate Erweiterungen ermöglichen, sofern diese dem Erhalt und dem Bestandsschutz dienen. Weitere Neuansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten jedoch nicht realisiert werden dürfen. Zentrenrelevanter Einzelhandel als Neuansiedlung sollte zukünftig nicht genehmigt werden.

Vor dem Hintergrund der guten verkehrlichen Erschließung und der Anbindung an überörtliche Verkehrswege (B76) bietet sich weiteres Gestaltungspotenzial für den Sonderstandort im großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, sofern die Begrenzung der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Randsortimente beachtet werden.

Im Hinblick auf die langfristig angelegte Gebietsentwicklung, die bereits 1999 die Errichtung eines Verbrauchermarkts für Sortimente des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente nach EHK 2013) ermöglicht und mit der 2. Änderung diese Zielsetzung erneut und konkretisiert hat, werden für diesen Bereich umfassende bestandsichernde Festsetzungen gewählt. Für den zentralen Bereich des großflächigen Einzelhandels steht der Erhalt dieses Standortes im Focus der Festsetzungen.

Die Festsetzungen für die flankierenden Sondergebiete und Gewerbegebiete im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind in Anlehnung an die Planinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 gewählt worden.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird im Planwerk zwischen den bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimente -Nahrung und Genussmittel- und den Fachmärkten sowie Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimente unterschieden. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit dem Angebot von nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden planerisch festgeschrieben und standortkonform gesichert. Diese Betriebe sollen auch künftig

gebietsintern als zulässige Einzelhandelsbetriebe erhalten bleiben und werden zum Zwecke von betrieblichen Veränderungen, Umstrukturierung- sowie Modernisierungsmaßnahme mit Erweiterungspotenzialen versehen.

Als künftig unzulässig hingegen werden -auch zum Schutz der Bestandsbetriebe- Neuan siedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimente - Nahrung und Genussmittel- (A1) und/ oder zentrenrelevante Sortimente (A2) eingeordnet.

Für den nicht zentrenrelevanten und den nicht nahversorgungsrelevanten (großflächigen) Einzelhandel und die diese Sortimente führenden Fachmärkte wird Raum für Entwicklung und zukunftsorientierte Ausrichtung geschaffen. Hierbei setzt die Planung den Grundsatz 3 der Leitlinie des EHK 2.0 für die nachhaltige Einzelhandelsentwicklung im Eutin Stadtgebiet konzeptionell um.

#### 4.2 Fortschreibung / Anpassung der Sortimentszulässigkeiten

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 wird die Plansystematik der 3. Änderung in die Planung übernommen. Textlich festsetzt werden die unzulässigen Nutzungen sowie die zulässigen nahversorgungsrelevante 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 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 eine „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.

Abweichend von der 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 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 unstrittig und entsprechend der aktuellen Rechtsprechung neu definiert. Anstelle der bisherigen Festsetzung im Planentwurf zur 2. Änderung, die eine maximale Verkaufsflächengröße für Randsortimente ergänzend zu der prozentualen Verkaufsflächengröße für Randsortimente vorsah, sieht die überarbeitete Fassung der Planung künftig nur eine prozentuale Flächengröße vor. Diese Festsetzung erfolgt differenziert und orientiert sich an dem EHK 2.0 abgestimmt auf den örtlichen Bestand und die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60.

Zur Bestandssicherung wurden in dem Planwerk gesonderte Regelungen aufgenommen. Die Stadt Eutin hält hierbei an den auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes (EHK 1.0) und dessen Fortschreibung EHK 2.0 festgesetzten planerischen Aussagen fest und stimmt die Festsetzungssystematik auf die vorgefundenen Gebietsstrukturen sowie Genehmigungstatbestände von Bestandsbetrieben ab.

Es erfolgt die Aufnahmen eines zweistufigen erweiterten Bestandsschutzes mit Vergrößerungsmöglichkeiten für bestandskräftig zulässig realisierten oder bauordnungsrechtlich genehmigt Einzelhandelsbetriebe. Unterschieden wird zwischen einer einmaligen Vergrößerung der Verkaufsfläche von maximal 10 % der bauordnungsrechtlich genehmigten Verkaufsfläche ohne gesonderten Nachweis der Verträglichkeit und einer ebenfalls einmalig zulässigen Vergrößerung der Verkaufsfläche von maximal 25 % der bauordnungsrechtlich genehmigten Verkaufsfläche, sofern ein Einzelhandelsgutachten den Nachweis der Verträglichkeit für der Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche beigebracht wird und sich die Erweiterung innerhalb des festgesetzten Baufenstern befindet. Diese Erweiterungsangebote werden individuell für die einzelnen Sondergebiete angepasst auf deren Hauptausrichtung und Schwerpunktzulässigkeiten textlich 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

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. Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten, die nicht als unzulässige oder eingeschränkt (räumlich begrenzt) zulässige Sortimente benannt sind, sind uneingeschränkt innerhalb des Plangebietes realisierbar.

#### 4.4.1 Zielvorstellung des Einzelhandelskonzept (EHK 2.0)

An den Sonderstandorten sollen der bestehende nahversorgungsrelevante Einzelhandel gesichert werden und Möglichkeiten für Modernisierungen und moderate Erweiterungen, die dem Erhalt und dem Bestandsschutz dienen, erhalten. Die Festsetzungen der Bauleitplanung sind entsprechen zu formulieren. Weiterhin sollen zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche mit dem Haupteinkaufsbereich „Innenstadt Eutin“ sowie dem Versorgungsbereich „Weidestraße“ und dem Nahversorgungsstandort „Elisabethstraße“ sowie den bestehenden Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung in der Plöner Straße und in der Industriestraße weitere Neuansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterbunden werden. Mit Überarbeitung der Planung sollen die neu zu formulierenden textlichen Festsetzungen verhindert, dass zukünftig neue Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten an dem Sondergebietsstandort Industriestraße genehmigt werden können. Für den Sonderstandort Industriestraße ist darüber hinaus Raum für das Gestaltungspotenzial im großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen.

Zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen empfiehlt der Gutachter im EHK 2.0 nachstehende grundsätzliche Prinzipien anzuwenden:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusiedeln. Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit ist auch außerhalb der Innenstadt möglich, wenn die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln. Ausnahmen sind nur für nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte möglich, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind und das Vorhaben der wohnungsnahen Versorgung dient. Der Betriebstyp Getränkefachmarkt ist auch an verkehrsorientierten Standorten genehmigungsfähig.
- In GE- Gebieten sollte auch zukünftig die Neuansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen werden. Ausnahmen bilden hier: Handwerksbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher; Bestandsschutz genießen vorhandene Betriebe, bei denen angemessene Erweiterungen und Erneuerungen zulässig sein sollten.
- Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist mit Priorität am Sonderstandort Industriestraße zu realisieren. Die Entwicklung zusätzlicher Sonderstandorte sollte vermieden werden.

- In MI-Gebieten ist in der Regel Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig. In MI-Gebieten sollte Einzelhandel dort ausgeschlossen werden, wo die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche beeinflusst und gefährdet wird. Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Verkaufsflächengröße in MI-Gebieten über die horizontale und vertikale Gliederung des Plangebietes gesteuert werden.

Den textlichen Festsetzungen der im Bebauungsplan festgesetzten Sortimentslisten für die Gewerbebetriebe und Sondergebiet 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 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 Einzelhandels assortimente 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.

#### 4.4.2 Umsetzung des Einzelhandelskonzept innerhalb der Baugebiete

Nach der Überprüfung der Inhalte des EHK 1.0 und Übernahme der Inhalte des Einzelhandelskonzeptes EHK 2.0 in das Planwerk bleibt künftig weiter die Plangebietsgliederung in ein Gewerbegebiet und drei unterschiedlichen Sondergebiete beibehalten.

Die im Einzelhandelskonzept EHK 1.0 sowie in dessen Fortschreibung EHK 2.0 dargelegten Analysen und Auswertungen, mit der sich daraus entwickelten Zielsetzung, rechtfertigen als besonderen städtebaulichen Grund die Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und damit die Anwendung der § 1 Abs. 5 und 9 der BauNVO und nicht die Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Einschränkungen / Steuerung der sonstigen in dem Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

#### 4.4.3 Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbegebieten. Folgende Nutzungen sind dort allgemein zulässig und uneingeschränkt umsetzbar:

- Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, die nahversorgungsrelevanten Sortimente -Nahrung und Genussmittel- und/ oder zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente führen, sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>).
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind als allgemein zulässig festgesetzt. Vergnügungsstätten werden auch künftig als unzulässige Nutzungen eingestuft.

Als ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ unverändert beibehalten worden.

Die Einschränkungen der Einzelhandelsbetriebe als Sonderform von Gewerbebetrieben war bereits Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60. Aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe, die in der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes explizit dargelegt wurden, sind Einzelhandelsbetriebe nur als ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingestuft, sofern sie

- nicht mit Waren und Gütern des zentrenrelevanten Kernsortiments oder nicht mit dem Kernsortiment des täglichen Bedarfs: Nahrung und Genussmittel oder Gesundheit und Körperpflege handeln
- und ihre Produktplatte ein flächenbeanspruchendes Sortiment erfordert.

Mit der Umstellung der Festsetzungssystematik der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 auf die Inhalte des EHK 2.0 sind künftig neue Zulässigkeiten für Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes definiert. Demnach dürfen Einzelhandelsbetriebe mit einem Hauptsortimentsangebot, welches nahversorgungsrelevante Sortimente -Nahrung und Genussmittel- und/ oder zentrenrelevante Sortimente enthält grundsätzlich nicht als Neuansiedlung errichtet werden. Als Randsortimente sind zusätzlich nachversorgungsrelevante Sortimente und /oder zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auf insgesamt maximal 10% der realisierten Verkaufsfläche zulässig.

Weiterhin erfolgt die Aufnahme einer maximalen Begrenzung der Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes auf max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, um die Ansiedlung von Betrieben im Segment der Großflächigkeit vollständig zu unterbinden.

In die überarbeitete Bebauungsplanfassung wurde unverändert die bislang geltende allgemeine Zulässigkeit von „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber an Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“, sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten beibehalten. Weiterhin ist die uneingeschränkte Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art (mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unverändert aus dem Zulässigkeitskatalog der 2. Änderung übernommen worden.

Die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes erforderte ausschließlich Steuerungsbedarf für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Somit gelten auch nach Rechtsverbindlichkeit der 4. Änderung des Bebauungsplanes alle Regelungen, die nicht die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben betrifft, unverändert fort und sind entsprechend der 2. Änderung in das Planwerk übernommen worden.

Zur Regelung der Zulässigkeiten der Einzelhandelsbetriebe sah bereits die 2. Änderung eine Negativliste für das Gewerbegebiet vor und schloss Einzelhandelsbetriebe - unter Benennung von gesondert aufgeführten Ausnahmen- weitgehend aus.

Als Ausnahme zulässig, waren nach Bebauungsplanfestsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 Einzelhandelsbetriebe, sofern diese nicht mit Waren und Gütern des zentrenrelevanten Kernsortiments oder nicht mit dem Kernsortiment des täglichen Bedarfs „Nahrung und Genussmittel oder Gesundheit und Körperpflege“ handeln und ihre Produktplatte ein flächenbeanspruchendes Sortiment erfordert. Die

Definition der Sortimentsliste/Branchengruppen und somit die Einordnung der Sortimente in die unterschiedlichen Branchengruppen erfolgte nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan sondern in der Begründung durch die ausdrücklich für dies Überplanung des Standortes Industriestraße entwickelte „Eutiner Sortimentsliste“ mit der „Definition der untersuchten Branchengruppen“ durch Gliederung der Branchen in Sortimente zum „Täglicher Bedarf“, „Außenbereichsrelevante Sortimente“, „Innenstadtrelevante Sortimente“ und „Sortimente ohne eindeutige Standortorientierung“. Diese Zuordnung der Sortimente in unterschiedlichen Branchengruppen in der Begründung hat erläuternden Charakter der Bebauungsplanfestsetzungen, entfaltete jedoch keine rechtliche Wirkung. Auch wurde die o.g. „Eutiner Sortimentsliste nicht als städtebaulichen Konzept beschlossen, und umfasst somit keine selbstbindende Wirkung für das Handeln der städtischen Gremien.

Mit der 4. Änderung wird die Sortimentsliste ebenfalls als Negativliste (Definition der unzulässigen Nutzungen) ausformuliert. Allerdings erfolgt die Aufnahmen der unzulässigen Nutzungen als textliche Festsetzung in dem Planwerk, so dass die Rechtswirkung dieser Einzelhandelssteuerung garantiert ist.

Inhaltlich differenziert die 4. Änderung des Bebauungsplanes bei der Sortimentsliste und übernimmt die Feinsteuerung des Einzelhandelskonzeptes in die textlichen Festsetzungen. Somit sind anstelle eines vollständigen Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben in dem Gewerbegebiet -mit einer ausnahmsweise definierten Öffnungsklausel für Nahrung und Genussmittel oder Gesundheit und Körperpflege (gemäß Festsetzung der 2. Änderung) - dort künftig deutlich mehr Sortimente uneingeschränkt zulässig.

Vollständig ausgeschlossen sind lediglich Einzelhandelsbetriebe, die den Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung widersprechen.

*In den textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass nur Einzelhandelsbetriebe bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind. Größere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> sind generell in dem festgesetzten Gewerbegebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes unzulässig.*

Neben den Hauptsortimenten (d.h. den nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten) können die Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevante und/oder nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche als zulässige Sortimente anbieten und veräußern. Diese Änderung der Steuerung der zulässigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente von 15 % in der bisherigen Planung auf die 10% Regelung entspricht sowohl dem Zielsystem des LEP 2010 sowie dem Zielsystem der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des LEP 2010.

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes (EHK 1.0) sowie dessen Fortschreibung (EHK 2.0) erfolgt die Beschränkung des Warensortimentes mit der Gliederung in Sortimentskategorien. Die Bestandserhebung hat am 13.04.2021 ergeben, dass sich

innerhalb des im Bebauungsplangebiet der 4. Änderung festgesetzten Gewerbegebiet kein Einzelhandelsgeschäft mit dem künftig ausgeschlossenen Sortimentsangebot befindet. Betroffenen sind die Grundstücke Industriestraße 7 und Industriestraße 7a. Folglich kann für das Gewerbegebiet auf Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz vollständig verzichtet werden. Diese Festsetzung ist ausschließlich für Betriebe konzipiert, die bei der Bestandserhebung ein Warensortiment aufweisen, welches künftig ausgeschlossen ist. Für Betriebe, die weder nahversorgungsrelevante Sortimente noch zentrenrelevante Sortimente führen, sind die Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz verzichtbar. Umstrukturierungen sowie Betriebserweiterung und/oder Neuansiedlungen sind dort in dem rechtlichen Rahmen des Bebauungsplanes bereits ohne Ausnahmenregelung zulässig.

#### 4.4.4 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel sowie Fachmärkte und Dienstleistungen „SO 1“ (§ 11 BauNVO)

Ein umfassendes Steuerungserfordernis beinhaltet die Festsetzungsmethodik zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) für das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel sowie Fachmärkte und Dienstleistungen „SO 1“. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass für alle Betriebe der gesetzliche Bestandsschutz gilt. Darüber hinaus sieht die Planung als Ausnahme ergänzende Möglichkeiten zur zeitgemäßen Anpassung/ Modernisierung/ Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit perspektivisch unzulässigen Sortimentsprodukten vor.

Dennoch wirkt sich die Zielvorstellung der Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) an den Sonderstandorten bei der Neufassung des Zulässigkeitskataloges für das SO 1 aus.

Gemäß Zweckbestimmung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 dient das Sonstige Sondergebiet „SO 1“ der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Fachmärkten und Dienstleistungsunternehmen, Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben. Zur Strukturierung und Innendifferenzierung auf Basis der EHK 2.0 wird das SO 1 Gebiet in drei unterschiedliche Bereiche gegliedert. Die Zulässigkeiten innerhalb dieser Bereiche werden im Teil B Text des Bebauungsplanes festgesetzt und durch Markierungen in der Planzeichnung (Baufenster + Benennung der Flurstücke) den Bereichen zugeordnet.

Das Baufenster B (Flurstück 126/3 -teilweise-) betrifft den Bereich eines bestehen Discounters. Dort sind künftig weiterhin Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten -Nahrungs- und Genussmittel- zulässig. Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Die Randsortimentsregelung entspricht den Festsetzungen für das Gewerbegebiet. Demnach sind zentrenrelevante Sortimente (A2) auf insgesamt maximal 10% der realisierten Verkaufsfläche zulässig.

Diese planungsrechtlich mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Beschränkung der (Neu-)Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dient auf Basis des EHK 2.0 dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche an

diesen Standorten und ist somit städtebaulich begründet. Vor dem ursprünglich für diesen Teilbereich des SO 1 Gebietes auf Grundlage der Umsetzung des EHK 1.0 vorgesehenen Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wurde im Hinblick auf die Erkenntnisse aus dem Monitoring zum EHK 2.0 in der Fortschreibung des EHK 2.0 verzichtet. Mit der nunmehr gewählten Festsetzungsmethodik ist der Erhalt der Bestandsstrukturen gesichert und zusätzlich Raum für Entwicklungen am Standort geschaffen.

Das Baufenster C (Flurstück 125 und 122/7,122/9 -teilweise-) betrifft den Bereich der Ladenzeile am östlichen Plangebietsrand, und somit eine Vielzahl von unterschiedlichen Betriebsstrukturen mit unterschiedlichen Hauptsortimenten. Für diesen Bereich unterscheidet die Planung künftig zwischen den Zulässigkeiten für Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> und Betrieben im Sinne der Großflächigkeit mit einer Nettoverkaufsfläche zwischen 800 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> je Einzelhandelsbetrieb bzw. Verkaufseinrichtung.

Das Entwicklungspotenzial für die Betriebe unterhalb von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt innerhalb des Baufensters C im Segment von nahversorgungsrelevanten Sortimenten -Nahrungs- und Genussmittel-. Für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe über 800 m Verkaufsfläche sind nur Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, Discounter, Supermärkte und Fachmärkte mit einem Sortimentsangebot, welches weder nahversorgungsrelevante Sortimente noch zentrenrelevante Sortimente enthält. Die Randsortimentsregelung entspricht für diesen Teilbereich des SO 1 ebenfalls den Festsetzungen für das Gewerbegebiet.

Für alle übrigen Baufenster mit Ausnahme der Baufensters B und C gilt auf Basis der 4. Änderung des Bebauungsplanes eine generelle Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Discounter, Supermärkte und Fachmärkte auf einer Nettoverkaufsfläche (VK) bis 1.200 m<sup>2</sup> je Einzelhandelsbetrieb bzw. Verkaufseinrichtung. Diese Unzulässigkeit umfasst sowohl Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten -als auch Betriebe mit zentrenrelevante Sortimente. Weiterhin sind dort Sonstige Handelsbetriebe mit einem flächenbeanspruchenden Sortiment zulässig, sofern dieses Sortiment weder nahversorgungsrelevant noch zentrenrelevante Sortimente abbildet. Die Randsortimentsregelung entspricht dort ebenfalls den Festsetzungen für das Gewerbegebiet und wurde entsprechend als Festsetzung übernommen.

Die Zulässigkeit von Sonstigen Handelsbetrieben ist sinngemäß aus der 2. Änderung in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 übernommen worden. Demnach bleiben Sonstige Handelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht mit Waren und Gütern des zentralen und/oder nahversorgungsrelevanten Kernsortiments und eine Produktpalette mit einem flächenbeanspruchenden Sortiment erfordert.

Innerhalb des gesamten Sondergebietes SO 1 erfolgt mit den planungsrechtlich festgesetzten Beschränkungen der (Neu-)Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie mit dem vollständigen Ausschluss der (Neu-)Ansiedlungen die

städtebaulich durch das EHK 2.0 begründete Umsetzung planerischer Steuerung zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

Vor dem ursprünglich für diesen Teilbereich des SO 1- Gebietes auf Grundlage der Umsetzung des EHK 1.0 vorgesehen uneingeschränkten und somit vollumfänglichem Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wurde im Hinblick auf die Erkenntnisse aus dem Monitoring zum EHK 2.0 in der Fortschreibung des EHK 2.0 verzichtet. Mit der nunmehr gewählten Festsetzungsmethodik ist der Erhalt des Bestandsstrukturen gesichert und zusätzlich Raum für Entwicklungen am Standort geschaffen. Die Differenzierung nach Teilbereichen innerhalb des SO 1 erfolgt bestandskonform.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel sowie Fachmärkte und Dienstleistungen“ dient in seiner Gesamtheit der Unterbringung von Großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Fachmärkten und Dienstleistungsunternehmen, Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben. Diese generelle Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 1 entspricht dem Festsetzungsterminus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60.

Innerhalb des gesamten Sondergebiets sind folgenden Nutzung zugelassen:

- ⇒ Räume für freie Berufe bis zu einer Geschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>
- ⇒ eine Schank- und Speisewirtschaft
- ⇒ in Zuordnung zur Johann-Specht-Straße und zur Industriestraße jeweils zwei Pylonenpaare als Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 12 m je Vorhaben (2.8) Funk- und Sendemasten
- ⇒ PKW-Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen im SO 1 und SO 3 verursachten Bedarf
- ⇒ Räume für freie Berufe bis zu einer Geschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>
- ⇒ eine Schank- und Speisewirtschaft

Die Beschränkung des Warensortimentes mit der Gliederung in Sortimentskategorien erfolgt ausschließlich auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) und dient insbesondere der Steuerung von (Neu-)Ansiedlungen innerhalb des Plangebiets. Die Bestandserhebung hat ergeben, dass sich innerhalb des Bebauungsplangebietes zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte mit dem künftig ausgeschlossenen Sortimentsangebot befinden. Für diese Betriebe liegen baurechtliche Genehmigungen vor.

Sofern für diese Geschäfte Bauanträge für Umbau oder Erweiterung gestellt werden sollten, würden die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels dieser Planung zum Teil entgegenstehen. Aufgrund des Bestandsschutzes der Einzelhandelsbetriebe besteht jedoch ein formeller Anspruch, so dass der bauordnungsrechtliche Fortbestand dieser Betriebe über die Landesbauordnung Schleswig-Holstein als gesichert angesehen werden kann.

Um diese bauordnungsrechtliche Einschätzung des formellen Bestandsschutzes mit dem Bauplanungsrecht zu harmonisieren und eine abgestimmte Regelung zwischen dem bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz und dem Bauplanungsrecht zu erzielen, sind diesbezügliche Ausnahmeregelungen ergänzend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Diese Methodik schlägt das EHK 2.0 als Möglichkeit zur Bestandssicherung und Bestandsentwicklung vor.

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.

Die genehmigte Bestandsnutzung der Einzelhandelsbetriebe stellt sich nach Aktenslage der archivierten Bauakten der Stadt Eutin zum Betrachtungszeitpunkt (Stand: 17.05.2021) der Bebauungsplanaufstellung für das **Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel sowie Fachmärkte und Dienstleistungen „SO 1“** (§ 11 BauNVO) wie folgt dar:

Lage	Nutzung	Verkaufsfläche	Baugenehmigung/ letzter Nachtrag
Johann-Specht-Straße 5a	Discounter	976m <sup>2</sup>	18.06.2012
Johann-Specht-Straße 7	Elektrofachhandel	511,66m <sup>2</sup>	10.08.2000/ 26.02.2002
Johann-Specht-Straße 7	Kleidung + Non-Food	575,79m <sup>2</sup>	10.08.2000/ 26.02.2002
Johann-Specht-Straße 7	Schuhfachhandel	401,67m <sup>2</sup>	10.08.2000/ 26.02.2002
Johann-Specht-Straße 9	Möbelfachhandel	780,67m <sup>2</sup>	14.05.2014
Industriestraße 5a	Naturkostmarkt	151,44m <sup>2</sup>	04.01.2001
Industriestraße 5a	Drogeriemarkt	722,15m <sup>2</sup>	13.10.2017
Industriestraße 5a	Apotheke	126,11m <sup>2</sup>	13.10.2017
Industriestraße 5a	Bäckerei und Cafe	263,55m <sup>2</sup>	07.09.2015/18.04.2016

Zum erweiterten Bestandsschutz über genehmigungsfreie bauliche Instandsetzungsarbeiten hinaus sieht die Planung zwei unterschiedliche Erweiterungs-Szenarien als optionale Möglichkeit vor.

Zu einem kann einmalig eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von maximal 10 % der bauordnungsrechtlich genehmigten Verkaufsfläche ohne gesonderten Nachweis der Verträglichkeit zugelassen werden. Als zweite Möglichkeit kann einmalig eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von maximal 25 % der bauordnungsrechtlich genehmigten Verkaufsfläche zugelassen werden, sofern ein Einzelhandelsgutachten den Nachweis der Verträglichkeit für der Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche beigebracht wird.

Mit den textlichen festgesetzten Ausnahmen zum erweiterten Bestandschutz wird in dem Bebauungsplan die Empfehlungen des EHK 2.0 um für die *„bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe Raum für Modernisierungen und moderate Erweiterungen zu schaffen, die dem Erhalt und dem Bestandsschutz dienen. Weitere Neuansiedlungen mit nah-versorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten jedoch nicht realisiert werden dürfen. Zentrenrelevanter Einzelhandel sollte auch zukünftig nicht genehmigt werden.“*

Das vorrangige Ziel des Einzelhandelskonzeptes, (Neu-)Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der für diese Nutzungen definierten Bereiche zu unterbinden, kann mit der gewählten Festsetzungsmethodik umgesetzt werden.

Keine Aussagen und Handlungsempfehlungen trifft das EHK 2.0 zu Verschiebungen/Veränderungen von Nutzungen innerhalb der Sonderstandorte sowie zu Umnutzungen oder Nutzungsänderung von Leerständen an den Sonderstandorten „Industriestraße“ und „Plöner Straße“.

Um gebietsinterne Veränderungen der im Sondergebiet SO 1 ansässigen Einzelhandelsunternehmen, die Produktpaletten mit Zentrenrelevanz / Nahversorgungsrelevanz führen, realisieren zu können, wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB zu prüfen. Diese Prüfung setzt ein Einzelhandelsgutachten explizit für den zu betrachteten Sachverhalt voraus, welches von dem Vorhabenträger beizubringen wäre. Anhand dieses Einzelhandelsgutachten in Form einer Auswirkungsanalyse könnte dargelegt werden, dass eine ggfls. angestrebte Nutzungsverschiebung die Grundzüge der Planung nicht berühren würden und die Nutzungsverschiebung insofern städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. In Zusammenhang mit dieser Analyse müsste insbesondere die Vereinbarkeit der Befreiung mit den öffentlichen Belangen dargelegt werden.

Gleiches gilt für eine Nutzungsinanspruchnahme von langfristigen Leerständen durch Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungs- und/oder zentrenrelevante Sortimente führen. Um negative Auswirkungen für den Sonderstandort „Industriestraße“ durch Leerstände von Ladenlokalen zu unterbinden, wäre diese Inanspruchnahmen von Bestandsimmobilien für Einzelhandelsbetriebe mit Zentrenrelevanz / Nahversorgungsrelevanz denkbar. Voraussetzung wäre auch dort der Nachweis einer Zielverträglichkeit mittels einer gutachterlichen Auswirkungsanalyse, mit der nachgewiesen wird, dass die anvisierte Nutzungsänderung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstadt und das Nahversorgungszentrum hätte.

Sowohl die gebietsinterne Verschiebung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten als auch die Inanspruchnahme von Leerständen durch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und/oder

zentrenrelevanten Sortimenten wäre im Wege der Befreiung allerdings nur beschränkt auf eine Revitalisierung von bestehenden Immobilien vorstellbar.

Neuansiedlungen in extra für diese Nutzungen errichteten Gebäude sind von dieser Befreiungsregelung ausgeschlossen, da eine derartige Befreiung für Neuansiedlungen den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) zuwiderlaufen würde.

#### 4.4.5 Sonstiges Sondergebiet „Autohandel „SO 2“ (§ 11 BauNVO)

Die Zulässigkeiten innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Autohandel“ bleiben von der neu gefassten Plansystematik der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 weitgehend unberührt. Sowohl die Errichtung eines Autohandels bzw. Automarktes als auch die Möglichkeit eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu errichten, sind unverändert aus der 2. Bebauungsplanänderung übernommen worden. Gleiches gilt für die Begrenzung der maximalen zulässigen Nettoverkaufsflächen.

Neu in die Planung aufgenommen ist eine Regelung über die Zulässigkeit von Randsortimenten, für die bislang keine planerischen Aussagen getroffen wurden.

Ergänzend zu dem Hauptsortiment „Autohandel“ als nicht zentrenrelevantes Sortiment sind innerhalb des SO 2 jeweils auf maximal 10% der realisierten, jeweiligen Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevante und/oder nahversorgungsrelevante Randsortimente als zulässige Nutzung definiert.

Somit weitet die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes die Möglichkeiten für das Sortimentsangebot innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Autohandel“ auf und lässt dort mehr Sortimente als bislang zu.

#### 4.4.6 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel mit Getränkemarkt „SO 3“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Der Verbrauchermarkt innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel mit Getränkemarkt“ ist der zentrale Einzelhandelsbetrieb innerhalb des Plangebiets.

Bereits in der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 60 erfolgte die Ausweisung einer entsprechenden Sondergebietsfläche „Verbrauchermarkt“ im südlichen Zentrum des Plangebietes. Auch hinsichtlich der Einschränkung des Warensortiments wurden in der Ursprungsplanung gezielte Vorgaben festgesetzt. Im Ergebnis ermöglichte die Planung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Verbrauchermarkt) für den täglichen bis periodischen Bedarf. Als Kernsortiment wurden „Nahrungs- und Genussmittel“ als zulässig definiert und durch ein untergeordnetes Randsortiment ergänzt. Die Festsetzung der Sortimentsgruppen erfolgte im Ursprungsbebauungsplan auf Basis von Erfahrungswerten und durch Kennzeichnung in einer als Lageplan beigefügten Anlage der Begründung.

Mit der Überplanung des Ursprungsplanes durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 wurde diese Zielsetzung grundsätzlich beibehalten und durch die festgesetzte Zulässigkeit eines „Großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Lebensmittelbranche mit einem untergeordneten Non-Food-Sortiment und einem angegliederten Getränkemarkt“ konkretisiert. Auch wurde im Rahmen dieses 2. Änderungsverfahrens die Ansiedlung des Randsortimentes als „untergeordnetes Non-Food-Sortiment“ steuernd geregelt. Eine rechtlich abgesicherte und rechtssicher in die Planung aufgenommene Sortimentszuordnung ließ jedoch auch das 2. Änderungsverfahren vermissen. Vielmehr erfolgte die Festsetzung von Sortimenten basierend auf einer speziell für Eutin entwickelten „Orientierungshilfe“ der sogenannten „Eutiner Sortimentsliste“. Diese „Eutiner Sortimentsliste“ wurde als Planerläuterung in die Begründung zur Bauleitplanung übernommen und hatte somit keinen bindenden Charakter.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird nunmehr erstmalig ein gutachterlich ermitteltes Sortimentskonzept für das Plangebiet rechtsverbindlich umgesetzt und als Festsetzung in die Bauleitplanung aufgenommen.

Unter Beachtung der besonderen und langfristig erkennbaren Zielsetzungen, einen Großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche an der Industriestraße zu etablieren, erfolgt eine modifizierte und auf die Bestandssituation angepasste Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes. Bereits im Ursprungsbebauungsplan von 1999 sah die Planung mit einer Verkaufsfläche von 1.350 m<sup>2</sup> einen Einzelhandelsbetrieb als Verbrauchermarkt oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit vor. Diese planerische Zielsetzung wurde 2009 durch die Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes fortgesetzt und durch die Beschränkung der Zulässigkeit auf die Kernsortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ und „Getränke“ betont.

Das nunmehr erneut überarbeitete Planwerk hält an der grundsätzlichen Zielsetzung für das Sondergebiet SO 3 fest und ermöglicht dort, auch im Hinblick auf den Bestandsschutz, in Zukunft weiterhin einen „Großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche mit einem untergeordneten Non-Food-Sortiment und einem angegliederten Getränkemarkt“. Als Gebietstypik wird das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel mit Getränkemarkt wie folgt festgesetzt: „Das Sonstige Sondergebiet „SO 3“ dient der Unterbringung eines Großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Lebensmittelbranche und einem angegliederten Getränkemarkt.“

Innerhalb des SO 3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- ⇒ Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke auf einer Nettoverkaufsfläche (VK) bis 2.500 m<sup>2</sup> je Einzelhandelsbetriebe und mit einem Sortimentsangebot, welches die in der vorstehenden Sortimentsliste aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente (A1) enthält. Als Randsortimente sind zentrenrelevante Sortimente (A2) auf insgesamt maximal 20% der realisierten Verkaufsfläche zulässig.

- ⇒ Werbeanlagen
- ⇒ zwei Pylonenpaare als Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 12 m je Vorhaben jeweils in Zuordnung zur Johann-Spechts-Straße und zur Industriestraße jeweils
- ⇒ PKW-Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen im SO 1 und SO 3 verursachten Bedarf

Somit sind innerhalb des SO 3 lediglich zentrenrelevante Sortimente unzulässig.

Die Zulässigkeiten von Werbeanlagen incl. der Pylonenpaare sowie die Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeiten von Stellplätzen sind entsprechend den Inhalten der 2. Änderung des Bebauungsplanes geregelt und unverändert aus diesem Planwerk übernommen worden.

Die bereits unter Ziffer 4.4.4 für das SO 1 aufgeführten Festsetzungen für Ausnahmen zum erweiterten Bestandsschutz sind für das Sondergebiet SO 3 ebenfalls zutreffend. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 setzt dies entsprechend fest.

#### 4.5 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Ein weiteres städtebauliches Steuerungserfordernis über die Umsetzung der Inhalte des EHK in die verbindliche Bauleitplanung hinaus wird für das Plangebiet nicht gesehen. Das Maß baulichen Nutzung bleibt von dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 unberührt und gilt entsprechend der 2. Änderung unverändert fort.

### 5. Verkehrskonzept, Grünordnung sowie Infrastruktur

Die Inhalte und Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes, sowohl für die verkehrliche Erschließung als auch für die Grünordnung und die infrastrukturelle Versorgung des Plangebietes, gelten unverändert fort und sind nicht von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 betroffen.

### 6. 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.

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.

Bei den gewählten Festsetzungen geht die Stadt Eutin davon aus, dass kein Planungsschaden entsteht. Selbst wenn durch die gewählten Festsetzungen ein Planungsschaden ausgelöst wird, würde die Stadt Eutin entsprechend planen und das Einzelhandelskonzept durch die gewählte Festsetzungsmethodik in verbindliches Planungsrecht umsetzen.

### 7. Kosten

Durch die textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 entstehen der Stadt Eutin keine Kosten.

### 8. Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 29.09.2021 gebilligt.

Eutin, den **18. Okt. 2021**  
.....



  
(Carsten Behnk)  
Bürgermeister