

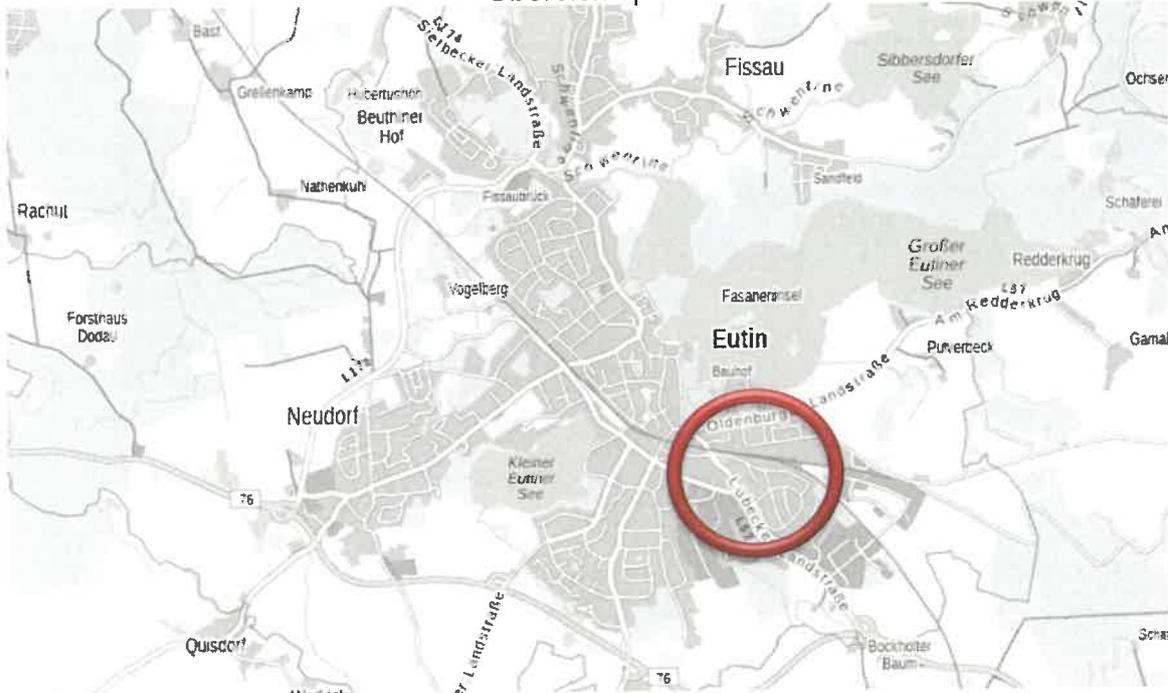


Begründung

zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Eutin

für ein Gebiet zwischen Charlottenstraße, Heintech, Lübecker Landstraße und dem
Weberhain

Übersichtsplan



Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss vom 04.03.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB vom 23.03.2021 bis zum 30.04.2021

Beteiligung Behörden, TöB u. Gemeinden § 4 (2), § 2 (2) BauGB vom 22.03.2021

Beschluss der Stadtvertretung § 10 (3) BauGB am 08.12.2021

1. Ausfertigung

Inhalt

I. Begründung	1
1. Planungsanlass	1
1.1 Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2019 (EHK 2.0)	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	4
1.3 Planverfahren	4
1.4 Plangeltungsbereich	5
2. Rechtliche Rahmendaten	6
2.1 Flächennutzungsplan	6
2.2 Bebauungsplan Nr. 114 - Ursprungsbebauungsplan	6
2.3 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 114	7
2.4 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 114	7
2.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	7
3. Anlass und Zielsetzung	7
3.1 Allgemeines	7
3.2 Ziel und Zwecke der Planung	7
4. Städtebauliche Konzeption	8
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.2 Fortschreibung / Anpassung der Sortimentszulässigkeiten	8
4.3 Notwendigkeit zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes Eutin aufgrund von Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den örtlichen Einzelhandel 10	
4.4 Art der baulichen Nutzung	10
5. Auswirkungen des Bebauungsplans	12
6. Kosten	12

I. Begründung

1. Planungsanlass

1.1 Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2019 (EHK 2.0)

Das Monitoring der Bauleitplanung fordert eine Überprüfung der zum Einzelhandel getroffenen Festsetzungen aller Bebauungspläne der Stadt Eutin.

Als ein Ergebnis dieser Evaluierung erfolgt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Eutin, um für diesen Geltungsbereich die gutachterlichen Aussagen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) in der Bauleitplanung rechtsverbindlich zu sichern.

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

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) wurde am 26.06.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das EHK 2.0 muss künftig bei allen Stadtentwicklungsplanungen im Stadtgebiet sowie bei der Neuaufstellung und Änderung von Bebauungsplänen uneingeschränkt berücksichtigt werden, um die städtebauliche Zielsetzung des Konzeptes im Planungsprozess erzielen zu können. Das EHK 2.0 ersetzt das am 27.02.2013 beschlossene Einzelhandelskonzept EHK (1.0).

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

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

beibehalten.

Geringfügig modifiziert wurden im Rahmen der Fortschreibung des EHK 2.0 die räumlichen Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches sowie des Nahversorgungszentrums „Weidestraße“ und des Sonderstandortes „Industriestraße“.

Neu aufgenommen als Gebiet mit besonderer Funktion für den Einzelhandel wurde der Bereich zwischen der Elisabethstraße und der Janusstraße. Dieser neue Bereich erhält im Rahmen der Gebietseinstufung des Einzelhandelskonzeptes eine bislang

nicht in Eutin verwendete Gebietstypik und wird als „ergänzender Nahversorgungsstandort“ deklariert.

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, künftig den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen und somit diese Branchen auch außerhalb der Eutiner Innenstadt zuzulassen. Gleiches gilt für den medizinisch-orthopädischen Bedarf. Für die gebietsintern bestehenden Betriebe sind neben dem gesetzlichen Bestandsschutz der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein ergänzend baulichen Änderung und /oder Modernisierung sowie einmalig geringfügige betriebliche Erweiterungen bauplanungsrechtlich in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 beibehalten worden.

Die erarbeitete Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) wurde in Abstimmung mit den Zielsetzungen und Grundsätzen der rechtlichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen entwickelt. Demnach sollen zukünftige Planvorhaben basierend auf den landesplanerischen Zielsetzungen an den Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung bewertet und beurteilt werden.

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

„Grundsatz 1: Entwicklung der Eutiner Innenstadt

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

Grundsatz 2: Entwicklung der Nahversorgung

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

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

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

Grundsatz 3: Entwicklung der Sonderstandorte

Für den bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel an den Sonderstandorten Industriestraße und Plöner Landstraße sollten Modernisierungen und moderate Erweiterungen, die dem Erhalt und dem Bestandsschutz dienen, möglich sein. 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. 114 wurde mit der Zielsetzung aufgestellt einen bislang unbeplanten Innenbereich erstmalig zu überplanen und dort ein Mischgebiet auszuweisen. Hierbei sollte der gewerbliche und wohnliche Bestand gesichert werden und zudem die Möglichkeit geschaffen werden, innerhalb eines ehemals öffentlich genutzten Schulgebäudes eine privat geführte Schule der Erwachsenenbildung anzusiedeln. Diese Stätte der Erwachsenenbildung hat sich dort zwischenzeitlich etabliert. In dem der Lübecker Landstraße zugewandten Bereich des Plangebietes hat sich die Geschäftsstelle des benachbarten Arbeiterwohlfahrtskindergarten eingerichtet. Der zentrale Bereich der Fläche ist mit einem Einzelhandelsbetrieb für Papier- und Bastelbedarf innerhalb eines ursprünglichen Aldi-marktes sowie einem Cateringservices und der Postverteilstelle genutzt. Die Postverteilstelle beabsichtigt kurzfristig an den in Bau befindlichen neuen Standort im Eutiner Gewerbegebiet umzuziehen, so dass hier mit einer Leerstandsimmobilie zu rechnen ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 wurde ausschließlich mit der Zielsetzung aufgestellt, die Inhalte des EHK 1.0 in die Festsetzungssystematik der Bauleitplanung zu überführen. Weitere städtebauliche Ziele waren nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Planungsinhalt des ersten Änderungsverfahrens war die vollständige Neufassung der textlichen Festsetzungen (Zulässigkeitskatalog der Art der baulichen Nutzung). Ergänzend zum formellen Bestandsschutz durch erteilte Baugenehmigungen wurden für bestehende und genehmigte Einzelhandelsbetriebe bestandserhaltende Festsetzungen aufgenommen.

Mit der Fortschreibung des EHK 2.0 wurden diese einzelhandelsbezogenen Inhalte zwar in der Grundsystematik beibehalten, jedoch neu justiert. Die bestandserhaltenden Festsetzungsinhalte wurden in den Terminus der fortgeschriebenen Planung überführt und sachlich angepasst übernommen.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Eutin hat am 04.03.2021 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 beschlossen.

Planungsziel ist die auf Grundlage des EHK 2.0 erforderliche Änderung der Bauleitplanung zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

1.3 Planverfahren

Die 2. Änderung beinhaltet ausschließlich textliche Festsetzungen im Teil B (Text) und umfasst die gesamte Fläche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 114 sowie den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114.

Sowohl mit der 1. Änderung als auch mit der 2. Änderung wurden keine Änderungen oder Ergänzungen der zeichnerischen Planinhalte vorgenommen, somit gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes unverändert fort. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes, mit Ausnahme der geänderten und neu gefassten Ziffer „1. Art der baulichen Nutzung, 1.1 „Mischgebiet“ gelten ebenfalls unverändert fort.

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 werden mit dieser 2. Änderung planungsrechtlich vollständig ersetzt, da die Textinhalte der 1. Änderung sich nur auf die Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben auf Grundlage des EHK 1.0 beschränkten.

Auf die graphische Übernahme der Planinhalte der Planzeichnung des Ursprungsplanes in das vorliegende Planwerk wird aus Gründen der Eindeutigkeit verzichtet.

Ergänzend zum formellen Bestandsschutz durch erteilte Baugenehmigungen werden bestandserhaltende Festsetzungen zum erweiterten Bestandschutz aufgenommen.

Die 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt, da durch die Änderung des Bauleitplanes außerschließlich Maßnahmen zur Innenentwicklung definiert werden und steuernd in die baugebietsinterne Innenentwicklung eingegriffen wird.

Inhaltlich werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 die bestehen Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben, auf Basis des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) modifiziert, konkretisiert und nach dem allgemeinen Gebot der Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB neu gefasst. Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf textliche Regelungen, die sich auf die Nutzung und das Fortgelten bereits bestehender Festsetzungen beziehen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise oder Erschließung werden nicht getroffen bzw. geändert und gelten unverändert, den Inhalten des Ursprungsplanes entsprechend fort. Auch werden weder die Höchstmaße für die zulässige Grundfläche noch die voraussichtlichen versiegelten Flächen geändert. Somit sind die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB gegeben.

Mit der Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 nicht gegen den Artenschutz verstoßen.

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

1.4 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich abseits der „historischen Kernstadt“ und dennoch in zentraler Lage von Eutin. Das bauliche Umfeld ist durch überwiegend Wohnbebauung unterschiedlichster Bauweisen geprägt. Neben mehrgeschossigen Wohngebäuden ist dort auch Einzelhausbebauung auf sehr großzügig bemessenen Baugrundstücken vorzufinden.

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 114 ist zwischen der Charlottenstraße und Lübecker Landstraße straßenbegleitend weitgehend abgeschlossen. Lediglich einzelne Bereiche zur baulichen Nachverdichtung, insbesondere auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Lübecker Landstraße und auf einer als Stellplatz genutzten Fläche an der Lübecker Landstraße, bieten noch Entwicklungspotenziale.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die das Gebiet umschließenden

Straßen „Lübecker Landstraße, Charlottenstraße und Heintech“. Gebietsintern befinden sich keine öffentlichen Verkehrswege.

Die in der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes festgesetzten Baufenster sichern die baulichen Bestandsstrukturen und bieten diesen Erweiterungspotenziale. Ursprünglich ist die Bebauung auf den gesetzlichen Grundlagen des § 34 BauGB entstanden. Die planerische Absicherung über einen Bebauungsplan wurde erst mit der Aufstellung des B 114 in der Zeit 2010, insbesondere wegen künftiger Nutzung der nicht mehr betriebenen Charlottenschule, eingeleitet.

Das im Ursprungsplan als „Einfaches Kulturdenkmal“ gekennzeichnete „ehemalige Armenhaus“ (Charlottenstraße 4), hat mit der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes vom 30.01.2015 einen höheren Schutzstatus erlangt und wird künftig unter der Objekt Nr. 29261 in der Denkmalliste des „Landesamt für Denkmalpflege SH“ als Kulturdenkmal geführt. Die Bestandssicherung dieses Kulturdenkmals wird durch die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG SH 2015, in der Fassung vom v. 01.09.2020, GVOBl. S. 508), insbesondere § 12 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“ gewahrt.

Innerhalb des Plangebietes kündigt sich durch die mittelfristig beabsichtigte Umsiedlung des Postverteilzentrums ein Strukturwandel an. Städtebauliches Ziel ist die bauliche Inanspruchnahme freiwerdender innerstadtnaher Potenziale zur Nachverdichtung mit wohnbaulichem Schwerpunkt.

Angrenzend an das Plangebiet setzen sich die klassischen Mischgebietsstrukturen mit bestehenden gewerblichen Ansiedlungen und Wohnnutzungen, auch im Segment von mehrgeschossigen Wohngebäuden, fort.

2. Rechtliche Rahmendaten

2.1 Flächennutzungsplan

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

2.2 Bebauungsplan Nr. 114 - Ursprungsbebauungsplan

Im Ursprungsbebauungsplan erfolgt die Ausweisung eines zusammengefassten Mischgebiets untergliedert hinsichtlich zulässiger Grundfläche sowie der zugelassenen Nebenanlagen. Die festgesetzten Steuerungsmöglichkeiten der Art der baulichen Nutzung umfassen den gebietsübergreifenden Ausschluss von Vergnügungsstätten jeglicher Art. Im Übrigen erfolgte keine Einschränkung der Art der baulichen Nutzung, so dass die mischgebietstypischen Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung § 6 ‚Mischgebiet‘, gebietsübergreifend zulässig waren.

2.3 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 114

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 wurde erstmalig das Einzelhandelskonzept in die Planungssystematik dieses Bebauungsplanes übernommen. Zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungszentren erfolgte eine Einschränkung der Sortimentszulässigkeiten innerhalb des Plangebietes durch Einschränkungen der zulässigen Einzelhandelsbetriebe.

2.4 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 114

Die differenzierte Betrachtung der Sortimentszulässigkeiten wurde mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes teilweise in Frage gestellt sowie konkretisiert. Diese Feinsteuerung gilt es mit der 2. Änderung an das fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept anzupassen und planungsrechtlich festzusetzen.

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

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

Nach Einarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sowie der sich aus diesem Konzept entwickelnden Festsetzungen in die verbindliche Bauleitplanung werden auch diese mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 gewählten Festsetzungen im Rahmen eines Monitorings stetig evaluiert.

3. Anlass und Zielsetzung

3.1 Allgemeines

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 wird der planungsrechtliche Rahmen geschaffen, bei künftigen Vorhaben die Inhalte des EHK 2.0 rechtsverbindlich berücksichtigen zu können.

Das Plangebiet der 2. Änderung entspricht dem Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 sowie dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 ersetzt die Inhalte der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 vollständig.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 114 gilt mit Ausnahme der neu gefassten Zulässigkeiten innerhalb des Mischgebietes auch künftig unverändert fort.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist im Planwerk geregelt, dass alle großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m² unzulässig sind und in dem Segment unterhalb von 800 m² nur bestimmte Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

4.2 Nettoverkaufsfläche (Verkaufsfläche)

Die Definition der Nettoverkaufsfläche entspricht der bauordnungsrechtlichen Beurteilung und ist aus dieser nachrichtlich übernommen. Demnach ist die Verkaufsfläche die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf. Hierzu zählen auch die Ausstellungs- und Schauflächen jeglicher Art der Warenpräsentation, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Verkehrsflächen, Gänge, Packzonen hinter den Kassen sowie Warenpräsentationen im Freien und Verkauf im Freien, soweit die genannten Flächen von den Kunden frei zugänglich sind.

Flächen, auf denen Ware sichtbar ausliegt und in denen das Personal Ware bearbeitet gehören ebenfalls dazu, auch wenn sie von Kunden aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen.

Nicht zu den Verkaufsflächen zählen reine Lagerflächen, Büro- und Sozialräume sowie Haustechnikräume und überdachte Flächen zum Abstellen von Einkaufswagen.

4.2 Fortschreibung / Anpassung der Sortimentszulässigkeiten

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 wird die grundsätzliche Plansystematik der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 beibehalten.

Es erfolgt die textliche Festsetzung der hinsichtlich der Unzulässigkeiten von nahversorgungsrelevanten und /oder zentrenrelevanten Sortimente sowie eine Steuerung der eingeschränkten Zulässigkeiten von Randsortimenten innerhalb des Plangebietes.

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 erwünscht.

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

Auf die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 114, 1. Änderung 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 Veränderungen 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 diese 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.114 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortimentsangebot, welches die nahversorgungsrelevanten Sortimente - Nahrung und Genussmittel- (A1) und/oder zentrenrelevante Sortimente (A2) enthält nicht zulässig. Als Randsortimente sind nahversorgungsrelevante Sortimente (A1) und/oder zentrenrelevante Sortimente (A2) auf insgesamt maximal 10% der realisierten Verkaufsfläche zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit der Verkaufsfläche von mehr als 800 m² sind unzulässig.

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

(A 1) Nahversorgungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel

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

(A 2) Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung, Wäsche
Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
- Schuhe
Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
- Sportbekleidung und –schuhe, Sportgeräte
Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung)
Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (WZ 47.64.2)
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0)
Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0)
(hier nur Vorhänge)
- Bücher
Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
- Spielwaren
Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
- Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3)
Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1)
Antiquariate (WZ 47.79.2)
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2)

- Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. 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 Einzelhandelssektor unterliegenden stetigen Wandel neu auf den Markt kommenden Sortimentsgruppen und/oder Änderungen von Einzelhandelsstrukturen in Eutin, müsste eine Evaluierung der Planung und ggfls. eine erneute Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vorgenommen werden.

5. Auswirkungen des Bebauungsplans

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

6. Kosten

Durch die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 entstehen der Stadt Eutin voraussichtlich keine Kosten.

Eutin, den **19. Jan. 2022**




(Carsten Behnk)
Bürgermeister