# SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 60

**Präambel:** Aufgrund von § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) vom 28.02.2023 (GVOBl. S-H., S. 57), § 1 Abs. 3 und § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Stadtvertretung geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.06.2026 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 der Stadt Eutin für ein Gebiet zwischen Bürgermeister-Steenbock-Straße und Johann-Specht-Straße sowie südlich Johann-Specht-Straße und östlich Industriestraße, und ein Gebiet westlich der Lübecker Landstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung erlassen:

## Planzeichnung Teil A M.: 1:1000

**Die Festsetzungen der Planzeichnung Teil A des Ursprungsbebauungsplanes B-Plan Nr. 60 gelten unverändert fort.**

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALKIS vom 30.04.2021 -aktualisiert 20.04.2026
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein




### Planzeichenerklärung

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GE E — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### Hinweise:

**1. Nettoverkaufsfläche**

(1) Die Nettoverkaufsfläche ist die Fläche, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf. Hierzu zählen auch die Ausstellungs- und Schaufläche 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 für Kunden frei zugänglich sind.

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

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

**2. Einsichtnahme von DIN- und Rechtsvorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können bei der Stadtverwaltung Eutin, Markt 1, 23701 Eutin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bauleitplanunurkunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls bei der Stadt Eutin zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## Teil B Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Alle im Ursprungsbebauungsplan und dessen 3. Änderung nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen werden mit dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 ersetzt.

- Ursprungsbebauungsplan Nr. 60: Ziffer 1.2 „Gewerbegebiet" und Ziffer 1.3. „Eingeschränktes Gewerbegebiet"
- Bebauungsplan Nr. 60, 3. Änderung: Ziffer 1.2 „Gewerbegebiet" und Ziffer 1.3 „Eingeschränktes Gewerbegebiet" sowie Ziffer 1.2.1 und Ziffer 1.3.1. „Ausnahmen von den Festsetzungen gem. Ziffer 1.2 zum erweiterten Bestandsschutz"

Die übrigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 60 gelten unverändert fort. Die Art der baulichen Nutzung mit den Ziffern 1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) und 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) werden wie folgt neu gefasst:

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)**

**1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

(1) Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortimentsangebot, welches die in der nachstehenden Sortimentsliste aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente -Nahrung und Genussmittel- (A1) und/oder zentrenrelevante Sortimente (A2) enthält, sind nicht zulässig. Als Randsortimente sind nahversorgungsrelevante Sortimente (A1) und /oder zentrenrelevante Sortimente (A2) auf insgesamt maximal 10% der realisierten Verkaufsfläche zulässig.

(A1) Nahversorgungsrelevante Sortimente -Nahrungs- und Genussmittel-
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

(A 2) Zentrenrelevante Sortimente
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportgeräte
- Haus- und Heimtextilien
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Zubehör
- Augenoptik und Hörgeräteakustik
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente

(2) Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind", ist allgemein zulässig.

(3) Einzelhandelsbetriebe mit der Verkaufsfläche von mehr als 800 m² sind unzulässig.

(4) Tankstellen sind unzulässig.

(5) Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO „Vergnügungsstätten" ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

**1.2.1. Ausnahmen von den Festsetzungen der Ziffer 1.2 zum erweiterten Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)**

(1) Ausnahmsweise ist eine bauliche Änderung und Erneuerung von Einzelhandelsbetrieben, welche die in der vorstehenden Ziffer 1.2 aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente -Nahrung und Genussmittel- (A1) und/oder zentrenrelevante Sortimente (A2) enthalten, zulässig, sofern der Einzelhandelsbetrieb zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bestandskräftig zulässig realisiert oder bauordnungsrechtlich genehmigt worden ist.

(2) Für die gemäß Ziffer 1.2.1. (1) zulässigen baulichen Änderung/Erneuerung kann nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes einmalig eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von maximal 10 % der bauordnungsrechtlichen genehmigten Verkaufsfläche zugelassen werden.

**1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 bis 6 und 9 BauNVO)**
Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE E) dienen der Unterbringung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(1) Zulässig sind das Wohnen nicht wesentlich störenden Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von maximal 60 db(A) am Tage und von maximal 45 db(A) in der Nacht.

(2) Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortimentsangebot, welches die in der vorstehenden Sortimentsliste unter Ziffer 1.2 aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente -Nahrung und Genussmittel- (A1) und/oder zentrenrelevante Sortimente (A2) enthält, sind nicht zulässig. Als Randsortimente sind nahversorgungsrelevante Sortimente (A1) und/oder zentrenrelevante Sortimente (A2) auf insgesamt maximal 10% der realisierten Verkaufsfläche zulässig.

(3) Einzelhandelsbetriebe mit der Verkaufsfläche von mehr als 800 m² sind unzulässig.

(4) Tankstellen sind unzulässig.

(5) Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ist allgemein zulässig.

(6) Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO „Vergnügungsstätten" ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

**1.3.1. Ausnahmen von den Festsetzungen der Ziffer 1.3 zum erweiterten Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)**

(1) Ausnahmsweise ist eine bauliche Änderung und Erneuerung von Einzelhandelsbetrieben, welche die in der vorstehenden Ziffer 1.2 aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente -Nahrung und Genussmittel- (A1) und/oder zentrenrelevante Sortimente (A2) enthalten, zulässig, sofern der Einzelhandelsbetrieb zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bestandskräftig zulässig realisiert oder bauordnungsrechtlich genehmigt worden ist.

(2) Für die gemäß Ziffer 1.3.1. (1) zulässigen baulichen Änderung/Erneuerung kann nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes einmalig eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von maximal 10 % der bauordnungsrechtlichen genehmigten Verkaufsfläche zugelassen werden.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 03.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses wurde mit der erforderlichen ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 13a Abs. 3 BauGB verbunden und ist durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am 25.03.2022 erfolgt. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

2. Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 03.06.2021 wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 mit Begründung wurde beschlossen und zur Auslegung sowie zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Stadtverwaltung Eutin, Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung und Klimaschutz, Eingangsbereich Lübecker Straße 17, 23701 Eutin, in der Zeit vom 04.04.2022 bis einschließlich 03.05.2022 während der Sprechstunden (montags - donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr, freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr) zur Einsichtnahme ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 25.03.2022 durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.vg-eutin-suesel.de und auf der Internetseite von B-Planpool unter www.b-plan-services.de ins Internet eingestellt. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 01.04.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.06.2026 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Eutin, 10. Sep. 2026 Siegel (S. Radestock) - Bürgermeister -

6. Die Stadtvertretung hat die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 der Stadt Eutin für ein Gebiet zwischen Bürgermeister-Steenbock-Straße und Johann-Specht-Straße sowie südlich Johann-Specht-Straße und östlich Industriestraße, und ein Gebiet westlich der Lübecker Landstraße, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), am 24.06.2026 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, 10. Sep. 2026 Siegel (S. Radestock) - Bürgermeister -

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Eutin, 10. Sep. 2026 Siegel (S. Radestock) - Bürgermeister -

8. Der Beschluss über den Bebauungsplan durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24. Sep. 2026 im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden; gleiches gilt für die Angabe der Internetadresse der Stadt Eutin, unter der vorgenannte Unterlagen jederzeit und dauerhaft einsehbar sind. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 22. Sep. 2026 in Kraft getreten.

Eutin, 22. Sep. 2026 Siegel (S. Radestock) - Bürgermeister -

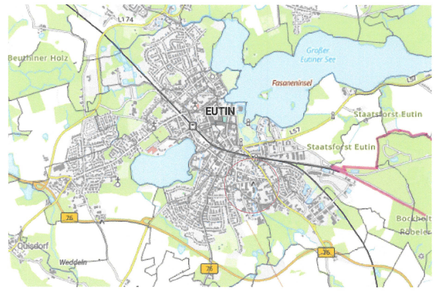
1. Ausfertigung

# Satzung

## über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Eutin

**für ein Gebiet zwischen Bürgermeister-Steenbock-Straße und Johann-Specht-Straße sowie südlich Johann-Specht-Straße und östlich Industriestraße, und ein Gebiet westlich der Lübecker Landstraße**

**Übersichtsplan**




Ausgearbeitet vom Fachbereich Bürgerservice, Bauen, Stadtentwicklung und Tourismus
FD Stadt- und Gemeindeplanung der Verwaltungsgemeinschaft Eutin / Süsel, Markt 1, 23701 Eutin