1. Ausfertigung

STADT EUTIN

Begründung

zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Eutin

für das Gewerbegebiet am Ortsausgang zwischen der Lübecker Landstraße und der Bahnlinie Eutin-Lübeck



Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss vom 18.11.2021
- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB vom 30.03.2022 bis 29.04.2022
- Beteiligung Behörden, TöB u. Gemeinden § 4 (2), § 2 (2) BauGB vom 29.03.2022
- Beschluss der Stadtvertretung § 10 (3) BauGB am 24.06.2026

Inhalt

I. Begründung 1

1. Planungsanlass 1
   1.1 Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2019 (EHK 2.0) 1
   1.2 Aufstellungsbeschluss 3
   1.3 Planverfahren 4
   1.4 Hinweis zur Begründung 5
   1.5 Plangeltungsbereich 5
2. Rechtliche Rahmendaten 6
   2.1 Flächennutzungsplan 6
   2.2 Bebauungsplan Nr. 31 - Ursprungsbebauungsplan 7
   2.3 Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung 8
   2.4 Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung 9
   2.5 Bebauungsplan Nr. 31, 3. Änderung 10
   2.6 Bebauungsplan Nr. 31, 4. Änderung 11
   2.7 Bebauungsplan Nr. 31, 5. Änderung 12
   2.8 Bebauungsplan Nr. 31, 6. Änderung 12
   2.9 Bebauungsplan Nr. 31, 7. Änderung (keine textlichen Festsetzungen) 14
   2.10 Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB 14
3. Anlass und Zielsetzung 15
   3.1 Allgemeines 15
   3.2 Ziel und Zwecke der Planung 15
4. Städtebauliche Konzeption 15
   4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 15
   4.2 Fortschreibung / Anpassung der Sortimentszulässigkeiten 15
   4.3 Notwendigkeit zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes Eutin aufgrund von Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den örtlichen Einzelhandel 17
   4.4 Art der baulichen Nutzung 18
   4.5 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 22
5. Verkehrskonzept, Grünordnung sowie Infrastruktur 22
6. Auswirkungen des Bebauungsplans 22
7. Kosten 22

I. Begründung

1. Planungsanlass

1.1 Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2019 (EHK 2.0)

Im Rahmen des Monitorings der Bauleitplanung ist eine Überprüfung der zum Einzelhandel getroffenen Festsetzungen erforderlich. Im Ergebnis dieser Evaluierung erfolgt die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Eutin und die Umsetzung der gutachterlichen Aussagen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) in der Bauleitplanung.

Mit dem Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) wurde das bestehende Einzelhandelskonzept konkret betrachtet und einer turnusmäßigen Prüfung (siehe Beschluss des Einzelhandelskonzeptes vom 27.02.2013) unterzogen, um die im Ursprungskonzept vorgesehenen städtebaulichen Rahmendaten mit der Entwicklung des Einzelhandels und der Marktsituation in Eutin abzugleichen.
Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) wurde am 26.06.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es ist künftig bei allen Stadtentwicklungsplanungen im Stadtgebiet sowie bei der Neuaufstellung und Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Das EHK 2.0 ersetzt das am 27.02.2013 beschlossene Einzelhandelskonzept EHK 1.0.

Grundsätzlich wurden bei Aufstellung des EHK 2.0 die mit dem EHK 1.0 für die Stadt Eutin festgelegte Grundstrukturen mit

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

beibehalten.

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

Neu in die Zuordnung von Gebieten mit besonderen Funktionen für den Einzelhandel wurde der ergänzende Nahversorgungsstandort an der Elisabethstraße (NORMA) als ein solitärer Nahversorgungsstandort in integrierter Wohngebietslage aufgenommen.

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

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

Hierzu hat das EHK 2.0 Grundsätze im Sinne von Leitlinien konkret für das Stadtgebiet von Eutin herausgearbeitet, die nachfolgend aus dem Gutachten der CIMA zitiert dargelegt werden:

„Grundsatz 1: Entwicklung der Eutiner Innenstadt
Die Innenstadt genießt Entwicklungspriorität. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollte ausschließlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (Hauptzentrum) realisiert werden. Der Entwicklung nicht integrierter Standortagglomerationen sollte entgegengewirkt werden.

Grundsatz 2: Entwicklung der Nahversorgung
Die Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Lebensmittel, Drogerieartikel, Apothekenwaren, Blumen und Zeitschriften) sollte nach Möglichkeit in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Weidestraße erfolgen.
Planerisch ist darüber hinaus ein solitärer Nahversorgungsstandort in Eutin festgelegt, der eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernimmt. Der ergänzende Nahversorgungsstandort ist im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Versorgungssituation zu sichern; das Baurecht sollte so gestaltet sein, dass der Erhalt der Nahversorgungsfunktion für die Stadt Eutin gesichert ist.
Weitere Nahversorgungsstandorte sollten im Stadtgebiet nur dann realisiert werden, wenn eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner im Nahbereich des Planvorhabenstandortes heute nicht gewährleistet ist und die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.

Grundsatz 3: Entwicklung der Sonderstandorte
Für den bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel an den Sonderstandorten Industriestraße und Plöner Landstraße sollten Modernisierungen und moderate Erweiterungen, die dem Erhalt und dem Bestandsschutz dienen, möglich sein. Darüber hinaus sollten keine Neuansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten realisiert werden. Zentrenrelevanter Einzelhandel sollte auch zukünftig nicht genehmigt werden. Darüber hinaus besteht Bestandsschutz.
Für den Sonderstandort Industriestraße besteht Gestaltungspotenzial im großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.
Zusätzliche Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel sollten im Sinne einer Konzentration der Einzelhandelssiedlungen auf bestehende Standorte nicht ausgewiesen werden.

Grundsatz 4: Zentrenverträglichkeit
Grundsätzlich ist bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt wird. Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbsschutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen." (Zitat Seite 77 EHK 2.0).

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde erstmalig die konzeptionelle Planung des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Konzept zur Selbstbindung der Stadt Eutin in die verbindliche Bauleitplanung für diesen Bereich des Stadtgebietes aufgestellt. Diese Änderung wurde am 15.07.2016 mit dem Planungsziel beschlossen, die Bauleitplanung an die vorhandenen Nutzungsstrukturen anzupassen sowie den Inhalt des EHK 1.0 in die Festsetzungssystematik der Bauleitplanung zu überführen und somit eine Reglementierung durch Festsetzungen im Segment der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu definieren. Zur Umsetzung des Planungsziels „Anpassung an die vorhandenen Nutzungsstrukturen" wurde das bislang entlang der Bahnlinie Lübeck-Eutin ausgewiesen Industriegebiet (GI) als Gewerbegebiet (GE) geändert. In Übrigen wurde die Planungssystematik zur Zulässigkeit von Sortimenten innerhalb der Gewerbegebiete und Industriegebiete mit den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes (EHK 1.0) abgeglichen und entsprechen geändert bzw. neu gefasst.

Das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31a. Bei der städtischen konzeptionellen Planung zur Berücksichtigung des EHK 2.0 in der Bauleitplanung werden diese Bereiche als zusammenhängendes Gewerbegebiet betrachtet.

Ergänzend zu der Anpassung der Sortimentsliste wird mit der 8. Änderung auch eine Veränderung hinsichtlich des Flächenanteils der zulässigen Randsortimente, bezogen auf die realisierte Verkaufsfläche für zulässigerweise gehandelte Sortimente, vorgenommen.

Innerhalb des Plangebietes des 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 befinden sich zum Aufstellungszeitpunkt weder genehmigte noch faktisch vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Segment der Großflächigkeit über 800 m² Verkaufsfläche und unterhalb der Großflächigkeit, so dass keine unmittelbare Betroffenheit einzelner Betriebe gegeben ist.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Eutin hat am 18.11.2021 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 beschlossen.

Planungsziel ist die erforderliche Änderung der Bauleitplanung zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf Basis des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes. Das Plangebiet der 8. Änderung entspricht nahezu dem Geltungsbereich der 6. Änderung.

Lediglich eine bislang mit der 5. und 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 überplanten Fläche, die in der 6. Änderung keine Berücksichtigung fand, wurde zusätzlich mit in den Plangeltungsbereich aufgenommen. Somit gilt künftig für den gesamten Bereich der im Ursprungsbebauungsplanes Nr. 31 festgesetzten Baugebiete eine einheitlichen Festsetzungsmatrix.

1.3 Planverfahren

Die 8. Änderung beinhaltet ausschließlich textliche Festsetzungen im Teil B (Text) und umfasst die gesamte als Baugebiet festgesetzte Fläche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 31.

Als Plangrundlage dient die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK).

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.

Ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß §§ 13 BauGB kommt trotz der Festsetzung von vorwiegend steuernden Maßnahmen hinsichtlich der Einzelhandelszulässigkeiten nicht in Betracht, zumal noch weitere Festsetzungen von zulässigen Nutzungen in der Planung festgesetzt werden und darüber hinaus die Planung, bezogen auf die fortgeltenden Inhalte der Ursprungsplanung sowie dessen Änderungen, weitere die Grundzüge der Planung umfassenden Planinhalte umfasst.

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) beeinträchtig werden.

Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes sowie der zusammenfassendenden 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 nicht gegen den Artenschutz verstoßen.

1.4 Hinweis zur Begründung

Da durch die 8. Änderung lediglich Änderungen bezüglich der Art der Nutzung, genauer des Einzelhandels erfolgen und die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 31 und dessen Änderungen und Ergänzung unverändert fortgelten, bezieht sich die Begründung nur auf die mit der 8. Bebauungsplanänderung vorgenommenen Änderungen. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan sowie zur 1. bis 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 verwiesen.

1.5 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Orteingang von Eutin und bildet im Zusammenwirken mit den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 31a und Nr. 90 den Schwerpunkt der gewerblichen und industriellen Bebauungsmöglichkeit in Eutin.

Die Planung bildet, abweichend von den Planinhalten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, die die Themenbereiche „Neuordnung der Nutzungen innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes in Orientierung an den Bestandsstrukturen“ und „Umsetzung der Inhalte des Einzelhandelskonzeptes mit Vornahme von Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Steuerung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben“ umfasste, mit der Umsetzung der Fortschreibung des EHK 2.0 in die Bauleitplanung nur eine Feinsteuerung dieses übergeordneten Themenschwerpunktes.

Die Anbindung des Plangebietes an die Lübecker Landstraße und somit an das überörtliche Wegenetz erfolgt über zwei getrennte Erschließungsstraßen.

Eine der Haupterschließungsstraßen ist die Louise-Wagner-Straße. Dieser Straßenverlauf wurde im Rahmen der 2. Änderung des B-Plan 31 neu aufgenommen. Ergänzend zur Erschließungsfunktion der straßenbegleitenden Gewerbegebietsnutzung dient die Louise-Wagner-Straße als verbindendes Element zwischen der Lübecker Landstraße und der gebietsinternen Erschließung des Neubaugebietes „Heinteichkoppel“, Bebauungsplan Nr. 113 (Rechtskraft 28.02.2014) und dessen 1. vereinfachten Änderung (Rechtskraft 27.01.2016).
Der Kernbereich des Gewerbe-/Industriegebietes wird über die Röntgenstraße als Haupterschließungselement an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Von

dieser zentralen Straße zweigen die Otto-Hahn-Straße (mit Fortsetzung im Norden über die Max-Planck-Straße) und die Ohmstraße als Stichstraßen ab. Durch Fortführung der Röntgenstraße über die Bahnlinie wird das interkommunale Gewerbegebiet der Gemeinde Süsel und der Stadt Eutin (Bebauungsplan Nr. 90) mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz verbunden.

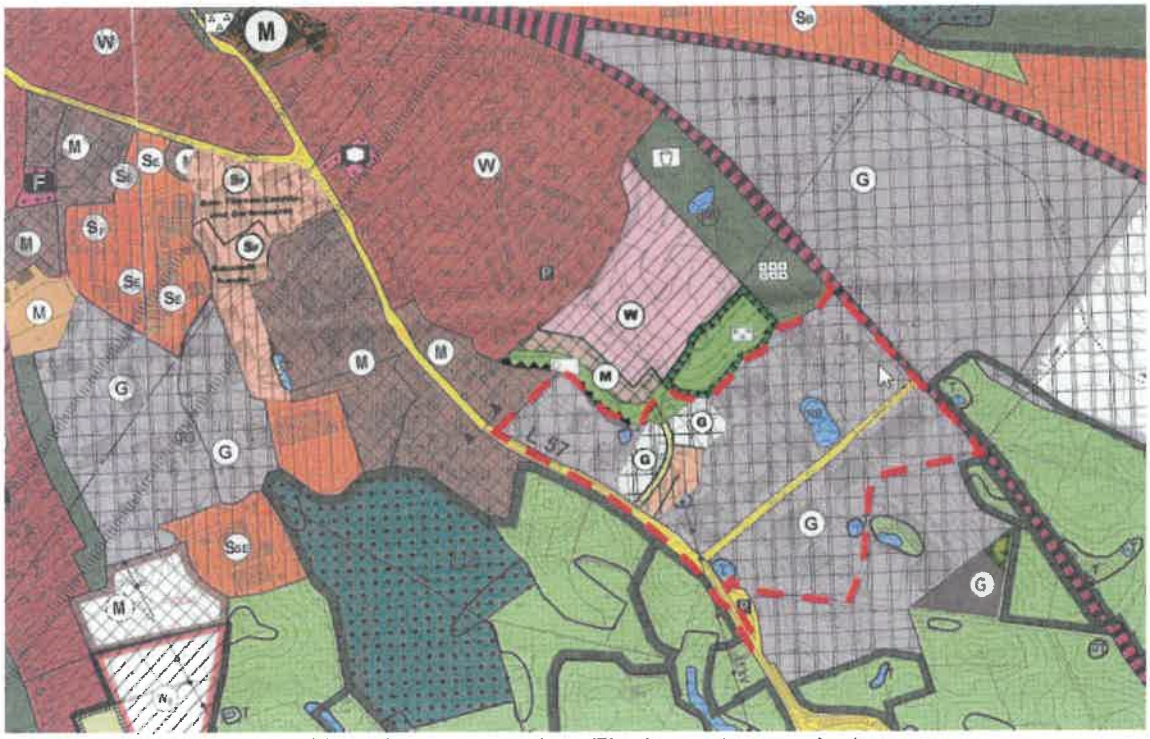
Die zusammengefasst festgesetzten Baufenster ermöglichen umfassende bauliche Ausnutzungen der Flächen. Diese Festsetzungssystematik erstreckt sich sowohl auf die eingeschränkten und sonstigen Gewerbegebiete als auch auf die Industriegebiete.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die Festsetzungsmethodik erfolgt bestandsorientiert und berücksichtigt die vorliegenden Baugenehmigungen innerhalb des Plangebietes.

2. Rechtliche Rahmendaten

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als „gewerbliche Baufläche“ dar.



(Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan)

2.2 Bebauungsplan Nr. 31 - Ursprungsbebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan sah eine Differenzierung der Bauflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten vor. Mit dieser Plankonzeption verfolgte die Stadt Eutin eine Staffelung der Nutzungsintensität. Die Industriegebiete wurden hierbei als störende Nutzung zur freien Landschaft angeordnet. Rückblickend ist jedoch festzustellen, dass sich eine industrielle Nutzung im klassischen Sinne kaum innerhalb des Gewerbegebietes angesiedelt hat und die Angebotsplanung nicht angenommen wurde. Faktisch bildet die gewerbliche Nutzung, durchmischt mit Dienstleitungsbetrieben und Handwerksbetrieben, die tatsächliche Nutzung ab. Das Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurde in dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 31 flächendeckend als zulässig festsetzt und vor Ort angenommen.

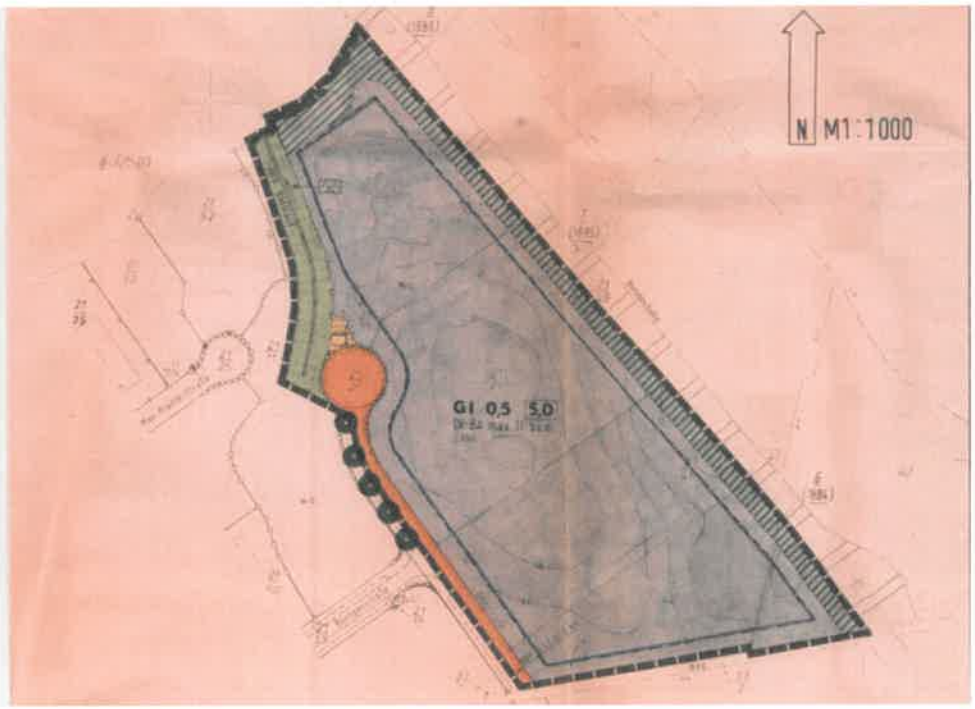


(Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 31 vom 30.07.1992)

2.3 Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde der Bereich östlich der Röntgenstraße, zwischen der Ohmstraße und der Bahnlinie Lübeck-Kiel überplant und als zusammengefasste Baufläche ausgewiesen. Von der im Ursprungsplan dort angedachten Fortführung der Röntgenstraße zur Bahnlinie, in Verbindung mit der Nutzung einer Verladerampe, wurde im Rahmen dieser Planüberarbeitung zugunsten einer Ausweisung der überbaubaren Grundstücksbereiche Abstand genommen.

Diese Idee der Fortführung der Röntgenstraße wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Interkommunales Gewerbegebiet" wiederaufgenommen. Durch Einbeziehung von Teilflächen des B-Planes 31 und deren Ausweisung als Zufahrt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 erfolgte eine erneute Überplanung des Bereiches östlich der Ohmstraße. In der Konsequenz konnte eine Verbindung zwischen den Gewerbegebieten der Stadt Eutin B-Plan 31, B-Plan 31a und B-Plan 90 sowie eine gesicherte Anbindung des interkommunalen Gewerbegebietes an das überörtliche Hauptverkehrsnetz und an das Stadtgebiet von Eutin umgesetzt werden.



(Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung vom 05.10.1994)

2.4 Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung

Für den Bereich „Einmündung der Louise-Wagner-Straße in die Lübecker Landstraße“ sind drei Änderungsverfahren zum Abschluss gebracht worden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden Neureglungen für die Zulässigkeiten von topographischen Veränderungen der Grundstücke abgefasst. Aufgrund der in der Örtlichkeit vorgefundenen Grundstücksgegebenheiten wurde für den Bereich der 2. Änderung von den strengen Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes abgesehen und die Festsetzung hinsichtlich der Topographie „offener“ formuliert.



(Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung vom 02.11.2002)

2.5 Bebauungsplan Nr. 31,3. Änderung

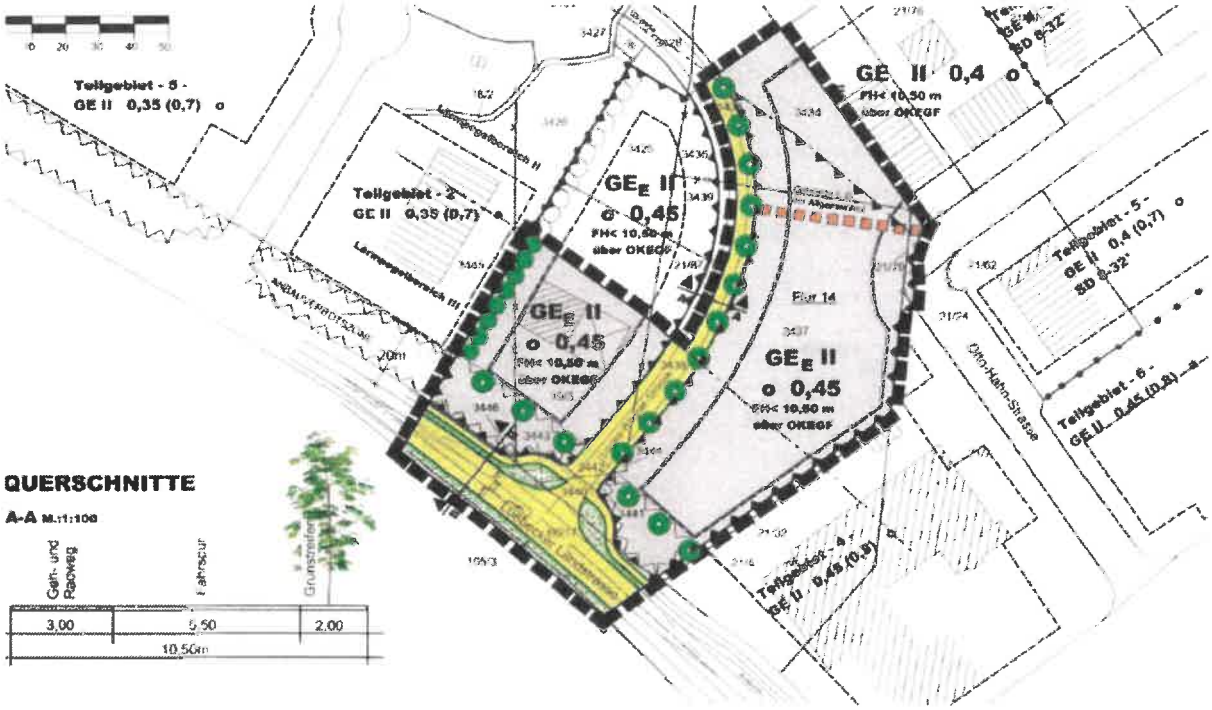
Die 3. Bebauungsplanänderung betrifft den identischen Änderungsbereich und beinhaltet eine Verlegung der Baugebietsanbindung in südliche Richtung sowie die Überplanung der Bauflächen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Zielsetzung dieses Änderungsverfahren war die Schaffung eines Angebotes zur Ansiedlung eines Sondergebietes „Handwerker-Dienstleistungszentrums". Die in diesem Zusammenhang überplanten Gewerbegebietsflächen westlich und nordöstlich der Louise-Wagner-Straße wurden in zwei „eingeschränkte Gewerbegebiete" geändert.



(Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 31, 3. Änderung vom 16.09.2009)

2.6 Bebauungsplan Nr. 31, 4. Änderung

Mit dem 4. Änderungsverfahren wurde die Sondergebietsfestsetzung aufgehoben und durch die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet" ersetzt. Die direkt über die Lübecker Landstraße erschlossenen gewerblichen Bauflächen (Teilgebiet -1- und -2- des Ursprungsplanes) sind bis dato von Änderungsverfahren ausgenommen, da bislang für diese überwiegend bebauten Flächen kein städtebauliches Planungserfordernis bestand.

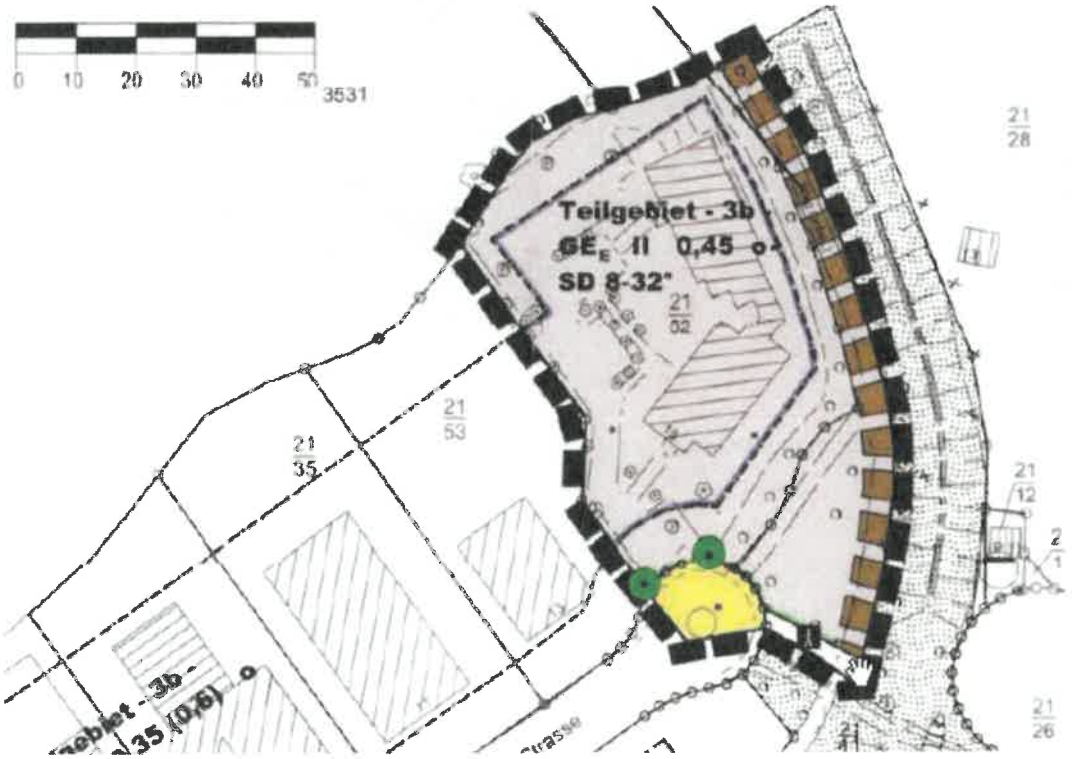


(Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 31, 4. Änderung vom 03.08.2012)

2.7 Bebauungsplan Nr. 31, 5. Änderung

Der Geltungsbereich der 5. bzw. 7. Bebauungsplanänderung wurde mit der 6. Änderung nicht überplant, da für diesen Bereich keine Planungserfordernis besteht. Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 werden diese Flächen jedoch überplant, um eine einheitlich Festsetzungssystematik innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplanes anzuwenden und durch Verzicht auf Insellösung die Lesbarkeit im Sinne von Nutzerfreundlichkeit der Bauleitplanung zu verbessen.

Bereits mit dem 5. Änderungsverfahrens wurde der Ausschluss bzw. die Reglementierung Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich für die überplante Fläche berücksichtigt. Allerdings bildete die Festsetzungsmethodik der 5. Änderung nicht dem Terminus des als informelles Planungskonzeptes beschlossenen Einzelhandelskonzeptes EHK 1.0 ab. Die gewählten Festsetzungen wurden zwar während der Bearbeitung des Einzelhandelskonzept (EHK 1.0) beschlossen und mit diesen reflektiert, entsprachen aber nicht der übrigen für Gewerbegebiete im Stadtgebiet angewandten Festsetzungsmethodik. Anstelle einer differenzierten Betrachtung wurden mit der 5. Änderung in diesem Teilbereich des Gewerbegebietes alle Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.



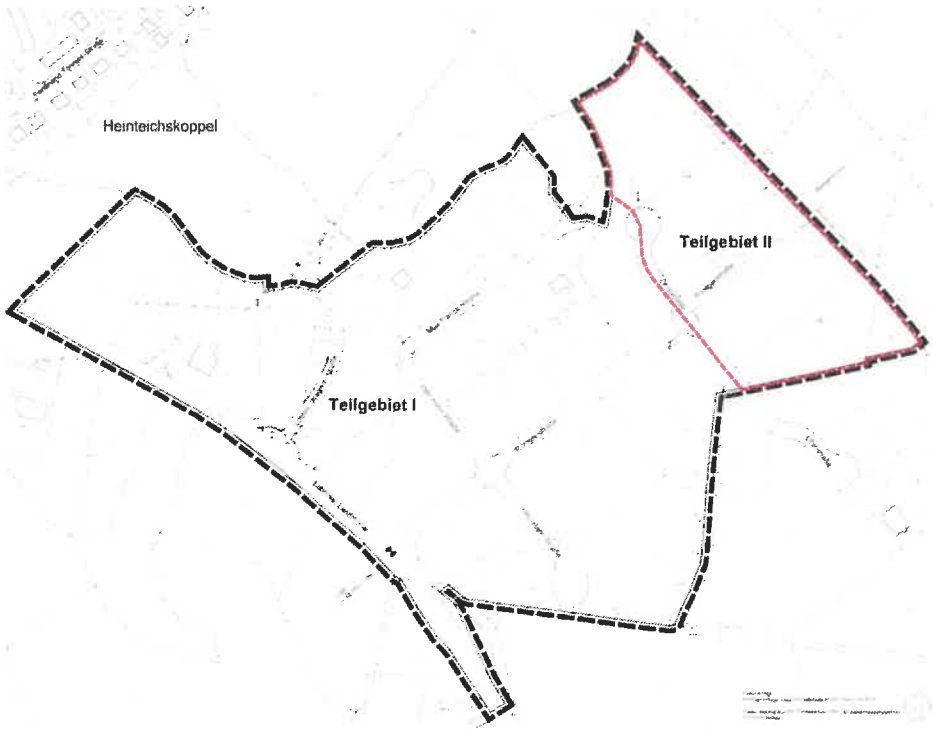
(Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 31, 5. Änderung vom 09.04.2013)

2.8 Bebauungsplan Nr. 31, 6. Änderung

Mit dem 6. Änderungsverfahren wurden zwei Themenbereiche neu organisiert. Ziel dieses Änderungsverfahren war die Feinsteuerung der innerhalb der überplanten Bereiche zulässigen Nutzungen.

Aufgrund unterschiedlicher Themenschwerpunkte umfasst das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 zwei Teilgebiete.

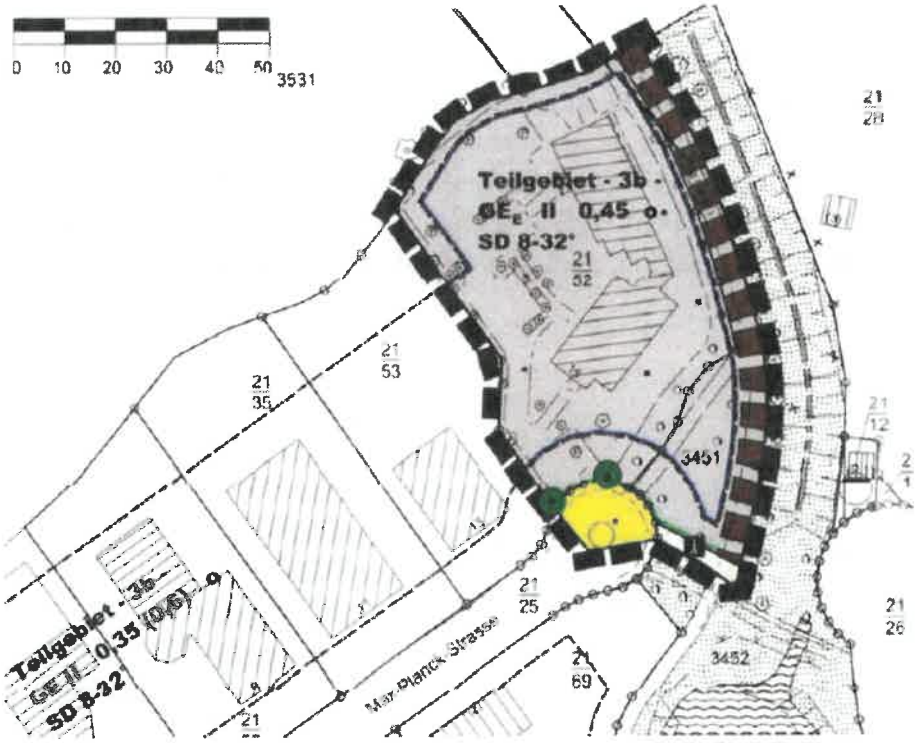
Innerhalb des Teilgebietes I werden die Steuerungsinstrumente zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in die Planung übernommen und textlich festgesetzt.
Innerhalb des Teilgebietes II werden analog zum Teilgebiet I die Steuerungsinstrumente zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in die Planung übernommen und textlich festgesetzt. Zusätzlich wird innerhalb des Teilgebietes II eine Änderung des Gebietscharakters von bislang „Industriegebiet" (GI) in künftig „Gewerbegebiet" GE vorgenommen.



(Abb. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 31, 6. Änderung vom 15.07.2016)

2.9 Bebauungsplan Nr. 31, 7. Änderung (keine textlichen Festsetzungen)

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31 wurden die pauschalen Festsetzungen der 5. Änderung für den mit der 5. Änderung identischen Geltungsbereich unverändert beigehalten. Diese Änderung beschränkte sich ausschließlich auf eine Änderung des Gebietszuschnittes der überbaubaren Fläche. Textliche Festsetzungen wurden mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 nicht getroffen.



(Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 31, 7. Änderung vom 24.04.2015)

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

Basierend auf 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 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 wird der planungsrechtliche Rahmen geschaffen, bei künftigen Vorhaben die Inhalte des EHK 2.0 rechtssicher berücksichtigen zu können.

3.2 Ziel und Zwecke der Planung

Hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung wird innerhalb des gesamten Plangebietes eine einheitliche Festsetzung gewählt. Die Planung setzt die Zielsetzung des EHK 2.0 rechtlich um und beschränkt sich auf die Steuerung und Neuordnung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 fasst die einzelhandelsbezogenen Sortimentszulässigkeiten innerhalb des Plangebietes auf Grundlage des EHK 2.0 neu und ersetzt somit diesbezüglich die Inhalte der 6. Änderung sowie der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist im Planwerk geregelt, dass nur bestimmte Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Sonstige Festsetzungen bezogen auf die Art der baulichen Nutzung, mit Ausnahmen von Regelungen zu Einzelhandelsbetrieben, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Fläche sowie die Verkehrsflächen, Grün- und Ausgleichsflächen und die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie dessen 1. bis 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 gelten hierbei unverändert fort.

4.2 Fortschreibung / Anpassung der Sortimentszulässigkeiten

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird die Plansystematik der 6. Änderung grundsätzlich beibehalten. Textlich festsetzt werden die unzulässigen Nutzungen sowie die zulässigen nahversorgungsrelevanten 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 die in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan aus dem Einzelhandelsgutachten EHK 1.0 übernommene „Positivliste" der zulässigen Sortimente wird in dieser Begründung gezielt verzichtet, um nicht den Charakter einer „finalisierten Sortimentsbetrachtung" ohne die erforderlichen Spielräume für neue Sortimente zu vermitteln, sondern Raum für Entwicklungen und 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 aktuellem Betriebstypenentwicklung sowie der starken Nachfrage im Online-Handel, ist die Neuansiedlung eines Elektrofachmarktes als Großflächiger Einzelhandelsbetrieb in der Innenstadt von Eutin als unwahrscheinlich zu bewerten.

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

Ergänzend zur Neufassung der Sortimentsbeschränkungen, wird die Regelung der zulässigerweise angebotenen Randsortimente in der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 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 als Grundlage der baulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes festgeschrieben.

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. Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, die nicht als unzulässige oder eingeschränkt (räumlich begrenzt) zulässige Sortimente benannt sind, sind uneingeschränkt innerhalb des Plangebietes realisierbar, sofern der jeweilige Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreitet.

Nach der Überprüfung der Inhalte des EHK 1.0 und Übernahme der Inhalte des Einzelhandelskonzeptes EHK 2.0 in das Planwerk bleiben auch weiterhin die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art hinsichtlich der Zulässigkeit des Einzelhandels eingeschränkt zulässig. Die im Einzelhandelskonzept EHK 1.0 sowie in dessen Fortschreibung dargelegten Analysen und Auswertungen, mit den sich daraus entwickelten Zielsetzungen, rechtfertigen als besonderen städtebaulichen Grund nur die Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und damit die Anwendung der § 1 Abs. 5 und 9 der BauNVO und nicht eine Begrenzung der zulässigen Gewerbe- und Industriebetriebe.

In den textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass nur Einzelhandelsbetriebe bis maximal 800 m² Verkaufsfläche und mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortimente zulässig sind. Größere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² sind generell in den festgesetzten Gewerbegebieten der 8. Änderung des Bebauungsplanes unzulässig. Diese Festsetzung umfasst sowohl die Zulässigkeiten innerhalb der „Industriegebiete" als auch innerhalb von „Gewerbegebieten".

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 Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) sowie dem Zielsystem der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des LEP 2010.

Die Grundintention der Planung und deren Reglementierungen betrifft ausschließlich Einzelhandelbetriebe innerhalb der Gewerbegebiete und der Industriegebiete.

Ergänzend zu den Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, behält die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 die Festsetzungen für die Gewerbegebiete (GE) und die Industriegebiete (GI), hinsichtlich umfassender Regelungen bezüglich der Zulässigkeiten von baugebietskonformen Wohnnutzungen, bei. Demnach sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig. Da diesbezüglich bisher bei der Betrachtung des praktizierten Nutzungsspektrums kein Regelungsbedarf besteht und die genannten Wohnungen zum Teil einen betriebsnotwendigen Schutz der angesiedelten Betriebe umfassen, sieht die vorliegende Planung von einer Neuordnung dieser Festsetzung ab.

Die gemäß § 8 Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen Nr.1 Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folgehaben haben können und Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude bleiben auch künftig uneingeschränkt allgemein zulässig.
Die Zulässigkeit von Nr. 3 Tankstellen ist in den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbebieten nicht einheitlich geregelt und entspricht den Festsetzungen der jeweiligen Änderungsverfahren, auf die in der vorliegenden Planung verwiesen wird.
Weiterhin bleiben die bislang in den beiden Gewerbegebietsarten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 8 Abs. 3 Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch künftig entsprechend den Inhalten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur als Ausnahme zulässig.

Erweiterte Regelungen werden in dem Planwerk für das Eingeschränkte Gewerbegebiet getroffen. Diese Sonderform der Gewerbegebiete (GE E) dienen der Unterbringung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Bezogen auf die Einzelhandelsbetriebe wird die Festsetzungsmethodik entsprechend den Festsetzungen für die Gewerbegebiete auch für die eingeschränkten Gewerbegebiet (GE E) übernommen. Demnach sind auch innerhalb des GE E nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die weder nahversorgungsrelevante Sortimente -Nahrung und Genussmittel- noch zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortiment führen. Als Randsortimente sind nahversorgungsrelevante Sortimente und/oder zentrenrelevante Sortimente auf insgesamt maximal 10% der realisierten Verkaufsfläche zulässig. Einzelhandelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² sind unzulässig.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.
Tankstellen sind entsprechend der bisherigen Festsetzungen für eingeschränkte Gewerbegebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 31 weiterhin nicht zulässig.

In den festgesetzten Industriegebieten bleiben die gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Nr. 2 Tankstellen - als allgemein zulässige Nutzungen auf Basis der gesetzlichen Grundlagen der BauNVO realisierbar.
Für die ausnahmsweise innerhalb der Industriegebiete zulässigen Nutzungen gelten nach Rechtskraft dieser 8. Änderung ebenfalls die Inhalte der BauNVO. Demnach

können Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

Die textlich in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Sortimentslisten für die Gewerbebetriebe 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 na. n. g. (WZ 47.59.9)
- Foto und Zubehör
  Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
- Augenoptik und Hörgeräteakustik
  Augenoptiker (WZ 47.78.1)
  Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
- Uhren, Schmuck
  Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
- Lederwaren, Koffer und Taschen
  Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
- Musikalien, Musikinstrumente
  Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (WZ 49.59.3)

Da das Einzelhandelskonzept als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB keine Rechtswirkung entfaltet und nicht als nachrichtliche Mitteilung in die Planung übertragen werden kann, sind die Zulässigkeiten der Einzelhandelssortimente mittels einer Negativliste textlich festgesetzt worden.

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

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

Sofern bedingt durch den dem stetigen Wandel unterliegenden Einzelhandelssektor neue Sortimentsgruppen auf den Markt kommen, oder sich die Einzelhandelsstrukturen in Eutin ändern, müsste eine Evaluierung der Planung und ggfls. eine erneute Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vorgenommen werden.

Eine besondere Nutzung innerhalb des überplanten Gebietes bildet die Nutzung des Geländes Ohmstraße 7. Die dort vorhandene Halle diente ursprünglich als Lager für Katastrophenschutz. Nach einer Zeit des Leerstandes wurden die Bestandsimmobilien 2003 umgenutzt und für ein soziales Qualifizierungs- und Beschäftigungsprojekt

genutzt. Diese Nutzung hat sich zwischenzeitlich etabliert und stellt als besondere Form der Nutzung keine Konkurrenz zu den klassischen Einzelhandelsnutzungen im Großflächigen Segment an den Sonderstandorten des Nahversorgungszentrums Weidestraße sowie des ergänzende Nahversorgungsstandort „Elisabethstraße/Hospitalstraße“ und des zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ dar.

4.5 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bleiben von dieser 8. Änderung unberührt.

5. Verkehrskonzept, Grünordnung sowie Infrastruktur

Die Inhalte und Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten sowohl für die verkehrliche Erschließung als auch für die Grünordnung und die infrastrukturelle Versorgung des Plangebietes unverändert fort und sind nicht von der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 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.

7. Kosten

Durch die textlichen Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 entstehen der Stadt Eutin keine Kosten.

Eutin, den 10. Sep. 2026

STADT EUTIN KREIS OSTHOLSTEIN

(Sven Radestock)
Bürgermeister