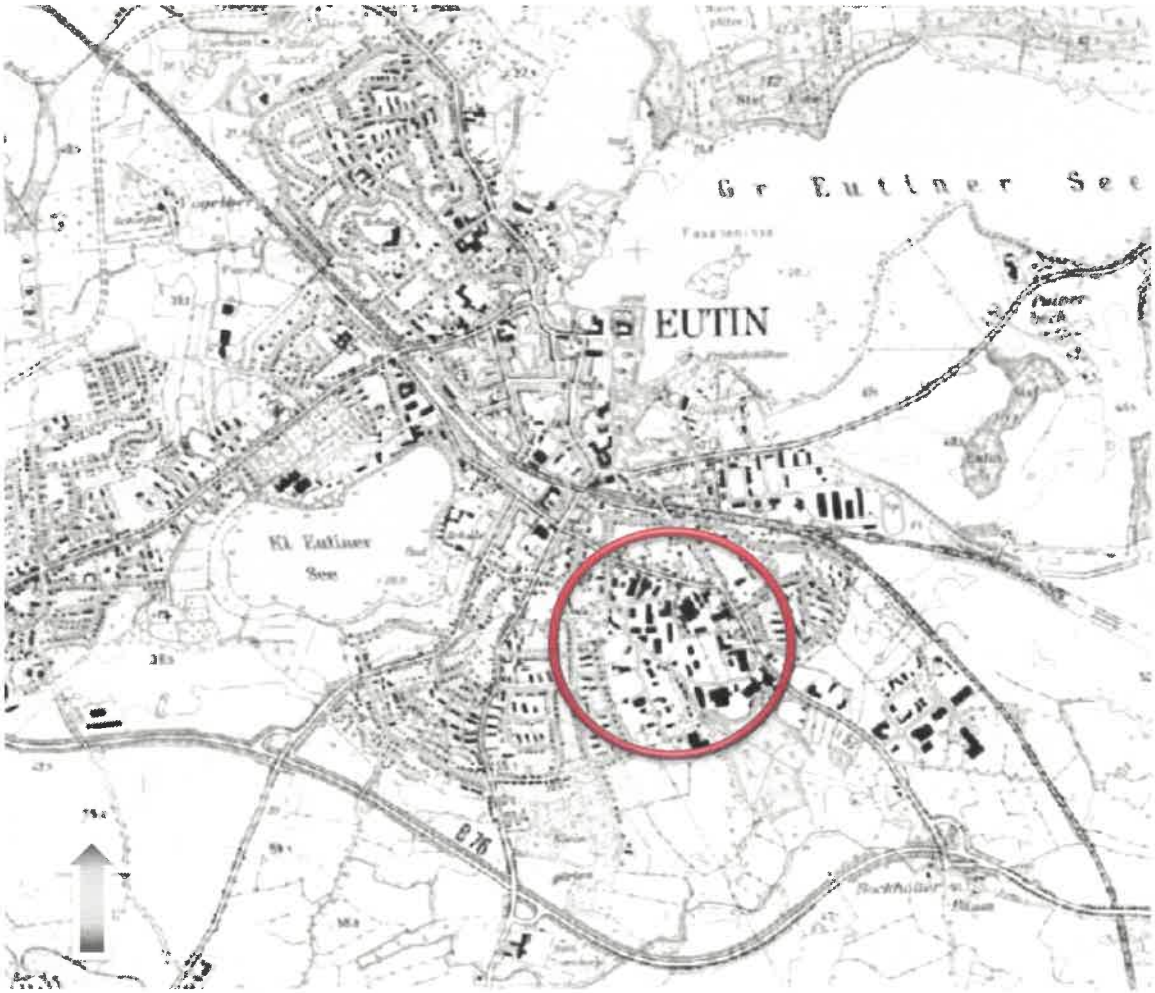
1. Ausfertigung

STADT EUTIN

Begründung

zur 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



Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss vom 03.06.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB vom 04.04.2022 bis zum 03.05.2022
Beteiligung der Behörden, TÖB u. Gemeinden § 4 (2), § 2 (2) BauGB vom 01.04.2022
Beschluss der Stadtvertretung (§ 10 (3) BauGB vom 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 5
   2.1 Flächennutzungsplan 5
   2.2 Bebauungsplan Nr. 60 -Ursprungsbebauungsplan- 6
   2.3 Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung 7
   2.4 Bebauungsplan Nr. 60, 2. Änderung 8
   2.5 Bebauungsplan Nr. 60, 3. Änderung 9
   2.6 Bebauungsplan Nr. 60, 4. Änderung 10
   2.7 Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ... 12
3. Anlass und Zielsetzung 12
   3.1 Allgemeines 12
   3.2 Ziel und Zwecke der Planung 12
4. Städtebauliche Konzeption 12
   4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 12
   4.2 Fortschreibung / Anpassung der Sortimentszulässigkeiten 13
   4.3 Notwendigkeit zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes Eutin aufgrund von Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den örtlichen Einzelhandel 14
   4.4 Art der baulichen Nutzung 15
   4.5 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 20
5. Verkehrskonzept, Grünordnung sowie Infrastruktur 20
6. Auswirkungen des Bebauungsplans 20
7. Kosten 20

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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Eutin und die Umsetzung der gutachterlichen Aussagen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) in die Bauleitplanung.

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

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

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

beibehalten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 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 18.07.2017 mit dem Planungsziel beschlossen, die Bauleitplanung an die vorhandenen Nutzungsstrukturen anzupassen sowie die Inhalte des EHK 1.0 in die Festsetzungssystematik der Bauleitplanung zu überführen und somit eine Reglementierung von Festsetzungen im Segment der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu definieren. Zur Umsetzung des Planungsziels 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.

Ergänzend zu der Anpassung der Sortimentsliste wird mit der 5. Änderung auch eine Veränderung hinsichtlich des Flächenanteils der zulässigen Randsortimente, bezogen auf die realisierte Verkaufsfläche für zulässigerweise gehandelte Sortimente, vorgenommen.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Eutin hat am 03.06.2021 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 beschlossen.

Planungsziel ist die erforderliche Änderung der Bauleitplanung zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf Basis des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes. Das Plangebiet der 5. Änderung entspricht dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60. Die Bereiche der 1., 2. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 werden aufgrund der dortigen Gebietsausweisung vorwiegend als Sondergebiet 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 3. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten und Entwicklungspotenziale für diese Betriebe ermöglicht.

1.3 Planverfahren

Die 5. Änderung beinhaltet nur textliche Festsetzungen im Teil B (Text) und umfasst die gesamte Fläche der 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 60.

Sowohl die 1. Änderung als auch die 2. Änderung und die im Parallelverfahren aufgestellte 4. Änderung für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 gelten unabhängig von diesem 5. Änderungsverfahren fort. Die Geltungsbereiche der Planwerke grenzen aneinander.

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.

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

1.4 Hinweis zur Begründung

Durch die 5. Änderung werden ausschließlich Änderungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, basierend auf den Inhalten der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) der Stadt Eutin erfolgen. Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 60 gelten unverändert fort. Mit der Begründung wird nur auf die vorgenommenen Änderungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen, die für die nicht geänderten Planinhalte unverändert zutreffend ist.

1.5 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Stadtgebietes an einer der Hauptzufahrtsstraßen im südöstlichen Stadtgebiet.

Es ist in zwei Teilbereiche untergliedert und umfasst dort die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten und bislang, mit Ausnahme der 3. Änderung mit ihren Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, nicht durch Änderungsverfahren überplanten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete.

Auf die Einbeziehung des mit dem 1. Änderungsverfahren überplanten Gebietes wird im Rahmen dieser Planung verzichtet, da dort ausschließlich Festsetzungen gewählt wurden, die die Zulässigkeit von unterschiedlichen Sondergebieten (SO 1 „Fachmarktzentrum: Bau-, Fliesen-/Sanitär und Gartenmarkt“ und SO 2 „Baustoffhandel“) planerisch steuern.

Auch die Überplanung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 wird nicht in den Geltungsbereich der 5. Änderung integriert und aufgrund der dortigen Gebietsausweisungen mit der 4. Änderung gesondert betrachtet. In diesem Bereich dominieren Sondergebietsfestsetzungen (SO „Großflächiger Einzelhandel/Fachmärkte und Dienstleistungen“ und SO „Großflächiger Einzelhandel mit Getränkemarkt“ und „Autohandel“). Weiterhin befindet sich in dem 2. Änderungsbereich auf einem flächenhaft untergeordneten Bereich ein Gewerbegebiet.

Die zusammengefasst festgesetzten Baufenster ermöglichen umfassende bauliche Ausnutzungen der Flächen. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut.

2. Rechtliche Rahmendaten

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die beiden Teilbereiche des Plangebiets als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

2.2 Bebauungsplan Nr. 60 -Ursprungsbebauungsplan-

Die rechtsverbindliche Bauleitplanung weist die überplanten Baugebiete als Gewerbegebiete, gestaffelt nach unterschiedlicher Nutzungsdichte aus.

Diese Festsetzungssystematiken der Gewerbegebiete und der eingeschränkten Gewerbegebiete bleiben sowohl im Rahmen der Überplanung des Gebietes durch die 3. Änderung als auch durch die Inhalte der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 unverändert.
Neu formuliert werden bei diesen beiden Änderungsverfahren lediglich die Festsetzungen zur Zulässigkeit der Nutzungsarten, in Verbindung mit konkretisierten sowie um bestandssichernde Festsetzungen.
Inhaltlich werden in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 die städtebaulichen Rahmendaten des EHK 1.0 in die Festsetzungssystematik der verbindlichen Bauleitplanung überführt.
Die 5. Änderung des Bebauungsplans führt die Festsetzungssystematik der 3. Änderung fort und stimmt die Festsetzungen auf das EHK 2.0 ab.

Ergänzend zu diesen beiden einzelhandelsbezogenen Änderung des Bebauungsplanes wurden die nachfolgend abgebildeten 1. – 3. Änderungsverfahren durchgeführt.



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

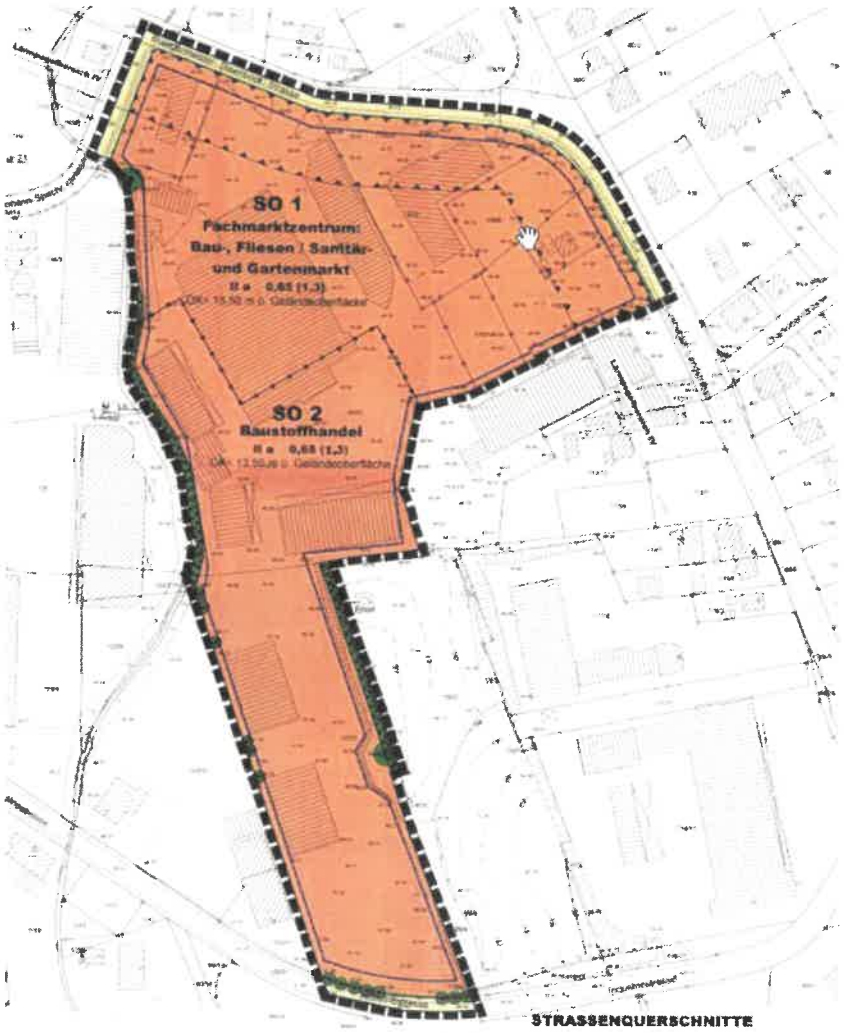
2.3 Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein im Bestand gewachsenes Fachmarktzentrum überplant.

Die Planverfahren zur 1. Änderung und 2. Änderung wurden zeitparallel durchgeführt. Bedingt durch die städtebaulichen Sonderthemen innerhalb der beiden Plangebiete wurde auf eine Zusammenfassung dieser Änderungsverfahren verzichtet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 umfasst ein zusammengefasstes Baugebiet mit einem Fachmarktzentrum sowie einem angegliederten Baustoffhandel. Ein Steuerungserfordernis zu Regelung der gebietsinternen Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben wurde für dieses Gebiet weder in den EHK 1.0 noch in dem EHK 2.0 herausgearbeitet.

Die 1. Änderung 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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 überplant den Sondergebietsstandort „Industriestraße". In diesem Bereich greifen sehr unterschiedliche einzelhandelsbezogene Nutzungs- und Zulässigkeitsstrukturen ineinander.

Am 06.04.2017 wurde die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 beschlossen. Somit wurde bereits vor der Erstellung des ersten Einzelhandelskonzeptes ein städtebaulicher Steuerungs- und Handlungsbedarf festgestellt. Die Überarbeitung der ursprünglichen Festsetzungsmethodik für das Plangebiet der 2. Änderung erfolgt auf Grundlage der allgemeinen Fachkenntnis und ohne gutachterliche Expertisiere.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 ist 2009 rechtsverbindlich in Kraft getreten. Zwischenzeitlich wurde der Geltungsbereich der 2. Änderung erneut überplant und mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 auf die Inhalte des EHK 2.0 angepasst.



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

Sowohl das Einzelhandelsgutachten der GMA von 2012 (EHK 1.0) als auch das Einzelhandelsgutachter der CIMA von 2019 (EHK 2.0) hat für diese Flächen einen städtebaulichen Steuerungsbedarf festgestellt.

Diese besonderen Baugebietsstrukturen mit den Festsetzungen von unterschiedlichen Schwerpunktebereiches durch die Feinsteuerung von klar definierten Sondergebieten und deren Zuständigkeitskatalog erforderten eine Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 1.0) sowie dessen Fortschreibung (EHK 2.0) gesondert im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60.

2.5 Bebauungsplan Nr. 60, 3. Änderung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 wurden für die überplanten Bereiche erstmalig die Inhalte eines Einzelhandelskonzeptes (EHK 1.0) planungsrechtlich für die Stadt Eutin berücksichtigt. Planungsziel dieses Änderungsverfahrens war die Formulierung von Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Steuerung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sowie die bauplanungsrechtliche Absicherung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben.

Ergänzend zum formellen Bestandsschutz durch die erteilten Baugenehmigungen wurden bestandserhaltende Festsetzungen für die bestehenden und genehmigten Einzelhandelsbetriebe aufgenommen. Weiterhin wurde den Bestandsbetrieben mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die einmalige Vergrößerung der Verkaufsfläche von maximal 10 % der bauordnungsrechtlich genehmigten Verkaufsfläche zu, um eine marktgängige Entwicklung der betrieblichen Strukturen in Verbindung mit der Betriebssicherung an den vorhandenen Standorten zu ermöglichen.



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

2.6 Bebauungsplan Nr. 60, 4. Änderung

Die Stadt Eutin hat am 06.04.2017 beschlossen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 aufzustellen. Ziel dieses Änderungsverfahrens ist die Berücksichtigung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 2.0) in der Festsetzungsmethodik der Bauleitplanung.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 wird der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes überplant und bezogen auf die Zulässigkeiten der Innenstadt und Nahversorgungsrelevanten Sortimente neu geordnet.

Für die bestehenden Sondergebiete wird ein umfassender Bestandsschutz planerisch berücksichtigt. Ergänzend zum Bestandsschutz durch die erteilten Baugenehmigungen auf Grundlage der Landesbauordnung werden für die bestehenden und genehmigten Einzelhandelsbetriebe zusätzlich bestandserhaltende Festsetzungen vorgesehen und Entwicklungspotenziale für diese Betriebe ermöglicht. Hierbei erfolgt eine Unterscheidung zwischen Entwicklungspotenzialen von maximal 10% der bauordnungsrechtlichen genehmigten Verkaufsfläche und Entwicklungspotenzialen von maximal 25% der bauordnungsrechtlichen genehmigten Verkaufsfläche.

Die großmaßstäblichen Erweiterungen von bis zu 25% sind auf die Zukunft ausgerichtet und ermöglichen den bestehenden Betrieben eine dynamische Entwicklung. Sie sind innerhalb des Plangebietes nur zulässig, sofern mittels eines Einzelhandelsgutachtens der Nachweis über die Verträglichkeit im Hinblick auf die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche beigebracht wird und die Erweiterung innerhalb des festgesetzten Baufensters realisiert werden kann. Hingegen könnte eine 10%ige Erweiterung bereits auf Basis der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 auch ohne gesonderten Nachweis der Verträglichkeit zugelassen werden.

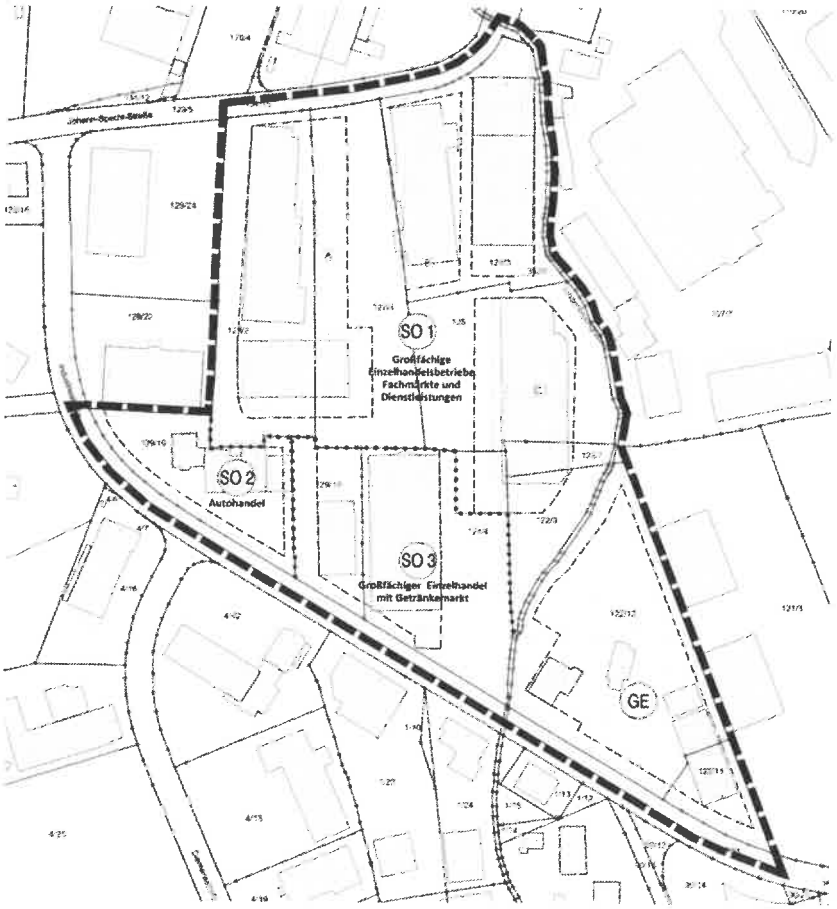
Weiterhin wird zur Berücksichtigung der besonderen Baugebietsstruktur durch die „gewachsenen Betriebsansiedlungen" eine Gliederung der gebietsinternen Zulässigkeiten innerhalb des Plangebietes Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel sowie Fachmärkte und Dienstleistungen" SO 1" (§ 11 BauNVO) vorgesehen.

Das Sonstige Sondergebiet „SO 1" dient 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.

Für das Gewerbegebiet sowie die Sondergebiete SO 2 „Autohandel" und SO 3 „Großflächiger Einzelhandel mit Getränkemarkt" werden die Flächen auch künftig entsprechend den Planinhalten der 2. Änderung des Bebauungsplanes zusammengefasst betrachtet.

Innerhalb des SO 3 ermöglichen die Planinhalte der 4. Änderung weiterhin einen Verbrauchermarkt „Großflächiger Einzelhandel mit Getränkemarkt" als zentralen Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet. Zentrenrelevante Sortimente sollten dort auch in Zukunft nur als Randsortimente und auf einer begrenzten Fläche von maximal 20% der realisierten Verkaufsfläche zulässig sein.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 wird das Planwerk den innerhalb des Plangebietes angesiedelten Nutzungen gerecht und schützt darüber hinaus die Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum mit gesamtstädtischer und regionaler Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion. Für den bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ermöglichen die Festsetzungen Modernisierungen und moderate Erweiterungen, die dem Erhalt und dem Bestandsschutz dienen, unterbinden jedoch weitere Neuansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Die Neuansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel als Hauptsortiment wird auch künftig ausgeschlossen.



(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 60, 4. Änderung der Stadt Eutin vom 23.10.2021)

2.7 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 Festsetzungen im Rahmen eines Monitorings stetig evaluiert.

3. Anlass und Zielsetzung

3.1 Allgemeines

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 wird der planungsrechtliche Rahmen geschaffen, bei künftigen Vorhaben die Inhalte des EHK 2.0 rechtssichert berücksichtigen zu können.

3.2 Ziel und Zwecke der Planung

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

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 fasst die einzelhandelsbezogenen Sortimentszulässigkeiten innerhalb des Plangebiets auf Grundlage des EHK 2.0 neu und ersetzt die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60.

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 Nr. 60 gelten hierbei unverändert fort.

4.2 Fortschreibung / Anpassung der Sortimentszulässigkeiten

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 wird die Plansystematik der 3. 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 wohnortnahmen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern vielmehr eine räumliche Zuordnung definieren, wo dieser Wettbewerb schadlos für die städtebauliche Ordnung stattfinden soll. Geändert wird die konkrete Sortimentsliste der unzulässigen Nutzungen sowie die Begrenzung der Randsortimente. Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert ist, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweist, um auch Sortimente zuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt werden.

Auf die in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan aus dem Einzelhandelsgutachten EHK 1.0 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 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.

Die gesonderten Festsetzungen zur Bestandssicherung wurden in dem Planwerk grundsätzlich beibehalten. Allerdings erfolgte aufgrund Anregungen im Beteiligungsverfahren eine rechtliche Klarstellung dieser bestandsbezogenen Regelung durch Übernahmen folgender, rechtlich klar definierter Regelung in die textlichen Festsetzungen:
„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.

Somit wird die bislang gewählte Festsetzung: „Änderung und Modernisierung“ durch die nunmehr rechtssicher formulierte Regelung ausnahmsweise Zulässigkeit von "Änderung und Erneuerung“ ersetzt.

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.

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 allen festgesetzten Gewerbegebieten unzulässig.

Neben den Hauptsortimenten (d.h. den nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente) 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.

Ergänzend zu den Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung behält die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 die Festsetzungen für die Gewerbegebiete (GE) und die eingeschränkten Gewerbegebiete (GE E) 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 Reglementierungen durch das Einzelhandelskonzept (EHK 2.0) umfassen nur die Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben als Gewerbebetriebe. Folglich sind innerhalb des Gewerbegebiets die gemäß Baunutzungsverordnung dort zulässigerweise mögliche Arten der baulichen Nutzung weiterhin möglich, sofern der Bebauungsplan diesbezüglich keine gesonderten Einschränkungen definiert.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete bleiben die gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Nutzungen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke als allgemein zulässige Nutzungen auf Basis der gesetzlichen Grundlagen der BauNVO realisierbar. Tankstellen und Vergnügungsstätten bleiben in Orientierung an die bislang bestehenden Rechtsverhältnisse auch künftig als unzulässige Nutzungen ausgeschlossen.
Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gelten nach Rechtskraft dieser 5. Änderung ebenfalls die Inhalte der BauNVO. Demnach können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke errichtet werden, sofern im Bebauungsplan diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen wurden.

Gesonderte Regelungen werden in dem Planwerk für das Eingeschränktes Gewerbegebiet getroffen. Diese Sonderform der Gewerbegebiete (GE E) dienen der Unterbringung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Innerhalb dieser GE E - Gebiete sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe mit einem in den textlichen Festsetzungen definierten flächenbezogenen Schalleistungspegel zulässig. Grundlage dieser Festsetzung sind die Inhalte des Ursprungsplanes, die in das 5. Änderungsverfahren übernommen wurden.

Bezogen auf die Einzelhandelsbetriebe wird die Festsetzungsmethodik entsprechend den Festsetzungen für die Gewerbegebiete auch für die eingeschränkte Gewerbegebiete übernommen. Demnach sind auch innerhalb des GE E -Gebietes 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 der 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 und Vergnügungsstätten sind entsprechend der bisherigen Festsetzungen für eingeschränkte Gewerbegebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 60 weiterhin nicht zulässig.

4.4.1 Ausnahmen von der Festsetzung zum erweiternden Bestandschutz

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 ergeben, dass sich im Bebauungsplangebiet drei Einzelhandelsgeschäfte mit dem künftig ausgeschlossenen Sortimentsangebot befinden. Für diese beiden Betriebe liegt eine baurechtliche Genehmigung vor.

Die Festsetzungssystematik sieht zur Bestandssicherung gesonderte Regeln vor. Sofern für diese Geschäfte ein Bauantrag für Umbau oder Erweiterung gestellt werden würde, würden die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels (Text Ziffer 1.1) diesen Bauvorhaben entgegenstehen. Aufgrund des Bestandsschutzes der vorgenannten 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 in die textlichen Festsetzungen Ausnahmen zum erweiterten Bestandsschutz aufgenommen worden. Mit diesen ergänzenden Festsetzungen erfolgt eine Klarstellung des Bestandsschutzes auf bauplanungsrechtlicher Ebene.
Basierend auf diesen planerischen Voraussetzungen sind ausnahmsweise bauliche Änderungen von Einzelhandelsbetrieben, die nahversorgungsrelevante Sortimente - Nahrung und Genussmittel- und/ oder zentrenrelevante Sortimente enthalten möglich, sofern der Einzelhandelsbetrieb zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bestandskräftig zulässig realisiert oder bauordnungsrechtlich genehmigt worden ist. Neben gebäudeinternen Neuordnungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen kann die Verkaufsfläche der Bestandbetriebe einmalig um 10 % der bauordnungsrechtlichen genehmigten Verkaufsfläche erweitert werden.

Die genehmigten Bestandsnutzungen der Einzelhandelsbetriebe stellen sich nach Aktenlage der archivierten Bauakten der Stadt Eutin zum Betrachtungszeitpunkt (Stand: 18.05.2021) wie folgt dar:

Lage	Nutzung	Verkaufsfläche	Baugenehmigung
Bürgermeister-Steenbook Straße 24	Lidl/Discounter (Lebensmitteleinzelhandel)	1.099,22 m²	08.06.2020 i.V.m. 12.01.2021
Johann-Specht-Straße 13	Sonderpreis-Baumarkt	797,98 m²	27.09.2019
Industriestraße 1a	Modemarkt	697,69 m²	10.07.2000

Die textlich in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Sortimentslisten für die Gewerbebetriebe 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 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.

4.5 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bleiben von dieser 5. 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 5. 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.

7. Kosten

Durch die textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 entstehen der Stadt Eutin keine Kosten.

Eutin, den 10. Sep. 2026

STADT EUTIN 26 26 KREIS OSTHOLSTEIN

(Sven Radestock)
- Bürgermeister -