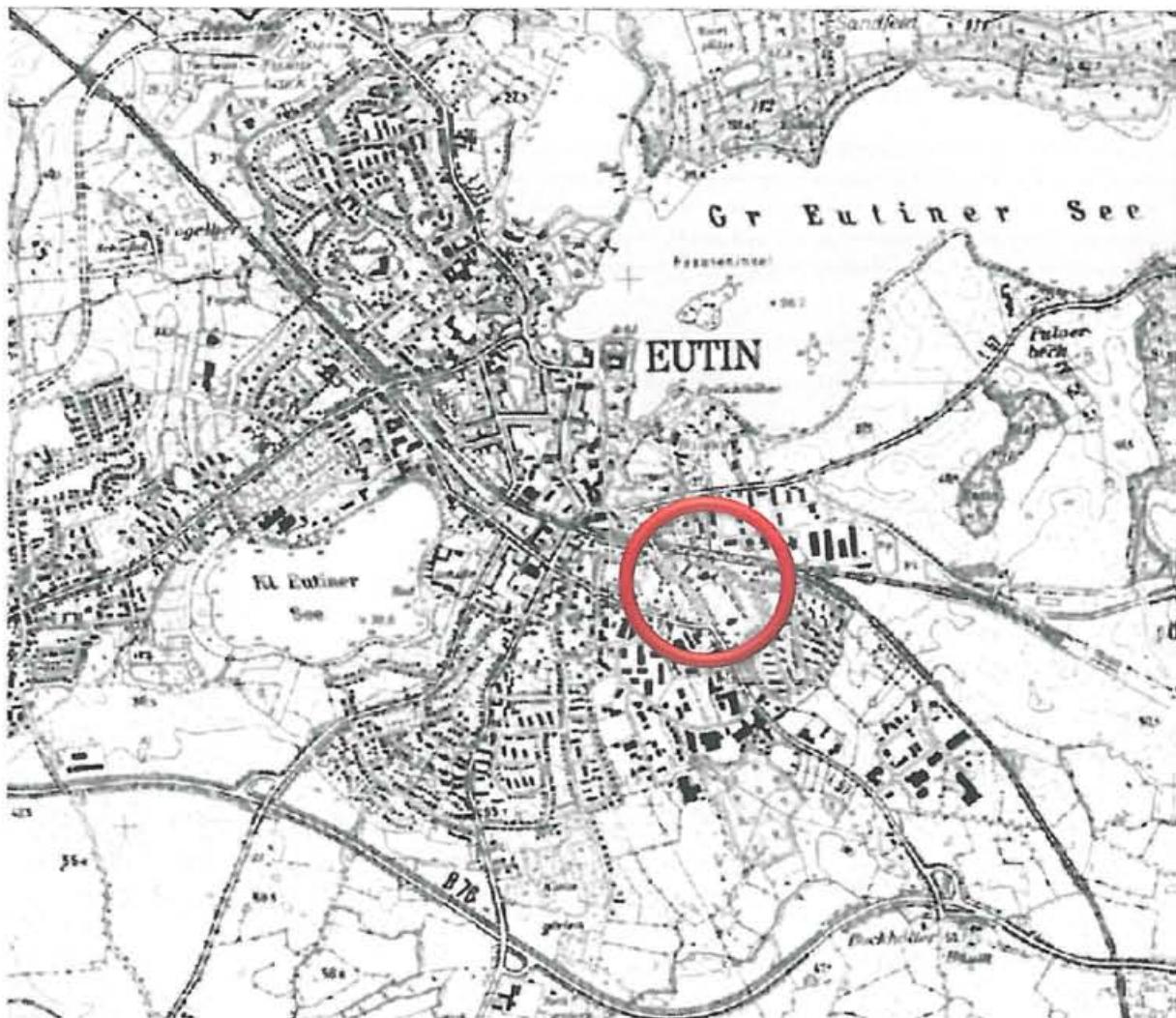




## Begründung

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Eutin

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



#### **Verfahrensstand:**

Aufstellungsbeschluss vom 05.02.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB vom 26.07.2016 bis 25.08.2016

Beteiligung Behörden, TöB u. Gemeinden § 4 (2), § 2 (2) BauGB vom 25.07.2016

erneute Beteiligung der Öffentlichkeit § 4a (3) BauGB vom 21.12.2016 bis 20.01.2017

erneute Beteiligung der Behörden u. TöB § 4a (3) BauGB vom 19.12.2016

Beschluss der Stadtvertretung § 10 (3) BauGB am 21.06.2017

**Inhalt**

I.	Begründung.....	1
1.	Planungsanlass.....	1
1.1	Aufstellungbeschluss .....	1
1.2	Planverfahren .....	2
1.3	Hinweis zur Begründung.....	3
1.4	Plangeltungsbereich .....	3
2.	Rechtliche Rahmendaten.....	4
2.1	Flächennutzungsplan.....	4
2.2	Bebauungsplan Nr. 114 - Ursprungsbebauungsplan .....	4
2.3	Einzelhandelsgutachten.....	4
3.	Anlass und Zielsetzung .....	5
3.1	Allgemeines .....	5
3.2	Ziel und Zwecke der Planung .....	6
4.	Städtebauliche Konzeption .....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	11
5.	Verkehrskonzept, Einzelbaumfestsetzungen sowie Infrastruktur.....	11
6.	Auswirkungen des Bebauungsplans .....	12
7.	Bodenschutz .....	12
8.	Kosten.....	12

## I. Begründung

### 1. Planungsanlass

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Eutin hat am 05.02.2015 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 beschlossen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 114 wurde 2011 mit dem Planungsziel: „Ausweisung eines Mischgebietes, in dem der gewerbliche und wohnliche Bestand gesichert wird“ und „Schaffung einer Möglichkeit, die die Ansiedlung einer Schule der Erwachsenenbildung in einem ehemaligen Schulgebäude“ ermöglicht. Diese Zielsetzung hat uningeschränkt weiterhin Bestand und wird um die planvolle Umsetzung der Inhalte des 2013 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes ergänzt.

Mit der Aufstellung dieser 1. Änderung wird die Planungssystematik zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes erstmalig auch für bestehende Mischgebiete angewendet. In der bisherigen Planungspraxis zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes hat sich die Stadt Eutin auf die Überplanung bestehender gewerblicher Bauflächen fokussiert und die Festsetzungen der Bebauungspläne mit festgesetzten Gewerbegebieten auf die im Einzelhandelskonzept beschlossene Zielsetzung abgestimmt. Durch die Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 114 wird die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes fortgeführt und diese innenstadtübergreifende Zielsetzung zur Neuordnung der Einzelhandelsstrukturen auf festgesetzte Mischgebiete erweitert.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 114 fügt sich in die bestehenden, bebauten Strukturen ein. Neue Bauflächen werden mit dem Bebauungsplan 114 und dessen 1. Änderung nicht erschlossen.

Planungsinhalt ist die Neufassung der textlichen Festsetzungen (Zulässigkeitskatalog der Art der baulichen Nutzung) zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und des Nahversorgungszentrums „Weidestraße“ sowie die Steuerung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und der Schutz der Sonderstandorte mit großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Ergänzend zum formellen Bestandsschutz durch erteilte Baugenehmigungen werden für die bestehenden und genehmigten Einzelhandelsbetriebe bestandserhaltende Festsetzungen aufgenommen.

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

## 1.2 Planverfahren

Die 1. Änderung beinhaltet ausschließlich textliche Festsetzungen im Teil B (Text) und umfasst die gesamte Fläche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 114.

Es gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes, mit Ausnahme der geänderten und ergänzten Ziffer 1 der textlichen Festsetzung, unverändert fort. Auf die graphische Übernahme der Planinhalte der Planzeichnung in das vorliegende Planwerk wird aus Gründen der Eindeutigkeit verzichtet.

Die detaillierten Inhalte der Bauleitplanung folgen dem Einzelhandelskonzept und werden auf dessen Basis konkretisiert. Ergänzend zum formellen Bestandsschutz durch erteilte Baugenehmigungen werden für die bestehenden und genehmigten Einzelhandelsbetriebe bestandserhaltende Festsetzungen aufgenommen.



(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Eutin vom 21.07.2011)

Als Plangrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000. Ein Katasteraufmaß sowie die Bestätigung der katasteramtlichen Richtigkeit sind in dem vorliegenden Aufstellungsverfahren nicht erforderlich, da die Planung ausschließlich textliche Festsetzungen umfasst.

Die Aufstellung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Hierbei umfasst die Bebauungsplanänderung textliche Regelungen, die sich auf die Nutzung und das Fortgelten bereits bestehender Festsetzungen beziehen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise oder Erschließung werden nicht getroffen bzw. geändert und gelten unverändert, den Inhalten des Ursprungsplanes entsprechend fort. Auch werden weder die Höchstmaße für die zulässige Grundfläche noch die voraussichtliche versiegelte Fläche geändert. Somit werden die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB erfüllt.

Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes sowie der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring kann aufgrund des ausschließlich nutzungsreglementierenden Inhaltes der Planung abgesehen werden. Zudem erfolgen aufgrund der ausschließlichen Änderung zur Art der baulichen Nutzung ohnehin keine Eingriffe. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit verzichtbar. Des Weiteren ist keine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, da die Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden und die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 nicht gegen den Artenschutz verstößen.

#### 1.3 Hinweis zur Begründung

Die Begründung bezieht sich nur auf die im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens erstmalig und neu gewählten Festsetzungen. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

#### 1.4 Plangeltungsbereich

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

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die das Gebiet umschließenden Straßen „Lübecker Landstraße, Charlottenstraße und Heinteich“. Gebietsintern befinden sich keine öffentlichen Verkehrswege.

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

## **2. Rechtliche Rahmendaten**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

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

### **2.2 Bebauungsplan Nr. 114 - Ursprungsbebauungsplan**

Im Ursprungsbebauungsplan erfolgt die Ausweisung eines zusammengefassten Mischgebiets untergliedert hinsichtlich zulässiger Grundfläche sowie der zugelassenen Nebenanlagen. Die festgesetzten Steuerungsmöglichkeiten der Art der baulichen Nutzung umfassen den gebietsübergreifenden Ausschluss von Vergnügungsstätten jeglicher Art.

### **2.3 Einzelhandelsgutachten**

Die Stadt Eutin hat am 27.02.2013 das Einzelhandelskonzept (EHK) als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB abschließend beschlossen. Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Einzelhandelskonzept eingebrachten Anregungen und Bedenken wurden sachgerecht abgewogen. Das EHK wurde erstellt, um im Rahmen der Bauleitplanung ein wirksames Steuerungsinstrument für großflächige Einzelhandelsansiedlungen einzusetzen und um auf nachbargemeindliche Planungen hinsichtlich ihrer schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt einwirken zu können.

Neben diesen überregionalen und regionalen Zielsetzungen verfolgt die Stadt Eutin mit dem EHK das innerstädtische Ziel, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und insbesondere die Innenstadt als zentrales Einzelhandels- und Dienstleitungszentrum zu fördern.

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes werden kurz- bis mittelfristig Bebauungspläne mit MI- und GE/GI-Gebietsausweisungen geändert, die schädliche Auswirkungen auf die o.g. städtebaulichen Ziele der Stadt Eutin haben bzw. haben können.

Weiterhin kann es zum Schutz der im Konzept dargelegten zentralen Versorgungsbereiche erforderlich sein, für bestimmte Gebiete (Innenbereich nach § 34 BauGB) Bebauungspläne neu aufzustellen. Dabei ist der Bestandsschutz hinsichtlich der zum Betrachtungszeitpunkt ausgeübten oder planerisch möglichen Baurechte zu beachten und nach den Vorschriften des BauGB zu wahren.

Das Einzelhandelskonzept und die aus diesem Konzept entwickelte Festsetzungsmethodik werden regelmäßig überprüft und an wesentliche Veränderungen der Stadtentwicklung und der Marktsituation angepasst. Üblicherweise ist dies nach 5 bis 7 Jahren erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan regelt die Planung den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Steuerung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Nach Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorliegenden Planverfahren wurden zusätzlich Festsetzungen zur Bestandssicherung in das Planwerk aufgenommen.

Dabei ist der Bestandsschutz hinsichtlich der zum Betrachtungszeitpunkt ausgeübten oder planerisch möglichen Baurechte zu beachten und nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH 2016) und des Baugesetzbuches (BauGB) zu wahren.

### **3. Anlass und Zielsetzung**

#### **3.1 Allgemeines**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 werden Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Steuerung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben als gebietsbezogenes Planungsziel angestrebt.

Die frühzeitige Aufstellung des Änderungsverfahrens (Beginn des Planverfahrens ca. 4,5 Jahre nach Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes -21.07.2011 in Kraft getreten-) erklärt sich aus dem zeitlichen Ablauf zu Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes (abschließender Beschluss 27.02.2013) und der Festsetzungsmethodik des Ursprungsplanes, der auf Festsetzungen hinsichtlich der Einzelhandelsteuerung vollständig verzichtet.

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

Die Basis für diese Steuerung bildet das im Zeitraum von 2011 bis 2013 erstellte Einzelhandelsgutachten mit einer Sortimentsliste. Im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept wurde für Eutin ein Standortkonzept entwickelt, welches die Zentren und Standortstruktur darlegt und perspektivisch entwickelt. Es erfolgte eine Einordnung der bestehenden Einkaufslage Eutin in die drei Bereiche:

- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- Nahversorgungszentrum Weidestraße
- Sonderstandorte Industriestraße und Plöner Landstraße für großflächigen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

Bei dieser Betrachtung wurden die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Eutin (= Hauptzentrum) und das Nahversorgungszentrum Weidestraße als schutzwürdige Bereiche im Sinne des Baugesetzbuches eingestuft. Die Sonderzentren, dezentralen Lagen und sonstigen Einzelhandelsstandorte erfüllen nach Analyse des Einzelhandelsgutachtens nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches und sind somit keine schutzwürdigen Bereiche, in denen künftig zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente der Einzelhandelsgeschäfte zugelassen werden sollten.

### 3.2 Ziel und Zwecke der Planung

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 fokussierte sich das Planungsziel auf die Steuerung und Neuordnung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des überplanten Bereiches von Eutin. Weiterer Handlungsbedarf zur städtebaulichen Steuerung oder Neuordnung ist derzeit innerhalb des überwiegend bebauten Plangebiets nicht gegeben.

Im Bebauungsplan Nr. 114 gilt bis dato der Nutzungskatalog der Baunutzungsvorordnung für gemischte Baugebiet, ausgenommen der Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, als Beurteilungsbasis für Bauvorhaben. Einschränkende oder ergänzende Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben wurden bislang nicht vorgenommen.

Mit den im 1. Änderungsverfahren zum B 114 neu geregelten standortbezogenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der detaillierten Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes steuert die Stadt Eutin gezielt die Ansiedlung neuer Betriebe und stärkt den festgelegten Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie das Nahversorgungszentrum Weidestraße.

Hinsichtlich der Art der Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 eine Einschränkung bezüglich des Einzelhandels vorgenommen. Diese Einschränkung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe, für die eine Ausnahmeregelung zur bauplanungsrechtlichen Bestandsabsicherung in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

## 4. Städtebauliche Konzeption

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### 4.1.1 Umsetzung Einzelhandelskonzept durch Einschränkungen der Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind künftig nur Neuansiedlungen oder Nutzungsänderungen von Einzelhandelsbetrieben (kleinflächige Einzelhandelsbetriebe) bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mit nicht zentrenrelevanten und/oder nicht nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig.

Für ergänzende Randsortimente können maximal 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch höchstens 50 m<sup>2</sup>, für die Vermarktung von zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.

Die Zuordnung der Sortimente erfolgt durch Übernahme der Inhalte des Einzelhandelskonzeptes in die verbindliche Bauleitplanung.

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. Demnach sind als folgende nahversorgungs- und/oder zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet unzulässig oder lediglich als Randsortiment auf einer untergeordneten Verkaufsfläche zugelassen:

#### zentrenrelevante Sortimente (A)

##### ➤ nahversorgungsrelevante Sortimente (A1)

- Nahrungs- und Genussmittel
- Tabakwaren, Reformwaren
- Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetik
- Apothekenwaren
- Schnittblumen
- Schreib-, Papierwaren, Zeitschriften / Zeitungen

##### ➤ zentrenrelevante Sortimente (A2)

- Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
- Sanitätswaren
- Bekleidung, Wäsche
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung
- Elektrokleingeräte, Elektrogrößgeräte
- Foto / Zubehör

- Telekommunikation
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen
- Uhren, Schmuck, Optik, Akustik
- Musikalien
- Antiquitäten, Münzen
- Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche
- Lampen / Leuchten
- Baby- / Kinderartikel

Die nachstehend aufgeführten nicht zentrenrelevanten Sortimente umfassen den Katalog der zum Aufstellungszeitpunkt des Einzelhandelskonzeptes bekannten Sortimente, sind jedoch nicht abschließend. Eine Übernahme dieser Liste in die Begründung dient zur Klarstellung der Festsetzungsmethodik für die Art der baulichen Nutzung, ist jedoch aufgrund der fortwährenden Strukturentwicklung nicht abschließend.

#### **nicht zentrenrelevante Sortimente (B)**

- Lebende Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
- Möbel, Küchen, Büromöbel
- Gartenmöbel
- Matratzen
- Gardinen / Zubehör
- Teppiche, Bodenbeläge
- Pflanzen / Zubehör
- Eisenwaren, Werkzeuge
- Badeeinrichtungen, Sanitär, Fliesen
- Installationsmaterial, Rollläden, Rollos, Markisen
- Farben, Lacke, Tapeten
- Holz, Bauelemente
- Campingartikel
- Sportgroßgeräte
- Reitsportartikel
- Angelbedarf, Jagdbedarf
- Auto- / Motorradzubehör
- Fahrräder / Zubehör
- Arbeitskleidung

**Die Sortimentsliste wurde am 27.02.2013 als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und bildet seither die Basis für die Standortentwicklung des Einzelhandels in Eutin.**

Sofern in der Zukunft Sortimente entwickelt werden und marktgängig sind, die bisher nicht in die Betrachtung eingeflossen sind, sind diese ebenfalls als „allgemein zulässige Sortimente“ einzustufen.

Mit der Entscheidung eine „Negativliste“ festzusetzen, unterbindet die Planung die Ansiedlung und Ausweitung der für das Nahversorgungszentrum und das Stadtzentrum der Stadt Eutin wichtigen Sortimente an der Peripherie. Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten, die nicht als unzulässige Sortimente benannt sind, sind demnach uneingeschränkt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Eutin realisierbar, allerdings mit der Einschränkung, dass der Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

Nach der Übernahme der Inhalte des Einzelhandelskonzeptes in das Planwerk sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer Zulässigkeit eingeschränkt worden. Die in dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Eutin dargelegte Analyse und Auswertung mit der entwickelten Zielsetzung ist ein besonderer städtebaulicher Grund und rechtfertigt die Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und damit die Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 der BauNVO. Im Übrigen gelten die Zulässigkeiten des § 6 BauNVO für die zulässigen Nutzungen, sofern die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 keine einschränkenden Regelungen umfassen.

Gemäß der textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass nur Einzelhandelsbetriebe bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mit nicht zentrenrelevanten und/oder nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortimente zulässig sind. Größere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> sind in dem festgesetzten Mischgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes 114 unzulässig.

Durch die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Sortimentsgruppen werden Anlagetypen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO als Unterarten des Einzelhandels erfasst, die den marktüblichen Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes (Beschluss des EHK 27.02.2013) entsprechen. Der Bebauungsplan setzt für den Nutzungsausschluss eine Negativliste fest, um eine höhere Rechtssicherheit auch hinsichtlich bislang unbekannter Sortimentsgruppen zu erzielen. Bei Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, der keiner der in den Festsetzungen aufgeführten Sortimentsgruppe zuzuordnen ist, kann von einer grundsätzlichen Zulassung ausgegangen werden.

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

Ergänzend zu den Hauptsortimenten (nicht zentrenrelevante Sortimente) sind in den Einzelhandelsbetrieben jeweils zentrenrelevante und/oder nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 15% der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch auf insgesamt maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zulässig. Dieser Anteil von zentrenrelevanten / nahversorgungsrelevanten Randsortimenten übersteigt die in dem Landesraumordnungsplan 2010 (LEP 2010) genannten regelmäßigen Maximalwerte für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe und folgt den Inhalten des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Eutin. Die Zulässigkeit von zentrenrelevanten / nahversorgungsrelevanten Randsortimenten ist aufgrund entsprechender Anforderungen des Marktes und damit betriebswirtschaftlich erforderlich. Zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist eine Eingrenzung jedoch geboten, zumal eine zunehmende Tendenz zur Erweiterung der Randsortimente bei Einzelhandelbetrieben zu beobachten ist.

#### 4.1.2 Ausnahmen von der Festsetzung zur Einschränkungen der Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes erfolgt die Beschränkung des Waren sortimentes mit der Gliederung in Sortimentskategorien.

Die Bestandserhebung hat ergeben, dass sich im Bebauungsplangebiet ein Einzelhandelsgeschäft mit dem künftig ausgeschlossenen Sortimentsangebot befindet. Für diesen Betrieb liegt eine baurechtliche Genehmigung vor.

Sofern für dieses Geschäft ein Bauantrag für Umbau oder Erweiterung gestellt werden würde, würden die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels (Text Ziffer 1.1.2) dieser Planung entgegenstehen. Aufgrund des Bestandsschutzes des vorgenannten Einzelhandelsbetriebes besteht jedoch ein formeller Anspruch, so dass der bauordnungsrechtliche Fortbestand dieses Betriebes über die Landesbauordnung Schleswig-Holstein als gesichert angesehen werden kann.

Um diese bauordnungsrechtliche Einschätzung des formellen Bestandsschutzes mit dem Bauplanungsrecht zu harmonisieren und eine abgestimmte Regelung zwischen dem bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz und dem Bauplanungsrecht zu erzielen, sind diesbezügliche Ausnahmenregelungen in dem Teil B: Text ergänzend aufgenommen worden.

Mit diesen ergänzenden Festsetzungen berücksichtigt die Planung die Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Ziel dieser neu in das Planwerk aufgenommenen Festsetzung ist eine Klarstellung des Bestandsschutzes mit der Ausweisung von planerischen Voraussetzungen zur baulichen Änderung und Modernisierung von Einzelhandelsbetrieben, auch wenn diese nahversorgungsrelevante Sortimente und/oder zentrenrelevante Sortimente enthalten. Einschränkend gilt diese Festsetzung jedoch nur für Betriebe, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bestandskräftig zulässig gewesen und bauordnungsrechtlich genehmigt worden sind.

Neben dieser Klarstellung regelt die Planung künftig den Rahmen für mögliche Betriebserweiterungen von bauordnungsrechtlichen genehmigten Verkaufsflächen, so dass auch diesbezüglich eine Klarstellung erzielt wurde.

Die genehmigten Bestandsnutzungen der Einzelhandelsbetriebe stellen sich nach Aktenlage der archivierten Bauakten der Stadt Eutin zum Betrachtungszeitpunkt (Stand: 05.10.2016) der Bebauungsplanaufstellung wie folgt dar:

Lage	Nutzung	Verkaufsfläche	Baugenehmigung
Lübecker Landstraße 3a	Büroartikelbedarf	320m <sup>2</sup>	11.03.2003
Lübecker Landstraße 3a -hinten-	Postzustellstützpunkt	Zustellsaal: 310m <sup>2</sup>	17.09.2002

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das im Ursprungsbebauungsplan geregelte Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bleiben von dieser 1. Änderung unberührt.

#### 5. Verkehrskonzept, Einzelbaumfestsetzungen 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 betroffen.

## 6. Auswirkungen des Bebauungsplans

Soziale Auswirkungen werden aufgrund des Bebauungsplans nicht eintreten, vielmehr wird die im Einzelhandelskonzept festgelegte städtebauliche Zielentwicklung für Eutin gefördert und die Konzentration der Versorgungsstandorte positiv gesichert und gestärkt.

Insbesondere werden mögliche negative soziale Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe durch die Aufnahme der Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz vermieden.

## 7. Bodenschutz

Auf dem Grundstück Lübecker Landstraße 3 hin befindet sich eine im Kataster des Kreises Ostholstein eingetragene Altlast. In dem Zeitraum 1938 bis 1978 wurden dort ein Autohaus mit Reparaturwerkstatt und eine Tankstelle betrieben. Dies stellt eine altlastenrelevante Nutzung dar. Nach abgeschlossener Erstbewertung und Eigentümerinformation wurde das Grundstück in das Altlastenkataster eingetragen.

Liegen einer Gemeinde Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung vor, so muss sie sich gemäß Altlastenerlass gezielt über Art und Umfang der Bodenbelastung sowie über das Gefahrenpotential Klarheit verschaffen.

## 8. Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Eutin voraussichtlich keine Kosten.

Eutin, den 25.08.2017



  
(Carsten Behnk)  
Bürgermeister