

**Begründung**  
zur  
**vorhabenbezogenen 2. Änderung**  
des  
**Bebauungsplanes Nr. 52**  
-Friedrichsorter Straße und Kreuzungsbereich-  
der  
**Gemeinde Gettorf**  
**Kreis Rendsburg-Eckernförde**

*Hinweis: Es handelt sich um eine gezielte Wiederaufnahme des bestehenden Verfahrens zur Heilung eines beachtlichen Verfahrensmangels. Die Begründung wurde gemäß den Anforderungen des Erlasses des MILIG/MELUND (formelle Anforderungen an Bauleitpläne, Fassung 2021/2023) überarbeitet. Ergänzungen und aktualisierte Passagen sind kursiv dargestellt.*



**Erneutes Veröffentlichungsexemplar**  
gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB  
Dezember 2025

## Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	4
1.1	Größe und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Bebauung und Nutzung im Bestand	5
1.3	Verkehrssituation	5
1.4	Technische Infrastruktur	5
1.5	Altlasten und altlastverdächtige Flächen	5
2	Planerische Vorgaben	6
2.1	<i>Landesentwicklungsplan 2021</i>	6
2.2	Regionalplan für den Planungsraum III	7
2.3	Flächennutzungsplan	8
2.4	Planverfahren - Vorhabenbezogener Bebauungsplan	8
3	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	11
4	Inhalte der Planung	13
4.1	Durchführungsvertrag	13
4.2	Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept/Vorhaben- und Erschließungsplan	13
4.3	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
4.4	Verkehrerschließung	18
4.5	Umweltbelange und Flächenbilanz	20
5	Ver – und Entsorgung	21
5.1	Stromversorgung	21
5.2	Gasversorgung	21
5.3	Wasserversorgung	21
5.4	Abwasserbeseitigung/ Regenwasserbeseitigung	21
5.5	Abfallbeseitigung	21
5.6	Telekommunikation	21
6	Finanzierung	21

*Abbildungsverzeichnis*

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum .....	4
Abbildung 2: Luftbild - Links aktuell Nov. 2025; Rechts aus dem Jahr 2020; Quelle für beide: Digitaler Atlas Nord .....	5
Abbildung 3: Auszug aus Landesentwicklungsplan 2021.....	6
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III von 2001.....	7
Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen F-Plan mit Kennzeichnung des Plangebiets der 2. Änd. des B-Plans Nr. 52 .....	8
Abbildung 6: Auszug aus dem Ursprungsplan B-Plan Nr. 52 .....	9
Abbildung 7: Übersicht der gewerblichen Betriebe in der Umgebung des Plangebietes (gestrichelte schwarze Kennzeichnung).....	12
Abbildung 8: V+E-Plan der Fa. Christian Jöhnk GmbH vom 09.07.2025- unmaßstäblich .....	14
Abbildung 9: Ansichten - unmaßstäblich .....	15
Abbildung 10: Auszug aus Planzeichnung Teil A.....	19
Abbildung 11: Darstellung der versiegelten Flächen im Bestand .....	20
Abbildung 12: Darstellung der versiegelten Flächen in der Planung .....	20

# 1 Plangebiet

## 1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum der Gemeinde Gettorf (Kreis Rendsburg-Eckernförde) nördlich vom Bahnhof und nur 2 Gehminuten von diesem entfernt innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereiches. Es befindet sich am Kreuzungsbereich nordwestlich der Friedrichsorter Straße und östlich der Eckernförder Chaussee, südlich angrenzend an die Wohnbebauung Eckernförder Chaussee Nr. 6 sowie westlich angrenzend an die Wohnbebauung Friedrichsorter Straße Nr. 3. Es umfasst die Grundstücke Eckernförder Chaussee Nr. 2 + 4 und Friedrichsorter Straße Nr. 1 sowie die Flurstücke 50/1, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 52/5, 52/6, 52/7 Gemarkung Gettorf Flur 4 mit einer Gesamtfläche von ca. 1.472 m<sup>2</sup>. Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

*Die Überarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt die neue Erlasslage, weshalb das Verfahren erneut aufgenommen und die Begründung an die formellen Anforderungen angepasst wurde.*



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

## 1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Luftbild 2020 nachfolgende Abbildung, rechts: 2020 befand sich noch ein Bestandsgebäude nördlich im Plangebiet (Mehrfamilienhaus), welches zwischenzeitlich abgerissen wurde. Die nach wie vor als Parkplatz genutzte Fläche wird ebenfalls überplant.

Im Plangebiet befand sich ein vorhandener Einzelbaum. Es handelte sich um eine Buche, die für die Umsetzung der Planung bereits gefällt wurde.

Luftbild 2025 nachfolgende Abbildung, links: Zurzeit befindet sich südlich im Plangebiet eine versiegelte Parkfläche mit mehreren nicht markierten Stellplätzen. Der nördliche Bereich wurde entsprechend den vorgenannten Ausführungen freigeräumt.



Abbildung 2: Luftbild - Links aktuell Nov. 2025;

Rechts aus dem Jahr 2020; Quelle für beide: Digitaler Atlas Nord

## 1.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet befindet sich am Kreuzungsbereich nordwestlich der Friedrichsorter Straße und östlich der Eckernförder Chaussee. Die Erschließung des geplanten Gebietes ist über die Friedrichsorter Straße vorgesehen (vgl. hierzu Punkt 4.2 „Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept“).

## 1.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Da die Fläche bereits bebaut war, sind alle nötigen Anschlüsse schon gelegt.

## 1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Die Grundstücksfläche des Plangebiets (Friedrichsorter Straße und Kreuzungsbereich) wird bei der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) des Kreises Rendsburg-Eckernförde als Altlaststandort geführt. Der Altlastverdacht beruht auf der Nutzung des nördlichen und westlichen Grundstücksbereiches des Plangebiets in unterschiedlichen Zeitintervallen durch einen Landmaschinenhandel, Kraftfahrzeughandel und Autoreparaturwerkstätten. Infolge der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung und des damit verbundenen nutzungsbedingten Umgangs mit diversen Betriebsstoffen (Kraftstoffen, Lösungsmittel etc.) ist nicht auszuschließen, dass es auf dem Grundstück zu Verunreinigungen des Bodens und/oder des Grundwassers gekommen ist (siehe Kapitel 4.8 „Umweltbelange und Flächenbilanz“).

## 2 Planerische Vorgaben

### 2.1 Landesentwicklungsplan 2021

Die Landesentwicklungsplanung (LEP) 2021 stellt die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein auf.

Die Gemeinde Gettorf ist im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 als Unterzentrum im Ordnungsraum Kiel ausgewiesen. Als Unterzentrum übernimmt Gettorf eine wichtige Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf und besitzt damit eine besondere Bedeutung für die siedlungsstrukturelle Entwicklung der Region (LEP 2021, Kap. 3.1.3).

Durch die Lage im Ordnungsraum Kiel liegt ein Schwerpunkt auf der Sicherung und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung. Der LEP fordert in diesem Zusammenhang, Flächen für Wohnungsbau in ausreichendem Umfang bereitzustellen (LEP 2021, Kap. 2.2).

Mit der vorliegenden Planung wird ein Innenbereichspotenzial genutzt und damit ein zielkonformer Beitrag zur siedlungsstrukturellen Weiterentwicklung des Unterzentrums Gettorf geleistet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt dazu bei, die wohnbauliche Nachfrage innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges zu decken und unterstützt damit die landesplanerische Zielsetzung einer nachfragegerechten und kompakten Siedlungsentwicklung.



Abbildung 3: Auszug aus Landesentwicklungsplan 2021

## 2.2 Regionalplan für den Planungsraum III

Der Regionalplan für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) aus dem Jahr 2000 konkretisiert die landesplanerischen Ziele des LEP und benennt die für die Gemeinde Gettorf relevanten regionalen Entwicklungsrahmen. Die Gemeinde liegt innerhalb des Ordnungsraums Kiel, der durch hohe Siedlungsdynamik, vielfältige Raumansprüche und eine fortschreitende Verdichtung geprägt ist. Gettorf ist als Unterzentrum eingestuft und übernimmt eine wesentliche Funktion in der regionalen Siedlungsentwicklung sowie in der Vorhaltung von Infrastruktur der Daseinsvorsorge. Neben der starken Pendlerverflechtung mit Kiel verfügt Gettorf über eine breit aufgestellte Wirtschaftsstruktur, deren Weiterentwicklung mit dem Ziel der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen unterstützt werden soll.

Entsprechend dem Regionalplan liegt Gettorf auf der Siedlungsachse Kiel – Gettorf, auf der sich die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung bevorzugt auf die ausgewiesenen Achsenswerpunkte konzentrieren soll. Gettorf wird als äußerer Achsenswerpunkt benannt und soll als solcher beibehalten und räumlich abgegrenzt werden. Für die Gemeinde ergibt sich daraus die Notwendigkeit einer vorausschauenden Bodenvorratspolitik sowie einer an die zukünftige Entwicklung ausgerichteten Bereitstellung von Wohnbau-, Gemeinbedarfs- und Gewerbeflächen. Ebenso ist die Sicherstellung einer angemessenen Versorgungs- und Infrastrukturausstattung Teil der regionalplanerischen Vorgaben.

Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Ziele, indem sie zur gezielten Innenentwicklung beiträgt und eine maßvolle Erweiterung des vorhandenen Wohnraumangebotes innerhalb des Siedlungsgefüges ermöglicht.

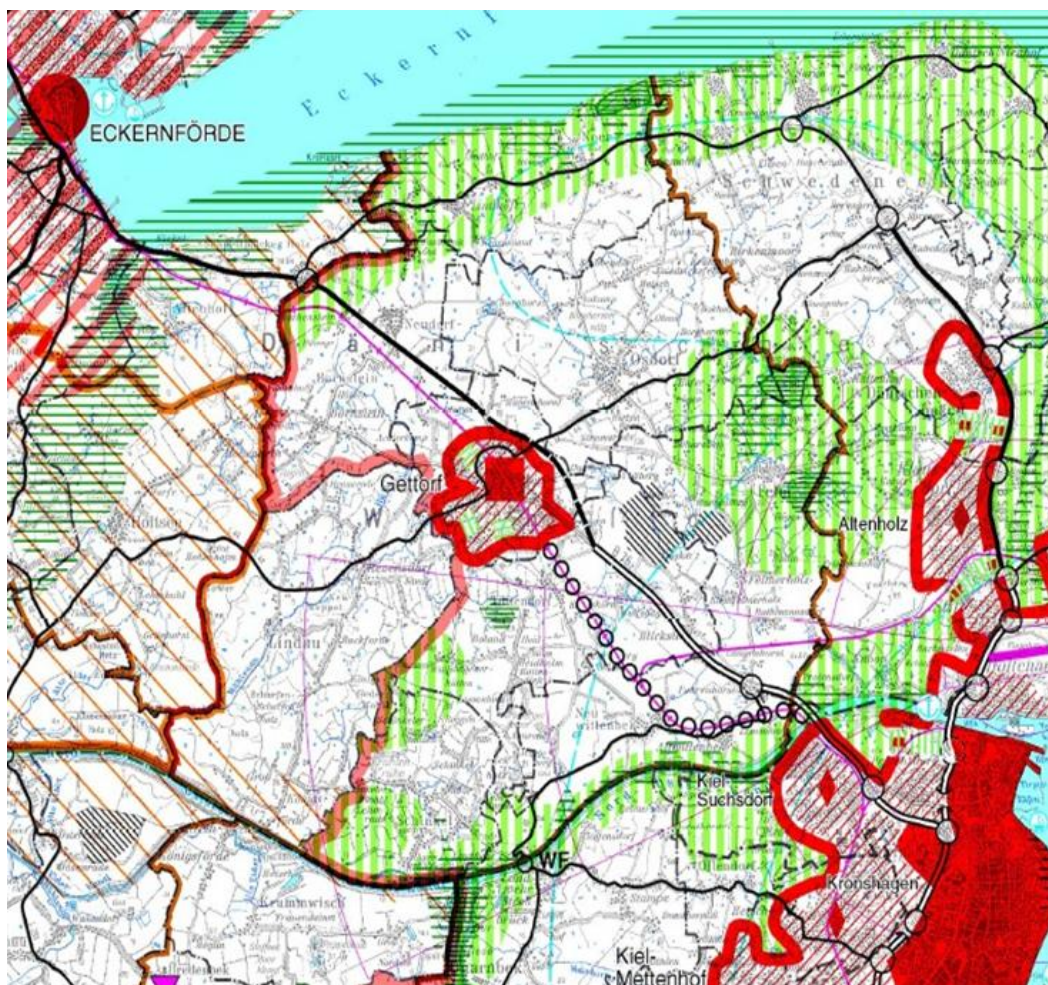


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III von 2001

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Gettorf ist am 12.07.2001 mit dem Az.IV 645-512.111-58.58 (neu) vom Innenministerium genehmigt worden. Die Genehmigung wurde am 01.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht, der Flächennutzungsplan wurde somit am 02.08.2001 rechtskräftig.

Der rechtskräftige F-Plan der Gemeinde Gettorf stellt das gesamte Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) dar. Diese Darstellung entspricht den Festsetzungen der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 52.

Der B-Plan weist für das gesamte Plangebiet Mischgebiet (MI) aus. Die vorhabenbezogene 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 entwickelt sich somit aus dem F-Plan.

Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt.

*Aufgrund des aktuellen Erlasses wurden die Abschnitte zur Rechtsgrundlage, der digitalen Bereitstellung sowie den Verfahrensschritten aktualisiert und entsprechen nun den geltenden Vorgaben.*

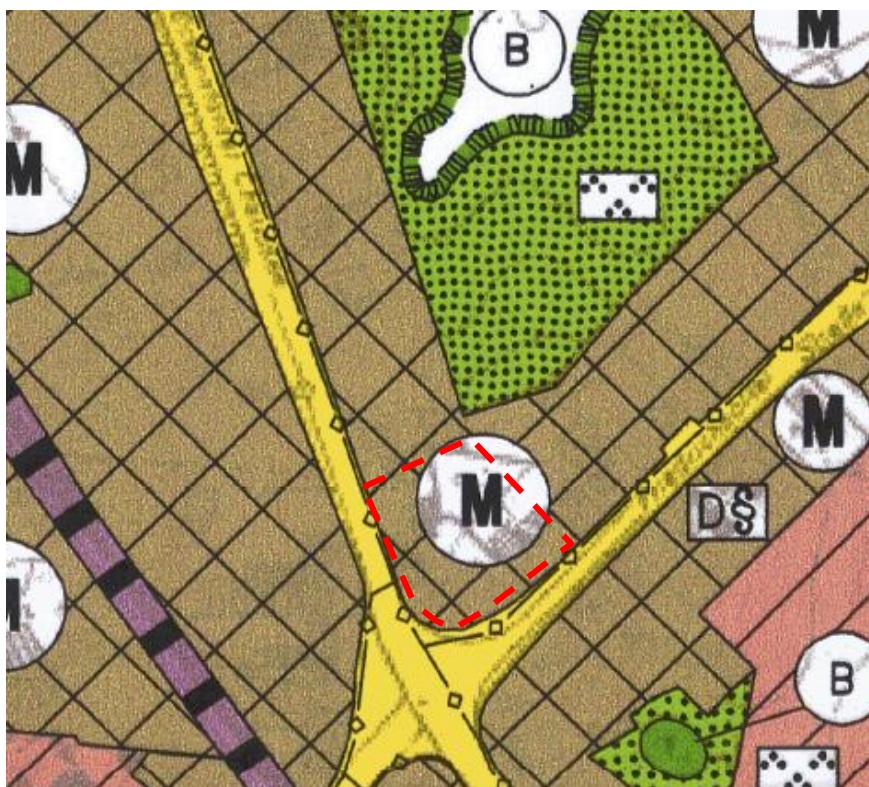


Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen F-Plan mit Kennzeichnung des Plangebiets der 2. Änd. des B-Plans Nr. 52

## 2.4 Planverfahren - Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Plangebiet ist überplant durch den Bebauungsplan Nr. 52 „Friedrichsorter Straße und Kreuzungsbereich“ (siehe Abb. 6). Diese Planung wird durch die vorhabenbezogene 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 „Friedrichsorter Straße und Kreuzungsbereich“ geändert.



Abbildung 6: Auszug aus dem Ursprungsplan B-Plan Nr. 52

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bereits bebaute Ortslage, in der die Erneuerung bzw. Anpassung von Bebauung und die künftige Nutzungsstruktur durch Bauleitplanung gesteuert werden sollen. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert. Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)).

Der Bebauungsplan (B-Plan) wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Es wird von einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren abgesehen.

Um die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Neubebauung innerhalb des vorhandenen Wohngebietes sicherzustellen sowie eine hohe Bindungswirkung hinsichtlich der zukünftigen Gebäude- und Freiflächengestaltung zu erreichen, wird gemäß § 12 BauGB von dem Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes Gebrauch gemacht.

Die vorhabenbezogene 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 legt die Nutzungsart als Mischgebiet (MI) fest.

Der Bebauungsplan stimmt mit der Vorgabe des rechtskräftigen F-Planes überein und wird aus diesem entwickelt. Der Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen.

Der Bebauungsplan stimmt mit der Vorgabe des rechtskräftigen F-Planes überein und wird aus diesem entwickelt. Der Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen.

*Der Vorhabenträger hat sein Bauvolumen reduziert, nachdem der ursprüngliche Bauantrag durch den Kreis zurückgewiesen wurde. Das Verfahren wurde zur Heilung formeller Mängel nach Erlasslage erneut aufgenommen. Der vorliegende Bebauungsplan wurde entsprechend den Vorgaben des Erlasses des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein zu den formellen Anforderungen an Bauleitpläne (Erlass vom 14. Juni 2021, fortgeschrieben 2023) überarbeitet. Der Erlass konkretisiert die rechtlichen Mindestanforderungen an die Ausfertigung, Dokumentation, digitale Bereitstellung und Bekanntmachung von Bauleitplänen. Er enthält präzise Vorgaben zur formellen und verfahrensrechtlichen Ausgestaltung, insbesondere zur Vollständigkeit der Planunterlagen, zur Darstellung des Verfahrensgangs, zur digitalen Öffentlichkeit, zur einheitlichen Planzeichnung sowie zur Sicherstellung einer rechtssicheren Satzung. Die Anpassung der Planunterlagen gewährleistet, dass der Bebauungsplan den aktuellen rechtlichen Anforderungen entspricht und verfahrensrechtlich geheilt wird.*

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 sollen folgende Planungen realisiert werden:

- Neubau eines Mehrfamilienhauses im Mischgebiet (MI)
- Anlage von oberirdischen Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrt (Hofzufahrt)

Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten (WE) und einer gewerblichen Einheit (z.B. Büro). In den beiden Obergeschossen sind jeweils drei Wohnungen möglich. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Friedrichsorter Straße.

Die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 ermöglicht ein Entwicklungspotential zur Aufwertung und Neuordnung des Grundstückes im Innenbereich der Gemeinde Gettorf.

### 3 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Gettorf muss entsprechende Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen vorhalten, um ihrer Funktion als Unterzentrum und äußerem Siedlungsachsenschwerpunkt gerecht zu werden. Im Hinblick auf die große Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde ist die Ausweisung einer dem Wohnen dienenden Nutzung (in diesem Fall Mischgebiet) zur Realisierung neuer Wohngebäude notwendig.

Insbesondere im Hinblick auf die vorgenannte starke Pendlerverflechtung mit Kiel und der bestehenden vielseitigen Wirtschaftsstruktur, die mit dem Ziel der Schaffung weiterer Arbeitsplätze ausgebaut werden soll (Regionalplan für den Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein), bietet die hier vorgesehene Umsetzung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu ca. 9 WE einen entsprechenden Wohnraum für Pendler und zukünftige Arbeitnehmer in der Gemeinde Gettorf. Auch für fehlende kleinere Wohnungen für junge Menschen in Gettorf stellt die geplante Bebauung geeignete Wohnflächen zur Verfügung.

Der Wohn- und Büronutzung entsprechend wäre hier die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets denkbar, es wird jedoch aus den folgenden Gründen ein Mischgebiet festgesetzt:

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist geprägt von einer Gemengelage aus Mischnutzungen. Aus städtebaulicher Sicht ist das Plangebiet ein Teil eines Bereiches mit ganzheitlich gemischten Nutzungsflächen, wonach die schon im Umgebungsbereich vorhandenen Betriebe nicht in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Der Ursprungsplan, B-Plan Nr. 52 (s. Abb. 6), schafft für den Umgebungsbereich und für einen Teil des Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Mischgebiets. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets im Änderungsbereich werden die bestehenden Nutzungen geschützt und der Nutzungscharakter des Ursprungsplans beibehalten.

In den schon im Umgebungsbereich festgesetzten Mischgebieten überwiegen gewerbliche Nutzungen (s. Abb. 7). Mischgebiete werden unter der Voraussetzung festgesetzt, dass sie das Verhältnis von Gewerbe und Wohnen im ausgeglichenen Kontext von ca. 50 % zu 50 % zueinander erbringen. Um hier nun mit der Wohnnutzung einen Ausgleich zur vorherrschenden gewerblichen Nutzung zu schaffen, soll die Ausweisung als Mischgebiet bestehen bleiben. Weiterhin spricht die Nähe zum Bahngelände für eine Ausweisung als Mischgebiet. Die Ausweisung/Beibehaltung eines Mischgebietes in diesem Bereich stellt somit eine harmonische städtebauliche Abstufung dar.

Weiterhin wird bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zunächst die Vorgabe durch den rechtsgültigen Flächennutzungsplan zu Grunde gelegt, welcher in diesem Fall für das gesamte Plangebiet Gemischte Bauflächen ausweist. Die Ausweisungen des Plangebiets entwickeln sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Die verbindliche Planung durch einen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan soll nach Möglichkeit dieser Vorgabe entsprechen, um eine Änderung des Flächennutzungsplans zu vermeiden.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen somit den Vorgaben der übergeordneten Planung sowie der Ausweisung des Ursprungsplans B-Plan Nr. 52 und entwickelt sich aus diesen.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zum einen, durch Begrenzung der Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung und in ihren sonstigen Abmessungen sowie durch qualitätsvolle Architektur, eine sich in das Ortsbild verträglich einfügende Neubebauung sicherzustellen und zum anderen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Mehrfamiliengebäudes mit bis zu ca. 9 WE und einer gewerblichen Einheit auf einer etwa 1.472 m<sup>2</sup> großen Fläche in Verbindung mit der Sicherstellung einer geordneten, städtebaulichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden in der Gemeinde Gettorf.

Die Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des B-Plans Nr. 52 ist notwendig, um die vorgenannten Planungen realisieren zu können.

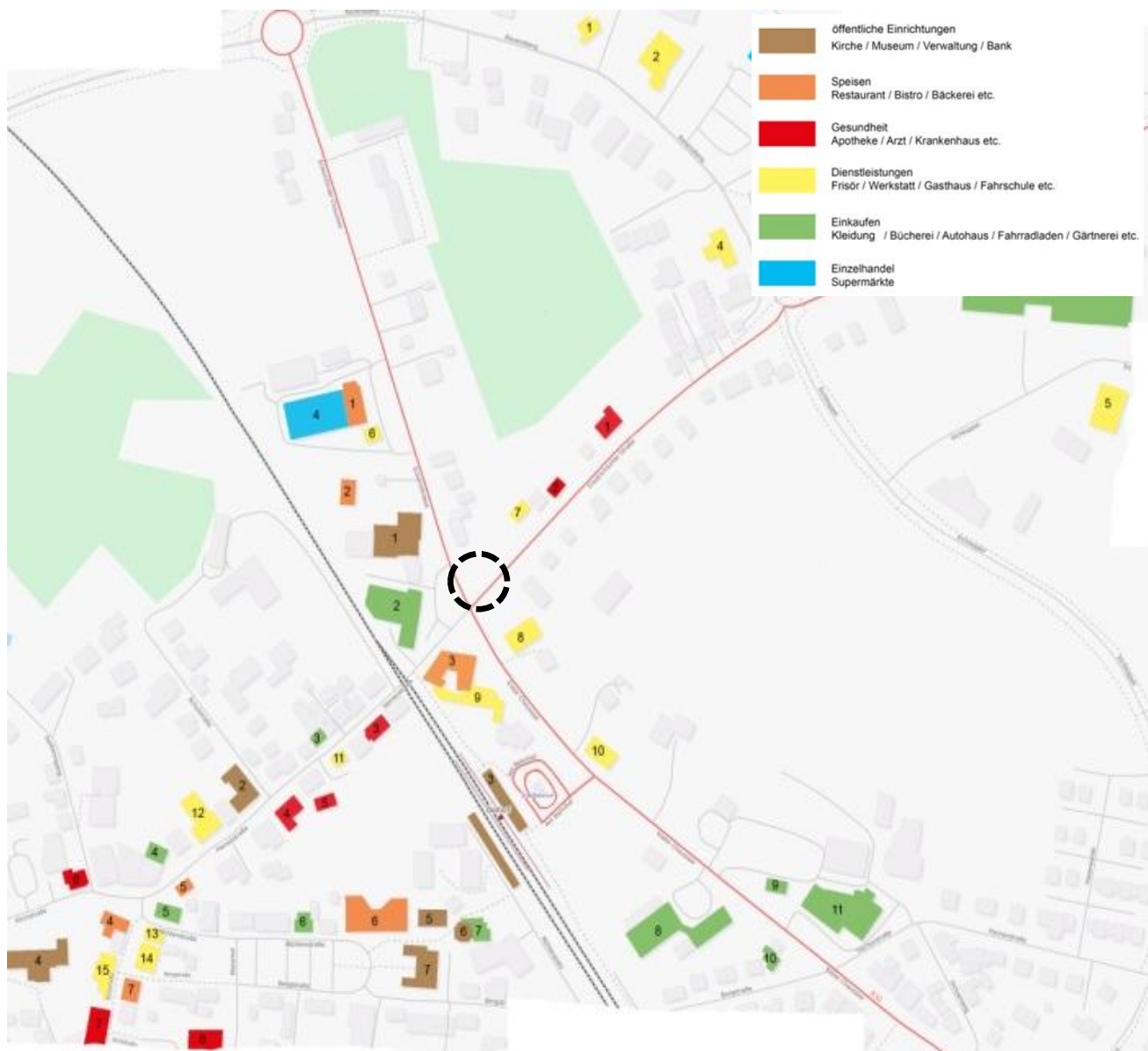


Abbildung 7: Übersicht der gewerblichen Betriebe in der Umgebung des Plangebietes (gestrichelte schwarze Kennzeichnung)

*Im Zuge der Überarbeitung wurde die Zielsetzung dahingehend ergänzt, dass die Anpassung auch der Heilung formeller Mängel des Ursprungsplans dient. Der Vorhabenträger hat zudem sein Bauvolumen reduziert, nachdem der ursprüngliche Bauantrag durch den Kreis zurückgewiesen wurde. Das Verfahren wurde zur Heilung formeller Mängel nach Erlasslage erneut aufgenommen.*

## 4 Inhalte der Planung

Grundsätzlich werden alle Festsetzungen auf Basis der Rechtsgrundlage § 13a Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) getroffen. Im Folgenden werden die Ziele, die mit der Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Friedrichsorter Straße und Kreuzungsbereich“ verfolgt werden, erörtert.

*Die Planung wurde aktualisiert, um die geänderte Gebäudekonzeption des Vorhabenträgers sowie die reduzierten Baumassen abzubilden. Diese Änderungen fließen in die Festsetzungen und in den Vorhaben- und Erschließungsplan ein.*

### 4.1 Durchführungsvertrag

Die Inhalte und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes basieren auf der im Durchführungsvertrag nebst Anlagen dargelegten Gestaltung, Nutzung und Aufteilung des Vorhabens. Die Planurkunde ist gleichzeitig der Vorhaben- und Erschließungsplan. Entsprechend ist die Gestaltung des Vorhabens mit Lage der Ein- und Ausfahrten, internen Erschließungsflächen, Anzahl und Anordnung der Stellplätze sowie der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich und die artenschutzrechtlichen Maßnahmen als auch die Definition der Art des Vorhabens gemäß Durchführungsvertrag nebst Anlagen Inhalt der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52. Die Projektunterlagen zum Vorhaben sind Anlagen zum Durchführungsvertrag und demgemäß zu realisieren.

### 4.2 Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept/Vorhaben- und Erschließungsplan

Auf der Fläche der vorhabenbezogenen 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 „Friedrichsorter Straße und Kreuzungsbereich“ soll der Gebäudebestand (ein Wohngebäude) abgerissen werden und durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu *ca. 9 WE* und einer gewerblichen Einheit ersetzt werden.

Bezüglich der Nutzung des Gebäudes sind Wohnungen und Büroräume geplant. Die GRZ ist mit dem Wert von 0,4 und die Bauweise als offene Bauweise vorgesehen. Die Gebäudelänge beträgt *ca. 26,20 m (einschl. Balkone)*, diese längste Gebäudeseite liegt an der Eckernförder Chaussee. Die Gebäudetiefe *beträgt ca. 15 m (einschl. Balkone)*. Das Gebäude bietet Raum für *ca. 9 WE* und eine gewerbliche Einheit. Die Geschossigkeit des geplanten Gebäudekomplexes liegt bei drei Vollgeschossen. Das Gebäude soll mit *inem Satteldach ausgeführt* werden, welches *eine Neigung von 30°* aufweist.

Die Baufelder sind großzügig angelegt, um dem Grundstückseigentümer hier eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen. Der Mindestabstand von 3 m von der Grundstücksgrenze wird eingehalten.

*Das Plangebiet weist 13 oberirdische Stellplätze aus. Die 13 Stellplätze ordnen sich wie folgt an. Die geplanten 13 Kfz-Stellplätze sowie der hier nördlich angrenzende Fahrradstellplatz werden nordöstlich im Plangebiet angeordnet und gliedern sich beidseitig entlang der Zufahrt und der fußläufigen Erschließung zum neuen Gebäude. Diese Lage gewährleistet kurze Wege für Nutzerinnen und Nutzer, ermöglicht eine klare Orientierung und verhindert Stellplatzsuchverkehr im übrigen Grundstücksbereich. Gleichzeitig bleibt der südlich gelegene Gebäudbereich frei von motorisiertem Verkehr und kann für Aufenthalts- oder Grünflächen genutzt werden. Die Anordnung unterstützt damit sowohl eine funktionale Erschließung als auch eine städtebaulich geordnete Gesamtstruktur. Es wird ein Stellplatzschlüssel von 1,44 pro Wohn- und Gewerbeeinheit nachgewiesen.*

*Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Friedrichsorter Straße. Siehe Abbildungen 7 und 8.*

Die Bereiche zwischen der Baugrenze und den hier angrenzenden Verkehrsflächen werden als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, vorgesehen.

Innerhalb des Plangebiets der 2. Änderung befand sich ein vorhandener Baum. Der Baum wurde im Zuge der Neuplanung gefällt, da durch ihn die Planung des Mehrfamiliengebäudes nicht realisierbar wäre.

Die vorhabenbezogene 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 passt den Bebauungsplan Nr. 52 an die heutigen Entwicklungen an. Mit dieser Planung soll eine Anpassung der Nutzungsmöglichkeiten der privaten Grundstücke an die heutigen städtebaulichen Entwicklungen erfolgen.

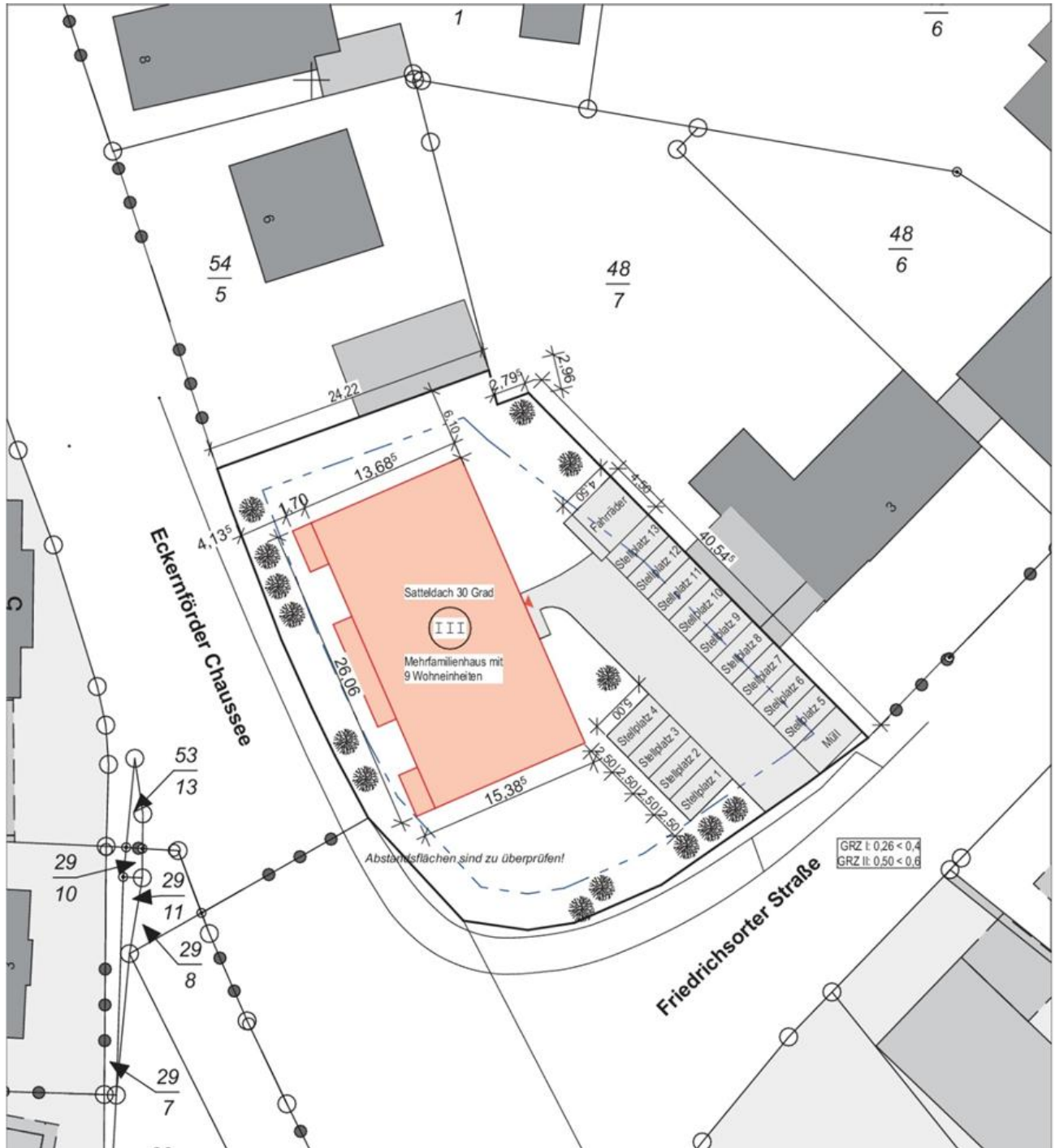
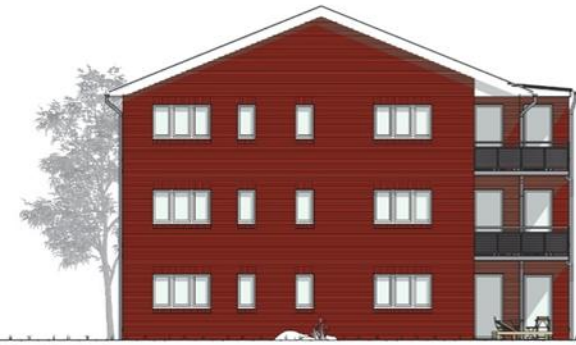


Abbildung 8: V+E-Plan der Fa. Christian Jöhnk GmbH vom 09.07.2025- unmaßstäblich



Ansicht Osten



Ansicht Norden

Bauherr/Baufr: Neubau eines Mehrfamilienhauses Eckemförder Chaussee 2+4, 24214, Gettorf	Planverfasser: <b>Christian Jöhnk</b> architekt	Datum: 09.07.2025
Bauherr: Christian Jöhnk Bauunternehmen und Immobilienmanagement GmbH	Projektstandort: Teichstraße 1, 24214 Gettorf vertr. durch: H.J. Graf von Gersdorff Gero Graf von Gersdorff	Maßstab: 1:100
Ansicht Nord, Ansicht Osten	Datum, Unterschrift: Alle Urheberrechte liegen bei der Fa. Christian Jöhnk Veröffentlichungen jeglicher Art sowie Verbreitung in jeder Form und Verbreitungsmöglichkeit ist ausdrücklich untersagt.	Plan-Nr.: 5



Ansicht Westen



Ansicht Süden

Bauherr/Baufr: Neubau eines Mehrfamilienhauses Eckemförder Chaussee 2+4, 24214, Gettorf	Planverfasser: <b>Christian Jöhnk</b> architekt	Datum: 09.07.2025
Bauherr: Christian Jöhnk Bauunternehmen und Immobilienmanagement GmbH	Projektstandort: Teichstraße 1, 24214 Gettorf vertr. durch: H.J. Graf von Gersdorff Gero Graf von Gersdorff	Maßstab: 1:100
Ansicht Westen, Ansicht Süden	Datum, Unterschrift: Alle Urheberrechte liegen bei der Fa. Christian Jöhnk Veröffentlichungen jeglicher Art sowie Verbreitung in jeder Form und Verbreitungsmöglichkeit ist ausdrücklich untersagt.	Plan-Nr.: 6

Abbildung 9: Ansichten - unmaßstäblich

### 4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 15 BauGB; §§ 1 und 11 BauNVO)**

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche der vorhabenbezogenen 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 wird im rechtskräftigen F-Plan und im Ursprungsplan B-Plan Nr. 52 als gemischte Baufläche/Mischgebietsfläche gemäß § 6 BauNVO dargestellt/ausgewiesen. Die Ausweisung im B-Plan als Mischgebiet (MI) kann somit gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

Die Festsetzungen der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit Wohn- und Büronutzung.

Zur Realisierung der geplanten Nutzungen wird in der vorhabenbezogenen 2. Änderung des B-Plans Nr. 52 -Friedrichsorter Straße und Kreuzungsbereich- Folgendes festgesetzt:

Um Beeinträchtigungen des Mischgebietes (MI) zu vermeiden, sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO (auch nicht ausnahmsweise gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)**

##### Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) / Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Um die Höhenentwicklung des geplanten Baukörpers zu steuern, ist hinsichtlich der vorhandenen Bebauung im Nahbereich die Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse festgelegt.

Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird auf 11 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) mit fester Bezugshöhe (BZH) festgesetzt (siehe Planzeichnung – Teil A).

##### Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen und die zulässige Versiegelung der Grundstücke im MI zu regeln, wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

#### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)**

Für das geplante Mehrfamilienhaus ist die offene Bauweise festgesetzt, da die geplante Bebauung eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, wobei die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden. An die Baugrenzen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden. Eine Unterschreitung ist möglich.

Die Baufelder sind großzügig angelegt, um dem Grundstückseigentümer hier eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen.

#### **Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

##### Stellplätze § 12 Abs. 6 BauNVO

*Die geplanten dreizehn Kfz-Stellplätze sowie der Fahrradstellplatz werden nördlich der Stellplätze angeordnet und gliedern sich beidseitig entlang der Zufahrt und der fußläufigen Erschließung zum neuen Gebäude.*

(Anzahl und Aufteilung der Stellplätze jeweils siehe Kap. 4.2 „Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept/Vorhaben- und Erschließungsplan“).

Für das MI wird ein Stellplatzschlüssel von *1,44 Stellplätzen* pro Wohneinheit (WE) und gewerblicher Einheit nachgewiesen ( $13 \text{ St} \div 9 \text{ Wohneinheiten} = 1,44$ ). Dies entspricht der Vorgabe der Gemeinde für den zu berechnenden Stellplatzschlüssel für die vorgesehene Wohn- und Gewerbenutzung.

#### Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO

Für die Abfuhrtage ist ein Müllsammelplatz im Plangebiet vorgesehen. Der Müllsammelplatz ist im Zufahrtsbereich der Friedrichsorter Straße vorgesehen.

Nebenanlagen für Fahrräder finden sich am Ende der Hofzufahrt

#### **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

##### Fläche 1 – Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 37 StrWG)

Die in der Planzeichnung mit 1 gekennzeichneten Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

Einfriedungen, Anpflanzungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Höhe der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig.

Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

##### Fläche 2 – Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze erstrecken

Die in der Planzeichnung mit 2 gekennzeichneten Flächen (Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze erstrecken, bzw. deren gradlinige Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO dauernd freizuhalten.

Einfriedungen sind gemäß § 63 LBO nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

#### **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b BauGB)**

##### Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im Plangebiet vorhandene Baum aus den ehemaligen Festsetzungen des Ursprungsplans entfällt im Zuge der Neuplanung, da durch ihn die Planung des Mehrfamiliengebäudes nicht realisierbar wäre.

Es ist zu gewährleisten, dass durch die Baumfällarbeiten keine geschützten Tierarten oder deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten zerstört werden. Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind verbindlich zu beachten.

##### Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Als Ausgleich für den vorgenannten entfallenden Baum sind zwei großkronige Bäume mit der Artenauswahl schmalkronige Stadtulme (*Ulmus hollandica* ‚Lobel‘) der Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt mit einem STU von 18/20 cm innerhalb des Plangebietes sowie zwei großkronige Bäume mit der Artenauswahl Buche (*Fagus*) der Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt mit einem STU von 18/20 cm im Gemeindegebiet der Gemeinde Gettorf zu pflanzen.

Es besteht die Verpflichtung zum Nachweis der vorgenannten erfolgten Ersatzpflanzungen. Bis zum Veröffentlichungsbeschluss nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB muss dieser Nachweis erfolgt sein. Der zu erbringende Nachweis mit der Angabe der neuen Standorte der vorgenannten 4 Bäume wird Anlage der Begründung.

## Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sowie die Belange der Baukultur und des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

§ 9 Abs. 4 BauGB ermächtigt die Länder, in ihren Landesbauordnungen weitergehende Regelungen zu treffen. Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) enthält dazu in § 86 ‚Örtliche Bauvorschriften‘ die entsprechenden Regelungen.

Es können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Dies betrifft einen Rahmen für die Auswahl der Baustoffe und Farben der von außen sichtbaren Bauteile und die Form und Neigung der Dächer.

### Dachformen und -neigungen

Für Hauptgebäude im MI sind *Satteldächer mit einer Neigung von 30° zulässig*.

### Dacheindeckungen der Hauptgebäude

Die Dacheindeckungen für *Satteldächer* sollen mit Dachpfannen in den Farben Rot oder Grau/Anthrazit erfolgen.

Es sind engobierte und ausschließlich mattglasierte Materialien zulässig.

Die Verwendung von hochglänzenden und glasierten Dacheindeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.

### Fassaden

Innerhalb des MI sind die Fassaden der Hauptgebäude als Verblendmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun, Gelb oder mit einer hellen Putzfassade auszuführen. Untergeordnet sind Holzfassaden und Holzwerkstoffe zulässig.

### Terrassen und Wintergärten

Terrassen und Wintergärten können abweichend von den Vorgaben für die Hauptgebäude gestaltet werden.

## 4.4 Verkehrserschließung

### Äußere Erschließung

Das Plangebiet befindet sich nördlich am Kreuzungsbereich Eckernförder Chaussee / Friedrichsorter Straße. Die Erschließung wird über die Friedrichsorter Straße gesichert.

### Private/Innere Verkehrserschließung

*Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über einen privaten Weg mit Hofzufahrt, der zu den Stellplatzanlagen sowie zum Fahrradstellplatz führt.*

### Ruhender Verkehr

*Für das MI wird ein Stellplatzschlüssel von 1,44 Stellplätzen je Wohn- bzw. Gewerbeeinheit nachgewiesen, entsprechend der Vorgabe der Gemeinde für die geplante Wohn- und Gewerbenutzung. Die geplante Stellplatzanlage umfasst insgesamt 13 Stellplätze.*

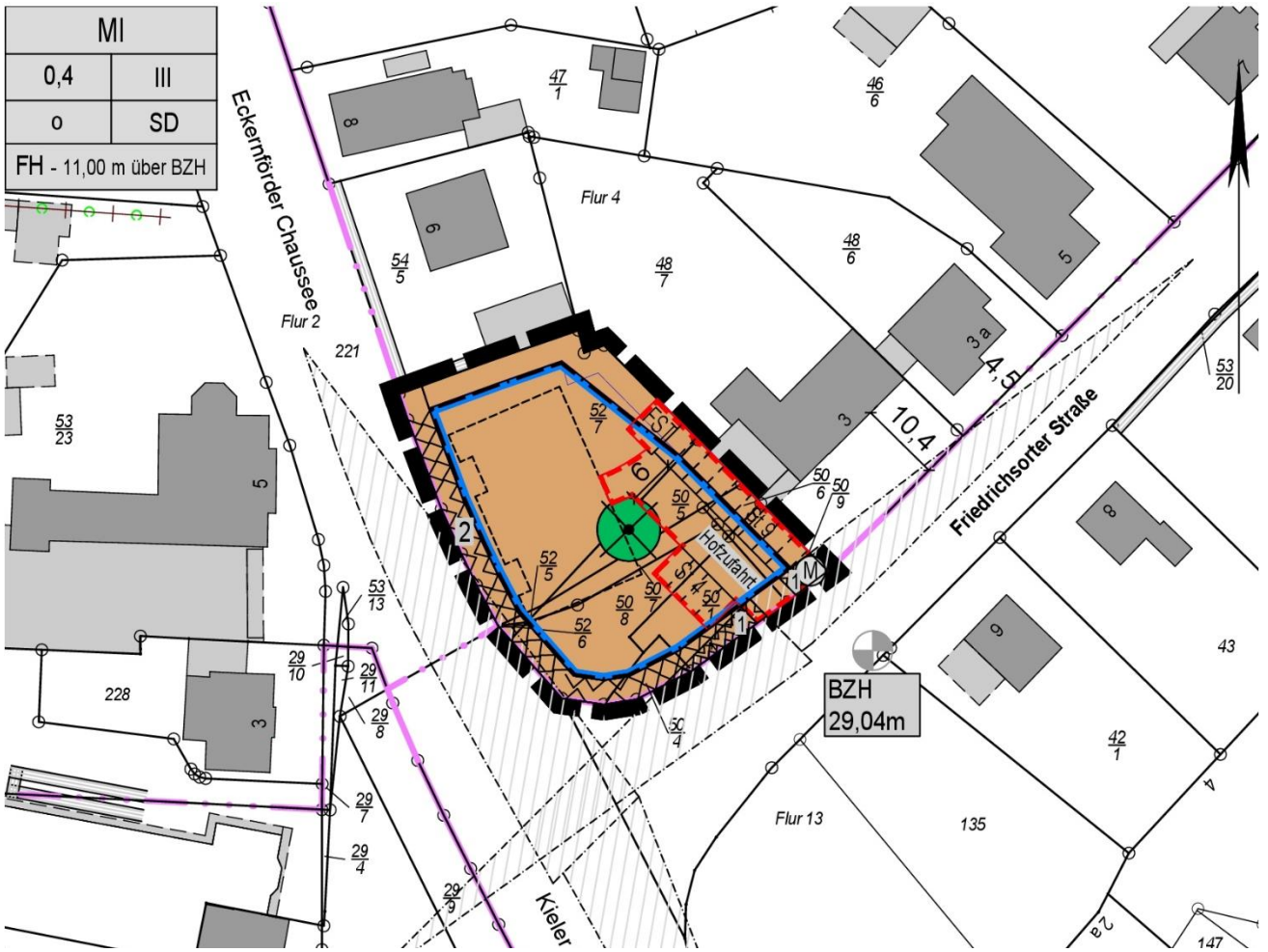


Abbildung 10: Auszug aus Planzeichnung Teil A

### 4.5 Umweltbelange und Flächenbilanz

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, ist keine Umweltprüfung erforderlich. Weiterhin ist ein Teil der Flächen im Plangebiet bereits verdichtet bzw. es sind ehemals bebaute Flächen betroffen, somit sind auch hier keine, für eine Umweltprüfung relevanten Festsetzungen und Darstellungen im Bebauungsplan notwendig. Dennoch sollen die versiegelten Flächen im Plangebiet hier kurz betrachtet werden.

#### Flächenbilanz

Um die Bestandssituation der Planungssituation im Hinblick auf die Versiegelung gegenüberzustellen, werden die relevanten Flächen im weiteren Verfahren zeichnerisch ermittelt und aufgezeigt.



Abbildung 11: Darstellung der versiegelten Flächen im Bestand

#### Versiegelte Flächen - Bestand

Bestandsgebäude:	339 m <sup>2</sup>
Parkplatz einschl. Zufahrten	412 m <sup>2</sup>
<b>Summe Versiegelt</b>	<b>751 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
Geltungsbereich gesamt	1.472 m <sup>2</sup>

#### Nicht versiegelte Fläche

(1.472 - 751)	<b>721 m<sup>2</sup></b>
---------------	--------------------------

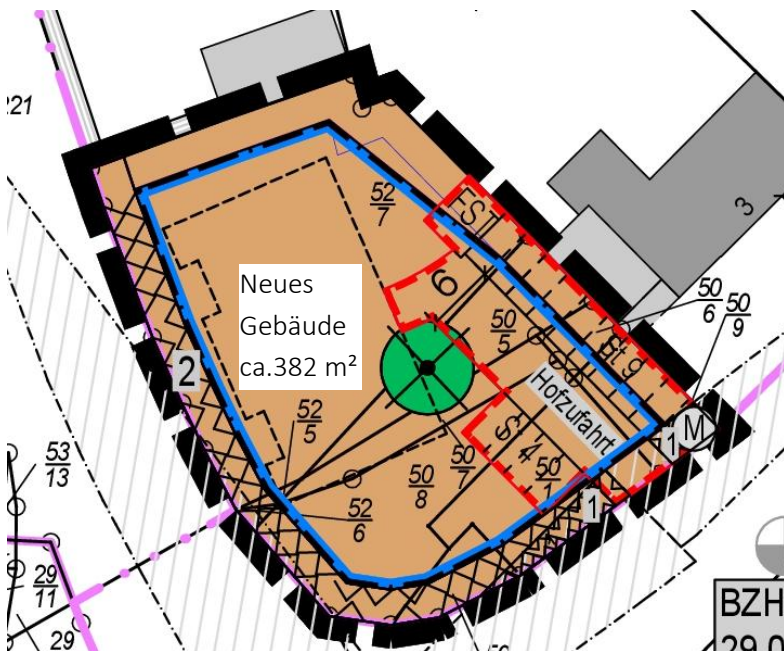


Abbildung 12: Darstellung der versiegelten Flächen in der Planung

#### Versiegelte Flächen - Planung

GRZ 1: 0,4, zuzügl. max. zul. Versiegelung mit Berücksichtigung von 50 % zul. Überschreitung durch Nebenanlagen i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO

GRZ 2: 0,6 bei Grundstücksgröße 1.472 m<sup>2</sup> = 883,2 m<sup>2</sup>

#### Summe

<b>max. mögliche Versiegelung</b>	<b>883,2 m<sup>2</sup></b>
Geltungsbereich gesamt	1.472,0 m <sup>2</sup>
<b>Versiegelte Fläche Planung</b>	<b>883,2 m<sup>2</sup></b>
abzüglich	
<b>Versiegelte Fläche Bestand</b>	<b>751 m<sup>2</sup></b>
Summe der zu erwartenden <b>zusätzlichen</b> Versiegelung durch das Vorhaben	<b>132,2 m<sup>2</sup></b>

Die Gegenüberstellung der versiegelten Flächen zeigt ein Ergebnis von 751 m<sup>2</sup> im Bestand zu 883,2 m<sup>2</sup> in der Planung. Bei der Neuplanung werden somit **132,2 m<sup>2</sup>** Fläche mehr versiegelt.

## 5 Ver – und Entsorgung

### 5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung in der Gemeinde Gettorf wird von der Schleswig-Holstein Netz AG gewährleistet.

### 5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird in Gettorf durch die StadtwerkeKiel Netz GmbH sichergestellt. Technische Einrichtungen und Gasleitungen liegen unterirdisch im öffentlichen Bereich. Es wird derzeit geprüft, ob über eine Nahwärmeleitung die Wärme eines BHKW mit Biogas genutzt werden kann.

### 5.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserbeschaffungsverband Dänischer Wohld mit Sitz in Schwedeneck sichergestellt.

### 5.4 Abwasserbeseitigung/ Regenwasserbeseitigung

Schmutz- und Regenwasserentsorgung wird größtenteils über die vorhandenen Leitungen, die sich im öffentlichen Straßenraum befinden, gesichert. Der Neuanschluss der RW-Entwässerung ist über die Friedrichsorter Straße vorgesehen, es darf nicht mehr RW-Menge eingeleitet werden, als bisher für den Bestand. Wird diese Menge überstiegen, wird eine Rückhaltung auf dem eigenen Grundstück vorgesehen.

Der Vorhabenträger wurde von der Gemeinde Gettorf darauf hingewiesen, dass der Nachweis hierfür im weiteren Verlauf des Verfahrens zu erbringen ist. Der Nachweis wird ebenfalls im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt werden. Die gesamte Entwässerung einschließlich einer hydraulischen Drosselung wird im Vorwege mit dem Fachbereich II der Gemeinde Gettorf durch den Vorhabenträger abgestimmt.

### 5.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH (für den Abfall aus privaten Haushaltungen im Auftrage des Kreises Rendsburg-Eckernförde).

### 5.6 Telekommunikation

Die Telekommunikation ist durch die vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom AG sichergestellt.

## 6 Finanzierung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gettorf hat die Begründung am ..... gebilligt.

Gettorf, Datum

Bürgermeister