

Nr. 3 – BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSS KISDORF am 17.10.2023

Beginn: 20:00 Uhr, Ende: 21:37 Uhr, Kisdorf, Margarethenhoff

Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

Anwesend stimmberechtigt:

GV Hermann Meyer (Vorsitzender)
WB Stefan Wähling
GV'in Wiebke Dammann
GV'in Claudia Stehr
WB Wolfgang Neudörffer für WB Helmut Joachim
WB Jürgen Friedel
WB Klaus Richter
WB'in Stefanie Huber für GV'in Henriette Hilbert

Nicht stimmberechtigt:

Bürgermeisterin Birga Kreuzaler
Herr Klaffka, Amt Kisdorf – zugleich Protokollführer
GV Andreas Lübker
GV'in Gretel Vogel
WB Rüdiger Pötter
Herr Czierlinski, Büro für Bauleitplanung Bornhöved
Herr Brandl, Evers & Partner Stadtplaner
Herr Hinck, Fa. Mahnke

Fehlt entschuldigt:

GV Martin Schäning

Die Tagesordnung wird nach § 3 Abs. 5 GeschO wie folgt erweitert bzw. geändert:
Der Vorsitzende GV Hermann Meyer beantragt für TOP 09 „Bauanträge“ die Nichtöffentlichkeit.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Seite 2

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Mitteilungen des Vorsitzenden und der Bürgermeisterin
3. Fragen der Ausschussmitglieder
4. Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung, die Verfahrensänderung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet westlich der Henstedter Straße“ zu beschließen
5. Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet westlich der Henstedter Straße“
6. Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „An de Loh“
7. Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 „An de Loh“
8. Einwohnerfragestunde
9. Bauanträge – **nicht öffentlich**

Sitzungsniederschrift

Öffentlicher Teil

TOP 1

Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende GV Hermann Meyer eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Anschließend verpflichtet er die Poolvertreter WB Wolfgang Neudörffer und WB'in Stefanie Huber per Handschlag.

TOP 2

Mitteilungen des Vorsitzenden und der Bürgermeisterin

Der Vorsitzende GV Hermann Meyer informiert über den aktuellen Baufortschritt beim Neubauprojekt der Kindertagesstätte.

Er informiert den Ausschuss über den Sachstand der Unterstellhütte an der Kindertagesstätte und berichtet, dass aktuell weder Türen noch Fenster verbaut sind.

Zusätzlich berichtet er, dass für die Zukunft eine Anbindung der Unterstellhütte mit Wasser und Strom angedacht ist.

Die Bgm'in Birga Kreuzaler informiert über nachfolgende Punkte:

- Anlässlich der 500-Jahr-Feier der Gemeinde Kisdorf wurde am 02.10.2023 ein vom Land gespendeter Apfelbaum am Margarethenhoff eingepflanzt.
- Die Straße „Etzberg“ ist bautechnisch abgenommen worden.
- Die Klinkersteine für den Neubau der Sporthalle sind ausgewählt worden. Die Abnahme ist für März 2025 vorgesehen. Die Bgm'in informiert auch über die generelle Förderung seitens des Landes für dieses Bauprojekt.

Seite 3

- Die neue Asylunterkunft an der Raiffeisenstraße ist in Betrieb genommen worden. Am 26.10.2023 findet zu der generellen Unterbringungssituation in dieser Unterkunft ein Austausch zwischen dem Amt, der Bürgermeisterin und der Asylkoordinatoren statt.
- Am 19.11.2023 findet die jährliche Kranzniederlegung am Ehrenmahl statt
- In der Zeit vom 24.11.2023 bis zum 26.11.2023 findet der jährliche Weihnachtsmarkt im Margarethenhoff statt.

TOP 3

Fragen der Ausschussmitglieder

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 4

Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung, die Verfahrensänderung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet westlich der Henstedter Straße“ zu beschließen

- Protokollauszug Team II zur weiteren Veranlassung.

Anlass der generellen Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ‚Sondergebiet westlich der Henstedter Straße‘ ist das Bestreben der Firma Aldi Nord, ihren auf dem Grundstück bestehenden Discountmarkt neu zu konzeptionieren und baulich zu entwickeln. Hierzu wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf am 24.02.2020 ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 ‚Sondergebiet westlich der Henstedter Straße‘ beschlossen.

Bislang wurde das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, Sondergebiet westlich der Henstedter Straße‘ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB vorangetrieben. Als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist festgesetzt, wie sich das Plangebiet baulich zu entwickeln hat. Festsetzungen wie Baufenster oder Gebäudeanordnung würden einer Flexibilität bei einer Neukonzeptionierung des bestehenden Marktes entgegenstehen.

Durch eine Verfahrensumstellung zu einem herkömmlichen Bebauungsplan (sog. Angebotsbebauungsplan) wäre dem Vorhabenträger eine erhöhte Flexibilität bzgl. einer künftigen Entwicklung des bestehenden Marktes gegeben. So liegt durch die Verfahrensumstellung noch keine konkrete Bauabsicht zu Grunde. Die städtebaulich begründeten Festsetzungen sind daher so ausgerichtet, dass Planungsalternativen, wie bspw. eine Erweiterung oder ein Umbau, möglich sind.

Herr Czierlinski, Büro für Bauleitplanung Bornhöved, stellt anhand einer Präsentation den Planungsstand vor. Er zeigt zudem Visualisierungen, wie ein zukünftiger Aldi-Markt auf der Fläche aussehen könne.

Er erläutert nochmals die Notwendigkeit einer Verfahrensumstellung.

GV Klaus Richter merkt an, dass man seitens des Amtes prüfen solle, ob nachträglich die vertragliche Verpflichtung zur Schaffung einer Querungshilfe über die Henstedter Straße möglich sei.

Beschluss:

- 1. Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Verfahrensänderung von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zu einem herkömmlichen Angebotsbebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beschließen.**

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 5

Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet westlich der Henstedter Straße“

- Protokollauszug Team II zur weiteren Veranlassung.

Anlass der Planung ist der Wunsch der Firma Aldi, ihren auf dem Grundstück bestehenden Discountmarkt entweder baulich zu erweitern oder abzureißen und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von ca. 1.065 m² neu zu errichten. Der bestehende, vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 bietet mit seiner Anordnung der Baufenster sowie der nicht mehr den Kundenwünschen entsprechenden niedrigeren Verkaufsfläche von maximal 800 m² kaum Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeiten. Dies macht den Standort für einen Lebensmitteldiscounter auf Dauer unattraktiv und weniger konkurrenzfähig gegenüber anderen Anbietern. Dazu entspricht das Gebäude neben geänderten Kundenansprüchen auch nicht mehr den gängigen energetischen Standards.

Die Firma Aldi beabsichtigt eine geänderte Gebäudeanordnung und Architektur, sofern sich für einen Abriss entschieden wird, ohne jedoch, wie in den letzten Jahren bereits andernorts im Verbreitungsgebiet von Aldi-Nord praktiziert, das Warensortiment nennenswert zu erweitern. Geplant ist ein Flachdach-Gebäude mit Photovoltaikanlage, eine Wärmerückgewinnung aus den Kühlanlagen zum Zwecke der Beheizung, Tageslichteinfall durch bodentiefe Fenster und Lichtbänder sowie breitere Gänge und Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des entsprechenden Bereiches zu schaffen ist eine Änderung des auf dem Plangebiet bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 ‚Sondergebiet westlich der Henstedter Straße‘ hat so die Zielsetzung, auf dem Gebiet westlich der ‚Henstedter Straße‘, südlich der Straße ‚Rugenvier‘, auf einer Fläche von rund 0,78 ha die bauliche Entwicklung des bestehenden Discountmarktes zu ermöglichen.

Die Gemeindevertretung Kisdorf hat in ihrer Sitzung am 24.02.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 ‚Sondergebiet westlich der Henstedter Straße‘ beschlossen.

Beschluss:

- 1. Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ‚Sondergebiet westlich der Henstedter Straße‘ bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung zu beschließen.**

Zu der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 23 ‚Sondergebiet westlich der Henstedter Straße‘ sind im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung die in der Anlage (Anlage 1) zu diesem Tagesordnungspunkt aufgeführten Anregungen, Bedenken und Hinweise eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens des Planungsbüros, Büro für Bauleitplanung Uwe Czierlinski, bereits aufgenommen und entsprechend berücksichtigt in den Entwurf eingearbeitet.

Der Bau- und Planungsausschuss hat die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und beschließt die vorliegende Abwägung.

- 2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ‚Sondergebiet westlich der Henstedter Straße‘ ist gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB über die Auslegung zu benachrichtigen. Der Gemeindevertretung wird empfohlen, die Zusammenlegung dieser Verfahrensschritte gemäß § 4a (2) BauGB zu beschließen.**
- 3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich ist der Inhalt der**

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 6

Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „An de Loh“

- Protokollauszug Team II zur weiteren Veranlassung.

Mit Schreiben vom 18.11.2019 hat die Grundstückseigentümerin bei der Gemeinde Kisdorf aufgrund der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes die erforderlichen bauleitplanerischen Schritte beantragt um den Bereich ihrer Hofstelle An de Loh 3 (Flurstücke 361, 362, 363 und 389 der Flur 22) einer Bebauung mit Wohnhäusern zuzuführen. Der Aufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und für die Aufstellung des Baubauungsplanes Nr. 37 „An de Loh“ wurde am 11.03.2021 jeweils von der Gemeindevertretung gefasst (16. GV vom 11.03.2021, TOP 9)

Der Bebauungsplan Nr. 37 ‚An de Loh‘ und die parallele 15. Änderung des Flächennutzungsplanes haben die Zielsetzung, auf dem Gebiet östlich der Straße An de Loh auf einer Fläche von rund 2,4 ha eine Wohnbauflächenentwicklung zur Ansiedlung eines Wohngebiets in einer Größenordnung von etwa 21 Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Durch die Umsetzung des Vorhabens soll ein Beitrag geleistet werden, die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Kisdorf zu decken und zugleich eine bereits erschlossene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 23.01.2022 im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.01.2023 unter Fristsetzung bis zum 24.02.2023. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, die Abwägungsvorschläge dazu sind der Anlage beigelegt.

Da dieser Tagesordnungspunkt bereits beim vorangegangenen Bau- und Planungsausschuss (26.09.2023, TOP 6) debattiert und von der zuständigen Planerin hinreichend erläutert wurde, wurde seitens der Ausschussmitglieder auf eine Diskussion und Erläuterung zu diesem Beschluss verzichtet.

Beschluss:

- 1. Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „An de Loh“ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung zu beschließen.
Zu 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung die in der Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt aufgeführten Anregungen, Bedenken und Hinweise eingegangen: Die eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens des Planungsbüros bereits aufgenommen und entsprechend berücksichtigt in den Entwurf eingearbeitet.
Der Bau- und Planungsausschuss hat die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und beschließt die vorliegende Abwägung.**
- 2. Der Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB**

über die Auslegung zu benachrichtigen. Die Gemeindevertretung beschließt die Zusammenlegung dieser Verfahrensschritte gemäß § 4a (2) BauGB.

3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 7

Beratung und Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 „An de Loh“

- Protokollauszug Team II zur weiteren Veranlassung.

Mit Schreiben vom 18.11.2019 hat die Grundstückseigentümerin bei der Gemeinde Kisdorf aufgrund der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes die erforderlichen bauleitplanerischen Schritte beantragt um den Bereich ihrer Hofstelle An de Loh 3 (Flurstücke 361, 362, 363 und 389 der Flur 22) einer Bebauung mit Wohnhäusern zuzuführen. Der Aufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und für die Aufstellung des Baubauungsplanes Nr. 37 „An de Loh“ wurde am 11.03.2021 jeweils von der Gemeindevertretung gefasst (16. GV vom 11.03.2021, TOP 9)

Der Bebauungsplan Nr. 37 ‚An de Loh‘ und die parallele 15. Änderung des Flächennutzungsplanes haben die Zielsetzung, auf dem Gebiet östlich der Straße An de Loh auf einer Fläche von rund 2,4 ha eine Wohnbauflächenentwicklung zur Ansiedlung eines Wohngebiets in einer Größenordnung von etwa 21 Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Durch die Umsetzung des Vorhabens soll ein Beitrag geleistet werden, die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Kisdorf zu decken und zugleich eine bereits erschlossene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 23.01.2022 im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.01.2023 unter Fristsetzung bis zum 24.02.2023. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, die Abwägungsvorschläge dazu sind der Anlage beigelegt.

Da dieser Tagesordnungspunkt bereits beim vorangegangenen Bau- und Planungsausschuss (26.09., TOP 6) debattiert und von der zuständigen Planerin hinreichend erläutert wurde, wurde seitens der Ausschussmitglieder auf eine Diskussion und Erläuterung zu diesem Beschluss verzichtet.

Beschluss:

1. Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „An de Loh“ bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung zu beschließen.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 37 „An de Loh“ sind im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung die in der Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt aufgeführten Anregungen, Bedenken und Hinweise eingegangen:

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens des Planungsbüros bereits aufgenommen und entsprechend berücksichtigt in den Entwurf eingearbeitet.

Der Bau- und Planungsausschuss hat die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und beschließt die vorliegende Abwägung.

- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „An de Loh“ ist gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB über die Auslegung zu benachrichtigen. Die Gemeindevertretung beschließt die Zusammenlegung dieser Verfahrensschritte gemäß § 4a (2) BauGB.**
- 3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.**

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

TOP 8

Einwohnerfragestunde

Eine Bürgerin fragt an, was die sogenannte „GRZ“ bedeutet und wie sie diese für ihr Grundstück herausfinden kann.

Herr Klaffka, Amt Kisdorf gibt eine kurze Erklärung zur sogenannten Grundflächenzahl ab und verweist darauf, dass sich die Bürgerin gerne mit ihrem Vorhaben an die Verwaltung wenden könne.

Der Vorsitzende stellt die Nichtöffentlichkeit her.

Ende des öffentlichen Teils / Nichtöffentlicher Teil wird nur an Berechtigte versandt.

Nichtöffentlicher Teil:

TOP 9

Bauanträge

Der Vorsitzende stellt die Öffentlichkeit wieder her und schließt die Sitzung um 21:38 Uhr.

gez.: Sebastian Klaffka
Protokollführer