



Nr. 21 - BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSS vom 20.01.2026

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 21:43, Kisdorf, Margarethenhoff

Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

Anwesend und stimmberechtigt:

GV Hermann Meyer - Vorsitzender

GV'in Wiebke Dammann

GV'in Claudia Stehr

GV Martin Schäning

GV'in Henriette Hilbert

WB Klaus Richter

WB Jürgen Friedel

WB Wolfgang Neudörffer

WB'in Stefanie Huber für WB Stefan Wähling

Nicht stimmberechtigt:

Stellv. Bgm'in GV Nicole Hroch

Astrid Nenz, Amt Kisdorf

Simone Steinhagen, Amt Kisdorf – zugleich Protokollführerin

GV'in Silke Ahrens Busack

GV'in Gretel Vogel

GV Dr. Jörg Seeger

GV Andreas Lübker

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses Kisdorf wurden durch schriftliche Einladung vom 08.01.2026 auf Dienstag, den 20.01.2026, unter Zustellung der Tagesordnung einberufen.

Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzung wurden öffentlich bekannt gemacht.

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beratung und Beschlussfassung über evtl. Einwände gegen die Niederschrift über die 20. öffentliche Sitzung **des Bau- und Planungsausschusses** vom 18.11.2025
3. Beratung und Beschlussfassung über die Nichtöffentlichkeit von Beratungspunkten
4. Mitteilungen des Vorsitzenden und der Bürgermeisterin
5. Fragen der Ausschussmitglieder
6. Einwohnerfragestunde – 1. Teil
7. Beratung und Beschlussfassung über Bauleitplanungen der Nachbargemeinden
8. Informationen zum „Bau-Turbo“
9. Einwohnerfragestunde – 2. Teil
10. Bauanträge/Bauvorhaben - **nicht öffentlich**

Sitzungsniederschrift

TOP 1

Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende GV Hermann Meyer eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

TOP 2

Beratung und Beschlussfassung über evtl. Einwände gegen die Niederschrift über die 20 öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 18.11.2025

Nach Zustellung der Niederschrift Nr. 20 vom 18.11.2025 wurden keine Einwände erhoben. Die Niederschrift gilt somit als gebilligt.

TOP 3

Beratung und Beschlussfassung über die Nichtöffentlichkeit von Beratungspunkten

Der Vorsitzende beantragt für TOP 10 die Nichtöffentlichkeit.

Abstimmungsergebnis: einstimmig.

TOP 4

Mitteilungen des Vorsitzenden und der Bürgermeisterin

Der Vorsitzende teilt mit:

- Im Strietkamp 25, Sportlerheim, eine Besichtigung wegen Schimmelpilzbefall stattgefunden hat. Eine größere Be- und Entlüftung ist erforderlich.
- Im Bereich des Bebauungsplanes 36 werden zunächst nur 50% bebaut.

- Am 05.02.2026 findet ein Treffen mit dem Architekten der geplanten Feuerwehr statt.

Die stellvertretende Bürgermeisterin teilt mit, dass

- es einen Einbruchversuch im Sportlerheim gab und deswegen die Tür repariert werden muss.

TOP 5

Fragen der Ausschussmitglieder

Auf Nachfrage zum Stand der Angebote bzgl. eines Artenschutzgutachtens zum Bebauungsplan 33 wird mitgeteilt, dass ein Gutachter kein Angebot abgibt und zwei weitere noch keines unterbreitet haben.

GV Klaus Richter bittet um Vorstellung des Bebauungsplanes B36 (ohne Begründung) in der folgenden Ausschusssitzung.

TOP 6

Einwohnerfragestunde – 1. Teil

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 7

Beratung und Beschlussfassung über Bauleitplanungen der Nachbargemeinden

➤ Protokollauszug Team II

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg plant die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel dazu die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg/Gutenbergstraße“ für das Gebiet der Straße Am Bahnbogen, östlich des Kirchweges und westlich der Bahnlinie. Anlass der Planung ist die Ansiedlung eines Rewe-Verbrauchermarktes im Nordosten des Plangebiets, nördlich der Gutenbergstraße (ehemals Opel Dello). Zudem sollen Erweiterungsmöglichkeiten von zwei bestehenden Lebensmittelmärkten (Aldi, Lidl) geschaffen werden.

Im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die Gemeinde Kisdorf beteiligt worden. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endet am 06.02.2026.

Bereits am 01.11.2023, nach Bekanntmachung der Ansiedlung eines REWE-Marktes durch die Presse und dem Protokoll des Fachausschusses für Planung, Ortsentwicklung und Mobilität vom 29.09.2023, hat die Gemeinde Kisdorf auf die Planung reagiert und der Gemeinde Henstedt-Ulzburg eine Stellungnahme zukommen lassen. In dieser Stellungnahme wurde bereits auf die negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation in Kisdorf sowie auf die verkehrlichen Auswirkungen auf insbesondere die L 233 hingewiesen. Von der Gemeinde Kisdorf wurde eine frühzeitige Einbindung auf die Planungen, ein Verkehrsgutachten im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen und eine detaillierte und argumentativ

begründete Kundenwanderungsanalyse und darauf basierend die konkrete Benennung der Auswirkungen auf das bestehende Nahversorgungsangebot in der Gemeinde Kisdorf gefordert.

Die cima hat in einem Kurzgutachten vom 13.11.2025 die Aspekte zur Ansiedlung des Rewe-Marktes analysiert und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass Zweifel an der planerischen Sinnhaftigkeit und Erforderlichkeit des Planvorhabens angebracht sind. Die geplante Rewe-Neuansiedlung ist weder aus der bestehenden Unterversorgung heraus begründbar, noch erzielt die neue Marktansiedlung eine qualitative Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation innerhalb der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Die Erweiterung der bestehenden Märkte Aldi und Lidl bestärken diese Argumentation.

Auf die Auswirkungen der steigenden verkehrlichen Belastungen der Kisdorfer Verkehrswege wurde in den vorliegenden Planunterlagen nicht eingegangen. Ein verkehrliches Gutachten steht noch aus.

Beschluss:

Die Gemeinde Kisdorf lehnt die vorgelegte Planung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg für die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel dazu die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg/Gutenbergstraße“ ab. Der Fachmarktstandort Gutenbergstraße soll zu Lasten der Gemeinde Kisdorf aufgewertet werden.

Eine vorhabenbezogene Wirkungsanalyse der Dr. Lademann & Partner GmbH aus dem Juni 2025 für die geplante Neuansiedlung eines Rewe Lebensmittelfrischemarktes im Standortbereich Gutenbergstraße belegt, dass das Planvorhaben abwägungsrelevante Auswirkungen auf die Entwicklungs- und Gestaltungsspielräume des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte Henstedt-Ulzburg haben wird.

Darüber hinaus wird der Nahversorgungsstandort in der Gemeinde Kisdorf (Edeka, Aldi) durch Umsatz- und Frequenzverluste betroffen sein. Die Dr. Lademann & Partner GmbH hat für den Nahversorgungsstandort in Kisdorf eine Umsatzumverteilung von mehr als 7 % zugunsten des neuen Rewe-Marktes prognostiziert. Aus Sicht der cima bestehen jedoch Ansatzpunkte, die prognostizierte Umsatzumverteilungswirkung für die Gemeinde Kisdorf in Frage zu stellen. Der neu geplante Rewe-Markt wird über wesentliche Wettbewerbsvorteile (optimale innerörtliche und überörtliche Erreichbarkeit, sehr gute Sichtbarkeit und Fernwirkung) gegenüber den Lebensmittelmärkten in Kisdorf verfügen. Der Nahversorgungsstandort an der Henstedter Straße übernimmt aber eine tragende Rolle in der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung und sollte aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht nicht gefährdet werden.

Seitens der Gemeinde Kisdorf bestehen Zweifel, ob die geplanten Vorhaben mit dem Ziel der Sicherung und Entwicklung einer ausgewogenen, wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und den Zielen der Raumordnung (LEP Schleswig-Holstein 2021) in Einklang zu bringen ist.

Gemäß LEP sind großflächige Lebensmittelmärkte nur dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig, wenn diese der wohnortnahen Versorgung dienen und weder die zentralen Versorgungsbereiche noch die dezentrale Standortstruktur der Nahversorgung wesentlich beeinträchtigen.

Unter Einbeziehung dieser Aspekte sollte die Genehmigung der Rewe-Neuansiedlung und der Erweiterung der Märkte von Aldi und Lidl konsequenterweise nicht erfolgen. Es besteht das Risiko, dass die wohnortnahe Versorgungssituation in Kisdorf gefährdet wird.

Wie schon bei der Ansiedlung des Rewe-Großlagers in der Rudolf-Diesel-Straße von der Gemeinde Kisdorf befürchtet, ist die Belastung der Verkehrswege durch überörtlichen LKW-Verkehr angestiegen. Ohne einer gutachterlichen Ausarbeitung vorzugreifen, hat die Gemeinde Kisdorf erhebliche Bedenken gegen eine Erweiterung der großflächigen Lebensmittelmärkte. Die Belastung der verkehrlichen Infrastruktur in der Gemeinde, ganz besonders die L 233, wird zukünftig steigen und das ist den Bürgerinnen und Bürgern ganz besonders innerhalb des bebauten Bereiches nicht zumutbar. Die Bebauung des innerörtlichen Straßenverlaufs der L 233 ist durch teilweise schmale oder nicht vorhandene Gehwege sehr eingeschränkt und stellt für die Nutzerinnen Nutzer erhebliche Einschränkungen und ein nicht vorhandenes Sicherheitsgefühl dar.

Abstimmungsergebnis: (8:1 (CDU) :0).

In der folgenden Bauausschusssitzung soll der obige Vorgang erneut zur Abstimmung gebracht werden hinsichtlich der Nachbarbeteiligung im Zielabweichungsverfahren. Verfahrensführer ist hier das Land Schleswig-Holstein (Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport). Die Beteiligungsfrist endet am 27.02.2026.

TOP 8

Informationen zum „Bau-Turbo“

Frau Steinhagen präsentierte den Bau-Turbo der Bundesregierung (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung). Auf den Vortrag folgte eine Diskussion bzgl. der Kriterien im Rahmen von Zustimmungsanfragen. Die Beratung wurde in die Fraktionen übergeben, die je zwei Mitglieder in eine entsprechende Arbeitsgruppe entsenden sollen. Im der folgenden Bauausschusssitzung soll erneut darüber beraten werden.

TOP 9

Einwohnerfragestunde – 2. Teil

GV'in Claudia Stehr hat um Verschiebung des Bauausschusses vom 17.03. auf den 18.03.2026 gebeten, um den Raum am 17.03. anderweitig nutzen zu können. Im März tagt der Ausschuss daher am 18.03.2026.

Gemeinde Kisdorf
Die Bürgermeisterin

Der Vorsitzende stellt die Nichtöffentlichkeit her.

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

Nichtöffentlicher Teil

TOP 10

Beratung und Beschlussfassung über Bauanträge/Bauvorhaben - nicht öffentlich

- Protokollauszug Team II

Der Vorsitzende stellt die Öffentlichkeit wieder her und schließt die Sitzung um 21:43 Uhr.

gez.: Simone Steinhagen
Protokollführerin

Hermann Meyer
Vorsitzender