

## **Protokoll**

**Thema:** **Bürgerinformation zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. W 348 „Lebensmittelmarkt Harter Bruchweg“**

**Datum / Uhrzeit:** 30.11.2022 – 18:00 bis 19:20 Uhr

**Ort:** Bürgerhaus Wewer, Delbrücker Weg 56,  
33106 Paderborn

**Teilnehmer:** 24 Teilnehmende aus der Öffentlichkeit  
Herr Tacke, Planungsbüro Hempel + Tacke  
Frau Ahrens, Stadtplanungsamt  
Frau Claes, Stadtplanungsamt

Frau Ahrens eröffnet die Veranstaltung und begrüßt die anwesenden Bürger\*innen zur Informationsveranstaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 348 „Lebensmittelmarkt Harter Bruchweg“, der den Abriss und die Erweiterung des dort bereits etablierten Aldi-Marktes ermöglichen soll. Zudem stellt Frau Ahrens die anwesenden Vertreter und Vertreterinnen der Stadtverwaltung sowie die des Vorhabenträgers vor. Darunter ist Herr Mantzouridis als Vertreter und Expansionsleiter der Fa. Aldi ebenfalls vor Ort.

Bevor die Vorhabenplanung von Herrn Tacke vorgestellt wird, erläutert Frau Ahrens zunächst die Vorgeschichte des Bebauungsplanes. Denn die Vorbereitungen für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan laufen bereits mehr als zwei Jahre. Schon im Jahr 2020 sind Stellungnahmen aus der Nachbarschaft im Stadtplanungsamt eingegangen, die bisher unbeantwortet geblieben sind. Die Stellungnahmen können erst jetzt im Rahmen des formellen Bauleitplanverfahrens abgewogen und behandelt werden, da die vorliegende Planung nun ausreichend konkret ist.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde zunächst im Jahr 2020 im Jugendhilfeausschuss der Stadt Paderborn der Beschluss gefasst, die angrenzende, planungsrechtlich festgesetzte Spielplatzfläche für einen Teilbereich aufzugeben und damit die Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Daraufhin gab es einen ersten Beschluss im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt (heute Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion), in dem der Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines Bebauungsplanes behandelt und angenommen worden ist. Das ist eine für Paderborn typische Vorstufe vor dem eigentlichen Bauleitplanverfahren.

Im Anschluss erläutert Frau Ahrens das nach dem Baugesetzbuch festgelegte zweistufige Bebauungsplanverfahren anhand eines Präsentationsschemas. Der Bebauungsplan wird im vorliegenden Fall in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Hempel und Tacke durchgeführt. Die Beschlussvorschläge für die Ausschüsse werden von der Verwaltung vorbereitet und den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt. Der Startschuss für das Bauleitplanverfahren ist nun am 16.11.2022 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn über den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erfolgt, in dessen Zeitraum nun auch die Bürgerinformationsveranstaltung stattfindet. Der Beteiligungszeitraum hat am 28.11.2022 begonnen und endet am 22.12.2022.

In dem Zeitraum werden auch die Träger öffentlicher Belange, wie Leitungsträger etc., beteiligt. Die Unterlagen können online über das Bauleitungsportal eingesehen werden; dort können auch direkt Stellungnahmen und Anregungen abgegeben werden.

Den nächsten Verfahrensschritt bildet dann die sog. öffentliche Auslegung, in der nochmals die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Im Anschluss wird im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion und im Rat der Stadt Paderborn über die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen entschieden und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt tritt der Bebauungsplan dann als kommunale Satzung in Kraft.

Herr Tacke setzt den Vortrag fort, indem er u.a. den Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorstellt. Der Lebensmitteleinzelhandel befindet sich in einem ständigen Wandel. Der Aldi-Markt soll daher kundenfreundlicher werden; durch breitere Gänge und niedrigere Regalhöhen wird mehr Fläche benötigt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) bildet dabei eine planungsrechtliche Vorgabe. Im Vergleich zu einem Bebauungsplan gibt der FNP auf gesamtstädtischer Ebene die Nutzungen vor, die wiederum nicht parzellenscharf dargestellt werden. Der Aldi-Markt befindet sich heute bereits in einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel. Trotz der geringen Inanspruchnahme der angrenzenden Wohnbaufläche kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem FNP abgeleitet werden.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. W 200 wurde der Vorhabenbereich als Fläche für den Gemeinbedarf und dann über die I. Änderung als Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt, um die Ansiedlung des Aldi-Marktes dort planungsrechtlich vorzubereiten. Das neue Marktkonzept und der geplante Baukörper des Betreibers Aldi würde auf der heutigen Grundstücksfläche an seine Grenzen stoßen, sodass -wie zuvor bereits erwähnt- eine Teilfläche der festgesetzten Spielplatzfläche hinzugenommen werden soll.

Der neue Markt soll dann im Norden angeordnet werden, gleiches gilt für die Anlieferung. Die Stellplatzanlage wird auf die Südseite verlagert. Im ersten Bauabschnitt soll eine Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> erreicht werden. Diese kann über die Erweiterungsfläche bei Bedarf auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Es soll eine Wegeverbindung vom Harter Bruchweg östlich am Marktgebäude vorbei in Richtung Stellplatzanlage geben. Zudem sollen eine umlaufende Eingrünung sowie einzelne Baumpflanzungen angelegt werden. Auf der Dachfläche soll eine PV-Anlage für den Eigenstrombedarf installiert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Vorhabens, hier insbesondere schalltechnisch, auf die Wohnnachbarschaft notwendig. Dies wurde bereits über ein Schallgutachten geprüft, in dem gewisse organisatorische und bauliche Maßnahmen genannt worden sind. Herr Tacke erläutert kurz die wesentlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im Anschluss daran eröffnet Frau Ahrens die Diskussion.

Die Wortbeiträge und Fragen der darauffolgenden regen Diskussion werden im Folgenden weitestgehend inhaltlich gebündelt wiedergegeben. Die Diskussion bezog sich im Wesentlichen auf die Umzäunung des Grundstücks, die Lärmauswirkungen und die grundsätzliche Notwendigkeit, den Markt nach bereits nach 12 Jahren abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen.

#### 1. Umzäunung des Vorhabengrundstücks

Vonseiten einiger Anwohner\*innen wird eine Umzäunung des Vorhabengrundstücks gefordert, da es nachts zu Lärmbelästigungen durch sich auf dem Parkplatz aufhaltende Jugendliche kommt. Gleichzeitig kommt es zu einer Vermüllung, die schon mehrmals von den Anwohner\*innen selbst beseitigt worden ist.

Es werden zudem von den Kund\*innen des Markes Abkürzungen durch die Grünverbindungen abseits der angelegten Wegeverbindungen und teilweise durch die privaten Zufahrten einiger Anwohner\*innen genutzt. Die Nutzung und Entstehung von Trampelpfaden soll vermieden werden.

Es kommt zu einem weiteren Wortbeitrag, der den Einsatz einer Schranke vorschlägt, damit der Parkplatz nachts zumindest nicht befahren werden kann.

*Im Schallgutachten werden die Nutzung des Lebensmittelmarktes sowie damit unmittelbar verbundene Auswirkungen überprüft und Empfehlungen zur Reduzierung der Einwirkungen auf die Nachbarschaft ausgesprochen. Mit dem Vorhabenträger wurden die Ergebnisse und die daraus abzuleitenden Betriebsbeschränkungen bzw. bauliche Maßnahmen bereits besprochen und entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zum VEP vereinbart. Eine Nachtanlieferung wird daher bspw. ausgeschlossen. Die beschriebene Nutzung durch Jugendliche etc. kann schalltechnisch nicht überprüft werden, hier handelt es sich um eine nicht gestattete Nutzung. Beschwerden über das Ordnungsamt oder Bauordnungsamt sind dahingehend nicht bekannt.*

*Ob eine Umzäunung oder ggf. eine Schranke in diesem Fall zielführend ist, wird im weiteren Verfahren geprüft und als Anregung aufgenommen.*

## 2. Anlieferung

Es gibt bereits heute Anlieferungen vor 06.00 Uhr bzw. stehen die Lkws schon vor 06.00 Uhr vor dem Markt, wodurch es zu Lärmbelästigungen durch laufende Motoren o.ä. kommt. Wie kann das geregelt und vermieden werden?

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Nachtanlieferung ausgeschlossen. Dies wird im Durchführungsvertrag, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist und zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen wird, vereinbart und auch später in die Auflagen der Baugenehmigung aufgenommen. Die Baugenehmigungsbehörde ist dann für die Einhaltung und Kontrolle der Bauauflagen zuständig.*

*Bei der schalltechnischen Beurteilung ist eher die Anlieferung kritisch zu betrachten als die Auswirkungen des Parkplatzlärms. Der Anlieferbereich soll daher zusätzlich eingehaust werden. Die potentiellen Immissionsorte auf der nördlich gelegenen unbebauten Fläche wurden bereits mitbetrachtet.*

## 3. Berechnungsmethodik des Schallgutachtens

Der Parkplatz wird heute nach Aussage einiger Bürger\*innen nur wenig frequentiert und ist nicht ausgelastet. Welche Grundlagen werden für die Berechnung des Schallgutachtens herangezogen? Werden da alle 83 Stellplätze in ihrer Auslastung berücksichtigt?

*Die Berechnungen des Schallgutachtens basieren auf standardisierten Berechnungsverfahren, in die verschiedene Parameter einfließen. Dazu gehören insbesondere der Kundenumschlag, die Größe der Verkaufsfläche und die Art der Nutzung. Ein Lebensmittelmarkt hat bspw. einen höheren Kundenumschlag im Verhältnis zu seiner Verkaufsfläche als ein Möbelhaus. Es werden zudem Spitzenstunden berücksichtigt, um möglichst eine Worst-Case-Situation abzubilden.*

## 4. Passiver Schallschutz

Aus dem Gutachten geht hervor, dass es an den potentiellen Immissionsorten auf der nördlich gelegenen, unbebauten Fläche zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte trotz einer 2 m oder 4 m hohen Lärmschutzwand kommt und dort zusätzlich passiver Schallschutz notwendig wird.

*Das Gutachten weist nach, dass die Immissionsrichtwerte nachts mit aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) an den nördlich gelegenen Immissionsorten nicht eingehalten werden können. Daher gab es zwischen der Verwaltung und dem Vorhabenträger*

*bereits Gespräche mit dem Ergebnis, dass die Nachtanlieferung ausgeschlossen wird, um die noch unbebaute Fläche in ihrer Entwicklung nicht weiter einzuschränken und aktive Schallschutzmaßnahmen nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich werden.*

5. Schallschutzwand

Wer entscheidet, dass keine Lärmschutzwand errichtet werden soll? Entscheidet das die Verwaltung?

*Die Verwaltung macht einen entsprechenden Vorschlag für die politischen Gremien, in dessen Sitzungen über die Planungsinhalte entschieden wird. Wenn es Alternativen zur Errichtung einer Lärmschutzwand gibt, wie hier der Ausschluss der Nachtanlieferung, dann werden die baulichen Maßnahmen aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht weiter favorisiert. Das hat u.a. auch etwas mit sozialer Kontrolle / Einsehbarkeit zu tun.*

6. Parkplatzbeleuchtung

Durch die Verlegung des Parkplatzes auf die Südseite wird befürchtet, dass die Parkplatzbeleuchtung die Wohnqualität insbesondere der südlich angrenzenden Grundstücke zusätzlich beeinträchtigt.

*Details zur Parkplatzbeleuchtung und dadurch ggf. auftretende Lichtimmissionen sind bisher noch nicht ausgearbeitet worden. Dies wird als Anregung in das weitere Verfahren und ggf. erforderliche Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.*

7. Gehwegverbindung

Wo genau verläuft die geplante Gehwegverbindung vom Harter Bruchweg ausgehend? Verläuft der Gehweg über die Erweiterungsfläche?

*Die Erweiterungsfläche kann sich bis zur geplanten Gehwegverbindung erstrecken; der Gehweg bleibt also auch nach der Inanspruchnahme der Erweiterungsfläche erhalten.*

8. Baumfällungen

Müssen im Zuge der Erweiterung Bäume auf der angrenzenden, festgesetzten Spielplatzfläche gefällt werden? Und handelt es sich bei der Kinderspielplatzfläche nicht um eine Ausgleichsfläche, die im Rahmen des Baus der Wohnsiedlung angelegt worden ist?

*Solange die bauliche Erweiterung noch nicht umgesetzt wird, müssen die Bäume auf der Grünfläche nicht zwingend gefällt werden. Dies ist noch nicht abschließend geprüft worden. Im Falle der Erweiterung müssen die vorhandenen Bäume jedoch weichen.*

*Bei der Spielplatzfläche handelt es sich nicht um eine festgelegte Ausgleichsfläche. Diese sind im Bebauungsplan mit einer eigenen Signatur versehen und gekennzeichnet. In die Bilanzierung ist die Fläche sicherlich als Grünfläche eingeflossen.*

9. Bedarf an Gemeinbedarfsflächen

Wieso werden private Flächen für Kindertagesstätten vorgehalten und auf der anderen Seite städtische Flächen für unternehmerische Interessen, wie hier die Erweiterung des Lebensmittelmarktes, abgegeben?

*Die Errichtung einer Kindertagesstätte hat einen größeren Flächenbedarf als eine Kinderspielplatzfläche, die Erschließung muss gesichert sein etc. Dies ist also von weiteren Kriterien abhängig, die für die hier in Rede stehende Kinderspielplatzfläche nicht unmittelbar zutreffen. Durch die Teilaufgabe steht weiterhin auch künftig eine ausreichende Flächengröße für die Umsetzung eines Spielplatzes zur Verfügung.*

#### 10. Gutachten

Wer hat die Gutachten für das Bauleitplanverfahren beauftragt?

*Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welcher im Gegensatz zum Angebots-Bebauungsplan den Vorteil bietet, dass ein konkretes Bauprojekt parallel zum Bebauungsplanverfahren entwickelt wird und im Durchführungsvertrag weitere Regelungen getroffen werden, die die Umsetzung des Vorhabens in der vereinbarten Form und innerhalb der vereinbarten Frist betreffen. Die Gutachten werden im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom Vorhabenträger beauftragt. Die Gutachten werden von der Verwaltung und den jeweiligen Fachämtern geprüft. Das ist ein normales Prozedere.*

#### 11. Umwelt / Nachhaltigkeit

Was bedeutet das Vorhaben für die Umwelt, wenn ein vergleichsweise neuer Markt abgerissen und ersetzt wird? Was passiert mit den Baustoffen? Was passiert, wenn in 10 Jahren ein anderes Betriebskonzept verfolgt werden soll und erneut abgerissen wird? Die Notwendigkeit und der Anlass dazu werden von einigen Bürger\*innen stark in Frage gestellt.

*Die Auswirkungen auf die Umwelt sind schwer greifbar und zu der Wiederverwendbarkeit von Baustoffen etc. können zum jetzigen Zeitpunkt keine Angaben gemacht werden. Herr Mantzouridis führt hierzu kurz aus, dass die Reihenfolge der zu modernisierenden und ggf. abzureißenden Gebäude nicht vom Baualter, sondern immer im Einzelfall von der Umsetzbarkeit / Flächenverfügbarkeit etc. abhängig ist. Die Fa. Aldi hat sich schon seit vielen Jahren das Ziel gesetzt, die Märkte auf 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern und zu modernisieren. Der Standort in Wewer wäre dann der 3. von 10 Märkten im Stadtgebiet, bei denen dies umgesetzt werden würde. Aufgrund neuer, moderner Betriebskonzepte und auch neuer energetischer Standards (PV-Anlage, Unabhängigkeit vom Gas), die umgesetzt werden sollen, werden die Marktgebäude eher als „Maschine“ angesehen. Um den Standort in Wewer langfristig zu sichern und einen erneuten Abriss zu vermeiden, wird bereits heute die Erweiterungsfläche eingeplant.*

#### 12. Umsetzung nach gültigem Planungsrecht

Wieso kann die Erweiterung des Aldi-Marktes nicht auf Basis des derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erfolgen? Dort sind noch überbaubare Grundstücksflächen frei.

*Die im aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche geht übereck und ist nicht mit dem aktuellen Marktkonzept eines eher langgezogenen Baukörpers vereinbar. Eine Erweiterung im Bestand ist für die Fa. Aldi nicht umsetzbar.*

#### 13. Vergleichbarkeit mit anderen Märkten

Wie wird mit anderen Händlern und Märkten umgegangen, die keine Erweiterungsmöglichkeiten haben? Und wieso ist die Erweiterung nun vertretbar? Fa. Aldi wollte schon damals bei der Neuansiedlung größer bauen.

*Die Entwicklungsmöglichkeit, die der Fa. Aldi hier planungsrechtlich eingeräumt werden soll, ist kein Einzelfall. Viele andere Lebensmitteleinzelhändler sind ebenfalls bemüht, Ihre Standorte für die Kunden zu modernisieren und die Verkaufsflächen sowohl durch Anbauten als auch durch Neubauten zu erweitern. Hinsichtlich der Einzelhandelsverträglichkeit ist bereits ein Gutachten erstellt worden. Daraus können sich im Vergleich zur Zeit der Ansiedlung des Aldi-Marktes durchaus Veränderungen in Parametern, wie der steigenden Kaufkraft / Pro-Kopf-Ausgaben o.ä., ergeben, die auch zu einer höheren zulässigen Verkaufsfläche an dem Standort führen können.*

14. Vorkassenzone

Soll es in der Vorkassenzone eine Bäckerei, Metzgerei o.ä. geben? Wewer ist ausreichend ausgestattet mit Bäckereien.

*Derzeit ist keine Bäckerei geplant.*

15. Photovoltaikcarports und Kühlungsanlagen

Unter den Bürger\*innen wurde das Thema bekannt, dass ggf. Photovoltaikcarports auf den Stellplätzen errichtet werden sollen. Wie ist da der Sachstand? Muss dann mit zusätzlichen Lärmauswirkungen gerechnet werden?

Was haben die Kühlungsgeräte für Lärmauswirkungen? Ist das berücksichtigt worden?

*Seit Beginn dieses Jahres gilt in der Landesbauordnung NRW für alle Neubauvorhaben (Nicht-Wohngebäude) die Pflicht zur Überdachung von Stellplatzanlagen mit mehr als 35 Stellplätzen mit Photovoltaikmodulen (PV-Carports). Dazu gab es bereits Gespräche zwischen der Verwaltung und dem Vorhabenträger, bisher ohne Einigung. Falls durch den Betrieb der Anlage schalltechnische Auswirkungen ausgelöst werden, wird es in das Schallgutachten aufgenommen.*

*Die Kühlungsanlagen sowie sonstige technische Anlagen sind im Schallgutachten berücksichtigt worden und in die Berechnungen eingeflossen. Das Gutachten legt fest, welche Maximalpegel einzuhalten sind. Die Anlagen befinden sich auf der Nordseite des geplanten Neubaus.*

16. Wohnen im Obergeschoss

In der Vergangenheit kam zudem das Thema auf, ob auch Wohnungen auf dem Aldi realisiert werden sollen. Ist das noch aktuell? Wie ist da der Sachstand?

*Das Thema wurde u.a. im Ausschuss behandelt. Das grundsätzliche Ziel bei der Neuplanung solcher Einzelhandelsstandorte ist es, dort keine rein solitären Nutzungen unterzubringen. Aufgrund des eher kleinteiligen Wohnumfelds würde sich so eine mehrgeschos-sige Bebauung jedoch nicht einfügen. Daher soll das Thema für diesen Standort nicht weiterverfolgt werden.*

17. Dauer der Bautätigkeiten

Wie lange dauert der Abriss und Neubau des Marktes? Sollte der Markt nicht während der Bauzeit geöffnet bleiben?

*Für den Abriss und Neubau des Marktes werden etwa 4-6 Monate eingeplant. Währenddessen kann der Markt aber nicht geöffnet bleiben aufgrund des Baustellenverkehrs, der Aufstellung von Baukränen etc. Zudem würden dann in der Zeit keine Stellplätze zur Verfügung stehen, da auf der heutigen Stellplatzanlage der neue Markt errichtet werden soll.*

18. Qualitätsverbesserung

Was bringt der neue Markt an Qualitätsverbesserungen für das Quartier? Was können die Bürger\*innen da erwarten?

*Wie zuvor bereits erwähnt worden ist, handelt es sich hier um die Planung eines sehr konkreten Vorhabens, um das neue Marktkonzept der Fa. Aldi umzusetzen. Nach der Fertigstellung wird es der neueste Aldi-Markt im Paderborner Stadtgebiet sein. Das Sortiment bleibt dabei identisch.*

*Jeder Markt wird regelmäßig auf seine Wirtschaftlichkeit überprüft. Dass man hier nun den Markt erneuern möchte, zeugt von einer langfristigen Standortsicherung für den Ortsteil Wewer.*

Abschließend wird noch klargestellt, wo das Protokoll der Veranstaltung zu finden ist und ob -unabhängig von den Wortbeiträgen- noch Stellungnahmen abgegeben werden sollten.

Das Protokoll wird ebenfalls im Bauleitplanungsportal zur Verfügung gestellt unter den übrigen Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. W 348.

Die bereits im Jahr 2020 eingegangene Stellungnahme aus der Nachbarschaft wird im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt. Grundsätzlich wird angeraten, auch unabhängig von den in der Veranstaltung getätigten Wortbeiträgen schriftliche Stellungnahmen in das Verfahren einzubringen.

Zum Ende der Veranstaltung bedankt sich Frau Ahrens bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für die Teilnahme und die rege Diskussion und schließt die Bürgerversammlung um 19.20 Uhr.

i. A.

gez. Claes