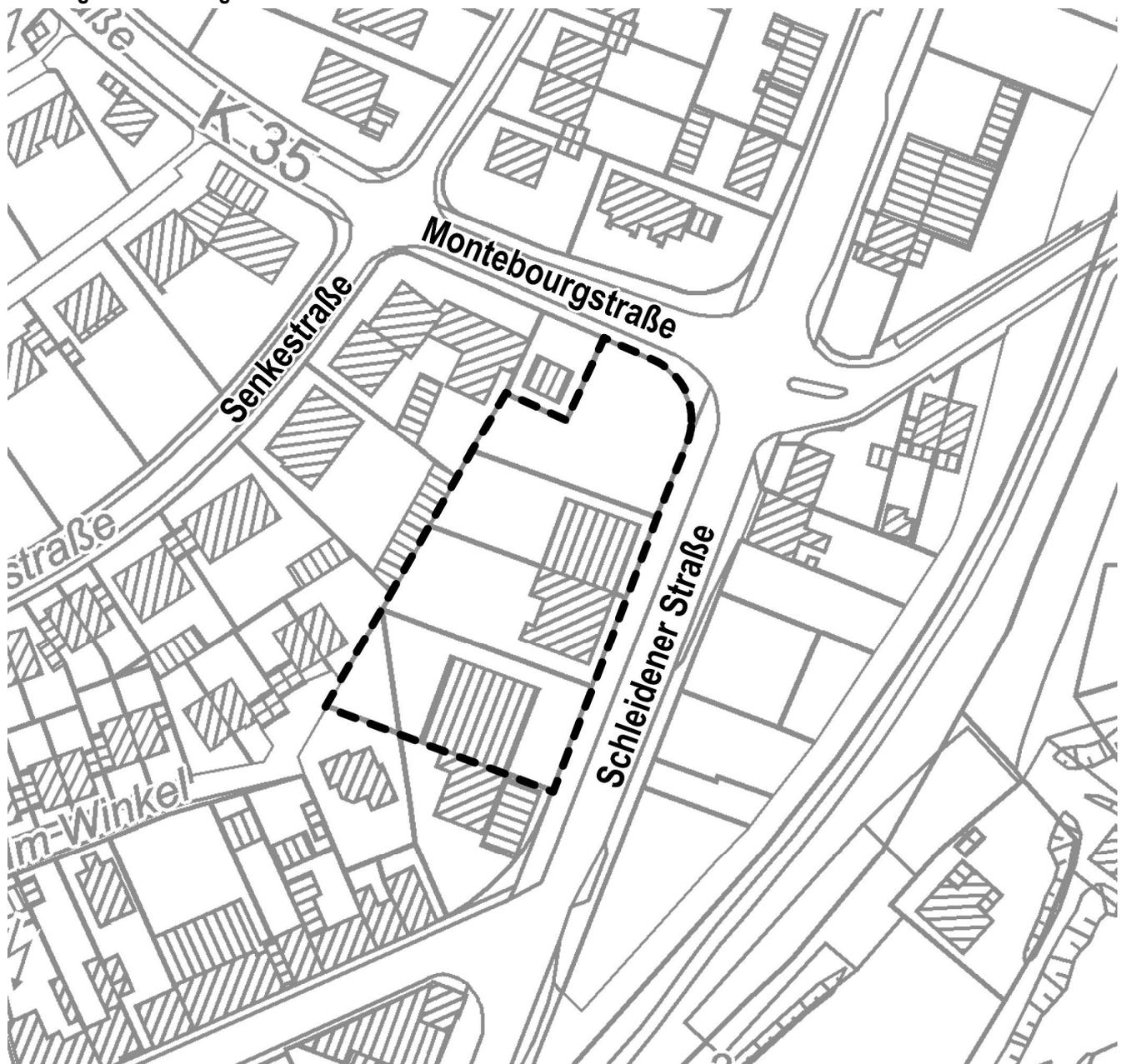


## Erläuterungsbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Schleidener Straße / Montebourgstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim

für den Bereich zwischen Schleidener Straße, Montebourgstraße und Prämienstraße  
zur Programmberatung



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b> | <b>3</b>  |
| 1.1       | Beschreibung des Plangebietes.....                                | 3         |
| 1.2       | Regionalplan.....   | 5         |
| 1.3       | Flächennutzungsplan (FNP).....                                    | 5         |
| 1.4       | Landschaftsplan.....  | 6         |
| 1.5       | Bestehendes Planungsrecht.....                                    | 6         |
| 1.6       | Satzungen.....  | 6         |
| 1.7       | Informelle Planungen.....   | 6         |
| <b>2.</b> | <b>Anlass der Planung</b>   | <b>7</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Ziel und Zweck der Planung</b>                                 | <b>7</b>  |
| 3.1       | Städtebauliches Konzept.....                                      | 8         |
| 3.2       | Architekturkonzept.....   | 9         |
| 3.3       | Erschließung.....   | 10        |
| 3.4       | Freiraumkonzept.....  | 13        |
| 3.5       | Soziale Infrastruktur.....  | 13        |
| <b>4.</b> | <b>Umweltbelange</b>  | <b>14</b> |
| 4.1       | Schutzgut Mensch.....   | 14        |
| 4.2       | Schutzgut Boden.....  | 14        |
| 4.3       | Schutzgut Wasser.....   | 15        |
| 4.4       | Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt.....            | 16        |
| 4.5       | Schutzgut Klima / Luft.....                                       | 17        |
| 4.6       | Schutzgut Landschaft.....   | 18        |
| 4.7       | Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....                              | 18        |
| <b>5.</b> | <b>Klimaschutz- und Klimaanpassung</b>                            | <b>19</b> |
| <b>6.</b> | <b>Plandaten</b>  | <b>20</b> |
| <b>7.</b> | <b>Durchführungsvertrag</b>                                       | <b>20</b> |

## 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das 4.557 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Walheim, Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim. Enthalten sind die Flurstücke 1955, 1956, 2436, 2468, 2339, Flur 6, Gemarkung Walheim.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Luftbild  
Stadt Aachen

Das Plangebiet wird begrenzt im

Norden: durch die Montebourgstraße und die nördlich daran angrenzende Wohnbebauung,

Osten: durch die Schleidener Straße und östlich daran angrenzende Wohnbebauung bzw. Brachflächen,

Westen: durch die an die Senkestraße angrenzende Wohnbebauung,

Süden: durch die ARAL-Tankstelle und an die über die Gasse Im Winkel erschlossene Wohnbebauung.

Die Topographie weist ein Gefälle von der Schleidener Straße aus nach Osten um rund 2,5 m auf. Der Tiefpunkt liegt im Südosten bei rund 274,5 m üNN, die höchste Stelle im Nordosten an der Montebourgstraße bei rund 277 m üNN.

Das Plangebiet ist unmittelbar an das klassifizierte Straßennetz angebunden. Die Schleidener Straße (L 233) verbindet in Nord-Süd-Richtung Kornelimünster / Aachen-Zentrum und die Eifel. Im Norden grenzt die Montebourgstraße (K 35) an, die in Ost-West-Richtung nach Walheim und als Hahner Straße (K 38) nach Hahn / Breinig führt. Südlich des Plangebiets zweigt die K 38 (Prämienstraße) ins Ortszentrum Walheim ab. Hier gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h, für die anderen angrenzenden Straßen gilt 50 km/h.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Autobahnanschluss beträgt rund 4,5 km, zum nächstgelegenen Bahnhaltelpunkt Bahnhof Rothe Erde sind es 8,5 km.

Im Kreuzungsbereich Schleidener Straße / Montebourgstraße befindet sich der ÖPNV-Haltepunkt Aachen-Walheim mit fünf Bushaltestellen. Die Haltestelle H5 liegt an der Schleidener Straße unmittelbar angrenzend an das Plangebiet in Fahrtrichtung Süden (Eifel) (siehe auch Kap. 3.3)10.

Die als internationaler Radweg zwischen Aachen und Luxemburg ausgebaute RAVeL-Rote (Vennbahnweg) ist im Kreuzungsbereich mit der Schleidener Straße südlich des Plangebiets erreichbar. Der an das Plangebiet angrenzende Bürgersteig ist als gemeinsamer Geh- und Radweg ausgewiesen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist entlang der Schleidener Straße ein in beide Richtungen befahrbarer, aber in einem schlechten baulichen Zustand befindliche Radfahrstreifen angelegt, der nördlich der Kreuzung als Schutzstreifen an beiden Fahrbahnseiten markiert ist.

Im Plangebiet befindet sich eine seit mehreren Jahren leerstehende Gewerbehalle eines ehemaligen Autohauses. Die nicht überbauten Flächen sind als ehemalige Pkw-Ausstellungsplätze nahezu vollständig versiegelt. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung finden sich Altablagerungen im südlichen Bereich des Plangebiets.

In einem kleinen Bereich zur Montebourgstraße hat sich in den letzten Jahren nach Aufgabe des Autohauses Ruderalvegetation mit u.a. Birken, Sommerflieder und Krautvegetation entwickelt. Eine weitere Teilfläche zur Montebourgstraße ist geschottert und wird derzeit von parkenden Fahrzeugen genutzt.



Abbildung 2: Blick auf das Plangebiet und die Schleidener Straße  
Fotos BKR Aachen 2022

Südlich grenzt eine ARAL-Tankstelle an, die ehemals mit dem Autohaus verbunden war. Daher ist das Tankstellengelände mit einer Zu- und Ausfahrt über das Plangebiet an die Schleidener Straße angebunden. Eine Versicherungsagentur (LVM) schließt im Norden an das Plangebiet an. Im Osten begrenzen Garagenhöfe und Gärten der Wohngebäude an der

Senkestraße sowie der Sackgasse Im Winkel das Plangebiet. Auf der gegenüberliegenden Seite der Schleidener Straße befinden sich zwei Wohngebäude mit einer Arztpraxis. An der Kreuzung steht eine Trafostation. Die südlich abzweigende Prämienstraße ist die Haupteinkaufsstraße in Walheim mit Restaurants, Einzelhandel und anderen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen.

Angrenzend an der Straße Im Winkel befinden sich 1- und 2-geschossige Doppelhäuser, an der Senkestraße 2-geschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen und an der Montebourgstraße 2-geschossige Einfamilienreihenhäuser, abgeschirmt hinter einer ca. 2 m hohen Mauer. Die unmittelbar an der Montebourgstraße angrenzenden Gebäude sind zur Straße eingeschossig, bieten aber aufgrund der Hanglage zur Gartenseite eine Souterrainnutzung. Auch die Gebäude an der Senkestraße liegen im rückwärtigen Bereich auf der tieferen Ebene des Plangebietes. Hier grenzen zudem Garagen unmittelbar an die Grundstücksgrenze an – dies ist als Baulast gesichert. Die beiden Gebäude an der gegenüberliegenden Seite der Schleidener Straße sind 2-geschossig, wobei die Geschosshöhen und damit die Gebäudehöhen sehr unterschiedlich sind (siehe Abbildung 11).

## 1.2 Regionalplan

Im derzeit rechtswirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (2003) liegt das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Der Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln zur 2. Offenlage (Stand Oktober 2024) greift diese Festlegung auf. Die Planung entspricht somit grundsätzlich den Zielen der Regionalplanung.

## 1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 ist beidseitig der Schleidener Straße und der Prämienstraße ein 40 m breiter Bereich als Gemischte Baufläche dargestellt. Westlich des Plangebiets schließt eine Wohnbaufläche an. Die Schleidener Straße und die Montebourgstraße sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

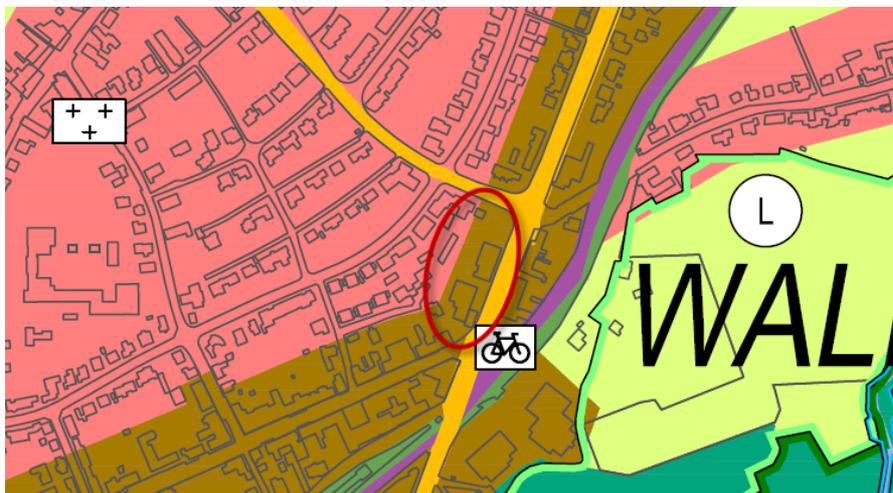


Abbildung 3: Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 - Auszug

Zurzeit wird in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln geprüft, wie für das Vorhaben, das flächenmäßig unterhalb der Darstellungsschwelle des FNP AACHEN\*2030 liegt, die Darstellungen im Flächennutzungsplan geändert werden. Das Plangebiet des Bebauungsplans muss als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' sowie der maximalen Verkaufsfläche dargestellt werden. Das FNP-Änderungsverfahren ist als Anlage beigefügt.

## 1.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt weder im Geltungsbereich des Landschaftsplans 1988 noch im Geltungsbereich des in der Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplanes. Somit ergeben sich diesbezüglich keine Anforderungen an die Planung.

## 1.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt der seit dem 30.09.1968 **Bebauungsplan** Nr. 5 Walheim vor. Dieser Plan weist Rechtsmängel auf und wird nicht mehr angewandt. Planungsrechtlich ist der Standort nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## 1.6 Satzungen

Im Plangebiet gilt die **Stellplatzsatzung** der Stadt Aachen, welche am 01.01.2019 in Kraft getreten ist. Diese wird zurzeit überarbeitet und soll mit Inkrafttreten diesem Plan zugrunde gelegt werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich der **Grün- und Gestaltungssatzung** der Stadt Aachen mit Rechtskraft vom 14.09.2017.

An der Schleidener Straße gilt die **Werbeanlagesatzung** der Stadt Aachen (Außenbezirke), welche am 27.11.2008 in Kraft getreten ist.

Die **Baumschutzsatzung** der Stadt Aachen von 2018 regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne.

Es liegen weder eine **Gestaltungssatzung** noch eine **Sanierungssatzung** in Walheim vor.

## 1.7 Informelle Planungen

Ziele im **Masterplan AACHEN\*2030** für das Ortszentrum Walheim sind u. a. die Sicherung der Nahversorgung, die Förderung von Nutzungsmischungen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege sowie die Sicherstellung der Infrastruktur und eine zielgruppengerichtete Gesundheitsvorsorge. Mit der Verlegung des REWE-Marktes wird diesen Zielen entsprochen. Andere Ziele des Masterplanes stehen der Planung nicht entgegen.

Im **Zentren- und Nahversorgungskonzept Stadt Aachen** aus dem Jahr 2015 liegt der Standort unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich Walheim. Der bestehende REWE-Markt Nepomuck sowie der ebenfalls innerhalb des Nahversorgungszentrums ansässige Penny-Markt gelten als Leitbetriebe des Nahversorgungszentrums Walheim. Das Kernsortiment des REWE-Marktes ist sowohl nahversorgungs- als auch zentrenrelevant. Daher wird eine Erweiterung des Versorgungsbereichs zur Integration des Plangebietes derzeit vorbereitet.

Eine entsprechende Untersuchung zur Umsiedlung und Erweiterung des REWE-Marktes bescheinigt die Verträglichkeit im Sinne des Zentren- und Nahversorgungskonzepts<sup>1</sup>. Es werden weder nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der nächstgelegenen Stadtteile noch der benachbarten Städte und Gemeinden festgestellt. Insgesamt wird die Planmaßnahme als außerordentlich positiv bewertet, da eine Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten ist.

*„Im Ergebnis der geplanten Verlagerungsmaßnahme wird zu erwarten sein, dass – kundenseitig betrachtet – eine Attraktivitätssteigerung in Bezug auf den lebensmittelnahen Einkauf bei einem dann größeren und nach neuesten Standards gestalteten Lebensmittel-Vollsortimenter erzielt wird und – städtebaulich betrachtet – der Effekt eines Funktionserhalts bzw. einer funktionalen Stärkung des Nahversorgungszentrums Walheim eintritt.“ (FUTURA CONSULT, S. 27).*

---

<sup>1</sup> FUTURA CONSULT (2024): Positionspapier geplante Verlagerung REWE-Nepomuck Aachen-Walheim

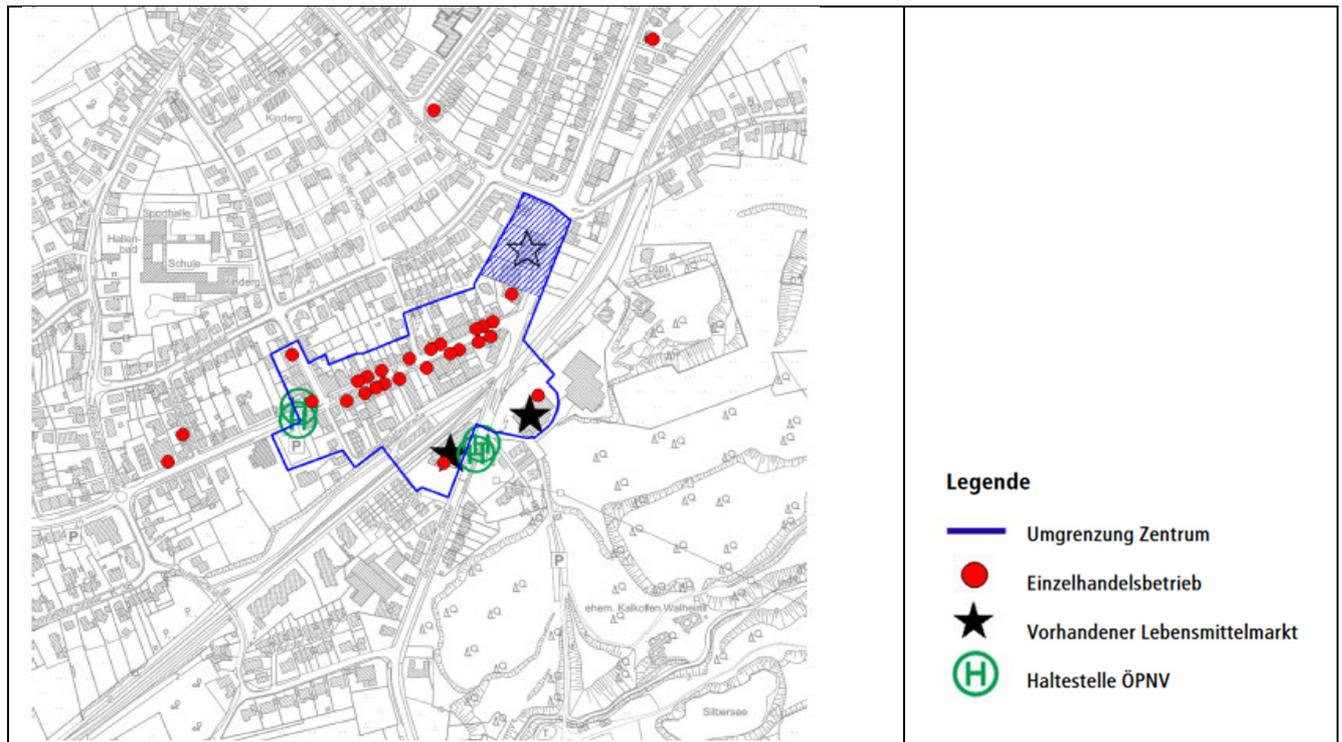


Abbildung 4: Nahversorgungszentrum Walheim mit geplanter Erweiterung (Schraffur)  
Quelle: Stadt Aachen, Zentren- und Nahversorgungskonzept 2015, Vorschlag Erweiterung 2024

## 2. Anlass der Planung

Das Gebäude des bestehenden REWE-Marktes Nepomuck an der Schleidener Straße 159 in Walheim entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen eines Lebensmittelmarktes. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 970 m<sup>2</sup> weist der bestehende Markt als Vollsortimenter eine Verkaufsflächengröße auf, welche deutlich unterhalb einer nach heutigen betriebswirtschaftlichen Standards anzusetzenden Mindestbetriebsgröße liegt.

Da der heutige Standort kein Potential zur Erweiterung bietet, beabsichtigt der Betreiber des REWE-Marktes, den Markt an der Ecke Schleidener Straße / Montebourgstraße neu zu errichten. Der Standort der Neuplanung befindet sich ca. 150 m nördlich des bestehenden Marktes. Mit einer Verlagerung des REWE-Marktes und einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.750 m<sup>2</sup> kann die Nahversorgung in Walheim langfristig gesichert werden. Der integrierte Backshop mit Café bietet ein zusätzliches Angebot an einem gut erreichbaren Ort.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Errichtung des Lebensmittelmarktes zu schaffen, ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich und die Änderung des Flächennutzungsplans AACHEN\*2030 zu prüfen.

## 3. Ziel und Zweck der Planung

Aufbauend auf den Zielen des Baugesetzbuches und des Landes Nordrhein-Westfalen ist die Stadt Aachen um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bemüht. Zukünftige bauliche Entwicklungen sollen möglichst durch Innenentwicklung und Nachverdichtung geschaffen werden. Dieses Ziel wird erreicht, wenn der bisher gewerblich genutzte und zentral gelegene Bereich zukünftig mit einem Lebensmittelmarkt bebaut wird und ein Standort am Rande des Siedlungsbereichs auf der 'grünen Wiese' vermieden wird. Insoweit entspricht die Planung den Maßgaben des Baugesetzbuches über die Wiedernutzung einer brachliegenden, baulich vorgeprägten Fläche im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 4 sowie § 1a Abs. 2 BauGB

bisher unbebaute Freiflächen zu schonen und über eine Wiedernutzbarmachung von Flächen die Innenentwicklung zu fördern.

Zugleich wird der angrenzend ausgewiesene Zentrale Versorgungsbereich gestärkt und die Nahversorgungsangebote im Ortszentrum Walheim gebündelt. Der Eckbereich zur Montebourgstraße wird durch ein Café belebt.

Aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht gewährleistet eine hochwertige Architektur an diesem prädestinierten Standort eine geordnete städtebauliche Entwicklung und bietet einen markanten Hinweis auf das Ortszentrum. Die Raumkanten der Hauptstraßenkreuzung werden durch den Baukörper gefasst und das heterogene Bild der Schleidener Straße deutlich aufgewertet.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB zur Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts aufgestellt. Insbesondere über den Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich des Durchführungsvertrages kann für die stadträumlich bedeutende Lage des Plangebietes eine angemessene Architektur- und Freiraumqualität gesichert werden. Die Umweltbelange werden in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung behandelt.

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein Hochbauentwurf des Büros hks architekten zu Grunde, der zum einen die Anforderungen eines Einkaufsmarktes mit einem kleinen Café berücksichtigt, aber auch weitere unabhängige Nutzungen in einem Obergeschoss vorsieht (Lageplan siehe Abbildung 5).

Der Gebäudekörper ist als rechteckiger Kubus parallel zur Schleidener Straße angeordnet und bildet so klare Raumkanten an der Hauptstraßenkreuzung. Hier sind der Haupteingang, die Anlieferung und die Zufahrt zur Tiefgarage geplant. Mit der Tiefgarage wird der Höhenunterschied des Geländes ausgenutzt, so dass die Ebene der Stellplätze nur rund 60 cm unter dem heutigen tieferen Geländeniveau liegen werden. Im rückwärtigen Bereich hält das Gebäude mit seiner orthogonalen Ausbildung einen ausreichenden Abstand zur Grundstücksgrenze und der angrenzenden Wohnbebauung. So ergibt sich ein langgestreckter dreieckiger Innenhof, dessen Nutzungen zurzeit noch offen sind. Denkbar ist u. a. ein begrünter Pausenhof für die Beschäftigten. Bei der künftigen Nutzung und Gestaltung des Innenhofs sind voraussichtlich auch Auflagen zum Schutz vor Starkregen zu beachten (siehe Kapitel 4.4).

In dem überwiegend eingeschossigen Gebäude sind die Verkaufsfläche und Lagerräume vorgesehen. In einem dreigeschossigen Gebäudeteil an der Kreuzung Schleidener Straße / Montebourgstraße sind im Erdgeschoss ein Backshop mit kleinem Café und Außengastronomie angeordnet, im 1. Obergeschoss befinden sich Flächen für die Marktverwaltung und Personalräume, im 2. Obergeschoss werden Räume für Praxen oder Büros bereitgestellt. Überlegungen, betreutes Wohnen anzubieten, wurden zurückgenommen, da aufgrund der recht isolierten Lage in einem Obergeschoss sicherheitsrelevante Anforderungen sowie erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu beachten gewesen wären. Ein zweiter, südlich angelegter Hochpunkt dient der optischen Abschirmung technischer Einrichtungen.

Die variierende Höhenentwicklung des REWE-Marktes orientiert sich an der kleinteiligen Nachbarbebauung. Der an der Ecke Schleidener Straße / Montebourgstraße geplante dreigeschossige Hochpunkt wird künftig eine klare Adresse für den Markt und die Bäckerei mit Café definieren. Nach Osten zur bestehenden Bebauung springt er etwas zurück, um so einen angemessenen Höhenversatz zu bilden. Im Süden schließt das Marktgebäude eingeschossig unmittelbar an das Gebäude der bestehenden Tankstelle mit gleicher Höhe an.



Abbildung 5: Lageplan  
hks architekten, 18.10.2024

### 3.2 Architekturkonzept

Der Planungsentwurf des neuen REWE-Marktes wurde von hks architekten entwickelt. Das Konzept wurde am 25.09.2024 dem Gestaltungsbeirat der Stadt Aachen vorgestellt. Die dort vorgeschlagenen Anregungen sind in der Planung aufgegriffen worden. Detaillierte Angaben zum Architekturkonzept enthält die Broschüre von hks architekten zur Programmberatung.

Für den Aufbau wird eine Holzhybridbauweise in Kombination mit vorgefertigten Elementen vorgesehen, die zu einer ressourcenschonenden und nachhaltigen Architektur beiträgt. Die Dächer werden als extensive Retentions Gründächer ausgelegt.



Abbildung 6: *Perspektive aus dem Straßenraum*  
*hks architekten, 01.08.2024*

Der neue Markt bietet ein Vollsortiment mit einer Verkaufsfläche auf ca. 1.700 m<sup>2</sup> und einem Café mit Backshop auf ca. 120 m<sup>2</sup>. Die Nutzungen verteilen sich folgendermaßen:

- UG Tiefgarage mit 85 Stellplätzen
- EG Verkaufsfläche, Café / Backshop mit Außengastronomie, Lager und Anlieferung
- 1.OG Marktverwaltung und Personalräume sowie technische Einrichtungen
- 2.OG Büros/ Praxen

### 3.3 Erschließung

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der als Landesstraße L 233 klassifizierten Schleidener Straße, die in Nord-Süd-Richtung Kornelimünster / Aachen-Zentrum mit der Eifel verbindet. Im Norden grenzt die Montebourgstraße (K 35) an, die in Ost-West-Richtung nach Walheim und als Hahner Straße (K 38) nach Hahn / Breinig führt. Südlich des Plangebiets zweigt die K 38 (Prämienstraße) ins Ortszentrum Walheim ab.

In einer ersten verkehrsgutachterlichen Stellungnahme<sup>2</sup> wurde die **verkehrliche Erschließung** des neuen Standortes auf ihre Umsetzbarkeit geprüft. Dabei wurden die Auswirkungen auf die beiden angrenzenden Knotenpunkte Schleidener Straße / Montebourgstraße / Hahner Straße und Schleidener Straße / Prämienstraße untersucht. Dazu wurde am Donnerstag, 25.06.2020 von 6.00 –10.00 Uhr und 15.00 –19.00 Uhr eine Erhebung der Verkehrssituation an diesen beiden Knoten durchgeführt. Das Jahr 2020 war durch die Corona-Pandemie geprägt. Die COVID-19-Fälle nahmen im Mai und Juni 2020 ab, so dass auch verkehrlich davon auszugehen ist, dass die erhobenen Mengen belastbaren Verkehrsmengen

<sup>2</sup> Ingenieurgruppe IVV Aachen, Verkehrsuntersuchung REWE Walheim, Zwischenergebnis 03.07.2020

entsprechen. Die erhobenen Mengen reichen somit aus, um eine erste Aussage zum Verkehrsgeschehen und zu den Auswirkungen der zu untersuchenden Neubaumaßnahme treffen zu können.

Das Ergebnis zeigt, dass die beiden Knoten aktuell stark belastet, aber leistungsfähig sind. Die Lichtsignalanlage am Knoten Schleidener Straße / Montebourgstraße erreicht in beiden Spitzenstunden eine gute Verkehrsqualität (QSV B). Die Leistungsfähigkeit des Knotens Schleidener Straße / Prämienstraße konnte damals noch nicht untersucht werden. Im Rahmen der Erhebung konnten Rückstaus wartender Fahrzeuge aus der Prämienstraße erkannt werden, welche jedoch erwarten lassen, dass die Verkehrsqualität immer noch mindestens ausreichend sein wird. Eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung dieses Knotens steht noch aus. Vorbehaltlich einer Detailbetrachtung wird erwartet, dass die Leistungsfähigkeit der beiden Knoten durch die Maßnahme im heutigen Ausbauzustand weiterhin gegeben sein wird. Im Rahmen der weiteren Planungsstufen erfolgen noch weitere detailliertere verkehrsgutachtliche Untersuchungen.

Mittelfristig ist ein Ausbau der Schleidener Straße mit einem Umbau der beiden angrenzenden Knotenpunkte Schleidener Straße / Montebourgstraße / Hahner Straße und Schleidener Straße / Prämienstraße als Kreisverkehr geplant. Damit ist die Leistungsfähigkeit mit den vorhabenbezogenen Verkehren gesichert.

Im weiteren Verfahren wird das Verkehrsgutachten mit konkreten Angaben zur Auswirkung des Vorhabens auf das vorhandene Straßennetz fortgeführt. Dazu wurden bereits erste Untersuchungen durchgeführt.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr** ist sehr gut. Der Haltepunkt Aachen-Walheim im Kreuzungsbereich Schleidener Straße / Montebourgstraße wird von folgenden Linien angefahren:

Linie 11: Walheim – Lichtenbusch – Burtscheid – Aachen Hbf. – Aachen Bushof – Haaren – Weiden – Hoengen

Linie 16: Aachen Bushof – Hohenzollernplatz – Tierpark – Lintert – Schleckheim – Walheim – Sief

Linie 35 / X35: Vaals Grenze – Aachen Bushof – Brand – Kornelimünster – Walheim – Breinig

Linie 46: Aachen Bushof – Tierpark – Lintert – Schleckheim – Walheim – Rott – Roetgen

Linie 66 / SB 66: Aachen Bushof – Brand – Walheim – Roetgen – Imgenbroich – Monschau

sowie die beiden Nachtexpresslinien und der Netliner

N60: Aachen Hbf. – Elisenbrunnen – Brand – Rott – Roetgen – Simmerath – Imgenbroich – Walheim

N1: Elisenbrunnen – Brand – Kornelimünster – Walheim – Schleckheim – Burtscheid – Elisenbrunnen

Netliner: auf Abruf samstags und sonntags

Die **Erschließung des REWE-Marktes** (siehe Abbildung 7) erfolgt von der Schleidener Straße. Hier ist sowohl die Zufahrt zur Tiefgarage mit 85 Stellplätzen als auch der Anlieferbereich des Marktes und des Backshops vorgesehen. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgt über die Montebourgstraße mit Fahrtrichtung nach rechts. Der Straßenraum wird mit einer Grüninsel umgestaltet, um das Linksabbiegen zu verhindern. Die LKW werden bei der Anlieferung vorwärts in den Markt in einen eingehausten Bereich einfahren, entladen und durch einen Einweiser beim Ausrangieren unterstützt werden. Die Anlieferung für das Café / den Backshop erfolgt in unmittelbarer Nähe des Geschäfts an der Schleidener Straße.

Die Bushaltestelle wird etwas nach Norden verlängert. Die bestehende Zu- und Ausfahrt zur angrenzenden ARAL-Tankstelle wird weiterhin über das Plangebiet gewährleistet.

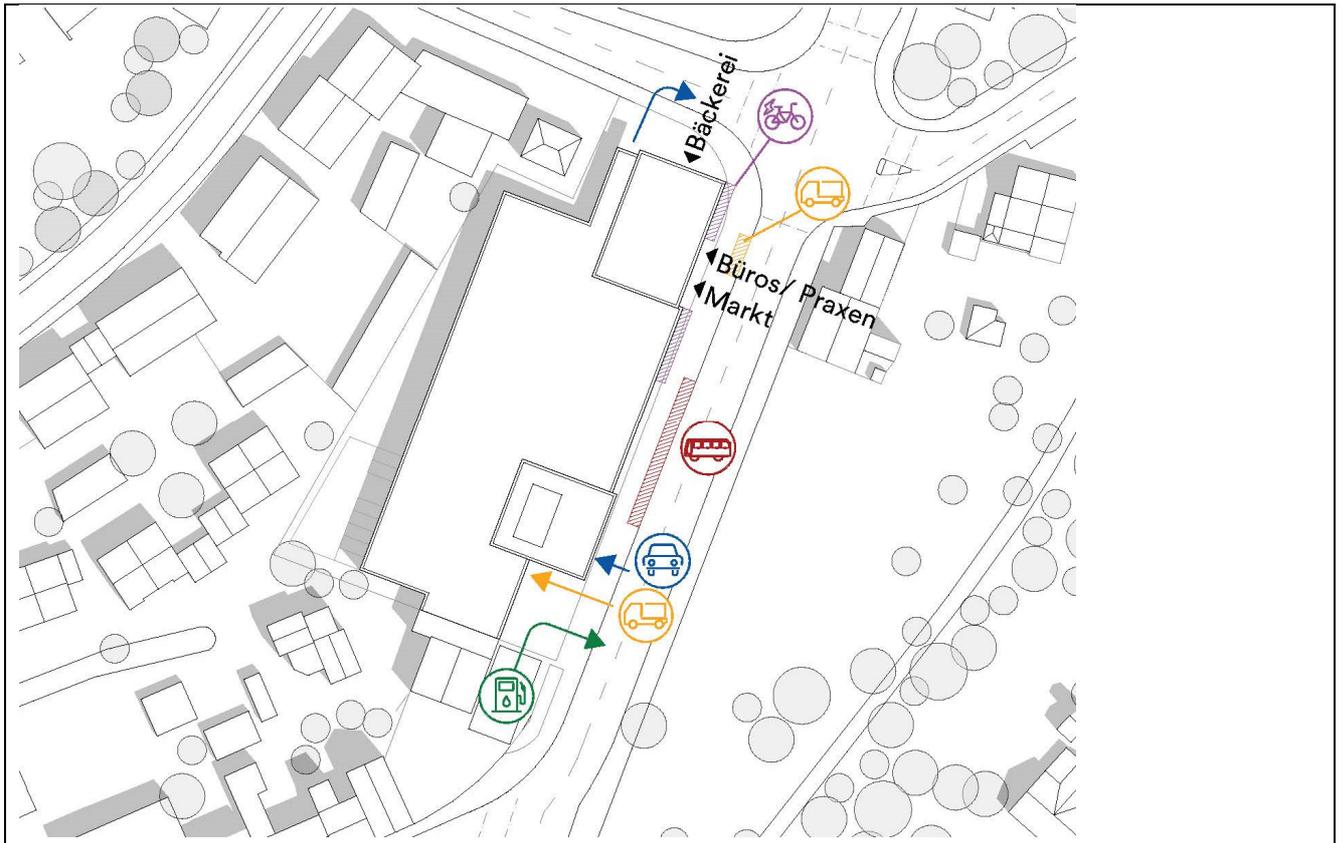


Abbildung 7: Zufahrten  
hks architekten, 18.10.2024

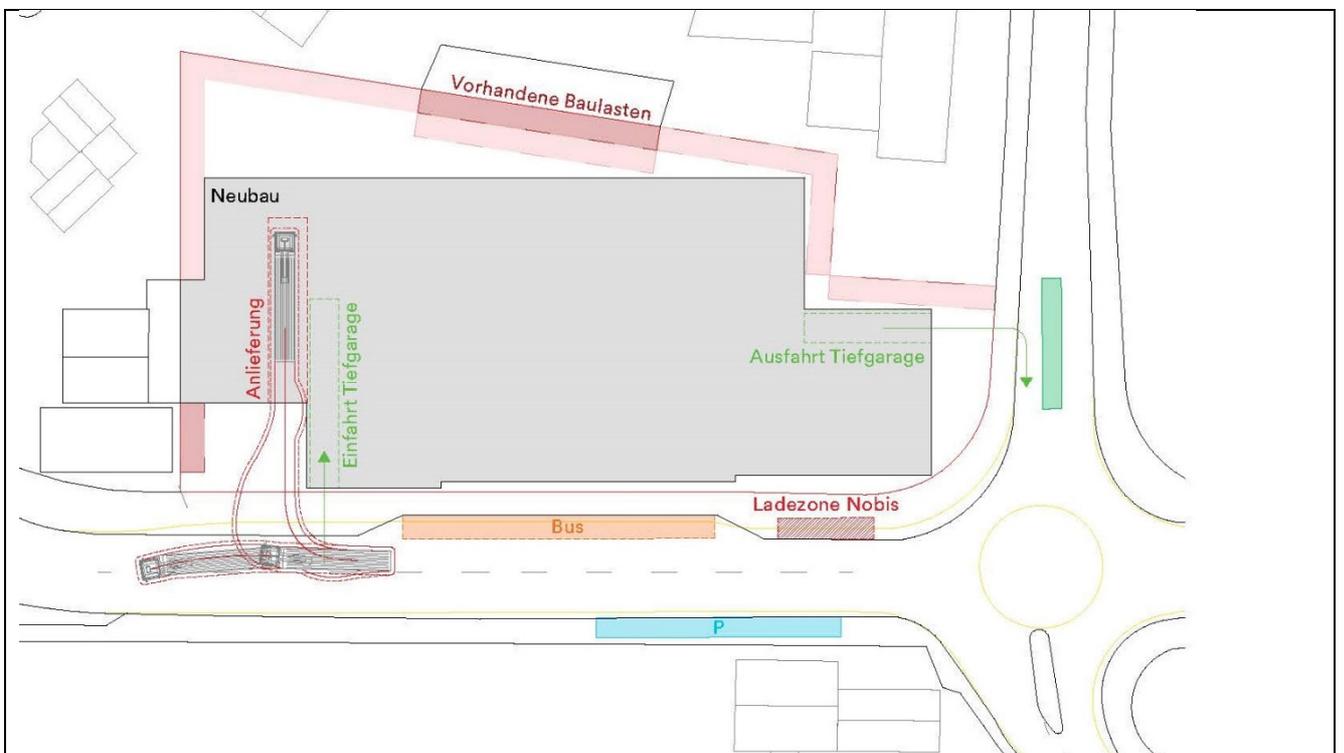


Abbildung 8: Anlieferung  
hks architekten, 18.10.2024

Aus der Tiefgarage, die auch an einzelnen Stellplätzen mit E-Ladestationen ausgestattet wird, gelangt man über Rolltreppen bzw. Aufzug in den Verkaufsraum. Die Haupteingangsbereich des REWE-Markts und der Büros / Praxen im 2. OG befinden sich an der Schleidener Straße, die des Backshops an der Montebourgstraße. Fahrradbügel sind an der Schleidener Straße eingeplant.

#### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzung voll erschlossen. Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Elektrizität und Telekommunikation ist über die Schleidener Straße gesichert. Das Schmutzwasser kann in den Mischkanal in der Schleidener Straße geleitet werden, der zum Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Aachen Süd gehört.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen abflusswirksam versiegelt. Der Umgang mit Niederschlagswasser wird im weiteren Verfahren im Rahmen eines Entwässerungsgutachtens untersucht. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet und nicht in der Nähe eines oberirdischen Gewässers, so dass keine Einleitung in ein Gewässer möglich ist. Eine Versickerung bzw. Verrieselung des Niederschlagswassers ist wegen der hohen Versiegelung sowie der Bodenverhältnisse nicht möglich und auch nicht zulässig. (siehe auch Kapitel 4.4)

### **3.4 Freiraumkonzept**

Es befinden sich keine Bäume im Plangebiet, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Im Norden des Plangebiets hat sich in einem Böschungsbereich in den letzten Jahren nach der Schließung des Autohauses auf einem Schotterboden Ruderalvegetation mit u. a. Birkenaufwuchs und Schmetterlingsflieder entwickelt.

Der Bereich an der Montebourgstraße soll für eine kleine Außengastronomie des in den Markt integrierten Cafés gestaltet und daher überwiegend versiegelt werden. Hier soll mindestens ein heimischer, klimaangepasster Laubbaum als schattenspendendes und den Platz belebendes Element mit einem ausreichend großen Wurzelvolumen gepflanzt werden.

Die Nutzung und damit auch die Gestaltung des zukünftigen 764 m<sup>2</sup> großen Innenhofs sind derzeit noch offen. Da hier der tiefste Punkt des Plangebiets liegt, sind ggf. Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich, die in der Freiraumplanung zu berücksichtigen sind. Der Bereich des künftigen Innenhofs ist heute vollständig versiegelt. Hier sind Entsiegelungsmaßnahmen und Anpflanzungen vorgesehen. Da der Bereich allseits umbaut ist, muss geprüft werden, inwieweit Baumpflanzungen in dieser Troglage machbar sind. Sofern Baumpflanzungen im Bereich des Innenhofes möglich sind, wird dort eine Pflanzung von mindestens 5 Bäumen angestrebt. An der rückwärtigen Wand der Tiefgarage ist eine Fassadenbegrünung vorgesehen.

Für die Flachdächer ist eine extensive Begrünung auf mind. 60 % der Dachfläche gemäß den Vorgaben der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen in Kombination mit Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein vereinfachter Freianlagenplan erstellt. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen mit Pflanzlisten und Pflanzqualitäten werden mit dem Fachbereich Klima und Umwelt, Grünplanung, abgestimmt und vertraglich festgelegt.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob außerhalb des Plangebiets im Zuge der Umgestaltung der Schleidener Straße vier Straßenbäume im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt werden können.

### **3.5 Soziale Infrastruktur**

Das Plangebiet liegt am Rande des Walheimer Ortszentrums, wo sich verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden.

Im Unterschied zum bisherigen Standort auf der nördlichen Seite der Schleidener Straße ist der neue Marktstandort für Kinder und Jugendliche ohne Querung der stark befahrenen Schleidener Straße gefahrlos möglich.

#### **4. Umweltbelange**

Die im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchenden Themen werden nachfolgend einzeln betrachtet.

##### **4.1 Schutzgut Mensch**

Derzeit besteht aufgrund der hohen verkehrlichen Vorbelastung eine Belastung durch Straßenverkehrslärm für die angrenzenden Wohnnutzungen, da die bestehende Bebauung keinen geschlossenen Riegel mit schallabschirmender Wirkung bildet. Gewerbliche Vorbelastungen bestehen durch die ARAL-Tankstelle und ehemals durch den Kfz-Verkehr des Autohauses mit seinen offenen Stellplätzen im rückwärtigen Bereich.

Die Nachbarschaft der angrenzenden Wohnbebauung an der Schleidener Straße, in der Sackgasse Im Winkel, der Senkestraße und der Montebourgstraße ist vor Lärm und Abgasen (Haustechnik und Kfz-Verkehr) des Vorhabens zu schützen. Hier ist ein gutachterlicher Nachweis erforderlich, dass schutzwürdige Anwohner\*innen durch das Projekt (Nutzungen, Verkehr) nicht beeinträchtigt werden.

Eine schalltechnische Ersteinschätzung<sup>3</sup> zeigte erste Ausbreitungsberechnungen für die ursprüngliche Planung mit einer offenen Erschließung der Kundenstellplätze. Daraus wurden Empfehlungen abgeleitet, die in der nun vorliegenden Planung berücksichtigt wurden. Dies sind die Einhausung des Lieferbereichs und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer abgeschlossenen Tiefgarage. Außerdem bildet der nun geplante Baukörper eine geschlossene Straßenfront entlang der Schleidener Straße, so dass der heute bis an die Wohngebäude heranreichende Straßenverkehrslärm abgeschirmt wird; dies wird künftig zu ruhigeren Wohnverhältnissen beitragen.

Im weiteren Verfahren ist nun die neue Schallausbreitung des Straßenverkehrs sowie des Liefer- und Kundenverkehrs an ausgewählten Immissionsorten gutachterlich zu ermitteln. Außerdem wird die Belüftung der Tiefgarage – entweder als natürliche Lüftung mit Öffnungen oder mechanisch mit Führung der Abluft über Dach aus Schallschutzsicht geprüft. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde.

##### **4.2 Schutzgut Boden**

###### Schutzwürdige Böden

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden.

Die Wiedernutzung einer gewerblichen Brachfläche und dadurch die Schonung besonders wertvoller und schutzwürdiger Böden im Außenbereich ist als sehr positiv zu bewerten. Da das Gelände bereits nahezu vollständig versiegelt ist, wird durch kleinere Entsiegelungsmaßnahmen im künftigen Innenhof eine kleine Verbesserung bzgl. des Versiegelungsgrades erreicht. Im weiteren Verfahren wird die Versiegelungsbilanz ermittelt.

###### Altlasten/Bodenschutzrechtliche Bewertung

Die Flurstücke 1956 und 2436 im Süden des Plangebiets werden als Verdachtsfläche auf schädliche Bodenveränderungen unter der Kennzeichnung SBV 169 im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen (§ 5 LBodSchG) der Stadt Aachen geführt. Weiterhin konnte recherchiert werden, dass in einem Plan aus dem Jahre 1964 für das Flurstück 1956 ein Tank für Dieselkraftstoff von 25 m<sup>3</sup> Inhalt eingezeichnet ist. Die zugehörige Zapfsäule ist hierbei auf dem heutigen Flurstück 2436 eingezeichnet. Die vollständige Versiegelung des Grundstückes Schleidener Straße stellt derzeit eine temporäre

---

<sup>3</sup> GRANER + PARTNER, Schalltechnische Ersteinschätzung 2018

Sicherungsmaßnahme für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser dar, da ein Zutritt von Niederschlagswasser und damit ein weiterer Austrag von Schadstoffen weitgehend unterbunden wird. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch kann aufgrund der Versiegelung auch eine Gefährdung für die aktuelle Nutzung ausgeschlossen werden.

Für das Plangebiet liegt bereits eine Gefährdungsabschätzung und orientierende Bodenuntersuchung<sup>4</sup> vor, die Maßnahmen für vertiefende Untersuchungen in diesem Bereich aufführt. Im Rahmen der geplanten Umnutzung des Grundstückes ist eine großflächige Tiefgarage verbunden mit einem tiefreichenden Erdaushub vorgesehen, so dass von einer vollständigen Sanierung des belasteten Bereiches auszugehen ist. Entsiegelungsmaßnahmen dürfen erst mit Beginn der Sanierungsarbeiten erfolgen, um eine weitere Ausbreitung des Schadens durch Sickerwasser zu unterbinden. Die weiteren Schritte werden in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Wasserschutzbehörde durchgeführt.

Da der Boden eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen aufweist, wird der Bebauungsplan für das Flurstück 1956 eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB aufnehmen.

### **4.3 Schutzgut Wasser**

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet ca. fünf bis neun Meter, nach Südosten hin ansteigend. Ein Einbinden von Bauwerken ins Grundwasser ist damit nicht zu erwarten, da keine Unterkellerung vorgesehen ist und auch die Tiefgarage das vorhandene Gefälle ausnutzt.

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten. Es verlaufen keine oberirdischen Gewässer im oder in der Nähe des Plangeländes, so dass weder Gewässerrandstreifen berührt sind noch eine Hochwassergefahr besteht.

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Aachen (Abbildung 9) zeigt im Szenario 3 ‚extremes Ereignis‘ für den heutigen Zustand eine Wasseransammlung im westlichen Hofbereich mit Wasserhöhen bis zu 1 m. In der Montebourgstraße sind des Weiteren höhere Fließgeschwindigkeiten zu erwarten.

---

<sup>4</sup> Kramm Ingenieure GmbH, Gefährdungsabschätzung - orientierende Bodenuntersuchung, 26.06.2024

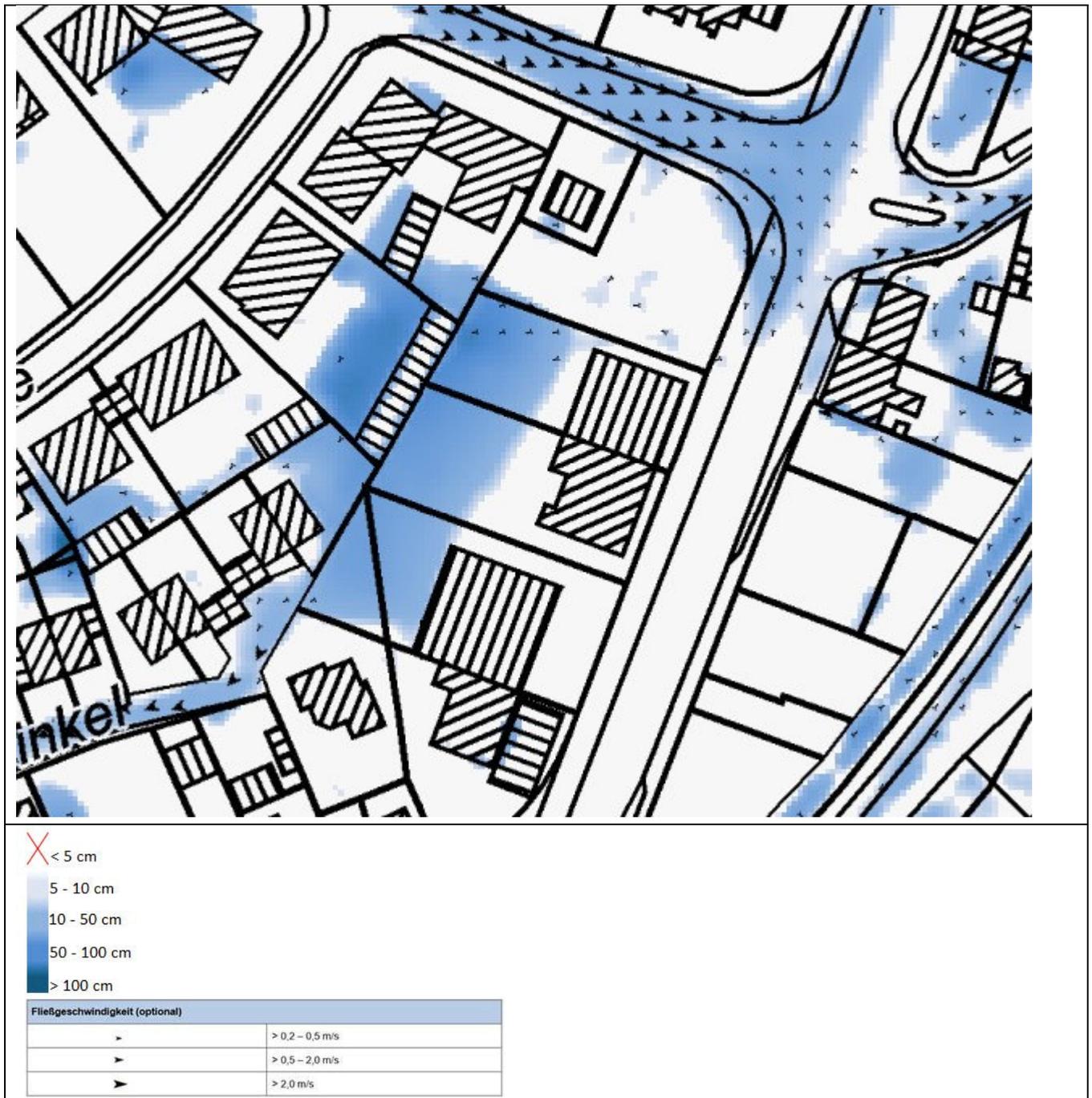


Abbildung 9: Starkregengefahrenkarte Stadt Aachen, Szenario 3 'extremes Ereignis'  
 Stadt Aachen, download 14.10.2024

Zum Schutz der Tiefgarage sind Maßnahmen erforderlich, um eine Flutung durch Starkregen zu vermeiden. Das begrünte Dach kann Regenwasser speichern und zeitverzögert abgeben, wodurch der Oberflächenwasserabfluss reduziert und das städtische Abwassersystem entlastet wird. Im weiteren Verfahren wird der Umfang der Retention entweder nur über die Begrünung oder über darunter liegende Retentionsboxen geprüft. Weitere Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung und Starkregenvorsorge (z. B. Mulden oder Zisternen) werden im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

#### 4.4 Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und die nicht überbauten Flächen sind nahezu vollständig versiegelt (ehemalige Stellplätze des Autohauses) oder geschottert. In einem Teilbereich der Schotterflächen, wo ein Höhenunterschied von rund

1 m durch steilere Böschungen abgefangen wird, hat sich in den letzten Jahren eine Ruderalvegetation mit Birken, Schmetterlingsflieder, Rankpflanzen und Krautvegetation entwickelt (siehe Abbildung 10). Es gibt keine Bäume, die unter den Schutz der Aachener Baumschutzsatzung fallen. Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes ist die ehemalige Pkw-Ausstellungsfläche vollflächig mit Betonsteinpflaster versiegelt, wenngleich auch hier eine erste Ruderalvegetation aufwächst.

Die Belange des Artenschutzes sind bei dem Abriss der Gebäude zu beachten. Hier wird vorab eine Begehung auf potenzielle Fledermausquartiere oder Niststätten Gebäude brütender Vogelarten erfolgen. Eine Artenschutzprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach Aussagen des Fachbereichs Klima und Umwelt nicht erforderlich.



Abbildung 10: Ruderalvegetation im Böschungsbereich (links) und auf den ehemaligen Stellplätzen (rechts)  
Fotos BKR Aachen 2022, 2024

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird die Ruderalvegetation gerodet, wobei die Beschränkung der Rodungszeiten auf den Winter berücksichtigt werden. Im Bereich der ehemaligen Stellplätze wird ein begrünter Innenhof entstehen. Zum aktuellen Zeitpunkt ist die künftige Gestaltung noch offen, da hier u. a. Aspekte der Starkregenvorsorge zu beachten sind. Es ist absehbar, dass hier Flächen entsiegelt werden, wobei eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit voraussichtlich nicht möglich ist. Davon abhängig sind auch mögliche Pflanzmaßnahmen mit Gehölzen und Bäumen in der allseits umbauten Troglage des Innenhofes. Die zum Innenhof liegende Fassade der Tiefgarage soll mit Rankpflanzen begrünt werden.

Eine Teilfläche zur Montebourgstraße soll für eine kleine Außengastronomie des in den Markt integrierten Cafés gestaltet und daher überwiegend versiegelt werden. Hier soll mindestens ein Laubbaum als schattenspendendes und den Platz belebendes Element mit einer ausreichend großen Baumscheibe gepflanzt werden.

Die Dächer werden als extensive Retentions Gründächer ausgelegt.

Im Ergebnis wird sich der Grünanteil im Plangebiet im Vergleich zur bisherigen Nutzung des Autohauses erhöhen.

#### 4.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet liegt im ländlich geprägten Süden des Stadtgebietes mit guten Durchlüftungsverhältnissen und daher außerhalb des klimatisch-lufthygienisch besonders belasteten Talkessels der Aachener Innenstadt. Zudem bringen die talbezogene Kaltluftentstehung und der Kaltluftdurchzug im Indetal eine merkliche klimatische und auch lufthygienische Entlastung. Die lufthygienische Situation kann daher als sehr zufriedenstellend bewertet werden, zumal die stark befahrene Schleidener Straße keine geschlossene Straßenrandbebauung aufweist. Klimatisch nachteilig ist im Plangebiet der hohe Überbauungs- und Versiegelungsgrad ohne Grünanteil, abgesehen von der erst in den letzten Jahren aufkommenden Ruderalvegetation.

Die relevanten Luftschadstoffgrenzwerte werden auch mit zusätzlichen Kfz-Verkehren deutlich unterschritten.

Die energetische Versorgung mit Luftwärmepumpen, Photovoltaikanlagen auf den Dächern, Dach- und teilweise Fassadenbegrünung sowie auch die Wahl ressourcenschonender Materialien mit Holzhybridbauweise und Holzfassade bzw. hellen Fassaden tragen zu einer Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf das lokale und auch globale Klima bei. Mit der gewählten Holz-Hybrid-Bauweise kann der Anteil der grauen Emissionen im Gebäudebau begrenzt werden. Ein Teil der Kundenstellplätze wird mit E-Ladestationen ausgerüstet.

Im weiteren Verfahren wird die Belüftung der Tiefgarage gutachterlich geklärt. Voraussichtlich ist eine natürliche Lüftung machbar, wenn dies aus Schallschutz- und lufthygienischer Sicht keine nachteiligen Auswirkungen hervorruft.

Die Fassadengestaltung vermeidet die für Lebensmittelmärkte oft üblichen großflächigen Glasflächen. Dadurch kann eine störende oder gefährdende Blendwirkung auf umliegende Bereiche, insbesondere der Wohnbebauung und der Straße minimiert werden. Für die notwendige Außenbeleuchtung wird eine Farbtemperatur von max. 3000 K gewählt.

#### **4.6 Schutzgut Landschaft**

Das Ortsbild bietet derzeit ein sehr heterogenes Bild mit unterschiedlichen Nutzungen, Baulücken, Brachen, isoliert stehenden Gebäuden und einem sanierungsbedürftigen Straßenzustand. Städtebauliche Elemente, die auf die Ortsmitte Walheims hinweisen, fehlen.

Die Neubebauung des Areals führt zu einer städtebaulichen Aufwertung dieses diffus bebauten näheren Umfelds. Die durch den Neubau klar definierten Raumkanten entlang der Schleider Straße und der Montebourgstraße tragen hierzu im Wesentlichen bei. Durch eine Differenzierung in der Höhenentwicklung wird die Körnung der zumeist kleinteiligen Nachbarbebauung aufgenommen. An der Ecke Schleidener Straße / Montebourgstraße entsteht ein Hochpunkt, der eine klare Adresse für den Markt und die Bäckerei mit Café bietet. Am südlichen Gebäudeabschluss wird eine Überhöhung in Form einer Technik-einhausung vorgesehen. Dadurch wird die Straßenansicht frei von technischen Aufbauten gestaltet und der südliche Hochpunkt gliedert den ansonsten eingeschossigen langgestreckten Bau des Marktes. Das neue Gebäude schließt unmittelbar als Grenzbebauung an das Gebäude der Tankstelle an, so wie auch aktuell die Gebäude des Autohauses. Im Übergang zum eingeschossigen Gebäude an der Montebourgstraße springen die Fassade und auch die Tiefgaragenausfahrt etwas zurück, um hier einen verträglichen Übergang zu bieten.

#### **4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet sind als Sachgüter ohne relevante Bedeutung zu werten.

Das auf der gegenüberliegenden Seite der Schleidener Straße liegende zweigeschossige Gebäude Schleidener Straße 139 steht unter Denkmalschutz. Regionaltypisch und charakteristisch sind das Mauerwerk aus Bruchstein, die Blausteineinfassungen der Fenster und niedrige Deckenhöhen.

Bereits das angrenzende Gebäude überragt das Baudenkmal etwa um ein Drittel der Gebäudehöhe bei gleicher Geschossigkeit. Auch die Wohngebäude jüngeren Datums sind mit ihren zwei Geschossen deutlich höher als der historische Bau.



Abbildung 11: *Denkmalgeschütztes Gebäude (links) an der Schleidener Straße*  
*Foto BKR Aachen 2024*

## 5. Klimaschutz- und Klimaanpassung

Die Überprüfung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelangen wurden anhand einer Klimacheckliste durchgeführt. Hier sind die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sowie die Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf Basis der zum aktuellen frühen Planungsstand vorliegenden Informationen zusammengestellt.

Das Ergebnis zur Planungsphase 1 als generelle Einschätzung der Fläche und als Planungsvoraussetzung weist außer der potenziellen Gefährdung durch Starkregen keine weiteren relevanten Gefährdungen oder Nachteile mit Blick auf die klimarelevanten Aspekte auf.

Das Ergebnis zur Planungsphase 2 mit der Betrachtung des städtebaulichen Vorentwurfs zeigt als positive Faktoren die Wiedernutzung einer Gewerbebrache sowie die teilweise Entsiegelung und Begrünung des heute zu fast 100% versiegelten und gewerblich genutzten Gebiets auf. Auch wenn kein förmlicher Wettbewerb durchgeführt wurde, wurde für das Vorhaben ein studentischer Wettbewerb veranstaltet und es fand eine intensive Qualitätsbegleitung des Vorhabens statt. Aufgrund der potenziellen Gefährdung durch Starkregen kommt der Vorsorge und dem Umgang mit Niederschlagsereignissen eine besondere Bedeutung zu.

Da das Plangebiet nicht im Aachener Talkessel liegt, sind aus dem FNP AACHEN\*2030 keine klimarelevanten Vorgaben zu beachten.

## 6. Plandaten

Die Angaben beziehen sich auf den Vorabzug des Architekturkonzepts, Stand 18.10.2024.

| <b>Nutzung</b>            | <b>Fläche</b>        |
|---------------------------|----------------------|
| Geltungsbereich           | 4.565 m <sup>2</sup> |
| Sondergebiet              | 4.565 m <sup>2</sup> |
| Verkaufsfläche            | 1.750 m <sup>2</sup> |
| Café / Backshop           | 120 m <sup>2</sup>   |
| Überbaute Fläche          | 3.213 m <sup>2</sup> |
| Terrasse Außengastronomie | 96 m <sup>2</sup>    |
| Innenhof                  | 764 m <sup>2</sup>   |
| Stellplätze in der TG     | 85                   |

## 7. Durchführungsvertrag

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag beigelegt, der die Umsetzung des im Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegten Planung verbindlich regelt.