Die Oberbürgermeisterin

stadt aachen

Vorlagenummer: FB 68/0198/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 11.04.2025

Campus West - aktueller Sachstand

Vorlageart: Kenntnisnahme
Federführende Dienststelle: FB 68 - Mobilität und Verkehr
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: DEZ III, FB 68/500

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
01.07.2025	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Kenntnisnahme
02.07.2025	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Kenntnisnahme
02.07.2025	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Kenntnisnahme
03.07.2025	Planungsausschuss	Kenntnisnahme
10.07.2025	Mobilitätsausschuss	Kenntnisnahme

Erläuterungen:

Bebauungsplan

Mit Urteil vom 05.12.2024 hat das OVG (Oberverwaltungsgericht Münster) den Bebauungsplan Nr. 923 - Campus West - für unwirksam erklärt. Ausschlaggebend hierfür sei ein Fehler im Verfahren (formeller Fehler) und ein inhaltlicher Fehler (materieller Fehler). Die Revision wurde nicht zugelassen, dagegen hat die Stadt Aachen Beschwerde eingereicht.

Die vom OVG festgestellten Fehler bezogen sich zum einen auf die zum Satzungsbeschluss aufgenommene Zulässigkeit von Parkhäusern im Sondergebiet SO5. Dies hätte eine erneute Offenlage erfordert.
Der weiterhin festgestellte materielle Fehler bezog sich auf die Regelungen zum Lärmschutz. Die Festsetzung von Lärmkontingenten auf Flächen mit mehreren Flurstücken sei ein "beachtlicher Mangel“, sie eröffne die Möglichkeit eines sogenannten Windhundrennens. Das Gericht bezieht diesen Mangel auf das festgesetzte Gewerbegebiet und das Sondergebiet SO2.

Auch wenn eine Beschwerde eingereicht wurde, prüft die Verwaltung für den Fall einer Ablehnung, welche Maßnahmen zur Behebung der vom OVG festgestellten Fehler erforderlich sind. Grundsätzlich bietet das Baugesetzbuch auf Grundlage des § 214 (4) die Möglichkeit, dass ein Bebauungsplan „durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden kann“.

Stand der Planung

Die Planung für das Projekt Campus West erfolgt in zwei separaten Bauabschnitten. Die Entwurfsplanung für den 1. Bauabschnitt – die Campuserschließung – wurde im August 2024 abgeschlossen. Der Abschluss der Entwurfsplanung des 2. Bauabschnittes – der Nordanbindung – ist schon im Jahr 2021 erfolgt.

Mit Beendigung der Entwurfsplanung sind in großen Teilen die planerischen Festlegungen im Projekt erfolgt und es startet die Phase in der mit der Ausführungsplanung die Detailplanung beginnt. Die hierfür erforderlichen Schritte werden im nachfolgenden Sachstandsbericht erläutert.

1. Ausbaustufe

Die 1. Ausbaustufe wird unter den Prämissen geplant, dass

1) die Ver- bzw. Entsorgungsinfrastruktur komplett errichtet werden (das heißt bei der Errichtung der Entwässerungsanlagen nicht zwischen Erst- und Endausbau unterschieden wird),
2) die ordnungsgemäße Entwässerung der Straßenoberfläche jederzeit gewährleistet sein muss,
3) mindestens die Verkehrsflächen herzustellen sind, welche für die Erschließung und Errichtung der Hochbauflächen erforderlich sind.
   Diese 1. Ausbaustufe stellt damit nicht den endgültigen Zustand von Campus West dar, sondern soll die schrittweise Entwicklung des Gebietes ermöglichen und dient des Weiteren der Optimierung der Bauprozesse.

Die 1. Ausbaustufe beinhaltet die folgenden Anpassungen zur Entwurfsplanung (zuletzt vorgestellt am 16.05.2024 mit der Vorlage Fb 68/0003/WP18):

- Überarbeitung der Grünplanung: Zurückstellen der Staudenpflanzungen entlang des Campus Bandes und in Teilflächen des Kongressplatzes, stattdessen Begrünung mit Blühpflanzen
- Zurückstellen der finalen Asphalt-Deckschichten im bahnparallelen Weg und den Stichstraßen, um Beschädigungen daran während der Hochbau-Bauphase zu vermeiden bzw. reduzieren
- Zurückstellen der beiden Grünfugen

Überarbeitung Grünplanung

Die zunächst geplanten umfassenden Staudenpflanzungen werden in der 1. Ausbaustufe durch (einfache) Blühflächen ersetzt. Hierzu werden entlang des Campus Bandes auf beiden Seiten die Grünflächen als Blühwiesen eingesät. Im Rahmen des Ausbaufortschritts des Hochbaus soll das Straßenbegleitgrün sukzessive durch höherwertige Pflanzungen (z.B. Staudenmischung) ersetzt werden. Durch diese schrittweise Bepflanzung soll verhindert werden, dass in Bereichen, in denen noch eine hohe Bautätigkeit zu erwarten ist, die hochwertigen Pflanzungen häufig beschädigt oder zerstört werden. Auch die Modulflächen werden in der 1. Ausbaustufe der Erschließung zunächst als Grünflächen mit einer Wiesenmischung angesät. Im zweiten Schritt sollen die Flächen mit konkreten Nutzungen entsprechend dem Auswahlkatalog aus dem Gestaltungshandbuch belegt werden (z.B.

Erholungs-, Spiel- oder Außengastronomieflächen). Zu diesem Zeitpunkt werden dann auch die Heckenpflanzungen erfolgen.

Neben dem Straßenbegleitgrün erfolgt auch am „Kongressplatz“ als südliches Entree des Plangebietes eine schrittweise Umsetzung der Grünplanung. Um einen ansprechenden Eingang in das Areal Campus West zu generieren, werden Staudenpflanzungen die Außenkanten des Platzes prägen. Größere Flächen im Inneren werden künftig als Rasenflächen hergestellt und bieten damit mehr Aufenthaltsbereiche auf den baumbestandenen Grünflächen des Platzes.

Erstausbau bahnparalleler Weg und Stichstraßen

Um Beschädigung von Borden und Rinnen während der an die 1. Ausbaustufe anschließenden Hochbautätigkeiten weitgehend zu vermeiden, soll über die gesamte Breite des Bahnparallelen Weges inkl. dessen Nebenanlagen die Straßenoberfläche als robuste und kostengünstig Asphalt-Tragdeckschicht hergestellt werden. Die Straßenentwässerung erfolgt über den zu dem Zeitpunkt dort schon hergestellten Kanal und die Straßenabläufe. Auch der Tiefbordstein zur Abgrenzung der Cluster-Flächen und die Befestigung der Liefer-/Ladezone (Bord- und Rinnenanlage) wird erst zu einem späteren Zeitpunkt bei weitestgehend abgeschlossenen Hochbautätigkeiten errichtet.

Analog zum Bahnparallelen Weg werden die Stichstraßen (1-3) zunächst eine Oberfläche aus einer Asphalt-Tragdeckschicht erhalten.
Die Nebenanlagen und Randeinfassungen (Rinne, Borde) auf der westlichen, sowie die Baumbeete und Stellplätze auf der östlichen Straßenseite werden bereits mit der 1. Ausbaustufe final hergestellt.

Zurückstellen der Grünfugen

Die nördliche Fuge 1 wird zunächst als Grünfläche ohne Wegeverbindung hergestellt. Der aktuell bestehende Baumbestand soll weitgehend erhalten bleiben. Die südliche Fuge 2 ist aktuell mit einem Gebäude des BLB bebaut. Ein Rückbau kann erst mit Beendigung des laufenden Mietvertrages erfolgen.

Mit der schrittweisen Bebauung und Entwicklung des Clusterflächen „Campus West“ werden die Fugen in ihrer, als Wegeverbindung angedachten Funktion, mit der geplanten Treppenanlage hergestellt.

Kampfmittel

Es wurde eine detaillierte Luftbildauswertung durchgeführt. Aufgrund von massiven Geländeaufschüttungen im gesamten Planungsgebiet werden sonst, häufig durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) angeordnete Flächensondierung, möglicherweise keine aussagekräftigen Ergebnisse liefern. Hierzu wurde beim KBD eine sogenannte Expertise angefragt, welche die weitere Vorgehensweise beschreiben soll. Gegebenenfalls werden dazu weitere Schritte, wie beispielsweise Gutachten oder weitergehende Erkundungsmaßnahmen beauftragt werden. Aufgrund der Größe und der Baugrundanforderungen des Gebietes ist zu erwarten, dass der KBD schlussendlich eine baubegleitende Kampfmitteluntersuchung während der eigentlichen Tiefbauarbeiten vorschreibt. Verzögerungen im Bauablauf bei evtl. anzutreffenden Kampfmittelfunden werden pauschaliert in der geschätzten Bauzeit Berücksichtigung finden müssen.

Projektsteuerung

Für die Begleitung der Ausschreibung und der Bauphasen beider Bauabschnitte – Campus Band und Nordanbindung inkl. Mathieustraße - soll ein externer Projektsteuerer beauftragt werden. Die Vergabe dieser Projektsteuerungsleistung erfolgt über eine EU-weite Ausschreibung, sobald die finanziellen Mittel hierfür freigegeben sind. Bisher hat das Planungsbüro IG Nacken mbH im Rahmen einer Nachtragsvereinbarung in Teilen die Aufgaben der Projektsteuerung übernommen.

Zeit- und Meilensteinplan

Die Entwurfsplanung wurde im August 2024 fertiggestellt. Aufgrund ergangenen Urteils zum Bebauungsplan und den damit einhergehenden Abstimmungsbedarfen zum weiteren Fortgang des Projektes innerhalb der Verwaltung zusammen mit der Campus GmbH konnte die Ausführungsplanung nicht wie ursprünglich geplant, unmittelbar anschließend an die Entwurfsplanung beauftragt werden. Es entstand eine Verzögerung von rd. 5 Monaten.
Nun ist vorgesehen, dass mit Fertigstellung der Ausführungsplanung Anfang 2026 die Ausschreibung der Tiefbauleistungen erfolgt und im Anschluss mit dem Bau der 1. Ausbaustufe der Campuserschließungsmaßnahme begonnen werden kann.

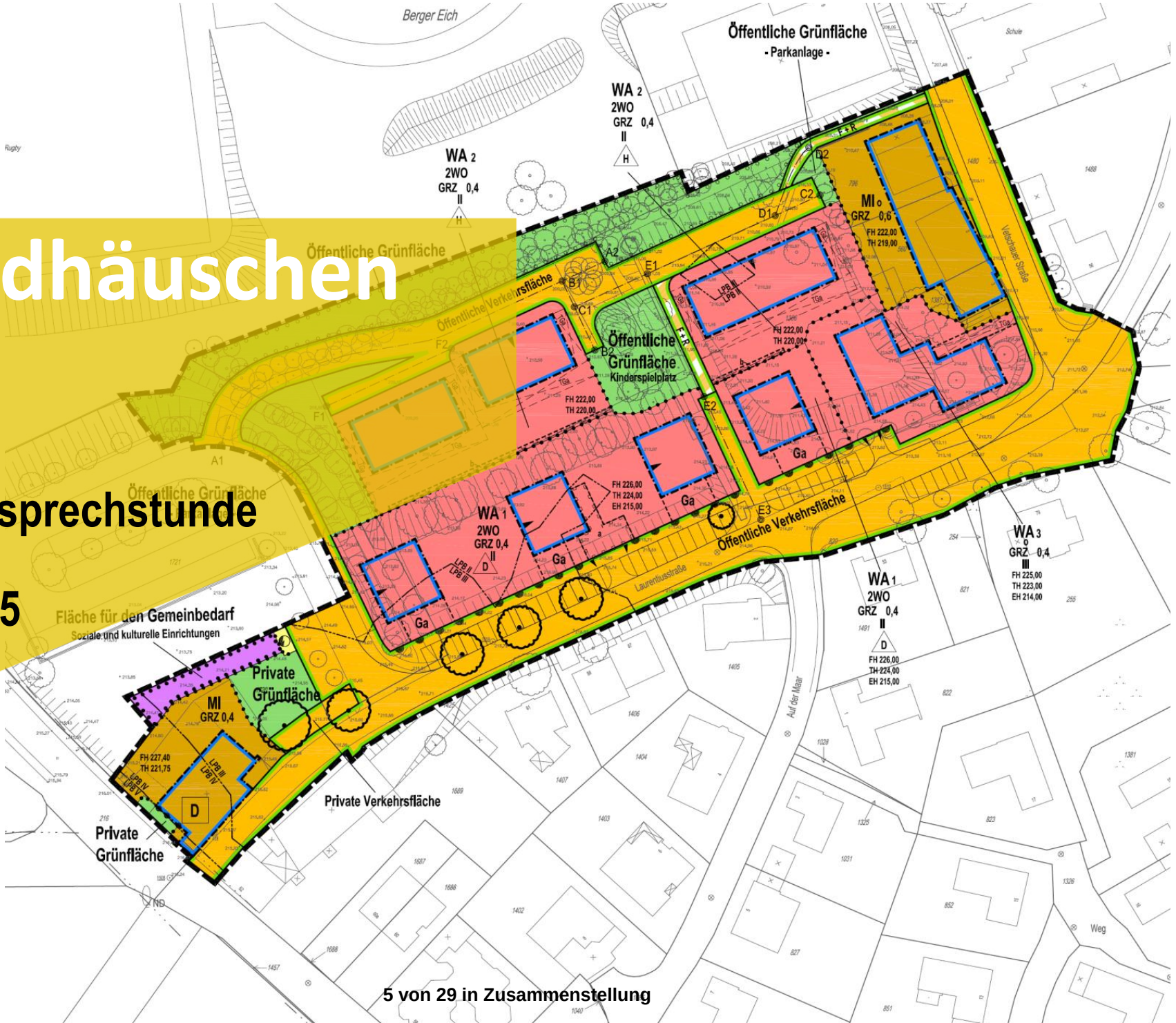
Voraussetzung für diese Ausschreibung der Maßnahme ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Demzufolge kann es anhängig von Verfahren zur Heilung des Bebauungsplans beim nun angedachten Zeitplan erneut zu Anpassungen kommen.

Anlage/n:
Keine

Sandhäuschen

Bürgersprechstunde

8.5.2025



Themenübersicht

Bürgersprechstunde 8.5.2025

- B-Plan und bisheriger Ausbauplanung

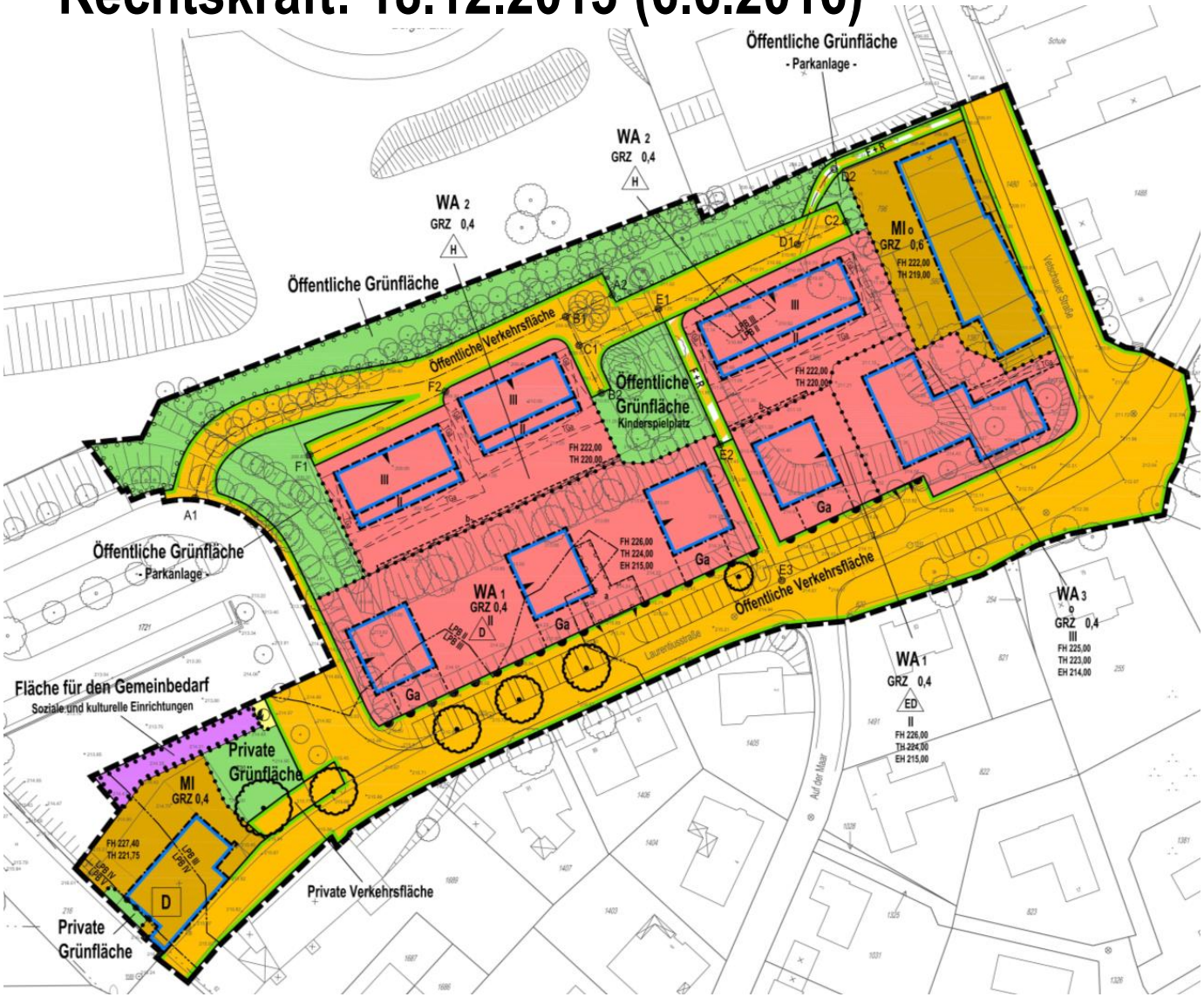
- Umgang mit den bisher geplanten Parkplätze
- Elternhaltestelle
- Müllabfuhr
- Mistweg
- Spielplatz
- Mulde
- Bäume vor Hausnr. 62
- Anfahrbarkeit Hausnr. 4
- Zeitplanung

stadt aachen

B-Plan 940 Sandhäuschen (940.I)

Aufstellungsbeschluss: 18.9.2013 (6.4.2016)

Rechtskraft: 18.12.2013 (6.6.2016)



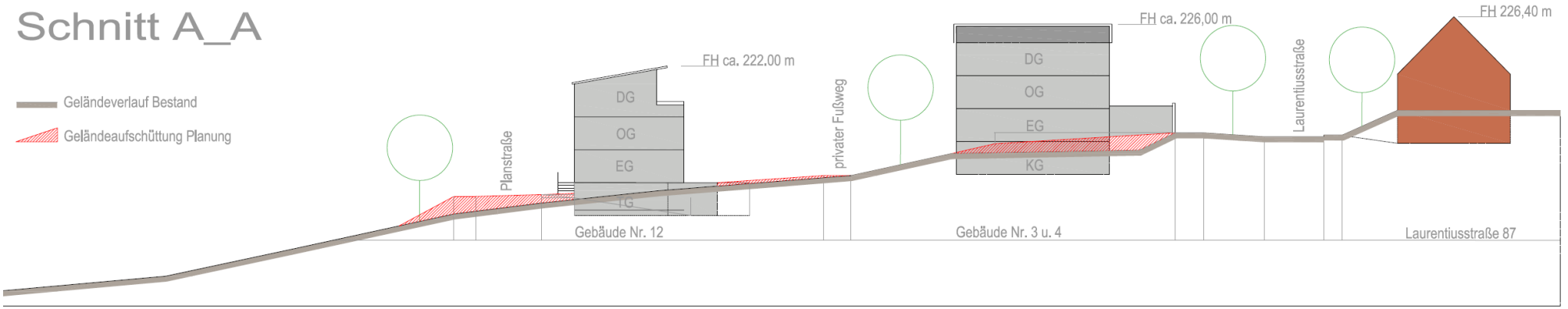
I. Festsetzungen

	Räumlicher Geltungsbereich - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitsignatur (schwarze Blöcke)
WA 1 - 3	Allgemeines Wohngebiet Siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 5
MI	Mischgebiet
GRZ 0.4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
o	offene Bauweise
H	nur Hausgruppen zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
TH 219,00	Max. Traufhöhe in Meter über NHN
FH 222,00	Max. Firsthöhe in Meter über NHN
EH 215,00	Max. Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über NHN
	Nutzungsgrenze
	Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
	Nutzungsgrenze gleichzeitig Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)
	Flächenbegrenzungslinie (nähere Bezeichnung der Fläche siehe Angabe im Plan)
oben unten	Neigungsrichtung des Pultdaches
	Verkehrsfläche
F+R	öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
	Straßenbegrenzungslinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (grün)
	Einfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Grünfläche
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Gewässern
	Fläche für den Gemeinbedarf
	Versorgungsfläche (Elektrizität)
a	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
b	Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
	Zu erhaltender Baum
Ga	Garagen/ Carport
TGa	Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche
LPB III LPB IV	Grenze Lärmpegelbereiche (LPB) siehe schriftliche Festsetzungen Nr. 5
◎ A	Profilpunkt
	Fahrbahnachse

stadt aachen

B-Plan 940 Sandhäuschen

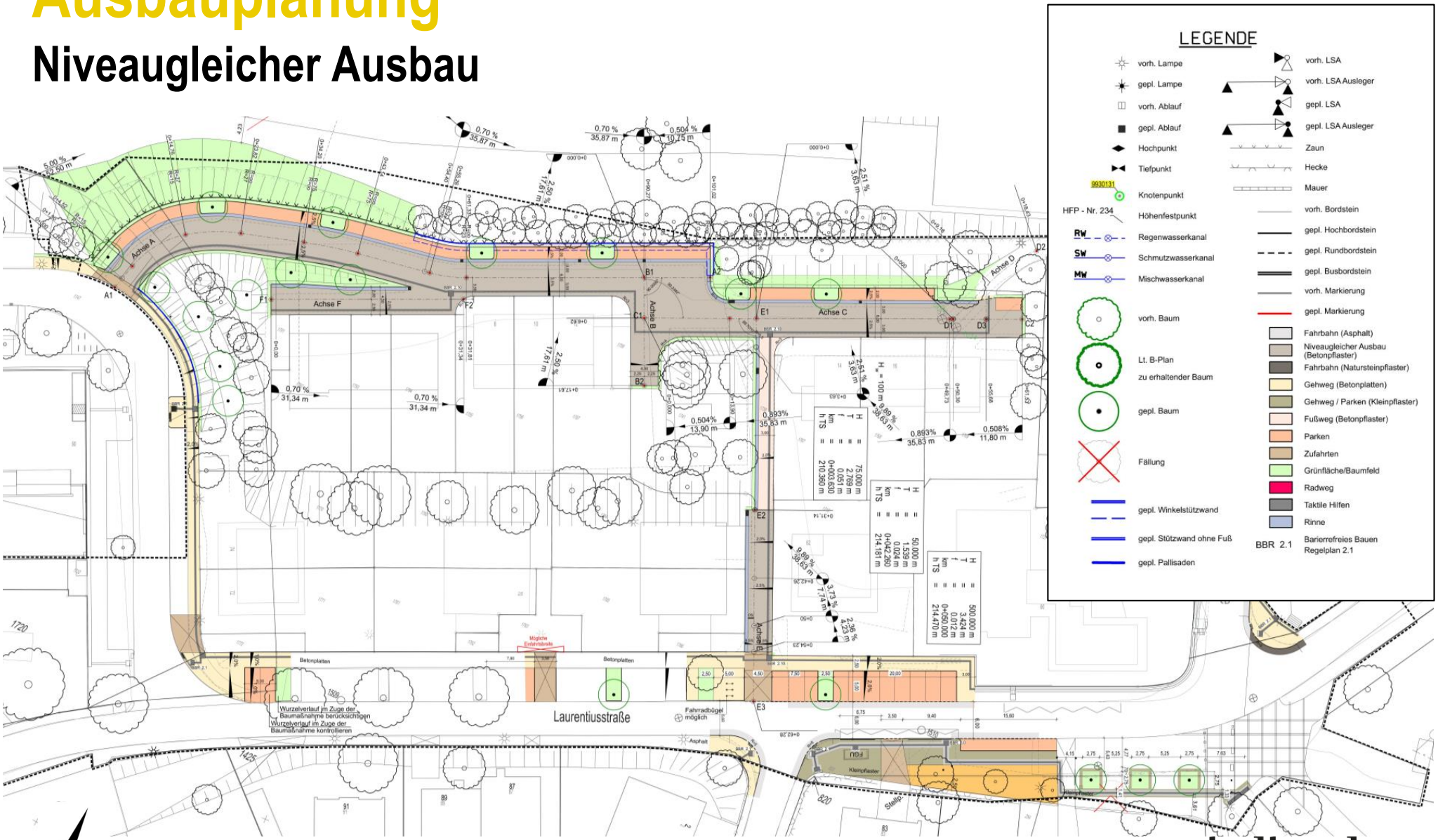
Schnitt A_A



stadt aachen

Ausbauplanung

Niveaugleicher Ausbau

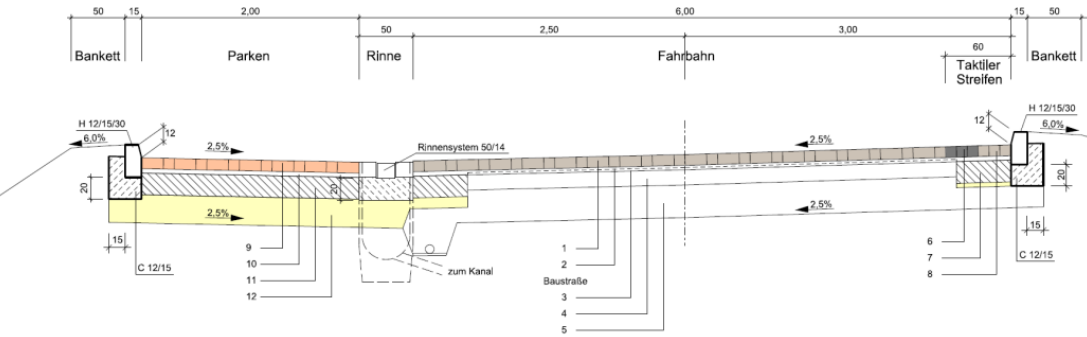


stadt aachen

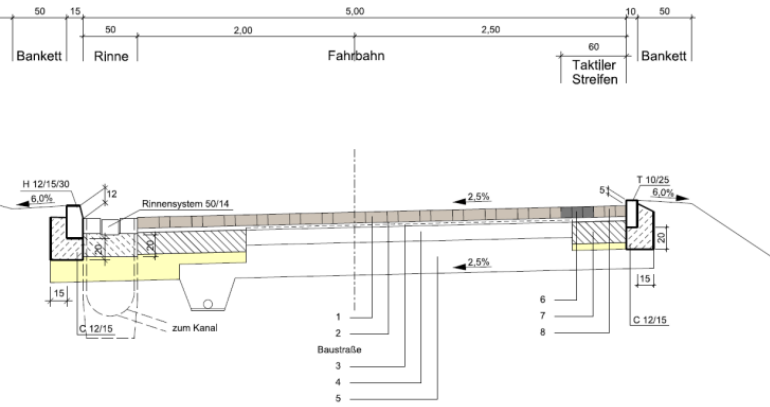
Ausbauplanung

Regelquerschnitt

Achse A Station 0+33,83



Achse F Station 0+4,50



Fahrbahn RStO 12, Zeile 7, Belastungsklasse 1,8

1	10 cm	Betonsteinpflaster 10/20 grau, Ellbogenverband
2	3-5 cm	Brechsand-Splittgemisch 0/5
3	2 cm	Asphaltbeton (wird abgefräßt bei Ausbau Fahrbahn)
4	14 cm	Asphalttragschicht
5	30 cm	Frostschutzschicht 0/45
	60 cm	gesamt

6	10 cm	Betonrippenstein 10/20 anthrazit, Längsverband
7	20 cm	Drainbeton
8	10 cm	Betonsteinpflaster 10/20 grau, Längsverband

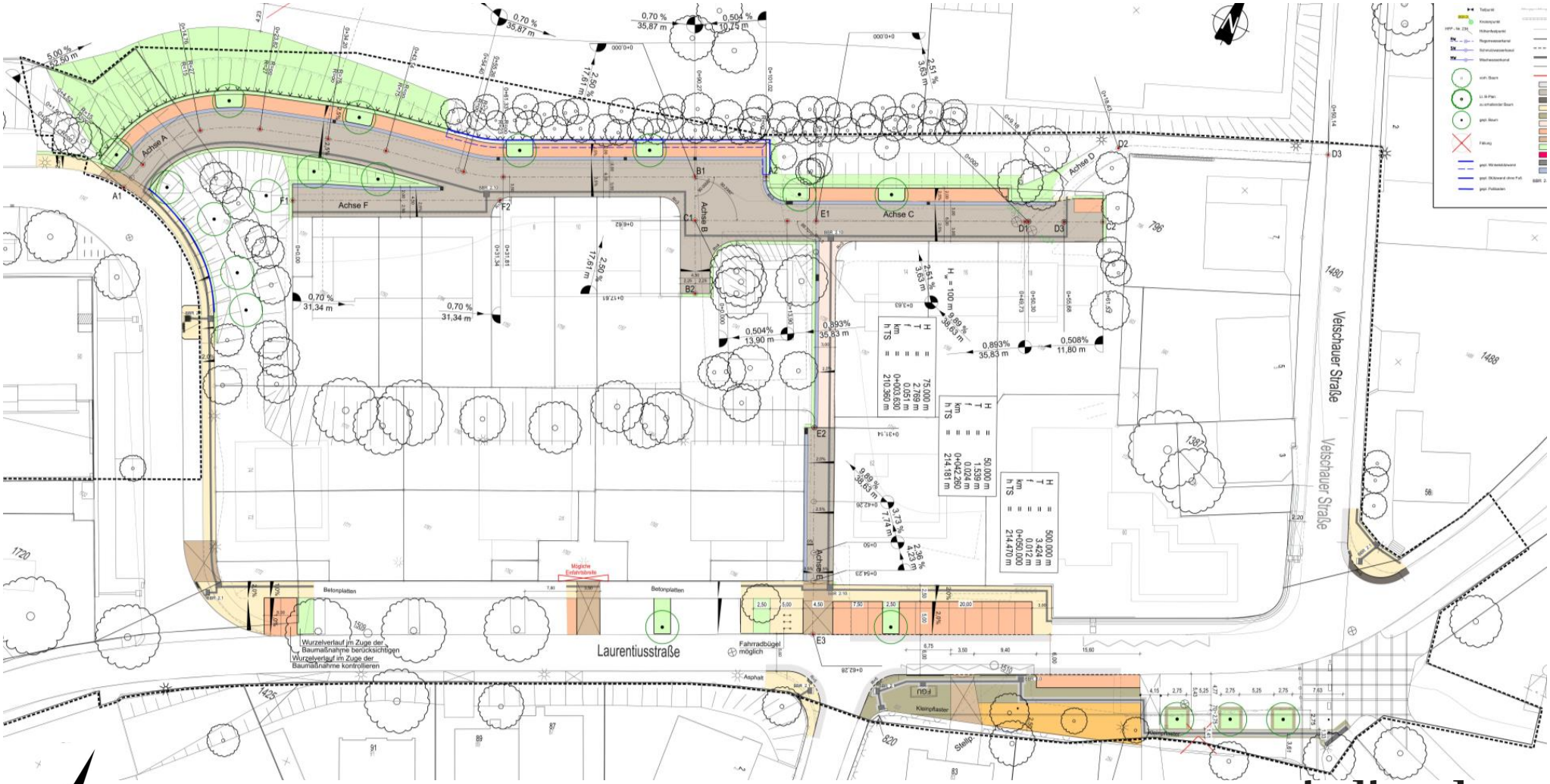
Parken

9	10 cm	Betonsteinpflaster 10/20 grau, Ellbogenverband
10	3-5 cm	Brechsand-Splittgemisch 0/5
11	20 cm	hydr. geb. Tragschicht 0/45
12	26 cm	Frostschutzschicht 0/45
	60 cm	gesamt

stadt aachen

Ausbauplanung

Ruhender Verkehr



Begründung Bebauungsplan Nr. 940

Ausschnitt - Ruhender Verkehr

Ruhender Verkehr

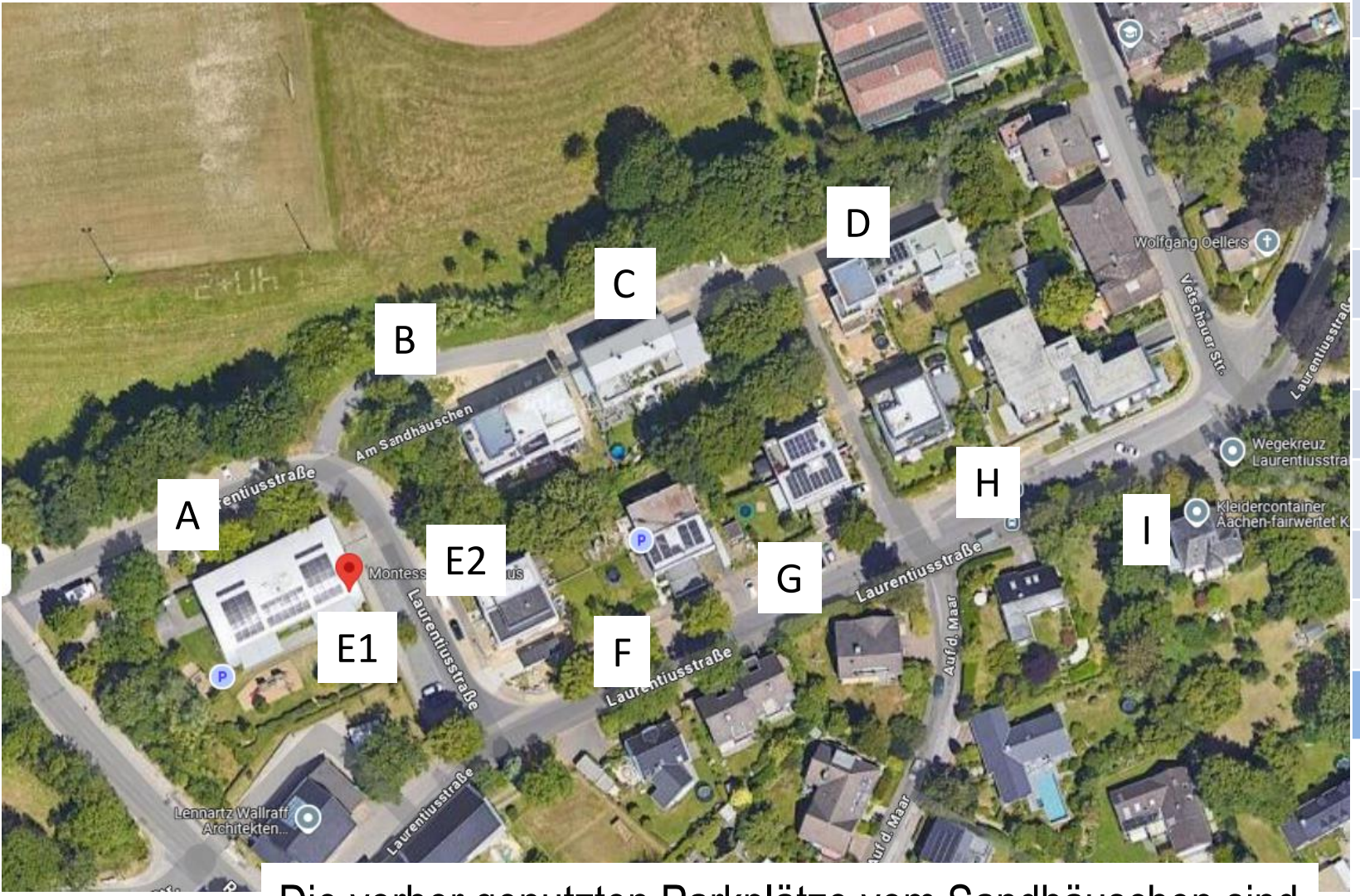
Verbunden mit dem langen Leerstand des Veranstaltungs- und Gastronomiebetriebes hat sich ein besonderes Nutzungsverhalten auf der großen Stellplatzanlage entwickelt. Die ehemals an den Gastronomiebetrieb "Sandhäuschen" gebundene Stellplatzanlage wird als allgemeiner Parkplatz genutzt. In Kombination mit den öffentlichen Parkplätzen an der Laurentiusstraße und an der Verkehrsumfahrung wird der Quartiersbereich durch diese Parkplatznutzung dominiert.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Anlage eines Wohngebietes unter Würdigung der Belange des ruhenden Verkehrs. Dabei soll der Bedarf der neuen Wohnnutzung ebenso berücksichtigt werden wie auch die Beibehaltung einer großen Zahl öffentlicher Parkplatzflächen.

Ca. 70 Parkplätze

Parkplätze

Vorher – Geplant 2013



Bereich	Vorher	Ausführungs-beschluss von 2013
A	38	38
B	0	10
C	0	6
D	0	5
E1	12	12
E2	7	5
F	10	12
G	13	8
H	0	11
I	8	11
Ges.	88	118

Bildquelle:Google

Die vorher genutzten Parkplätze vom Sandhäuschen sind nicht berücksichtigt worden (Folie 9)

Mobilitätsangebote

Prüfung

Prüfung, ob die neuen Anforderungen und Wünsche an die Mobilität im Gebiet abgedeckt sind

- Fahrradbügel (ca. 2 Parkplätze): noch in Prüfung
- E-Ladeparkplätze: 4 Parkplätze sind vorgesehen
- E-Tretroller Parkplätze (1 Parkplatz): noch in Prüfung
- Car-Sharing (2 Parkplätze): noch in Prüfung
- Stadtgestalterische Elemente (ca. 1 Parkplatz): noch in Prüfung

aachenbewegt.de

➢ Dies kann zur <u>Reduzierung von ca. 10 Parkplätze</u> führen

stadt aachen

B-Plan 940 Sandhäuschen

Prüfung

- **Die Öffentlichkeit hat auf Grund der Lage die hohe Anzahl an Parkplätzen gefordert (Kirche, Friedhof, Familienzentrum, Grundschule)**

- **Das Zurückstellen von Parkplätzen steht nicht im Widerspruch zur im B-Plan festgelegten öffentlichen Verkehrsflächen.**

- **Wenn die Ausführungsplanung (13.11.2014 beschlossen) sich dementsprechend ändert, muss ein neuer Ausführungsbeschluss gefasst werden, um auch die Anwohnerbeiträge abrechnen zu können.**

stadt aachen

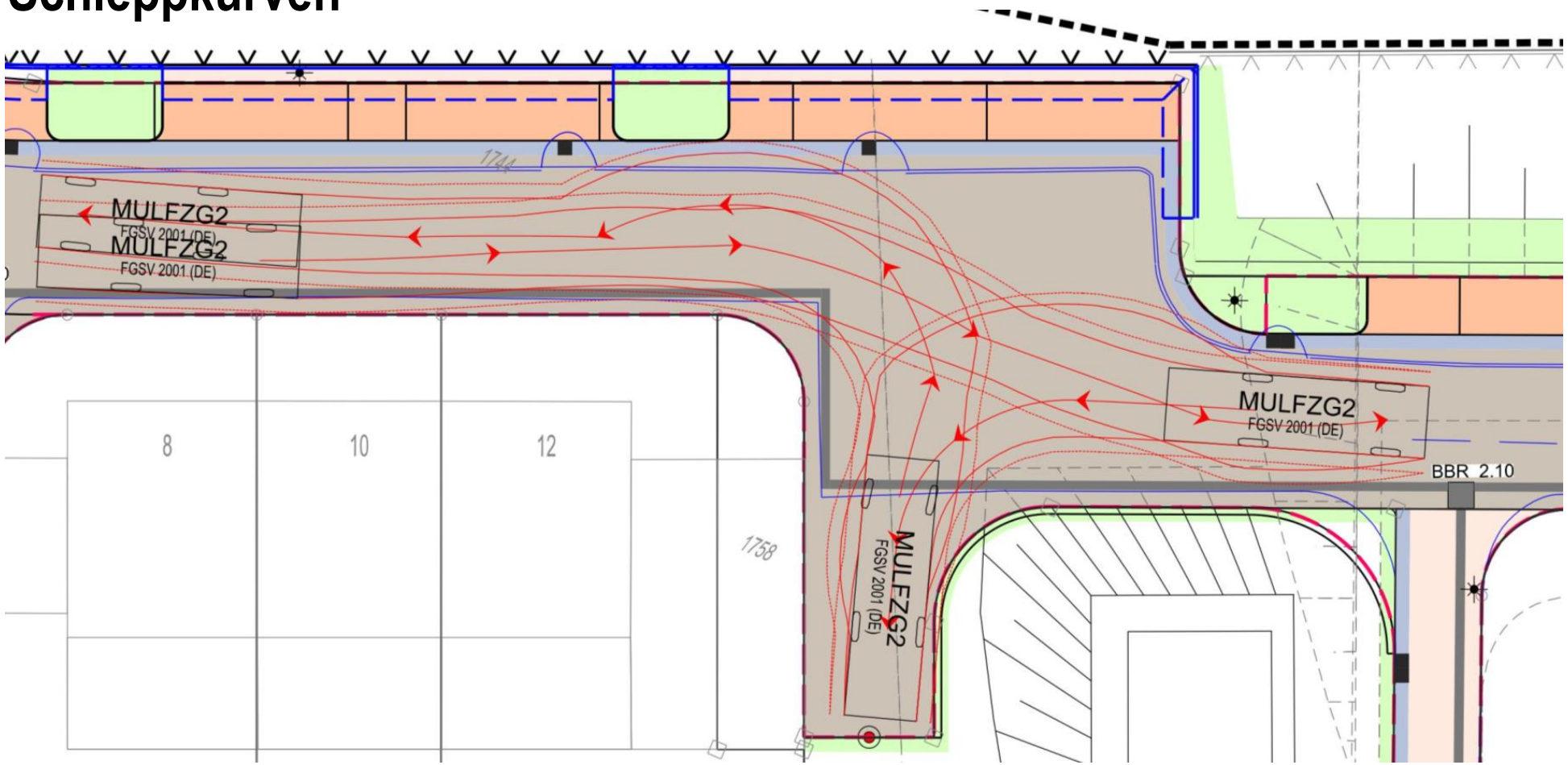
Elternhaltestelle

- Die Schule muss dies bei Frau Dr. Küpper (FB 68/200) beantragen.
- Dann wird mit der Schule und den Eltern ein Workshop gestartet

stadt aachen

Wendehammer Müllabfuhr

Schleppkurven

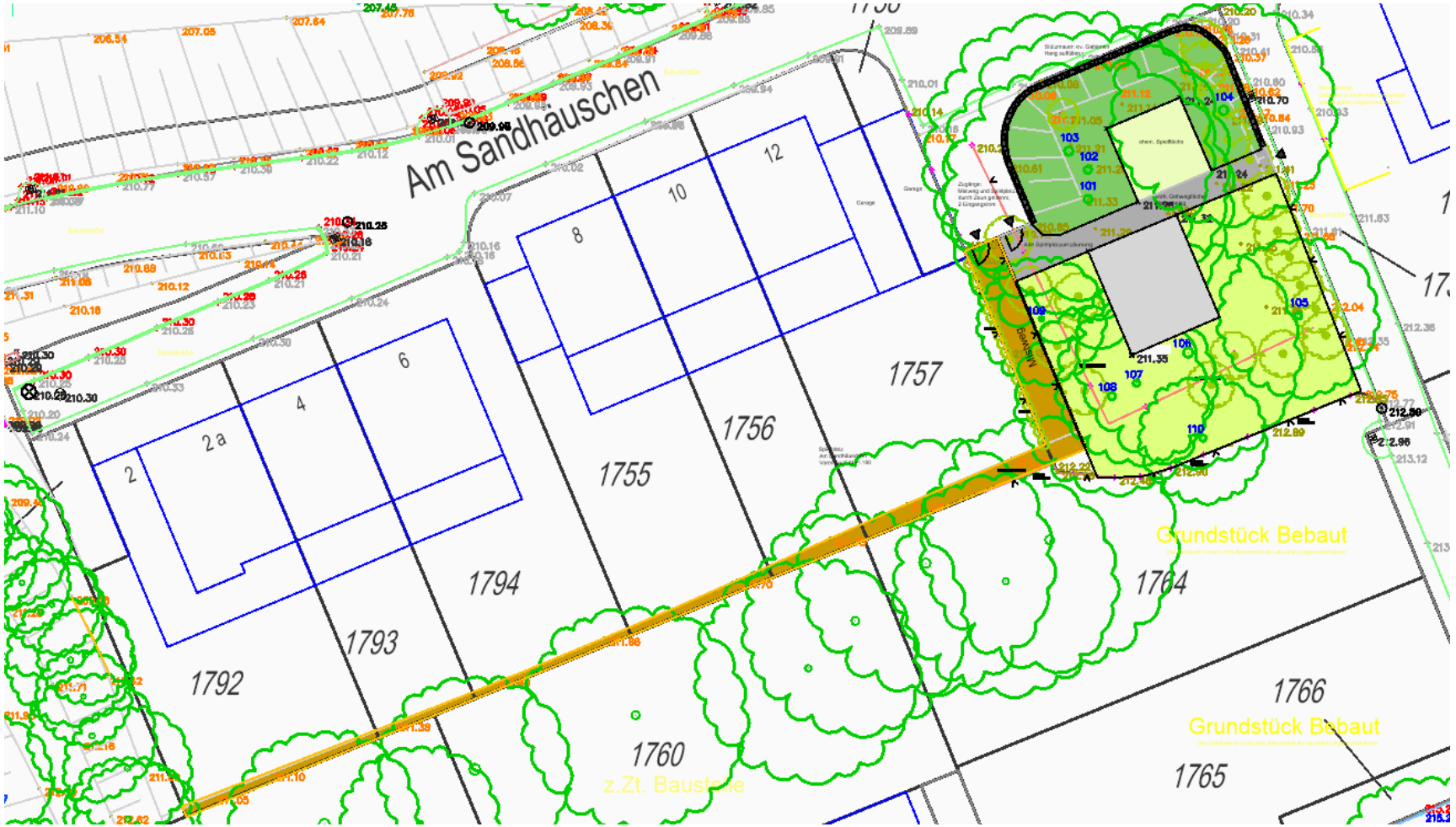


Ergebnis der Gefährdungsbeurteilung der Müllabfuhr:

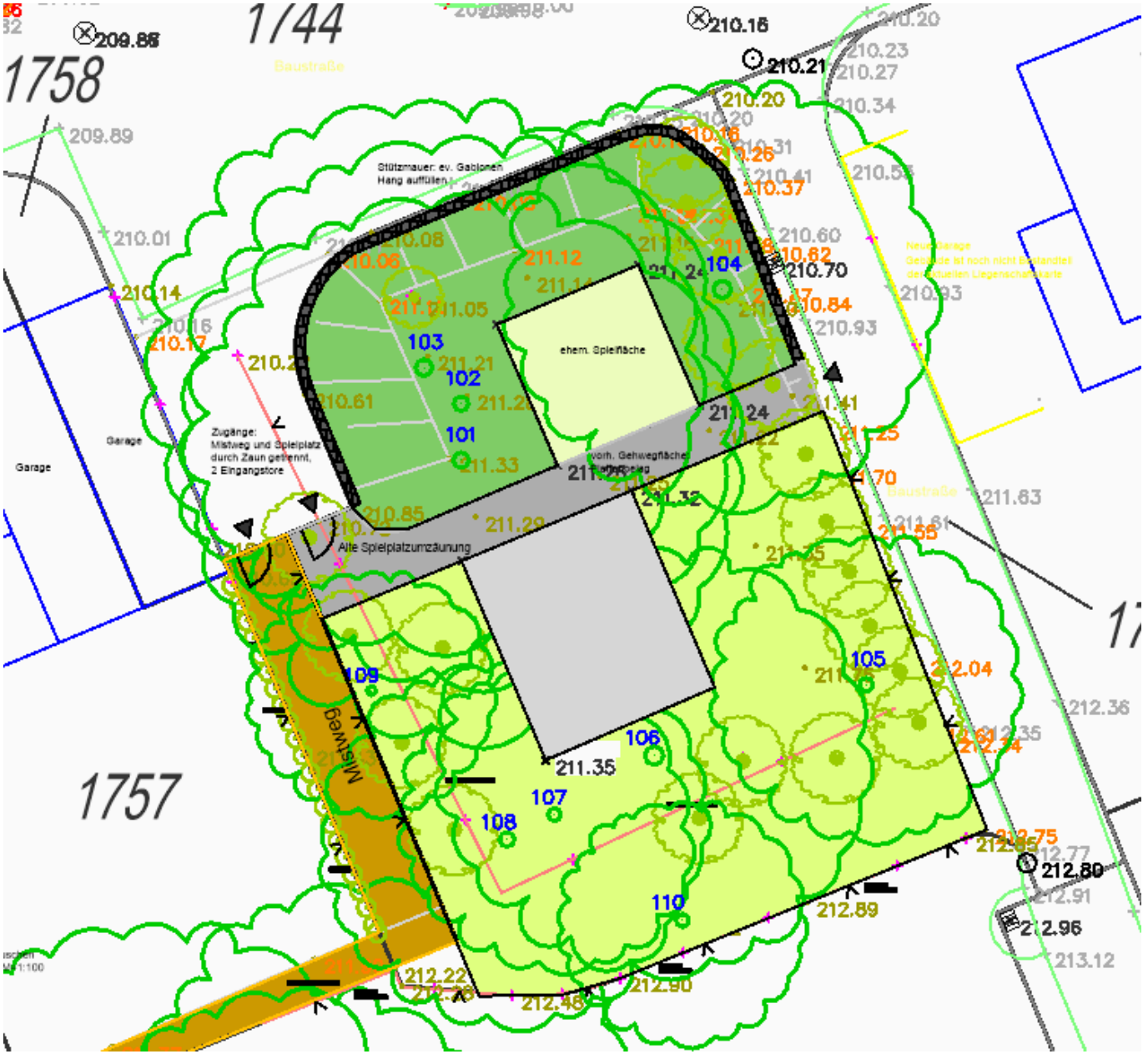
Wenden ist nicht gefahrlos möglich, wegen Spielplatz und Spielstraße. Die Bereitstellung der Abfallbehälter bleibt deshalb weiterhin am Beginn der Straße.

Mistweg: möglicher Verlauf

wie die jetzige Nutzung



Zuwegung und Abgrenzung zum Spielplatz



Beteiligung Spielplatz Am Sandhäuschen

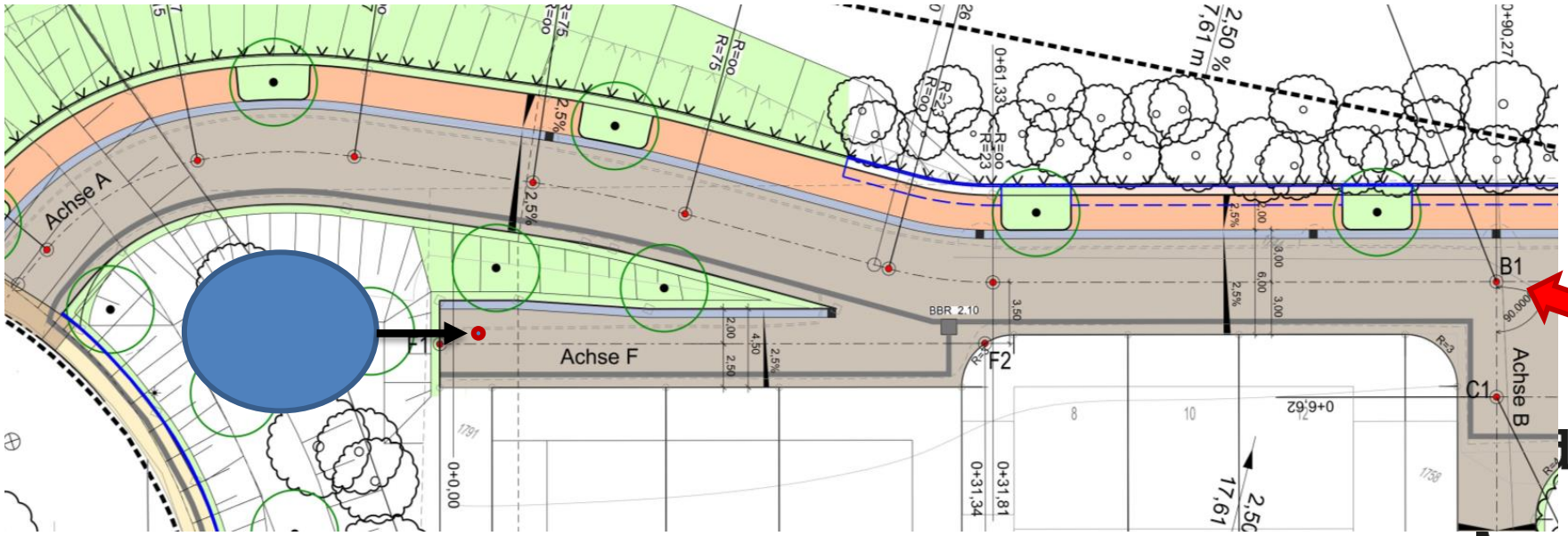
Beteiligung zur Ideensammlung für die Spielplatzgestaltung (FB 36)
bis zum Frühjahr 2026

stadt aachen

Mulde

Entwässerung

- Niederschlagswasser kann hier an dieser Stelle versickern
- Es wird ein Überlauf angelegt, der die Mulde an den vorhandenen Regenwasserkanal anschließt
- Dieser bekommt eine Rückschlagklappe, damit bei Rückstau im Kanal kein Abwasser in die Mulde fließen kann.
- Wenn die Mulde überlaufen sollte, kann das Wasser über die Fahrbahn bis zu B1 laufen und dann in die Grünflächen ablaufen.



Bäume vor Hausnr. 62

Laurentiusstraße

Geplant ist die Fällung der Bäume beim Endausbau.
Wunsch ist die Erhaltung der beiden Baumstandorte

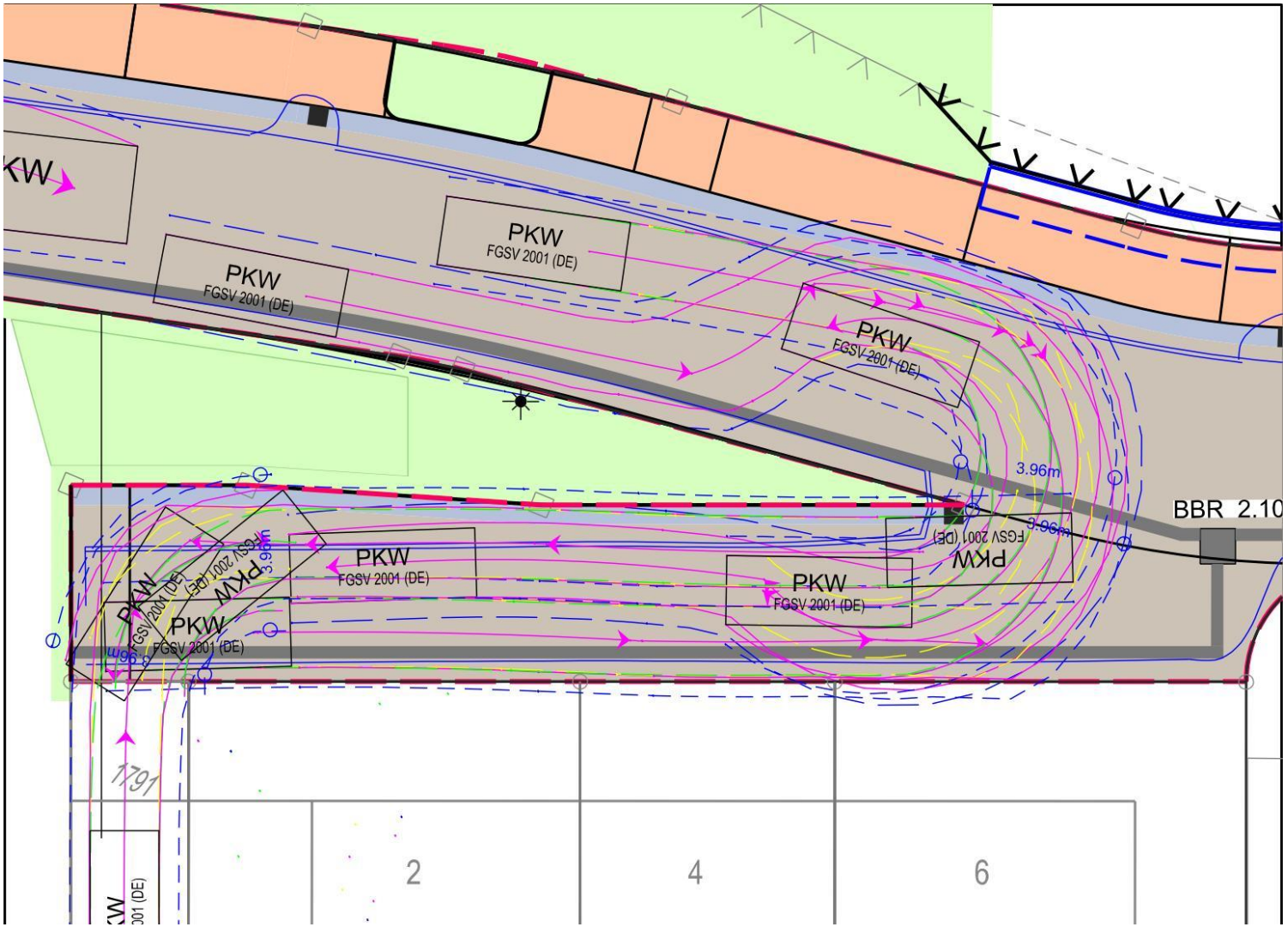
- Stämme der Bäume befinden sich im öffentlichen Raum. Die Bäume fallen nicht unter die Baumschutzsatzung.
- Die Höhenlage der Baumwurzeln ist sehr ungünstig. Sie befinden sich 60-90 cm über dem geplanten Gehwegniveau.
- Die Bäume greifen stark in den zukünftigen Gehweg ein. Es bedarf einer Beton-Einfassung, um die Standorte zu halten. Die restliche Gehwegbreite ist bei Erhalt der Bäume 1,25 m

Bildquelle: Street Smart 2022

stadt aachen

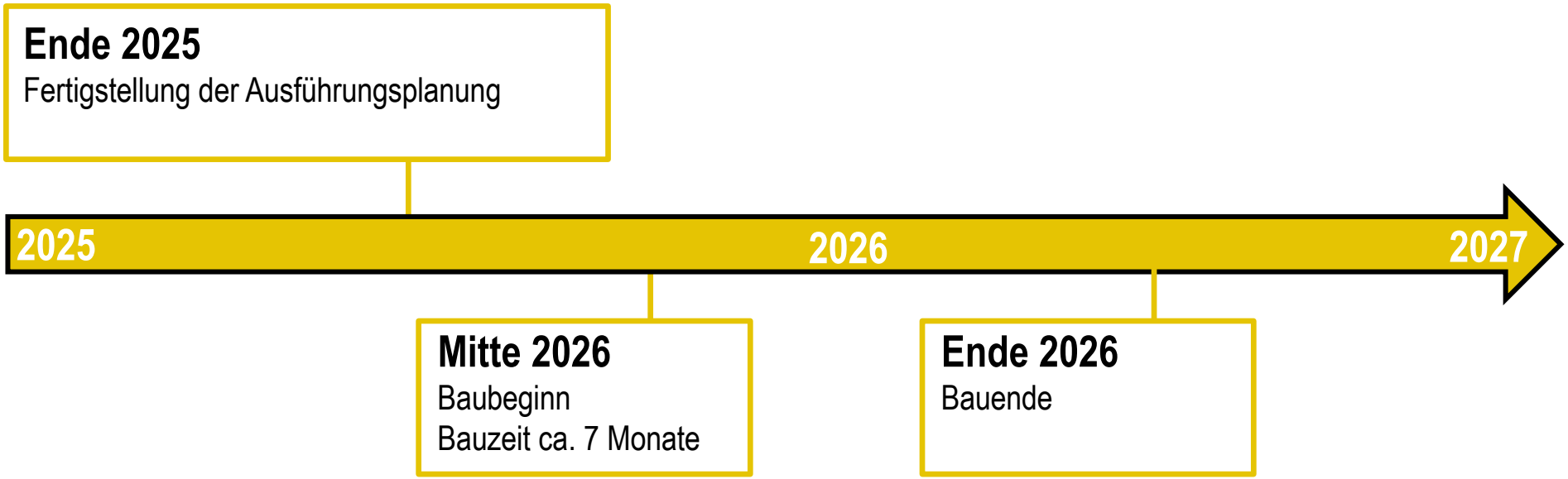
Zufahrt Garage Hausnr. 4

Schleppkurven



Zeitplanung

Endausbau



stadt aachen

Bildquelle:Street Smart 1.9.2022

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

stadt aachen

Zustand

Bilder Hausnr. 2-6

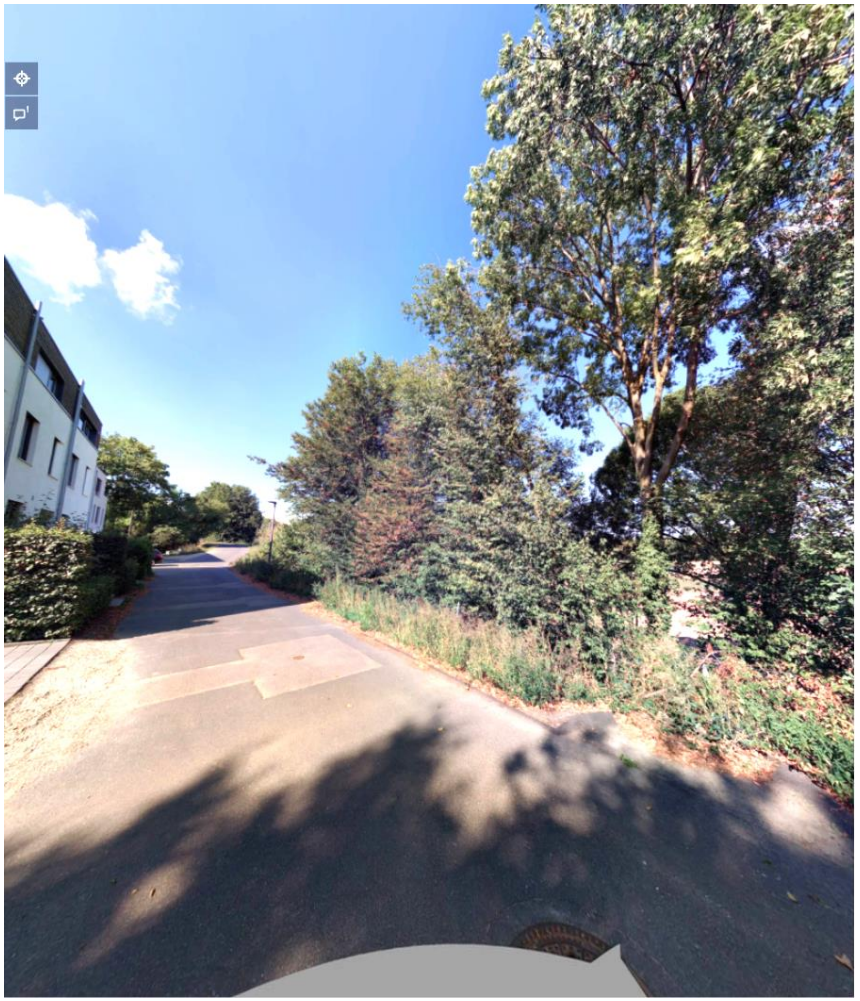
Sandhäuschen

Bildquelle:Street Smart 1.9.2022

29.1.2025

Zustand

Bilder Hausnr. 8-12



stadt aachen

Zustand

Bilder Wendefläche

Zustand

Bilder Hausnr. 14-18

stadt aachen