

Vorlage	
Federführende Dienststelle: FB 02 - Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa Beteiligte Dienststelle/n: FB 30 - Fachbereich Recht und Versicherung FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur	Vorlage-Nr: FB 02/0209/WP18 Status: öffentlich Datum: 13.12.2022 Verfasser/in:
Continental: Standortentwicklung	
Ziele:	
Beratungsfolge:	
Datum 14.12.2022	Gremium Rat der Stadt Aachen
Zuständigkeit Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Aachen bekräftigt die beschriebenen Ziele, insbesondere zur Schaffung eines Standortes für urbane Produktion und zur Schaffung neuer (Ersatz-)Arbeitsplätze unter Berücksichtigung der besonderen Verantwortung im Hinblick auf die Altlastensituation, neue Mobilitätsformen, innovative Lösungen und Aspekte der Stadtverträglichkeit. Er beauftragt die Verwaltung, die beschriebenen Interventionsmöglichkeiten zu nutzen, insbesondere den Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen (§ 165 Abs. 4 i.V. m. § 141 BauGB) im Hinblick auf eine städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§165 ff. BauGB) zur nächsten Sitzung des Planungsausschusses vorzubereiten.

Sibylle Keupen
Oberbürgermeisterin

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Derzeit unklar. Die Kostenaufwände für die vorbereitende Untersuchung werden bis zur nächsten Sitzung des Planungsausschusses ermittelt.

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
	X		

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49 %)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

In der ersten Dezemberwoche 2022 wurden die letzten Reifen im Aachener Werk der Continental AG produziert. Damit geht nicht nur eine über neunzigjährige Ära zu Ende, vielmehr zieht die Werksschließung auch die Entlassung von über 1.800 Beschäftigten nach sich, unter denen sich viele An- und Ungelernte ohne Perspektiven gebende Schul- und Berufsabschlüsse befinden. Parallel dazu zeichnet sich Aachen bereits durch eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquote aus, in der die Gruppe der Geringqualifizierten überproportional stark vertreten ist.

Durch den zeitgleich existierenden Mangel an Gewerbeflächen in Aachen fehlt andererseits die Grundlage, um dem Wachstumsdrang ansässiger und dem Ansiedlungswillen auswärtiger Unternehmen gerecht werden zu können. Die Möglichkeiten, neue Arbeitsplätze zu schaffen, sind insofern grundsätzlich begrenzt.

Trotz aller Problematik bieten daher die Schließung des Reifenwerks und die Revitalisierung des Industrieareals in Rothe Erde die einzigartige Chance für Aachen, moderne Formen der Produktion neu zu etablieren und zügig zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten gerade auch für die beschriebenen Personengruppen zu erschließen. Die Transformation des Werksareals hin zu einem zukunftsorientierten Wirtschaftsstandort in bester, zentraler Lage kann damit einen entscheidenden Beitrag für die Sicherung der industriellen Wertschöpfung und die soziale Stabilisierung in Aachen leisten.

Das Lösungsmodell für die Entwicklung des Continental-Standortes soll in einem effizienten Prozess und der konsequenten Ausrichtung auf neue, urbane Produktion bestehen. Dabei gilt es, perspektivlose Branchen, Bodenspekulation und andere Fehlentwicklungen durch eine zielfokussierte, wirkungsmächtige städtische Einflussnahme und Steuerung auszuschließen.

Ziele der Stadt Aachen

Die Ziele der Stadt Aachen sind dazu bereits klar und entschlossen definiert sowie durch die Beschlüsse des Ausschusses für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung vom 27. April 2022 und des Planungsausschusses vom 05. Mai 2022 manifestiert:

1. Modellstandort für urbane Produktion

Der Standort Rothe Erde ist im gültigen Regionalplan sowie im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt die in Anlage 1 dargestellten Flächen als gewerbliche Bauflächen dar. Der Standort soll auf dieser Grundlage erhalten, jedoch unter Klimaschutz-, Nachhaltigkeits-, stadtverträglichen und innovativen Gesichtspunkten völlig neu gedacht werden. Im Mittelpunkt steht die Entwicklung hin zu einem Modellstandort für urbane Produktion. Urbane Produktion bezeichnet die Herstellung und Bearbeitung materieller Güter in dicht besiedelten, städtischen Gebiet. Das Ziel urbaner Produktion ist somit die verträgliche (Re-)Integration von Produktion in die Stadt. Unter urbanen Produktionsstätten können dabei Betriebe der Umwelt- und Kreislaufwirtschaft, des verarbeitenden Gewerbes, etwa Fahrzeugmontage oder Batterierecycling, des Handwerks und Stadtteilgewerbes, der Anlagenproduktion für das Feld der erneuerbaren Energien, Unternehmen aus der Informations- und Kommunikationstechnologie, der Gesundheits- und Kreativwirtschaft oder Stadtfabriken der Green Economy und hybride Produktionsformen der Industrie 4.0 sowie insbesondere auch Startups sowie Dienstleistungen im thematischen Umfeld der urbanen Produktion fallen.

In den verschiedenen Gewerbegebieten der Stadt Aachen haben sich unterschiedliche Schwerpunkte herausgebildet (etwa IT in der Pascalstraße, Automeile in Eilendorf-Süd, Logistik in Avantis, Startups in Aachen-Nord u.ä.m.). Die Potenzialfläche in Rothe Erde mit ihrer GIB-Darstellung wiederum behält idealerweise ihren gewerblich-produktionsorientierten Fokus bei. Diese „Arbeitsteilung“ zwischen den verschiedenen Aachener Gewerbestandorten hilft Konkurrenzen zu vermeiden, Synergieeffekte zwischen vergleichbaren Unternehmen zu heben und ansiedlungsinteressierte Firmen gezielt zu gewinnen.

2. Schaffung neuer (Ersatz-)Arbeitsplätze

Die Stadt Aachen sieht sich weiter eng an der Seite der von Entlassung betroffenen Continental-Mitarbeiter*innen, aber auch an der Seite der von Entlassung bedrohten Menschen in den Tagebau- und Kraftwerksbetrieben sowie der Zulieferindustrie im Rheinischen Revier. Die gemeinsamen Anstrengungen des Betriebsrates des Aachener Werkes, der IG BCE und der Stadt Aachen haben die besondere Verantwortung der Continental AG unterstrichen und werden fortgesetzt, um die Qualifizierung und damit die Vermittlung beruflicher Perspektiven sicherzustellen. In erster Linie aber muss es um die Vermittlung von Arbeit in Arbeit gehen.

Daher ist es erklärtes Ziel der Stadt Aachen, für eine zügige Kompensation der verlorenen Arbeitsplätze Sorge zu tragen und alle hierfür nötigen Schritte einzuleiten und zu verfolgen, die ihren Beitrag dazu leisten, dass an dem hervorragend integrierten Gewerbestandort schnell (Ersatz-)Arbeitsplätze geschaffen werden. Hierbei setzt die Stadt Aachen einerseits darauf, den Anforderungen entsprechend Unternehmensansiedlungen im erhaltenswerten Gebäudebestand zu forcieren und soweit rechtlich möglich im bestehendem Planungs- und Bauordnungsrecht zu entwickeln. Andererseits soll die Planrechtschaffung im Wege der Bauleitplanung eingesetzt werden, um gewünschte Entwicklungen unter Berücksichtigung der Aspekte optimaler Flächenausnutzung, klimaneutraler Standortentwicklung und städtebaulicher Qualitäten zu gewährleisten. Mit diesen beiden Geschwindigkeiten soll einerseits sichergestellt werden, relevanten Ansiedlungsinteressierten zeitnah gerecht zu werden und so Pioniersiedlungen zu ermöglichen. Andererseits soll mittel- bis langfristig Planungsrecht und städtebauliche Qualität realisiert werden, die die integrierte Lage des Standortes berücksichtigt.

3. Umwelt, Klimaschutz und Ressourcenverantwortung

Die Stadt Aachen verfolgt das Ziel der CO₂-Neutralität bis 2030 und bekennt sich dazu, gerade auch Gewerbestandorte nachhaltig zu entwickeln. Dazu zählt insbesondere die Minimierung des Flächenverbrauchs durch Brachflächenrecycling und flächensparendes Bauen. Die weitere Verwendung erhaltenswerter Betriebsgebäude ist in sich ressourcenschonend, während bei den erforderlichen Abbruchmaßnahmen zu prüfen ist, inwieweit dem Prinzip des Urban Minings gefolgt werden kann. Nach nun rund 175jähriger Nutzung des Geländes durch das Hüttenwerk Rothe Erde und in Nachfolge durch die Gummiproduktion sind Altlasten erwartbare Folgen. Vor diesem Hintergrund wird es der besonderen Verantwortung und Planung bedürfen, um die Flächen trotz der entsprechenden Belastungen einer nachhaltigen und zügigen Entwicklung zuzuführen; dies wird bereits bei der Abrissplanung von Bedeutung werden.

4. Verkehrliche Anbindung | Neue Mobilitätsformen

Zur nachhaltigen Revitalisierung des Wirtschaftsstandortes muss ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden, das Mitarbeiter*innen-, Besucher*innenverkehre sowie die Lieferlogistik regelt. Zentrale Bestandteile eines solchen Konzepts sind bereits die ausgesprochene Lagegunst des Areals unmittelbar am Vennbahnradweg, die Nachbarschaft zum Bahnhof Rothe Erde und die Taktung des sonstigen ÖPNV, die eine gute Erreichbarkeit garantieren. Dies gilt es zu ergänzen etwa durch Sharingmodelle, Ladestationen oder auch eine Wiederherstellung des Gleisanschlusses für die Güterlogistik.

5. Innovative Lösungen

Die Chance der Transformation muss genutzt werden, um innovative, emissionsarme Lösungen für die künftige Energieversorgung zu ermöglichen. Dazu zählen neben der Stromversorgung aus erneuerbaren Quellen und einer Verknüpfung mit dem Fernwärmenetz ggf. auch geothermische und Wasserstofflösungen.

Ein innovativer, zukunftsgerichteter Produktionsstandort berücksichtigt die Anforderungen der Industrie 4.0 sowie des Internet of things und setzt daher auf eine optimal ausgebaute digitale Infrastruktur. Dabei sind gleichermaßen der Glasfaser- und LoRaWAN-ausbau als auch die Möglichkeit eines 5G-Campusnetzes zu berücksichtigen.

Die Ansiedlung von Startups und Spin-Offs aus den Bereichen Produktions-, Umwelt-, Kreislauf- und Energiewirtschaft erhöht die agile Transformation des Standortes, der ansässigen und der anzusiedelnden Unternehmen und stärkt die Resilienz im Rahmen des internationalen Wettbewerbs zu stärken.

6. Stadtverträglichkeit

Der Modellstandort für urbane Produktion berücksichtigt die integrierte Lage mit unmittelbar benachbarter Wohnbebauung und wird selbst aktiver Teil eines lebendigen Stadtquartiers. Er zeichnet sich durch die Sichtbarmachung und Erlebbarkeit von Produktion aus. Hierzu trägt eine Öffnung und Durchwegung der Flächen bei. Die Etablierung eines Kompetenzzentrums für urbane Produktion bietet nicht nur den angesiedelten und anzusiedelnden Unternehmen eine Möglichkeit, zusammenzukommen und Kooperationen zu schließen, auch und gerade mit Blick auf die Koordination von etwaigen Stoffkreisläufen innerhalb des Gewerbestandortes. Hier finden Unternehmen Beratung zu innovativen Produktionsansätzen hinsichtlich ressourceneffizienter, schadstoffarmer und klimafreundlicher Produktion, Industrie 4.0 und KI-Ansätzen in der Produktion. Gleichzeitig stellt das Kompetenzzentrum auch das Schaufenster urbaner Produktion dar. Anwohner und Interessierte können Einblicke in innovative Produktionsansätze erhalten, an Veranstaltungen teilnehmen, sich austauschen und begegnen.

Aktuelle Entwicklungen am Standort

Die Continental AG hat nun ihre Produktion auf dem Gelände an der Philipsstraße eingestellt. Der Rückbauplan des Unternehmens sieht den Freizug der Liegenschaft mit Beginn des Jahres 2023 vor. Aktuell ist geplant, dass der Rückbau der Produktions- und Gebäudeanlagen und somit der endgültige Freizug bis Mitte 2024 erfolgt sein wird, was sich allerdings im Hinblick auf die Altlastensituation ggfs. als ehrgeizige Planung erweisen könnte. Der Rückbau wird insbesondere durch die Bodenschutzbehörde zu prüfen und zu begleiten sein.

Der Konzern hat derweil den Immobilienberater Colliers International Deutschland GmbH mit der Durchführung einer Marktuntersuchung zur Wertermittlung der Liegenschaften beauftragt. Der Prozess hat im Herbst 2022 mit der Veröffentlichung erster Daten begonnen. Insofern ist sicherzustellen, dass die Verantwortung für die Sanierung sämtlicher Altlasten in Abhängigkeit von der Nutzung der Fläche wahrgenommen wird.

Um die dargestellten Ziele zu erreichen, wird die Stadt Aachen die zur Verfügung stehenden rechtlichen und tatsächlichen Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten aktiv nutzen.

Interventionsmaßnahmen der Stadt Aachen

Zu den Eingriffsmöglichkeiten zählen unmittelbare Abstimmungen mit Investierenden, die bereits gefassten Aufstellungsbeschlüsse für B-Pläne, der Erlass von Vorkaufsrechtsatzungen und insbesondere die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen im Hinblick auf eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Altlastensituation wird es der besonderen Verantwortung und Planung bedürfen, um die Flächen trotz der entsprechenden Belastungen einer nachhaltigen und zügigen Entwicklung zuzuführen.

Einfluss auf Investierende

Die Stadt Aachen sucht selbstverständlich das Gespräch mit sämtlichen Akteur*innen im Rahmen des Prozesses und hat der Continental AG eine Beteiligung am etwaigen Verkaufsprozess abverlangt. So sind etwa Gespräche zwischen der Stadt Aachen und interessierten Investor*innen vereinbart worden. Dies ermöglicht einerseits, frühzeitig Kenntnisse über Ziele und Absichten der Interessierten zu erlangen. Andererseits können die Zielvorstellungen der Stadt Aachen unmittelbar und fokussiert formuliert und transportiert werden. Grundsätzlich bietet die Abstimmung mit Investor*innen auch die Möglichkeit, andere Wege der Begleitung der Flächenentwicklung zu prüfen und hierüber zielgerichtet Einfluss zu nehmen.

Bebauungsplanverfahren

In seiner Sitzung vom 10.02.2022 hat der Planungsausschuss auf Basis des Schwerpunkts der Realisierung des Modellstandorts für urbane Produktion Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne den Bereichen Freunder Weg/Zeppelinstraße zwischen Freunder Weg und Eisenbahnweg (A 309) sowie für den Bereich Eisenbahnweg/Philipsstraße zwischen Eisenbahnweg, Hüttenstraße und Philipsstraße (A 310) gefasst. Ziel der Aufstellungsbeschlüsse ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die jeweiligen Planbereiche

sicherzustellen. Die Aufstellungsbeschlüsse sehen eine verträgliche Entwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, die Entzerrung der Gemengelage, die Schaffung von Raumkanten entlang der Planbereiche, die Nachverdichtung mindergenutzter Flächen, die Berücksichtigung der klimatischen Ziele der Stadt Aachen, eine klimaverträgliche Höhenentwicklung sowie Dichte, die Begrenzung des Versiegelungsgrades bei gleichzeitiger Erhöhung des Grünanteils, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Verringerung der Stellplatzflächen auf ein maximales Maß. Darüber hinaus ist die Steuerung des Einzelhandels erklärtes Ziel der Aufstellungsbeschlüsse, deren städtebauliche Zielsetzung sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens konkretisieren wird.

Heute befinden sich alle bislang von der Firma Continental genutzten Flächen innerhalb des Bereiches, in dem sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB richtet. Für die umfassende Entwicklung der Flächen ist bei paralleler Ermöglichung von neuen Nutzungen in drittverwendbaren Objekten die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Vorkaufsrecht

Der Rat der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung am 16.02.2022 ebenfalls eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Eisenbahnweg, Hüttenstraße und Philipsstraße (deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses A 301 beschlossen. Darüber hinaus ist vorgesehen, eine entsprechende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht zwischen Freunder Weg und Eisenbahnweg zu beschließen.

Bei der Ausübung besonderer Vorkaufsrechte nach § 25 BauGB kann nach § 28 Abs. 3 BauGB eine Limitierung auf den jeweiligen Verkehrswert zum Zeitpunkt des Kaufes erfolgen.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) ist eine städtebauliche Neuordnung in fest umgrenzten Entwicklungsgebieten entsprechend den §§ 165 ff. im Besonderen Städtebaurecht des BauGB. Sie muss im öffentlichen Interesse liegen und für die Entwicklung der Stadt von besonderer Bedeutung sein. Ziel einer SEM ist es, Flächen entsprechend ihrer besonderen Bedeutung im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zuzuführen.

Eine SEM wird als Gesamtmaßnahme für ein Entwicklungsgebiet – unter Beteiligung der Öffentlichkeit und Mitwirkung der Betroffenen nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen – von der Stadt als Entwicklungssatzung beschlossen und dann einheitlich geplant und durchgeführt. Sie soll dazu führen, dass die Kommune ihre städtebaulichen Vorstellungen konzeptionell geschlossener und rascher verwirklichen kann als über die Bauleitplanung. Dann, wenn die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele auf andere Art und Weise erreicht werden können und die zügige Durchführung der Maßnahme gewährleistet ist, erfolgt keine förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs (§ 165 Abs. 3 BauGB). In einem festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich soll die Gemeinde die Grundstücke erwerben, hiervon soll sie dann absehen, wenn dies – etwa wegen Selbstverpflichtungen der Eigentümer – nicht erforderlich ist (§ 166 Abs. 3 BauGB).

Voraussetzungen für eine SEM sind, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dient und eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der Stadt hat. Dies trifft insbesondere zu auf Maßnahmen zur Deckung eines erhöhten Arbeitsstättenbedarfs oder zur Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen. Eine einheitliche Vorbereitung und eine zügige Durchführung müssen im öffentlichen Interesse liegen.

Die Stadt kann die Grundstücke im Plangebiet zu dem Wert erwerben, der ohne Aussicht auf die Entwicklungsmaßnahme zustande kommen würde. Die baureifen Grundstücke werden nach der Entwicklungsmaßnahme zu dem dann höheren Verkehrswert veräußert. Eigentümer, die ihre Grundstücke behalten, haben einen Ausgleichbetrag in Höhe der Differenz zwischen den Verkehrswerten vor und nach Durchführung der Maßnahme zu entrichten. So kann die SEM anteilig finanziert werden.

Der Planungsausschuss der Stadt Aachen hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 08. Dezember 2022 darum gebeten, zur nächsten Sitzung den Beschluss der Einleitung für die vorbereitenden Untersuchungen (§ 141

BauGB) einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§165 ff. BauGB) vorzubereiten und so die Grundlagen für eine aktive Steuerung und zügige Entwicklung des Continental-Standortes und seines Umfelds zu schaffen.

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtsdarstellung Plangebiet