

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 02/0217/WP18
Federführende Dienststelle: FB 02 - Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 30, FB 61		Datum: 04.01.2023
		Verfasser/in: FB 02
<b>Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rothe Erde   Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen</b>		
<b>Ziele:</b>		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
11.01.2023	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
19.01.2023	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
01.02.2023	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Die **Bezirksvertretung Aachen-Mitte** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.  
Sie bekräftigt die in dieser Vorlage beschriebenen Ziele zur nachhaltigen und zukunftsweisenden Revitalisierung des Gewerbestandorts Rothe Erde. Der Standort soll als Teil des Gemeindegebiets entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung als letzte große integrierte Fläche mit Möglichkeit zur Produktion im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.  
Sie empfiehlt den Rat der Stadt Aachen die Verwaltung mit der Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB zu beauftragen und zu diesem Zweck den Beschluss über die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB (i.V.m. § 141 BauGB) für das in der Anlage 1 dargestellte Untersuchungsgebiet zu fassen.  
Der Beschluss wird ortsüblich bekannt gemacht und dabei auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen.
2. Der **Planungsausschuss** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.  
Er bekräftigt die in dieser Vorlage beschriebenen Ziele zur nachhaltigen und zukunftsweisenden Revitalisierung des Gewerbestandorts Rothe Erde. Der Standort soll als Teil des Gemeindegebiets entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung als letzte große integrierte Fläche mit Möglichkeit zur Produktion im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.  
Er und empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, die Verwaltung mit der Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB zu beauftragen und zu diesem Zweck den Beschluss über die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 141 BauGB für das in der Anlage 1 dargestellte Untersuchungsgebiet zu fassen.

Der Beschluss wird ortsüblich bekannt gemacht und dabei auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen.

3. Der **Rat der Stadt Aachen** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.  
Er bekräftigt die in dieser Vorlage beschriebenen Ziele zur nachhaltigen und zukunftsweisenden Revitalisierung des Gewerbestandorts Rothe Erde. Der Standort soll als Teil des Gemeindegebiets entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung als letzte große integrierte Fläche mit Möglichkeit zur Produktion im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.  
Er beauftragt die Verwaltung mit der Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB und fasst zu diesem Zweck den Beschluss über die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 141 BauGB für das in der Anlage 1 dargestellte Untersuchungsgebiet.  
Der Beschluss wird ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wird auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

<b>Investive Auswirkungen</b>	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	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			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	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	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):**

## 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 CO<sub>2</sub>-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 **CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

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

## **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rothe Erde | Einleitung von vorbereitenden**

### **Untersuchungen**

In dem Bereich des Aachener Werks der Continental AG am Standort Rothe Erde sind städtebauliche Gesamtmaßnahmen beabsichtigt. Die Stadt Aachen beschließt deshalb, zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 Abs. 3 BauGB vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB durchführen zu lassen. Vorläufige Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme sind bereits durch Beschlüsse des Ausschusses für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung vom 27. April 2022, des Planungsausschusses vom 05. Mai 2022 und des Rates vom 14.12.2022 bestimmt skizziert worden. Dabei steht insbesondere die Schaffung eines Standortes für urbane Produktion mit neuen (Ersatz-) Arbeitsplätzen unter Berücksichtigung der besonderen Verantwortung im Hinblick auf die Altlastensituation, neue Mobilitätsformen, innovative Lösungen und Aspekte der Stadtverträglichkeit im Vordergrund.

Die vorläufigen Ziele für die künftige Entwicklung des Bereiches des Aachener Werks der Continental AG am Standort Rothe Erde werden wie folgt definiert:

#### **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. Das in Rede stehende Areal in Rothe Erde stellt die letzte große Entwicklungsmöglichkeit für Produktions- und industrienahen Nutzungen mit entsprechenden Arbeitsplätzen dar.

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 Gewerbebeständen 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 Pionieransiedlungen 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 CO<sub>2</sub>-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 hilft, 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.

Der Betrachtungsraum (Untersuchungsgebiet) für die vorbereitenden Untersuchungen hat eine Größe von rund 26 Hektar und ist in Anlage 1 (Lageplan mit Flurstücksliste) dargestellt, der zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt wird.

Dabei werden zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung neben den Grundstücken der Continental AG noch weitere angrenzende Flächen zwischen Eisenbahnweg und Madrider Ring in das Untersuchungsgebiet mit einbezogen.

Der Rat der Stadt Aachen hat jeweils einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Eisenbahnweg/Philipsstraße und für den Bebauungsplan Freunder Weg/Zepelinstraße beschlossen, mit denen die darin formulierten Ziele – nachhaltige Entwicklung eines gegliederten Gewerbegebietes, Schaffung von Raumkanten, Berücksichtigung einer Orientierung zur Bahn und klimatischer Ziele, klimaverträgliche Höhenentwicklung und Dichte, Begrenzung der Versiegelung und Erhöhung des Grünanteils, Einsatz erneuerbarer Energien, Entwicklung eines Mobilitäts- und Stellplatzkonzeptes sowie Steuerung Einzelhandel – gesichert werden sollen.

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Aachen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Bereich Eisenbahnweg/Philipsstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB beschlossen. Durch die Ausübung dieses Vorkaufsrechtes besteht die Möglichkeit, dieses Grundstück zum Verkehrswert zu erwerben.

Die Continental AG hat im Herbst 2022 durch den Immobilienberater Colliers International Deutschland GmbH den Verkaufsprozess ihrer Grundstücke am Standort Rothe Erde durch die Veröffentlichung eines kleinen Datenraums gestartet. Potenzielle Investor\*innen hatten danach die Möglichkeit bis zum 25. Oktober 2022 ein indikatives Angebot abzugeben. Anschließend wurde ein Bieter\*innenkreis für weitere Verhandlungsgespräche ausgewählt. Die Beurkundung des Grundstückskaufvertrages soll bis Ende des ersten Quartals 2023 erfolgen.

Der aktuelle Stand aller Bemühungen um eine geordnete städtebauliche Entwicklung lässt erkennen, dass die gesteckten Ziele im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ohne Einsatz von Instrumenten des besonderen Städtebaurechts voraussichtlich nicht erreicht werden können. Obwohl die Stadt im aktuellen Verkaufsprozess eingebunden ist und mit den potentiellen Investor\*innen Gespräche führt, besteht die Besorgnis, dass die Absichten des/der potentiellen Erwerber\*innen nicht mit allen bzw. wichtigen städtebaulichen Zielen der Stadt übereinstimmen. Da mit dem Instrument des Bebauungsplanes als Angebotsplanung unter Umständen keine ausreichende Handhabe zur Steuerung des Umstrukturierungsprozesses im Sinne der vorgenannten Ziele zur Verfügung steht, wird die Notwendigkeit gesehen, den Einsatz weiterer städtebaurechtlicher Instrumente – insbesondere aus dem Bereich des besonderen Städtebaurechts - zu prüfen.

Deshalb soll im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme geprüft werden, ob durch eine solche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Mittel des besonderen Städtebaurechts die erforderliche Entwicklung der Flächen der Continental AG unter Berücksichtigung der weiteren angrenzenden Flächen zwischen Eisenbahnweg und Madrider Ring unter Einsatz dieses Instrumentes zu steuern ist.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sind insbesondere auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer\*innen, Mieter\*innen, Pächter\*innen und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsgebiet zu fördern sowie Vorschläge zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entgegenzunehmen.

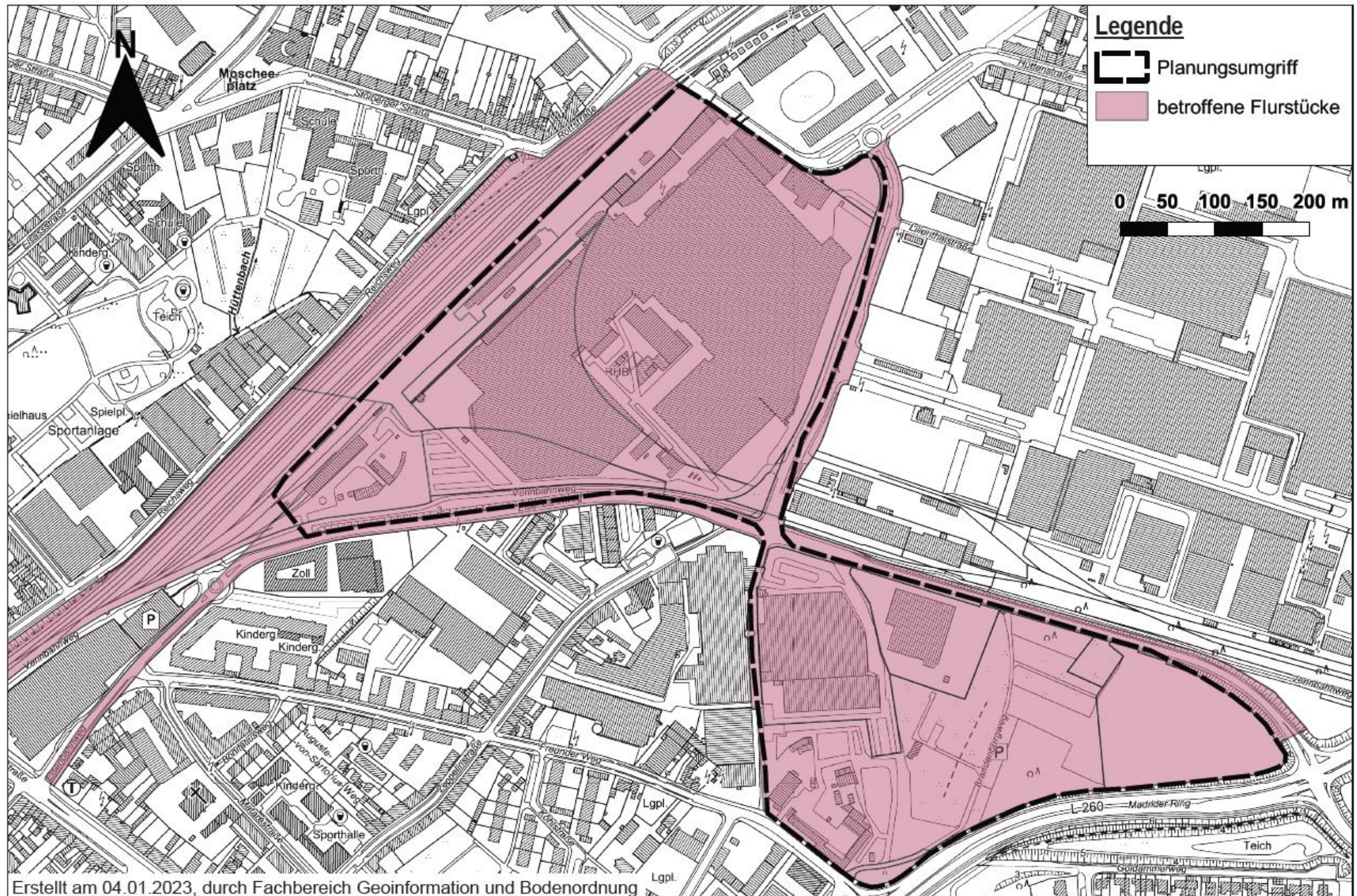
Darüber hinaus kann das Instrument der Genehmigungspflicht von Vorhaben und rechtlichen Verfügungen gemäß §§ 144 ff BauGB hilfreich sein. Danach können Genehmigungen versagt werden, wenn das Vorhaben oder der Rechtsvorgang bzw. die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Entwicklung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen der Entwicklung zuwiderlaufen würde.

**Anlage/n:**

- Abgrenzung des Betrachtungsraums (Untersuchungsgebiet) mit Flurstücksliste für die vorbereitenden Untersuchungen zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB



# Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rothe Erde



## Flurstückliste

Gemarkungsnu	Flur	Flurstück	Bemerkung	Gemarkung	Adresse
4175	8	80		Forst	Philipsstraße
4175	8	134		Forst	Hüttenstraße
4175	8	182		Forst	Philipsstraße
4175	8	223		Forst	Philipsstraße
4175	8	234		Forst	Philipsstraße 15Philipsstraße 5
4175	8	238		Forst	Philipsstraße 5
4175	8	274		Forst	Philipsstraße
4175	8	275	Teilfläche	Forst	Philipsstraße
4175	8	276		Forst	Köln - Aachen (DB-Grenze) Philipsstraße
4175	8	277	Teilfläche	Forst	Köln - Aachen (DB-Grenze)
4175	14	2769		Forst	Brandenburgweg
4175	14	2770		Forst	Freunder Weg
4175	14	2840		Forst	Freunder Weg
4175	14	2865		Forst	Eisenbahnweg
4175	14	2906		Forst	Eisenbahnweg
4175	14	2911		Forst	Brandenburgweg
4175	14	2915		Forst	Vennbahnweg
4175	14	2926		Forst	Philipsstraße 5
4175	14	2928		Forst	Vennbahnweg
4175	14	2936		Forst	Eisenbahnweg 60
4175	14	3143		Forst	Eisenbahnweg 50
4175	14	3191	Teilfläche	Forst	Eisenbahnweg
4175	14	3241		Forst	Brandenburgweg 11Freunder Weg 73
4175	14	3269	Teilfläche	Forst	Köln - Aachen (DB-Grenze)
4175	14	3271	Teilfläche	Forst	Eisenbahnweg Köln - Aachen (DB-Grenze)
4175	14	3272	Teilfläche	Forst	Vennbahnweg