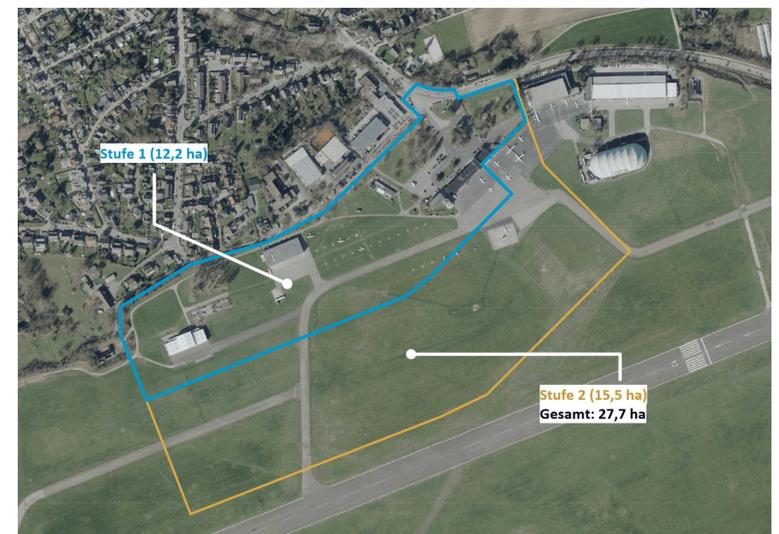


Handlungsfeld 1: Gewerbe, Städtebau & Entwicklungsstufen

Plangebiet



Varianten/Entwicklungsstufen



Das Konzept soll eine zweistufige Perspektive aufzeigen, die der Politik als **gleichwertige Entscheidungsalternativen** für den weiteren Umgang mit dem Flughafenareal vorgelegt werden:

- ✓ **Stufe 1:** Fortführung des Flugbetriebes bei gleichzeitiger räumlicher Verkleinerung der Flughafeninfrastruktur zur Schaffung zusätzlicher gewerblicher Entwicklungsflächen (12,2 ha)
- ✓ **Stufe 2:** Aufgabe des Flugbetriebes und Ausdehnung des gewerblichen Entwicklungsbereichs der Stufe 1 (27,7 ha)

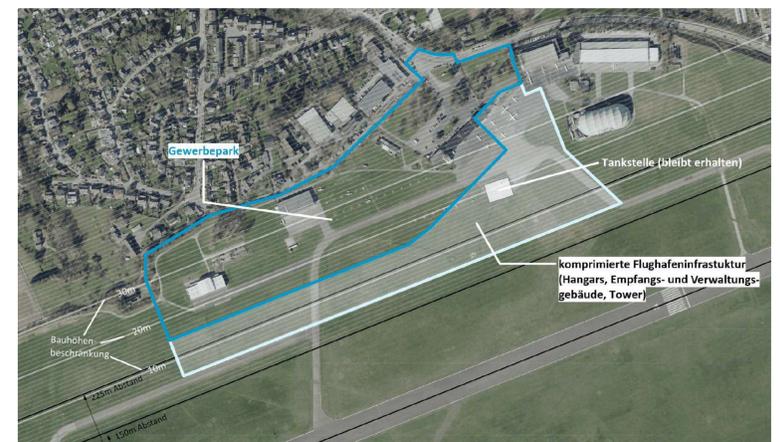
Planungsvorgaben Gewerbe

- ▶ Ziel ist die Entwicklung eines städtebaulich hochwertigen, innovativen Gewerbestandorts, abgestimmt auf den landschaftsräumlichen Kontext
- ▶ Nutzungsmix aus wissens- und technologieorientiertem Gewerbe mit innovativen Forschungs- und Entwicklungskooperationen sowie Mischformen von Büro- und Serviceflächen
- ▶ Sicherstellung einer hohen städtebaulichen Qualität, Adressbildung und Flächeneffizienz
- ▶ modulares Nutzungskonzept, das eine bedarfsgerechte Teilung/Zusammenlegung der Grundstücke ermöglicht
- ▶ Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfeldes mit gemeinschaftlich nutzbaren Angeboten (ggf. Gastrofläche mit Flughafenblick / Hotel / Einzelhandel bis 1.200 m²)
- ▶ Unterstützung von (lokalen) kleinen und mittleren Unternehmen bei der Ansiedlung am Standort

Planungsvorgaben Städtebau

- ▶ hochwertige Architektur, orientiert an den derzeit bereits stattfindenden Ansiedlungen am Standort (siehe unten)
- ▶ Kombination aus schlüssigem Städtebau mit einem attraktiv und grün gestalteten Arbeitsumfeld
- ▶ Aufgreifen des "Identifikationsorts" Flughafen bei der Gestaltung des Quartiers
- ▶ angemessene Verdichtung mit klarer Raumbildung
- ▶ Schaffung einer attraktiven Eingangssituation und Sichtbeziehungen zu den Landschaftsräumen bzw. dem Flughafengelände
- ▶ Hohe Qualität öffentlicher Räume (Straße, Plätze, Grünflächen)
- ▶ Attraktive Schnittstellen zwischen öffentlichen Räumen und den Erdgeschosszonen der Baukörper

Flughafenrechtliche Besonderheiten



- ▶ Berücksichtigung von Bauhöhenbeschränkungen und Hindernisfreiheit (225m seitlich der Start- und Landebahnmittellinie)
- ▶ Verlagerung der Flughafeninfrastruktur nach Süden (hellblaue Umrandung)
- ▶ optional: Erhalt des Flughafengebäudes bei Darlegung einer neuen Nutzungsperspektive
- ▶ Erschließung des Flughafenvorfelds und der WDL muss weiterhin gesichert sein

Projekte in Realisierung



Im nördlichen Teil des Geländes finden bereits erste Unternehmensansiedlungen statt, die in das zu entwickelnde Gesamtkonzept zu integrieren sind. Aktuell errichtet die bundesweit tätige Autowerkstattkette Pitstop ihren neuen Hauptsitz mit rund 100 Büroarbeitsplätzen für die Zentralverwaltung sowie integriertem Trainingscenter (firmeneigene Schulungsakademie). Zudem wird im Nordosten der Fläche das DOQ52 entwickelt. Die Firma DUDOQ REAL ESTATE realisiert hier für den Investor KRE einen modernen, nachhaltigen und DGNB zertifizierten Gebäudekomplex mit einer BGF von ca. 8.000 qm in aufgelockerter Blockrandbebauung mit ansprechender Hofgestaltung und Dachbegrünung sowie Photovoltaikerelementen auf allen Dachflächen.



pitstop Firmenzentrale (Quelle: pitstop)



WDL-Luftschiffhalle (Quelle: WDL)

Die WDL mit ihrem traditionsreichen Image-träger, dem Luftschiff "Theo", hat im April 2022 den vorhandenen Luftschiffhangar zurückgebaut und plant in Kürze mit der Errichtung der neuen Luftschiffhalle zu beginnen. Im Zuge eines zweiten Bauabschnitts plant die WDL einen städtebaulichen Anschluss an die Luftschiffhalle, der neben Büro- und Schulungsräumen auch Gastronomieflächen und eine ausgedehnte Besucher- und Aussichtsterrasse enthält.



DOQ52 inkl. Parkhaus (Quelle: DUDOQ)



DOQ52 (Quelle: DUDOQ)



WDL-Luftschiffhalle innen (Quelle: WDL)

Plangebiet



Geh- und Radweg Zeppelinstraße

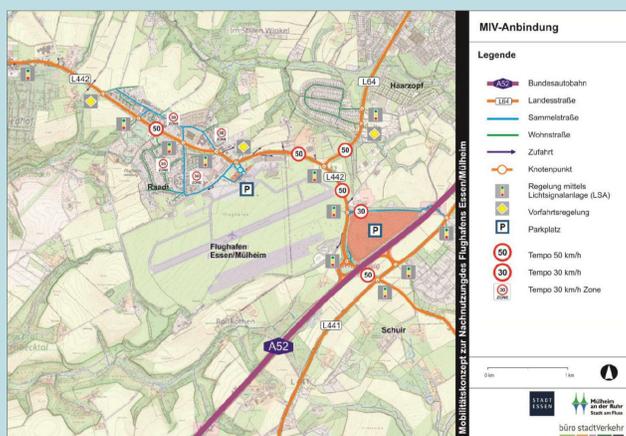


Quelle: Amt für Verkehrsplanung und Tiefbau

Auf der ehemaligen Trasse der stillgelegten Straßenbahn ist die Errichtung eines 3 Meter breiten gemeinsamen Geh- und Radweges geplant, der vom Hauptfriedhof beginnend bis zum Kreuzungspunkt Zeppelinstraße/Brunshofstraße geführt werden soll.

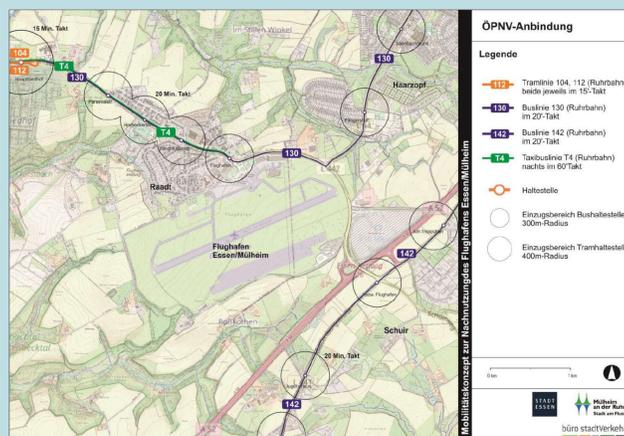


Verkehrliche Erschließung (Bestand)



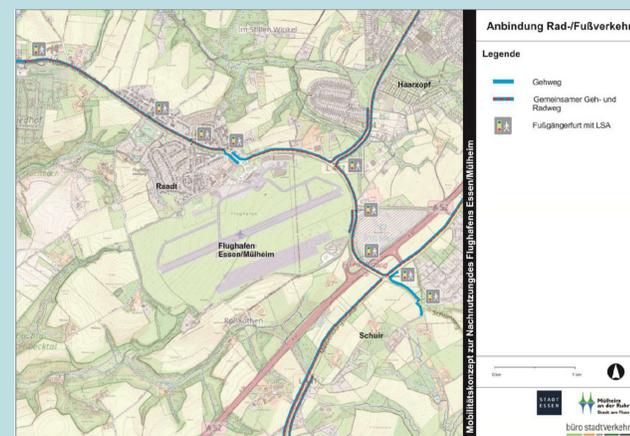
Quelle: Büro Stadtverkehr

Durch die direkte Anbindung an die Autobahn 52 verfügt der Standort über eine hervorragende regionale Vernetzung. Sowohl der Düsseldorfer Flughafen als auch die Essener und Mülheimer Innenstadt sind gut mit dem MIV zu erreichen. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lilienthalstraße, die mit der direkten Anbindung an die Anschlussstelle Essen-Kettwig (A52) die Hauptverkehrsstraße ist.



Quelle: Büro Stadtverkehr

Direkt am Plangebiet befindet sich heute lediglich eine Bushaltestelle der Linie 130, die eine Verbindung zu den weiter entfernten Straßenbahn- und U-Bahnhaltestellen ermöglicht (Mülheim Hauptfriedhof, Essen-Haarzopf, Rhein-Ruhr-Zentrum).



Quelle: Büro Stadtverkehr

Das Plangebiet ist über die Lilienthalstraße an das Radwegenetz beider Städte angeschlossen und auch die Bezüge in die Naturräume sind gegeben. Dennoch sind Bewegungen heute im Wesentlichen nur begleitend zu den Straßenführungen möglich.

Planungsaufgabe & Zielsetzungen

ERSCHLIESSUNGSSYSTEM

- Der Gewerbepark soll über den Knotenpunkt Brunshofstraße/ Lilienthalstraße/ Zeppelinstraße erschlossen werden
- Bei der Konzeption des Gewerbeparks ist eine flächeneffiziente Erschließung anzustreben. Hierzu soll eine beidseitig anbaubare Erschließung mit minimiertem Verkehrsflächenaufwand vorgesehen werden
- Der Knotenpunkt ist im Zuge der Konzeptentwicklung anzupassen und soll einen leistungsfähigen und rückstaufreien Anschluss des Plangebietes gewährleisten
- Um den Erschließungsaufwand bei der Gebietsentwicklung zu reduzieren und zugleich ein Angebot für eine größere gewerbliche Einzelansiedlung zu schaffen, soll im Westen der Fläche ein mindestens 200 Meter tiefes Baufeld eingeplant werden (West-Ost-Ausrichtung)

VERKEHRSORGANISATION & PARKIERUNG

- Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Steigerung der städtebaulichen Gestaltungsqualität soll das Parken in (zentralen) Parkhäusern organisiert werden
- Im Sinne einer nachhaltigen Verkehrsorganisation sollen nur stark eingeschränkt Stellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen werden (Privatisierung des Parkens, Quartiersparkhäuser)
- Ausgenommen werden können hiervon ein zentraler Mobilitätspunkt für Carsharing und E-Fahrzeuge (Autos und Fahrräder), der an den in Planung befindlichen Rad- und Fußweg Zeppelinstraße angebunden werden soll sowie stadtgestalterisch verträglich integrierte Lieferzonen
- Das Straßennetz ist mit einer Breite von 6,50 m zzgl. Fuß- und Radwege auszugestalten und mit Einzelbäumen zu begrünen

ABGABELEISTUNGEN / DARSTELLUNGEN DER BÜROS

- Erschließung, Straßen- und Wegeführung (Darstellung der Hierarchie der Straßen und Dimensionierung), Freiraumvernetzung sowie Darstellung der öffentlichen Freiflächen und der Parkierung (Parkierungskonzept)
- Darstellung und Funktion aller Verkehrsarten (Detaillierte Darstellung der Verkehrserschließung für alle Verkehrsträger: Motorisierter Individualverkehr, ÖPNV, Fuß- und Radverkehr)
- Piktogrammdarstellung zum Erschließungs- und Parkierungskonzept

Plangebiet



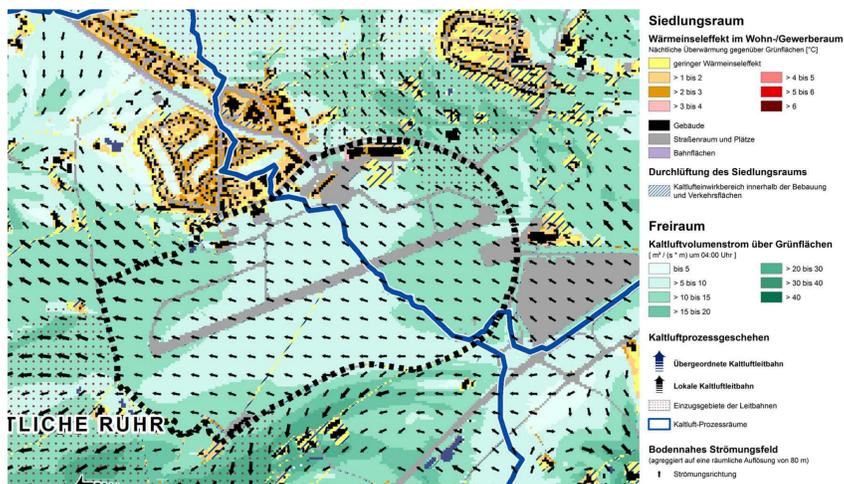
Energie- & Ressourceneffizienz

Klimaneutrales
Stadtquartier
mit Netto-
nullmissionen

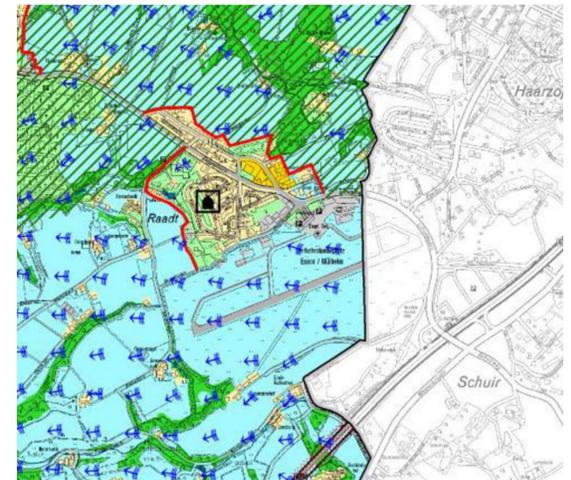


- Es gilt ein klimaneutrales Stadtquartier mit Netto-nullmissionen und integrierter, zukunftsweisender Energieversorgung zu entwickeln.
- Fossile Energieträger sind auszuschließen, eine Gewährleistung der Energieversorgung ausschließlich über regenerative Energieträger ist sicherzustellen.
- Erforderliche Flächenbedarfe für die Energieerzeugung und -speicherung (z.B. für Photovoltaikanlagen) sind bei der Konzeptentwicklung zu berücksichtigen. Gleichzeitig können auch Effizienzvorteile (z.B. Sektorenkopplung) mitgedacht werden.
- Berücksichtigung innovativer Ver- und Entsorgungssysteme und smarter Infrastruktur (Schaffung von Kreisläufen)
- Ziel: Reduktion der Klimagase über den gesamten Lebenszyklus (lebenszyklusorientierte Bauweise)
- Abgabe eines "Innovationsbeitrags" (Konzeptbaustein)

Klima & Kaltluftprozessgeschehen

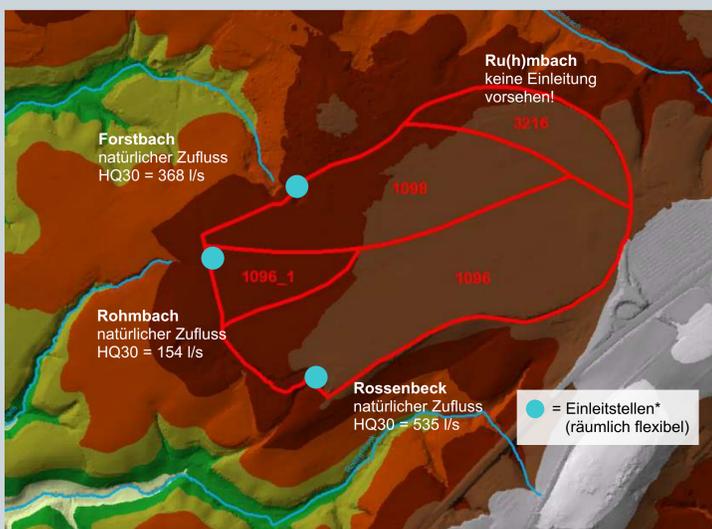


- Das Flughafenareal liegt auf einem Hochplateau und unterliegt Anforderungen des Kaltluftprozessgeschehens. Die Wirkzusammenhänge auf die Prozessräume "Rumbachtal", "östliche Ruhr" und "Essen-Südwest" wurden daher vorab gutachterlich untersucht
- Mit Blick auf das Kaltluftprozessgeschehen im Rumbachtal wurde der besonders bedeutsame teilraum östlich der WDL-Fläche (punktierte Fläche in der Darstellung links) vom Plangebiet ausgenommen und ist nicht mehr Gegenstand städtebaulicher Planungen
- Um vor allem bei nächtlicher thermischer Belastung von Ausgleichsströmungen zu profitieren, sollte die Anordnung der Baukörper eine Durchlüftung aus südöstlicher Richtung ermöglichen.
- Die zu entwickelnden Grünachsen sollen an die Strömungsverhältnisse angepasst sein (SO-NW / SW-NO)
- Um die Kühlleistung des Bodens zu steigern, ist auf eine Unterbauung unversiegelter Flächen zu verzichten



Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse Mülheim an der Ruhr (Quelle: RVR)

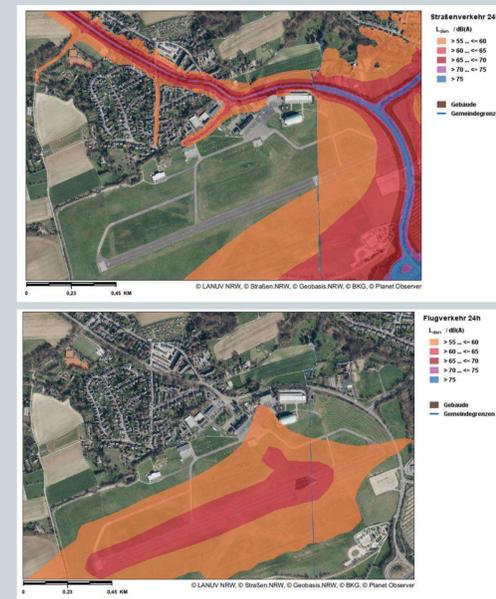
Niederschlagswassermanagement



Leitziel: Entwicklung eines zukunftsweisenden Entwässerungskonzeptes, das Wasser als Gestaltungselement begreift und positive Effekte auf das Lokalklima entfaltet.

- Die Einleitung ist auf die Gewässer Forstbach, Rohrbach und ggf. Rossenbeck begrenzt
- Das zu entwickelnde städtebauliche Rahmenkonzept muss ausreichend Flächen für die Entwässerungsplanung berücksichtigen
- denkbar sind bspw. offene Muldensysteme/-kaskaden, erhöhte Bordsteine sowie städtebaulich ansprechende Bauwerke (wie Wasserspiele oder Kastenrinnen)
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Reduzierung der Scheitelabflüsse und Erhöhung der pot. Verdunstung
- keine Schaffung ständig wasserführender Flächen (Stufe 1), um Konflikte mit dem Flugbetrieb zu vermeiden

Lärmschutz



Umgebungslärmkartierungen Straßen- und Flugverkehr (Quelle: Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)

- Bei der Konzeption des Gewerbeparks ist ein funktionierendes Neben- und Miteinander von Verkehrslandeplatz und gewerblicher Entwicklung in Bezug auf die Themen Akustik/Lärmschutz sicherzustellen (Schutz der umgebenden Wohnbebauung)
- Die Städtebauer erstellen keine Fachplanung für den Flugverkehr (Zuständigkeit: Flughafen Essen/Mülheim GmbH)
- Durch die Verlagerung der Flughafeninfrastruktur wird der Abstand zur Wohnbebauung vergrößert, sodass insbesondere hinsichtlich des Roll- und Bodenlärms Verbesserungen zum Status quo erwartet werden
- Die Verträglichkeit ist im Zuge der anschließenden Bauleitplanung gutachterlich zu überprüfen

Handlungsfeld 4: Landschaftspflege & Naturschutz

Plangebiet

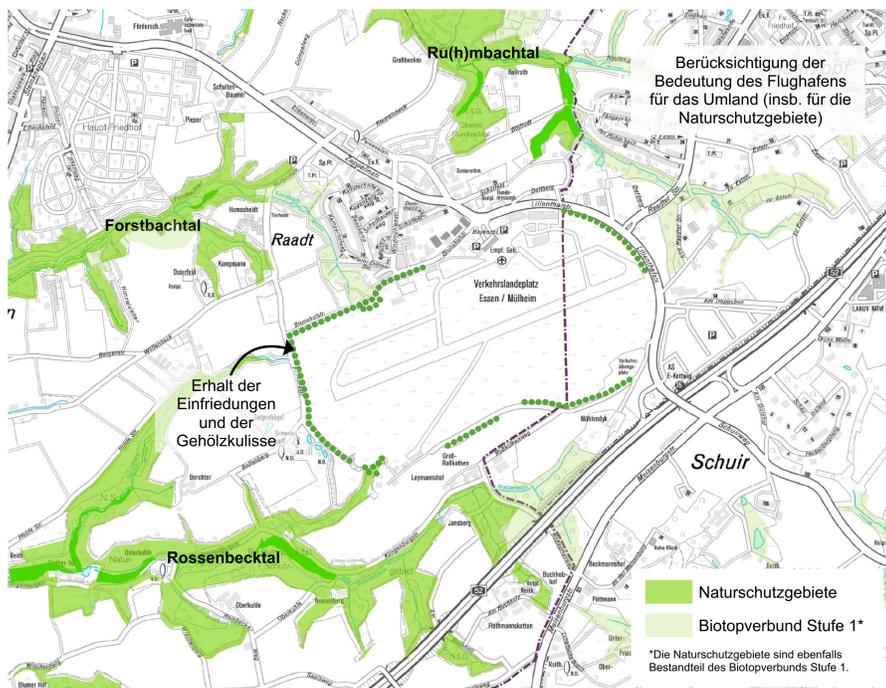


Dachbegrünung & Versiegelung

- ▶ Große Teile des Plangebietes sind zurzeit unversiegelt
- ▶ Es gilt einen möglichst hohen Anteil an unversiegelten Flächen zu erhalten und die Bebauung zu durchgrünen. Der Versiegelungsgrad ist auf das Notwendigste zu reduzieren
- ▶ Um verlorengelene Grünstrukturen teilweise auszugleichen, sind Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung kombiniert mit Solarenergieanlagen vorzuziehen
- ▶ Insbesondere bei Süd-/Südwestfassaden sowie bei den zu errichtenden Parkhäusern ist darüber hinaus eine Fassadenbegrünung sinnvoll (positive Effekt auf das Außen- und Innenraumklima, Lärmschutz, Luftreinhaltung, Biodiversität).



Landschaftspflege & Biotopvernetzung



- ▶ Die vorhandenen Gehölzkulissen und Einfriedungen sind zu erhalten und in das Konzept zu integrieren
- ▶ Es gilt öffentlich zugängliche Grünbereiche mit einer hohen Mikroklimavielfalt zu schaffen, die zugleich attraktive, verschattete Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten bieten (z.B. zum Verweilen für Beschäftigte in Mittagspausen), auch mit Elementen bewegten Wassers zur Verbesserung des Lokalklimas
- ▶ Das Gelände ist in weiten Teilen als schutzwürdiges Biotop kartiert und Bestandteil der Biotopverbundstufe 2, sodass große Teilbereiche nicht überplant werden und ein ortsnaher Ausgleich der FFH-Lebensraumtypen "magere Flachlandmähwiesen" erforderlich ist
- ▶ Im Falle der Aufgabe des Flugbetriebs nicht mehr benötigte Verkehrsflächen sollen großflächig entsiegelt werden
- ▶ Der erforderliche Ausgleich wird bei Vorliegen des Entwurfsergebnisses ermittelt. Aufgrund der hohen Anforderungen an die Ausgleichbarkeit können ggf. umfangreiche Anpassungen erforderlich werden, um die naturschutzfachliche Genehmigungsfähigkeit herzustellen

Detail Feldlerche



Quelle: Daniel Pettersson - Creative Commons

- ▶ Brutnachweis von 8 planungsrelevanten Paare auf dem Gelände des Flughafens
- ▶ Die Feldlerche brütet im Abstand von rd. 160 Metern zu geschlossenen Gehölzbeständen
- ▶ Flächen für die Feldlerche müssen weiterhin als extensives Grünland bewirtschaftet werden: FFH-Lebensraumtyp "Magere Flachlandmähwiesen"

Artenschutz

- ▶ Das Flughafengelände ist ein überregional bedeutsames, ornithologisches Brut- und Rastgebiet sowie essentielles Nahrungshabitat, daher sind rd. 3/4 des Geländes nicht Bestandteil des Plangebietes
- ▶ Wertbestimmend für den Schutz störungsempfindlicher Arten (insb. bodenbrütende Arten wie die Feldlerche) ist die Unzugänglichkeit des Areals und die großflächige ebene Offenheit der Flughafenfläche
- ▶ Eine Beeinträchtigung der das Vorhabengebiet umgebenden Flächen (z.B. in Form von Stör- und Scheuchwirkungen durch Licht-, Geräusch- und Bewegungswirkungen) ist auszuschließen
- ▶ Das Flughafenareal außerhalb des Vorhabengebiets soll daher auch im Falle einer Nutzungsaufgabe des Flughafens nicht durch Fuß-/Radwege zerschnitten werden.



Ergebnisse der Brutvogelkartierung* (Quelle: Inge Püschel, Stand 2017)

*Die Daten sind nicht abschließend, stellen lediglich Zeitpunkterfassungen dar und können aktuelle, vorhabenbezogene Erhebungen nicht pauschal ersetzen. Neben den Brutvogelarten sind zudem Rastvögel auf dem Flughafensareal erfasst worden.

Name	Kürzel	Rote Liste	Name	Kürzel	Rote Liste
Baumfalke	Bf	3	Rauchschwalbe	Rs	3
Blaumeise	Bm		Ringeltaube	Rt	
Braunkehlchen	Bk	15	Rohrweihe	Row	VS
Buchfink	B		Rotkehlchen	R	
Dohle	D		Rotmilan	Rm	*S
Dorngrasmücke	Dg		Silbermöwe/Heringsmöwe	R	
Feldlerche	Fl	3S	Sperber	Sp	*
Gartengrasmücke	Gg		Star	S	3
Gimpel (Dompfaff)	Gim		Steinkauz	Stk	3S
Goldammer	G		Steinschmätzer	Sts	1
Graureiher	Grr	*	Straßentaube (Haustaube)	Stt	
Grünfink	Gf		Sumpfohreule	So	1
Grünspecht	Gü		Türkentaube	Tt	
Hausrotschwanz	Hr		Turmfalke	Tf	V
Hausperling	H		Turteltaube		
Heckenbraunelle	He		Wacholderdrossel	Wd	
Heringsmöwe	Her		Wachtel	Wa	2
Kiebitz	Ki	3	Waldkauz	Wz	*
Mauersegler	Ms		Waldohreule	Wo	3
Mäusebussard	Mb	*	Wanderfalke	Wf	*S
Mehlschwalbe	M	3S	Wiesenpieper	W	2S
Mönchsgrasmücke	Mg		Zaunkönig	Z	
Rabenkrähe	Rk		Zilpzalp	Zi	

Systematisch erfasste Artennachweise (Quelle: Amt für Umweltschutz, Stand 2022)