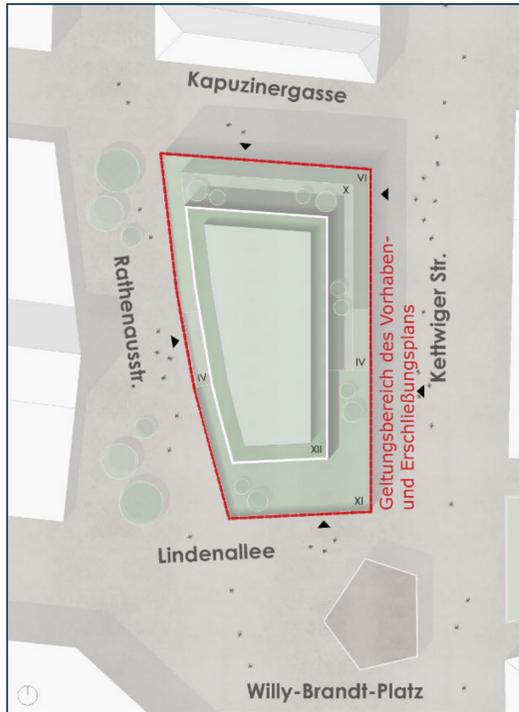


## Städtebauliches Konzept



## Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes

### Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel und in den übrigen Geschossen eine Büronutzung vor. Die zwei geplanten Kellergeschosse sollen vorwiegend als Lagerflächen genutzt werden. Im ersten Untergeschoss ist zudem eine Fahrradgarage geplant. Hier sollen zum einen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradstellplätze für das Vorhaben untergebracht werden, sowie eine öffentlich nutzbare, gewerblich betriebene Fahrradgarage Platz finden.

### Bebauungskonzept

Das geplante Vorhaben wird, wie bereits das Bestandsgebäudeensemble, die Grundstücksflächen voll ausfüllen. Dabei sollen die umlaufenden, historischen Fassaden des Eickhauses erhalten bleiben. Entsprechend ist eine Entkernung (ausgenommen des unter Denkmalschutz stehenden Treppenhauses) und ein Neubau hinter den bestehenden Fassaden mit einer Aufstockung geplant. Allein in der nordöstlichen Ecke ist eine kleine Ausdehnung der horizontalen Gebäudemasse geplant: Dieser im Bestand als „gefaste Ecke“ ausgebildete Bereich soll insoweit erweitert werden, als das ein 90° Winkel entsteht. Die sechs Geschosse der historischen Fassade zum Willy-Brandt-Platz, bzw. vier Geschosse im rückwärtigen Bereich, werden um sechs, bzw. acht weitere Geschosse in Form einer modernen, gläsernen Aufstockung ergänzt. Demnach ist der Neubau mit insgesamt elf Geschossen und einem darüberliegenden Staffelgeschoss geplant. Nach Norden und den nördlichen Seiten staffelt sich das Gebäude mit Dachterrassen ab

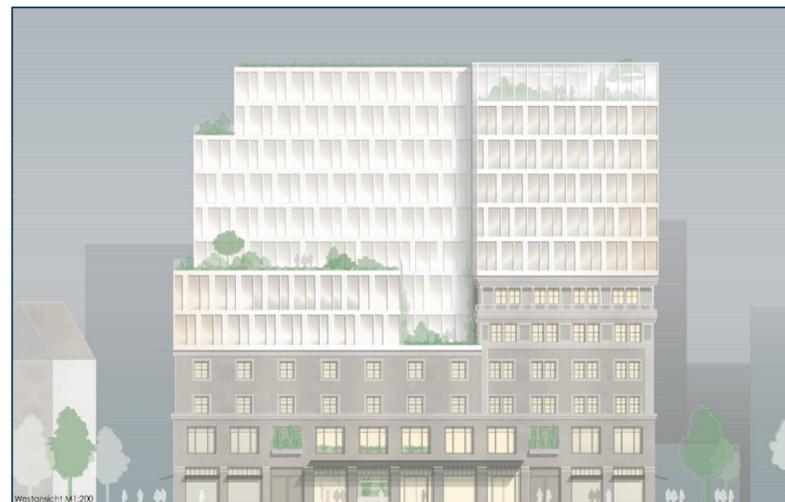
## Ansicht Süd



## Ansicht Nord



## Ansicht West



## Ansicht Ost



und bildet so den Übergang zur bestehenden Bebauung. Auf dem Staffelgeschoss ist darüber hinaus eine Einhausung für die Haustechnik vorgesehen.

Das heutige Derendorfhaus wird durch den Neubau in Gänze ersetzt, wobei die historische Natursteinfassade des Eickhauses in reduzierter moderner Formensprache fortgesetzt wird und der Neubau somit als selbstverständliche Ergänzung des Eickhauses ablesbar bleibt.

Die Gestaltungsmerkmale sind in die Ansichten des Vorhabens eingeflossen und werden durch Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan in den Grundzügen festgelegt. Dabei soll bei Fortführung der Objektplanung ein Spielraum in der Gestaltung von Details möglich sein, sofern das Gesamterscheinungsbild nicht grundsätzlich geändert wird.

### Grün und Freiflächen

Das Vorhabengrundstück wird, wie bereits im Bestand und in der Innenstadt üblich, vollständig überbaut, sodass keine Grün- oder Freiflächen auf Erdgeschosebene entstehen. Gleichwohl sind auf den durch die Staffelung auf unterschiedlichen Ebenen entstehenden Dachterrassen, sowie auf der obersten Dachterrasse zum Teil eine extensive Dachbegrünung, zum Teil eine grüne Dachterrassengestaltung mit Bepflanzungen geplant. Hiervon ausgenommen sind die für die Haustechnik erforderlichen Dachbereiche.

### Erschließung

Das Gebäude ist ringsum von der Fußgängerzone der Essener Innenstadt umgeben. Eine Erschließung für den motorisierten Individualverkehr sowie Angebote für den ruhenden Verkehr auf dem Vorhabengrundstück sind mit Ausnahme einer Fahrradgarage somit nicht möglich und nicht vorgese-

hen. Eingänge vom öffentlichen Raum aus in das Gebäude sind auf allen vier Seiten des Gebäudes vorgesehen. Das Gebäude orientiert sich damit zu allen Seiten der Fußgängerzone.

### Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Bauvorhaben können zwar grundsätzlich Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter einhergehen, die in erster Linie durch die größere Kubatur der neuen Bebauung und die Erhöhung der Nutzungsflächen hervorgerufen werden. Negative Auswirkungen sind durch den Ersatzbau allerdings als nicht wesentlich einzuschätzen. Eine Betrachtung aller Schutzgüter erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung,

Darüber hinaus werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens über Gutachten zu den Themen Schall, Verschattung, Wind, Klima, Artenschutz und Erschütterung die weiteren Auswirkungen der Planung geprüft.

## Das Bebauungsplanverfahren

Initiative		Die Initiative zur Aufstellung eines Bebauungsplanes kann von der Bürgerschaft, der Verwaltung oder von der Politik (Rat, Ausschuss, Bezirksvertretung) ausgehen. Ein Anspruch auf Aufstellung von Bebauungsplänen besteht nicht. Die Verwaltung prüft die Erforderlichkeit und erarbeitet Lösungsvorschläge. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Bauen prüft die Vorschläge und beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Der Tagespresse, dem örtlichen Plakatausgang und den verteilten Handzetteln ist zu entnehmen, wann und wo die Planungen ausgestellt und vorgestellt werden. In einer öffentlichen Diskussion werden die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt. Die Bürger haben die Möglichkeit, die Planungsabsichten mit den Vertretern der Stadt zu diskutieren.
Planung		
Ausstellung		
Diskussion		
Überarbeitung		Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erstellt die Stadtverwaltung den förmlichen Bebauungsplanentwurf.
Beschluss		Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Bauen beschließt, den Bebauungsplan inkl. Begründung einen Monat öffentlich auszulegen (Offenlage). Ort und Dauer dieser öffentlichen Auslegung werden eine Woche vorher im Amtsblatt sowie in der Tagespresse ersichtlich bekanntgemacht. Während der öffentlichen Auslegung können erneut Stellungnahmen zum Bebauungsplan vorgebracht werden, auch von Bürgern, die nicht unmittelbar von der Planung betroffen sind. Parallel zur Offenlage werden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.
Offenlage		
Stellungnahmen		
Abwägung		Die Verwaltung wertet die Stellungnahmen aus und legt sie dem Rat zur Entscheidung vor. Der Rat wägt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ab und entscheidet über ihre Berücksichtigung oder Zurückweisung. Dann wird der Plan als Satzung beschlossen.
Beschluss		Den Einsendern von Stellungnahmen wird das Ergebnis der Entscheidung mitgeteilt. Nach der Bekanntmachung des Beschlusses ist der Bebauungsplan eine rechtskräftige Satzung (Ortsrecht) und ist somit Grundlage für die Umsetzung. Er kann ab sofort beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.
Bekanntmachung		

## Ihre Ansprechpartner

### Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Herr Stärk Tel.: 0201/88-61350  
Frau Kehring Tel.: 0201/88-61358

### rheinruhr.stadtplaner

Herr Gossens Tel.: 0201/7777-21

### Planung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung  
Abteilung 61-3-5, Bauleitplanung Mitte,  
Lindenallee 10, 45121 Essen,

