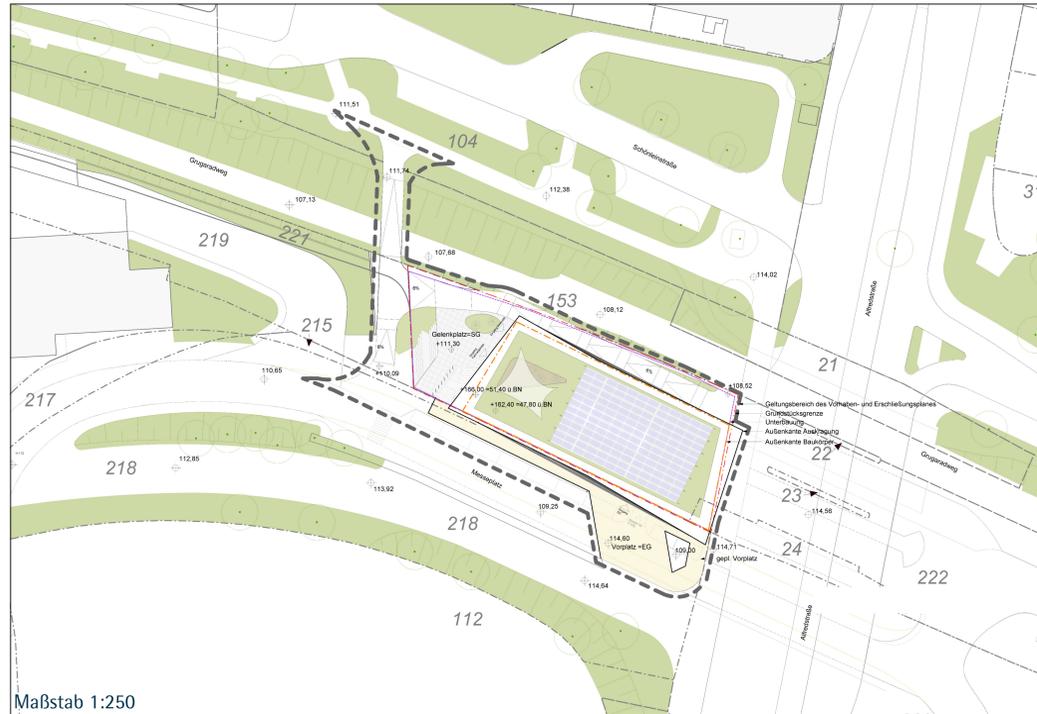


## Städtebauliches Konzept



## Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes

Der Hauptzugang des neuen Bürogebäudes soll über die Alfredstraße erfolgen. Hier wird südöstlich an das Gebäude anschließend ein neuer Vorplatz gestaltet, der die darunter liegende Straße Messeplatz überdacht. Oberhalb des Höhenniveaus der Alfredstraße präsentiert sich das neue Bürogebäude mit insgesamt 13 Vollgeschossen. Über den neuen Vorplatz führt eine Wegeverbindung Fußgänger und Radfahrer hinunter auf das niedrigere Niveau des Plangebietes. Hier ist eine weitere Geschossebene vorgesehen, die neben Technikräumen auch eine Fahrradgarage sowie eine Fahrradwerkstatt beinhaltet. Auch die Zufahrt zu einer Tiefgarage mit zwei Ebenen ist hier vorgesehen.

Mittels der Begrünung von Fassadenelementen und Balkonen wird ein sichtbares grünes Erscheinungsbild geschaffen. Auch nutzbare Grünzonen auf dem Dach sind geplant, sodass sich hier Kommunikations- und Regenerationsbereiche für die Beschäftigten ausbilden lassen. Es sind rund 450 Arbeitsplätze sowie die Einrichtung eines Schulungszentrums vorgesehen.

Im Hinblick auf die zentrale Lage in Essen-Rüttenscheid unmittelbar am Grugaradweg und die kurze fußläufige Entfernung zum U-Bahn-Haltepunkt liegt ein besonderes Augenmerk auf der Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer. Aufgrund der vorliegenden unterschiedlichen Höhenniveaus der umgebenden Verkehrsflächen gilt es hier Barrieren aufzuheben und eine vernetzte Wegeführung zu implementieren. Radwegeanschlüsse an den Gruga-Radweg sowie ins nördliche Schönleinviertel sind geplant sowie entsprechende Treppenlagen, die von der Alfredstraße runter bis auf den Gelenkplatz führen. Auf diesem entstehen neue Aufenthalts- und Verweilqualitäten für die Allgemeinheit.

Insgesamt wird dem Thema Nachhaltigkeit des Gebäudes / nachhaltiger Betrieb ein hoher Stellenwert beigemessen. Geplant sind ein CO2-neutraler Betrieb des Gebäudes sowie der Einsatz von Smart Building Technologie zur Energieeinsparung, da nur das betrieben wird, was Nutzer gerade benötigen.

### Auswirkungen der Planung

Durch das geplante Bauvorhaben wird zusätzlicher Verkehr erzeugt. Die Auswirkungen dieses planungsbedingten Verkehrs auf das vorhandene Erschließungsnetz werden im weiteren Planverfahren gutachterlich untersucht. In Abhängigkeit der Ergebnisse der verkehrlichen Untersuchung wird beurteilt, inwieweit die Erstellung einer Luftschadstoffuntersuchung erforderlich ist.

Im weiteren Verfahren wird außerdem ein Schallgutachten, das die Auswirkungen der durch das Vorhaben erzeugten, neuen Verkehre auf die umgebenden Bestandsnutzungen untersucht als auch die auf den Neubau einwirkenden verkehrlichen Schallimmissionen bewertet.

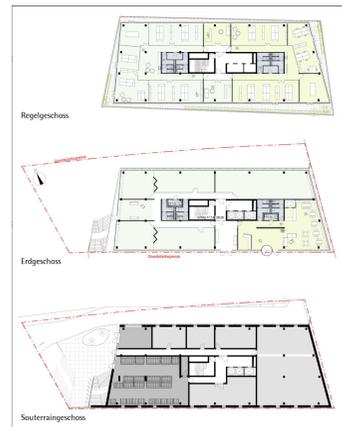
Zu den weiteren Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Themen Artenschutz, Entwässerung, Hochwasservorsorge, Boden, Altlasten und Windgefahren werden im weiteren Verfahren gutachterliche Untersuchungen durchgeführt.

Die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen wird im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in den Umweltbericht einfließen, der eigenständiger Teil der Begründung des Bebauungsplanes sein wird.

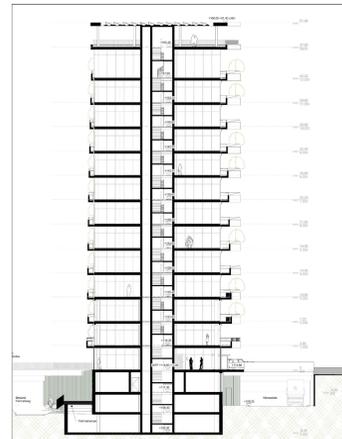
## Lageplan Verkehr



## Grundrisse



## Querschnitt



## Blick Richtung Messe



## Blick Richtung Süden



## Ansicht Süd



## 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



Beschluss



Offenlage



Stellungnahmen



Abwägung



Beschluss



Bekanntmachung



Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erstellt die Stadtverwaltung den förmlichen Bebauungsplanentwurf. 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.

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. 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.

## Ihre Ansprechpartner

**Amt für Stadtplanung und Bauordnung**

Herr Stärk

Tel.: 0201/88-61350

Herr Thole

Tel.: 0201/88-61352

**rheinruhr.stadtplaner**

Frau Stiebling

Tel.: 0201/7777-21

**Planung**

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

