

5. Ziele der Planung

Primäres städtebauliches Ziel des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 201 ist es, dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Schwarze & Sohn wieder eine adäquate Nutzung zuzuführen. Dabei sollen – in möglichst gleichen Anteilen – Wohnen und gewerbliche Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Handwerk, Dienstleistungen sowie aus dem Gesundheitsbereich, kulturellen oder sozialen Bereich ermöglicht werden. Die Fläche ist im Rahmen der Untersuchungen zu den Wohnraumflächenpotentialen als Entwicklungsfläche 11 aufgenommen und geprüft worden. Im Einzelnen sind die folgenden städtebauliche Ziele zu nennen:

- Erhalt möglichst vieler Gebäude des ehemaligen Betriebsgelände als nachhaltige, identitätsgebende Struktur für das neue Baugebiet.
- Ansiedlung von nicht störenden Gewerbe- / Handwerksbetrieben und Dienstleistungen in den bestehenden Hallen, die mit dem geplanten angrenzenden Wohnen vereinbar sind.
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, möglichst im Geschosswohnungsbau im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes. Hierbei ist insbesondere städtebaulich Rücksicht auf die angrenzende Einfamilienhausbebauung und den geschützten Landschaftsbestandteil Moorbirkenwald zu nehmen. Der Baulandbeschluss der Stadt Haan, d.h. die Realisierung von 30% der geplanten Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau, ist umzusetzen. Die Ansiedlung einer begrenzten Anzahl an Wohneinheiten im vorderen Teil des Grundstückes ist unter Einhaltung des zulässigen Immissionsschutzes denkbar.
- Der geschützte Landschaftsbestandteil Moorbirkenwald darf durch die Neuplanung nicht beeinträchtigt werden.
- Für die Beanspruchung von Teilen der im Bebauungsplan Nr. 112 ausgewiesenen Ausgleichsflächen und die teilweise Bebauung der im Bebauungsplan Nr. 39 festgesetzten Grünfläche ist im Rahmen der Planung entsprechender Ersatz zu schaffen.
- Im Bebauungsplan sind möglichst viele Maßnahmen für eine stärkere Durchgrünung des Plangebietes (Pflanzflächen, Fassaden- und Dachbegrünung) und die wasserdurchlässige Gestaltung von Flächen vorzusehen, um den Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung gerecht zu werden. Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz wie die Errichtung von Fotovoltaikanlagen, Stellung der Gebäude sind im Rahmen der Planung durch ein Energiekonzept zu prüfen.
- Die Ansiedlung von zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels Sortimenten gemäß der Haaner Sortimentsliste wird ausgeschlossen. Die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem, nicht großflächigen Einzelhandel sowie untergeordnete Einzelhandelstätigkeit in Verbindung mit handwerklichen Leistungen ist im weiteren Verfahren zu prüfen und ggf. festzusetzen.
- Das Flurstück 31 (Düsseldorfer Straße 104) ist entsprechend der vorhandenen Nutzung als WA-Gebiet auszuweisen.
- Das Flurstück 24 ist weiterhin für gewerbliche Nutzungen ggf. auch eine Mischnutzung zu sichern. Einzelhandelsnutzungen sind nur untergeordnet in Verbindung mit Handwerksbetrieben zulässig.

6. Erforderliche Fachgutachten