



# Baugebiet Commerhof

Bürgerinformationsveranstaltung 23.08.2022

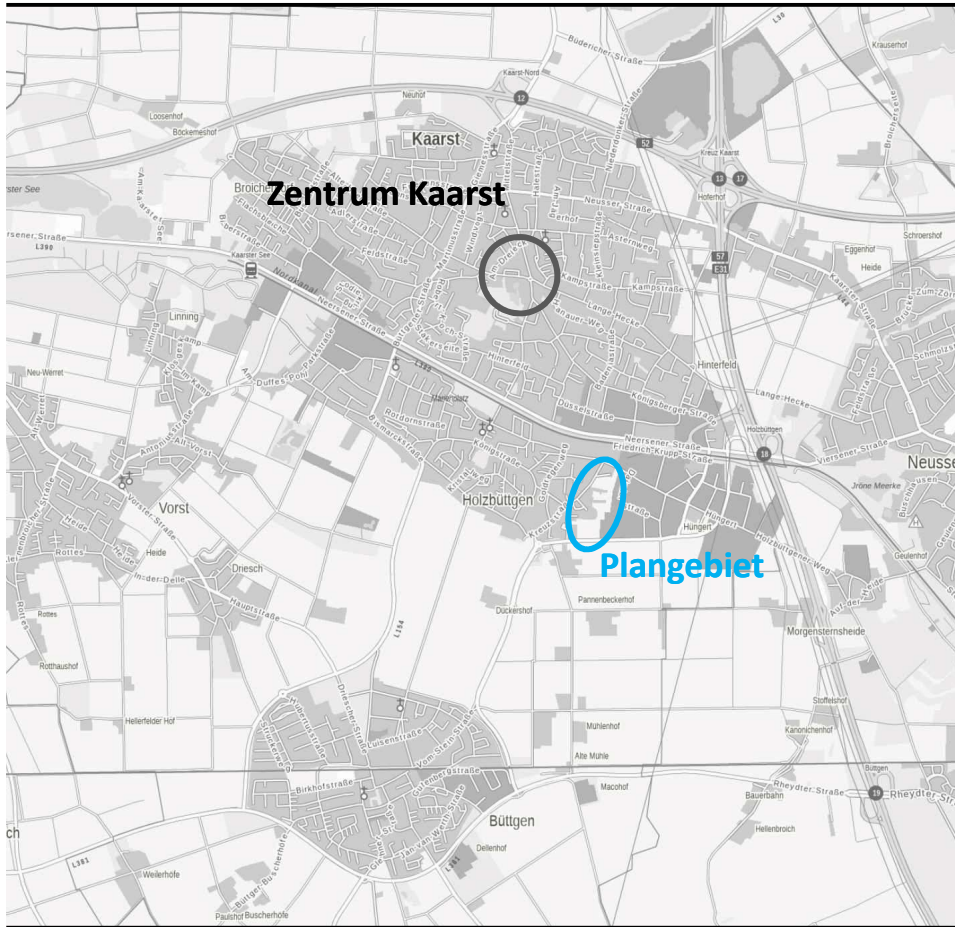


# Überblick Präsentation

## Gliederung:

- Plangebiet Lage im Stadtteil
- Situation Planungsrecht
- Plangebiet Bestand und Umgebung
- Vorgaben für die Planung
- Städtebauliches Konzept
- Verfahren zum neuen Planungsrecht
- Auswirkungen der Planung

# Plangebiet | Lage im Stadtteil



Stadtteil: Holzbüttgen



Ortsrand, im Siedlungsbereich  
Wohnbebauung westlich  
Gewerbegebiet Holzbüttgen-Ost östlich  
nahe S-Bahn und A 57

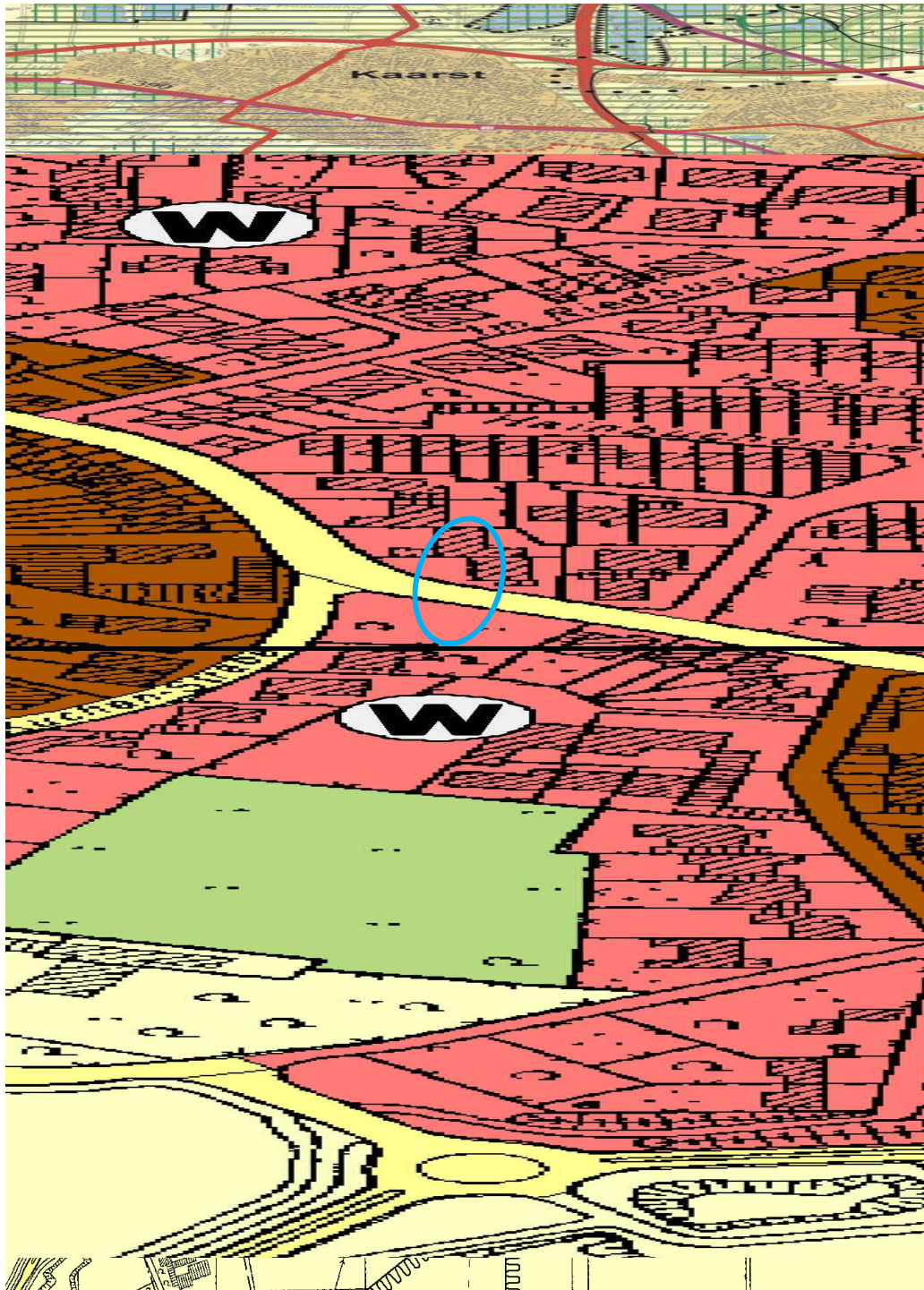
# Aktuelles Planungsrecht

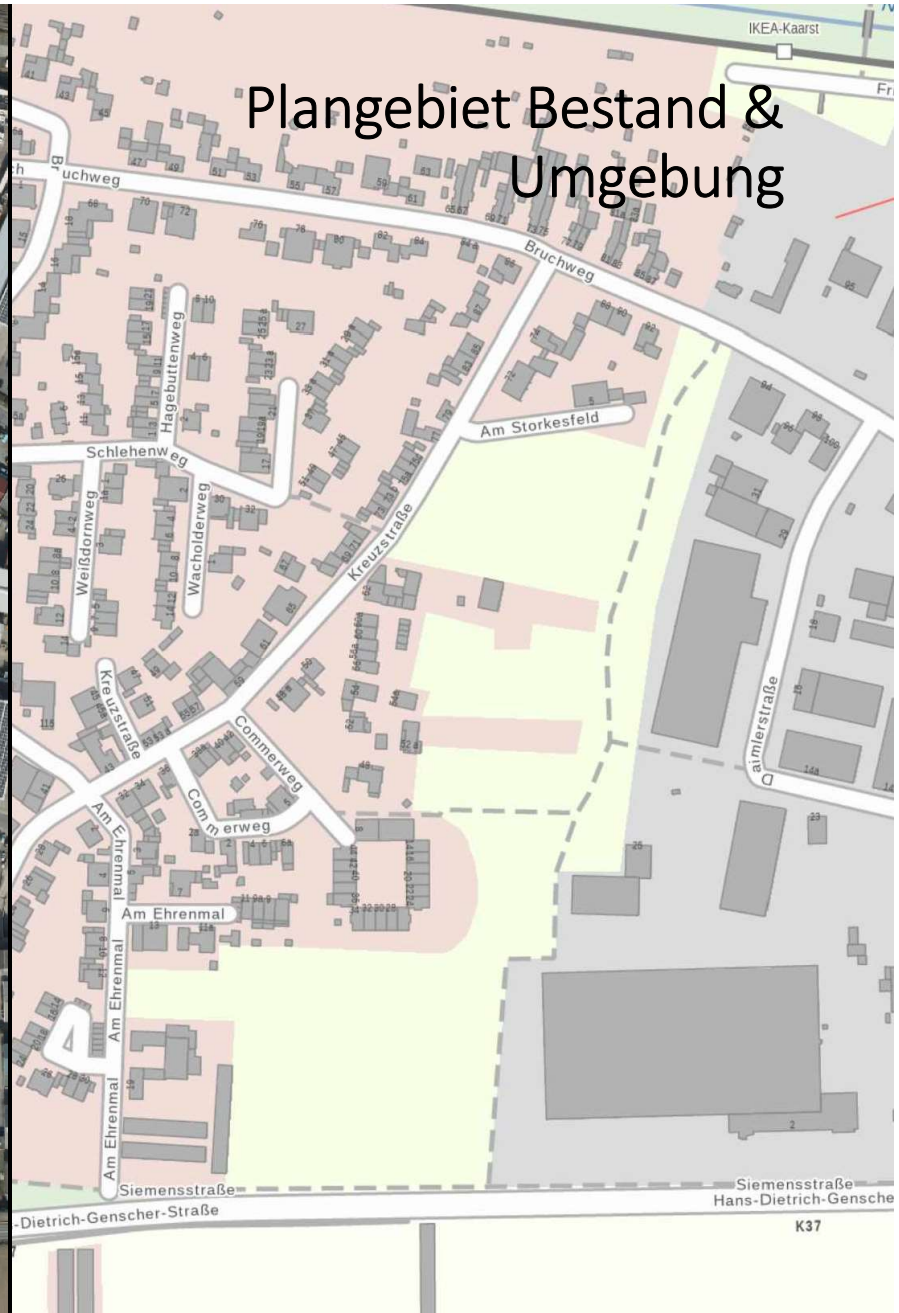
Regionalplan Bezirksregierung Düsseldorf

- Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
- für Siedlungsentwicklung vorgesehen

Flächennutzungsplan Stadt Kaarst

- teilw. Wohnbauflächen
- Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft





# Plangebiet Bestand & Umgebung



## Vorgaben für die Planung

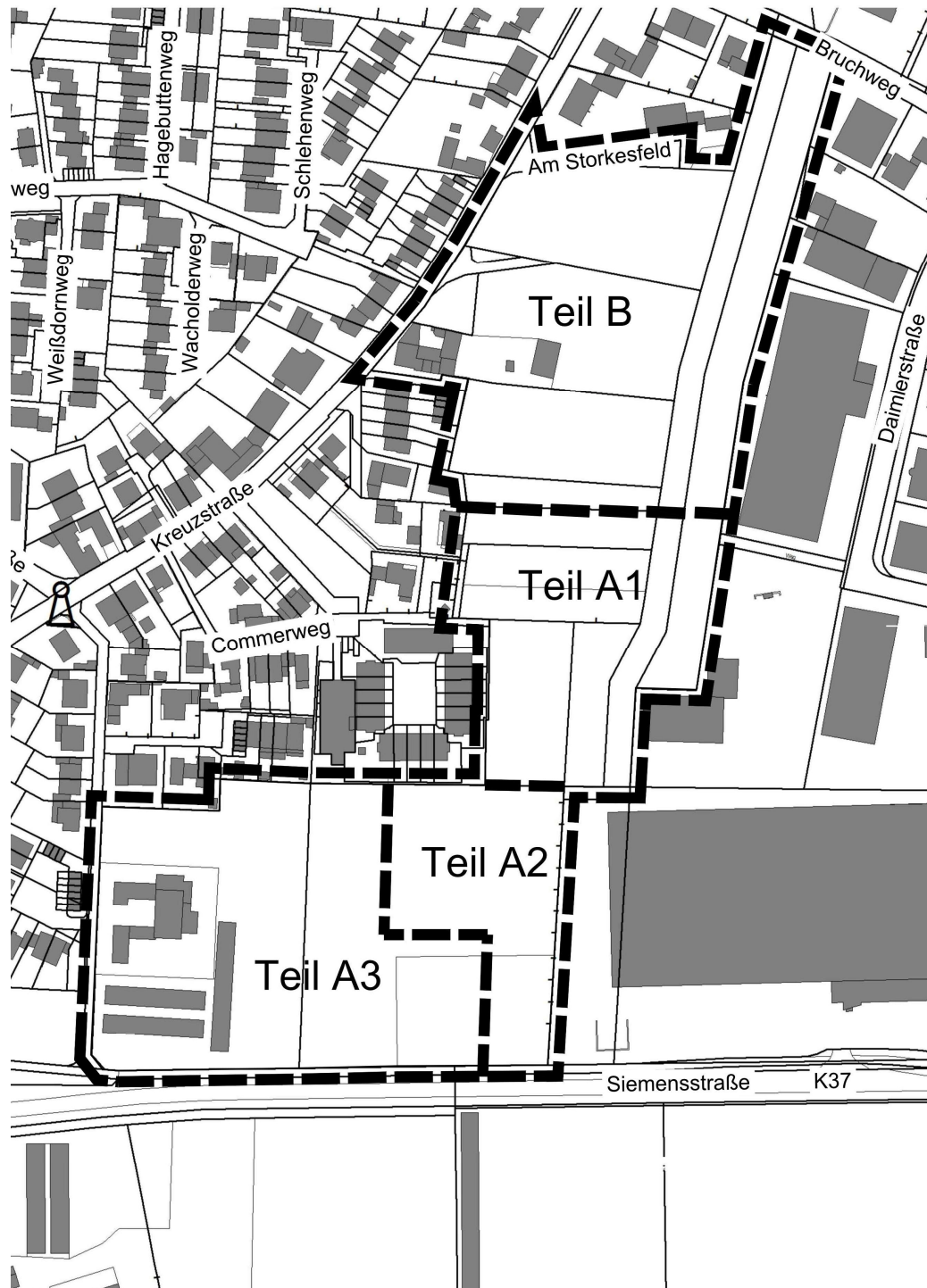
- Erhalt und Fortführung der Nord-Süd Grünverbindung für Fuß- und Radverkehr
- Verkehrliche Anbindung an den im Bau befindlichen Kreisverkehr an der Hans-Dietrich-Genscher Straße
- Berücksichtigung eines Lebensmittelmarktes
- Berücksichtigung einer Kindertagesstätte
- Berücksichtigung der bestehenden Hofstelle – flexible Planung
- Wohnungsbau mit unterschiedlichen Bautypologien



## Städtebauliches Strukturkonzept

- Grünverbindung
- Verbindungen für Fuß- und Radverkehr
- Erschließungssystem
- Attraktiver öffentlicher Straßenraum
- Lebensmittelmarkt & Kita
- Ca. 120 – 150 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, 14 Reihenhäuser und 19 Einfamilienhäuser
- 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss und Dachbegrünung
- 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau

# Neues Planungsrecht Verfahren



Aufteilung in vier Teilbereiche

Bebauungsplan zur Entwicklung der Kita hat  
Priorität.

FNP-Änderung und Bebauungsplan Kita:  
Frühzeitige Beteiligung hat bereits im  
Frühjahr stattgefunden.  
Nächster Schritt: Offenlage

Bebauungsplan Teil A3 in Arbeit



# Auswirkungen der Planung

## Gutachten

- Schallgutachten  
Verkehrslärm  
Gewerbelärm
- Verkehrsgutachten  
Ergebnis: abwickelbar, Knotenpunkte  
leistungsfähig, Durchgangsverkehr nicht  
erwartet
- Artenschutzgutachten
- Umweltbericht
- Bodengutachten liegt vor
- Bodendenkmalprüfung südlicher  
Bereich  
Ergebnis: keine Funde





Vielen Dank!





