600, 22.10.2026

Mitteilung des Bauamtes

zur Sitzung: Bezirksvertretung Senne

☒ öffentlich / ☐ nicht öffentlich

am 26.11.2026

Anlass:

Bürgeranregung nach § 24 GO NRW

– Prüfung einer Teiländerung des Bebauungsplans I/S 2a, Teilplan 3 – Krackserstraße 27a

Sachverhalt:

Aus Sicht des Bauamts kann bereits heute für die Diskussion in der Bezirksvertretung eine fachlich-planerische Einschätzung gegeben werden:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebietsfläche (GE) sollte in ihrer bisherigen Zweckbestimmung erhalten bleiben und nicht in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden. Maßgeblich hierfür sind die gesamtstädtischen Anforderungen an eine ausgewogene Flächennutzung, die langfristige Sicherung gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Vermeidung zusätzlicher Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen.

1. Sicherung eines bedarfsgerechten Gewerbeflächenangebots

Gewerbeflächen stellen eine wesentliche Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt dar. Sie ermöglichen die Ansiedlung neuer Betriebe, die Erweiterung bestehender Unternehmen und die Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze. Eine Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen würde das gesamtstädtisch verfügbare Gewerbeflächenpotenzial dauerhaft reduzieren. Dies könnte die Möglichkeiten der Stadt einschränken, auf zukünftige Ansiedlungs- und Erweiterungsbedarfe zu reagieren. Vor einer Aufgabe gewerblicher Flächen ist daher nicht allein die Eignung des konkreten Standorts für eine Wohnnutzung zu betrachten, sondern auch die quantitative und qualitative Verfügbarkeit geeigneter Ersatzflächen im gesamten Stadtgebiet.

2. Vermeidung zusätzlicher Nutzungskonflikte

Gewerbliche Nutzungen können mit Emissionen durch Lärm, Liefer- und Fahrverkehre, Betriebszeiten sowie gegebenenfalls Gerüche oder andere

betriebsbedingte Einwirkungen verbunden sein. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets in unmittelbarer Nähe zu bestehenden oder perspektivisch möglichen Gewerbenutzungen kann daher neue Anforderungen an den Immissionsschutz auslösen und Nutzungskonflikte verschärfen. Durch das Heranrücken einer schutzbedürftigen Wohnnutzung können sich Einschränkungen für bestehende Betriebe sowie für die zukünftige Nutzung und Entwicklung benachbarter Gewerbeflächen ergeben. Dies betrifft insbesondere die langfristige Sicherung betrieblicher Handlungsspielräume und die Vermeidung zusätzlicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte.

3. Sicherung einer ausgewogenen gesamtstädtischen Flächennutzungsstruktur

Die Stadtentwicklung erfordert eine langfristig abgestimmte Verteilung von Wohnbau-, Gewerbe-, Versorgungs-, Verkehrs- und Freiflächen. Dabei ist nicht jede grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignete Fläche zugleich aus gesamtstädtischer Sicht für eine Umnutzung vorzusehen. Vielmehr sind die jeweiligen Flächenfunktionen, ihre Standortqualitäten und ihre Bedeutung für die zukünftige Stadtentwicklung gemeinsam zu betrachten.

4. Berücksichtigung langfristiger Entwicklungsperspektiven

Die Bauleitplanung soll nicht ausschließlich auf kurzfristige Flächennachfragen reagieren, sondern auch zukünftige Entwicklungen und veränderte Anforderungen berücksichtigen. Gewerbeflächen besitzen dabei eine strategische Bedeutung, da geeignete Standorte bei einem späteren Bedarf nicht ohne Weiteres neu geschaffen werden können. Insbesondere die Verfügbarkeit erschlossener Flächen in geeigneter Lage kann durch begrenzte Flächenressourcen, konkurrierende Nutzungsansprüche und infrastrukturelle Rahmenbedingungen eingeschränkt sein. Die dauerhafte Umwandlung einer Gewerbegebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet würde die künftigen Handlungsmöglichkeiten der Stadt bei der Gewerbeflächenentwicklung reduzieren.

Zusammenfassende Bewertung

Aus gesamtstädtischer Sicht sprechen insbesondere die Sicherung eines bedarfsgerechten Gewerbeflächenangebots, die Unterstützung der örtlichen Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur, die Vermeidung zusätzlicher Nutzungskonflikte sowie die Wahrung langfristiger städtebaulicher Entwicklungsspielräume für die Beibehaltung der bestehenden Gewerbegebietsfestsetzung.

Eine Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet würde einen Teil des verfügbaren Gewerbeflächenpotenzials aufgeben und könnte die zukünftige gewerbliche Entwicklung an diesem Standort sowie gegebenenfalls in dessen Umfeld einschränken. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die bestehende Festsetzung als Gewerbegebiet beizubehalten und eine Änderung der planungsrechtlichen Gebietskategorie zugunsten einer Wohnnutzung nicht weiterzuverfolgen.