



AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. III/3/06.01

„Gebiet zwischen Spindelstraße – Eduard-Windthorst-Straße –
Oelmühlenstraße und Oststraße“

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. ALLGEMEINES**
- 2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG**
- 3. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG**
- 4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**
 - 4.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT
 - 4.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG
 - 4.3 ARTENSCHUTZ
 - 4.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ
 - 4.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL
 - 4.6 STADTKLIMA, KLIMAAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ
- 5. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG**

1. ALLGEMEINES

Mit dem vorliegenden Verfahren soll der Bebauungsplan Nr. III/3/06.01 aufgehoben werden. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Anlass für die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplans ist, dass die bestehenden Festsetzungen auf planungsrechtlichen Zielvorstellungen beruhen, die den heutigen Anforderungen an eine angemessene Entwicklung nur noch eingeschränkt gerecht werden. Der hieraus erhöhte Bedarf an Befreiungen und Ausnahmen spiegelt die nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen des Bebauungsplans wider. Durch dessen Aufhebung sollen künftige Bauvorhaben in Anlehnung an die Bestandsbebauung umgesetzt werden können. Die Zulässigkeit künftiger Vorhaben würde sich künftig nach § 34 BauGB richten, wonach sich geplante Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen müssen. Durch das Gebot des Einfügens im unbeplanten Innenbereich wird weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Der Bebauungsplan III/3/06.01 „Gebiet zwischen Spindelstraße – Eduard-Windthorst-Straße – Oelmühlenstraße und Oststraße“ wurde 1962 aufgestellt, um die Flächen für die Errichtung des damaligen Neubaus des Ceciliengymnasiums sicherzustellen. Zudem sollte die Erschließung planungsrechtlich gesichert und die Bebauung der noch unbebauten Grundstücke insgesamt gesteuert werden. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans basieren auf den Rechtsgrundlagen des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 und der Bauordnung für die Stadt Bielefeld vom 23. November 1960.

Zum heutigen Zeitpunkt sind sämtliche überbaubare Wohnbauflächen weitgehend bebaut und die Erschließungsstraßen umgesetzt. Das Grundstück des Ceciliengymnasiums ist eine städtische Fläche, sodass es hierzu keiner ausdrücklichen planungsrechtlichen Sicherung dieses Standorts bedarf.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BISHERIGE FLÄCHENAUSWEISUNG

Das Plangebiet liegt östlich der Altstadt im Stadtbezirk Mitte. Die äußere Erschließung erfolgt hauptsächlich über die südlich angrenzende Oelmühlenstraße, hier verläuft auch die Stadtbahn. Des Weiteren wird das Plangebiet von der Eduard-Windthorst-Straße im Westen, der Spindelstraße im Norden sowie der Oststraße im Osten umgeben. Die innere Erschließung erfolgt über die Straßen Heimweg und Niedermühlenkamp. Der Geltungsbereich umfasst etwa 8,1 ha.



Luftbild mit Geltungsbereich

Die Bebauung im Plangebiet hat sich bereits etwa um das Jahr 1900, weit vor der Aufstellung des Bebauungsplans, entwickelt. Entlang der nördlichen Spindelstraße und dem Heimweg ist im bestehenden Bebauungsplan ein reines Wohngebiet festgesetzt. Die Bebauung ist hier mit bis zu 2 Vollgeschossen vorgesehen. Diese Straßenzüge sind bereits seit dem frühen 20. Jahrhundert mit Wohngebäuden bebaut. Auch entlang der Oelmühlenstraße im Süden stammen viele Gebäude aus dieser Zeit. Hier bestehen vorwiegend Wohngebäude mit zwei bis drei Geschossen, teils sind hier im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen wie zum Beispiel kleinere Läden vorhanden. Im Bebauungsplan wurde die Bebauung entlang der Oelmühlenstraße als gemischtes Wohngebiet gemäß § 7 Absatz 31 der Bauordnung für die Stadt Bielefeld von 1960 festgesetzt. Darin sind neben der Wohnnutzung insbesondere „auch gewerbliche Betriebe und Anlagen sowie Lagerräume, kleine Lagerplätze, Werkstätten, Tankstellen, Bäckereien, Gast- und Schankwirtschaften und dergleichen [...]“ zulässig. Die östlich gelegene Oststraße ist ebenfalls bereits im frühen 20. Jahrhundert mit Wohngebäuden bebaut worden und ist bis heute durch zumeist zweigeschossige Gebäude geprägt. Die vorgenannte Bebauung entlang des Heimweges ist dabei kleiner ausgeführt als entlang der äußeren Straßen des Plangebiets. Die Straße Niedermühlenkamp ist als Stichstraße ausgeführt und bindet im Norden an die Spindelstraße an. Von der Straße Niedermühlenkamp, verläuft in Richtung Süden ein Fuß- und Radweg, der dort an die Oelmühlenstraße anschließt. Der Bebauungsplan sah darüber hinaus eine Straße zum östlich verlaufenden Heimweg vor, die in der Örtlichkeit jedoch nicht umgesetzt wurde. Die Bebauung entlang der Straße Niedermühlenkamp ist überwiegend in der Nachkriegszeit entstanden.

3. BELANGE DER BAULEITPLANUNG UND BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Mit dem vorliegenden Verfahren soll der vorliegende Bebauungsplan aufgehoben werden. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Anlass für die Aufhebung ist, dass die bestehenden Festsetzungen auf planungsrechtlichen Zielvorstellungen beruhen, die den heutigen Anforderungen an eine angemessene städtebauliche Entwicklung – auch im Hinblick auf Nachverdichtungspotenziale – nicht mehr gerecht werden.

In der praktischen Anwendung führt dies regelmäßig zu einem erhöhten Bedarf an Befreiungen und Ausnahmen, da die starren Vorgaben (z. B. Beschränkungen für rückwärtige Anbauten oder veraltete Grund- und Geschossflächenzahlen) zeitgemäße bauliche Erweiterungen planungsrechtlich erschweren. Auch für das vorhandene Schulgelände und die Gemeinbedarfsflächen im Südwesten schränken die parzellenscharfen Festsetzungen notwendige Erweiterungen und Umnutzungen unnötig ein. Auf dem Schulgelände wurde zwischenzeitlich bereits im Rahmen eines Vorbescheids eine erforderliche Befreiung für die Umsetzung von Modulbauten zur Erhöhung der Schülerkapazitäten erteilt. Die getroffenen Festsetzungen basieren auf der Bielefelder Bauordnung (BiBauO) von 1960. Diese sieht beispielsweise keine Differenzierung zwischen allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet vor, was heute unter anderem dazu führt, dass soziale, kirchliche oder gesundheitliche Einrichtungen nur im Wege von Befreiungen zulässig sind.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sollen Umbauten und Erneuerungen im Bestand nach aktuellen architektonischen Standards ermöglicht werden. Die Zulässigkeit künftiger Vorhaben richtet sich nach der Aufhebung nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist danach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Da das Gebiet bereits durch eine geordnete städtebauliche Struktur geprägt ist, bietet der Rahmen des § 34 BauGB eine ausreichende Grundlage, um eine harmonische Weiterentwicklung unter Wahrung des Ortsbildes und gesunder Wohnverhältnisse sicherzustellen. Während im Bereich westlich des Heimwegs bereits Hinterliegerbebauungen vorhanden sind, die als Vorbild für weitere Vorhaben dienen können, wird durch das Gebot des Einfügens in Bereichen ohne entsprechende Vorprägung (z. B. östlich des Heimwegs) eine ungesteuerte Entwicklung nicht ermöglicht.

Im September 2023 wurde ein Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/06.02 „Erweiterung Ceciliengymnasium“ angestoßen. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst lediglich ein Teilgebiet des Bebauungsplans III/3/06.01 zwischen der Spindelstraße im Norden, dem Niedermühlenkamp im Osten, der Oelmühlenstraße im Süden und der der Eduard-Windthorst-Straße im Westen. Das Verfahren zur Neuaufstellung ist durch die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplans formal nicht berührt.



Bebauungsplan Nr. III/3/06.01 mit aktueller ALKIS

4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

4.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. III/3/06.01 soll gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgen. Dies ist gemäß § 13a Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 4 BauGB lediglich dann möglich, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 70.000 m² beträgt. Für Plangebiete mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² ist nach § 13a Absatz 1 Nummer 2 BauGB anhand einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Prüfkriterien der Anlage 2 des BauGB festzustellen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit geplanter Vorhaben nach § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB. Demnach müssen sich Gebäude unter anderem hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der überbauten Grundstücksflächen, äußerst heterogen geprägt. Vor diesem Hintergrund können die Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Einordnung hilfsweise als Anhaltswert herangezogen werden. Bei Ansatz der Grundflächenzahlen gemäß § 17 BauNVO von 0,4 für Wohngebiete sowie 0,8 für das Schulgelände ergibt sich rechnerisch eine Grundfläche von etwa 35.000 m².

Daher ist hier eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen und wurde auch durchgeführt (siehe Anlage 4). Zusammenfassend werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. III/3/06.01 erwartet. Daher kann das vorliegende Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans auf Grundlage

von § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt werden. Aufgrund der beschriebenen Merkmale und möglichen Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans sind auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu erwarten. Durch die bestehenden Strukturen auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. III/3/06.01 wird weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Im Hinblick auf die geprüften Schutzgüter nach Naturschutzrecht bestehen auf Grund der bereits bestehenden Bebauung Vorbelastungen, so dass mit der Aufhebung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

4.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, EINGRIFFSREGELUNG

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine konkreten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie keine artenschutzrechtlich relevanten Vorhaben vorbereitet. Etwaige Eingriffe oder artenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen nachfolgender Einzelvorhaben zu prüfen und gegebenenfalls auszugleichen. Eine planbedingte Anwendung der Eingriffsregelung auf Planungsebene ist daher nicht erforderlich.

4.3 ARTENSCHUTZ

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz).

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 3917 (Bielefeld, Quadrant 1), in den Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen sowie Gebäude potenziell 12 Fledermausarten, 25 Vogelarten sowie eine Reptilienart vorkommen. Unter den Fledermäusen befinden sich die Bechsteinfledermaus, die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleinabendsegler in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Unter den Vögeln sind Baumpieper, Waldohreule, Kuckuck, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Bluthänfling, Feldschwirl, Feldsperling, Girlitz, und der Star mit einem ungünstigen Erhaltungszustand festgehalten. Für den Flussregenpfeifer, die Nachtigall und das Rebhuhn ist ein schlechter Erhaltungszustand dokumentiert. Unter den Reptilien ist für die Schlingnatter ein ungünstiger Erhaltungszustand dokumentiert (Stand Februar 2026).

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial über das konkrete Vorkommen im Geltungsbereich hinausgeht. Derzeit liegen keine gesicherten Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Aufhebungsgebiet vor. Aufgrund der bereits vorhandenen ausgedehnten Bebauung und der Störeinflüsse durch Schul-, Wohn- und Gartennutzungen sowie der angrenzenden Verkehrswege ist anzunehmen, dass solche Arten bereits seit langem auf besser geeignete Flächen außerhalb des Plangebiets ausgewichen sind und im Geltungsbereich nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird daher von diesen Arten sowie von den sogenannten „Allerweltsarten“ voraussichtlich allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. III/3/06.01 werden keine Bebauungen aktiv herbeigeführt oder geplant, sodass lediglich vereinzelte Bebauungen im Rahmen der aufgehobenen überbaubaren Flächen anzunehmen sind. Vor diesem Hintergrund werden keine neuen Wirkfaktoren nach der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW aus dem Jahr 2010 beispielsweise durch die Neuerrichtung von Gebäuden oder die Beseitigung von Gehölzen ausgelöst. Die bestehenden Lebensräume bleiben durch die Aufhebung unverändert erhalten, weshalb das Gebiet das bestehende Lebensraumpotenzial behalten wird. Die Aufhebung wird aus den genannten Gründen als vertretbar erachtet.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren nach der o. g. Handlungsempfehlung zeigt derzeit keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Konflikte.

Es liegen keine faunistischen oder floristischen Kartierungen vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Betrachtung wird derzeit nicht für erforderlich gehalten.

4.4 BODENSCHUTZ, GEWÄSSER UND HOCHWASSERSCHUTZ

Der Geltungsbereich ist im Bestand überwiegend bebaut beziehungsweise als private Gärten genutzt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine neuen Bauflächen unmittelbar geschaffen, es wird jedoch die Möglichkeit einer Nachverdichtung der Wohnnutzung sowie einer Erweiterung der Schule eröffnet. Die zulässige Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB, wodurch sich die mögliche Bodeninanspruchnahme an den bereits vorhandenen überbauten Grundstücksflächenanteile orientiert. Zusätzliche Versiegelungen sind daher nur im Zusammenhang mit zukünftigen Einzelvorhaben zu erwarten und sind im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

4.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Es sind keine Altlasten im Geltungsbereich bekannt. Sollten sich bei den Erdarbeiten wider Erwarten Kontaminationen (z. B. Aschen, Schlacken, Hausmüll, Ölboden oder andere Auffälligkeiten) zeigen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Bielefeld, Umweltamt) zu benachrichtigen.

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen. Im Geltungsbereich hat noch keine Kampfmittelüberprüfung stattgefunden. Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sobald einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

4.6 STADTKLIMA, KLIMAAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ

Die Planungshinweiskarte **Stadtklima** gibt für den Geltungsbereich unterschiedliche Sanierungsbedarfe von 1. Bis 5. Priorität an. Insbesondere für die Nachverdichtungspotenziale westlich des Heimweges werden überwiegend Sanierungsbedarfe niedrigster Priorität angezeigt. Bauliche Entwicklung mit optimierenden Maßnahmen erachtet die Planungshinweiskarte Stadtklima als akzeptabel. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind deshalb durch die Aufhebung nicht zu erwarten.

Klimaschutz und Klimaanpassung wurden bei der Aufhebung des Bebauungsplans geprüft, haben in diesem Verfahren jedoch keine aktive Bedeutung. Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend bebaut, offene Flächen bestehen vor allem als private Gärten. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine neuen Bauflächen geschaffen. Aufgrund des bestehenden Siedlungscharakters sind hierbei keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima oder auf den Klimaschutz zu erwarten. Zukünftige Vorhaben sind im Hinblick auf Energieeffizienz und klimatische Anpassung im Rahmen der geltenden Vorschriften zu prüfen.

5. UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 13a Absatz 4 BauGB können Aufhebungen von Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren vollzogen werden. Nach § 13a Absatz 1 muss für Grundflächen zwischen 20.000 m² und 70.000 m² hierzu eine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt werden.

Da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll die Aufhebung gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt und gemäß Absatz 4 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Absatz 4 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4,

von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Bielefeld, im März 2026

Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.31