600, 05.11.2026

Stellungnahme des Bauamtes

zur Sitzung: Stadtentwicklungsausschuss

☒ öffentlich / ☐ nicht öffentlich

am 10.11.2026

Anlass:

Anfrage der SPD-Fraktion vom 03.11.2026 (Drucksache 2307/2025-2030) zur Nutzungsänderung von Wohnraum in Ferienwohnungen in der Oelmühlenstraße

Frage:

Liegen für die Nutzung von Ferienwohnungen in der Häuserreihe Oelmühlenstraße 35 bis einschließlich 57 entsprechende baurechtliche Genehmigungen bzw. genehmigte Nutzungsänderungen vor? Auf welcher planungsrechtlichen Grundlage wurden diese gegebenenfalls erteilt?

Zusatzfragen:

1. Wie beurteilt die Verwaltung die Zulässigkeit dieser Nutzung vor dem Hintergrund der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und der historischen Gebietsausweisung?
2. Sind der Verwaltung Beschwerden über die Nutzung der Ferienwohnungen, insbesondere hinsichtlich Lärmbelästigungen oder sonstiger Beeinträchtigungen der Wohnqualität, bekannt und welche ordnungs- bzw. bauaufsichtlichen Maßnahmen wurden gegebenenfalls ergriffen?

Antwort:

Für die angefragte Häuserreihe liegt ausschließlich für das Gebäude Oelmühlenstraße 39 eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von vier Nutzungseinheiten in einem Wohngebäude zur gewerblichen Kurzzeitvermietung (Ferienwohnungen) vor. Das betroffene Gebäude liegt im Geltungsbereich des seit 1956 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/12.00, der auf Grundlage der BiBauO 1928 Bauklasse B ein Wohngebiet und die gemischte Bauweise für Kleingewerbebetriebe festsetzt. Die auf Grundlage der Bielefelder Bauordnung 1928 festgesetzte Bauklasse B sieht neben der Wohnnutzung auch Kleingewerbebetriebe und somit ausdrücklich auch eine gewisse Nutzungsmischung vor.

zu Zusatzfrage 1:

Da Ferienwohnungen regelmäßig den nicht störenden Gewerbebetrieben zugeordnet werden, ist die genehmigte Nutzung mit dem im Bebauungsplan Nr. III/3/12.00 festgesetzten Gebietscharakter vereinbar.

Das reine Alter eines Gebäudes oder eines Siedlungszusammenhangs spielt bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben grundsätzlich keine Rolle.

zu Zusatzfrage 2:

Aktuell liegen der Verwaltung keine nachbarschaftlichen Beschwerden im Zusammenhang mit den o. g. Ferienwohnungen vor.