Amt, Datum, Telefon

600.34 Bauamt, 23.12.2024, 51- 3235

Drucksachen-Nr.

9306/2020-2025

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	13.02.2025	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	25.02.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Sachstand zur städtebaulichen Entwicklung „Buschbachtal“ in Milse

Betroffene Produktgruppe

110902 Bebauungsplanung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

„Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2025“ (Drucksachen-Nr. 11325/2014-2020): AfUK am 18.08.2020 (TOP 13); StEA am 01.09.2020 (TOP 15); Rat der Stadt Bielefeld am 03.09.2020 (TOP 37)

Sachverhalt:

In unmittelbarer räumlicher Nähe zur Haltestelle „Milse- Buschbachtal“ liegt ein circa 30 ha großes Gebiet, dessen wohnbauliche Entwicklung in den vergangenen Jahren bereits mehrfach betrachtet worden ist. Der Untersuchungsbereich erstreckt sich nördlich und südlich der Stadtbahntrasse Linie 2 nach Altenhagen und des Verlaufs des Buschbachs. Er wird im Norden durch die Siedlung Milse/ Elverdisser Straße und im Süden durch die Siedlung Moenkamp / Milser Straße begrenzt (vgl. Abbildung 1).

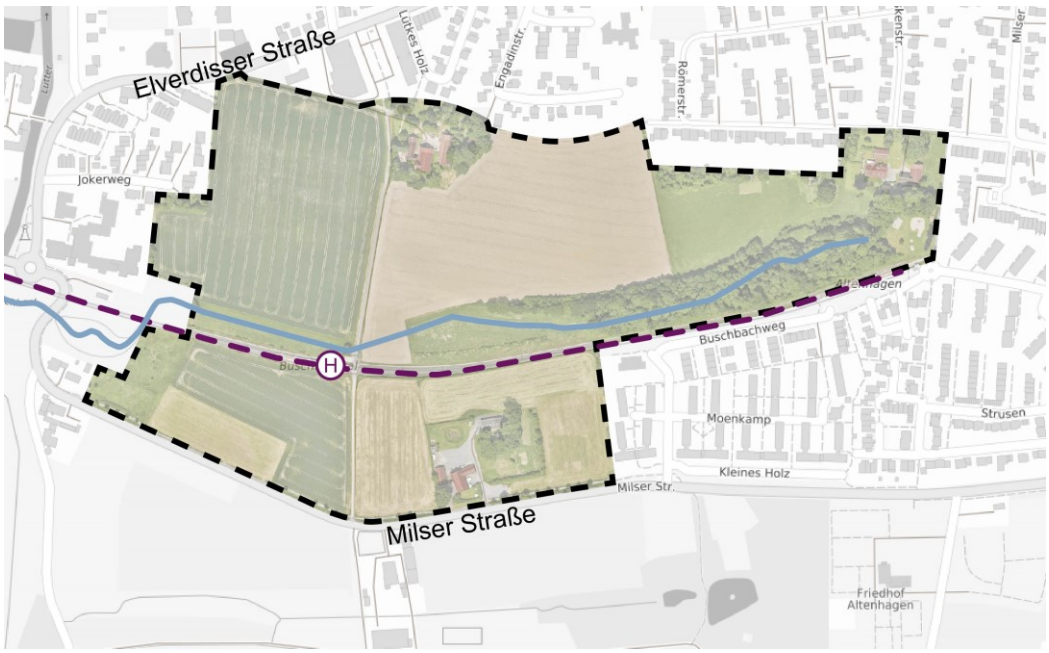

Abbildung 1: Darstellung Untersuchungsbereich auf Stadtplan und Luftbild, ohne Maßstab

Im Rahmen der Ausarbeitungen zum **Perspektivplan Wohnen 2020/2025** wurde das oben beschriebene Untersuchungsgebiet unter dem Steckbrief He-20 bereits analysiert und eine generelle Eignung der Gesamtfläche als Wohnbauland attestiert *(vgl. Drucksachen-Nr. 11325/82020-2025)*. Die damalige Handlungsempfehlung sah die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes für den Gesamtbereich vor, damit alle betroffenen Belange (u. a. Grün, Ökologie, Erschließung, soziale und technische Infrastruktur und Gemeinbedarfsbelange) ermittelt und abgewogen werden können.

Im derzeit gültigen **Regionalplan** OWL ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und schafft somit die Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung. Der **Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld** stellt derzeit noch keine Wohnbaufläche dar und müsste im Zuge einer Siedlungsentwicklung angepasst werden.

Somit ist eine städtebauliche Entwicklung der Flächen unter den Maßgaben der **Bielefelder Baulandstrategie** vorstellbar. Aufgrund dessen wurden in den vergangenen Jahren u. a. durch die Verwaltung und die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensgesellschaft mbH (BBVG) Kontaktversuche zu den Eigentümerinnen und Eigentümern unternommen. Insbesondere weil die meisten Flächenanteile nach heutigem Stand mittel- bis langfristig aktiv landwirtschaftlich genutzt werden sollen, besteht derzeit nur für rund ein Viertel des Untersuchungsbereichs eine potenzielle Bereitschaft zur Aktivierung als Bauland.

Da bis dato seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft signalisiert wurde, würde die Auslobung eines städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerbs eine von mehreren möglichen Optionen zur Eruierung von Handlungsoptionen darstellen. Ziel des Wettbewerbs wäre das Aufzeigen qualitativ hochwertiger Entwicklungsperspektiven. Gleichzeitig könnten Möglichkeiten einer schrittweisen Entwicklung von Teilflächen des Gebietes Buschbachtal je nach Marktlage und Verfügbarkeit aufgezeigt werden.

Als Wettbewerbsverfahren würde sich ein **Ideenwettbewerb** anbieten. Ideenwettbewerbe sind im Vergleich mit Realisierungswettbewerben wegen des fehlenden Realisierungsversprechens allerdings mit höheren Preisgeldern verbunden. Die Preisgelder für einen Ideenwettbewerb wären in Summe mit ca. 250.000 € zu veranschlagen. Darüber hinaus würden Kosten für die Verfahrensbetreuung, Preisrichterhonorare und Nebenkosten in Höhe von ca. 150.000 € anfallen.

Alternativ zu einem Wettbewerb könnte auch eine **Mehrfachbeauftragung** durchgeführt werden. Dabei würden vier interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaften mit der Ausarbeitung von Lösungen beauftragt werden. Ihre Leistungen würden gleichermaßen honoriert werden. Es wäre dann von einem Honorar in Höhe von ca. 150.000 € pro Arbeitsgemeinschaft auszugehen.

Beiden Optionen wäre eine **Machbarkeitsuntersuchung** voranzustellen, um die grundsätzliche Machbarkeit einer Entwicklung hinsichtlich der verschiedenen Fachdisziplinen zu überprüfen und konkrete Anforderungen der einzelnen Belange zu definieren. So sind insbesondere die Bereiche Verkehr, Entwässerung und naturschutzfachliche Belange zu untersuchen, die durch Gutachten belegt werden sollten. Je nach Untersuchungsumfang wären hierfür entsprechende Mittel in Höhe von 100.000 - 150.000 € einzuplanen.

Der Untersuchungsbereich (als Potenzialfläche für zukünftige Entwicklungen) bleibt fortlaufend im Fokus einer angestrebten Baulandmobilisierung. Für eine mögliche zukünftige Mobilisierung der Fläche wird die Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer, die Modalitäten der Bielefelder Baulandstrategie zu akzeptieren, als Voraussetzung angesehen.

Kostenzusammenstellung Option 1: Ideenwettbewerb:

Machbarkeitsuntersuchung:	ca. 100.000 €
Verfahrensbetreuung, Preisgericht:	ca. 150.000 €
Preisgelder:	ca. 250.000 €
Summe:	ca. 500.000 €

Kostenzusammenstellung Option 2: Mehrfachbeauftragung

Machbarkeitsuntersuchung:	ca. 100.000 €
4 x Auftragssumme á 150.000 €	ca. 600.000 €
Summe:	ca. 700.000 €

Fazit:
Angesichts der erheblichen Kosten, die allein von der Stadt zu tragen wären, und aufgrund des fehlenden Flächenzugriffs, der damit nicht vorhandenen zeitlichen Entwicklungsperspektive und der Gefahr eines Bodenpreisanstiegs durch konkreter werdende städtebauliche Planungen empfiehlt die Verwaltung derzeit keine Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens.

Beigeordnete	Bielefeld, den
Koch	