

Herzlich Willkommen

Zur Beteiligungspräsentation über das
Wohnquartier „Im Rosenfeld“



Ziel & Aufgabe der Beteiligung

Dritter Bürgerdialog zur Entwicklung des Rosenfelds

Informieren, Engagieren, und Fragen stellen

Aufbauen auf aktuellem Planungsstand

Transparenz herstellen

konkret: Meinung, Ideen und Kritik äußern

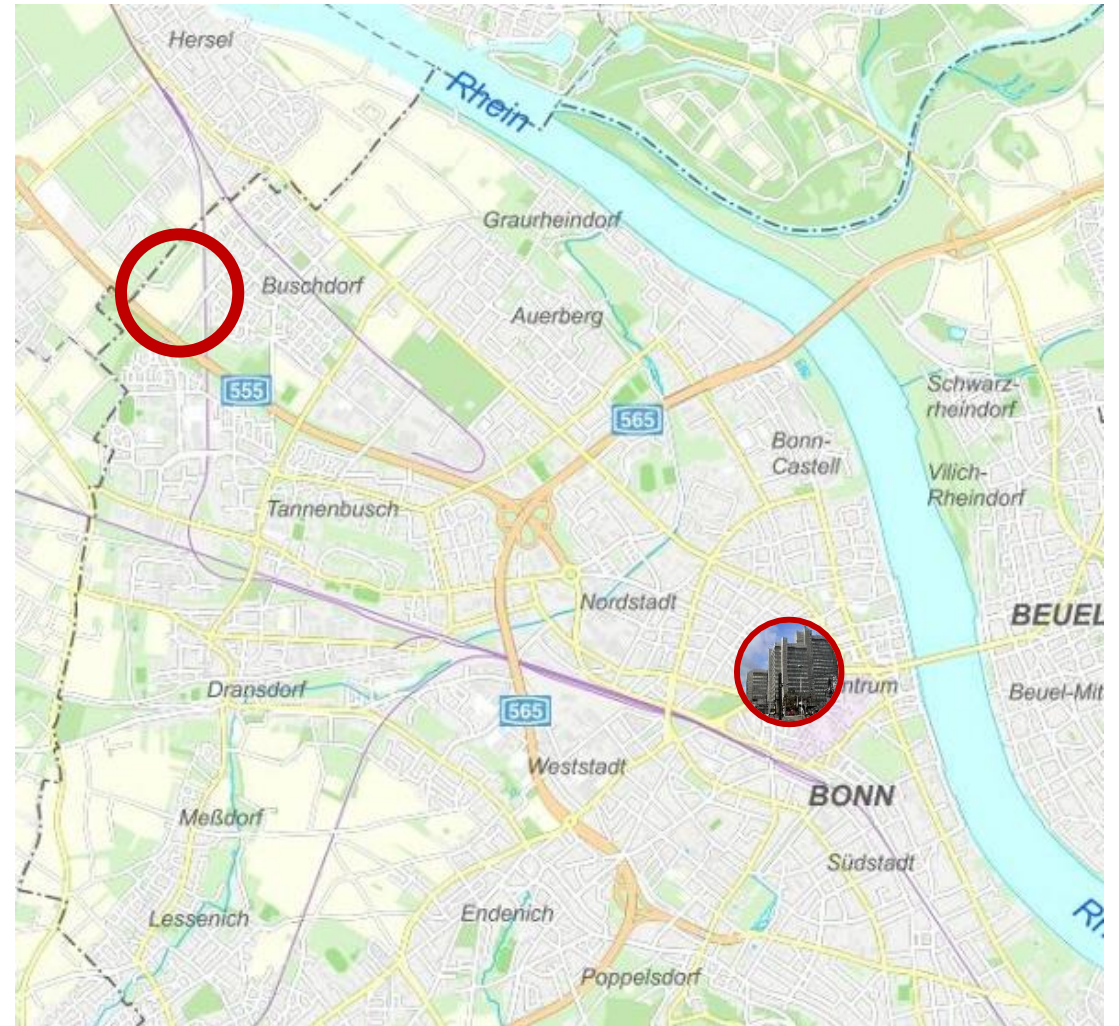
Formulieren, Diskutieren, digital oder analog einreichen



Inhaltsverzeichnis

- 01** Das Plangebiet – Wo wird geplant?
- 02** Die Planungsziele – Welche Ziele werden verfolgt?
- 03** Die Planung – Was wird geplant?
- 04** Das Verfahren – Was passiert als nächstes?

In Buschdorf soll ein neues Wohnquartier entstehen!
Der Ortsteil Buschdorf liegt am nordwestlichen Stadtrand Bonns, an der Grenze zur Stadt Bornheim. Bis zum Stadtzentrum beträgt die Distanz etwa 4,5 Kilometer Luftlinie.





Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils und wird durch die Trasse der Stadtbahnlinie 16, durch die Autobahn A 555 und die Stadtgrenze eingegrenzt. Insgesamt ist das Plangebiet 18 Hektar groß und wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Sie steht beinahe vollständig in städtischem Eigentum.

Der bestehende Spielplatz, die Blühfelder und das Multifunktionssportfeld wurden im Rahmen der Entwicklung des „Grünen C“, einer regionalen Kooperation zur Vernetzung von Freiräumen hergestellt. Unmittelbar am Übergang zwischen dem heutigen Siedlungsabschluss und der großen Freifläche befindet sich die Stadtbahnhaltestelle „Buschdorf“, über die mit der Stadtbahn Bonn Zentrum, Bundesviertel und Bad Godesberg erreicht werden können, beziehungsweise alternativ die Richtung Köln Hbf eingeschlagen werden kann.

Buschdorf

Neu-Tannenbusch

Der Stadtrat hat 2020 beschlossen, dass für die rot umrandete Fläche ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Ziel ist die Entwicklung eines klimaneutralen Wohnquartiers im Geschosswohnungsbau. Es sollen auch Baufelder für alternative Wohnformen und Baugemeinschaften entstehen. Mindestens 50 Prozent der Wohneinheiten sollen öffentlich gefördert werden, um die Mietpreise zu reduzieren. Die Quote von 50 Prozent ist in Bonn bei der Neuplanung von Wohngebieten inzwischen Standard.

Das Quartier soll autoarm werden, der Verkehr also am Quartierseingang abgefangen und die Stellplätze zentral vorgehalten werden, sodass auf den Wohnstraßen Fußgänger*innen und Radfahrende Vorrang haben.

Insgesamt werden etwa 8 Hektar der Gesamtfläche bebaut (grün umrandete Fläche). Die umgebenden Freiräume bleiben erhalten und dienen dem Natur-, und Artenschutz und der Erholung.

Planungsziele



Wohnraumschaffung



Klimaneutralität



autoarme Siedlung



Konzeptvergabe



Planungsziele



Aufstellung eines
Bebauungsplans



Planungsrecht
schaffen



Auch eine Grundschule mit Turnhalle und eine Kindertagesstätte sind im Neubaugebiet vorgesehen, um die vorhandene soziale Infrastruktur im Ortsteil zu entlasten und die neuen Einwohner*innen zu versorgen.

Da die Stadt die Grundstücke nicht selber entwickeln wird, sollen die Grundstücke an Bauwillige vergeben werden. Die Stadt wählt dazu das Instrument der „Konzeptvergabe“. Diese besondere Form der Vergabe wird später näher erläutert.

Bevor neue Häuser im Rosenfeld entstehen können, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Erst dadurch wird Planungsrecht geschaffen, sodass die Gebäude durch die Bauaufsicht genehmigt werden können. Auch darauf wird im Weiteren detaillierter eingegangen.

Nachdem der Stadtrat die erläuterten Ziele des Quartiers beschlossen hatte, wurde eine Planung erstellt, die diese Ziele berücksichtigt. Der in der Fachsprache genannte „städtebauliche und freiraumplanerische Entwurf“ greift den Gedanken einer „BaumStadt“ auf und schafft hochwertige und klimaangepasste Freiflächen, sowie Wohnraum in bis zu 900 Wohneinheiten.

Dieser Entwurf wurde von einer Gruppe aus Expertinnen und Experten, Politikerinnen und Politikern, den Bürgerinnen und Bürgern sowie Mitarbeitenden aus der Verwaltung gemeinsam ausgewählt, weil er die Anforderungen bestmöglich erfüllt und viel Flexibilität für weitere Anpassungen bietet. Als nächstes wird der Prozess beschrieben, in dem dieser Entwurf entstand und anschließend wird die Planung inhaltlich vorgestellt.

Planungsziele



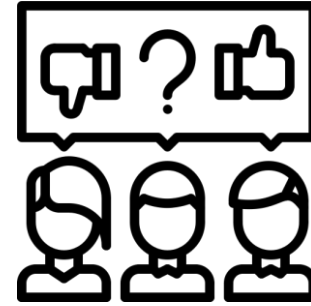
Was bisher geschah



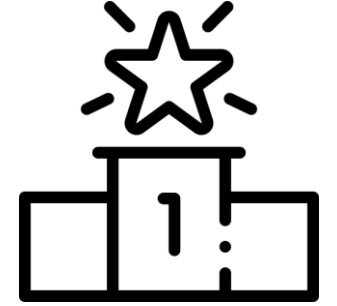
Anforderungen



13 Planungs-
alternativen im
Wettbewerb



Jurysitzung



Vergabe
1. Preis

Um die beste Lösung für das Plangebiet zu finden, führte die Stadt Bonn 2023 bis 2024 ein Wettbewerbsverfahren durch, an dem 13 Büros für Stadt- und Landschaftsplanung teilnahmen. Alle Büros bekamen dieselbe Aufgabenstellung und sollten eine Lösung für die Umsetzung von Städtebau und Freiraum entwickeln um die genannten Planungsziele zu erfüllen. Außerdem wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung die „Leitideen der Bürgerschaft“ entwickelt, die als Teil der Aufgabenstellung in den Prozess einfließen.

Die Planungsteams erarbeiteten im Anschluss Konzepte, die von von einer Jury bewertet wurden. Diese setzt sich aus Expert*innen der relevanten Fachgebiete sowie Vertreter*innen aus Politik, Verwaltung und Bevölkerung zusammen. Die Bewertungskriterien waren dabei sehr vielfältig, wie zum Beispiel gestalterische Qualität, Funktionalität, Nachhaltigkeit oder städtebauliche Integration.

Die Jury hat aus allen eingereichten 13 Plänen einen ersten und einen zweiten Preis ausgewählt und empfohlen den Entwurf mit dem ersten Preis zur Umsetzung zur bringen.

Was bisher geschah

Die Bürgerinnen und Bürger wurden auf vielfältige Weise am bisherigen Verfahren, insbesondere im Rahmen des Wettbewerbs beteiligt. Eine Dokumentation der meisten Veranstaltungen ist auf [bonn-macht-mit](#) verfügbar.



Online-Umfrage



Treff am Info-Banner



Auftaktveranstaltung



Bürgerwerkstatt



Wettbewerbsentwürfe

Vorstellung der Planung

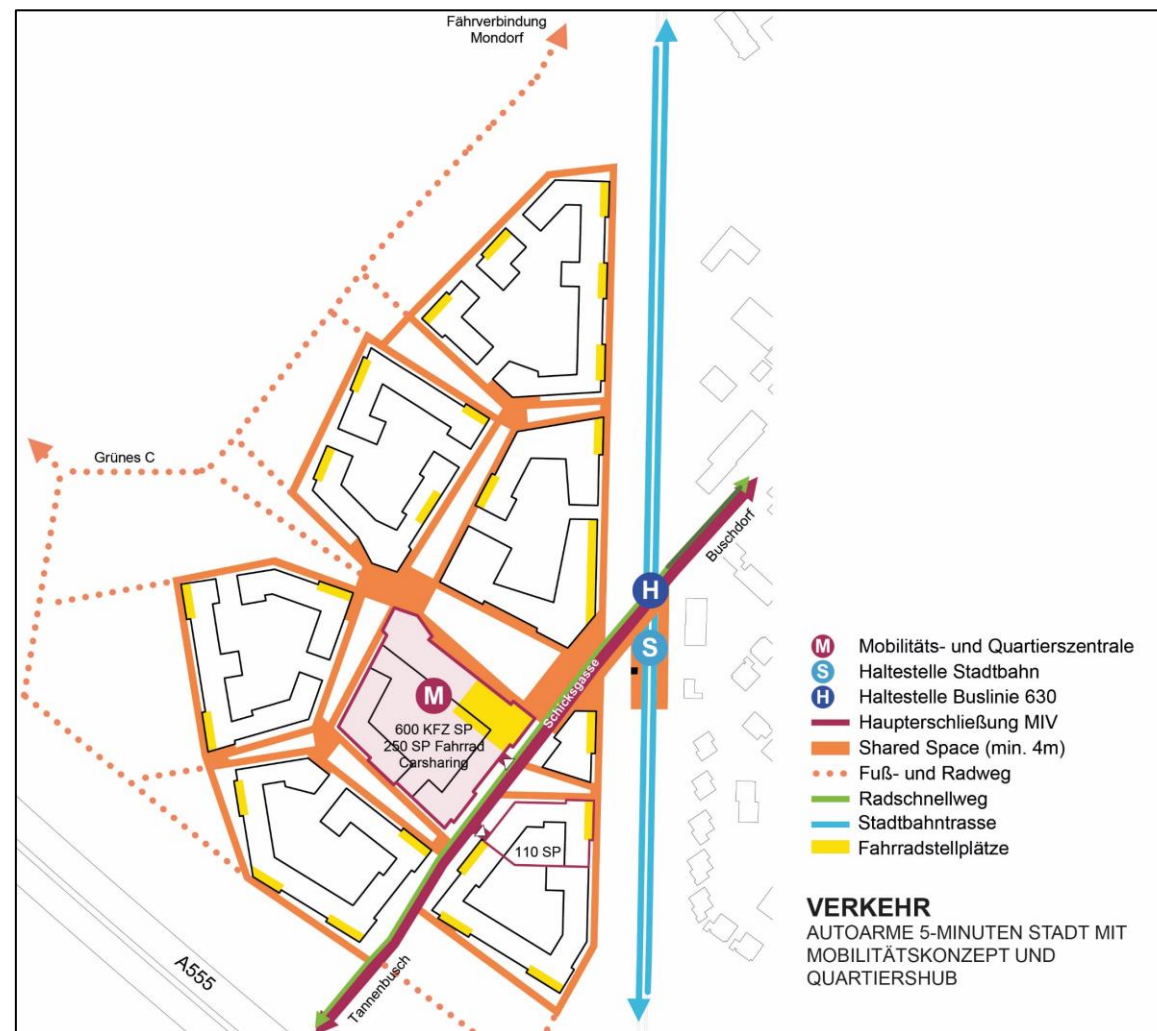
Die städtebauliche Struktur ermöglicht die Umsetzung von innovativen Gebäudetypologien mit einer Vielfalt an möglichen Wohnformen und einem sozialen und gemeinschaftlichen Wohnungsumfeld. Es entsteht eine Architektur, die Raum für unterschiedliche Formen des Wohnens und Arbeitens bietet, Nutzungsoffenheit zumindest in den Erdgeschossen sowie ein Angebot an barrierefreien Wohnungen bereitstellt.



Verkehr

Das Quartier wird über die Schickgasse erschlossen. Im zentralen Mobilitätshub wird der überwiegende Teil der Stellplätze untergebracht. Eine weitere Quartiersgarage liegt gegenüber, östlich der Schickgasse. Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen und Lieferverkehre sind dezentral im Quartier verteilt.

Das Wegenetz innerhalb des Quartiers ist als Shared Space ausgebildet. An das vorhandene Fuß- und Radwegenetz im Grünen C wird angeschlossen. Fußwege durch die grünen Innenhöfe ermöglichen kurze Wege innerhalb des Quartiers.



Es entsteht ein zusammenhängender, klimaresilienter Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität für das Gemeinwohl. Der Baumbestand wird durch Neupflanzungen erweitert, zudem sind Dachgärten, Gemeinschaftsräume mit direkten Anbindungen an das Grüne C sowie eine weitreichende Fassadenbegrünung mit bodengebundenen Rankhilfen geplant.

Verdunstungskühle mittels blau-grüner Infrastruktur, Verschattung und intelligente Durchlüftung sichern ein optimales Mikroklima.

Ein prägendes Merkmal aller Baufelder sind die umlaufenden, bis zu 5 m tiefen, privaten Vorbereiche zur „Straße“ und zum Hof. Wie grüne Teppiche vor den Gebäuden ausgelegt, bieten sie Raum für diverse Nutzungen von Garten bis Gastronomie.





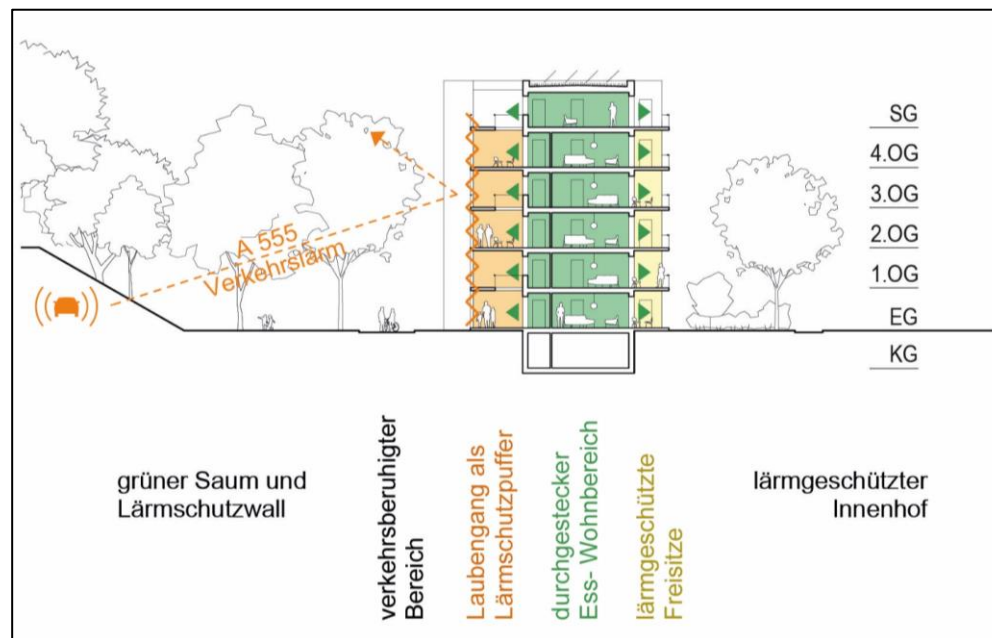
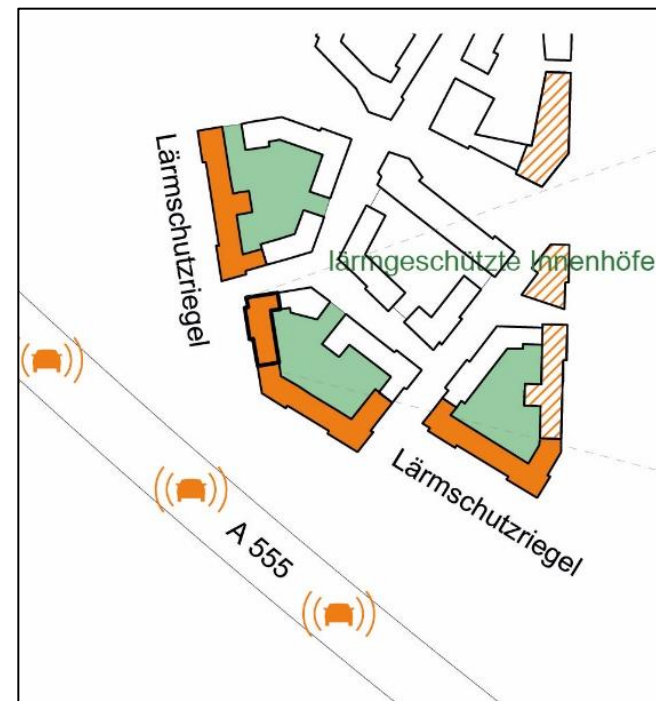
Die Gestaltung des öffentlichen Raums einschließlich der Straßenräume als grüne und klimaökologische Stadträume sowie als Nachbarschaftsbegegnungs- sowie Bewegungsräume für alle Alters- und Nutzergruppen, schafft hohe Aufenthaltsqualitäten und wirkt identitätsbildend. Im Sinne einer „Multicodierung“ erfüllen die Freiflächen zugleich ökologische und klimatische, soziale und gesellschaftliche, strukturelle sowie symbolische Funktionen. Die urbane Landwirtschaft in den Wohnhöfen ist vor dem Hintergrund des traditionellen Acker-, Obst und Gemüsebaus im Bonner Nord-westen und bestehenden landwirtschaftlich orientierten Projekten angestrebt.

Lärmschutz

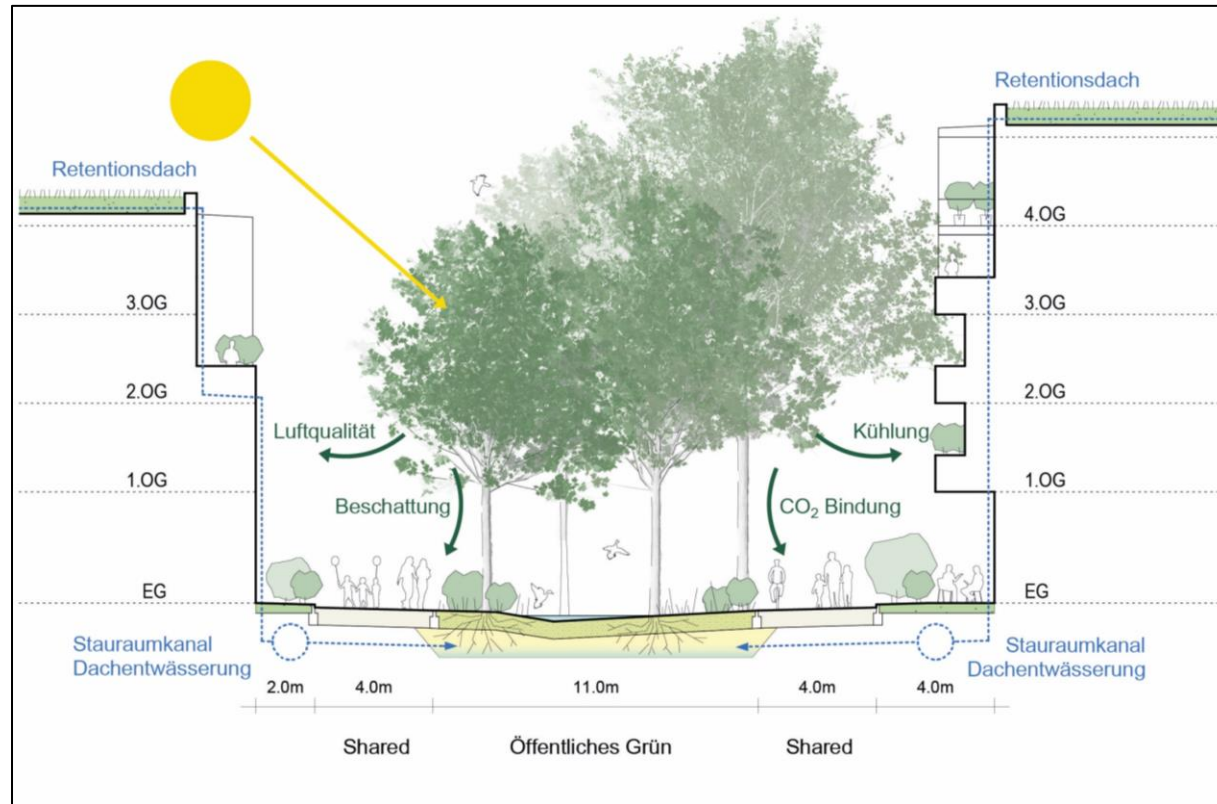
Das Wohngebiet ist durch den Verkehr auf der A 555 stark lärmelastet. Durch verschiedene aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass ein verträgliches Wohnen möglich ist.

Vorgesehen sind

- Ein Lärmschutzwall
- Eine Laubengangerschließung der angrenzenden Gebäude
- Lärmsensible Grundrisse (siehe nächste Folie)
- Ein sogenannter städtebaulicher Lärmschutzriegel, dessen geschlossene Gebäudekanten das hintere Plangebiet abschirmen



Klimaoptimierter Städtebau



Anfallendes Regenwasser wird als Ressource der Schwammstadt genutzt und überwiegend im Quartier selbst gespeichert und verwendet. Neuversiegelungen sind auf das nötige Maß beschränkt. Wind- und Grünkorridore erzeugen über Durchlüftung und Verschattung gemeinsam mit den Verdunstungsflächen des Wassers ein günstiges Mikroklima. Zudem schaffen Gebäudebegrünungen neue Kleinstbiotope.

Häufig gestellte Fragen

- **Wie viele Wohneinheiten entstehen dort?**
 - Vorgesehen sind 800 – 900 Wohneinheiten, mindestens 50 Prozent davon als geförderter Wohnungsbau. Besondere Wohnformen wie Genossenschaften, Wohninitiativen, Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen sowie die Schaffung und Sicherung eines bezahlbaren, bedarfsgerechten, zukunftsfähigen und durchmischten Wohnraumangebots werden berücksichtigt.

- **Was passiert mit dem Spielplatz und den weiteren Angeboten im Grünen C?**
 - Der Spielplatz, das Multifunktionsfeld, die Ernte- und Blühfelder, sowie die Bäume und Wege innerhalb des Grünen C bleiben erhalten und werden weiterhin für alle öffentlich zugänglich sein.

- **Wird auch die soziale Infrastruktur im Ortsteil ausgebaut?**
 - Ja, im Rosenfeld sind auch Flächen für einen Kindergarten und eine Grundschule vorgesehen.

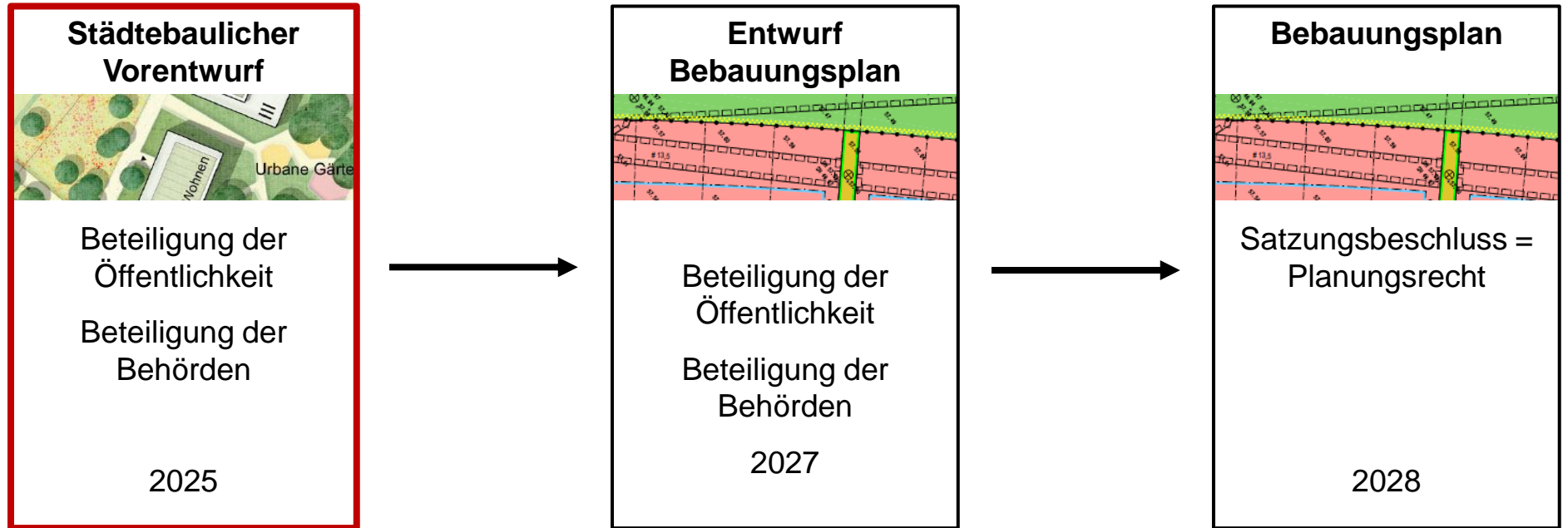
- **Kann ich ein Einfamilienhaus bauen?**
 - Nein, es ist keine Vermarktung von Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Häufig gestellte Fragen

- **Wie wird sichergestellt, dass die neuen Bewohner des Rosenfeldes mit einem sozialen Wohnungsbauteil von 50% integriert werden und dies nicht zu einem „Spannungsfeld“ mit den heutigen Bewohner*innen führen wird?**
 - Große Entwicklungsvorhaben wie das Rosenfeld werden vom zuständigen Landesministerium, das die Fördergelder verteilt, begleitet. Beispielsweise werden zusätzliche Fördermittel z.B. für Begegnungsstätten, Gemeinschaftsräume, etc. bereitgestellt. Außerdem wird darauf geachtet die geförderten Wohnungen im gesamten Entwicklungsbereich zu verteilen, um kleinräumige Ballungen und ein Nichtstattfindenkönnen von Integration im Quartier zu verhindern.

Zudem ist mittlerweile ein Großteil der Bonner*innen WBS-berechtigt (die Voraussetzung für den Bezug einer geförderten Wohnung), sodass eine Heterogenität der zukünftigen Bewohnerschaft schon von vornherein gegeben ist. Unter die Einkommensgrenzen fallen heutzutage Menschen in vielen Berufen, wie zum Beispiel, Feuerwehr, Krankenhaus, Bäckerei und Einzelhandel.

Das Bebauungsplanverfahren



Baufeldvergabe > Bauantragsverfahren > Baubeginn

Wenn der Entwurf des Bebauungsplans vorliegt, wird die Stadt Bonn eine erneute Beteiligungsphase durchführen. Dies ist voraussichtlich 2027 der Fall. Wenn der Stadtrat anschließend den Bebauungsplan beschließt, tritt dieser als Satzung in Kraft und es entsteht Planungsrecht. Das Wohngebiet entsteht jedoch erst, wenn die Grundstücke an Bauwillige vergeben wurden, diese einen Bauantrag bei der Stadt eingereicht haben und dieser genehmigt wurde.

Häufig gestellte Fragen

- **Wann sind die neuen Wohnungen bezugsfertig?**
 - Der Projektzeitplan ist von mehreren Faktoren abhängig. Die Stadt Bonn strebt den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Ende 2028 an. Anschließend müssen die Grundstücke vergeben, die Erschließung hergestellt und Baugenehmigungen erteilt werden. Bis zur Fertigstellung der ersten Gebäude werden dementsprechend noch mehr als 8 Jahre vergehen.

- **Wie und wann werde ich beteiligt?**
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die sog. Offenlage werden 2025 und 2027 die nächsten Meilensteine in der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sein. Übrigens wurde bereits im Sommer 2023 mit mehreren Veranstaltungen und Aktionen auf das Projekt aufmerksam gemacht und mit allen Interessierten die "Leitideen der Bürgerschaft" erarbeitet, die in den Plangebietsentwürfen zu berücksichtigen sind. Die Ergebnisse aus diesem ersten Bürgerdialog können Sie unter den Downloads abrufen.

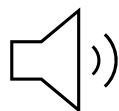
Um die Planung „fit für die Umsetzung“ zu machen, werden in den nächsten Monaten mehrere gutachterliche Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Gutachten sind verbindlich in die Planung zu integrieren.

Die Gutachten



Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept

Verkehrszählungen im Ortsteil, Ermittlung der Verkehrserzeugung, Vorschläge zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Reduzierung des ruhenden Verkehrs



Lärmgutachten

Ermittlung von Lärm (Verkehr, Gewerbe, Sport) im Plangebiet, Ermittlung des Verkehrslärms in der Umgebung des Plangebiets, Vorschlag von Schallschutzmaßnahmen, Einschätzung baubedingter Lärm



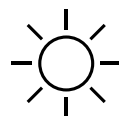
Artenschutzprüfung

Kartierung von Vögeln, Amphibien, Reptilien, Haselmäusen und Fledermäusen, Erarbeitung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen



Energiekonzept

Vergleichende Untersuchung unterschiedlicher Energieträger zur klimaneutralen Versorgung des Plangebiets mit Wärme



Klimatologische Studien

Simulation des Klimas im Plangebiet (u.a. Wärme, Wind)

Häufig gestellte Fragen

- **Wie wird mit dem Lärm der Autobahn umgegangen?**
 - Im Rosenfeld werden sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig sein, um die gesetzlichen Richtwerte im Immissionsschutz einzuhalten. Die Stadt Bonn wird den aktiven Lärmschutz im Zuge der Baugebietserschließung als Lärmschutzwand oder -wand herstellen; die Planung dazu erfolgt im weiteren Verfahren. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz, der an den Gebäuden notwendig ist, werden ebenfalls im weiteren Verfahren konkretisiert.
- **Das Wohngebiet wird zusätzlichen Verkehr auslösen. Wie wird dieser abgewickelt?**
 - Das Wohngebiet wird zukünftig über die Schickgasse erschlossen, die aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens ausgebaut werden wird. Im weiteren Verfahren werden in einem Verkehrsgutachten und in der Erschließungsplanung die Rahmenbedingungen und Details der zukünftigen Erschließung erarbeitet. Die Stadt Bonn wird gemeinsam mit der Stadt Bornheim prüfen, ob der Baustellenverkehr während der Herstellungsphase temporär über eine direkte Anbindung an das Bornheimer Verkehrsnetz abgewickelt werden kann. Eine dauerhafte Anbindung nach Nordwesten ist nicht vorgesehen.

In Kürze
(Erläuterung auf der folgenden Seite)

Vergabe

Erbbaurechte

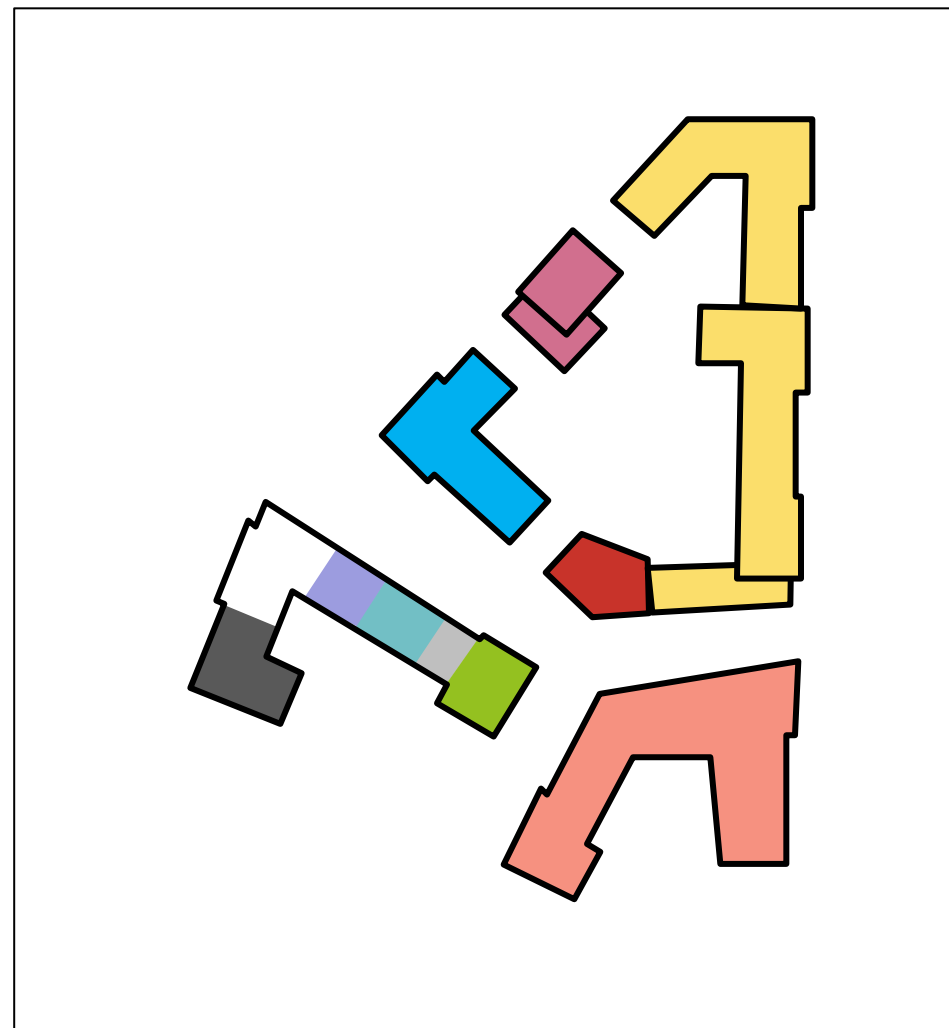
Die Stadt Bonn bleibt Eigentümerin und verpachtet die Grundstücke

Baufelder

Die Gesamtfläche wird in mehrere Baufelder aufgeteilt, die separat vergeben werden

Konzeptvergabe

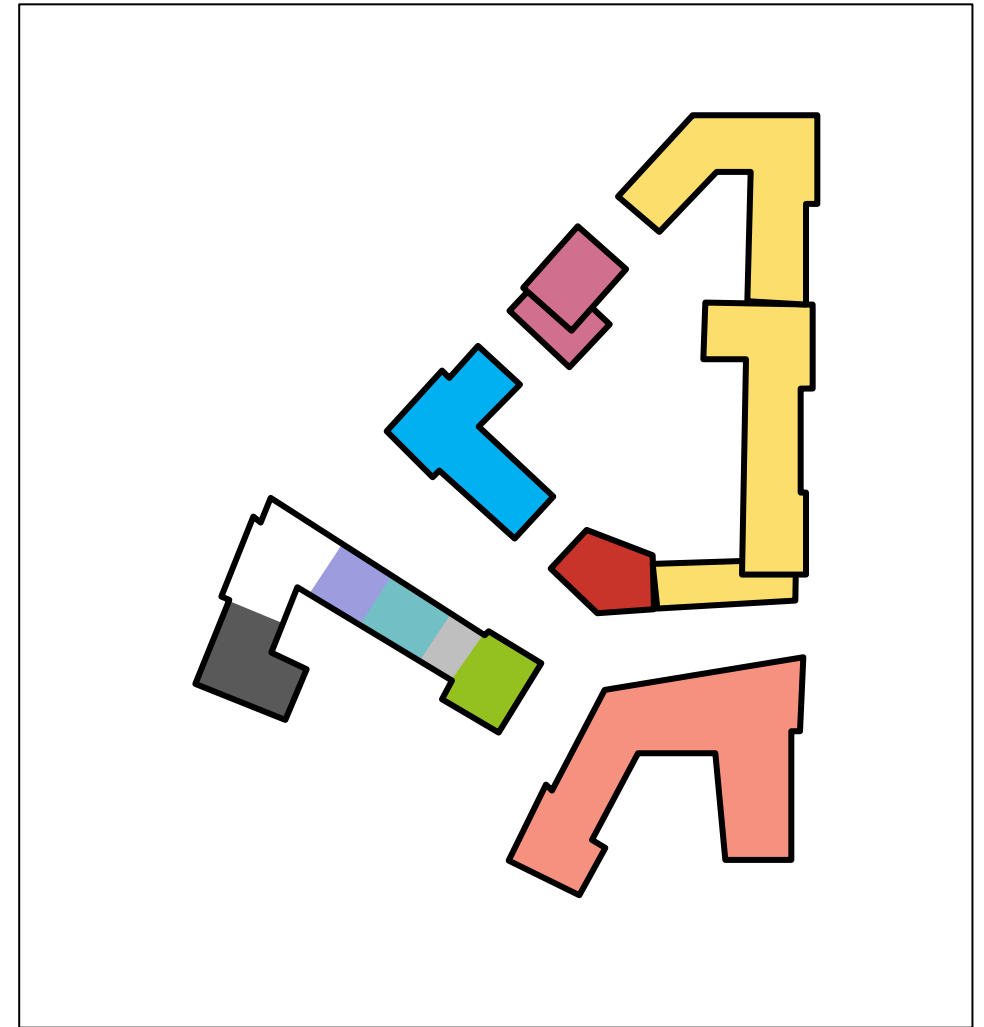
Interessierte können sich mit ihren Ideen für ein Grundstück bewerben. Eine Jury entscheidet über den Zuschlag



Zwar wird die Stadt die Grundstücke nicht selber entwickeln, sie wird sie aber auch nicht verkaufen. **Städtische Grundstücke werden in Bonn über Erbbaurechte vergeben**, das heißt, dass sie langfristig verpachtet werden. Dies hat mehrere Vorteile. Zum Beispiel behält die Stadt dadurch die langfristige Steuerungshoheit über das Gebiet, weil ein Pächter sein Grundstück nicht ohne Zustimmung der Stadt weiterveräußern kann. Zum anderen zahlen die Pächterinnen einen jährlichen Erbbauzins, der sich anhand des Bodenwerts ermittelt. Der initiale finanzielle Aufwand für einen Grundstückserwerb entfällt also, sodass mehr Menschen Zugang für die Grundstücksvergabe erhalten. Auch wenn die Pächter kein Eigentum am Grundstück erhalten, gewährt ihnen die Stadt eine langfristige Planungssicherheit mit einer üblichen Vertragsdauer von mindestens 80 Jahren.

Die Gesamtfläche wird in mehrere Baufelder aufgeteilt und dadurch an mehrere Bauwillige vergeben. Die Aufteilung der Grundstücke steht zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht fest. Die Grafik soll farblich verdeutlichen, dass unterschiedliche Zuschnitte entstehen können.

Die einzelnen Baufelder werden über das Instrument der Konzeptvergabe vergeben. Andere Städte wie Tübingen, Hamburg und Köln wenden diese schon erfolgreich seit mehreren Jahren an. Die Stadt Bonn wird die Grundstücke zum Festpreis (dem Erbbauzins) vergeben. Es ist also nicht möglich den Zuschlag für ein Grundstück über die Zahlung eines Höchstpreises zu erhalten. Stattdessen müssen Interessierte ein Konzept einreichen und darstellen, wie sie ein Grundstück in Zukunft nutzen wollen. Die Stadt wird vor der Vergabe Wertungskriterien erarbeiten, anhand derer die eingereichten Konzepte bewertet werden. Zu den Wertungskriterien können beispielsweise gehören: das Nutzungskonzept (alternative Wohnformen, Gemeinschaftsräume...), die Verwendung ökologischer Baumaterialien und die Herstellung in Modulbauweise. Eine Jury wird anhand der Wertungskriterien über die eingereichten Konzepte entscheiden.



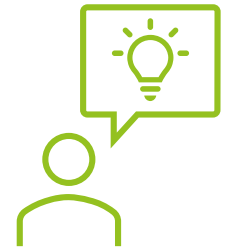
Häufig gestellt Fragen

- **Kann ich ein Grundstück kaufen?**
 - Die Stadt Bonn wird Grundstücke über Erbbaurechte vergeben und nicht verkaufen. Im Rahmen von Konzeptvergaben, bei denen die besten Bau- und Nutzungskonzepte den Zuschlag erhalten, werden die Grundstücke vermarktet.
- **Will die Stadt ihr Grundstück nach Ablauf des Erbpachtvertrags zurück?**
 - Die Stadt Bonn hat und hatte bisher kein Interesse an der eigenständigen Entwicklung der Baufelder. Auch die politische Beschlusslage dazu ist eindeutig. Erbpachtverträge werden verlängert oder alternativ neu ausgeschrieben.

Wie geht es weiter?

- Beteiligungsphase bis zum 19. März
 - Aushang im Stadthaus
 - Digitale Unterlagen auf bonn-macht-mit.de

- Nächste Beteiligungsphase vrs. Anfang 2027



Direkt mitmachen!

Abgabe einer digitalen
Stellungnahme

*[https://bonn-macht-
mit.de/beteiligungen/rosenfeld](https://bonn-macht-mit.de/beteiligungen/rosenfeld)*

Vom 5. März bis zum 19. März

Abgabe einer schriftlichen
Stellungnahme

Stadtplanungsamt

Stadt Bonn

53103 Bonn

