



# OSTPARK – Neues Wohnen

**Grundstücksangebote**  
Vermarktungsabschnitt 9 Teil 1  
im Quartier Feldmark

Grundstücks- und Bewerbungsinformationen



**NRW.URBAN**  
Partner für Land und Stadt



**STADT  
BOCHUM**

# Inhalt

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Informationen zu den ausgeschriebenen Grundstücken</b> .....	<b>5</b>
2.1. Abgrenzung, Lage und Beschreibung .....	5
2.2. Umfeld und Infrastruktur .....	6
2.3. Ver- und Entsorgung .....	7
2.4. Leitungsrechte .....	8
2.5. Immissionsschutz .....	8
2.6. Baugrund, Bergbau und Kampfmittel .....	8
2.7. Kaufpreis .....	9
<b>3. Planungsvorgaben</b> .....	<b>11</b>
<b>4. Ablauf der Grundstücksvergaben</b> .....	<b>19</b>
4.1. Grundstücksbewerbung (28.09. – 09.11.2020) .....	20
4.2. Reservierungsbescheid / Vervollständigung der Bewerbungsunterlagen (Ab 10.11.2020 - 08.01.2021) .....	21
4.3. Beratungsphase (Januar / Februar 2021) .....	22
4.4. Befassung der zuständigen Gremien (März / April 2021) .....	23
4.5. Entwurfsphase (März - Juni 2021) .....	23
4.6. Verfahrensabschluss (2. Halbjahr 2021) und Baubeginn (Anfang 2022) .....	23
<b>5. Verfahrenshinweise</b> .....	<b>24</b>
<b>6. Anlagenverzeichnis</b> .....	<b>26</b>
<b>7. Impressum</b> .....	<b>27</b>

# 1.

## Einleitung

---

Das Projekt „OSTPARK – Neues Wohnen“ ist nicht nur die derzeit größte Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Bochum, sondern gleichzeitig wohl auch ihre ambitionierteste. Die Grundidee, am Übergang von Stadt und Landschaft ein neues Wohngebiet mit unterschiedlichen, über einen Wasserlauf miteinander verbundenen Quartieren zu entwickeln, wurde im Rahmen eines Charrette-Verfahrens (öffentliche Planungsmethode mit direkter Beteiligung der Bürger) geboren. Seitdem steht der OSTPARK stellvertretend für den Anspruch der Stadt Bochum, beim Zusammendenken von Städtebau, Freiraum, Ökologie und Klimaschutz neue stadtplanerische Maßstäbe zu setzen.

Auf dem in den Stadtteilen Altenbochum und Laer gelegenen Gebiet sollen in den nächsten Jahren ungefähr 1.300 neue Wohneinheiten entstehen. Die attraktiven und sozial ausgewogenen Quartiere leisten einen wichtigen Beitrag für die quantitative wie qualitative Verbesserung des Bochumer Wohnraumangebotes. Jedes dieser Quartiere knüpft an die bestehenden Bebauungsstrukturen an und erhält eine eigene, spezifische Art, die den Übergang zwischen Stadt und Landschaft formt:

- im Westen das Quartier Feldmark auf den Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei in Altenbochum,
- im Zentrum der Havkenscheider Park mit einem grün-blauen Band als verbindendes Element mit einem Landschaftssee und wasserbegleitenden Freiflächen,
- im Osten das Quartier Havkenscheider Höhe, das sich nördlich des Werner Hellwegs auf einer Hanglage erstreckt.



Abbildung 1: Rahmenplan OSTPARK – Neues Wohnen

Angelehnt an die Fließrichtung des Wasserslaufs als künftige „Lebensader“ erfolgt die Realisierung schrittweise von Westen nach Osten. Mit der Entwicklung des Quartiers Feldmark wurde die NRW.URBAN GmbH als Treuhänder der Stadt Bochum beauftragt. Einstimmige Beschlüsse des Bochumer Rates im Frühjahr 2020 zum Vermarktungskonzept und zum Bebauungsplan machen die starke Befürwortung und Vorfreude auf das Projekt deutlich.

Nach der Durchführung erster Investorenauswahlverfahren beginnt im Herbst 2020 die Vermarktung der unbebauten Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften an private Käufer. Dabei stehen in einer ersten Phase ab September 2020 zwölf Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser zum Verkauf. Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt durch die NRW.URBAN GmbH im Auftrag der Stadt Bochum.

Der vorliegende Text fasst die wichtigsten Informationen zu den ausgeschriebenen Grundstücken sowie den Planungsvorgaben zusammen und gibt einen Überblick zu dem Bewerbungsverfahren.

# 2. Informationen zu den ausgeschriebenen Grundstücken

## 2.1.

### Abgrenzung, Lage und Beschreibung

Die ausgeschriebenen Grundstücke befinden sich in dem südlichen Bereich des künftigen Quartiers Feldmark. Sie werden durch die geplante Verlängerung des Eichendorffwegs (Planstraße Achse 500) verkehrlich erschlossen, die als Sackgasse konzipiert ist und nur für den Fuß- und Radverkehr eine durchgängige Verbindung zu der Hauptachse des Quartiers darstellt.

Insgesamt stehen in dieser Vermarktungsphase 12 Grundstücke zum Verkauf. Ihre genaue Lage und Ausrichtung sowie die vorläufigen Größen sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 2: Grundstücksübersicht

Die in dem Plan eingezeichnete Lage der Häuser dient lediglich der Darstellung. Die Grundstücke können innerhalb der blau gekennzeichneten Baugrenzen entsprechend den Planungsvorgaben (vgl. Kapitel 3) bebaut werden.

Die angegebenen Grundstücksgrößen sind nur vorläufig. Im Zuge der Kaufvertragsabschlüsse wird eine Katastervermessung von der Stadt Bochum in Auftrag gegeben, anhand derer die abschließende Ermittlung der Grundstücksgrößen erfolgt.

## 2.2.

### Umfeld und Infrastruktur

Der Stadtteil Altenbochum ist ein beliebter Wohnstandort mit Wohnhäusern unterschiedlichen Baualters und einem lebendigen Stadtteilzentrum. Die zentralen Einrichtungen wie Geschäfte und Dienstleistungen befinden sich hauptsächlich an der Wittener Straße, welche die wichtigste Verbindung zur etwa 3 Kilometer entfernten Bochumer Innenstadt darstellt. Südlich und nördlich der Wittener Straße befinden sich ruhige Wohnquartiere, die von wertvollen, großkronigen Bäumen im öffentlichen Straßenraum wie auch im privaten Freiraum geprägt sind.

Innerhalb des künftigen Quartiers Feldmark befindet sich an der Immanuel-Kant-Straße die Evangelische Hochschule Rheinland-Westfalen-Lippe, die mit circa 2.500 eingeschriebenen Studierenden die größte evangelische Hochschule in Deutschland ist. Im Zuge der Quartiersentwicklung wird der Campus um ein Studierendenwohnheim, ein Mensa-Gebäude sowie eine Kindertagesstätte mit darüber liegendem Wohnraum erweitert. Zudem wird der zur Hochschule gehörende Parkplatz vergrößert und umgestaltet, sodass es durch den laufenden Hochschulbetrieb zu keinen Stellplatzengpässen im Quartier Feldmark kommen wird. In der Nachbarschaft zum Quartier Feldmark liegt mit dem Bochumer Hauptfriedhof eine große öffentliche Grünfläche, die den Bewohnern des Stadtteils auch zur ruhigen Erholung im Freiraum dient.



Abbildung 3: Gebäude der Evangelischen Hochschule (Abbildung: NRW.URBAN)



Abbildung 4: Trauerhalle des Hauptfriedhofs (Abbildung: NRW.URBAN)

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich im Stadtteilzentrum von Altenbochum sowie in der ebenfalls nahegelegenen Bochumer Innenstadt. In der Nähe des Plangebietes befinden sich unter anderem zwei Grundschulen (Vels-Heide-Schule und Lina-Morgenstern-Schule), eine Förderschule (Paul-Dohrmann-Schule) sowie mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten, die durch die neu entstehende Kita auf dem Campus der Evangelischen Hochschule innerhalb des Quartiers Feldmark ergänzt werden.

Das Quartier Feldmark ist über die Straße Feldmark sowie die Immanuel-Kant-Straße unmittelbar und im weiteren Verlauf über die Wittener Straße (B 226) und den Freigrafendamm an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Autobahnen A 40, A 43, A 44 und A 448 sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Haltestelle „Mettestraße“ an der Wittener Straße stellt den wichtigsten Anbindungspunkt an den ÖPNV dar und liegt etwa 500 Meter von den ausgeschriebenen Grundstücken entfernt. Dort verkehren die Straßenbahnlinien 302, 305 und 310 einerseits in Richtung S-Bahnhof Bochum-Langendreer und andererseits über den Bochumer Hauptbahnhof in Richtung Wattenscheid beziehungsweise Gelsenkirchen. Die Fahrtzeit bis zum Bochumer Hauptbahnhof beträgt dabei sechs Minuten. Darüber hinaus wird das Plangebiet über die Haltestellen „Mettestraße“, „Hauptfriedhof“ und „Brücke Sheffield-Ring“ von drei Buslinien (345, 355, 358) sowie einer Nachtbuslinie (NE 3) erschlossen. Eine neue Bushaltestelle an der Straße Feldmark wird im Zuge der Entwicklung des Quartiers Feldmark entstehen.

Über die Straße Feldmark ist das Quartier Feldmark an das Landesradwegenetz angebunden. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt circa drei Kilometer. Ebenfalls in westlicher Richtung ist der Springorum-Radweg auf kurzem Weg zu erreichen. Etwas weiter östlich des Quartiers Feldmark, entlang der Havkenscheider Straße, verläuft der regionale Parkway EmscherRuhr, der den Kemnader See mit dem Schiffshebewerk Henrichenburg in Castrop-Rauxel verbindet.

## 2.3.

### **Ver- und Entsorgung**

Innerhalb der Immanuel-Kant-Straße sowie der Straße Feldmark befinden sich Versorgungsanlagen für Strom, Gas, Wasser und öffentliche Beleuchtung. Zur Gewährleistung der Versorgung des Quartiers Feldmark wird dieses Versorgungsnetz im Zuge der Quartiersentwicklung weiter ausgebaut. Neben der Verlegung entsprechender Leitungen ist die Errichtung von zwei zusätzlichen 10kv-Transformatorstationen im öffentlichen Raum vorgesehen.

Die Abfallentsorgung wird durch die USB Bochum GmbH geleistet.

Bei der Energieversorgung gibt es keinen vorgesehenen Anschluss an eine bestimmte Energieform. Die Wahl der Energieversorgung trifft der Erwerber des jeweiligen Grundstücks.

## 2.4.

### Leitungsrechte

Zur planerischen Sicherung der notwendigen Trassen für die Entwässerungsgräben wird das Leitungsrecht Oberflächenwasser „L1“ im Bebauungsplan Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“ zu Gunsten der Grundstückseigentümer untereinander festgesetzt. Die jeweiligen Grundstückseigentümer müssen die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers, auch der Oberlieger, gewährleisten.

Die mit „GFL 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Die Leitungstrasse einschließlich des Schutzstreifens von 6,00 m (jeweils 3 m links und rechts der Leitungssachse) ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

## 2.5.

### Immissionsschutz

Östlich der geplanten Bebauung im Quartier Feldmark verläuft der Sheffield-Ring. Zur Reduzierung der hiervon auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ist die Errichtung eines aktiven Lärmschutzes vorgesehen. Entlang des Sheffield-Rings wird ein entsprechendes Bauwerk errichtet, welches sich abgesehen von seinem nördlichen (nur Lärmschutzwall) und südlichen Ende (nur Lärmschutzwand) aus einer Kombination aus Lärmschutzwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand zusammensetzt. Durch das Bauwerk, welches an seiner höchsten Stelle circa 7,50 Meter über dem angrenzenden Straßenniveau im Quartier liegt, wird ein Großteil der durch den Verkehr auf dem Sheffield-Ring entstehenden Schallemissionen abgefangen.

Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“ sind für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

## 2.6.

### Baugrund, Bergbau und Kampfmittel

#### Baugrund und Altlasten

Die Kaufgrundstücke werden nicht als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Bochum geführt.

Im Zuge der Quartiersentwicklung erfolgt eine umfangreiche Baugrundaufbereitung. Von Herbst 2020 bis Frühjahr 2021 wird ein Bodenmanagement durchgeführt, bei dem der Boden für eine Bebauung hergerichtet wird.

Im Zuge der Planung der Hochbaumaßnahmen ist jedoch stets ein grundstücksbezogenes Baugrundgutachten zu erstellen.

### **Bergbau**

Im Quartier Feldmark wurden zu Beginn des Jahres 2020 bergbauliche Erkundungsbohrungen durchgeführt. Im gesamten Erkundungsbereich wurden keine einwirkungsrelevanten bergbaulichen Hinterlassenschaften nachgewiesen. Aus bergbaulicher Sicht bestehen keine Einschränkungen für die nachfolgende Nutzung der Flächen.

### **Kampfmittel**

Die ausgeschriebenen Grundstücke liegen gemäß einer Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg in einem Bereich, in dem keine Bombardierung stattgefunden hat.

Grundsätzlich sind während der Bauvorhaben die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen, sobald der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

## 2.7.

### **Kaufpreis**

Die Grundstücke Nr. 1 bis 9 sowie das Grundstück Nr. 12 werden zu einem Festpreis von 400 Euro pro Quadratmeter veräußert. Bei den Grundstücken Nr. 10 und Nr. 11 liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis niedriger, da für die Grundstücksflächen ab einer Tiefe von 35 Metern ein geringerer Wert angesetzt wird. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht an.

Anhand der vorläufigen Grundstücksgrößen ergeben sich folgende vorläufige Gesamtkaufpreise. Die abschließende Grundstücksvermessung und Ermittlung des finalen Kaufpreises erfolgt auf Basis der Katastervermessung.

**Tabelle 1: Grundstücksliste und vorläufige Kaufpreise**

Grundstücks-Nr.:	Vorläufige Grundstücksgröße	Vorläufiger Gesamtkaufpreis
1	391 m <sup>2</sup>	156.400 Euro
2	393 m <sup>2</sup>	157.200 Euro
3	426 m <sup>2</sup>	170.400 Euro
4	467 m <sup>2</sup>	186.800 Euro
5	393 m <sup>2</sup>	157.200 Euro
6	408 m <sup>2</sup>	163.200 Euro
7	404 m <sup>2</sup>	161.600 Euro
8	409 m <sup>2</sup>	163.600 Euro
9	491 m <sup>2</sup>	196.400 Euro
10	607 m <sup>2</sup>	220.600 Euro
11	637 m <sup>2</sup>	246.700 Euro
12	520 m <sup>2</sup>	208.000 Euro

**Die Grundstückspreise sind nur vorläufig!**

**Die abschließende Grundstücksvermessung und Ermittlung des finalen Kaufpreises erfolgt auf Basis der Katastervermessung.**

# 3.

## Planungsvorgaben

Die ausgeschriebenen Grundstücke werden unbebaut an die Erwerber zur Selbstnutzung veräußert. Es besteht keine Bauträgerbindung, sondern der Architekt für das Gebäude kann frei gewählt werden. Wenngleich ein Spielraum für individuelle Wünsche gewahrt bleibt, sind bei der Bebauung die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“ sowie weitere grundstücksspezifische Planungsvorgaben zu beachten. Außerdem gibt es für das Quartier Gestaltungsleitlinien, die Empfehlungen für die Bebauung der Grundstücke geben. Den Bewerbern wird dringend empfohlen, sich vor der Bewerbung mit den Planungsvorgaben vertraut zu machen. Diese werden im Folgenden zusammengefasst. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“ sowie die Gestaltungsleitlinien sind zudem diesen Bewerberinformationen als Anlagen beigefügt.

### **Was darf/soll gebaut werden?**

Die ausgeschriebenen Grundstücke befinden sich gemäß Bebauungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet (WA 1), welches vorwiegend dem Wohnen dient. Das bedeutet: Vorgesehen sind vor allem Wohngebäude, in diesem Fall freistehende Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser. Andere ergänzende Nutzungen (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe) können laut Bebauungsplan zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sein, passen aber nicht zu der vorgesehenen Bebauung. Ausnahmsweise können auch Räume für freie Berufe (z. B. Arztpraxen, Anwaltsbüros) zugelassen werden.

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

### **Welche Bereiche des Grundstücks können bebaut werden?**

Der Bebauungsplan legt für die Grundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Das bedeutet, dass 40 Prozent der Grundstücksfläche mit einem Gebäude einschließlich Terrasse überbaut werden dürfen. Durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten kann sich die GRZ auf bis zu 0,6 erhöhen. Die Bebauung darf allerdings nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erfolgen. Diese Korridore innerhalb der (blau dargestellten) Baugrenzen sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

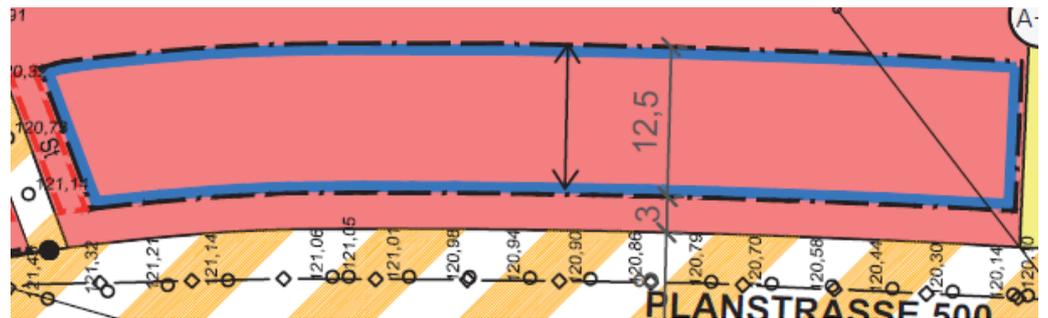


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan mit blau gekennzeichneten Baugrenzen

Eine Überschreitung der von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgewandten Baugrenze (nördliche Baugrenze bei den Grundstücken Nr. 1 bis 8, südliche Baugrenze bei den Grundstücken Nr. 9 bis 12) durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 2,00 Metern ist zulässig, soweit dies nicht der Landesbauordnung NRW entgegensteht.

### Wie hoch darf gebaut werden?

Die Einfamilienhäuser können mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden, die Errichtung von zwei Vollgeschossen wird städtebaulich empfohlen. Ein weiteres Geschoss ist nur mit Flachdach zulässig, wenn es zu allen Seiten um mindestens 1,00 Meter hinter die senkrecht aufsteigende Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktritt.

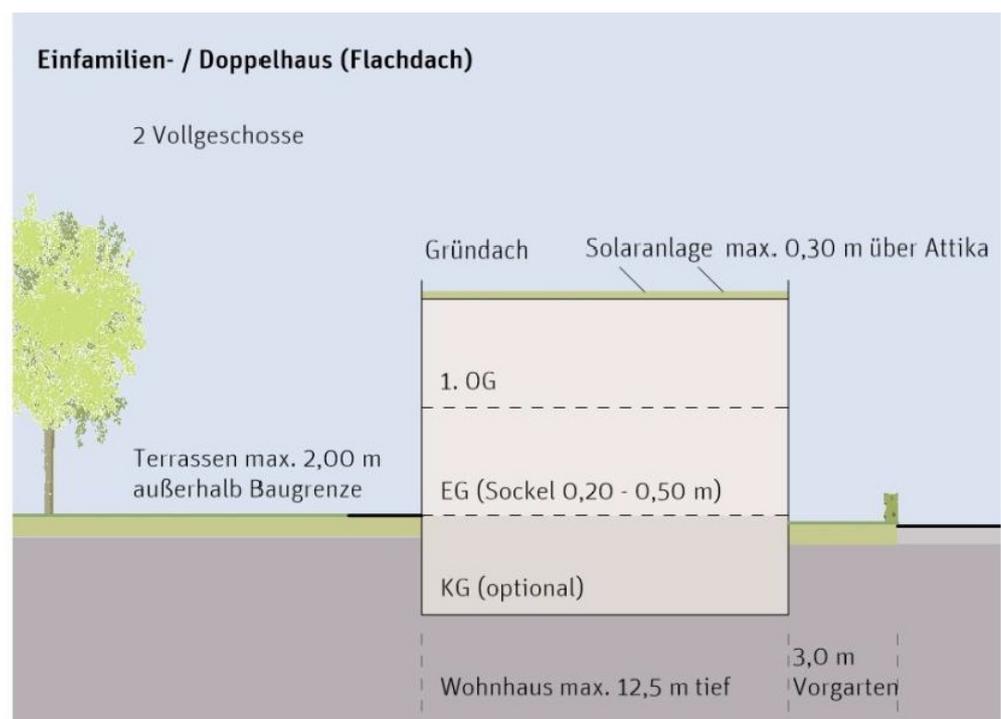


Abbildung 6: Prinzipskizze Gebäude mit Flachdach und zwei Vollgeschossen (Quelle: Gestaltungsleitlinien für das Quartier Feldmark)

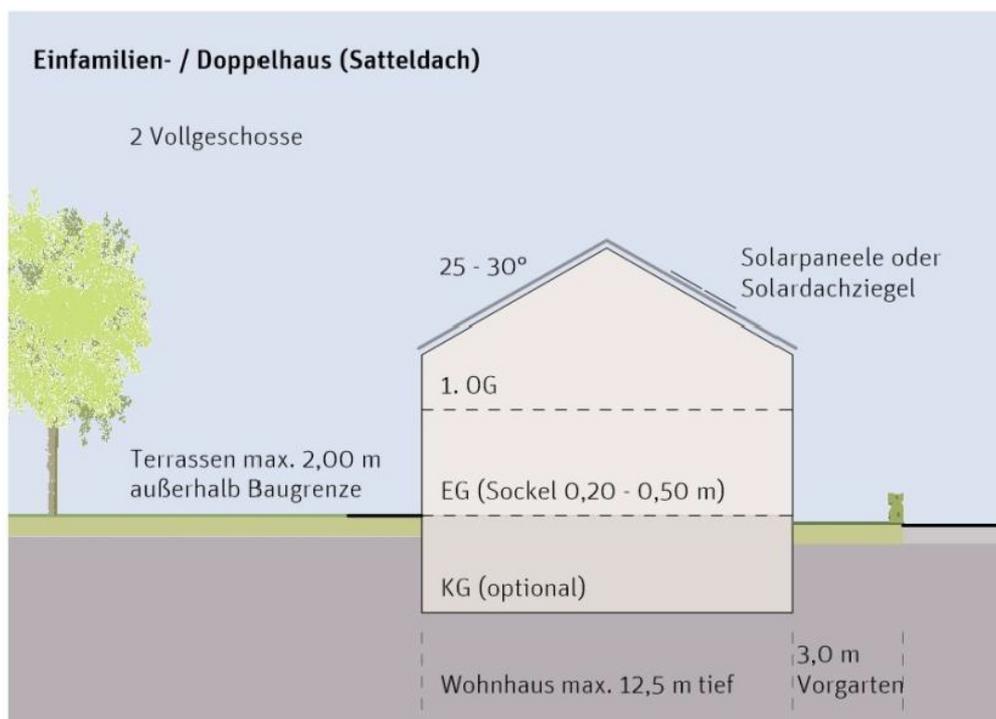


Abbildung 7: Prinzipskizze Gebäude mit Satteldach und zwei Vollgeschossen (Quelle: Gestaltungsleitlinien für das Quartier Feldmark)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKE) muss zwischen 0,20 Metern und 0,50 Metern über dem Bezugspunkt liegen. Dieser Sockel dient dem Schutz vor Starkregenereignissen. Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe des Erdgeschossfußbodens ist die in der Planzeichnung festgelegte Höhenlage der Straße. Diese Höhenangaben können den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans entnommen werden.

Ausgehend von dieser festgesetzten Höhenlage des Erdgeschossfußbodens dürfen die Häuser maximal 9,00 Meter hoch sein. Die Gebäudehöhe wird definiert als der oberste Abschluss der Dachhaut, bei Flachdachgebäuden inklusive Attika.

### Welche Dachformen sind zulässig?

Die Häuser können mit einem Flachdach (max. 5° Neigung) oder mit einem Satteldach (giebelständig bei den Grundstücken nördlich des Eichendorffwegs, traufständig bei den Grundstücken südlich des Eichendorffwegs mit jeweils einer Neigung von 25 bis 30°) gebaut werden. Allerdings ist wie bereits erwähnt nur bei einem Flachdach ein drittes Geschoss zulässig. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Antennen) sind auf den Dachflächen zulässig und werden

nicht auf die maximale zulässige Gebäudehöhe von 9,00 Metern angerechnet. Bei Flachdächern darf die Oberkante solcher Aufbauten die Attika um höchstens 0,30 Meter überschreiten.

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Einzelheiten hierzu sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die Nutzung von Sonnenenergie wird seitens der Stadt Bochum begrüßt. Die Anordnung und Gestaltung von Solaranlagen wie auch von anderen technischen Anlagen sollte allerdings so unauffällig wie möglich erfolgen.

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie und sonstige technische Aufbauten müssen je nach Dachform einen Mindestabstand von 1,50 Meter zu allen Dachseiten / Attika einhalten und dürfen maximal 50 Prozent der Dachfläche einnehmen. Bei Flachdächern sind sie ausschließlich aufgeständert mit darunterliegenden Dachbegrünung zulässig, bei Satteldächern unmittelbar auf der Dachfläche anzubringen.

Bei einer Flachdach-Bauweise sind Dachterrassen ausschließlich in Kies, Natur- oder Betonsteinplatten (hell- bis mittelgrau) oder Holz auszuführen. Satteldächer sind mit Dachziegeln, Faserzementplatten oder –schindeln in dunklen Farbtönen mit einem Schwarzanteil von mindestens 50 Prozent und einem Buntanteil von maximal 5 Prozent auszuführen. Glänzende Metalle oder reflektierende Glasuren sind unzulässig.

Bei Flachdächern sorgt das Vor- und Rückspringen des obersten Geschosses für Gliederung und gleichzeitig zur Nutzbarkeit der Dachflächen als Terrassen. Ein Bezug zur Gesamtfassade ist dabei unbedingt zu berücksichtigen.

Für die Gestaltung einer ruhigen Dachlandschaft sind zur Belichtung von Dachgeschossen nur Dachflächenfenster vorgesehen. Dachaufbauten und -einschnitte sind ausgeschlossen. Ebenso sind Dachüberstände gering zu halten.

### **Wie sollen die Häuser gestaltet werden?**

Das Hauptfassadenmaterial ist Putz oder Ziegel bzw. eine Kombination von Putz und Ziegel. Untergeordnete Bauteile und Baukörper (max. 1/4 der Fassadefläche) können auch mit anderen Materialien und Farben wie zum Beispiel Naturstein, Sichtbeton, dunkles Verbundmauerwerk, dunkle Putze,

Holz oder Holzwerkstoffe gestaltet werden. Ebenfalls maximal ein Viertel der Fassade kann mit Kletterpflanzen versehen werden.

Im Hinblick auf das Thema Klimaanpassung sollen für die Fassaden helle Materialien verwendet werden. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan ein bestimmter Farbbereich nach dem „Natural Color System“ festgesetzt, aus dem mindestens 80 Prozent der Farben stammen muss. Der Anteil von bunten oder schwarzen Farben darf demnach maximal 20 Prozent betragen.

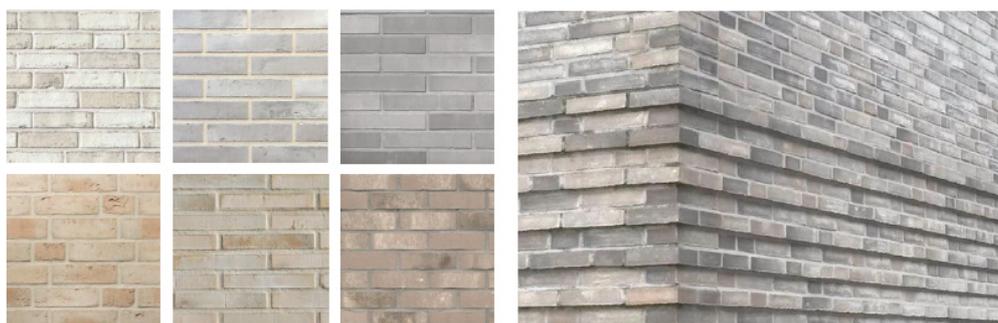


Abbildung 8: Beispielhafte Farbtöne und Klinkermaterialien für Fassaden (Quelle: Gestaltungsleitlinien für das Quartier Feldmark)

Die Hauseingänge sind in der straßenseitigen Fassade oder der seitlichen Gebäudefassade vorzusehen. Auch zu den Farben und Formaten von Fenstern und Türen finden sich im Bebauungsplan und in den Gestaltungsleitlinien entsprechende Vorgaben / Empfehlungen.

Zu allen Seiten sind sowohl Loggien wie auch freie Balkone möglich. Die Brüstungen von Loggien und Balkonen sollen in Material und Farbe mit der Fassade harmonisieren.

### **Wo können Stellplätze entstehen?**

Oberirdische Garagen und Carports können nur innerhalb der Baugrenzen gebaut werden. Diese müssen zudem mindestens zwei Meter hinter die straßenseitige Fassade des Wohngebäudes zurücktreten. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind dauerhaft zu begrünen, sofern ihre Grundfläche größer als 8 Quadratmeter ist. Garagen und Carports sind als Teil des Gebäudes zu verstehen und für ein harmonisches Gesamtbild in ihrer Gestalt auf die Wohnhausfassade abzustimmen.

Oberirdische Stellplätze sind ebenfalls nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die einzige Ausnahme ist das Grundstück Nr. 4, bei dem auch in einem weiteren Bereich (rot gestrichelte Fläche im Bebauungsplan) Stellplätze möglich sind.

Stellplätze für Besucher entstehen in dem öffentlichen Straßenraum sowie in der Quartiersgarage nordwestlich des Friedhofs Altenbochum.

### **Wie sollen die Vorgärten gestaltet sein?**

Die Vorgärten sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zuwegungen unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Vorgartenfläche zu unterhalten. Eine Gestaltung der Vorgartenbereiche durch das Bedecken von Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt oder Ähnlichem) ist unzulässig. Zuwegungen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder Gittersteinen auszuführen.

Die Vorgärten sind ohne oder mit Einfriedungen gestaltbar. Straßenseitige Einfriedungen sind entweder als standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 Metern, Putz-, Ziegel- oder Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,80 Metern oder als bis zu 0,50 Meter hohe Putz-, Ziegel- oder Natursteinmauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 Metern möglich. Bei Einfriedungen, die nicht straßenseitig liegen, dürfen die standortgerechten Hecken bis zu 1,80 Meter hoch sein. Eingebunden in diese Hecken sind Zäune zulässig.

Mit Ausnahme von Einfriedungen, Fahrradabstellanlagen und Mülltonnenabstellplätzen sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich nicht zulässig. Mülltonnenabstellplätze sind durch einen Sichtschutz in Form einer standortgerechten Hecke einzugrünen. Die Höhe der Einfriedungen muss abweichend von sonstigen Einfriedungen 1,50 Meter und bei Müllgroßbehältern 1,80 Meter betragen.

### **Wie sollen die Gärten gestaltet werden?**

Gärten bieten wertvollen Raum zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Die privaten rückwärtigen Gartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen und standortgerechten Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Terrassen am Gebäude dürfen die Baugrenzen bis zu zwei Meter überschreiten. Gartenhütten können als Holzkonstruktion (natur oder weiß lasiert) mit Flachdach errichtet werden.

### **Was ist bei der Höhenabwicklung zu beachten?**

Bei den Grundstücken Nr. 1 bis 8 nördlich der Verlängerung des Eichenendorffwegs weist die Topografie im Bestand ein relativ starkes Gefälle auf. Dieses Gefälle ist in der nachfolgenden Abbildung durch die Pfeile plakativ

angedeutet. Diese Gefälle erfordern einen gesonderten Umgang mit der Höhenabwicklung.

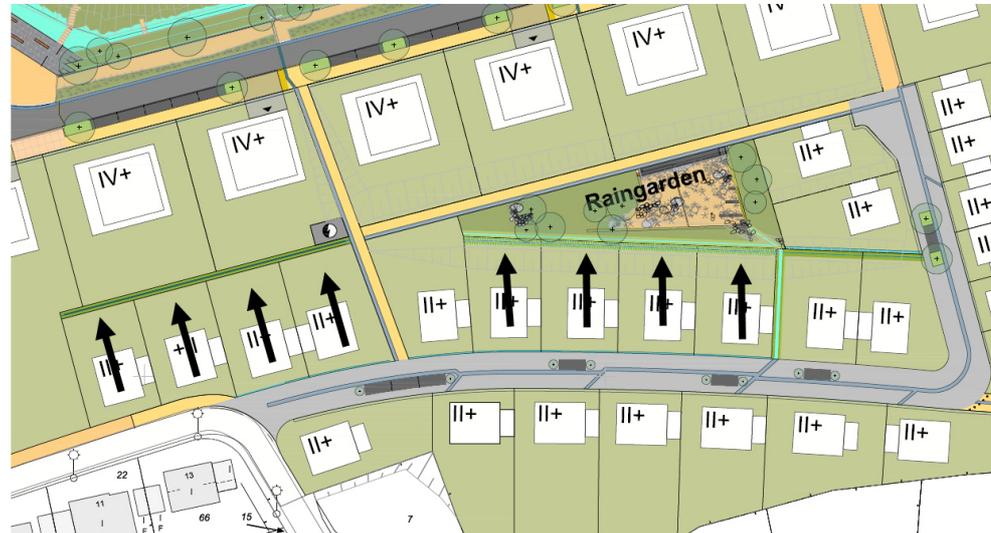


Abbildung 9: Richtung des Gefälles bei den Grundstücken Nr. 1 bis 8

Es gibt unterschiedliche Möglichkeiten, mit diesen Höhenunterschieden umzugehen. Sie sollten gemäß den Gestaltungsleitlinien naturnah gestaltet werden, etwa durch begrünte Böschungen. Bei zu starken Höhenunterschieden sind auch Terrassierungen, Treppen aus Blockstufen und Abmauerungen mit Natursteinmauern möglich. Im Falle einer Terrassierung könnte beispielsweise der Haupteingang im Erdgeschoss, der Ausgang zum privaten Garten dagegen in einem (halben) Kellergeschoss liegen.

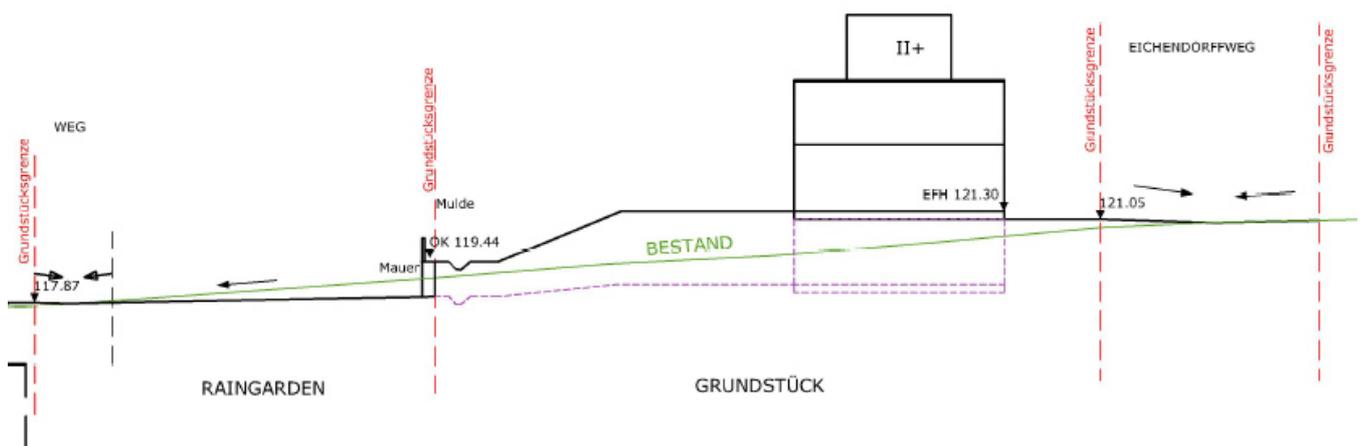


Abbildung 10: Prinzipskizze Höhenabwicklung (Abbildung: Ramboll Studio Dreiseitl)

Hinweise zu einem möglichen Umgang mit den Höhenunterschieden werden mit den späteren Erwerbern der Grundstücke in vorher stattfindenden Beratungsgesprächen erörtert.

## Wie funktioniert die Entwässerung?

Die Entwässerung des OSTPARK erfolgt im Trennsystem. Das bedeutet, dass Niederschlagswasser und Schmutzwasser getrennt abgeleitet werden. Die oberirdische Entwässerung des Niederschlagswassers ist eines der zentralen Planungsprinzipien in dem Quartier Feldmark. Eine Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation ist nicht zulässig. Überschüssiges Dachwasser kann in einer Zisterne / Anlage zur Regenwassernutzung gesammelt werden, deren Anschluss an die Kanalisation jedoch ebenfalls nicht zulässig ist.

Die Entwässerung der Privatgrundstücke schließt an die oberirdische öffentliche Entwässerung an. Hierfür muss das Wasser auf dem Grundstück in einer oberirdischen Rinne oder Mulde bis an einen bestimmten Einleitpunkt herangeführt werden. In Teilen des Gebietes ist es erforderlich, dass das Wasser dabei über mehrere Privatgrundstücke geführt wird. Für die Funktionsfähigkeit des Systems ist es wichtig, dass die Anschlüsse der Rinnen genau aufeinander abgestimmt sind. Für das Erscheinungsbild ist eine einheitliche Gestaltung wünschenswert.

Westlich des Grundstücks Nr. 8 verläuft eine öffentliche Regenwasserrinne auf städtischem Grundstück, die in Richtung des Raingardens führt.

Die Grünfläche nördlich der Grundstücke Nr. 5 bis 8 ist mit einem großen Kiesspeicher („Raingarden“) versehen. Die Rinnen und Mulden münden in der zentralen Gracht und dem Wasserplatz. Die Gracht kann im Starkregenfall eine erhebliche Menge Wasser aufnehmen. Im Wasserplatz befinden sich eine Pflanzenfilteranlage sowie ein unterirdischer Wasserspeicher. Vom Wasserplatz aus wird das Niederschlagswasser weiter in den insgesamt 2,1 km langen Entwässerungsgraben bis zur A 43 geleitet. Hier sind ein See als Rückhalte- und Filterbecken sowie mehrere große Versickerungsflächen vorgesehen. Von der A 43 aus wird das Wasser schließlich in den nächsten natürlichen Bach geleitet.

Ziel all dieser Maßnahmen ist es, den Wasserhaushalt und das Grundwasser trotz der Bebauung in einem möglichst naturnahen Zustand zu belassen und damit gleichzeitig Vorsorge vor Starkregenschäden zu treffen. Durch die Verdunstung wird das Kleinklima verbessert. Darüber hinaus tragen die Entwässerungselemente zur qualitätsvollen Gestaltung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im privaten und öffentlichen Raum bei.

# 4.

## Ablauf der Grundstücksvergaben

Die Vermarktung der ausgeschriebenen Grundstücke erfolgt durch die NRW.URBAN GmbH als Treuhänder der Stadt Bochum für das Quartier Feldmark. Der Vermarktungsprozess setzt sich aus den folgenden Schritten zusammen. Es handelt sich dabei um einen voraussichtlichen zeitlichen Ablauf. Die angegebenen Zeiten im Jahr 2021 sind nicht als fixiert anzusehen.

### Grundstücksbewerbung (28.09. - 09.11.2020)

- Angabe persönlicher Daten und bis zu 5 Wunschgrundstücke mittels Bewerbungsbogen
- Versand an NRW.URBAN (Postalisch oder E-Mail)



### Reservierungsbescheid / Vervollständigung der Bewerbungsunterlagen (Ab 10.11.2020 - 08.01.2021)

- Information über Ergebnis der Bewerbung durch NRW.URBAN
- Bei Grundstücksreservierung Nachreichung aller erforderlichen Nachweise (z. B. Geburtsurkunden, Meldebescheinigung, Bonitätsauskunft)



### Beratungsphase (Januar / Februar 2021)

- Beratungsgespräch mit NRW.URBAN zu Planungsvorgaben und Inhalten des Kaufvertrages
- Bestätigung des Bewerbers, dass Interesse weiterhin besteht



### Befassung der zuständigen Gremien (März / April 2021)



### Entwurfsphase (März - Juni 2021)

- Ausarbeitung des Entwurfs
- Bei Bedarf Beratungsgespräche mit Stadt Bochum / NRW.URBAN



### Verfahrensabschluss (2. Halbjahr 2021) und Baubeginn (Anfang 2022)

- Abschluss Kaufvertrag
- Einreichung Bauantrag
- Erteilung Baugenehmigung
- Baubeginn

Abbildung 11: Vorgesehener Verfahrensablauf

## 4.1.

### **Grundstücksbewerbung (28.09. – 09.11.2020)**

Die Bewerbung für ein Grundstück zur Selbstnutzung erfolgt über den Bewerbungsbogen (Anlage 1). Dabei können bis zu 5 Wunschgrundstücke in einer priorisierten Reihenfolge angegeben werden. Zudem sind in dem Bewerbungsbogen die persönlichen Daten des/der Bewerber\*in sowie weitere Angaben zu den Kriterien anzugeben, die für die Vergabeentscheidung maßgeblich sind (vgl. Abschnitt 4.2). Die Voraussetzungen müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung erfüllt sein. Mit der Unterschrift unter dem Bewerbungsbogen versichert der Bewerber, dass die Angaben wahrheitsgemäß gemacht wurden. **Die entsprechenden Nachweise (z. B. Geburtsurkunden) sollen nicht mitgeschickt werden!**

### **Pro Haushalt wird nur eine Bewerbung zugelassen.**

Die Bewerbungen können entweder per E-Mail oder postalisch an folgende Adressen gesendet werden:

Per E-Mail an: [vermarktung-ostpark@nrw-urban.de](mailto:vermarktung-ostpark@nrw-urban.de)  
Betreff: „Bewerbung Vermarktungsabschnitt 9“

Oder

Per Post an:

NRW.URBAN GmbH  
Treuhänder der Stadt Bochum für das Quartier Feldmark  
Revierstraße 3  
44379 Dortmund

Informationen zu Inhalt und Umfang der Verarbeitung der personenbezogenen Daten finden sich in Anlage 2.

### **Die Bewerbungsfrist endet am 09.11.2020 um 18:00 Uhr.**

Für die Rechtzeitigkeit des Eingangs der Bewerbung kommt es auf den Tag des Zugangs bei der NRW.URBAN, nicht auf den Tag der Absendung, an. Nicht rechtzeitig eingereichte Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

## 4.2.

### Reservierungsbescheid / Vervollständigung der Bewerbungsunterlagen (Ab 10.11.2020 - 08.01.2021)

Die Vergabeentscheidung der Grundstücke erfolgt auf der Grundlage der Grundstücksrichtlinien der Stadt Bochum. Diese sehen vor, dass Grundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften zum Selbsteinzug nach den Festlegungen des Punkte- und Kriterienkataloges vergeben werden.

**Tabelle 2: Punkte- und Kriterienkatalog**

Ifd. Nr.	Kriterium	Punkte
1.	<b>Jedes im Haushalt der Bewerber gemeldete Kind bis 27 Jahre wird berücksichtigt:</b>	
	▪ 0 bis 6 Jahre	<b>je 8</b>
	▪ 7 bis 14 Jahre	<b>je 6</b>
	▪ 15 bis 18 Jahre	<b>je 4</b>
	▪ 19 bis 27 Jahre	<b>je 1</b>
2.	<b>Schwerbehinderung einer im Haushalt lebenden Person:</b>	
	▪ Ausweis mit Merkzeichen G	<b>3</b>
	▪ Ausweis mit Merkzeichen aG, B oder H	<b>6</b>
3.	<b>Freiwerden einer öffentlich geförderten Wohnung in Bochum</b>	<b>1</b>
4.	<b>Derzeitiger Wohnort des Bewerbers ist Bochum</b>	<b>1</b>

Anhand dieses Punkte- und Kriterienkatalogs wird für jedes Grundstück eine Bewerberrangliste gebildet. Bei gleicher Punktzahl wird die Entscheidung durch ein Losverfahren getroffen.

Die jeweils drei Bestplatzierten für jedes Grundstück werden von der NRW.URBAN benachrichtigt und aufgefordert, die erforderlichen Nachweise bis zum 08.01.2021 nachzureichen. Diese Unterlagen sind:

- Kopien der Personalausweise aller im Haushalt lebender volljähriger Personen
- Bonitätsauskunft des Bewerbers
- Kopien der Geburtsurkunden  
*(Als Nachweis für im Haushalt lebende Kinder)*
- Kopie Schwerbehindertenausweis  
*(Als Nachweis für Haushaltsmitglied mit einer Schwerbehinderung)*
- Kopie des Mietvertrages  
*(Als Nachweis für das Bewohnen einer öffentlich geförderten Wohnung in Bochum)*
- Meldebescheinigung  
*(Als Nachweis für den Wohnort Bochum)*

Eine Übersicht und weitere Hinweise zu den einzureichenden Unterlagen erhalten die betreffenden Personen von der NRW.URBAN im Zuge der Benachrichtigung.

Jeder Bewerber wird maximal für ein Grundstück als Erstplatzierte in der Bewerberrangliste berücksichtigt. Ausschlaggebend ist stets das höher priorisierte Grundstück. Als potenzieller Nachrücker kann jeder Bewerber bei bis zu drei Grundstücken berücksichtigt werden. Auch hier ist die angegebene Priorisierung im Bewerbungsbogen entscheidend.

Alle Bewerber erhalten von der NRW.URBAN eine Benachrichtigung über das Ergebnis der Bewerbung.

## 4.3.

### **Beratungsphase (Januar / Februar 2021)**

Nach der Vervollständigung der Bewerbungsunterlagen werden die jeweils Erstplatzierten für die jeweiligen Grundstücke zu einem Beratungsgespräch bei der NRW.URBAN eingeladen. Dieses Beratungsgespräch soll dazu dienen, die wesentlichen Planungsgrundlagen für die Bebauung des Grundstücks zu besprechen. Außerdem werden die wichtigsten Rahmenbedingungen für den Abschluss des Kaufvertrages den Bewerbern erläutert. Im

Anschluss an die Gespräche werden die Bewerber um eine schriftliche Zusicherung gebeten, dass sie weiterhin Interesse an dem Grundstückserwerb haben und mit allen Rahmenbedingungen einverstanden sind.

Sofern bei einem Grundstück der erstplatzierte Bewerber von dem Grundstücksgeschäft Abstand nimmt, rückt der zweitplatzierte Bewerber nach und wird ebenfalls zu einem Beratungsgespräch bei der NRW.URBAN eingeladen.

#### 4.4.

##### **Befassung der zuständigen Gremien (März / April 2021)**

Mit den geplanten Grundstücksgeschäften werden sich im Frühjahr 2021 die politischen Gremien der Stadt Bochum (Bezirksvertretung Bochum-Mitte bzw. Ausschuss für Planung und Grundstücke) befassen.

#### 4.5.

##### **Entwurfsphase (März - Juni 2021)**

Nach dem erfolgten Beratungsgespräch und der Erklärung des weiterhin vorhandenen Interesses kann der Architekt des Bewerbers mit seinen Entwurfsarbeiten beginnen. Es besteht keine Bauträgerbindung, sodass seitens des Bewerbers der Architekt frei gewählt werden kann.

Im Rahmen der Entwurfsphase stehen die Ansprechpartner der Stadt Bochum und der NRW.URBAN für Rückfragen zur Verfügung.

#### 4.6.

##### **Verfahrensabschluss (2. Halbjahr 2021) und Baubeginn (Anfang 2022)**

Zu Beginn des zweiten Halbjahres ist der Abschluss des Kaufvertrages geplant. Im Laufe des zweiten Halbjahres 2021 soll seitens des Bewerbers bzw. seines Architekten der Bauantrag eingereicht werden.

Mit der Bebauung des Grundstückes kann erst begonnen werden, wenn die Erschließung gesichert ist, und die Baugenehmigung vorliegt. Der Abschluss der Erschließungsarbeiten ist für Anfang 2022 geplant.

# 5.

## Verfahrenshinweise

---

- Die Teilnahme am Verfahren ist für die Bewerber kostenlos. Es wird keine Vergütung gewährt. Kosten und Auflagen werden nicht erstattet.
- Der Erwerber verpflichtet sich bei Zuschlag, das Objekt selbst zu nutzen und dort einzuziehen.
- Die Kosten für die Beurkundung des Kaufvertrages sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Erwerber. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Erschließung fallen nicht an. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW sind vom Erwerber zu tragen.
- Die Stadt Bochum und die NRW.URBAN GmbH als Treuhänder der Stadt Bochum behalten sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob und an wen und zu welchen Bedingungen ein Grundstück verkauft wird. Des Weiteren behält sich die NRW.URBAN GmbH vor, jederzeit das Vermarktungsverfahren abzubrechen und das Grundstück nicht zu veräußern. Auch im Falle des Abbruchs des Verfahrens erstattet die NRW.URBAN GmbH keine Kosten für die Beteiligung am Verfahren und/oder die Ausarbeitung von Angeboten. Sämtliche Aufwendungen des Erwerbers aus oder im Zusammenhang mit seiner Beteiligung am Verfahren sind durch diesen selbst zu tragen.
- Schadensersatzansprüche oder sonstige Ansprüche gegen die NRW.URBAN GmbH oder die Stadt Bochum im Zusammenhang mit der Durchführung oder Nichtdurchführung dieses Verfahrens sind ausgeschlossen.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der öffentlichen Ausschreibung von Grundstücken der Stadt Bochum um ein Verfahren handelt, das mit der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL), der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) nicht vergleichbar ist. Es handelt sich nicht um ein förmliches Vergabeverfahren.
- Die Angaben in diesem Verfahren beruhen ausschließlich auf den der Verkäuferin, deren Mitarbeitern bzw. deren Beratern zur Verfügung stehenden Informationen sowie auf einer Reihe von Annahmen, die sich als richtig oder unrichtig erweisen können. Sie geben teilweise die gegenwärtige Meinung der Verkäuferin hinsichtlich möglicher zukünftiger Ereignisse wieder, sind jedoch ungewiss und unterliegen daher Risiken bzw. Veränderungen. Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können erheblich von den Meinungen und Prognosen der Verkäuferin abweichen.

- Von der Verkäuferin gemachte Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen. Für nicht schriftlich erteilte oder bestätigte Angaben, die von den Angaben der Verkäuferin abweichen, übernimmt die Verkäuferin keinerlei Haftung. Eine Haftung der Verkäuferin für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen ist ausgeschlossen. Der Bewerber hat sich auch selbst bei den zuständigen Behörden zu informieren. Zur Verifizierung der Angaben/ Unterlagen sind ggf. eigene Prüfungshandlungen durch den jeweiligen Bewerber durchzuführen. Die vorgenannten Haftungsausschlüsse beziehen sich auch auf alle weiteren, an diesem Verfahren beteiligten Fachbehörden. Für Beschädigung oder Verlust von eingereichten Unterlagen haften die Verkäuferin und ihre Beauftragten nur im Falle von Vorsatz oder grob fahrlässigen nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

# 6.

## Anlagenverzeichnis

---

Anlage 1: Bewerbungsformular

Anlage 2: Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person nach Art. 13 DSGVO

Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf Quartier Feldmark

Anlage 4: Informationen zum Quartier Feldmark

Anlage 5: Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“

Anlage 6: Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“

Anlage 7: Gestaltungsleitlinien für das Quartier Feldmark

# Herausgeber

NRW.URBAN GmbH  
Treuhand der Stadt Bochum für das  
Quartier Feldmark  
Revierstraße 3  
44379 Dortmund

September 2020

