



# OSTPARK – Neues Wohnen

**Bestgebotsverfahren**  
Vermarktungsabschnitt 3  
im Quartier Feldmark

Informationen zum Quartier Feldmark



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



**STADT  
BOCHUM**



# Anlage 4: Informationen zum Quartier Feldmark

## Städtebauliches Konzept

Das Quartier Feldmark ist das westliche Quartier des Projektes OSTPARK – Neues Wohnen. Es entsteht im Stadtteil Altenbochum auf Brachflächen der ehemaligen Stadtgärtnerei und wird begrenzt durch die Immanuel-Kant-Straße im Westen, die Straße Feldmark im Norden, den Sheffield-Ring im Osten und die Siedlung am Eichendorffweg im Süden. Geplant ist ein ökonomisch werthaltiges und sozial durchmischtes Quartier mit einem hohen ökologischen Standard und einer besonderen Gestaltungsqualität. Dabei sind die bestehende Evangelische Hochschule an der Immanuel-Kant-Straße sowie der Friedhof Altenbochum die zentralen Impulsgeber für das städtebauliche Grundgerüst. Zudem berücksichtigt das städtebauliche Konzept die zum Teil starken Höhenunterschiede des Geländes (West-Ost-Gefälle).



Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf Quartier Feldmark

Die Grundidee liegt in einem städtisch geprägten, lebendigen und kleinteilig strukturierten Quartier mit unterschiedlichen Bebauungstypologien und hochwertigen Freianlagen. Vorgesehen ist eine Trennung in öffentliche, repräsentative Bereiche vor den Gebäuden und private bzw. gemeinschaftlich durch die Anwohnerinnen und Anwohner genutzte Flächen auf der rückwärtigen Seite der Gebäude. Die einzelnen Gebäude sollen in ihrer Unterschiedlichkeit aufeinander abgestimmt werden und so als Ensemble das Stadtbild gestalten. Der Idee der europäischen Stadt folgend sollen alle Erledigungen auf kurzem Wege möglich sein. Daher sind neben dem reinen Wohnen auch ergänzende Nutzungen wie zum Beispiel eine Kindertagesstätte und nicht störendes Gewerbe geplant.

Eine Besonderheit des Quartiers Feldmark liegt in seinem Anspruch eines ökologischen und klimatischen Modellvorhabens. Aus diesem Grund wurde die Entwicklung der städtebaulichen Planung von dem Klimaanpassungsprojekt „Plan4Change“ begleitet, welches die Stadt Bochum gemeinsam mit der Ruhr-Universität und dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) initiiert hat. Bei allen planerischen Weichenstellungen wurden Aspekte der Klimaanpassung in die Planung eingebracht. Die Ergebnisse von Klimamodellierungen dienen der Optimierung in dem städtebaulichen Entwurf hinsichtlich der Stellung einzelner Baukörper.

Insgesamt sollen in dem Quartier circa 700 neue Wohneinheiten entstehen und Wohnraum für verschiedene Zielgruppen bieten. Gemäß der im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Bebauung lässt sich das Quartier in fünf unterschiedliche Bereiche einteilen:

- Der Bereich **Feldmark West** mit drei Wohnblöcken, in denen vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen,
- der Campus der **Evangelischen Hochschule**, der um ein Mensa- und Seminargebäude, ein Studierendenwohnheim und eine Kindertagesstätte erweitert werden soll,
- der Bereich **Promenade** entlang der Hauptachse des Quartiers, in dem moderne Mehrfamilien-Stadt villen sowie ein größeres Mehrfamilienhaus am Wasserplatz entstehen,
- die **Verlängerung des Eichendorffwegs** mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern, sowie
- der Bereich **Feldmark-Ost** mit einer kleinräumigen Verzahnung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Gartenhofhäusern.

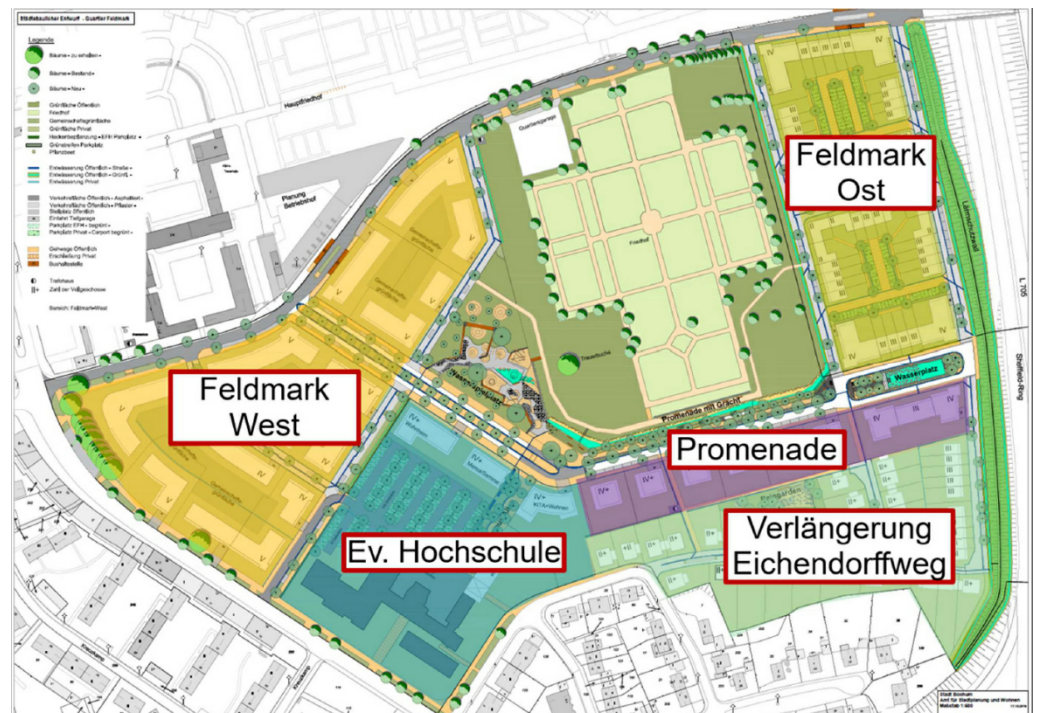


Abbildung 2: Bereiche im Quartier Feldmark

### Erschließungskonzept

Die Anbindung des Quartiers Feldmark an das öffentliche Verkehrsnetz wird über die Straße Feldmark und die Immanuel-Kant-Straße erfolgen. Ein kleiner Teil des Plangebietes wird zudem über den Eichendorffweg angebunden. Innerhalb des Quartiers besteht das neue Verkehrsnetz aus verschiedenen Erschließungs- und Wohnstraßen. Dabei verfolgt das Verkehrskonzept das Ziel, so wenig Kfz-Verkehr wie möglich vom äußeren Straßennetz in das Quartier zu leiten und Durchgangsverkehre zu unterbinden.

Die HAUPTerschließungsstraße in das neue Quartier geht mittig von der Straße Feldmark ab und endet in einer Art Wendeanlage vor dem Sheffield-Ring (Wasserplatz). Auf den ersten Abschnitten werden die Fahrbahnen von einem mit Bäumen bepflanzten Mittelstreifen getrennt. Die HAUPTerschließungsachse wird ebenso wie der erste Abschnitt einer neuen Straße, die von der Immanuel-Kant-Straße zu dem Parkplatz der Evangelischen Hochschule führt, asphaltiert hergestellt. Sämtliche übrigen Wohnstraßen werden gepflastert und als verkehrsberuhigte Wohnwege mit Mischverkehrsflächen hergestellt. Versetzt angeordnete Stellplätze haben hier eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung auf die motorisierten Verkehrsteilnehmer. Einige der Straßen sind zudem als Sackgassen konzipiert. Bei solchen Stichstraßen wird die Durchlässigkeit für den nichtmotorisierten Verkehr sichergestellt. Mit Ausnahme der Hauptachse und der Zufahrt zur Evangelischen



Hochschule, die als Tempo 30 Zone geplant sind, sind im gesamten Quartier verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen.

Im Zuge der Quartiersentwicklung ändert sich die Funktion der bestehenden Straße Feldmark. Ihr westlicher Abschnitt wird bis zum Sheffield-Ring im Sinne der Verkehrsberuhigung in die Tempo 30 km/h-Zone des Quartiers integriert. Zudem entsteht an der Straße Feldmark nordöstlich der Hauptzufahrt zum Quartier eine neue Bushaltestelle. Im weiteren Verlauf der Straße Feldmark östlich der Brücke zum Sheffield-Ring wird zur verbesserten Anbindung an das Radwegenetz ein Schutzstreifen angelegt. Des Weiteren wird zur verbesserten fußläufigen Verbindung des Quartiers Feldmark an das Stadtteilzentrum von Altenbochum die Immanuel-Kant-Straße auf einem Abschnitt baulich eingeeengt und somit eine Straßenquerung auch bei erhöhtem Verkehrsaufkommen erleichtert.

### **Mobilitätskonzept**

Die Lage im Stadtgebiet, die Nähe zum Stadtteilzentrum Altenbochum sowie das geplante Erschließungssystem bieten gute Voraussetzungen, bei der Quartiersentwicklung die Ziele des Bochumer Leitbildes Mobilität umzusetzen. Aus diesem Grund wurde für das Quartier Feldmark ein Mobilitätskonzept erarbeitet und zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“ beschlossen. Übergeordnetes Ziel ist es, den freiwilligen und bewussten Verzicht auf das Auto zu unterstützen und Anreize für den Wechsel auf den Umweltverbund (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV) zu geben. Ein Baustein des Mobilitätskonzeptes ist die Quartiersgarage nordwestlich des Friedhofs Altenbochum, die bis Mitte 2023 betriebsbereit fertiggestellt sein soll. Insgesamt entstehen in der Garage circa 200 öffentliche und private Stellplätze sowie eine Mobilitätsstation mit Stellplätzen für Lastenräder, E-Bikes und Car-Sharing-Angebote. Diese sollen durch weitere Sharing-Angebote im Quartier ergänzt werden.

### **Entwässerungskonzept**

Der Zielsetzung einer wassersensiblen Stadtentwicklung entsprechend spielt der Umgang mit Wasser beim gesamten Projekt OSTPARK eine wichtige Rolle. Die Entwässerung erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Da eine Versickerung von Regenwasser im Projektgebiet aufgrund der hydrogeologischen Randbedingungen nur eingeschränkt möglich ist, wird in allen Teilbereichen des OSTPARK das anfallende Regenwasser oberflächlich abgeleitet und dem neuen Wasserlauf zugeführt. Ein solches Entwässerungssystem ist für Starkregenereignisse gut gewappnet und verbessert durch die kühlende Funktion des verdunstenden Wassers das Mikroklima. Der Wasserlauf beginnt mit der Gracht im Quartier Feldmark und verläuft in Richtung Osten über den Havkenscheider Park und das Quartier Havkenscheider

Höhe bis hin zum Einlaufbauwerk in den Harpener Bach am östlichen Ende des Plangebietes.



Abbildung 3: Visualisierung der Promenade mit der offen geführten Gracht (Abbildung: Ramboll Studio Dreiseitl)

Im Quartier Feldmark erfolgt die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in einem mehrstufigen System. Von den Baufeldern leiten Pflasterinnen den Niederschlagsabfluss zu größer dimensionierten Regenwassermulden und Kastenrinnen im Straßenraum. Von dort fließt das Wasser zur zugleich funktionalen und identitätsstiftenden Gracht im Zentrum des Quartiers. Die Gracht an der zentralen Promenade leitet das Wasser in östliche Richtung weiter, wo es mittels einer Rohrleitung an ein Filterbecken am sogenannten Wasserplatz übergeben wird. Dieses dient der Reinigung und stellt sicher, dass die Gracht dauerhaft Wasser führt. Im Starkregenfall wird das überschüssige Niederschlagswasser über einen Überlauf am Ende der Gracht in einen Sammelkanal abgeleitet, welcher unterhalb des Sheffield-Rings quert und die Überleitung zum Havkenscheider Park darstellt.

Das häusliche Schmutzwasser wird über ein konventionelles Kanalsystem entsorgt.



### Freiraumkonzept

Aufbauend auf dem dargestellten Entwässerungskonzept ist es das zentrale Leitmotiv der Freiraumplanung im Quartier Feldmark, das Element Wasser zu machen. Dabei wird auch der historische Friedhof mit seinem alten und markanten Baumbestand in die Freiraumplanung eingebunden. Die an den Friedhof angrenzenden Flächen werden als extensive Wiesenflächen angelegt. Eine markante Trauerbuche bleibt freistehend erhalten.

## Städtebaulicher Entwurf Feldmark

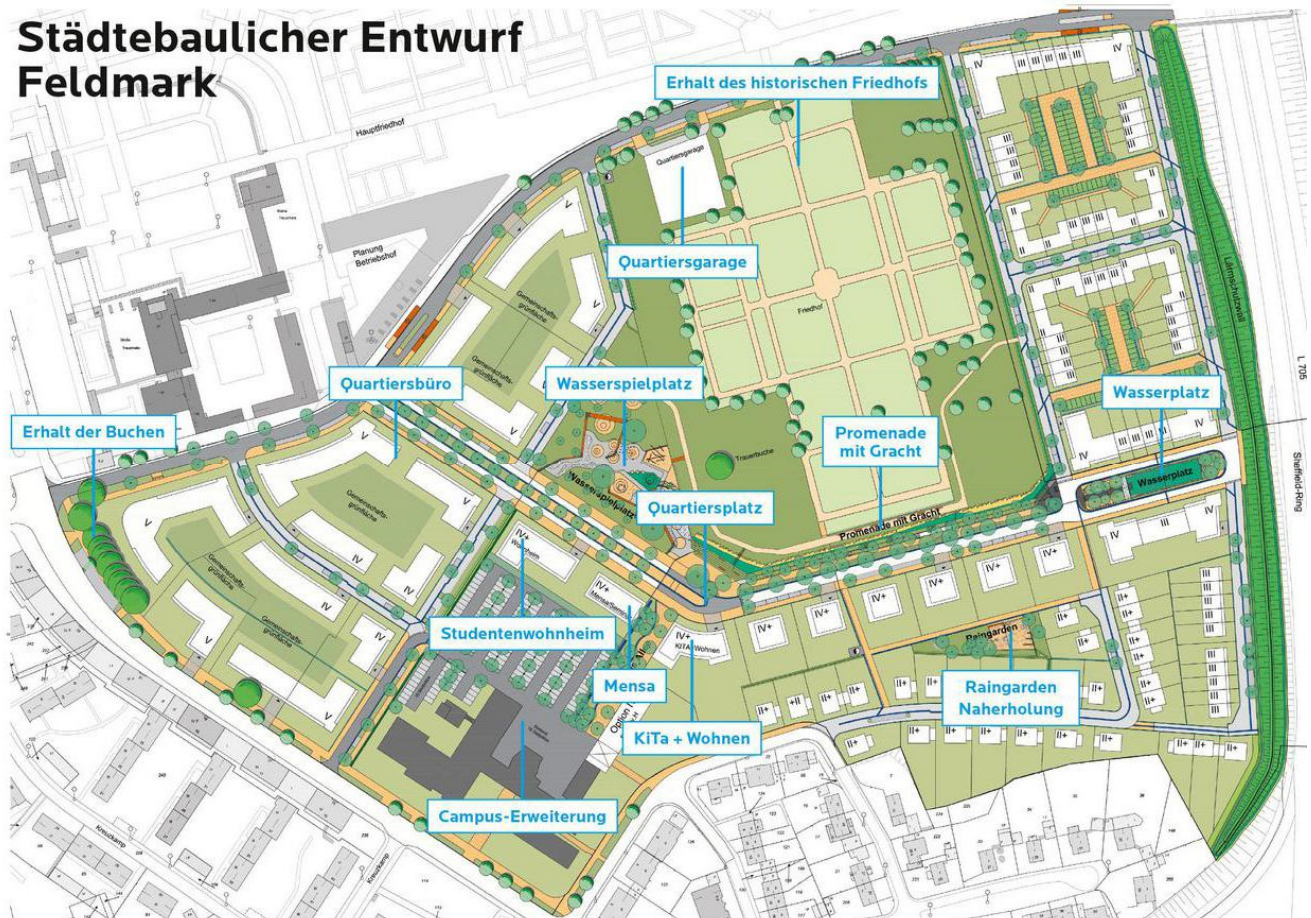


Abbildung 4: Übersicht Freiraumkonzept Quartier Feldmark

Südwestlich des Friedhofs entsteht der Wasserspielplatz. Dieser bietet ein großzügiges und vielfältiges Angebot an Aufenthalts- und Bewegungsflächen. Das Thema Wasser wird mit verschiedenen Ebenen in Szene gesetzt. Dabei sollen die technischen Anlagen und Spielgeräte, deren Betrieb mit Trinkwasser erfolgt, zum Experimentieren und Erleben einladen. Angrenzend an den Wasserspielplatz entsteht der Quartiersplatz mit einem akzentuierten Baumhain und einer Stufenanlage. Als attraktives Freiraumelement wird hier am Quellpunkt der Gracht das zurück gepumpte Regenwasser sichtbar und erlebbar gemacht.





Abbildung 5: Visualisierung des Quartiersplatzes (Abbildung: Ramboll Studio Dreiseitl)

Die Promenade beginnt am Quartiersplatz und verläuft entlang der Gracht und der Haupteerschließungsachse weiter bis zum Wasserplatz. Sie lädt mit ihren Wegen und begleitenden Rasenterrassen zum Verweilen, Flanieren und Begegnen ein. Ein weiteres Freianlagenelement mit dem Thema Wasser ist der Raingarten, der zwischen der Promenade und den Häusern am Eichendorffweg entsteht. Eingebettet in die umliegende Bebauung dient er als öffentlicher Freiraum zur Begegnung und übernimmt gleichzeitig funktionale Anforderungen der Regenwasserbewirtschaftung.



Abbildung 6: Visualisierung des Wasserplatzes  
(Abbildung: Ramboll Studio Dreiseitl)

Auch der am östlichen Quartiersende gelegene Wasserplatz stellt neben seinen entwässerungstechnischen Funktionen einen atmosphärischen Anziehungspunkt mit hoher Aufenthaltsqualität dar. Am Kopf des Platzes macht ein Aussichtsplattform das Thema Regenwasser erlebbar. Kiefern, Pflanzen und weitere Gestaltungselemente sorgen für einen naturnahen Gesamteindruck. Gegenüber dem Wasserplatz wird in den Lärmschutzwall ein markantes Gestaltungsbauwerk zum Abschluss der

Haupteerschließungsachse integriert. Vorgesehen ist hier eine hochwertige Stufenanlage mit einem in die Lärmschutzwand eingearbeiteten „Bühnenbild“.



Entlang des Wasserlaufs entstehen auch in den anderen Teilbereichen des OSTPARK attraktive Freianlagenelemente wie beispielsweise der Landschaftssee im Havkenscheider Park.

### Vermarktungskonzept

Das Vermarktungskonzept für das Quartier Feldmark sieht grundsätzlich eine kleinteilige Vermarktung vor. Bei der kleinteiligen Vermarktung wird davon ausgegangen, dass sich unterschiedliche Investierende mit verschiedenen Architekturbüros und inhaltlichen Schwerpunkten auf die Grundstücke bewerben. Es ist jedoch möglich, dass sich Investierende in mehreren Bestgebotsverfahren bewerben – auch für Bauabschnitte, die nebeneinanderliegen. Eine Wiederholung von Gestaltungselementen entspricht aber nicht dem im Quartier Feldmark verfolgten Ziel der architektonischen Vielfalt. Im Falle einer Bewerbung auf zwei benachbarte Vermarktungsabschnitte muss daher nachgewiesen werden, dass die Gestaltung und Nutzungskonzepte bezüglich Bautypologie und Fassadengestaltung wirken, als seien unterschiedliche Investierende und Architekturbüros am Werk.



Abbildung 7: Vermarktungsabschnitte im Quartier Feldmark

Um attraktiven Wohnraum für möglichst viele Zielgruppen zu schaffen, soll die Realisierung von Miet- und Eigentumswohnungen im Quartier Feldmark in einem angemessenen Größenverhältnis erfolgen. Gemäß dem städtischen Quotierungsbeschluss soll der Anteil des öffentlich geförderten Wohnraums mindestens 30 Prozent betragen.

Bei der Zielsetzung, das Quartier Feldmark zu einem vielfältigen und lebendigen Quartier zu entwickeln, ist neben der Mischung von unterschiedlichen Wohnraumtypen auch die Integration von Nicht-Wohnnutzungen zu berücksichtigen. Daher werden im Rahmen der Vermarktung entsprechende Nutzungskonzepte besonders positiv bewertet.

### **Zeitplan**

Mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“ wurde für weite Teile des Quartiers Feldmark sowie für den durch das gesamte Projektgebiet OSTPARK verlaufenden Wasserlauf Planungsrecht geschaffen. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 932 für den Bereich Feldmark-Ost ist für Mitte 2022 geplant. Die Baugrundaufbereitung und der Bau der Schmutzwasserkanäle wurde 2021 abgeschlossen. Bis Jahresende 2022 folgt der Bau der Straßen und der Regenwasserentwässerung. Auch die ersten Freianlagen (Quartiersplatz, Wasserplatz, Promenade) werden im Zuge der Anlage des Regenwasserentwässerungssystems in diesem Zeitraum fertiggestellt.

Im westlichen und südlichen Quartiersbereich sind erste Hochbaumaßnahmen auf den privaten Grundstücken ab Anfang 2022 möglich. Die übrigen Quartiersbereiche, zu denen auch der Vermarktungsabschnitt 3 gehört, können voraussichtlich ab Anfang 2023 bebaut werden.



# Herausgeber

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

Dezember 2021

