



OSTPARK – Neues Wohnen

Bestgebotsverfahren
Vermarktungsabschnitt 2
im Quartier Feldmark

Weiterführende Grundstücks- und
Planungsinformationen



NRW.URBAN
Partner für Land und Stadt



**STADT
BOCHUM**

Anlage 5: Weiterführende Grundstücks- und Planungsinformationen

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. In den kommenden Jahren soll der unter anderem für den Wochenmarkt Altenbochum genutzte Friemannplatz eine städtebauliche Aufwertung erfahren. 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.



Abbildung 1: Lage des Quartiers Feldmark im räumlichen Zusammenhang (Kartengrundlage TIM-online, eigene Bearbeitung)

In direkter Nachbarschaft des neuen Quartiers Feldmark befinden sich hauptsächlich Wohnquartiere, die sowohl aus Mehrfamilienhäusern als auch aus Einfamilienhäusern bestehen. Der Großteil der Häuser wurde in den 1950er Jahren errichtet. An der Immanuel-Kant-Straße wurden gegenüber

des Plangebietes vor einigen Jahren viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit attraktiven Wohnungen unterschiedlicher Größe errichtet. Die zeitgemäß und schlicht gestalteten Wohnhäuser sind als Putzbauten mit zurückgesetztem Staffelgeschoss und Flachdach konzipiert. Auch hier werden die traditionell großen privaten Freiräume angeboten. Richtung Süden und Südwesten ist die Bebauung hauptsächlich durch gründerzeitliche Stadthäuser mit Mischnutzung oder reiner Wohnnutzung geprägt.

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.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Quartier Feldmark liegt mit dem Bochumer Hauptfriedhof eine große öffentliche Grünfläche, die den Bewohnerinnen und Bewohnern des Stadtteils auch zur ruhigen Erholung im Freiraum dient. Die Gebäude des Zentralfriedhofs im Eingangsbereich Freigräbendamm wurden in den 1930er Jahren erbaut und haben den Zweiten Weltkrieg weitgehend unbeschadet überstanden. Das große bauliche Ensemble gibt deutlich den nationalsozialistischen Baustil wieder. Die Trauerhalle mit ihrer beigen Natursteinfassade besitzt aber unbestreitbare architektonische Qualitäten. Der Friedhof mit seinem großkronigen Baumbestand bietet Raum für Besinnung und Erholung. Südlich angrenzend an die Trauerhalle und nördlich der Straße Feldmark befinden sich weitere Verwaltungsgebäude sowie das Krematorium. Östlich daran anschließend befindet sich der Neubau für den zentralen Standort der Friedhofsverwaltung und -unterhaltung sowie eine Wache der freiwilligen Feuerwehr.



Abbildung 2: Gebäude der Evangelischen Hochschule
(Abbildung NRW.URBAN)



Abbildung 3: 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. Wie bereits beschrieben, entsteht auf dem Campus der Evangelischen Hochschule eine neue Kindertagesstätte innerhalb des Quartiers Feldmark.

Das ausgeschriebene Grundstück 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 vom ausgeschriebenen Grundstück entfernt. Dort verkehren die Straßenbahnlinien 302, 305 und 310 einerseits in Richtung S-Bahnhof Bochum-Langendreer und andererseits in Richtung Wattenscheid beziehungsweise Gelsenkirchen. Die Fahrtzeit bis zum Bochumer Hauptbahnhof beträgt 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 entsteht an der Straße Feldmark.

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 Em-scherRuhr, der den Kemnader See mit dem Schiffshebewerk Henrichenburg in Castrop-Rauxel verbindet.

Südöstlich des Quartiers Feldmark entsteht auf dem Gelände des ehemaligen OPEL-Werks in Bochum-Laer mit dem Projekt Mark 51°7 ein neuer Industrie-, Technologie- und Wissens-Campus. Gemäß dem Anspruch der Stadt Bochum, lokal benachbarte Großprojekte im Sinne von „Projektfamilien“ zusammenzudenken, bestehen enge Bezüge zwischen dem OST-PARK als neuem Wohn- und Mark 51°7 als neuem Arbeitsstandort. Die zukünftig Beschäftigten auf Mark 51°7 stellen folglich eine wichtige potenzielle Zielgruppe für den Wohnraum im Quartier Feldmark dar.

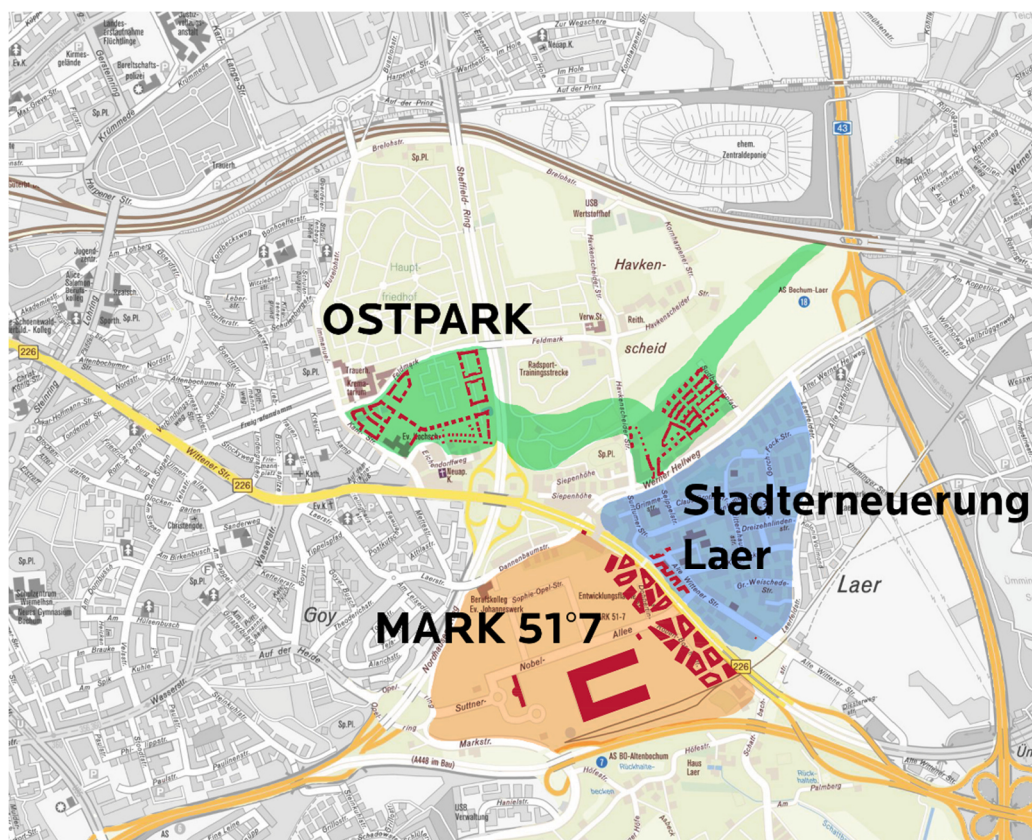


Abbildung 4: Räumlicher Zusammenhang der Entwicklungsflächen OSTPARK und Mark 51°7 und dem Stadterneuerungsgebiet Laer

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 vorgesehen. In Abhängigkeit von der zukünftigen Anzahl der Ladestation für Elektrofahrzeuge in den Tiefgaragen der Wohngebäude können für eine ausreichende Stromversorgung zusätzliche Trafostationen erforderlich werden. Die genauen Standorte sind bei Bedarf zwischen den Eigentümer/-innen und den Stadtwerken Bochum zu klären. Hinsichtlich des vorgesehenen Anschlusses der Gebäude an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Bochum wird auf die entsprechenden Ausführungen im Auslobungstext verwiesen.

Leitungsrechte

Zur planerischen Sicherung der notwendigen Trassen für die Entwässerungsgräben wird das Leitungsrecht Oberflächenwasser „L1“ im Bebau-

ungsplan Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“ zu Gunsten der Grundstückseigentümer/-innen untereinander festgesetzt und grundbuchlich gesichert. Die jeweiligen Grundstückseigentümer/-innen müssen die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers, auch der Oberlieger, gewährleisten.

Immissionen

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.

Baugrund, Bergbau und Kampfmittel

Baugrund

Im Zuge der Quartiersentwicklung erfolgte eine umfangreiche Herrichtung der Fläche. In dem Quartier Feldmark standen bis zu 1,70 Meter mächtige anthropogene Auffüllungen an, die u. a. durch die frühere Nutzung des Geländes als Stadtgärtnerei entstanden sind. Die Auffüllungen wurden im Zuge des Bodenmanagements vollständig entfernt. Der Baugrund wird demnach in einem Zustand ohne anthropogene Auffüllungen an die Bauherr/-innen übergeben.

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

Bergbau

Ein Teil des Plangebiets des Quartiers Feldmark hat bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Um eine genaue Kenntnis im Planungsbereich zu erlangen, wurde ein Gutachterbüro mit der Ausführung einer sogenannten Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg beauftragt.

Für den gesamten Bereich des Quartiers Feldmark können durch die Erkundungsarbeiten keine bergbaulichen Aktivitäten nachgewiesen werden. Bergbaubedingte Einflüsse auf die Tagesoberfläche wurden seitens des Gutachters ausgeschlossen. Die Standsicherheit der Tagesoberfläche wird aus bergbaulicher Sicht testiert.

Kampfmittel

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“ liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Durch eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg wurde ein Bereich im Westen des Quartiers Feldmark identifiziert, in dem eine vereinzelte Bombardierung stattgefunden hat. Dieser liegt teilweise im Bereich des Vermarktungsabschnitts 2.

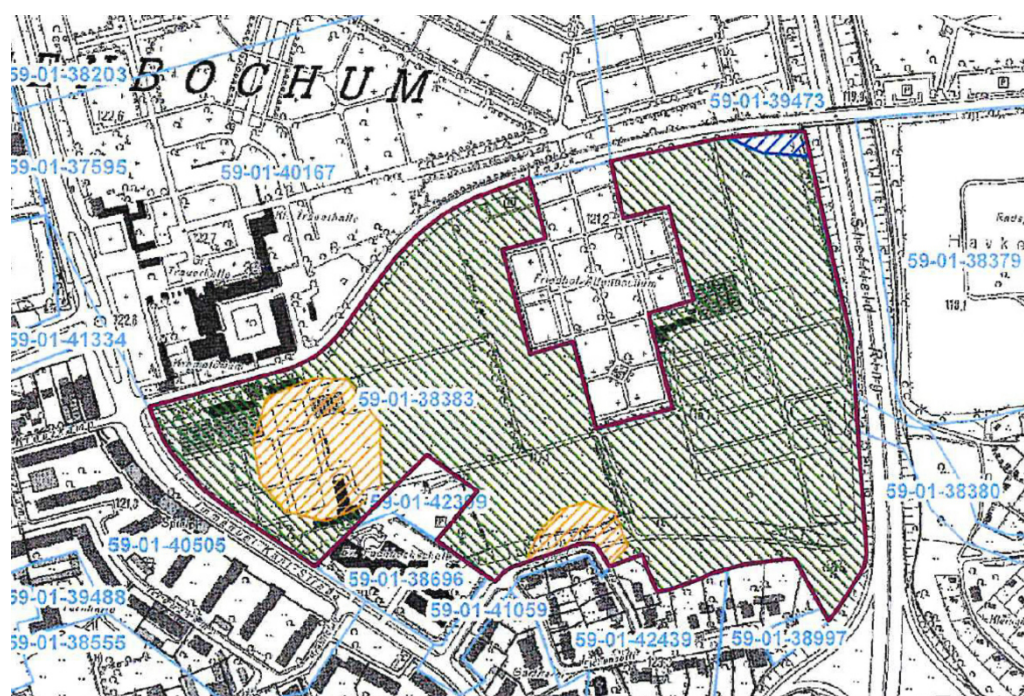


Abbildung 5: Aktuelle Luftbildauswertung mit möglichem Bereich von Bombardierung (Grün = Keine Bombardierung; Gelb = Vereinzelte Bombardierung) [Stand: 11/2020]

Die im Rahmen der Herrichtung stattgefundenen Bodenumlagerungen (hier größtenteils Abtrag) im Bereich des Bombenabwurfgebietes wiesen keinen Kampfmittelverdacht auf. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass dies keine Befreiung von einer erweiterten technischen Erkundung der Kampfmittelbelastung und Gefährdungsabschätzung für spezifische Bauvorhaben ist.

Grundsätzlich gilt, dass für Bereiche außerhalb bekannter Bombenabwurfgebiete während der Bauvorhaben die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei

zu verständigen sind, sobald der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände gefunden werden. In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis aufgenommen:

„Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird nachfolgend für ein Bauvorhaben der Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Im Rahmen des Antragsverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftbildauswertung einholen. Sollte das Ergebnis ggf. Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zu lassen.“

Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

Bebauungsplan Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“

Das ausgeschriebene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“, der am 26.05.2020 in Kraft getreten ist. Der Vermarktungsabschnitt „ ist als ein allgemeines Wohngebiet (WA 8) gemäß § 1 und § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die nachfolgende Tabelle fasst einige der planerischen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans für diesen Bereich zusammen. Die Zusammenstellung ist ausdrücklich nicht als vollständig anzusehen. Sie soll lediglich als erste Orientierungshilfe dienen und ersetzt nicht die eigene intensive Auseinandersetzung mit den Vorgaben des Bebauungsplans.

Tabelle 1: Auszug aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“

Auszug aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“	
Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA 5)	<p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohngebäude, ▪ der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ▪ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ der Versorgung des Gebietes dienende Läden, ▪ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ▪ Anlagen für Verwaltungen. <p>Oberhalb des Erdgeschosses sind ausschließlich Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können hier auch Räume für freie Berufe zugelassen werden</p>

Grundflächenzahl (GRZ)	0,5 Festgesetzte GRZ darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
Höhenlage des Erdgeschossfußbodens	Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKE) muss in dem in der Nebenzeichnung durch Mindest- und Maximalhöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten Bereich liegen.
Gebäudehöhe	Max. 13,50 m
Vollgeschosse/ Oberste Geschosse	Es sind zwingend vier Vollgeschosse zu errichten. Dabei ist das oberste Vollgeschoss straßenseitig mit Ausnahme der Gebäudeecken um mindestens 1,50 m zurückgesetzt. Oberhalb des obersten Vollgeschosses sind keine weiteren Geschosse zulässig.
Dachform	Flachdach (extensiv zu begrünen) Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie und sonstige technische Aufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Attika einhalten. Sie dürfen maximal 50 % der Dachfläche belegen und sind ausschließlich aufgeständert mit darunterliegender Dachbegrünung zulässig.
Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ab dem ersten Obergeschoss ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baulinien ausschließlich durch Erker und Loggien zulässig. Sie dürfen maximal 5,00 m breit sein und bis zu 0,80 m über die Baulinie heraustreten. Überschreitungen der Baulinie sind insgesamt auf maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. ▪ An den durch Baulinien begrenzten Bereichen der überbaubaren Grundstücksflächen sind Balkone unzulässig. ▪ Die Gebäude dürfen auf einer Breite von maximal 5,00 m um bis zu 1,50 m hinter die Baulinie zurücktreten. Rücksprünge von der Baulinie sind insgesamt auf maximal 1/4 der Gebäudelänge zulässig. ▪ Überdachungen von Hauseingängen dürfen die Baulinie um maximal 0,80 m überschreiten. ▪ Geschosse, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, dürfen hinter die Baulinie zurücktreten.
Baugrenzen	Überschreitungen der von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgewandten Baugrenzen sind durch Balkone um maximal 1,60 m und durch Terrassen um maximal 2,00 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen

Tiefgaragen	<p>Die Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für Tiefgaragen zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Die Ein- und Ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren. In Tiefgaragen dürfen maximal 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden. Die restlichen Stellplätze (mindestens 0,2 bzw. 0,3 Stellplätze pro Wohneinheit) müssen in der Quartiersgarage nachgewiesen werden, die westlich des Friedhofs Altenbochum entsteht.</p> <p>Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit einer mindestens 80 cm dicken Bodensubstratschicht zu versehen und intensiv zu begrünen.</p>
Entwässerung	<p>Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Gebietes zu speichern, zu verdunsten oder über oberflächige Ableitungssysteme den festgesetzten Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zuzuführen. Eine Ableitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Die Sammlung überschüssigen Dachwassers in einer Zisterne/Anlage zur Regenwassernutzung ist zulässig. Der Überlauf der Zisterne muss so gestaltet sein, dass er in eine oberflächige Rinne entwässert. Ein Anschluss der Zisterne an die Kanalisation ist nicht zulässig. Um ein Funktionieren der Entwässerungsplanung im gemeinschaftlich genutzten Innenhof zu sichern, wurde ein entsprechendes Konzept erarbeitet, welches durch alle Investierenden des Baublocks übernommen werden muss.</p>
Fassadengestaltung	<p>Die Hauptfassaden sind verputzt oder als nichtglänzendes Verblendmauerwerk aus Ziegel in hellen Farbtönen mit einem max. Schwarz-/Buntanteil von 20 % aus dem Farbbereich G80Y bis Y50R nach dem Natural Color System (NCS) herzustellen (s. Farbpalette 1 nach NCS). Untergeordnete Bauteile/ Baukörper können bis zu 1/4 der geschlossenen Wandfläche je Gebäudeseite auch in Naturstein, Sichtbeton, dunklem Verblendmauerwerk, dunklem Putz, Holz oder Holzwerkstoffen ausgeführt werden.</p>

Gestaltungsleitlinien für das Quartier Feldmark

Als ein Instrument zur Qualitätssicherung wurden für das Quartier Feldmark eigene Gestaltungsleitlinien erarbeitet, die sich aus der Umgebungsbebauung ableiten und einen Beitrag dazu leisten sollen, mit der Entwicklung des OSTPARKs neue stadtplanerische Maßstäbe zu setzen. Der überwiegende Teil dieser Gestaltungsleitlinien ist als Festsetzung in den Bebauungsplan

Nr. 900 übernommen worden. Dazu zählen u. a. Vorgaben über die Gestaltung der Gebäudeform und -größe, die Dachform und Dachgestaltung, das Fassadenmaterial und dessen Farbe sowie über technische Anlagen. Darüber hinaus geben die Leitlinien weitergehende Empfehlungen für die bauliche Ausgestaltung. Insgesamt bilden die Gestaltungsleitlinien eine wichtige Orientierungsgrundlage für die Einhaltung der Planungsvorgaben und eine qualitätsvolle Konzepterarbeitung.

Die Abbildung aus den Gestaltungsleitlinien veranschaulicht die Ausgestaltung der geplanten Bebauung.

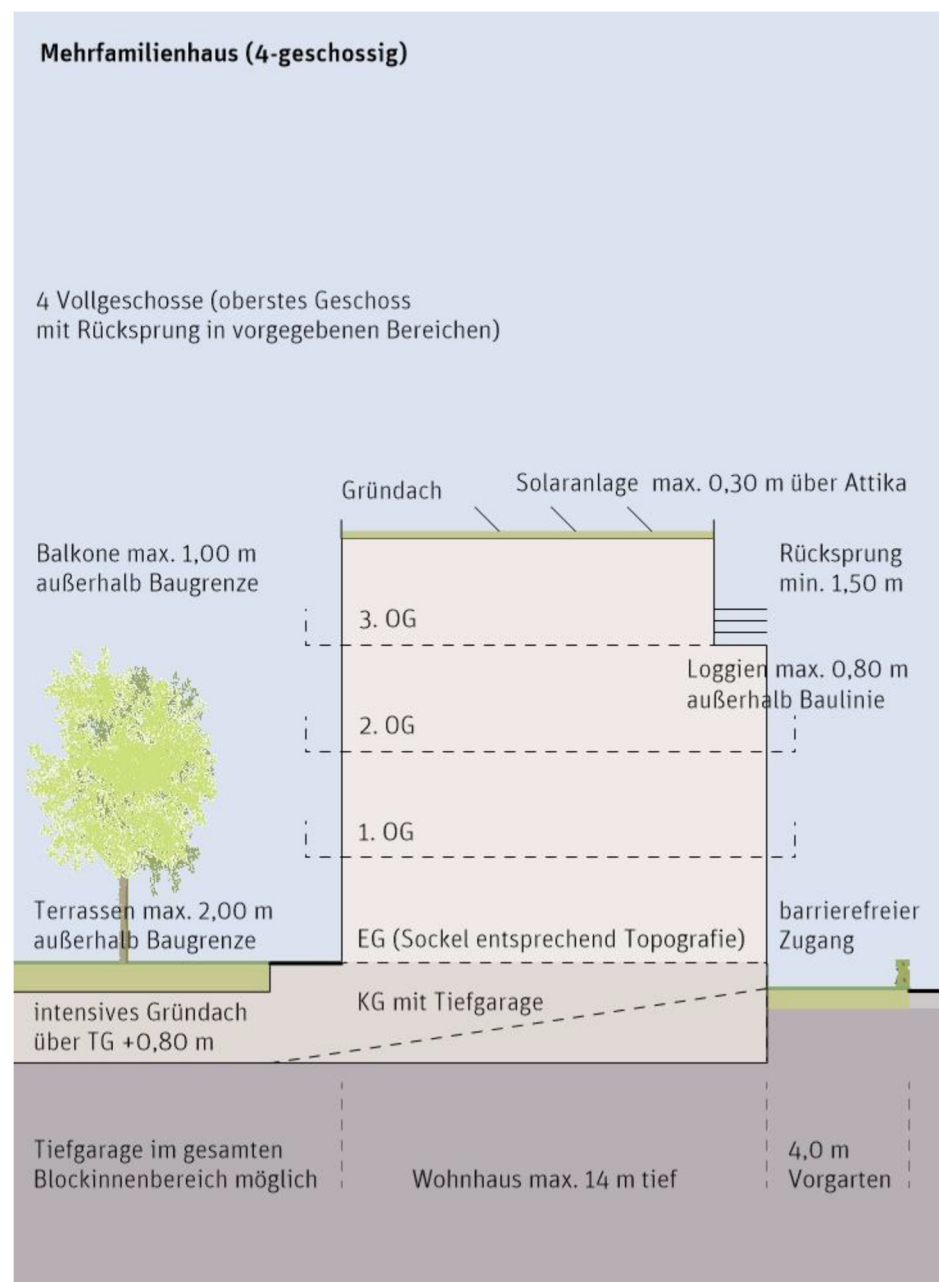


Abbildung 6: Auszug aus den Gestaltungsleitlinien

Weitere Planungsgrundlagen

Auf gesamtstädtischer Ebene hat die Stadt Bochum in den vergangenen Jahren durch die Erarbeitung verschiedenster Konzepte und Leitlinien die Grundlagen für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung gelegt. Dazu gehört das 2017 beschlossene Handlungskonzept Wohnen, das die jährliche Zielmarke von 800 neuen Wohneinheiten sowie Aussagen zu wichtigen Zielgruppen und Qualitätsansprüchen an den neuen Wohnraum enthält. Wertvolle Informationen zum aktuellen Wohnraumbedarf in Bochum liefert auch das Wohnungsmarktbarometer 2021. Dem stets bedeutender werdenden Aspekt des Klimawandels hat sich die Stadt Bochum im Rahmen ihres Klimaanpassungskonzeptes ausführlich gewidmet. Das ergänzende Handlungs- und Controllingkonzept zur Klimaanpassung enthält eine Vielzahl von Hinweisen, wie Klimaanpassungsmaßnahmen in die kommunalen Planungsprozesse integriert werden können. Zu den weiteren Grundlagen zählen beispielsweise die Strategische Umweltplanung und das Leitbild Mobilität.

Von den Teilnehmenden am Bestgebotsverfahren wird durchaus gewünscht, dass sie auch Aspekte aus diesen gesamtstädtischen Strategien in ihren individuellen Konzepten aufgreifen.

Herausgeber

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

Januar 2022

