



Bochum OSTPARK – Neues Wohnen

Quartier Feldmark,
Bestgebotsverfahren
Vermarktungsabschnitt 13

Anlage 4: Informationen zum Quartier Feldmark

Dezember 2024

Inhalt

1.	Umfeld und Infrastruktur	3
2.	Städtebauliches Konzept.....	6
3.	Erschließung und Mobilität.....	8
4.	Entwässerung und Freiraum	10
5.	Vermarktungskonzept.....	12

1.

Umfeld und Infrastruktur

Das Quartier Feldmark als Teil des Bochumer Neubauprojektes OSTPARK – Neues Wohnen entsteht im Stadtteil Altenbochum. 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.

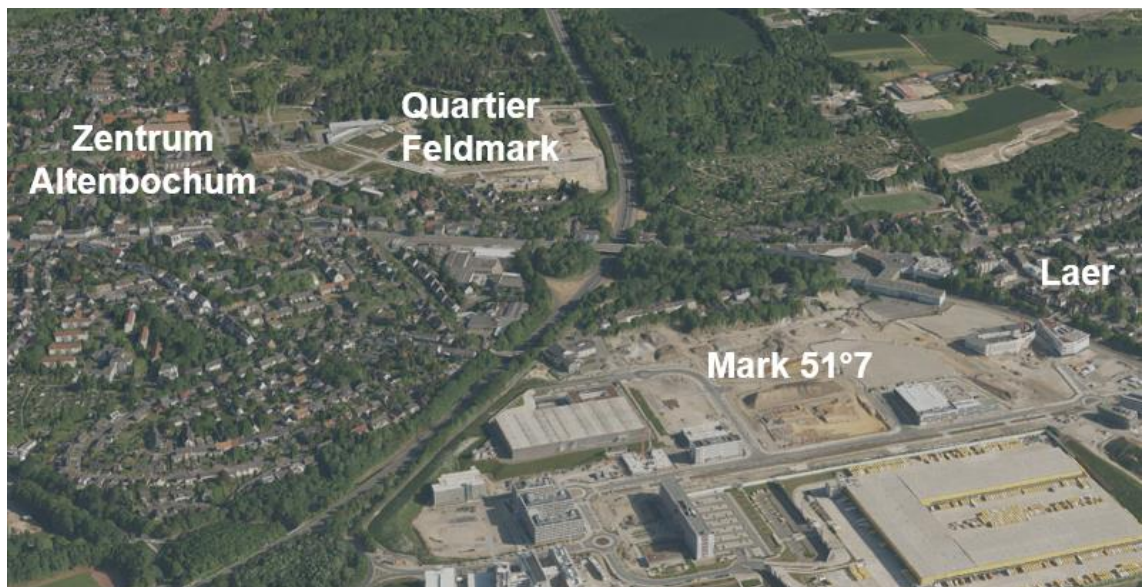


Abbildung 1: Lage des Quartiers Feldmark im räumlichen Zusammenhang (Luftbild [geoportal.nrw](https://geoportal.nrw.de), Bearbeitung NRW.URBAN)

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.



Abbildung 2: Gebäude der evangelischen Hochschule (Quelle: NRW.URBAN)

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 Freigrafendamm 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.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich im Stadtteilzentrum von Altenbochum sowie in der ebenfalls nahegelegenen Bochumer Innenstadt. In der Nähe des Quartiers 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 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. Dort verkehren die Straßenbahnlinien 302, 305 und 310 einerseits in Richtung S-Bahnbof Bochum-Langendreer und andererseits in Richtung Wattenscheid beziehungsweise Gelsenkirchen. Die Fahrtzeit bis zum Bochumer Hauptbahnhof beträgt sechs Minuten. Darüber hinaus ist das Plangebiet über die Haltestellen „Mettestraße“, „Hauptfriedhof“, „Feldmark“ und „Brücke Sheffield-Ring“ an verschiedene Buslinien angebunden.

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.

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 OSTPARK 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.

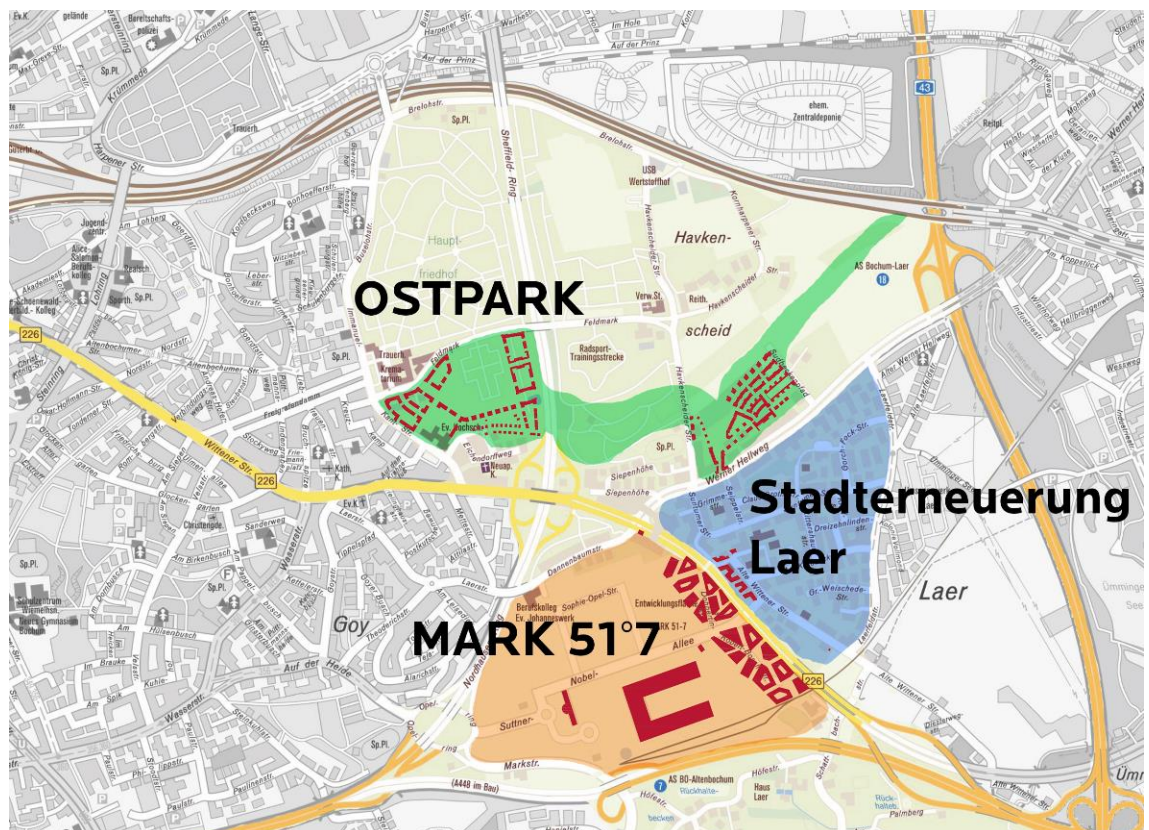


Abbildung 3: Räumlicher Zusammenhang der Entwicklungsflächen OSTPARK und Mark 51°7 und dem Stadterneuerungsgebiet Laer (Quelle: Stadt Bochum)

2.

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 Donezk-Ring (vormals 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 4: Städtebaulicher Entwurf Quartier Feldmark (Quelle: Stadt Bochum)

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.

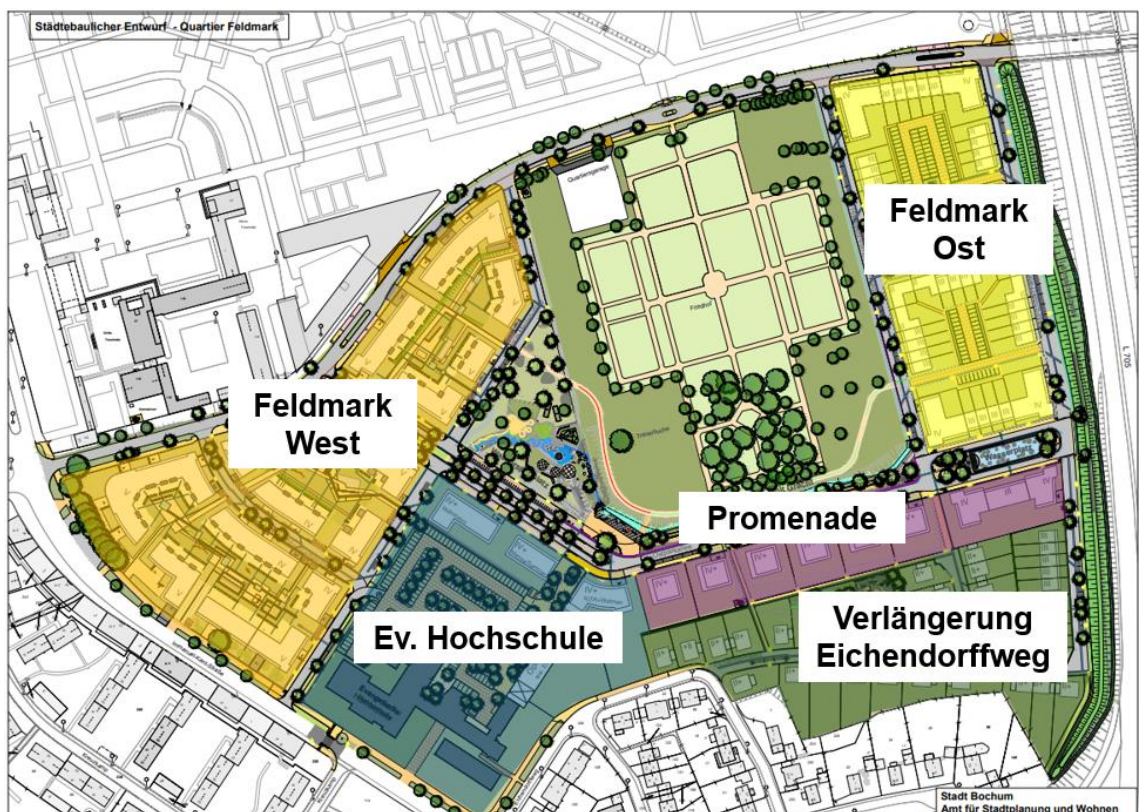


Abbildung 5: Bereiche im Quartier Feldmark (Kartengrundlage Stadt Bochum, Bearbeitung NRW.URBAN)

3.

Erschließung und Mobilität

Die Anbindung des Quartiers Feldmark an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Feldmark und die Immanuel-Kant-Straße. 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 Ostparkallee als Haupteerschließungsstraße in das neue Quartier geht mittig von der Straße Feldmark ab und endet in einer Art Wendeanlage am sogenannten Wasserplatz vor dem Lärmschutzbauwerk. Auf den ersten Abschnitten sind die Fahrbahnen von einem mit Bäumen bepflanzten Mittelstreifen getrennt. Die Ostparkallee ist asphaltiert hergestellt. Die übrigen Wohnstraßen sind zum Großteil zunächst nur provisorisch asphaltiert und werden nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen 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.



Abbildung 6: Teil der Ostparkallee (Quelle: NRW.URBAN)

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 in 2024 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.

4.

Entwässerung und Freiraum

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.

Im Quartier Feldmark erfolgt die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in einem mehrstufigen System. Von den Baufeldern leiten Pflasterrinnen 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 Donezk-Rings quert und die Überleitung zum Havkenscheider Park darstellt.



Abbildung 7: Quartiersplatz als Auftakt der Promenade (Quelle: NRW.URBAN)

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.

Direkt neben dem historischen Friedhof im Zentrum des Quartiers entsteht bis Sommer 2025 ein multifunktionaler Wasserspielplatz mit einer Gesamtfläche von 4.800 Quadratmetern. Sechs verschiedene Stationen zum Sand- und Wasserspiel, Schaukeln und Klettern fördern Bewegung, wecken Mut sowie Neugier und bieten Platz für Regeneration. Auch der Spielplatz entspricht dem städtischen Schwammstadtprinzip. Die bereits hergestellte Promenade beginnt am Quartiersplatz und verläuft entlang der Gracht und der Haupteinfahrtsachse 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 Raingarden, der zwischen der Promenade und den Häusern am Eichendorffweg liegt. Eingebettet in die umliegende Bebauung dient er als öffentlicher Freiraum zur Begegnung und übernimmt gleichzeitig funktionale Anforderungen der Regenwasserbewirtschaftung. 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 Aussichtsplateau das Thema Regenwasser erlebbar.



Abbildung 8: Wasserplatz als Endpunkt der Ostparkallee (Quelle: NRW.URBAN)

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

5. Vermarktungskonzept

Um die hohen Projektansprüche ganzheitlich umzusetzen, wird bei der Vermarktung im Quartier Feldmark auf reine Bieterverfahren verzichtet. Stattdessen sieht das Vermarktungskonzept für das Quartier Feldmark die Durchführung von sogenannten Bestgebotsverfahren vor. Hierdurch sollen engagierte Investierende gefunden werden, die sich mit den hohen Projektansprüchen identifizieren und durch qualitätsvolle sowie maßgeschneiderte Konzepte zu deren Umsetzung beitragen. Dadurch soll der OST-PARK nicht nur im öffentlichen, sondern auch im privaten Raum ein Vorzeigeprojekt für „Neues Wohnen“ werden.

Das Quartier Feldmark ist insgesamt in 16 unterschiedliche Vermarktungsabschnitte untergliedert. Bei einem Großteil der Abschnitte erfolgt die Entwicklung durch Investierende, die über die Bestgebotsverfahren ausgewählt werden. Dabei wird neben den architektonischen Qualitäten u. a. auf einen ausgewogenen Wohnungsmix aus freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen sowie öffentlich geförderten Wohneinheiten geachtet. Auf letzteres Segment sollen gemäß den gesamtstädtischen Zielsetzungen der Stadt Bochum in dem Quartier mindestens 30 Prozent der Wohnfläche entfallen. Die Grundstücke an der Verlängerung des Eichendorffwegs im Süden des Quartiers wurden an Privatpersonen veräußert. Hier sind bereits einige private Bauvorhaben abgeschlossen bzw. befindet aktuell in der Umsetzung. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus konzentrieren sich die Bautätigkeiten bislang auf den Bereich Feldmark-West. Hierzu gehört der sogenannte Trapezblock sowie das bereits fertiggestellte Gebäude auf dem sogenannten Pioniergrundstück an der Immanuel-Kant-Straße. Weitere Baustarts sind noch für das Jahr 2024 geplant.



Abbildung 9: Baufortschritt im sogenannten Trapezblock, Stand Oktober 2024, im Hintergrund das fertiggestellte Gebäude auf dem sogenannten Pioniergrundstück an der Immanuel-Kant-Straße (Quelle: NRW.URBAN)

Impressum

im Auftrag von:



Amt für Stadtplanung und Wohnen
Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

Bearbeitet von:



NRW.URBAN GmbH
Treuhänder der Stadt Bochum für das Quartier Feldmark
Revierstraße 3
44379 Dortmund
Tel. 0231 43 41 0
vermarktung-ostpark@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de