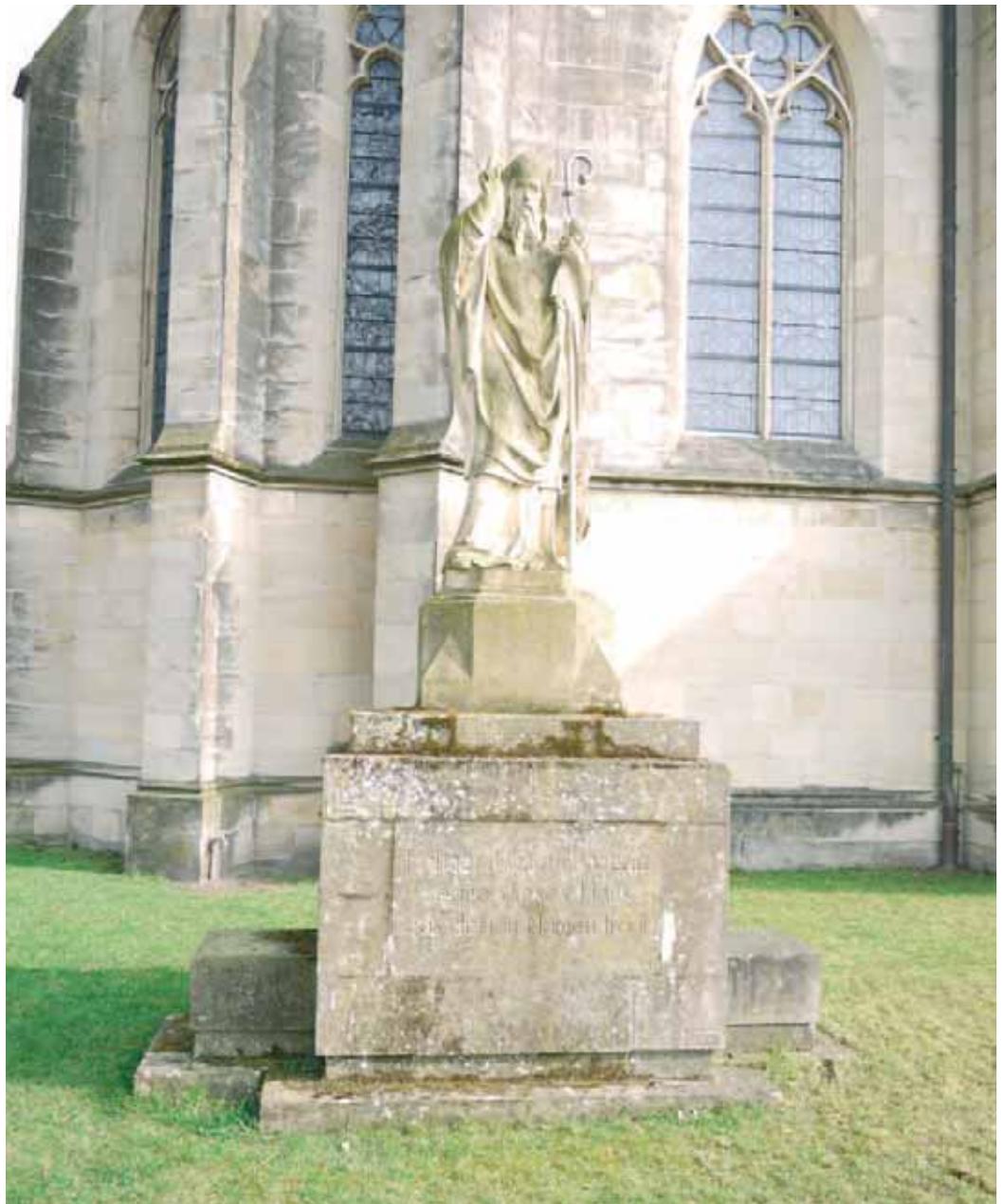


# Ludgerus Stift

## Entwicklungskonzept Ludgerusviertel





# Inhalt

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung / Aufgabenstellung .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Geschichte, Tradition &amp; Leitbild Stift .....</b>	<b>7</b>
2.1	Geschichte & Tradition des Ortes.....	7
2.2	Leitbild Ludgerus Stift & Stiftungszweck.....	9
<b>3.</b>	<b>Analyse .....</b>	<b>13</b>
3.1	Lage im Raum / Untersuchungsgebiet.....	13
3.2	Nutzungs- und Baustruktur .....	15
3.3	Freiraumstruktur .....	17
3.4	Erschließungsstruktur .....	19
3.5	Planungsrechtliche Situation .....	23
<b>4.</b>	<b>Konzept Ludgerusviertel.....</b>	<b>25</b>
4.1	Entwicklungsabsichten und Leitgedanken.....	25
4.2	Nutzungsstruktur .....	27
4.3	Nutzungskonzept in 2 Varianten.....	28
4.4	Erschließung und Grünräume.....	32
<b>5.</b>	<b>Ausblick .....</b>	<b>35</b>



## 1. Vorbemerkung / Aufgabenstellung

Das Senioren- und Seniorenpflegeheim St. Ludgerus Stift ist seit 1985 in Billerbeck ansässig und bietet 94 Plätze. Es liegt südlich des Ortskerns, der in rund fünf Gehminuten erreichbar ist.

Die enge Verbundenheit der Billerbecker Bürgerschaft mit dem Ludgerus Stift zeigt sich an der großen Zahl von rund 120 ehrenamtlichen Mitarbeitern, die sich in verschiedenen Bereichen engagieren.

Die Einrichtung selbst bezeichnet sich als offenes Haus, und diese Offenheit soll zukünftig weiter gestärkt werden. Das Kuratorium der St. Ludgerus Stiftung hat beschlossen, das Gelände um das Altenheim zukünftig nicht mehr nur als Park zu nutzen. Vielmehr soll eine Öffnung des Geländes für weitere Nutzungen erfolgen. Mit der Öffnung des Geländes besteht die große Chance, sich von der „Insel am Rand der Innenstadt“ zu einem Bestandteil der Innenstadt zu entwickeln.

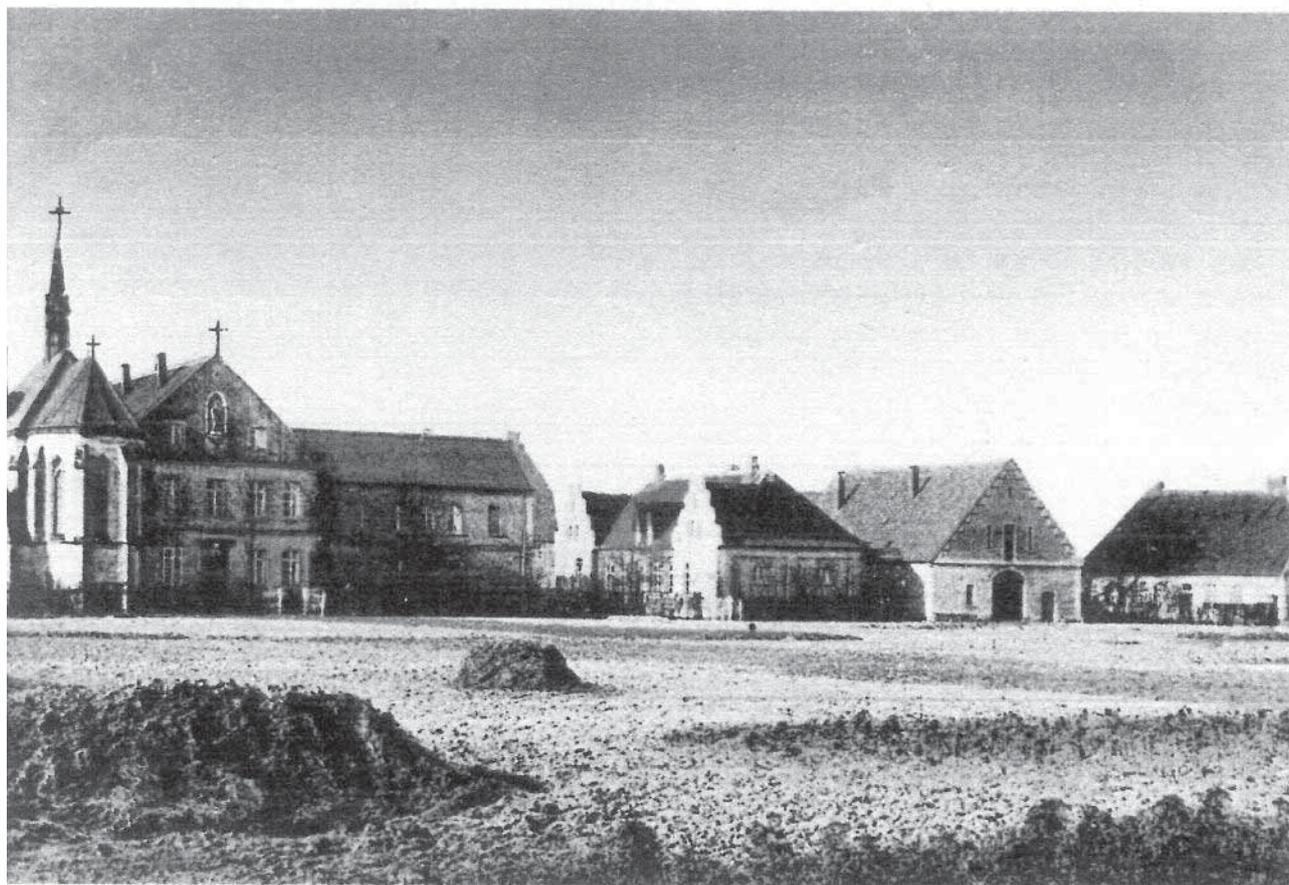
Ziel ist es, ein lebenswertes Quartier „Ludgerusviertel“ zu schaffen. Dafür sollen ergänzende, neue Nutzungen angesiedelt werden, die neben Senioren auch andere Zielgruppen ansprechen. Um diese neuen Nutzungen etablieren zu können, sind auch bauliche Ergänzungen auf dem Gelände des St. Ludgerus Stiftes notwendig.

Im Rahmen dieses Entwicklungskonzeptes sollte daher geprüft werden, welche Nutzungen zukünftig sinnvoll und realisierbar sind. Um ein lebendiges und offenes Quartier zu schaffen, wird es notwendig sein, dass die Nutzungen möglichst miteinander statt nebeneinander funktionieren. Daher wird auch die räumliche Anordnung der einzelnen baulichen Elemente auf dem Gelände von Bedeutung sein, ebenso wie die Anlage von Wegeverbindungen und Platzsituationen.

Die Entwicklung des Ludgerusviertels schafft eine Neuausrichtung des Geländes, ohne die Verwurzelung in der Vergangenheit aufzugeben. Ziel ist es, neben der Schaffung von städtebaulichen Zusammenhängen auf dem Gelände auch lebensaufbauende Zusammenhänge zu schaffen und so eine Interaktion der unterschiedlichen zukünftigen Bewohner und Nutzer des Viertels zu fördern. Es soll eine generationenübergreifende Nutzung des Viertels stattfinden.

Die Entwicklung des Konzeptes erfolgte in einem kommunikativen, kooperativen Prozess, der von einer Projektgruppe gesteuert und begleitet wurde. Neben dieser Projektgruppe, die aus Vertretern des Kuratoriums, des Ludgerus Stiftes und weiteren Stakeholdern bestand, wurden auch weitere Schlüsselakteure in die Konzeptentwicklung eingebunden.

### Gesamtanblick 1866-1970



Kapelle  
1885

Krankenhaus  
1864-1866

Westflügel  
1872

Antoniusheim  
1872

Ökonomie  
1870-1970

Privathaus  
Dr. Schmidt

## 2. Geschichte, Tradition & Leitbild Stift

### 2.1 Geschichte & Tradition des Ortes

Am 08. März 1864 wurde die Ludgerus Stiftung gegründet mit dem Ziel, ein Krankenhaus in Billerbeck zu errichten. An der Stelle, an der sich heute das Senioren- und Seniorenpflegeheim St. Ludgerus Stift befindet, wurde 1866 das Ludgerus-Hospital eröffnet, welches von 1864 bis 1866 gebaut wurde. Das Krankenhaus war das größte und modernste Krankenhaus seiner Zeit und bot Platz für 64 Betten. Im Giebel dieses Gebäudes stand die lebensgroße Statue des hl. Ludgerus, die heute noch auf dem Gelände vorhanden ist.

Bereits sechs Jahre nach der Fertigstellung des Krankenhauses wurde 1872 eine erste Erweiterung notwendig, so dass das Krankenhaus um einen Seitenflügel ergänzt wurde (Westflügel). Ebenfalls im Jahr 1872 wurde das Antoniusheim als Armenhaus auf dem Gelände errichtet, welches jedoch im Zuge der Errichtung des Alten- und Pflegeheimes 1982/85 abgebrochen wurde.

Die heute noch vorhandene und unter Denkmalschutz stehende Kapelle wurde 1885 an die Ostseite des Krankenhauses angebaut und 1989 erweitert. Die Vergrößerung erfolgte in Form einer Verlängerung und Verbreiterung der Kapelle. Zu diesem Zeitpunkt wurde auch der historische Bereich restauriert.

Im Jahr 1934 wurde ein dreigeschossiger Neubau an das bestehende Krankenhaus angebaut und damit die Bettenzahl auf 110 erhöht. Auch die technische Ausstattung des Krankenhauses wurde mit diesem Neubau verbessert.

Ende der 1970er Jahre wurde das Krankenhaus Billerbeck jedoch als „für die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr erforderlich“ eingestuft. Die Belegungsstruktur änderte sich in der Hinsicht, dass fast nur noch alte Menschen in das Krankenhaus eingewiesen wurden. Im Zuge der Diskussionen um die Nachnutzung des Ludgerus-Hospitals wurde deutlich, dass der Bedarf an Altenheim- und Altenpflegeplätzen steigt. Daher fiel im Dezember 1979 die Entscheidung, das Krankenhaus zu einem Alten- und Altenpflegeheim umzustrukturieren. Da die vorhandene Bausubstanz zu großen Teilen zu alt war, um modernen Betreuungs- und Pflegeansprüchen zu genügen, wurde der Entschluss zu einem Neubau gefasst. Baubeginn für das neue Altenheim war 1983.

Das heutige Senioren- und Seniorenpflegeheim St. Ludgerus Stift wurde in drei Bauabschnitten errichtet. Der erste Bauabschnitt konnte im April 1984, der zweite Bauabschnitt im Juni 1985 bezogen werden. Das alte Krankenhaus wurde nach Bezug dieser Bauteile abgebrochen. Zudem wurde im dritten Bauabschnitt der Bauteil aus dem Jahr 1934 umgebaut und konnte im September 1989 wieder in Nutzung genommen werden.

Im Jahr 2005 wurde das Altenheim erweitert und Zweibettzimmer in Einzelzimmer umgewandelt. In diesem Zusammenhang sind auch 23 barrierefreie, heimverbundene Wohnungen entstanden. Den Mietern dieser Wohnungen wird auf Wunsch ein zusätzlicher Service durch das Ludgerus Stift angeboten. So besteht die Möglichkeit, am Mahlzeitendienst und an den diversen Veranstaltungen im Ludgerus Stift teilzunehmen, sowie eine Notrufbereitschaft zu nutzen.

Das Ludgerus Stift soll – seiner Tradition verpflichtet – ein Ort der Begegnung sein, der auch durch sein Ambiente einen einladenden Charakter hat.

## 2.2 Leitbild Ludgerus Stift & Stiftungszweck

### Das Menschenbild aus Sicht des Ludgerus Stiftes

Jeder Mensch ist einzigartig. Das heißt, jeder Mensch ist einmalig, unwiederholbar, unverwechselbar, unersetzbar, individuell. Als Person hat er die volle Verfügung über sich selbst in Selbstbewusstsein, Freiheit und Verantwortung.

Jeder Mensch hat eine ihm eigene Würde. In dieser Menschenwürde sind alle Menschen gleich und unantastbar. Jeder Mensch ist in seiner Würde zu achten.

In der biblischen Überlieferung ist die Gottesebenbildlichkeit des Menschen grundgelegt. Sie drückt aus, dass jeder Mensch – als Einheit von Körper, Geist und Seele – eine von Gott gegebene unverfügbare Würde besitzt.

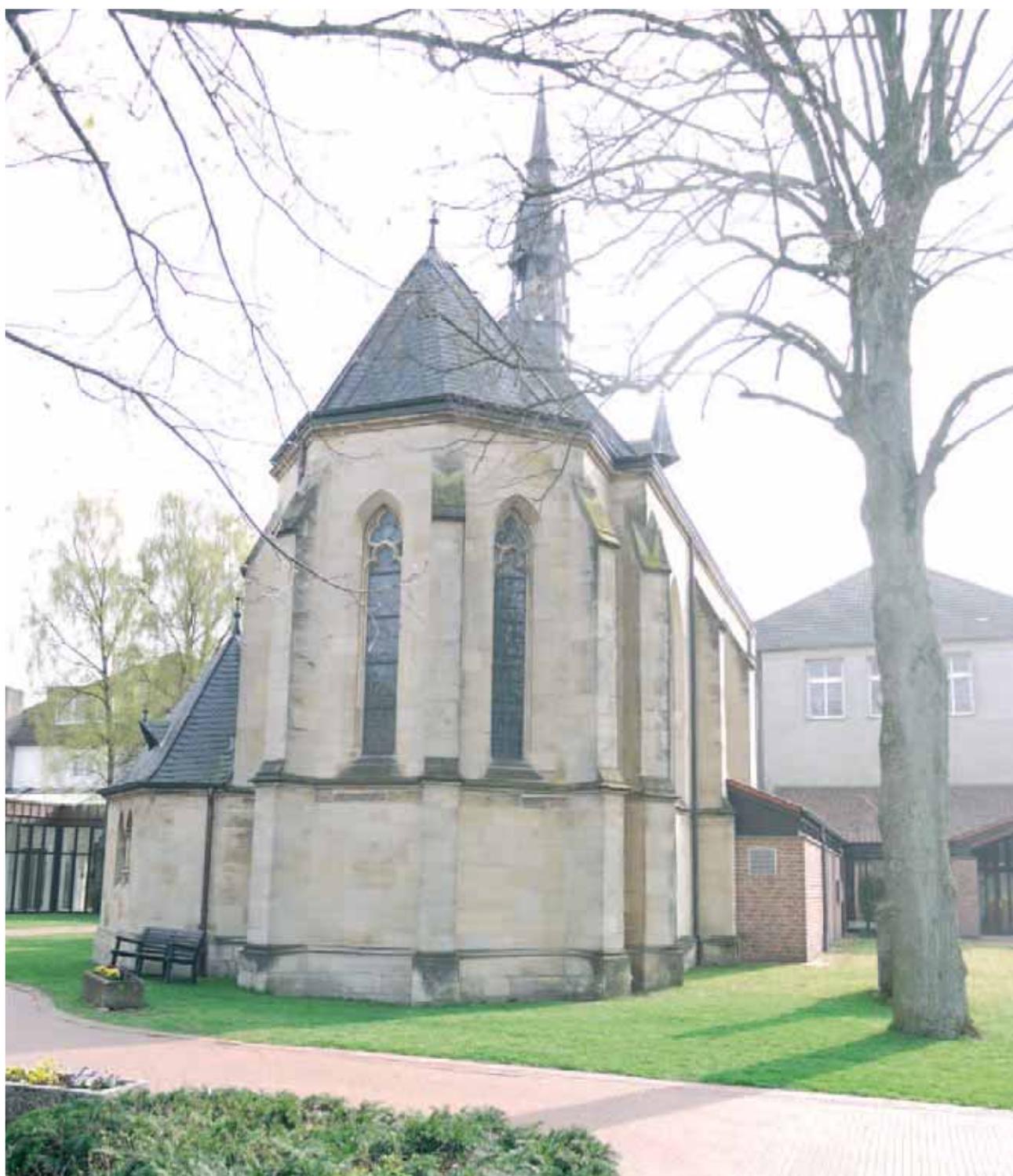
Der Mensch ist als Person nicht nur ein Individuum, sondern auch Sozialwesen. Er ist einerseits auf die Gemeinschaft mit anderen angewiesen, um körperlich, geistig und seelisch zu überleben. Andererseits strebt er danach, sich selbst mitzuteilen, zu kommunizieren, in der Gemeinschaft sich einzubringen und zu entfalten. Der Grundsatz der Sozialität besagt, dass der Mensch ein sprechendes, sehendes, hörendes, fühlendes, sinnbegabtes Wesen ist, das Gemeinschaft bildet und durch Gemeinschaft gebildet wird.

### Das Leitbild des Ludgerus Stiftes

Das Ludgerus Stift ist eine kirchliche Stiftung. Dieser christlichen Tradition verpflichtet, soll das Ludgerusviertel ein geistlicher, spiritueller Ort sein. Den geografischen Mittelpunkt bildet die Kapelle. Ausgehend von diesem Mittelpunkt und um ihn herum soll sich das Leben entfalten.

Die geistliche Ausrichtung des Viertels wird deutlich durch die Offenheit für alle Menschen, durch Gastfreundschaft, durch Hilfsbereitschaft und durch den Dienst am Menschen, besonders an Kranken oder Hilfebedürftigen.

Neben der karitativen Ausrichtung geht es auch um die Würde eines jeden Menschen, der – egal in welcher körperlichen oder geistigen Verfassung er ist – immer etwas zu geben hat.



## Der Stiftungszweck

§ 2 der Stiftungssatzung beschreibt den Stiftungszweck und die Mittelverwendung.

### § 2

#### Zweck und Mittelverwendung

Zweck der Stiftung ist die Förderung der Altenhilfe sowie die Förderung kirchlicher und mildtätiger Zwecke. Sie ist selbstlos tätig und verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke. Dies geschieht insbesondere durch die finanzielle Unterstützung des Senioren- und Seniorenpflegeheims „St.-Ludgerus-Stift Billerbeck gemeinnützige GmbH“ sowie durch die finanzielle Unterstützung der sonstigen Einrichtungen, die die Stiftung selbst betreibt oder in die „St.-Ludgerus-Stift Billerbeck gemeinnützige GmbH“ eingebracht hat. Darüber hinaus ist Stiftungszweck die Förderung aller Aufgaben sozialer und karitativer Hilfe als eine Lebens- und Wesensäußerung der katholischen Kirche.

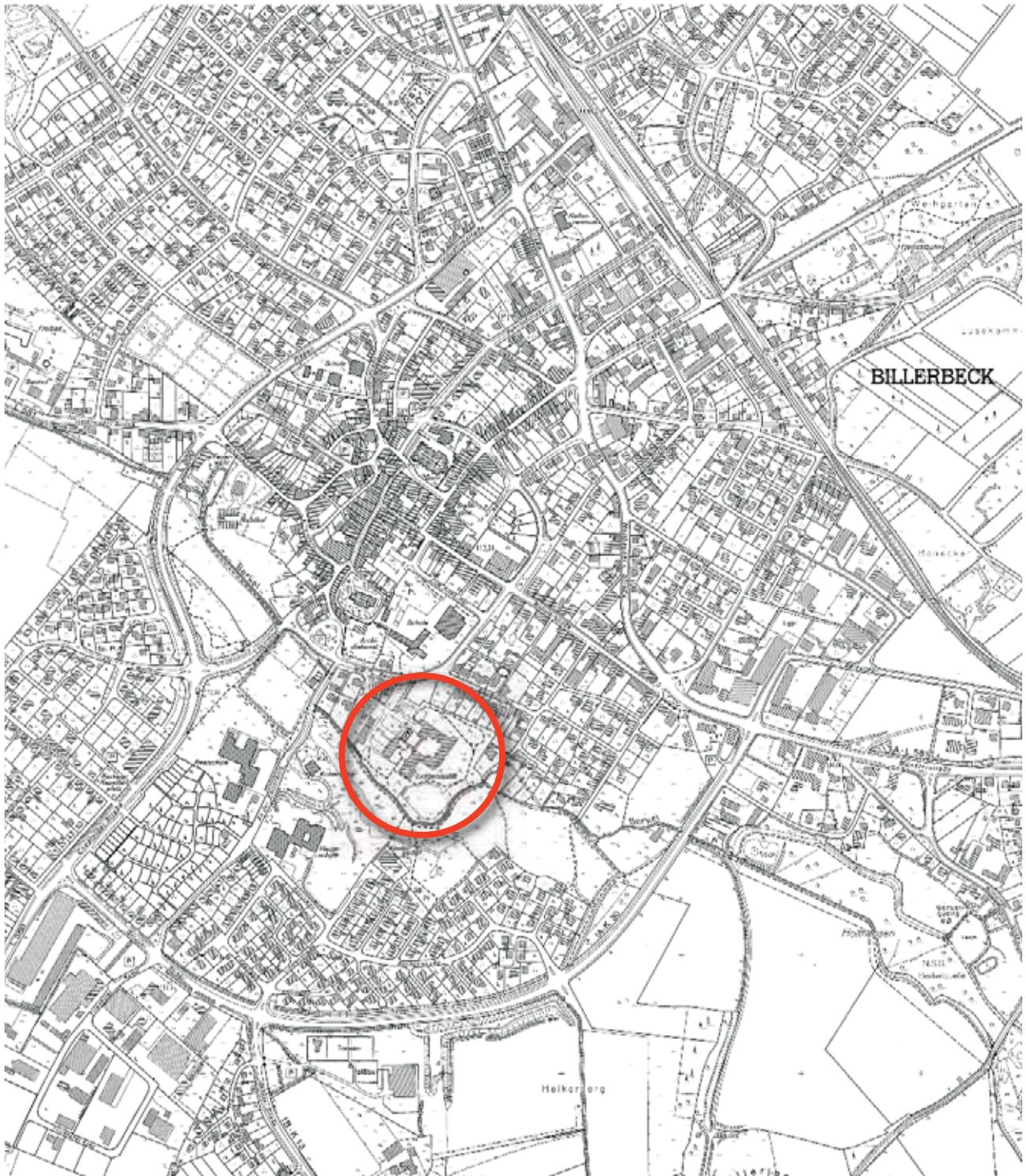
Die Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und kirchliche Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung. Sie ist selbstlos tätig und verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke.

Sie ist eine Förderstiftung im Sinne von § 58 Nr. 1 AO, die ihre Mittel ausschließlich zur Förderung des in vorstehendem Absatz genannten steuerbegünstigten Zweckes und insbesondere der genannten Einrichtung verwendet.

Die Mittel der Stiftung und die Erträge des Stiftungsvermögens dürfen nur für die satzungsmäßigen Zwecke verwendet werden.

Quelle: Satzung Ludgerus Stiftung

### Lage im Raum



## 3. Analyse

### 3.1 Lage im Raum / Untersuchungsgebiet

Das Gelände des Ludgerus Stiftes liegt unmittelbar südlich der Innenstadt von Billerbeck. Westlich und südlich des Gebietes befindet sich vorwiegend Wohnbebauung, im weiteren Umfeld liegen verschiedene Schulen. Zwischen dem Stiftgelände und dem südlich angrenzenden Wohngebiet verläuft die Berkel, die in ein Naturschutzgebiet (Berkelaue) eingebettet ist. Da hieraus eine Barrierewirkung resultiert, entsteht trotz der eigentlich zentralen Lage eine Randlage.

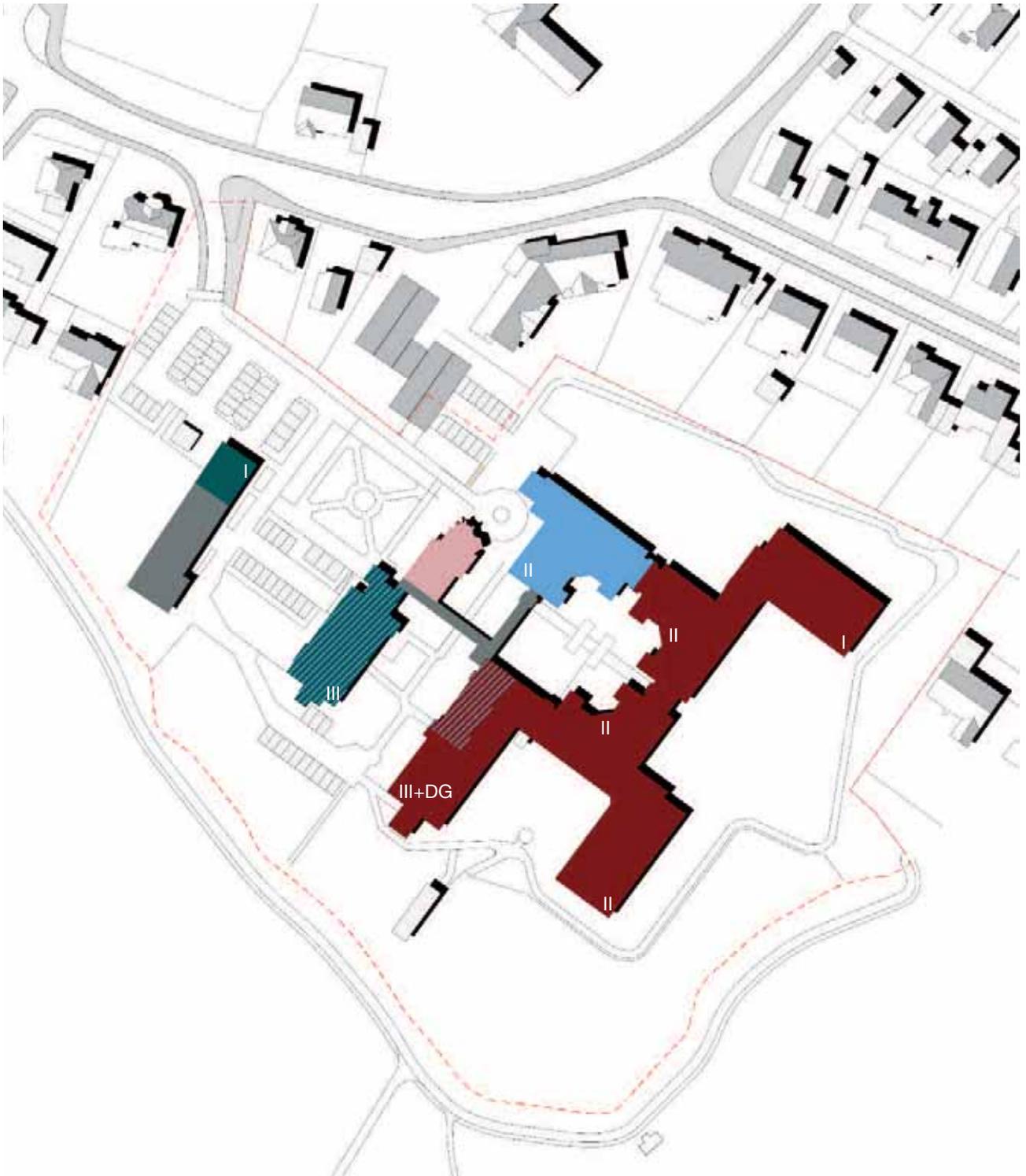
Das Untersuchungsgebiet für das Entwicklungskonzept wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Berkel
- im Westen durch die Berkel und die westliche Grenze des Flurstücks 336
- im Norden durch die Hospitalstraße sowie die nördlichen Grenzen der Flurstücke 227 und 337
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 337 sowie die Berkel

Das Plangebiet verfügt damit über eine Größe von etwa 3,3 ha und umfasst die Flurstücke 106, 267, 277, 278, 297, 337 sowie Teile des Flurstücks 336.



### Nutzungsstruktur und Geschossigkeiten



## 3.2 Nutzungs- und Baustruktur

Auf dem Gelände des Ludgerus Stiftes sind schon heute verschiedene – zum Teil öffentliche – Nutzungen angesiedelt. Ein Großteil des Gebäudebestandes ist jedoch, entsprechend der Funktion als Senioren- und Seniorenpflegeheim, dem Wohnen und der Pflege vorbehalten. Dies betrifft vor allem die rückwärtig gelegenen – und damit dem Naturraum zugewandten – Gebäudeteile.

Die Kapelle, in der regelmäßig Gottesdienste stattfinden, bildet inhaltlich und räumlich einen Schwerpunkt im Untersuchungsgebiet.

Ergänzt wird das Angebot durch gemeinschaftliche und zum Teil öffentliche Nutzungen, die sich im Umfeld der Kapelle, meist in den Erdgeschosszonen, befinden. Hierzu zählen z.B.:

- Altenbegegnungsstätte
- Cafeteria
- Bücherei
- Friseur
- Bücher-Tauschbörse
- Low-Carb-Laden
- Fitness-Studio
- Werkstätten
- Hospizgruppe

Seit 2014 ist in dem sogenannten „Bauteil 34“ (Gebäudeteil aus dem Jahr 1934) im III. Obergeschoss auch eine Kindergartengruppe für Drei- bis Sechsjährige der Kindertageseinrichtung „Haus Kunterbunt“ untergebracht. Diese Nutzung bringt nicht nur eine neue Altersgruppe in das Gebiet, sondern führt auch zu einer intensiveren Nutzung der Freiflächen.

Die Kapelle, die alte Ökonomie sowie der Bauteil aus dem Jahr 1934 sind die einzigen verbliebenen historischen Gebäude. Die Bausubstanz der alten Ökonomie sowie des „Bauteils 34“ ist jedoch als abgängig einzustufen, so dass diese Grundstücksflächen bei der Konzepterstellung für das zukünftige „Ludgerusviertel“ überplant werden können.

Der Großteil der vorhandenen und erhaltenswerten Gebäudeteile ist zweigeschossig. Davon abweichend ist der Wohn-Flügel im Nordosten nur eingeschossig, das ehemalige Schwesternwohnheim im Südwesten, in dem heute Betreutes Wohnen untergebracht ist, dreigeschossig plus Dachgeschoss.

Nördlich angrenzend an das Stiftsgebäude entsteht derzeit ein Wohnheim der Stift Tilbeck GmbH, in dem junge Menschen mit Behinderungen unterkommen sollen. Das Gebäude ist im Plan bereits in grau eingezeichnet.

### Freiraumstruktur



### 3.3 Freiraumstruktur

Das Senioren- und Seniorenpflegeheim St. Ludgerus Stift ist in einen attraktiven Landschaftsraum eingebettet. Südlich des Gebietes liegt das Naturschutzgebiet „Berkelaue“. Zugleich ist der Landschaftsraum in diesem Abschnitt FFH-Gebiet. Folgende Bedeutung wird dem FFH-Gebiet DE-4008-301 zugeschrieben:

Landesweit bedeutsame Flußaue mit Quellbereich und repräsentativen naturnahen Fließgewässerabschnitten mit Unterwasservegetation und Uferhochstaudenfluren sowie großen Beständen von Groppe und Bachneunauge und als Lebensraum des Eisvogels. (Quelle:www.ffh-gebiete.de)

Dem Verlauf der Berkel folgt ein Fuß- und Radweg (Berkelroute), an dem verschiedene „Erlebnisstationen“ liegen. Im direkten Umfeld des Ludgerus Stiftes finden sich eine Klangschaale, ein Podest, ein Lithophon sowie ein Wasser-tretbecken.

Die Berkelaue ist von dem Gelände des Ludgerus Stiftes jedoch nicht direkt zugänglich. Gerade für die Bewohner des Senioren- und Seniorenpflegeheims wird hierdurch die aktive Nutzung des attraktiven Freiraums erschwert. Auch ist der Freiraum aufgrund der vorhandenen, flussbegleitenden Gehölzstruktur nur schwer optisch wahrnehmbar.

Auf dem Gelände des Ludgerus Stiftes ist für die Bewohner ein „Rundweg“ vorhanden, der zu kurzen Spaziergängen einlädt. Stellenweise führt dieser jedoch über Parkplätze sowie Zufahrten zu Parkplätzen. Von diesem Fußweg sind in Richtung Norden zwei Verbindungen zur Straße „Baumgarten“ vorhanden. Die entlang des „Rundweges“ befindlichen Sitzgelegenheiten sind zum Teil „in die Jahre gekommen“ und damit wenig einladend.

Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Wildgehege. Dieses würde gegebenenfalls, sofern dies zur Bebauung dieses Teilbereiches notwendig wird, verkleinert bzw. verlagert.

Ein Rosengarten im Innenhof des Senioren- und Seniorenpflegeheims bietet für die Bewohner einen sehr geschützten und attraktiven Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität.

### Erschließungsstruktur



### 3.4 Erschließungsstruktur

Die Erschließung des Senioren- und Seniorenpflegeheims St. Ludgerus Stift erfolgt aus Richtung Norden über eine zentrale Zufahrt von der Straße „Baumgarten“. Diese Zufahrt führt direkt auf die zentrale Stellplatzanlage (s. Foto unten), drei weitere Stellplatzanlagen befinden sich im Norden und Südwesten des Gebietes. Vor dem Haupteingang befindet sich ein Wendekreis, so dass eine direkte Vorfahrt möglich ist.

Auffällig ist, dass nur der westliche Teilbereich des Untersuchungsgebietes für den motorisierten Verkehr erschlossen ist, so dass die öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzungseinheiten für Besucher gut erreichbar sind. Der östliche Bereich, in dem die Wohnfunktion überwiegt, ist dagegen nicht für den motorisierten Verkehr zugänglich. Dadurch entsteht für die Bewohner eine sehr ruhige Wohnlage mit attraktiven Blickbeziehungen in die Grünräume.

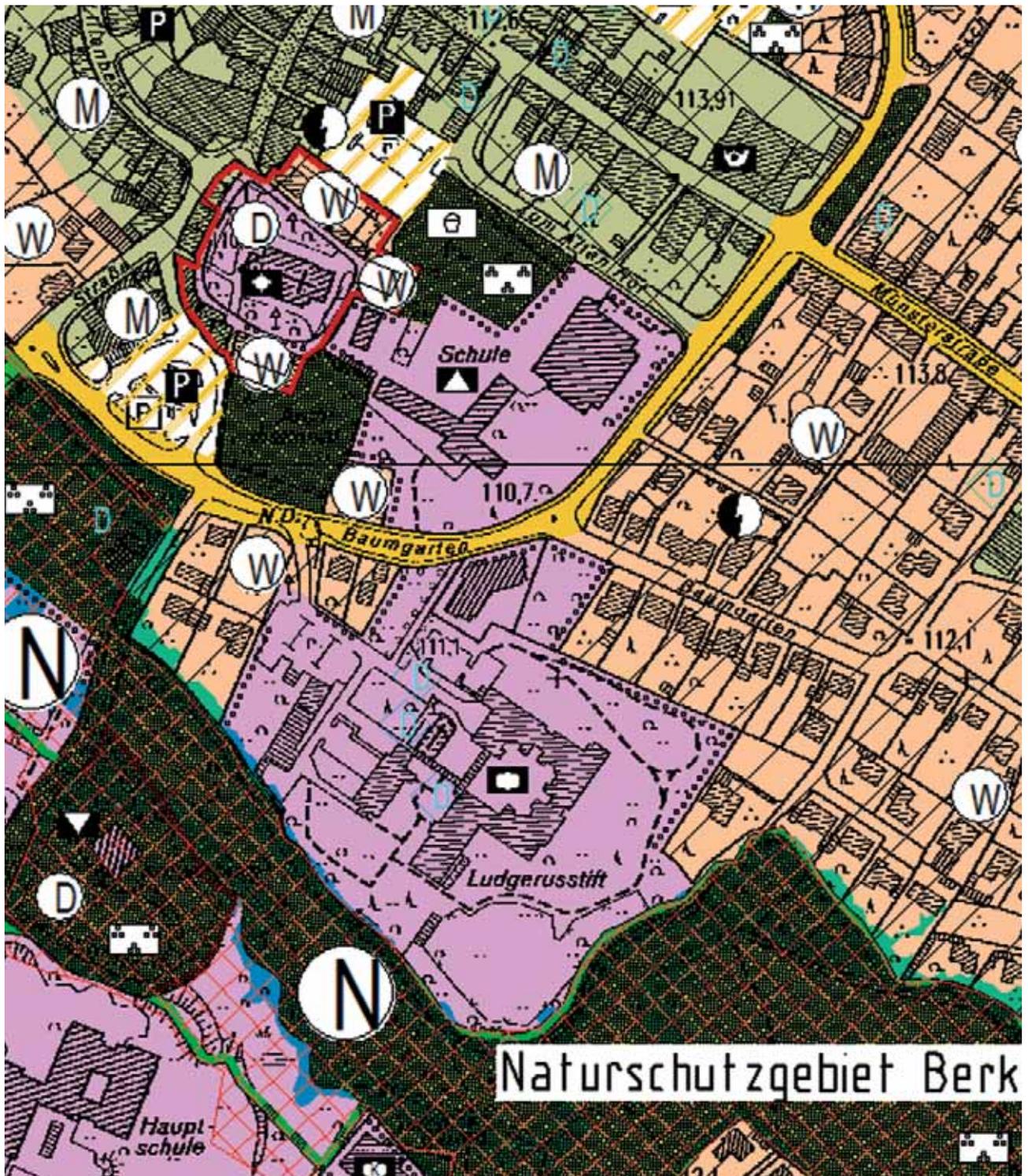
Die fußläufige Erschließung wurde bereits in Kapitel 3.3 (Freiraumstruktur) behandelt.







Auszug aus dem Flächennutzungsplan

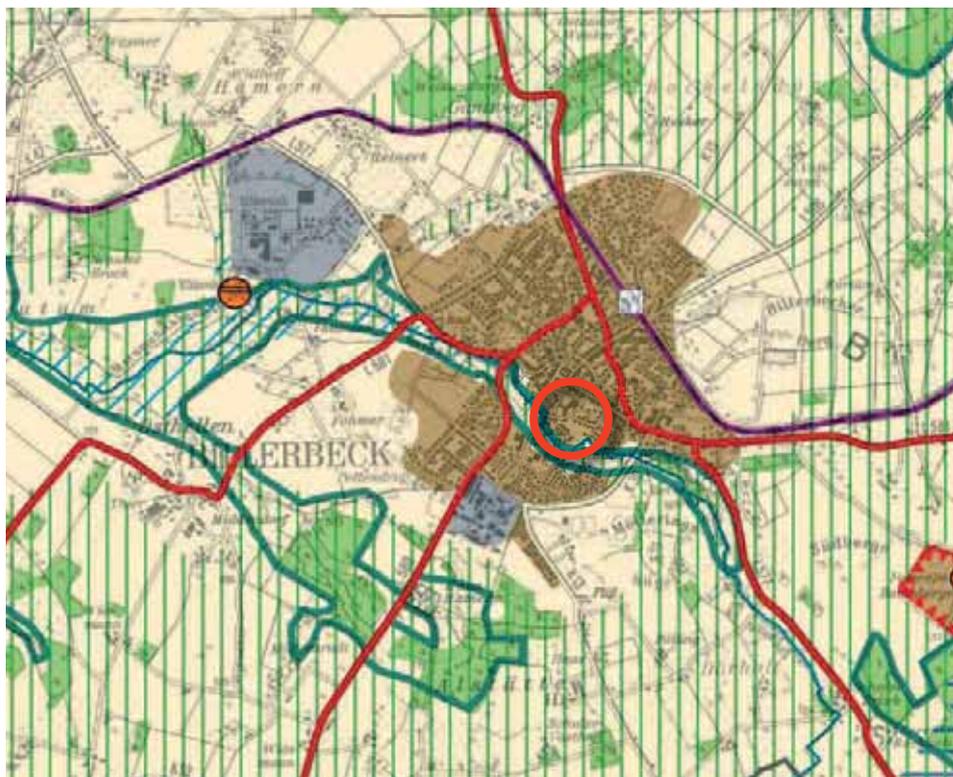


### 3.5 Planungsrechtliche Situation

Das Untersuchungsgebiet ist im gültigen Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt (s.u.).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck stellt für das Stiftsgelände eine Fläche für den Gemeinbedarf für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Nördlich des Untersuchungsgebietes schließt sich eine weitere Gemeinbedarfsfläche an, im Süden ist das Naturschutzgebiet Berkelaue dargestellt. Östlich und westlich des Stiftsgeländes schließen sich Wohnbauflächen an.

Die Entwicklung des Untersuchungsgebietes wird derzeit noch nicht über einen Bebauungsplan geregelt. Im Umfeld des Gebietes sind verschiedene Bebauungspläne rechtsgültig, jedoch grenzt keiner dieser Bebauungspläne unmittelbar an das Untersuchungsgebiet an.





## 4. Konzept Ludgerusviertel

### 4.1 Entwicklungsabsichten und Leitgedanken

#### „Vom Ludgerus Stift zum Ludgerusviertel“ – „Vielfalt gemeinsam bewegen“

Unter diesen Slogans lassen sich die Leitgedanken und Entwicklungsabsichten zusammenfassen, die bereits im Jahr 2013 in den Kuratoriumssitzungen erarbeitet wurden.

Im Fokus steht die Idee, das Gelände mehr zu öffnen und neue Nutzungen zu etablieren. Zukünftig soll hier nicht mehr ein „Ort der Alten“ sein, sondern ein lebendiger Stadtteil zum Leben, Wohnen und Arbeiten für alle Generationen entstehen.

Die Frage, was für ein Ort das Ludgerusviertel werden soll, wurde in den Kuratoriumssitzungen wie folgt beantwortet:

Ein Ort der... .. Hilfe und des Schutzes  
... Begegnung für Jung und Alt  
... Gastfreundschaft  
... ausstrahlt  
... anzieht  
... geistlich ist  
... Lebensqualität in der Natur bietet  
... die Koexistenz von Bobbycar und Rollstuhl zulässt

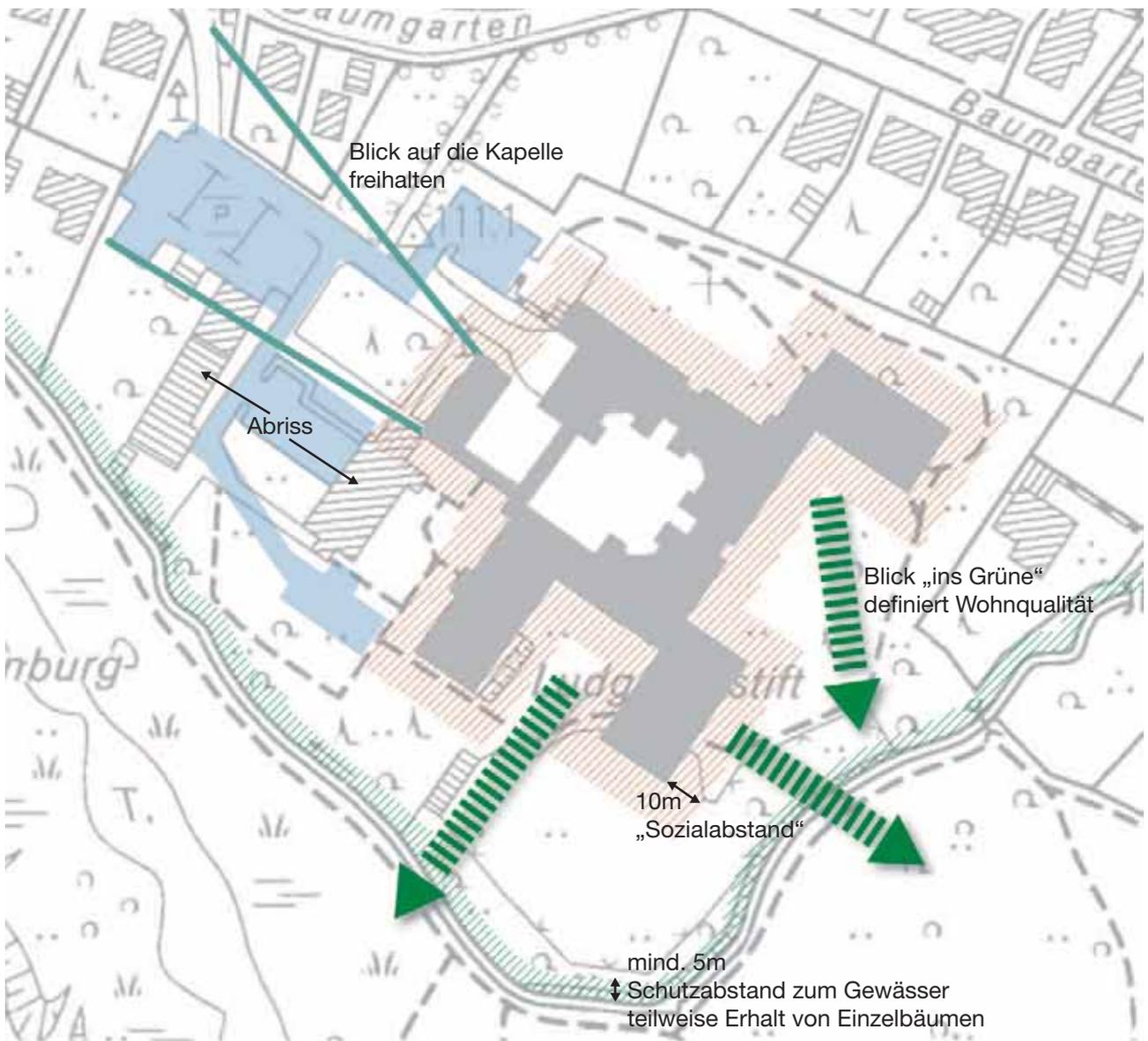
Wichtig ist, dass ein Mehrwert für die Bewohner und Nachbarn geschaffen werden soll. Das Ludgerusviertel soll ein Ort der Begegnung und Verbindung werden, wobei die Verbindung auch räumlich im Sinne einer Fußwegeverbindung der südlich gelegenen Wohnquartiere zur Innenstadt zu verstehen ist.

Die Kapelle wird als „Juwel“ des Ludgerusviertels verstanden und soll diesem Status zukünftig wieder besser gerecht werden. Die umliegenden Gebäude und Nutzungen sollen als „Fassung“ für diesen Juwel dienen. Das Umfeld der Kapelle soll der „Marktplatz“ werden, an dem die eher öffentlichen Nutzungen angesiedelt werden. So bleiben die östlichen Bereiche des Geländes weiterhin den eher ruhigen Wohnnutzungen vorbehalten.

Die heute vorhandene Altenbegegnungsstätte könnte zukünftig ein Stadteiltreff für alle Generationen werden und auf dem Gelände an einen neuen Standort verlagert werden.

Bei all diesen potenziellen Entwicklungen soll die Historie dieses Ortes – also die Geschichte des Lebens und des Helfens – spürbar bleiben.

### Rahmenbedingungen



## 4.2 Nutzungsstruktur

Um eine zukünftige Nutzungsstruktur für das Ludgerusviertel festzulegen, wurden zunächst verschiedene Rahmenbedingungen definiert, die Berücksichtigung finden sollten.

Die Kapelle soll auch zukünftig im Mittelpunkt des Ludgerusviertels stehen. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass der Blick auf die Kapelle freigehalten wird. Da nur eine Zufahrt zu dem Gelände besteht, wird hierdurch der von Bebauung freizuhaltenen Blickwinkel bestimmt.

Die beiden südwestlich der Kapelle gelegenen Gebäude (Alte Ökonomie und Bauteil 34) sind abgängig (vgl. Kap. 3.2), so dass in diesem Bereich eine relativ große Fläche für die Etablierung neuer Nutzungen zur Verfügung steht.

Zu den vorhandenen Gebäudeteilen des Ludgerus Stiftes sollte möglichst ein „Sozialabstand“ von mindestens 10 m eingehalten werden, um so die Privatsphäre der heutigen und zukünftigen Bewohner zu schützen und eine zu starke Verdichtung zu vermeiden.

Auch zu dem Fließgewässer (Berkel) ist ein Schutzabstand von mindestens 5 m einzuhalten. Zudem ist im Einzelfall zu prüfen, ob sich auf dem Gelände erhaltenswerte Einzelbäume befinden.

Der Blick „ins Grüne“ definiert an vielen Stellen heute die Wohnqualität im Ludgerus Stift. Daher gilt es, diese Qualität auch zukünftig zu erhalten, indem bestehende Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

Werden diese Rahmenbedingungen berücksichtigt, so verbleiben vier Potenzialflächen auf dem Gebiet (s.u.). Die Fläche im Norden ist jedoch nur dann nutzbar, wenn eine Vereinbarung mit dem Eigentümer der nördlich angrenzenden Grundstücke getroffen werden kann.



## 4.3 Nutzungskonzept in 2 Varianten

Die Teilflächen wurden hinsichtlich ihrer Eignung für die Etablierung bestimmter Nutzungen bewertet. In Kapitel 4.1 wurde bereits erläutert, dass im Umfeld der Kapelle eine Art „**Marktplatz**“ entstehen soll, an dem eher öffentliche Nutzungen untergebracht werden sollen.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht für alle Nutzungen eine endgültige Planung erfolgen konnte, wurden 2 Varianten für das Nutzungskonzept erarbeitet. Die Unterschiede zwischen diesen Varianten werden im Text durch Fettdruck hervorgehoben, die Plandarstellungen sind sich auf den folgenden Seiten gegenübergestellt. Die Details zu den Varianten der Erschließung sind dem Kapitel 4.4 zu entnehmen. Die einzelnen Elemente der beiden Varianten sind – ggf. mit geringfügigen Anpassungen – untereinander flexibel miteinander kombinierbar.

Die **Kindertagesstätte** soll zukünftig im Erdgeschoss eines Neubaus direkt südlich der zentralen Stellplatzanlage angesiedelt werden. Die Hol- und Bringverkehre werden damit direkt im Eingangsbereich des Quartiers abgefangen und stören nicht die Wohnqualität der Bewohner des Ludgerusviertels. Da derzeit keine konkreten Bedarfe hinsichtlich der Anzahl an Unterbringungsplätzen benannt werden können, wird in **Variante 1** von einer **2-zügigen Kindertagesstätte**, in **Variante 2** von einer **3-zügigen Einrichtung** mit den jeweils notwendigen Flächenbedarfen ausgegangen. Der private Freiraum der Kindertagesstätte erstreckt sich in beiden Varianten in südliche Richtung bis zur Berkel. In dem Obergeschoss des Baukörpers sollen Wohnungen entstehen, die für verschiedene Alters- und Zielgruppen attraktiven Wohnraum bieten.

Ergänzt werden soll das Wohnraumangebot im Ludgerusviertel durch ein **Mehrgenerationen-Wohnprojekt**, das südlich der Kapelle entstehen soll. Der Verein „Mehr für Dich e.V.“ ist seit mehreren Jahren auf der Suche nach einem Standort in Billerbeck, an dem die Realisierung dieses Projektes möglich ist. Geplant ist die Unterbringung der Wohnungen in drei Baukörpern, um so die Kleinteiligkeit und Öffnung in Richtung der Berkel auch zukünftig fortzuführen. Die konkrete architektonische Ausgestaltung der Gebäude ist im weiteren Planungsverlauf in Abstimmung auf die bestehende Bausubstanz, insbesondere die historische Kapelle, festzulegen. Da in **Variante 2** die heutige Erschließung des südlichen Bereiches beibehalten wird, steht – im Vergleich zu Variante 1 – ein **kleineres Baufeld** für dieses **Wohnprojekt** zur Verfügung. Dementsprechend wurde das Volumen des südlichen Baukörpers in dieser Variante reduziert.

Die Fläche im Süden bietet sich für eine eher ruhige Wohnnutzung im Kontext mit der Pflegeeinrichtung an. Daher soll in diesem Bereich ein Gebäude für **ambulante Hausgemeinschaften** entstehen. Hier sollen Wohngemeinschaften mit

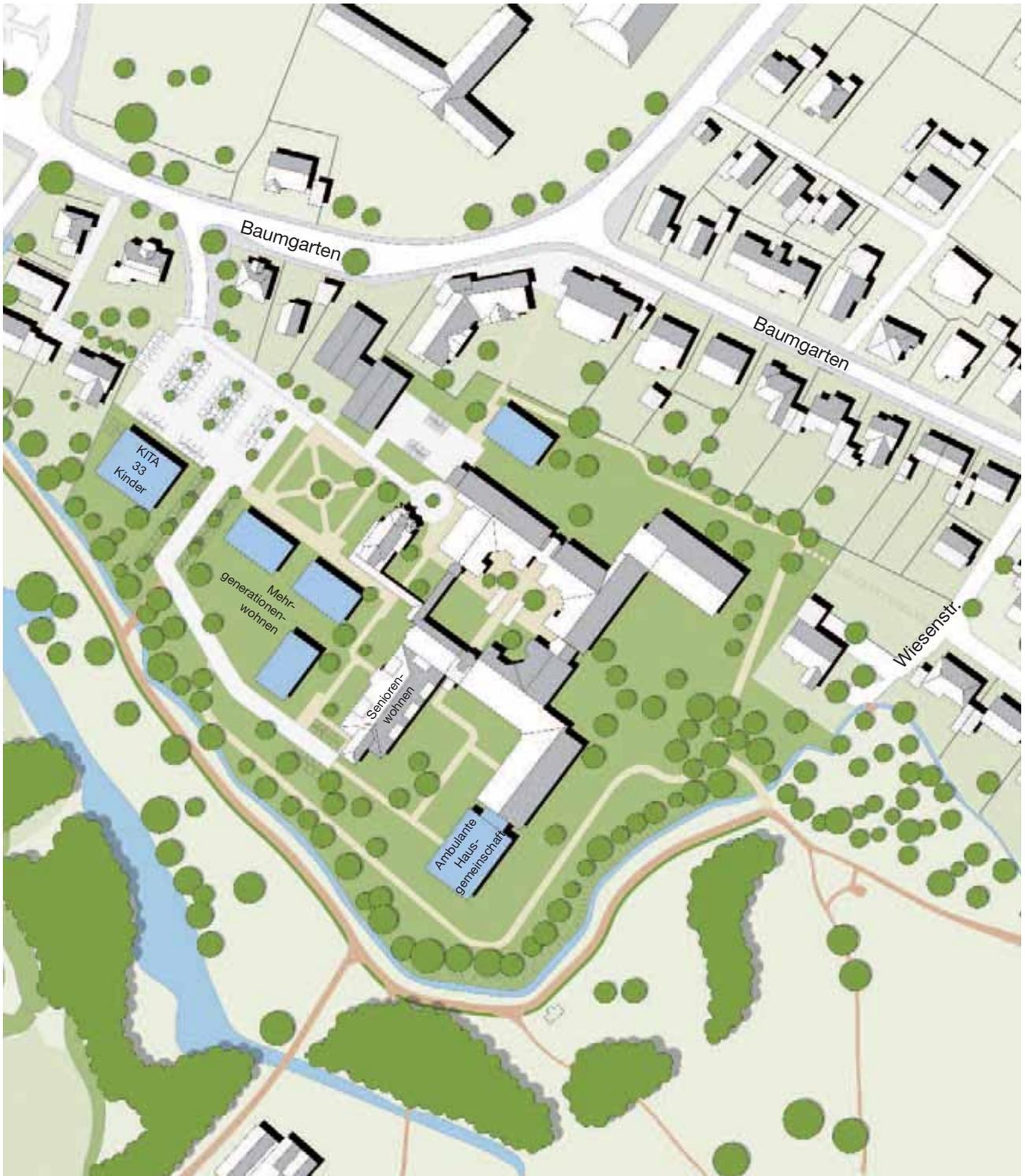
Betreuungsleistungen angesiedelt werden, wie diese in § 24 Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) definiert sind: "Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen sind Wohn- und Betreuungsangebote, in denen mehrere ältere oder pflegebedürftige Menschen oder Menschen mit Behinderungen in einer Wohnung mit einem gemeinsamen Hausstand leben und ihnen von einem oder mehreren Leistungsanbieterinnen und Leistungsanbietern Betreuungsleistungen angeboten werden." In **Variante 1** ist der Baukörper für diese Hausgemeinschaften als **Verlängerung des südöstlichen Flügels** des Ludgerus Stiftes angeordnet und **baulich** mit diesem **verbunden**. So würde die Blickbeziehung in den südlichen Freiraum auch zukünftig freigehalten.

**Variante 2** sieht dagegen vor, den Baukörper für die ambulanten Hausgemeinschaften **ohne bauliche Verbindung** so anzuordnen, dass im Kontext mit den vorhandenen Stiftsgebäuden ein neuer, relativ **geschützter „Innenhof“** entsteht. Im Norden sind die verbleibenden Flächenpotenziale auf dem eigenen Grundstück eher gering. In Absprache mit dem Eigentümer der beiden nördlich angrenzenden Grundstücke wäre es jedoch möglich, hier einen **weiteren Baukörper** zu realisieren. Zunächst wurde angedacht, an dieser Stelle eine Einrichtung zur Tagespflege anzusiedeln. Derzeit scheint in Billerbeck jedoch der Bedarf für diese Einrichtungen gedeckt zu sein, so dass in naher Zukunft keine entsprechende Investition zu erwarten ist. In der Planung soll hier dennoch ein Baufeld berücksichtigt werden, um zukünftige Entwicklungen zu ermöglichen. Ob es sich hierbei dann um Nutzungen mit Bezug zum Ludgerus Stift oder um unabhängige Wohnnutzungen handelt, ist derzeit nicht absehbar.

Entlang der nördlichen Grenze des Stiftsgeländes besitzen die die Gebäude des Ludgerus Stiftes umgebenden Freiflächen keine ausreichende Tiefe für eine bauliche Verdichtung. In Verbindung mit den nördlich gelegenen Gartengrundstücken der am Baumgarten gelegenen Wohnbebauung könnte sich hier jedoch die Möglichkeit einer ergänzenden Bebauung mit Einfamilienhäusern ergeben. Voraussetzung hierfür wäre die Bereitschaft der Grundstückseigentümer für eine Nachverdichtung ihrer Grundstücke. Die Erschließung dieser Bebauung müsste ausgehend vom Baumgarten über die privaten Flächen erfolgen.

Auf der im östlichen Randbereich des Ludgerusviertels gelegenen Fläche könnte ggf. ein Wohnraumangebot für Familien in Form von Eigenheimen geschaffen werden. Hierfür wäre jedoch die Einbeziehung weiterer Grundstücke notwendig, die sich im Eigentum Dritter befinden.

### Nutzungs- & Erschließungskonzept – Variante 1



### Nutzungs- & Erschließungskonzept – Variante 2



## 4.4 Erschließung und Grünräume

Ein wichtiges Ziel des Entwicklungskonzeptes für das Ludgerusviertel besteht in der Aufhebung der bisherigen Randlage des Ludgerus Stiftes. In den beiden Varianten sind daher auch die geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen dargestellt. Diese sollen dazu beitragen, dass sich das Ludgerusviertel zur Innenstadt von Billerbeck und zu den südlich angrenzenden Grünräumen und Wohngebieten besser öffnet. Die Querung des Geländes und der Aufenthalt im Ludgerusviertel soll zu einer Selbstverständlichkeit für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt werden.

Bereits heute ist eine Fußwegeverbindung in Richtung Norden – zur Straße „Baumgarten“ – vorhanden.

Die übrigen dargestellten Wegeverbindungen – in Richtung Südwesten, Südosten und Osten – bestehen derzeit noch nicht. Ein Anschluss an die Wiesenstraße wäre gegebenenfalls möglich, wenn im Zuge einer Neustrukturierung der südlich gelegenen Grundstücke eine Teilfläche für einen Fußweg vorgehalten würde.

Um auch im Südwesten einen Anschluss an die Berkelaue zu ermöglichen, müsste eine weitere Brücke errichtet werden. Inwiefern dies aufgrund des Schutzstatus der Berkelaue möglich ist, wäre zunächst zu prüfen.

Der Anschluss an den Fuß- und Radweg im Südosten wäre relativ problemlos herstellbar, da an dieser Stelle bereits eine Brücke vorhanden ist, die derzeit auf Seite des Ludgerus Stiftes durch einen Zaun „blockiert“ wird. Der Erhaltungszustand dieser Brücke müsste geprüft und gegebenenfalls eine Ertüchtigung der Brücke vorgenommen werden. Seitens der Ludgerus Stiftung wird zudem geprüft, ob auf dem Gelände ein Aboretum ausgeschildert werden soll.

Innerhalb des Ludgerusviertels wird auch zukünftig durch einen „Rundweg“ die Möglichkeit von kurzen, „geschützten“ Spaziergängen geboten, die vor allem für die Bewohner des Ludgerus Stiftes wichtig sind.

Die Erschließung des Ludgerusviertels für den motorisierten Verkehr kann auch zukünftig nur über die Zufahrt im Nordwesten – von der Straße „Baumgarten“ – erfolgen. Auch die heute im „Eingangsbereich“ angeordneten Parkplätze werden dort verbleiben müssen. Zum einen ist kein ausreichendes Flächenpotenzial an anderer Stelle vorhanden, zum anderen besteht die Zielsetzung darin, große Anteile des fließenden Verkehrs frühzeitig abzufangen und so das Ludgerusviertel in den rückwärtigen Bereichen möglichst ruhig zu halten. Die beiden Varianten zeigen jedoch verschiedene Möglichkeiten für die Anordnung der Stellplätze

auf dem zentralen Parkplatz. In **Variante 1** wurde die **heutige Stellplatzanordnung unverändert** übernommen. **Variante 2** dagegen zeigt eine mögliche **Neuanordnung** der Stellplätze. Hierbei wird die Möglichkeit einer „**KiTa-Vorfahrt**“ und einer fußläufigen Erreichbarkeit des KiTa-Einganges unabhängig von den Fahrgassen (zwischen den Baumreihen) geschaffen. Gleichzeitig wird die Stellplatzanlage in dieser Variante verstärkt begrünt.

Auch die südliche Erschließung unterscheidet sich in den beiden Varianten. In **Variante 1** wird ein **neuer Erschließungsstich** angelegt, der im ersten Teilstück **beidseitig** durch **Stellplätze** begleitet wird. Im Süden werden in unmittelbarer Nähe des Gebäudes, in dem sich Seniorenwohnungen befinden, weitere Stellplätze angeordnet. In **Variante 2** bleibt der **heutige Erschließungsstich** inklusive der im Süden vorhandenen Stellplätze erhalten. Da dieser Erschließungsstich weiter östlich liegt als in Variante 1, werden die **Stellplätze** in dieser Variante nur **westlich der Straße** angeordnet, um das Baufeld des Mehrgenerationen-Wohnprojektes nicht zusätzlich zu verkleinern.

Für das gesamte Ludgerusviertel wurde der Stellplatzbedarf ermittelt und mit dem zukünftigen Stellplatzangebot abgeglichen. In beiden Varianten wird auch zukünftig eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen bereitgestellt. Den heute innerhalb des Gebietes vorhandenen 79 Stellplätzen stehen zukünftig – je nach Variante – 82 bzw. 83 Stellplätze gegenüber. Derzeit liegt die Zahl der erforderlichen Stellplätze deutlich unterhalb der vorhandenen Stellplätze. Aus diesem Grund kann mit dem zukünftigen Angebot auch der durch die neuen Nutzungen entstehende Stellplatzbedarf abgedeckt werden.

Sofern im Osten des Plangebietes zusätzliche Einfamilienhäuser entstehen, würden diese über die Verlängerung der Wiesenstraße erschlossen. Eine Erschließung über das Gelände des Ludgerusviertels ist weder wirtschaftlich darstellbar, noch entspräche dies dem Ansatz, die rückwärtigen Bereiche möglichst von fließendem Verkehr freizuhalten.



## 5. Ausblick

Um die Planungen für das Ludgerusviertel umsetzen zu können, sind weitere Verfahrensschritte notwendig.

### Planungsrecht

Die Bebauung am „Marktplatz“ wäre voraussichtlich nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich genehmigungsfähig. Um auch die Bebauung auf dem südlichen Baufeld (ambulante Hausgemeinschaften) realisieren zu können, wäre dagegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Das weitere Vorgehen wird derzeit mit der Stadt Billerbeck abgestimmt.

### Architektur

Neben diesem planungsrechtlichen Vorgehen besteht eine weitere wichtige Aufgabe in der Konkretisierung der architektonischen Gestaltung der einzelnen Baukörper. Diese Weiterentwicklung soll auch zukünftig in enger Kooperation mit den unterschiedlichen Akteuren erfolgen.

Ziel ist es, ein optimales Ergebnis zu erhalten, das neben den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer auch die vorhandenen Strukturen und Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Das Ludgerusviertel soll so zukünftig ein zentraler, lebendiger Ort in Billerbeck werden. Ein Ort, in dessen Zentrum die Kapelle steht, um die sich vielfältige Nutzungen anordnen. Ein Kristallisationspunkt, an dem Begegnungen verschiedenster Alters- und Personengruppen stattfinden.

# Impressum

Auftraggeber **St. Ludgerus Stiftung Billerbeck**  
Hospitalstraße 6  
48727 Billerbeck  
Telefon +49-0-2543 - 23020  
Telefax +49-0-2543 - 230270

Planung **WOLTERSPARTNER**  
Architekten & Stadtplaner GmbH

Michael Ahn  
Markus Lampe  
Carsten Lang

Bearbeiter:  
Carsten Lang  
Anke Figgen

Daruper Straße 15  
D-48653 Coesfeld

Telefon +49-0-2541-94080  
Telefax +49-0-2541-6088  
info@wolterspartner.de  
www.wolterspartner.de

Coesfeld im November 2015