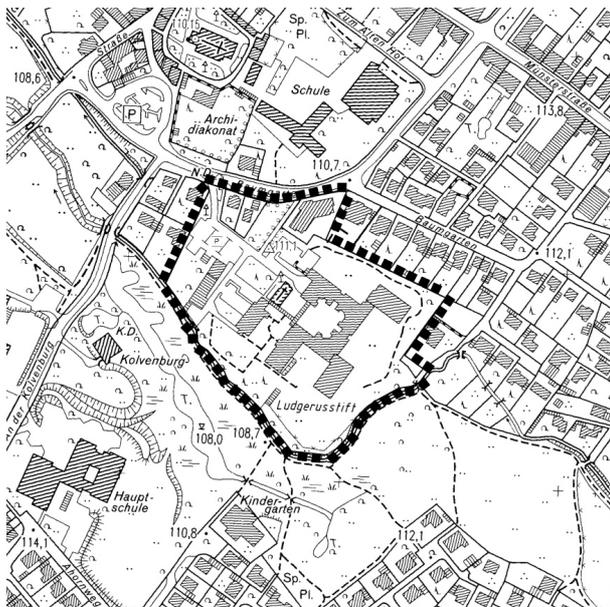


# Bebauungsplan „Ludgerusstift“

# Entwurf Begründung

Verfahrensstand §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

Stadt Billerbeck



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>4</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	5	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	7	
3.3	Überbaubare Flächen	7	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	8	
4.2	Ruhender Verkehr	8	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	8	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>8</b>	
5.1	Wasserwirtschaft	9	
5.2	Artenschutz / NATURA 2000	9	
5.3	Eingriffsregelung	10	
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>10</b>	
6.1	Ver- und Entsorgung	11	
<b>7</b>	<b>Altlasten</b>	<b>11</b>	
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>	
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>11</b>	
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>11</b>	
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>11</b>	
11.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	12	
11.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung	14	
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	16	
11.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16	
11.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	16	
11.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17	
11.7	Zusätzliche Angaben	17	
11.8	Zusammenfassung	17	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am ..... be-  
schlossen, den Bebauungsplan „Ludgerusstift“ gemäß § 2 Abs. 1  
BauGB aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen  
für die weitere Entwicklung im Umfeld des Seniorenheimes St. Lud-  
gerusstift zu schaffen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße Baumgarten sowie die südliche  
Grenze der daran angrenzenden Baugrundstücke (Flurstücke  
Nr. 84, Flur 4, Gemarkung Billerbeck- Stadt),
- im Osten durch die westliche Grenze, der an der  
Wiesenstraße gelegenen Baugrundstücke (Flurstücke Nr. 178  
und 179, Flur 4, Gemarkung Billerbeck-Stadt),
- im Süden durch die Berkel sowie
- im Westen durch weitere Baugrundstücke (Flurstücke Nr. 112  
und 326, Flur 4, Gemarkung Billerbeck-Stadt).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Aufstellungs-  
beschluss beschrieben und entsprechend in der Planzeichnung des  
Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Das südlich des Ortskerns gelegene Senioren- und Seniorenpflege-  
heim St. Ludgerus Stift wurde in den 1860er Jahren zunächst als  
Krankenhaus für Billerbeck gegründet. Nach Aufgabe der Kranken-  
hausnutzung wurde 1985 der Neubau des Senioren- und Senioren-  
pflegeheimes bezogen.

Das Gebäude ist eingebettet in eine parkartige Gartenanlage und  
grenzt im Süden unmittelbar an die Berkelauen an.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und den sich  
verändernden Anforderungen an die Unterbringung älterer Menschen  
wurde in den letzten Jahren in einem intensiven Diskussionsprozess  
ein Konzept zur Weiterentwicklung und Öffnung des Stiftsgeländes  
für weitere Nutzungen erarbeitet. \*)

Ziel ist es, durch die Ansiedlung neuer Nutzungen, die neben Senio-  
ren auch andere Zielgruppen ansprechen, eine grundsätzliche Auf-  
wertung und Belegung des Quartiers zu erreichen und das  
Seniorenheim stärker als bisher in sein Umfeld einzubinden.

Zur Umsetzung dieses Konzeptes werden auch bauliche Ergänzun-  
gen auf dem Gelände des St. Ludgerus Stiftes notwendig, die mit der  
bisherigen Darstellung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ unter  
planungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht vereinbar sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen daher die planungs-  
rechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Flächen

\*) St. Ludgerus Stift,  
Entwicklungskonzept  
Ludgerusviertel, Wolters  
Partner, Coesfeld, November  
2015

des St. Ludgerus Stiftes im Sinne des oben beschriebenen Entwicklungskonzeptes geschaffen werden.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend durch das Senioren- und Seniorenpflegeheim St. Ludgerus Stift genutzt. Darüber hinaus sind schon heute verschiedene – zum Teil öffentliche – Nutzungen in dem Gebäudebestand angesiedelt. Hierzu zählen z.B. Altenbegegnungsstätte, Cafeteria, Bücherei mit Tauschbörse sowie ein Friseur. Seit 2014 ist in dem sogenannten „Bauteil 34“ (Gebäudeteil aus dem Jahr 1934) auf zwei Ebenen ein Kindergarten für Ein- bis Sechsjährige untergebracht. Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei - unabhängig vom St. Ludgerus Stift - derzeit durch Wohngruppen genutzte Gebäude. Die Erschließung des Stiftsgeländes erfolgt ausgehend vom Baumgarten im Westen des Plangebietes. Während im Norden, Westen und Osten Wohnbauflächen an das Plangebiet angrenzen, öffnet sich im Süden der Naturraum der Berkel.

### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Unmittelbar südlich angrenzend ist der Naturraum der Berkel als „Bereich zum Schutz der Natur“ dargestellt.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplanes „Baumberge Nord“. Südlich angrenzend befindet sich das FFH- Gebiet „Berkel“ sowie drei gesetzlich geschützte Biotop (GB-4009-0062, GB-4009-0075, GB-4009-0108).

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck stellt das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dar.

Westlich und östlich / nordöstlich angrenzend an das Plangebiet findet sich die Darstellung von „Wohnbauflächen“, nördlich des Baumgarten sind weitere „Flächen für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

Südlich stellt der Flächennutzungsplan das Naturschutzgebiet der Berkelaue als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (45. Änderung).

## **2 Städtebauliches Konzept**

Unter dem Leitgedanken „Vom Ludgerus Stift zum Ludgerusviertel“ wurde die Idee entwickelt, das Gelände zu öffnen und neue Nutzun-

gen zu etablieren. Zukünftig soll hier ein lebendiges Quartier für alle Generationen entstehen. 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. Im Zentrum des Quartiers steht die Kapelle als historisches und identitätsstiftendes Element des Ludgerusviertels.

Diese flankierend soll im Süden des Gebietes eine neue Bebauung entstehen, die den Eingangsplatz in das Quartier räumlich fasst. Hier sollen zusätzliche soziale und kulturelle Nutzungen etabliert werden, die die Attraktivität des Quartiers für Anwohner und Besucher steigern. Mit der Errichtung eines Neubaus für die heute in einem Bestandsgebäude - ohne direkten Freiflächenbezug - angesiedelte Kindertagesstätte ist ein erster Baustein konkret in Planung.

Darüber hinaus sollen ergänzende Wohnnutzungen für alle Generationen angesiedelt werden, die eine Belebung des Quartiers mit sich bringen. Die östlichen Bereiche des Geländes bleiben weiterhin den ruhigen Wohnnutzungen für ältere Menschen vorbehalten.

Die Randbereiche zur Berkel sind heute geprägt von seiner intensiven Durchgrünung mit teilweise wertvollem Baumbestand. Die Sicherung dieser Grünstrukturen ist ein Ziel der Bauleitplanung, um das Landschaftsbild und die ökologische Qualität des Standortes auch im Hinblick auf den Artenschutz und das angrenzende FFH-Gebiet entlang der Berkel zu erhalten.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

- **Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“**

Entsprechend der oben erläuterten Entwicklungskonzeption werden die auch künftig für die Nutzung des St. Ludgerus Stiftes vorgesehenen Flächen, als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Damit ist die bestehende Einrichtung auch weiterhin planungsrechtlich gesichert.

- **Allgemeines Wohngebiet**

Die für die ergänzenden Nutzungen (Kindergarten, Wohnnutzungen für alle Generationen) vorgesehenen Bauflächen im Südwesten des Plangebietes werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um eine Flexibilität hinsichtlich der Ansiedlung weiterer ergänzender Servicenutzungen im Sinne des oben dargestellten Entwicklungskonzeptes zu erhalten bleiben die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes so-

wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) Bestandteil des Bebauungsplanes. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen ist ein funktionaler Bezug zu der prägenden Nutzung des Seniorenheimes. Die übrigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit dem angestrebten Nutzungskonzept im Plangebiet nicht vereinbar sind. Die Bauflächen südlich angrenzend an den Baumgarten werden entsprechend der derzeitigen Nutzung ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Auch hier gilt die Zulässigkeit entsprechend der o.g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe definiert.

Für die Gebäude des Seniorenheimes wird eine in Teilen maximal zwei- bzw. maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Für die denkmalgeschützte Kapelle wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die zulässigen First- und Traufhöhen werden in Anlehnung an den vorhandenen baulichen Bestand festgesetzt. Demnach ergeben sich zwei Bereiche unterschiedlicher Höhe. Der nördliche überwiegende Teil des Seniorenheims wird mit einer Firsthöhe von maximal 121,50 m ü. NHN und einer Traufhöhe von 118,50 m ü. NHN festgesetzt. Im Südwesten wird zur planungsrechtlichen Sicherung des dort bestehenden dreigeschossigen Baukörpers eine Firsthöhe von maximal 127,50 m ü. NHN und einer Traufhöhe von 121,50 m ü. NHN festgesetzt. Für die denkmalgeschützte Kapelle wird entsprechend dem Bestand eine Firsthöhe von maximal 133,20 m ü. NHN und einer Traufhöhe von 128,00 m ü. NHN festgesetzt.

Für die ergänzend geplanten Gebäude im Südwesten des Stiftsgebietes (Allgemeines Wohngebiet) wird die Geschossigkeit im Sinne der Definition einer Raumkante im Verhältnis zu der denkmalgeschützten Kapelle als zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen werden mit einer Firsthöhe von maximal 121,00 m ü. NHN bzw. 123,00 m ü. NHN und einer Traufhöhe von 117,50 m ü. NHN bzw. 118,50 m ü. NHN festgesetzt und gewährleisten so das Einfügen der geplanten Bebauung in das bestehende Umfeld und sichern insbesondere eine im Verhältnis zu der historischen Kapelle untergeordnete Baukante. Für die am Baumgarten gelegenen Flächen wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine maximal dreigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von maximal 123,10 m ü. NHN und einer Traufhöhe von 117,75 m ü. NHN festgesetzt.

### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Bauflächen innerhalb des Plangebietes mit 0,4 festgesetzt. Damit werden sowohl für die festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ als auch für die als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Bereiche die Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für „Allgemeine Wohngebiete“ eingehalten, um für das gesamte Quartier weiterhin eine hohe Wohnqualität zu erhalten. Im Sinne der Wahrung des parkartigen Charakters des Quartiers wird die gem. § 19 (4) BauNVO sonst zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 50 %, d.h. bis zu einem Wert von 0,6, für die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf ausgeschlossen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal zweigeschossigen Bebauung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Geschossflächenzahl ist in jedem Fall auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

### **3.3 Überbaubare Flächen / Bauweise**

Die überbaubaren Flächen, festgesetzt durch Baugrenzen, orientieren sich für die am Baumgarten gelegenen Flächen großzügig an dem baulichen Bestand. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sowie in dem im Südwesten festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet orientieren sich die überbaubaren Flächen an den im Rahmen des Entwicklungskonzept definierten Baufeldern. Im Eingangsbereich des Quartiers sichert der Bebauungsplan eine Bebauungskante zu der der Kapelle vorgelagerten Platzsituation, die mittig unterbrochen ist, um die Erschließung der südöstlich gelegenen Flächen sowie der Wegeverbindung über die Berkel zu ermöglichen.

Im Osten werden die Gebäude des Seniorenheimes in ihrem baulichen Bestand mit den im Entwicklungskonzept vorgesehenen baulichen Erweiterungen planungsrechtlich gesichert. Das städtebauliche Erfordernis zur Festsetzung von Baulinien wird nicht gesehen.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

## **4 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher ausgehend von der nördlich verlaufenden Straße Baumgarten.

Die im Norden des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen werden direkt vom Baumgarten aus erschlossen. Die Flächen des St. Ludgerus Stiftes werden – wie bisher – für den

motorisierten Verkehr über die im Westen gelegene private Anbindung an den Baumgarten (Hospitalstraße) erschlossen.

Die zur Anbindung an den Baumgarten erforderlichen Flächen sowie die als zentrale Stellplatzanlage genutzten Flächen im Eingangsbereich des Stiftgeländes werden als „private“ Verkehrsfläche festgesetzt. Für eine Festlegung der darüber hinausgehenden internen Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes besteht im Rahmen des Bebauungsplanes kein städtebauliches Erfordernis.

#### **4.1 Rad- und Fußwegenetz**

Das Plangebiet ist über die o.g. Anbindung an den Baumgarten auch für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen. Darüber hinaus bestehen Fußwegeanbindungen über die nördlich angrenzenden, für Wohngruppen genutzten, Grundstücke an den Baumgarten. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes ist vorgesehen, die Flächen des St. Ludgerus Stiftes besser in das umgebende Wegenetz zu integrieren. Aus diesem Grunde ist vorgesehen, im Süden des Plangebietes eine fußläufige Querung der Berkel durch die Festsetzung eines „Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes“ planungsrechtlich vorzubereiten, um den fußläufigen Anschluss an die berkelbegleitend gelegenen Freiräume und die südlich angrenzend gelegenen Wohngebiete zu sichern.

#### **4.2 Ruhender Verkehr**

Die gem. Bauordnung erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Eine konkrete Festsetzung von Flächen für Stellplätze erfolgt im Bebauungsplan nicht, um eine möglichst hohe Flexibilität für die weitere Entwicklung offen zu halten. Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete daher allgemein zulässig. Die Zulässigkeit von Garagen wird allerdings auf die überbaubaren Flächen begrenzt.

#### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über den westlich, in einem Abstand von ca. 100 m gelegenen Busbahnhof Billerbeck und die dort verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Über diese Linien besteht eine Verbindung in Richtung Havixbeck, Nottuln, Coesfeld und Münster. Der Bahnhof Billerbeck mit Anschluss in Richtung Coesfeld und Münster befindet sich nördlich in einem Abstand von ca. 900 m (Luftlinie) vom Plangebiet.

## **5 Natur und Landschaft**

## **5.1 Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet wird im Süden durch die Berkel begrenzt. Die Uferstreifen werden in einer Breite von 5 m als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ planungsrechtlich gesichert. Die überbaubaren Flächen halten zu den festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft einen Abstand von 5 m ein. Zudem werden uferständige Gehölze durch die überlagernde Festsetzung von „Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ planungsrechtlich gesichert.

## **5.2 Artenschutz / NATURA 2000**

### **• Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\*) ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können bzw., ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Für das Plangebiet liegt eine gesonderte Artenschutzprüfung\*\*) vor, die der Begründung beigelegt ist.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden, sofern folgende Maßnahmen eingehalten werden (Auszug aus dem Gutachten):

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen – soweit notwendig – in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten. Gehölzentfernungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises zulässig.

Sollten Abrissarbeiten an den Gebäuden zwischen dem 01.03. und dem 15.11. eines jeden Jahres stattfinden, ist der Abriss mit dem Rückbau der Dacheindeckung zu beginnen. Nachdem mindestens 90 % der Dacheindeckung – verteilt über die gesamte Dachfläche – entfernt wurde, sind die weiteren Abrissarbeiten für mindestens drei Nächte zu unterbrechen. Die Holzkonstruktion der Dachstühle ist dabei bis nach Ablauf der drei Nächte in vollem Umfang zu erhalten. Erst im Anschluss kann mit einem Abbruch von Holzbauteilen und des Mauerwerks begonnen werden. Der Ausbau von Toren, Türen und Fenstern ist von dieser Maßnahme freigestellt.

### **• NATURA 2000**

\*) Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

\*\*) ökoplanung Münster: Entwicklung Ludgerusviertel, Billerbeckm Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), November 2014, Münster.

Das südliche Plangebiet grenzt an das FFH-Gebiet (DE-4008-301) „Berkel“. Aufgrund der überwiegenden Bestandssicherung und der Planungen ist nicht davon auszugehen, dass nachteilige Wirkungen vorbereitet werden.

Ausschlaggebend für diese Bewertung sind die Schutzziele des FFH-Gebietes:

- Erhaltung und Entwicklung der naturnahen Strukturen und der Dynamik des Fließgewässers mit seiner typischen Vegetation und Fauna entsprechend dem Leitbild des Fließgewässertyps bzw. in seiner kulturlandschaftlichen Prägung.
- Erhaltung und Entwicklung der Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwälder mit ihrer typischen Fauna und Flora in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen/ Altersphasen und in ihrer standörtlichen typischen Variationsbreite, inklusive ihrer Vorwälder, Gebüsch- und Staudenfluren.
- Erhaltung und Entwicklung artenreicher Glatthaferwiesen mit ihrer charakteristischen Vegetation und Fauna.
- Erhaltung und Entwicklung naturnaher Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder mit ihrer typischen Fauna und Flora in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen / Altersphasen und in ihrer standörtlichen typischen Variationsbreite inklusive ihrer Vorwälder, Gebüsch- und Staudenfluren sowie ihrer Waldränder.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes die Schutzziele des FFH-Gebietes nicht beeinträchtigt und auch durch den Änderungsbereich nicht tangiert wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Änderung keine Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes hat.

### **5.3 Eingriffsregelung**

Das Plangebiet ist in weiten Teilen derzeit dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Insbesondere in den Bereichen westlich des Seniorenheims besteht bereits heute die Möglichkeit einer Bebauung auf Grundlage der Regelungen des § 34 BauGB. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl und die enge Fassung der überbaubaren Flächen, die im Bereich des Seniorenheims im wesentlichen am Bestand orientiert ist, ist nicht davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 ff BNatSchG ausgelöst wird. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist für den Bebauungsplan daher entbehrlich.

## **6 Sonstige Belange**

## **6.1 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser wird durch die vorhandene Infrastruktur sichergestellt.

Die Entsorgung des Abwassers kann über die bestehenden Kanalisationsanlagen mit Anschluss an den Mischwasserkanal in der Straße Baumgarten leistungsfähig erfolgen.

Die Löschwasserversorgung kann über den nördlich angrenzend an das Plangebiet in der Straße Baumgarten gelegenen Hydranten mit einem Volumen von bis zu 96cbm über 2 Stunden sichergestellt werden.

## **7 Altlasten**

Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Plangebiet liegen nicht vor.

## **8 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

## **9 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Baudenkmäler, die im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich dargestellt sind:

- Neugotische Kapelle erbaut im Jahr 1885
- Figur des heiligen Ludgers (vor der Kapelle)
- „Mondsichelmadonna“, Standbild, entstanden zwischen 1650 und 1700 im Eingangsbereich des Areals.

Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **10 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	3,70 ha	–	100 %
--------------	---------	---	-------

davon:

– Flächen f. d. Gemeinbedarf	2,27 ha	–	62,0 %
– Allgemeines Wohngebiet	1,02 ha	–	26,9 %
– Flächen f. d. Wasserwirtschaft	0,17 ha	–	4,6 %
– Verkehrsfläche, besondere Zweckbestimmung	0,24 ha	–	6,5 %

## **11 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraumes.

### **11.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele**

- **Vorhaben**

Ziel ist es, durch die Ansiedlung neuer Nutzungen, die neben Senioren auch andere Zielgruppen ansprechen, eine grundsätzliche Aufwertung und Belebung des Quartiers zu erreichen und das Seniorenheim stärker als bisher in sein Umfeld einzubinden.

Die Planung sieht vor, den mit Gehölzen bestockten Uferrandstreifen entlang der Berkel durch entsprechende Festsetzungen zu sichern.

- **Umweltschutzziele**

Nachfolgend werden die gesetzlich zu beachtenden Ziele zum Schutz der Umwelt aufgeführt. Diese werden je nach Planungsrelevanz bei der Analyse der Schutzgüter berücksichtigt.

Die auf den genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt. Außer den gesetzlichen Vorgaben liegt für die Planung folgendes Gutachten vor:

- Ökoplanung Münster (2014): Entwicklung Ludgerusviertel, Billerbeck - Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).  Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im BNatSchG, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
<b>Boden und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
<b>Landschaft</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

## 11.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung

(Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose

Schutzgut	Bestand	Auswirkungsprognose
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Billerbeck</li> <li>- Die bestehenden Gebäude dienen überwiegend der Seniorenpflege</li> <li>- Emissionen bestehen entlang der nördlich verlaufenden Straße „Baumgarten“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erforderliche Lärmimmissionsabstände der Bebauung werden eingehalten</li> </ul> <p>Mit der Planung werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> vorbereitet.</p>
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet wird überwiegend durch das Senioren- und Seniorenpflegeheim St. Ludgerus Stift genutzt</li> <li>- Südlich befinden sich Grünstrukturen, die sich insbesondere durch die Berkelaunen auszeichnen, da die Berkel angrenzend verläuft</li> <li>- Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei unabhängig vom Ludgerusstift derzeit durch Wohngruppen genutzte Gebäude.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Aufstellung werden vorhanden Strukturen gesichert und Flächen mit geringer Wertigkeit überplant</li> <li>- Durch die Planung gehen keine Flächen mit essenzieller Funktion verloren.</li> </ul> <p>Mit der Planung <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> vorbereitet.</p>
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht auszuschließen. Hierzu wurde zusätzlich eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (s. Pkt. 5.2).</li> <li>- Südlich angrenzend befindet sich das FFH- Gebiet „Berkel“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind Maßnahmen erforderlich um <b>keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG</b> vorzubereiten; diese werden mit in den Plan aufgenommen.</li> <li>- Auf das FFH-Gebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten (s. Pkt. 5.2)</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dem Plangebiet unterliegt überwiegend einer Gles-Braunerde mit geringe Bodenwertzahlen (25-45). Die GesamtfILTERfähigkeit ist als gering eingestuft.</li> <li>- Dem südlichen Plangebiet unterliegt Anmoorgley. Dieser Boden ist als schutzwürdiger Boden eingestuft. Zudem wird die GesamtfILTERfähigkeit als hoch eingestuft.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Boden ist ein nicht vermehrbares Gut; jeder Eingriff verändert die natürliche Entwicklung.</li> </ul> <p>Es verbleiben <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b>.</p>

Schutzgut	Bestand	Auswirkungsprognose
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor</li> <li>- Südlich angrenzend befindet sich die Berkel</li> <li>- Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</li> <li>- Randlich befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Berkel.</li> </ul>	<p>- Mit der Aufstellung werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt. Jedoch werden sich die natürlichen Grundwasserverhältnisse und der Niederschlagswasserabfluss verändern.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Vorgaben gem. § 51a LWG und der großräumigen Wirkung der Grundwasserströme werden jedoch <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> vorbereitet.</p>
<b>Klima und Luft / Klimaschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche liegt in einem, durch atlantisches Klima geprägten Bereich (Hauptwindrichtung um Südwest) .</li> <li>- Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungsbereiches.</li> <li>- Hinsichtlich des Klimaschutzes ist festzustellen, dass sich das Plangebiet nicht in einem klimatisch erheblich vorbelasteten Bereich befindet.</li> </ul>	<p>- Mit der Aufstellung wird planungsrechtlich die Nutzung und Versiegelung einer Fläche vorbereitet. Da die geplanten und umgebenden Bereiche jedoch nicht als großflächig versiegelte Bereiche einzustufen sind und im nahen Umfeld weitere klimawirksame Freiflächen bestehen, wird kein erheblich nachteiliger Eingriff vorbereitet.</p> <p>- Das Vorhaben stört aufgrund der bestehenden Nutzung und der Lage keine bedeutsamen Luftaustauschprozesse.</p> <p>- Mit der Lage an einer vorhandenen Straße bestehen Synergieeffekte hinsichtlich der Nutzung von Infrastruktur.</p> <p>Mit der Aufstellung werden <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsbereiches der Stadt Billerbeck</li> </ul>	<p>- Mit der Aufstellung wird keine erheblich Ausdehnung der bebauten Bereiche vorbereitet.</p> <p>Mit der Aufstellung werden <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Änderungsbereiches liegen drei Baudenkmäler: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neugotische Kapelle erbaut im Jahr 1885</li> <li>• Figur des heiligen Ludgers (vor der Kapelle)</li> <li>• „Mondsichelmadonna“, Standbild, entstanden zwischen 1650 und 1700 im Eingangsbereich des Areals.</li> </ul> </li> </ul>	<p>- Die Baudenkmäler werden nachrichtlich dargestellt.</p> <p>- Derzeit liegen keine Erkenntnisse über kulturhistorisch bedeutsame Bodenfunde vor – sollten im Zuge der Baumaßnahmen interessante Bodenfunde festgestellt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu informieren.</p> <p>Mit der Aufstellung werden <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besondere Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern liegen nicht vor.</li> </ul>	<p>Mit der Aufstellung werden <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>

### **11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Nutzung im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen.

### **11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) vorbehalten.

- **Eingriffsregelung**

Das Plangebiet ist in weiten Teilen derzeit dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Insbesondere in den Bereichen westlich des Seniorenheims besteht bereits heute die Möglichkeit einer Bebauung auf Grundlage der Regelungen des § 34 BauGB. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl und die enge Fassung der überbaubaren Flächen, die im Bereich des Seniorenheims im wesentlichen am Bestand orientiert ist, ist nicht davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 ff BNatSchG ausgelöst wird. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist für den Bebauungsplan daher entbehrlich.

### **11.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden Wohngebiete und Gewerbebetriebe nicht hervorgerufen werden,
- keine ökologisch wertvollen Biototypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

### **11.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da mit der Aufstellung die planungsrechtliche Sicherung und langfristige Entwicklung der auf dem Stiftsgelände vorhandenen Nutzungen festgelegt werden soll, bestehen keine alternativen Planungsmöglichkeiten an anderer Stelle.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit denen das gleiche städtebauliche Ziel im Plangebiet mit geringeren ökologischen Auswirkungen entwickelt werden kann, bestehen nicht.

### **11.7 Zusätzliche Angaben**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes der Umgebung.

Darüber hinausgehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf. Gemäß § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

### **11.8 Zusammenfassung**

Das südlich des Ortskerns gelegene Senioren- und Seniorenpflegeheim St. Ludgerus Stift wurde in den 1860er Jahren zunächst als Krankenhaus gegründet. Nach Aufgabe der Krankenhausnutzung wurde 1985 der Neubau des Senioren- und Seniorenpflegeheimes bezogen.

Die Stadt Billerbeck beabsichtigt durch die Planung, die Ansiedlung neuer Nutzungen, die neben Senioren auch andere Zielgruppen ansprechen, um eine grundsätzliche Aufwertung und Belebung des Quartiers zu erreichen und das Seniorenheim stärker als bisher in sein Umfeld einzubinden.

Im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter ist festzustellen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Das Plangebiet ist in weiten Teilen derzeit dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Insbesondere in den Bereichen westlich des Seniorenheims besteht bereits heute die Möglichkeit einer Bebauung auf Grundlage der Regelungen des § 34 BauGB.

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl und die enge Fassung der überbaubaren Flächen, die im Bereich des Seniorenheims im wesentlichen am Bestand orientiert ist, ist nicht davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 ff BNatSchG ausgelöst wird. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist für den Bebauungsplan daher entbehrlich.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes die Schutzziele des FFH-Gebietes nicht beeinträchtigt und auch durch den Änderungsbereich nicht tangiert wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Änderung keine Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes hat. Für das Plangebiet wurde eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass verschiedene Maßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung) mit der Planung keine Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

Bearbeitet für die Stadt Billerbeck  
Coesfeld, im August 2017

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld