



Niederschrift über die Bürgeranhörung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Helker Berg“

Ort: Rathaus, Sitzungssaal
Markt 1, 48727 Billerbeck

Zeit: Donnerstag, den 27. Januar 2026, 19:00 Uhr

Teilnehmende: Frau Michaela Besecke, Stadt Billerbeck
Herr Tobias Mader, Stadt Billerbeck
Anwesende lt. Anwesenheitsliste

Frau Besecke begrüßt die Anwesenden und stellt sich sowie Herrn Mader vor. Sie bittet um Eintragung in die Anwesenheitsliste und weist auf die Datenschutzbestimmungen hin. Sie verdeutlicht, dass im laufenden Bauleitplanverfahren keine konkreten Bauvorhaben oder andere Inhalte diskutiert werden, die im Zuständigkeitsbereich der Vorhabenträger im Plangebiet liegen.

Anschließend gibt Herr Mader einen Überblick über die Planungssystematik auf kommunaler Ebene und stellt die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs vor (siehe Anlage)

Im Anschluss erhalten die anwesenden Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit Fragen zu der Planung zu stellen und Anregungen abzugeben.

Folgende Fragen werden beantwortet:

- Die Bereiche, in denen der Sportverein Vorhaben beabsichtigt, liegen im Eigentum der Stadt und sind an den Verein verpachtet.
- Erforderliche Stellplätze für vorhandene und zukünftig geplante Nutzungen sind gemäß der Stellplatzverordnung NRW nachzuweisen und durch einen Vorhabenträger herzustellen.
- Die Stadt als federführende Behörde bei Bauleitplanverfahren hat nicht zu prüfen, ob durch die Schaffung von Baumöglichkeiten gewerbliche Konkurrenzsituationen geschaffen werden und wie diese zu bewerten sind. Die Stadt berücksichtigt lediglich räumliche Belange.
- Ein Bebauungsplan gibt lediglich einen Rahmen vor und bestimmt in der Regel keine Einzelheiten einer gewerblichen Nutzung. Durch zu berücksichtigende Belange wie den Immissionsschutz ergeben sich zwar unter Umständen Vorgaben für gewerbliche Nutzungen, jedoch werden auf Ebene des Bebauungsplanes beispielsweise keine Vorgaben zu genauen Raumgrößen innerhalb eines Betriebs oder zu potenziellen Zielgruppen gemacht.
- Konkrete Größen für das geplante Fitnessstudio des Sportvereins sind nach Auskunft von Vertretern des Sportvereins, die der Bürgeranhörung beiwohnen, noch nicht bekannt. Stadtseitig wird ergänzt, dass zur Erstellung eines Bebauungsplanes und der zugrundeliegenden Gutachten überschlägige Nutzungsgrößen bekannt sein müssen. Stellen sich diese im Laufe eines Baugenehmigungsverfahrens als unzutreffend oder veraltet heraus, kann dies zu Hindernissen bei der Erteilung einer Baugenehmigung führen.
- Der in Rede stehende Standort für das geplante Sportzentrum geht auf einen Vorschlag des Sportvereins zurück und stellt sich aufgrund der Einbettung in bestehende (Infra-)Strukturen als sinnvoll dar. Ein Standort außerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage festgesetzten Fläche (z. B. auf dem südlichen Acker) wird in Anbetracht zu vermeidender Flächeninanspruchnahme auf Ebene der Bauleitplanung kritisch bewertet.

- Die Stadt hat kein Förderprogramm für die Errichtung eines Sportzentrums.
- Mit der Durchführung der geplanten baulichen Anlagen sollen keine Wege innerhalb des Plangebiets ausgebaut werden. Die bestehenden Geh- und Radwege sollen erhalten bleiben. Durch ein Durchfahrtsverbot für Pkw zwischen westlichen und östlichen Stellplätzen im Plangebiet werden die Nutzer der Geh- und Radwege geschützt. Dies war zudem Bedingung des Straßenbaulasträgers zur Anlage einer zusätzlichen Zufahrt auf die Kreisstraße im Norden.
- Die Stadt präsentiert in der Bürgeranhörung den ersten Entwurf des Bebauungsplanes, Änderungen können sich im weiteren Verfahren noch ergeben.

Eine Bürgerin kritisiert den ökologischen Eingriff in die bestehenden Grünstrukturen durch die geplanten Bauvorhaben und die Vielzahl der vorgesehenen Stellplätze. Frau Besecke erläutert, dass dem Bebauungsplan eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zugrunde liegen wird, anhand derer die Eingriffe in den Naturhaushalt bemessen und entsprechend kompensiert werden müssen. Die Erfahrung zeigt leider, dass die gemäß Stellplatzverordnung NRW geforderten Mindestzahlen an nachzuweisenden Stellplätzen in der Realität an diesem Standort notwendig sein werden, da viele Nutzende das Plangebiet mit dem Pkw ansteuern werden.

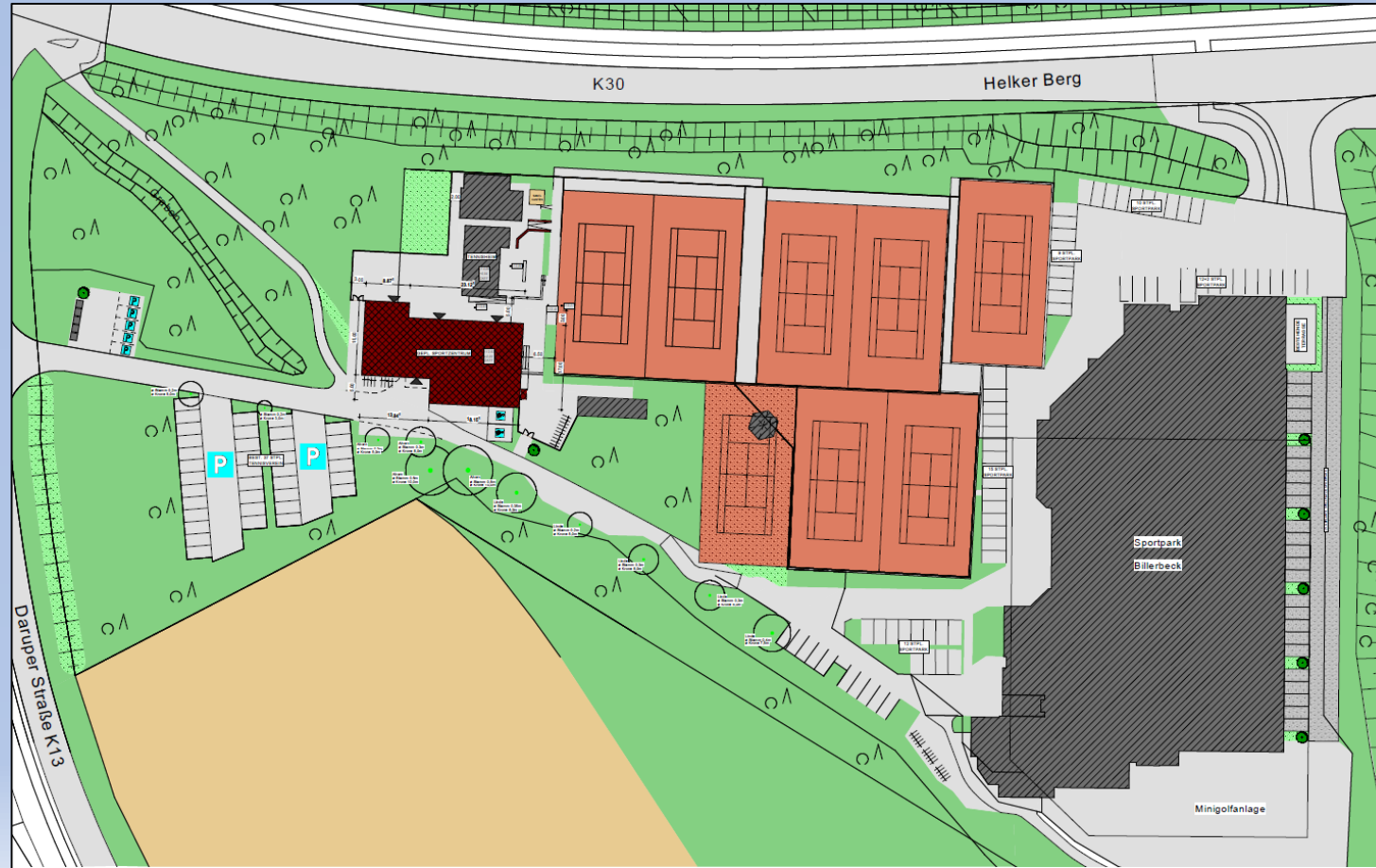
Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, beendet Frau Besecke die Bürgeranhörung um 19:45 Uhr.

i. A.

gez.
Tobias Mader

Anlage

Herzlich Willkommen!



Bürgeranhörung anlässlich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Helker Berg“
Sitzungssaal, 27. Januar 2026



Tagesordnung

- Begrüßung
(Michaela Besecke, Stadt Billerbeck)
- Vorstellung von Planungssystematik und des Planentwurfs
(Tobias Mader, Stadt Billerbeck)
- Fragen & Anregungen



Das Planverfahren

- Verfahren: 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Helker Berg“
- Frühzeitige Beteiligung läuft vom 19. Januar bis 20. Februar
→ bauleitplanung@billerbeck.de oder mader@billerbeck.de
- Eine weitere Beteiligungsstufe folgt
- Erst im Anschluss Satzungsbeschluss



Nach der Veranstaltung

- Stellungnahmen einzureichen bis zum 20. Februar (einschließlich)
- Anschließend Aufbereitung für die Fachausschüsse und den Rat, Politik entscheidet über eingegangene Anregungen und Bedenken
- Alle Vorträge und Niederschrift (ohne Namensnennung) werden öffentlich zur Verfügung gestellt



Zum Verfahren

- Das Planungssystem auf kommunaler Ebene:

Flächennutzungsplan

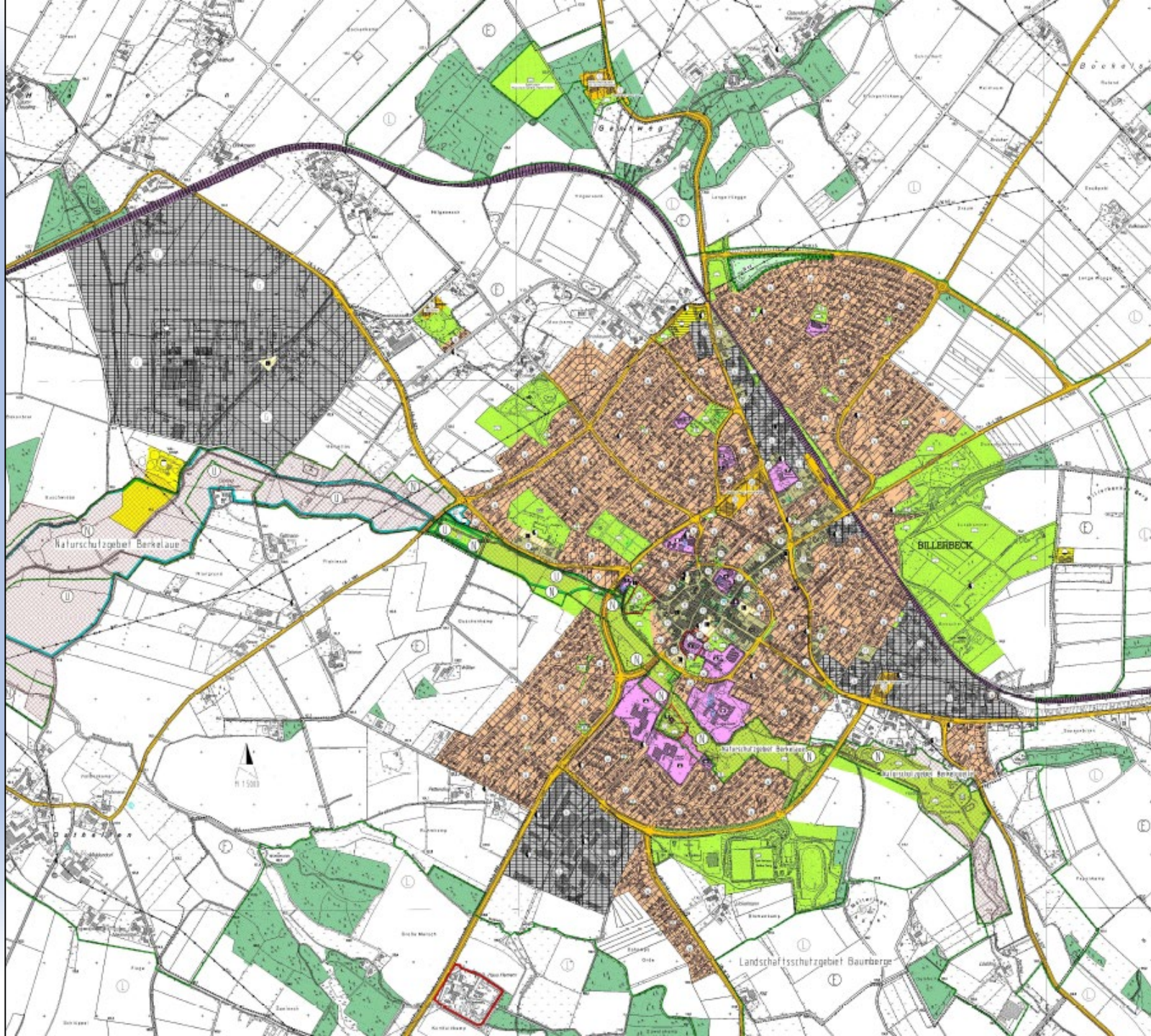


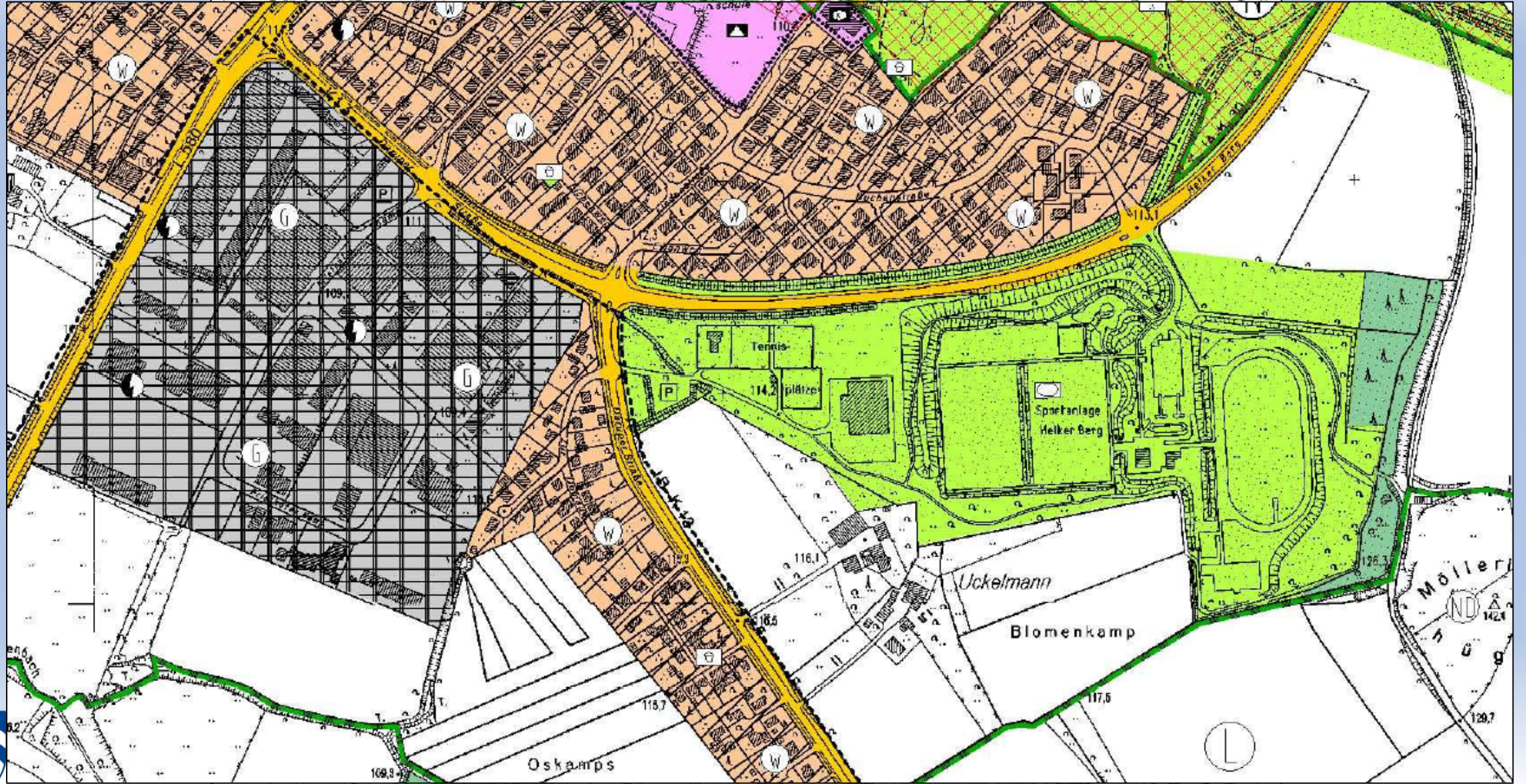
Bebauungsplan



Baugenehmigung

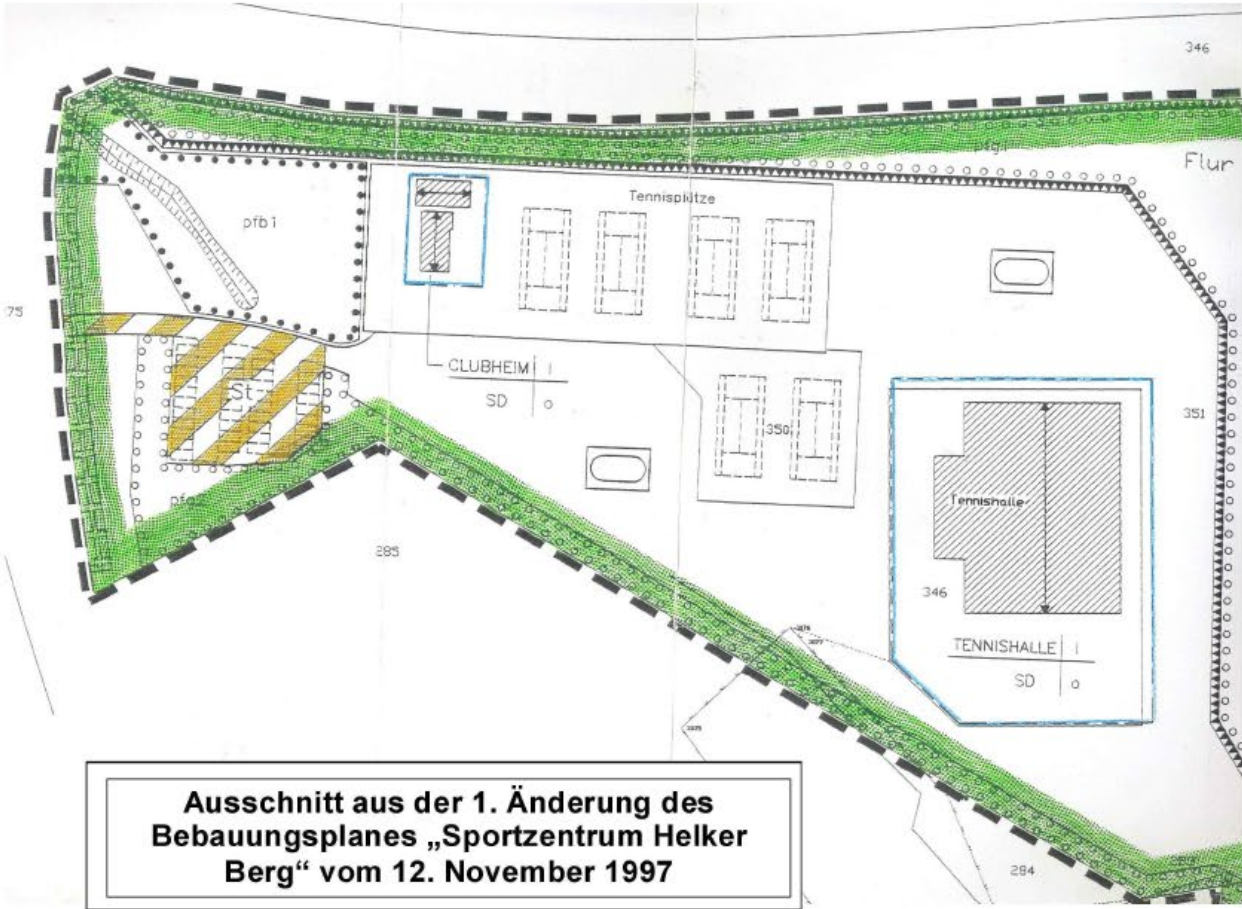




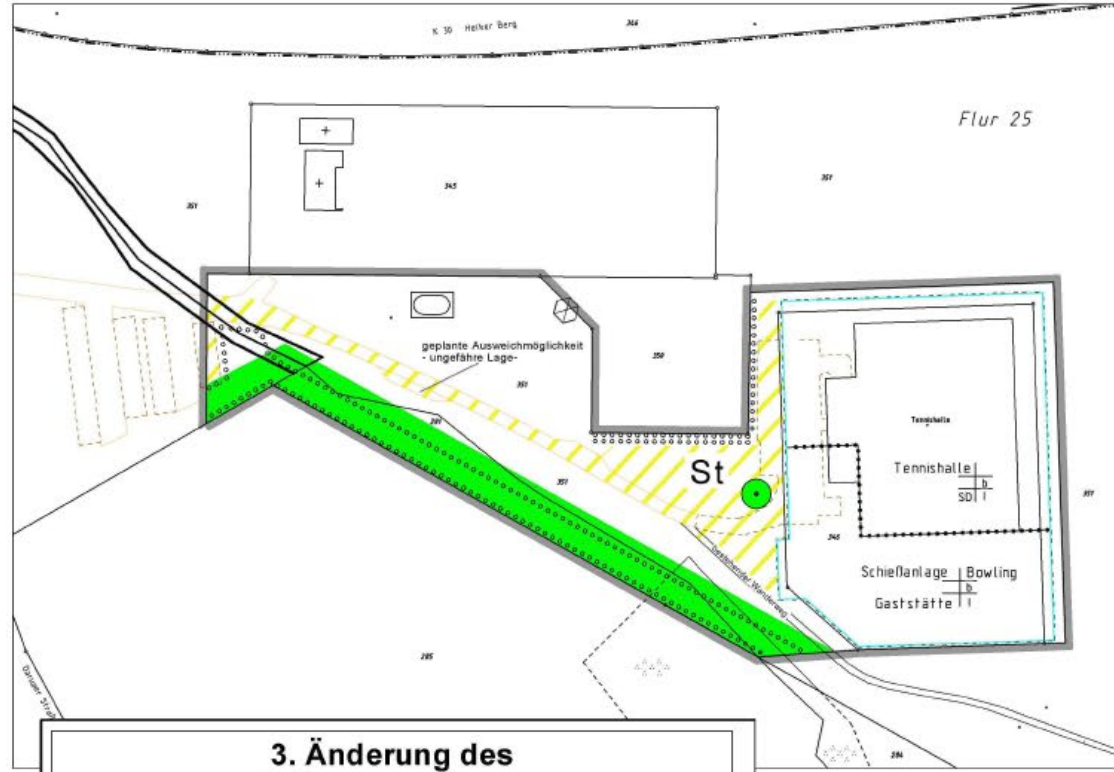


Billerbeck



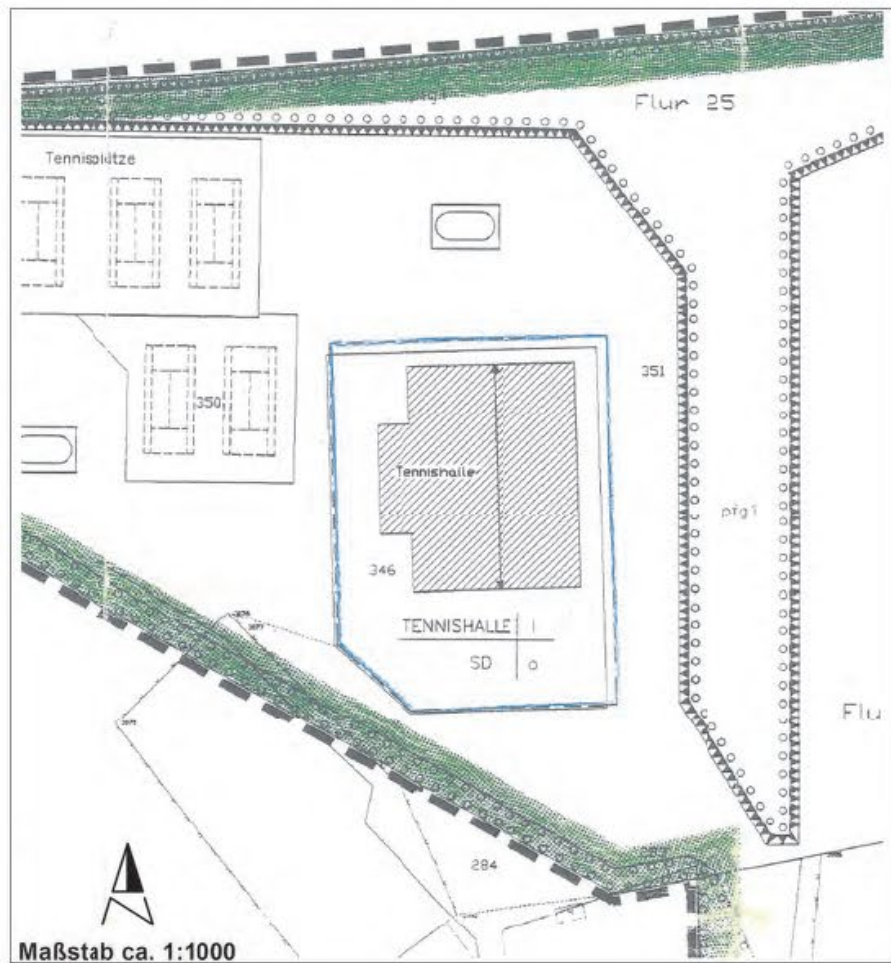


Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Helker Berg“ vom 12. November 1997

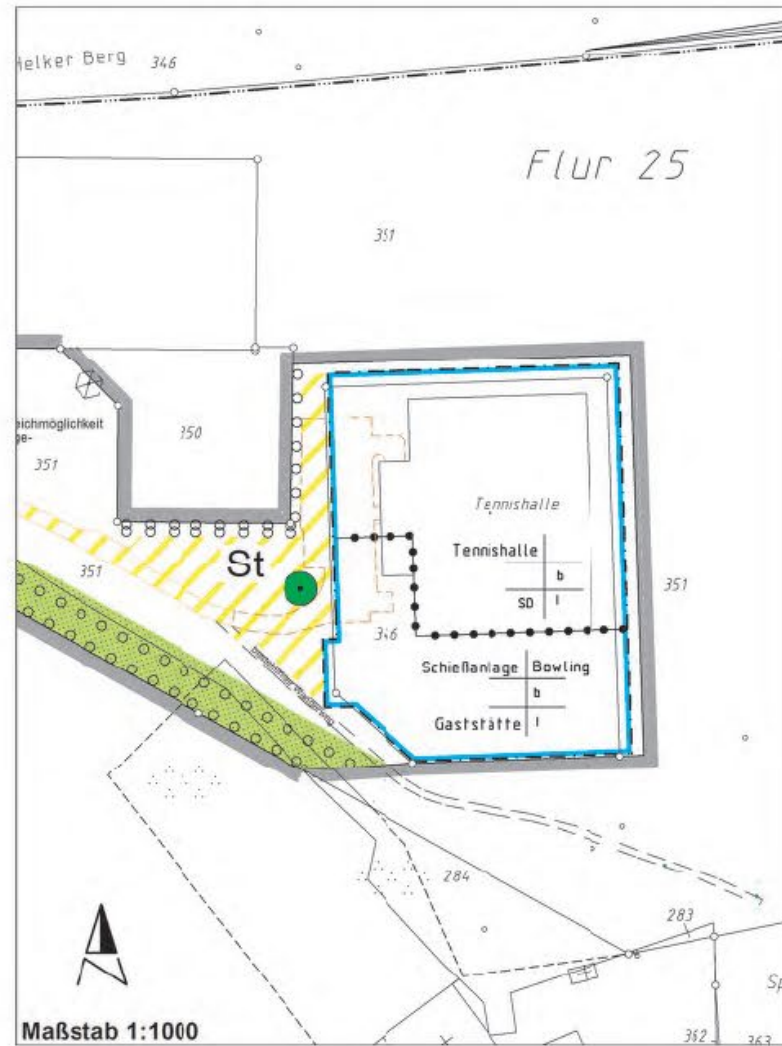


3. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Helker Berg“

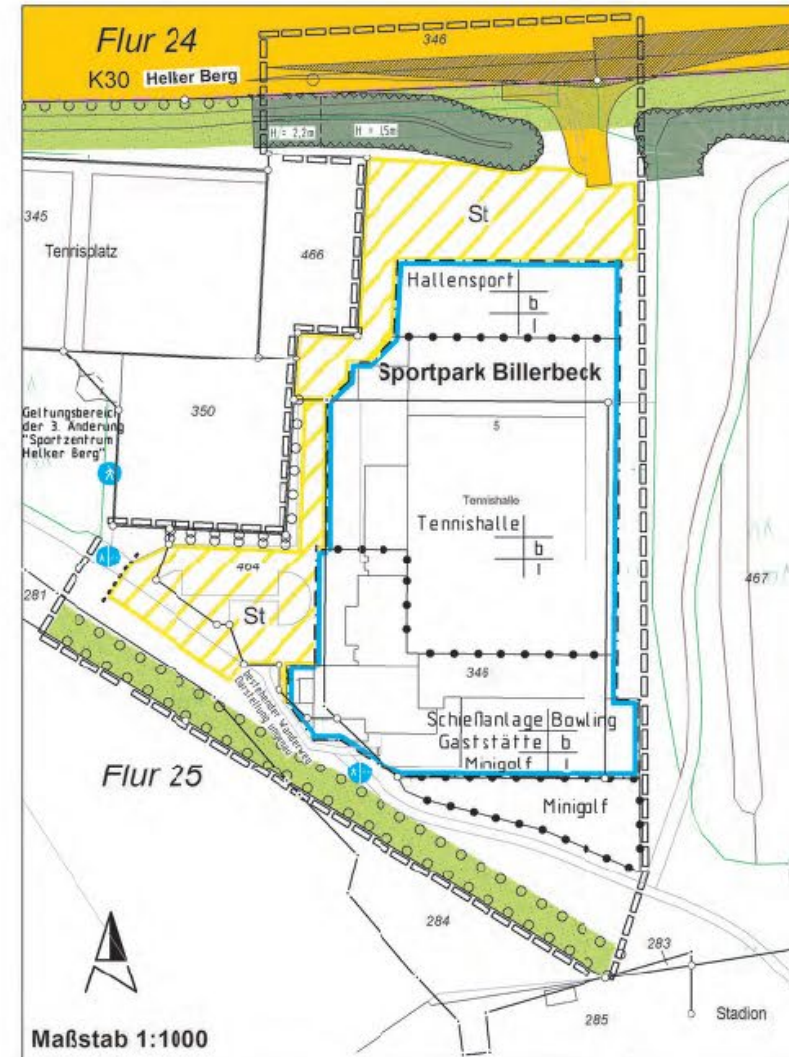




**Auszug aus der
1. Änderung des Bebauungsplanes
„Sportzentrum Helker Berg“
vom 12. November 1997**



**Auszug aus der
3. Änderung des Bebauungsplanes
„Sportzentrum Helker Berg“
vom 2. Oktober 2008**

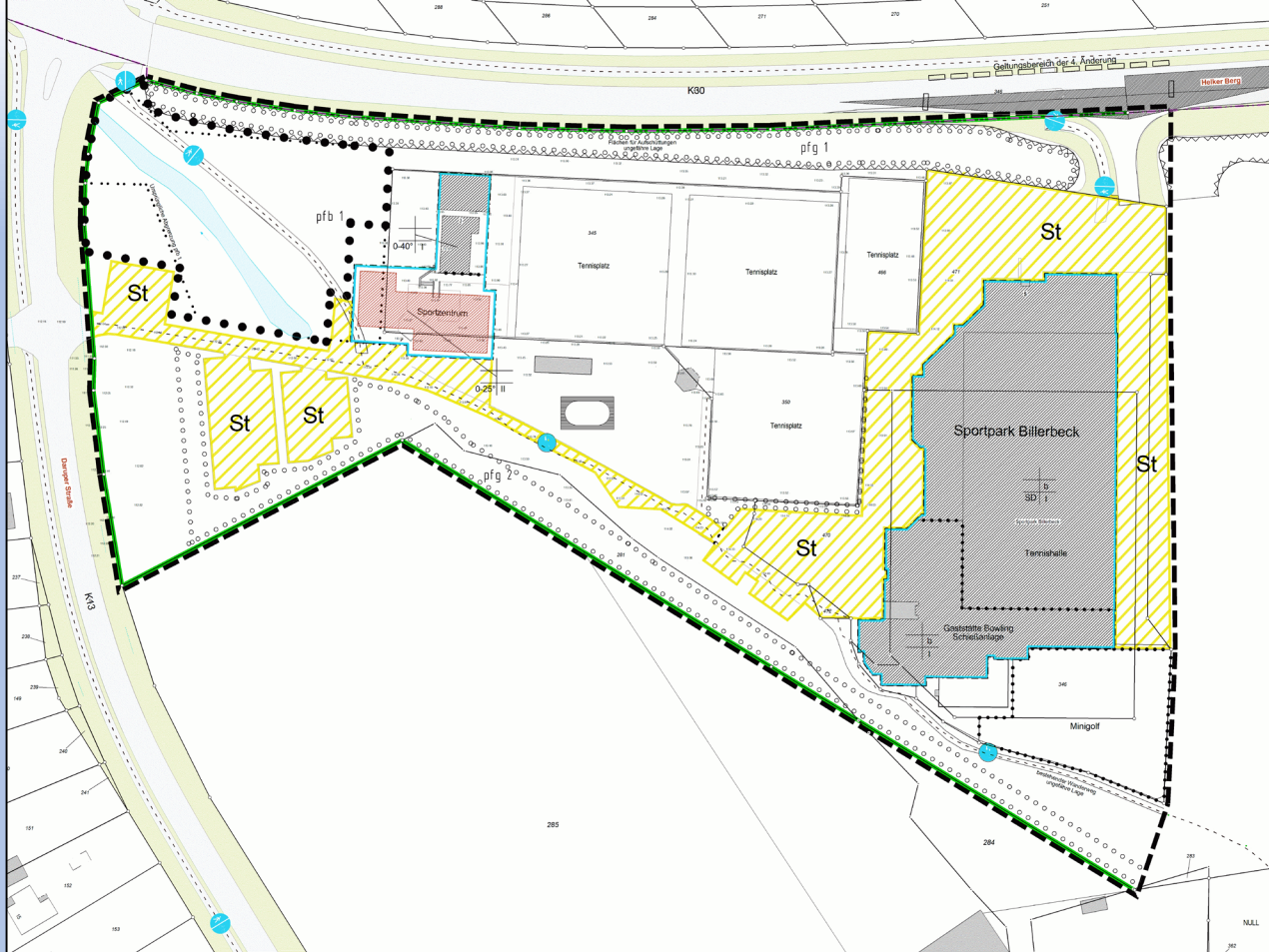


**4. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes
„Sportzentrum Helker Berg“**

Baugenehmigung

- Baugenehmigung für ein mögliches Sportzentrum frühestens vor Abschluss der 5. Änderung
 - **Heute keine konkrete Entscheidung über die Errichtung eines Sportzentrums**
- Inhalte des Flächennutzungsplanes und eines Bebauungsplanes in Verantwortung der Stadt
 - **Stadt sieht im Bebauungsplan lediglich ein Baufenster vor**
- Inhalte eines Bauantrags im Verantwortungsbereich des Vereins
 - **Vereinsinterne Entscheidungen nicht Teil dieses Bauleitplanverfahrens**





Zeichenerklärung

- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - o offene Bauweise
 - b besondere Bauweise
- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche/Kreisstraße
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (siehe textliche Festsetzung 2.1)
 - Stellplatzfläche (siehe textliche Festsetzungen 2.2 und 2.3)
 - Rad- und Fußweg
- Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
 - Sportanlage
 - pfg 1: Planungszweck für eine stichwortartige Anpflanzung des Lärmschutzwalls im heimischen, landschaftsangepassten Strauchem. In Abschnitten von 8-10m ist ein heimischer, standortgerechter Landschaftsplan anzufertigen.
 - pfg 2: Planungszweck für eine stichwortartige Anpflanzung, zur freien Landschaft frei zu entwickeln im Austausch mit heimischen, standortgerechten Strauchem.
 - Umgestaltung von Flächen für die Erhaltung von heimischen Bäumen und Strauchpflanzungen
 - Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen und Umpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Hochstämmen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Lärmschutzwall
 - geplantes Gebäude
 - Sichtdreieck
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Gemarkungsgrenze
 - vorhandene Flursücksgrenze
 - Flursücknummer
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung
 - vorhandene Gebäude
 - vorhandene Nebengebäude
 - Kanaldeckhöhen über NNH in Metern
 - Ursprüngliche Abgrenzung pfb 1
- Gestaltungsfestsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**
 - 0'-40' Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
 - SD Satteldach

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung:**
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn 2.1 sie mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ vereinbar sind.
 - Als zulässige Grundfläche wird die im zweckmässigen Teil dargestellte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
 - Hauptgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche unter der jeweils im Plan bezeichneten Nutzung zulässig. Die Nutzung „Tennisplätze“ umfasst die Spielplätze sowie die notwendigen Einrichtungen wie Umkleide- und Versammlungsräume. Die Nutzung „Schweißanlage“ umfasst die Einrichtung von 10 Schweißständen mit notwendigen Nebenräumen wie Waffelkämmen und Auswertungen und Aufenthaltsraum. Die Nutzung „Bowling“ umfasst die Einrichtung von 4 Bowlingbahnen mit Bereichen zum Aufenthalt. Die „Gästehaus“ ist in funktionaler Zuordnung zu den o. g. Nutzungen zulässig. Die Netto-Gasträumfläche darf 250 m² nicht überschreiten. Die Nutzung „Sportzentrum“ umfasst Geschäftsräume für den Betrieb, zwei Kurzaräume, eine Freifläche für ein Fitnessstudio sowie die notwendigen Umkleide-, Sanitär- und Lagerbereiche.
 - Bauliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie für die zulässigen Nutzungen notwendig sind.
 - Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen gelten nicht für Sportplätze, Tennisplätze oder sonstige Freisportanlagen unter freiem Himmel.
 - Die Festsetzung einer besonderen Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 4 BauVO. Es werden auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen. Die Vorschriften des § 6 BauO NRW bleibt hiervon unberührt.
 - Eie im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen als Ausgleich für den durch diese und vergangene Planungen verursachten Eingriff in Natur und Landschaft.
 - Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen grundsätzlich ausgeschlossen. Als Ausnahme können Werbeanlagen mit maximal 3 m² Ansichtsfäche zugelassen werden.

- Sonstige Festsetzungen:**
- Die Verkehrsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung dienen der Errichtung und Anlage von Stellplätzen für die Sportanlagen.
 - Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen oder den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Je 5 neue Stellplätze sind ein standortgerechter, hochkröniger Laubbau (z.B. Säuleneiche, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Silberleiche, Traubeneiche) im unmittelbaren Bereich dieser Stellplätze zu pflanzen.
 - Die zu erreichende Höhe des Lärmschutzwalls wird gemessen ab Höhe der angrenzenden fertigen Stellplatzanlage (Verkehrsfäche, besonderer Zweckbestimmung).
 - Der Lärmschutzwall ist flächendeckend mit heimischen Gehölzen (z.B. Hänbuche, Faldoborn, Weißdorn, Sesselsele oder Hainbuche) zu bepflanzen.

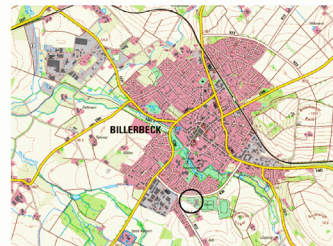
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) – in der zurzeit geltenden Fassung –
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung (BauNV))** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785) – in der zurzeit geltenden Fassung –
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990-PlanZV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) – in der zurzeit geltenden Fassung –
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018- (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) – in der zurzeit geltenden Fassung –
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) – in der zurzeit geltenden Fassung –
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) – in der zurzeit geltenden Fassung –
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) – in der zurzeit geltenden Fassung –
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) – in der zurzeit geltenden Fassung –

Hinweise

- Höhenangaben**
Die im Plan angegebenen Höhen sind in Metern über Normalhöhennull (NNH) anzunehmen.
- Arten- und Baumschutz**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sowie im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind Gehölzmaßnahmen und Bauleitmaßnahmen nicht während der Brüt- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) durchzuführen. Bäume im Bereich der Baumaßnahme sind während der Bauphase mit einer elastisch ausgeklebten Baumschutzgasse zu schützen.
- Archäologie / Denkmalschutz**
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelruhe aber auch Veränderungen und Verläufe in der natürlichen Bodenschichtung, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251 99 811), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungssstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Begang des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sind die sachgerechten Nutzungsbedingungen eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Begang des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu erfüllen sind (§ 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NW).

- Bodenschutz**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die Bauherrin oder der Bauherr sind verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (§ 2 Abs. 21 BodSchG). Soweit sich bei den Erd-/Baubearbeiten Auffälligkeiten (z.B. Geruch usw.) im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch die Bauherrin oder den Bauherrn zu benachrichtigen.
- Kampfmittel**
Weist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdausbau außergewöhnliche Verläufe auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei unverzüglich zu verständigen.



Stadt Billerbeck Bebauungsplan

Sportzentrum Heiker Berg 5. Änderung



Aufgestellt:
Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen
Billerbeck, im Dezember 2023



Rechtskräftig geworden mit Bekanntmachung vom

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: September 2025) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld, _____

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 27.01.2025 während des Aushangs vom 19.01.2025 bis 20.02.2025 (einschließlich).

Billerbeck, _____

Bürgermeister _____
Lenntertz _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____

Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom _____

Billerbeck, _____

Bürgermeister _____
Lenntertz _____

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Heiker Berg“ beschlossen.

Billerbeck, _____

Bürgermeister _____ Schriftführerin _____
Lenntertz _____ Hönig _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Heiker Berg“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Billerbeck vom _____ auf die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen und zwar vom _____ bis zum _____ (einschließlich).

Billerbeck, _____

Bürgermeister _____
Lenntertz _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Heiker Berg“ ist nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung am _____ beschlossen worden.

Billerbeck, _____

Bürgermeisterin _____ Schriftführerin _____
Lenntertz _____ Hönig _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____

Hiermit fertige ich die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Heiker Berg“ aus.

Billerbeck, _____

Bürgermeister _____
Lenntertz _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____

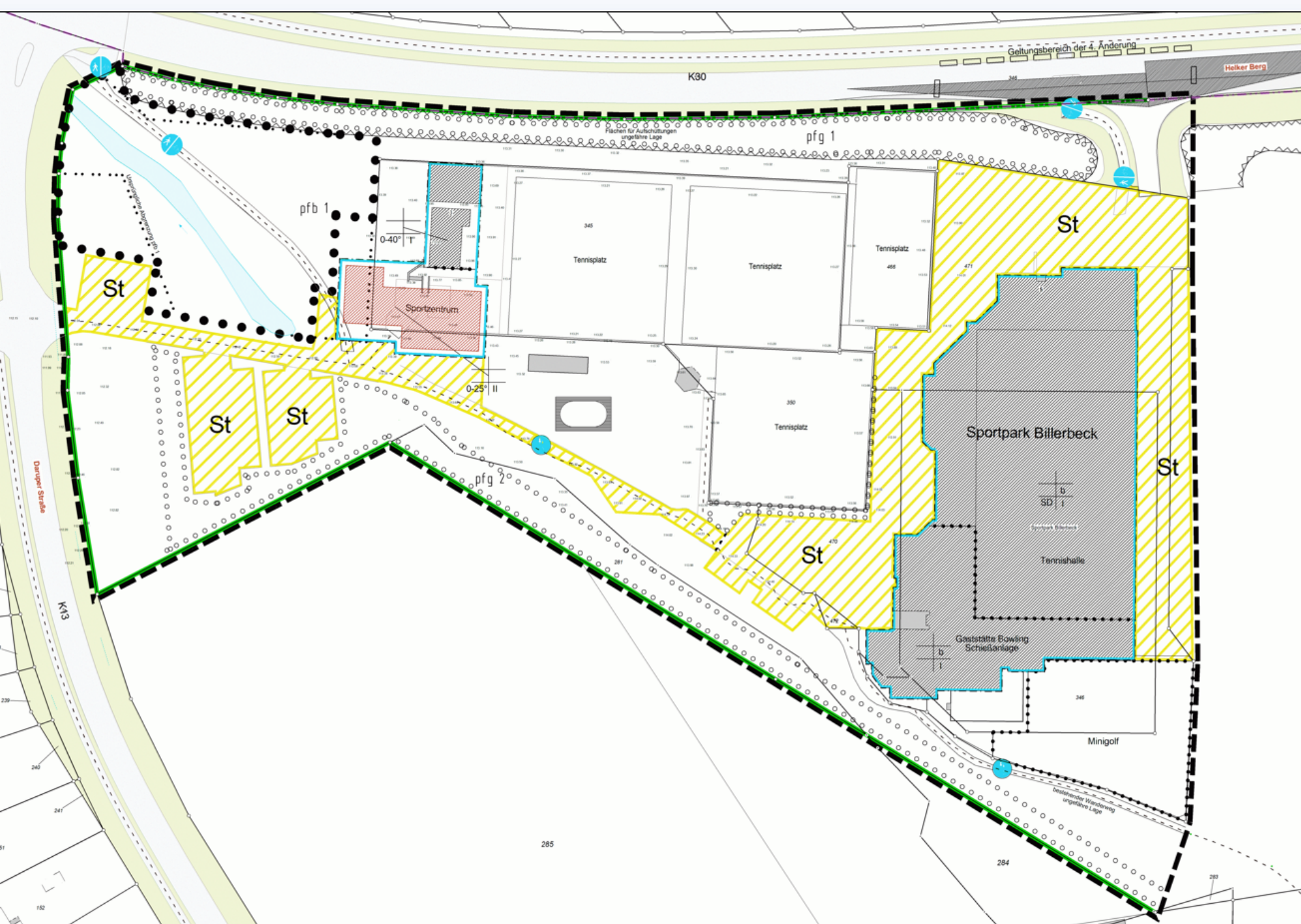
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Heiker Berg“ als Satzung beschlossen worden ist. Auf die Vorschriften der §§ 216 Abs. 1 BauGB, 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie § 7 Abs. 6 Satz 1 GO NW wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Billerbeck, _____

Bürgermeister _____
Lenntertz _____

Hinweis: Amtsblatt der Stadt Billerbeck vom _____





Zeichenerklärung

- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o offene Bauweise
 - b besondere Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsrflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Denker Straße K 13 öffentliche Straßenverkehrsfläche/Kreisstraße
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Verkehrsrfläche besonderer Zweckbestimmung (siehe textliche Festsetzung 2.1)
 - St Stellplatzfläche (siehe textliche Festsetzungen 2.2 und 2.3)
 - Rad- und Fußweg
- Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
 - Sportanlage
 - pfg 1 Pflanzgebot für eine flächenhafte Anpflanzung des Lärmschuttwalles mit heimischen, standortgerechten Sträuchern. In Abständen von 8-10m ist ein heimischer, standortgerechter Laubbäum anzupflanzen.
 - pfg 2 Pflanzgebot für eine flächenhafte Anpflanzung zur freien Landschaft bzw. zu Einzelgebäude im Außenbereich mit heimischen, standortgerechten Sträuchern.
 - pfb 1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von gemischten Baum- und Strauchpflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Lärmschuttwall
 - geplantes Gebäude
 - Sichtdreieck
- Nachrichtliche Übernahme
 - Gemarkungsgrenze
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - Straßenbegleitgrün
 - 644 Flurstücksnummer
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung
 - vorhandene Gebäude
 - vorhandene Nebengebäude
 - + 116.78 Kanaldeckelhöhe über NHN in Metern
 - Ursprüngliche Abgrenzung pfb 1
- Gestaltungsfestsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
 - 0°-40° Dachneigung- als Mindest- und Höchstmaß
 - SD Satteldach

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- 1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn sie mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ vereinbar sind.
- 1.2 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil dargestellte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- 1.3 Hauptgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche unter der jeweils im Plan bezeichneten Nutzung zulässig. Die Nutzung „Tennishalle“ umfasst die Spielfelder sowie die notwendigen Einrichtungen wie Umkleide- und Versammlungsräume. Die Nutzung „Schießanlage“ umfasst die Einrichtung von 10 Schießständen mit notwendigen Nebenräumen wie Waffenkammern und Auswertungs- und Aufenthaltsraum. Die Nutzung „Bowling“ umfasst die Errichtung von 4 Bowlingbahnen mit Bereichen zum Aufenthalt. Die „Gaststätte“ ist in funktionaler Zuordnung zu den o. g. Nutzungen zulässig. Die Netto-Gastraumfläche darf 250 m² nicht überschreiten. Die Nutzung „Sportzentrum“ umfasst Geschäftsräume für den Betreiberverein, zwei Kursräume, eine Freifläche für ein Fitnessstudio sowie die notwendigen Umkleide-, Sanitär- und Lagerbereiche.
- 1.4 Bauliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie für die zulässigen Nutzungen notwendig sind.
- 1.5 Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen gelten nicht für Sportplätze, Tennisplätze oder sonstige Freisportanlagen unter freiem Himmel.
- 1.6 Die Festsetzung einer besonderen Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es werden auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen. Die Vorschrift des § 6 BauO NRW bleibt hiervon unberührt.
- 1.7 Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen als Ausgleich für den durch diese und vergangene Planungen verursachten Eingriff in Natur und Landschaft.
- 1.8 Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen grundsätzlich ausgeschlossen. Als Ausnahme können Werbeanlagen mit maximal 3 m² Ansichtsfläche zugelassen werden.

Sonstige Festsetzungen:

- 2.1 Die Verkehrsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung dienen der Erschließung und Anlegung von Stellplätzen für die Sportanlagen.
- 2.2 Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen oder den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.3 Je 5 neue Stellplätze sind ein standortgerechter, hochkroniger Laubbaum (z.B. Säuleneiche, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Traubeneiche) im unmittelbaren Bereich dieser Stellplätze zu pflanzen.
- 2.4 Die zu erreichende Höhe des Lärmschutzwalls wird gemessen ab Höhe der angrenzenden fertigen Stellplatzanlage (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).
- 2.5 Der Lärmschutzwall ist flächendeckend mit heimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe oder Hartriegel) zu bepflanzen.

Hinweise

- **Höhenangaben**

Die im Plan angegebenen Höhen sind in Metern über Normalhöhennull (NHN) angegeben.

- **Arten- und Baumschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sowie im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG, sind Gehölzentnahmen und Baufeldräumung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) durchzuführen.

Bäume im Bereich der Baumaßnahme sind während der Bauphase mit einer elastisch ausgebildeten Baumschutzschalung zu schützen.

- **Archäologie / Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

- **Bodenschutz**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Die Bauherrin oder der Bauherr sind verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (§ 2 Abs. 2 LBodSchG).

Soweit sich bei den Erd-/ Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch die Bauherrin oder den Bauherrn zu benachrichtigen

- **Kampfmittel**

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei unverzüglich zu verständigen.

Fragen & Anregungen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bei Fragen:

Tobias Mader

02543 – 73 46

mader@billerbeck.de





Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Stadt Billerbeck
Der Bürgermeister
FB Planen und Bauen
Postfach 1 361
48723 Billerbeck

27. Februar 2026
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
54.13.03-234/2026.0054

Auskunft erteilt:
Andrea Sago

Durchwahl:
+49 (0)251 411-5869

Telefax:
+49 (0)251 411-2651

E-Mail:
dez54
@brms.nrw.de

5. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Helker Berg“ hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 04.02.2026 (Tobias Mader)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 04.02.2026 haben Sie um fachliche Stellungnahme zu dem oben angegebenen Verfahren gebeten.

Das Dezernat 54 - Wasserwirtschaft - der Bezirksregierung Münster hat zu dem Verfahren keine Anmerkungen. Bitte beachten Sie jedoch, dass für bestimmte wasserwirtschaftliche Belange (z. B. im Hinblick auf sonstige Gewässer oder Niederschlagswasserbeseitigung) auch eine Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde gegeben sein kann und diese daher stets gesondert zu beteiligen ist.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Rundverfügung vom 23.10.2025. Diese finden Sie auf unserer Homepage unter: https://www.bezreg-muenster.de/system/files/media/document/file/54_rundverfuegung_br_ms_23_10_2025.pdf

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Andrea Sago

Bitte verwenden Sie ausschließlich die Post- und Lieferanschrift:

Bezirksregierung Münster
48128 Münster

Dienstgebäude:
Nevinghoff 22
48147 Münster
Telefon: +49 (0)251 411-0
Poststelle@brms.nrw.de
www.brms.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Vom Hbf Buslinie 17
Haltestelle Bezirksregierung II
(Albrecht-Thaer-Str.) oder Nevinghoff

Mit der DB Richtung
Gronau oder Rheine
bis Haltepunkt „Zentrum Nord“

Datenschutzhinweise:
<https://www.bezreg-muenster.de/datenschutz>





Informationen zum Datenschutz erhalten Sie hier:

<https://www.bezreg-muenster.de/datenschutzhinweise-fuer-das-dezernat-54>

Stadt Billerbeck
Planen und Bauen Herr Mader
Markt 1

48727 Billerbeck

Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift: 48651 Coesfeld
Abteilung: 70-Umwelt
Geschäftszeichen: **2026-0081**
Auskunft: Frau Polte
Raum: Nr. 236, Gebäude I
Telefon-Durchwahl: 02541/18-7341
Telefax: 02541/18-7399
E-Mail: umwelt@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 02.03.2026

Stellungnahme zum Bebauungsplan

Bauvorhaben: 5. Änd. B-Plan Sportzentrum Helker Berg Stadt Billerbeck

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Kreis Coesfeld nimmt zu o.g. Verfahren wie folgt Stellung

70- Umwelt

Aufgabenbereich: Immissionsschutz

Sachbearbeiter/in: Herrn Schlautmann
Tel.: 02541/18-7140
E-Mail: jan.schlautmann@kreis-coesfeld.de

UIMS Stellungnahme

Die Stadt Billerbeck möchte die mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „ Sportzentrum Helker Berg“ die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung eines Sportzentrums mit Geschäftsräumen, Fitnessstudio, Kursräumen und Umkleiden, sowie neue Parkplätze schaffen. Ein Schallgutachten auf Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18.BimSchV wurde beauftragt. Der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass das Schallgutachten zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht fertig gestellt war.

Konten der Kreiskasse Coesfeld

Sparkasse Westmünsterland IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70
VR-Bank Westmünsterland eG IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00

Sie erreichen uns ...

Mo - Do 8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Fr 8.30 - 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache

Aus den Belangen des Immissionsschutzes kann folglich noch keine Stellungnahme abgegeben werden.

Es wird darum gebeten, das Schallgutachten bei der Offenlage nach § 3 Abs.2 und 4 Abs.2 mit einzureichen. Andernfalls ist eine abschließende Stellungnahme nicht möglich.

Aufgabenbereich: Untere Naturschutzbehörde
Sachbearbeiter/in: Herr Schrameyer,
Tel.: 02541/18-7225
E-Mail: marc.schrameyer@kreis-coesfeld.de

Mit der 5.Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Helker Berg“ entsteht ein Biotopwertdefizit von 2.216 Biotopwertpunkten (berechnet nach dem Biotopwertverfahren Kreis Coesfeld, 2006), welches über das Ökokonto der Stadt Billerbeck ausgeglichen werden soll. Dem Vorgehen wird zugestimmt. Der Eingriff wird dem Ökokonto Berkelquelle (70.2.12.2-BI-06) zugeordnet. Damit sind die Anforderungen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen durch die Bauleitplanung erfüllt.

36- Straßenverkehr

gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Helker Berg“ Stadt Billerbeck bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

63 – BSD

Der von Ihnen zur Prüfung vorgelegten Bauleitplanung „5. Änderung des Bebauungsplanes Sportzentrum Helker Berg, Stadt Billerbeck“ wird aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt.

53 – Gesundheitsamt

Die Planunterlagen haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 vorgelegen und wurden hinsichtlich gesundheitlicher Belange geprüft.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Schaffung zusätzlicher Verkehrsfläche östlich und westlich für Stellplätze, die Ermöglichung eines zusätzlichen Tennisplatzes und Errichtung eines Sportzentrums mit Geschäfts- und Kursräumen, Fitnessstudio und zugehörigen Umkleide- und Sanitärbereichen.

Nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Seitens des Gesundheitsamtes bestehen gegen die geplante des Bebauungsplanes keine Einwände.

63 – Bauen und Wohnen

Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der 5. Änderung des o.a. Bebauungsplanes keine Bedenken.

66 – Straßenbau und – Unterhaltung

der westliche Bereich des o.a. Bebauungsplanes ist über die K 13 AN 17.1 erschlossen. Da in diesem Bereich nur eine kleine Stellplatzanlage geplant ist, gehen wir davon aus, dass es aus verkehrstechnischer Sicht keine Probleme bei der vorhandenen Ein- und Ausfahrt gibt, die eine Linksabbiegespur auf der K 13 nötig machen würden.

Der östliche Bereich des B-Planes wird über die nördlich gelegene K 30 erschlossen. Die Anzahl der zusätzlichen Stellplätze ist leider nicht angegeben. Wir gehen von ca. 30-35 zusätzlichen Stellplätzen, entsprechen den dafür vorgesehenen Flächen aus. Dies sollte auch aufgrund der bereits vorhandenen Linksabbiegespur auf der K 30 bei der Zu- und Ausfahrt zu keinen verkehrstechnischen Problemen führen.

Soweit diese Aufteilung der Stellplätze in einen westlichen und einen östlichen Bereich bestehen bleibt, hat die Abteilung 66 keine Bedenken gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Helker Berg“.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Polte