

# Amtsblatt der Stadt Warstein

Amtliches Veröffentlichungsorgan der Stadt Warstein

---

51. Jahrgang

8. Mai 2025

Nr. 8

---

<u>Ifd. Nr.:</u>	<u>Inhaltsübersicht:</u>	<u>Seite:</u>
1	<b>Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan „Stadtzentrum 10, 2. Änderung (www - waester wohnen warstein)“, Ortschaft Warstein <u>hier:</u> Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 01.04.2025 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist</b>	1
2	<b>Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan „Stadtzentrum 10, 2. Änderung (www - waester wohnen warstein)“, Ortschaft Warstein <u>hier:</u> Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist</b>	4
3	<b>Zwangsversteigerung</b>	8

## Öffentliche Bekanntmachung

**Bebauungsplan „Stadtzentrum 10, 2. Änderung (www - waester wohnen warstein)“, Ortschaft Warstein**

**hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 01.04.2025 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist**

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Warstein ist am 01.04.2025 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 10, 2. Änderung (www - waester wohnen warstein) folgender Beschluss gefasst worden:

„Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 10, 2. Änderung (www-waester wohnen warstein)“, Ortschaft Warstein wird beschlossen. Die genaue Lage ist dem beigefügtem Übersichtsplan zu entnehmen.“

Der qualifizierte Bebauungsplan „Stadtzentrum 10“ soll in einem Teilbereich geändert werden. Der jetzige Bebauungsplan ist nach der Durchführung des vorgeschriebenen Aufstellungsverfahrens durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20.12.2001 in Kraft getreten und durch eine 1. Änderung vom 10.05.2007 ergänzt worden.

Mit dem Projekt „www-waester wohnen warstein“ möchte die Stadt Warstein ein modernes, nachhaltiges und authentisches Wohnquartier schaffen. Am alten Standort der Feuerwehr soll ein Mehrgenerationen-Wohnen und ein Quartierstreff für Menschen mit verschiedenen Lebensstilen entstehen. Der aktuell gültige Bebauungsplan setzt die Fläche, auf der das Projekt realisiert werden soll, als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr, fest. Dies entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten, da das alte Feuerwehrhaus bereits abgerissen ist und die Fläche aktuell brachliegt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gewässer Möhne und Wäster, welches als Managementeinheit Möhne (ME\_RUH\_1800) beschrieben wird. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 10 (www-waester wohnen warstein)“ soll nun das Planungsrecht schaffen, damit das zuvor angesprochene Projekt realisiert werden kann. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird zudem die Änderung der im Geltungsbereich liegenden „Kerngebiete“ zu „Urbanen Gebieten“ angestrebt. Hintergrund ist, dass das Kerngebiet nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen und Entwicklungen innerhalb des Warsteiner Stadtgebietes entspricht. Durch die Änderung hin zu „Urbanen Gebieten“ werden weitere bzw. neue Handlungsspielräume erzielt, gerade in Bezug auf die Wohnnutzung im Erdgeschoss, welche durch die bisher vorliegenden „Kerngebiete“ nahezu ausgeschlossen wurde. Auch die Unterbringung von sozialen Einrichtungen, wie der geplante Quartierstreff, mit Angeboten der VHS wird durch die Änderung zu „Urbanen Gebieten“ erleichtert bzw. ermöglicht, da diese Nutzungen ein wesentlicher Bestandteil für das „Urbane Gebiet“ darstellt und im Kerngebiet nicht zulässig ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 10 (www-waester wohnen warstein)“ sorgt somit dafür, dass die angestrebte Umsetzung des www-Projektes im Rahmen der Regionale 2025 planungsrechtlich möglich ist. Darüber hinaus ist es, durch die Änderung der „Kerngebiete“ zu „Urbanen Gebieten“ möglich, eine bessere und kontrollierte Steuerung der Wohnnutzung im Erdgeschoss innerhalb des Zentrums von Warstein umzusetzen.

**Amtsblatt  
der Stadt Warstein**

---

**51. Jahrgang**

**8. Mai 2025**

**Nr. 8 / S. 2**

---

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist aus der als Bestandteil der Bekanntmachung beigefügten Planunterlage ersichtlich (Anlage 1).

Bekanntmachungsanordnung:

Der Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Warstein vom 01.04.2025 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 10, 2. Änderung (www - waester wohnen warstein) wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

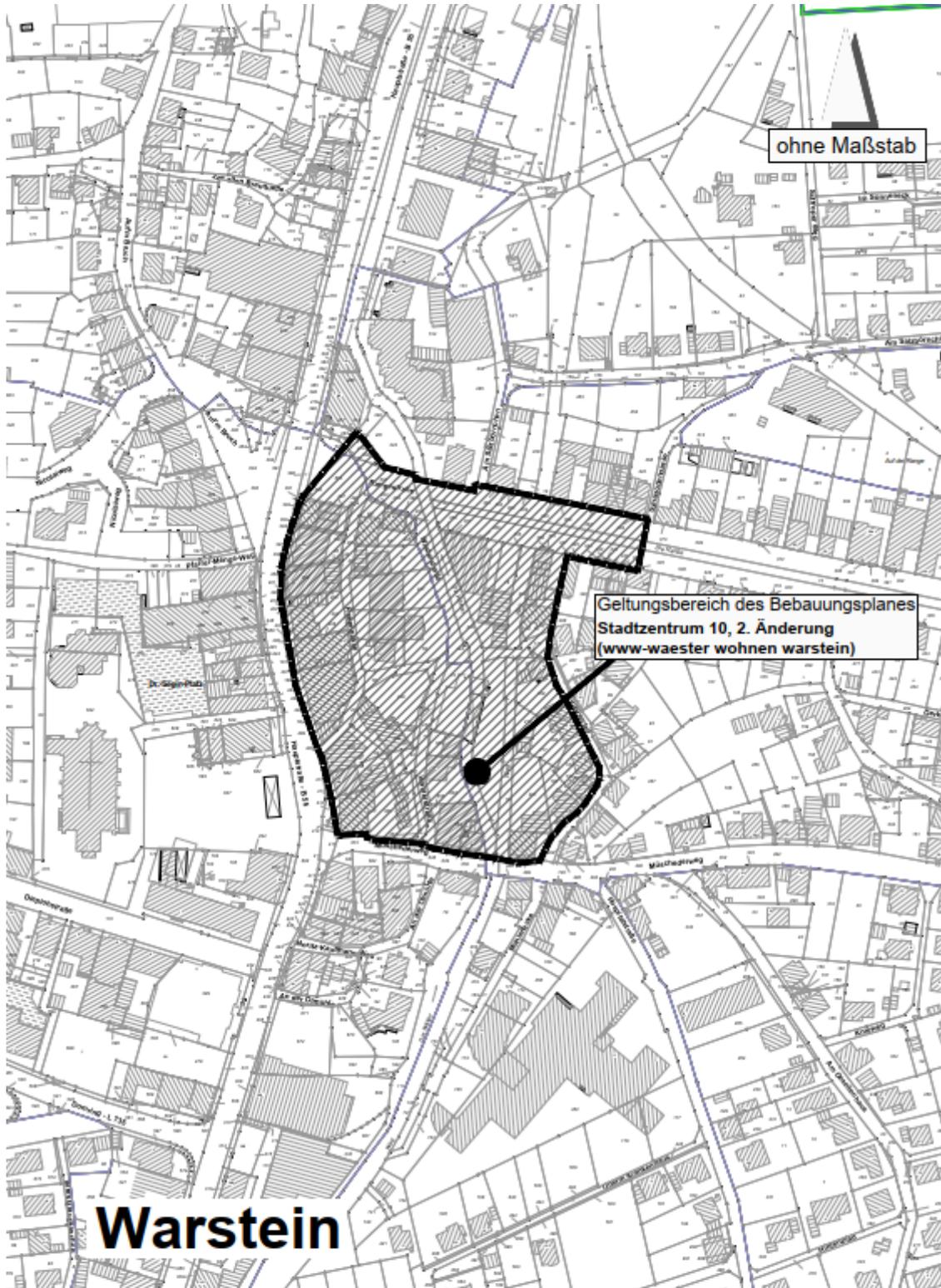
Warstein, den 06.05.2025

gez.

Dr. Schöne  
-Bürgermeister-

Anlage 1

Übersichtsplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 10, 2. Änderung (www - waester wohnen warstein“, Ortschaft Warstein



Stadt Warstein - Ortschaft Warstein

Übersichtsplan zum Bebauungsplan

"Stadtzentrum 10, 2. Änderung (www-waester wohnen warstein)"

ohne Maßstab

## Öffentliche Bekanntmachung

**Bebauungsplan „Stadtzentrum 10, 2. Änderung (www - waester wohnen warstein)“, Ortschaft Warstein**

**hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Warstein hat in seiner Sitzung am 01.04.2025 den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 10, 2. Änderung (www - waester wohnen warstein), mit seiner Begründung angenommen sowie die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vorstehend bekannt gemacht. Der Geltungsbereich ist aus der Planunterlage ersichtlich.

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Der qualifizierte Bebauungsplan „Stadtzentrum 10“ soll in einem Teilbereich geändert werden. Der jetzige Bebauungsplan ist nach der Durchführung des vorgeschriebenen Aufstellungsverfahrens durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20.12.2001 in Kraft getreten und durch eine 1. Änderung vom 10.05.2007 ergänzt worden.

Mit dem Projekt „www-waester wohnen warstein“ möchte die Stadt Warstein ein modernes, nachhaltiges und authentisches Wohnquartier schaffen. Am alten Standort der Feuerwehr soll ein Mehrgenerationen-Wohnen und ein Quartierstreff für Menschen mit verschiedenen Lebensstilen entstehen. Der aktuell gültige Bebauungsplan setzt die Fläche, auf der das Projekt realisiert werden soll, als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr, fest. Dies entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten, da das alte Feuerwehrhaus bereits abgerissen ist und die Fläche aktuell brachliegt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gewässer Möhne und Wäster, welches als Managementeinheit Möhne (ME\_RUH\_1800) beschrieben wird. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 10 (www-waester wohnen warstein)“ soll nun das Planungsrecht schaffen, damit das zuvor angesprochene Projekt realisiert werden kann. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird zudem die Änderung der im Geltungsbereich liegenden „Kerngebiete“ zu „Urbanen Gebieten“ angestrebt. Hintergrund ist, dass das Kerngebiet nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen und Entwicklungen innerhalb des Warsteiner Stadtgebietes entspricht. Durch die Änderung hin zu „Urbanen Gebieten“ werden weitere bzw. neue Handlungsspielräume erzielt, gerade in Bezug auf die Wohnnutzung im Erdgeschoss, welche durch die bisher vorliegenden „Kerngebiete“ nahezu ausgeschlossen wurde. Auch die Unterbringung von sozialen Einrichtungen, wie der geplante Quartierstreff, mit Angeboten der VHS wird durch die Änderung zu „Urbanen Gebieten“ erleichtert bzw. ermöglicht, da diese Nutzungen ein wesentlicher Bestandteil für das „Urbane Gebiet“ darstellt und im Kerngebiet nicht zulässig ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 10 (www-waester wohnen warstein)“ sorgt somit dafür, dass die angestrebte Umsetzung des www-Projektes im Rahmen der Regionale 2025 planungsrechtlich möglich ist. Darüber hinaus ist es, durch die Änderung der „Kerngebiete“ zu „Urbanen Gebieten“ möglich, eine bessere und kontrollierte Steuerung der Wohnnutzung im Erdgeschoss innerhalb des Zentrums von Warstein umzusetzen.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Es gelten die Vorschriften des „vereinfachten Verfahrens“ gem. §13 BauGB. Daher wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Benachrichtigung der Behörden abgesehen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 4 Abs. 2 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung wird im vereinfachten Verfahren abgesehen.

Mit dieser Bekanntmachung erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 10, 2. Änderung (www – waester wohnen warstein), sowie der Entwurf der Begründung, werden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**19.05.2025 bis 20.06.2025 (einschließlich)**

im Internet veröffentlicht.

Der Inhalt der Bekanntmachung und die vorgenannten Unterlagen sind über das Beteiligungsportal NRW <https://beteiligung.nrw.de/portal/warstein/startseite> abrufbar.

Darüber hinaus findet im gleichen Zeitraum eine öffentliche Auslegung bei der

**Stadt Warstein  
Sachgebiet Stadtentwicklung  
im Erdgeschoss des Technisches Rathaus im Flur gegenüber den Räumen P 111-113,  
Schulstraße 7, 59581 Warstein**

statt.

Die Auslegung erfolgt

montags, dienstags, donnerstags und freitags zwischen 8.30 Uhr und 12.30 Uhr,  
(mittwochs geschlossen),  
dienstags zusätzlich zwischen 14.00 Uhr und 16.00 Uhr und  
donnerstags zusätzlich zwischen 14.00 Uhr und 17.00 Uhr.

Im v. g. Zeitraum besteht Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und die Planunterlagen einzusehen.

Dabei besteht die Gelegenheit, Anregungen und Stellungnahmen u.a. elektronisch (bauleitplanung@warstein.de), schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen.

Der Ort der Auslegung ist nicht barrierefrei. Personen, welche aufgrund einer Einschränkung den o. g. Ort der öffentlichen Auslegung nicht erreichen können, werden gebeten, unter der Telefonnummer 02902 / 81-336 einen Termin zur Einsichtnahme und möglicher Abgabe einer Stellungnahme im leicht zugänglichen Raum Nr. 29 des Rathauses der Stadt Warstein, Diepholstraße 1, 59581 Warstein zu vereinbaren.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

**Amtsblatt  
der Stadt Warstein**

---

**51. Jahrgang**

**8. Mai 2025**

**Nr. 8 / S. 6**

---

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der Auslegung durchgeführt.

Darüber hinaus veranstaltet die Stadt Warstein eine Bürgerversammlung als zusätzliche Informationsveranstaltung, auf welcher das Verfahren vorgestellt wird. Die Versammlung findet am

**15.05.2025, 19.00 Uhr im Bürgersaal der Stadt Warstein, Diephlohstraße 1,  
59581 Warstein**

statt.

Warstein, den 06.05.2025

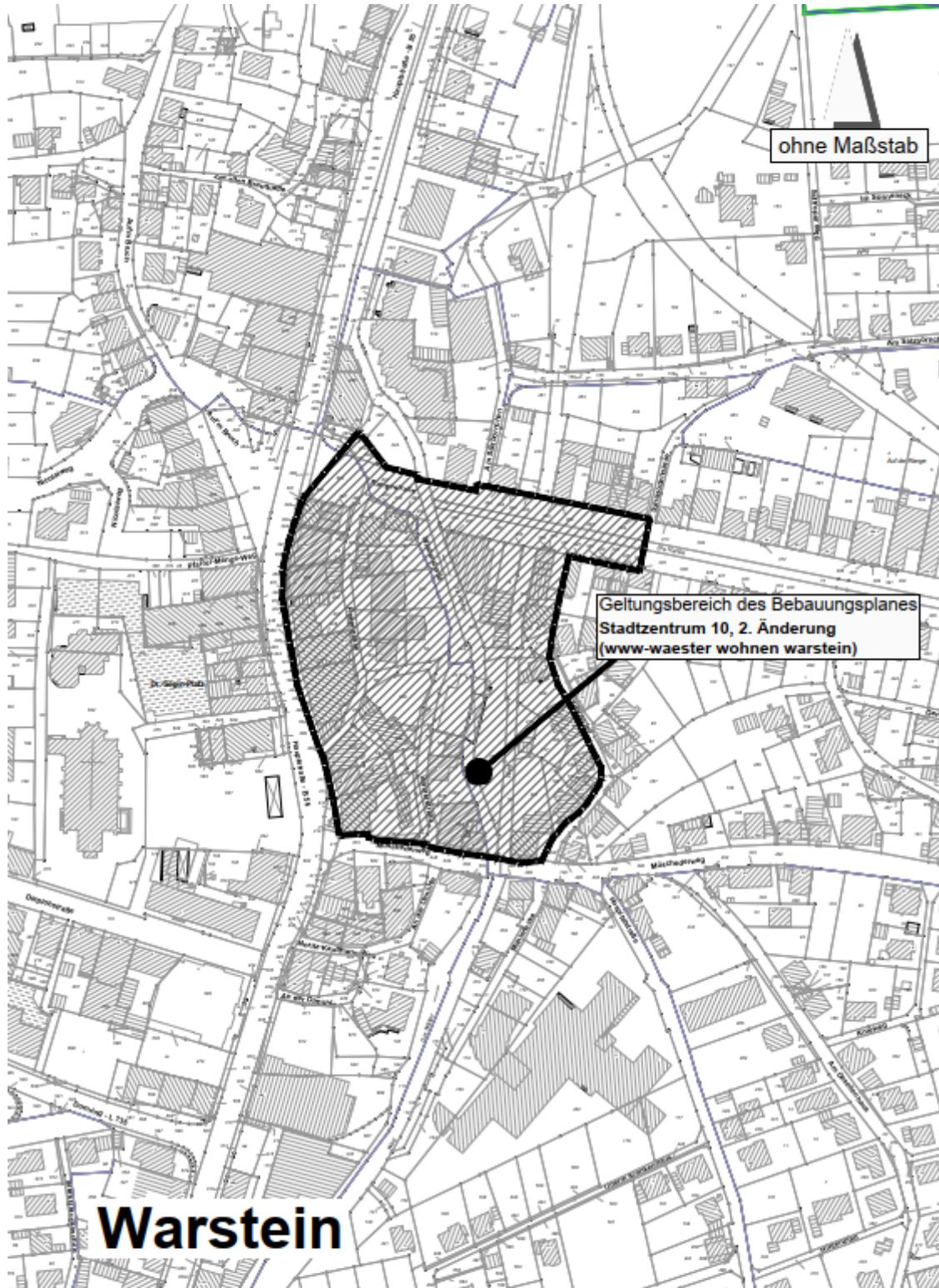
gez.

Dr. Schöne  
-Bürgermeister-

Anlage

Übersichtsplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 10, 2. Änderung (www - waester wohnen warstein“, Ortschaft Warstein

Übersichtsplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 10, 2. Änderung (www - waester wohnen warstein“, Ortschaft Warstein



Stadt Warstein - Ortschaft Warstein

Übersichtsplan zum Bebauungsplan  
"Stadtzentrum 10, 2. Änderung (www-waester wohnen warstein)"

ohne Maßstab

Beglaubigte Abschrift

7 K 6/24



**Amtsgericht Warstein**

**Beschluss**

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Freitag, 13.06.2025, 10:00 Uhr,**  
**Erdgeschoss, Sitzungssaal 6, Bergenthalstr. 11, 59581 Warstein**

folgender Grundbesitz:

**Grundbuch von Hirschberg, Blatt 1250,**

**BV lfd. Nr. 1**

Gemarkung Hirschberg, Flur 14, Flurstück 705, Gebäude- und Freifläche,  
Springwiese, Größe: 547 m<sup>2</sup>

versteigert werden.

Beschreibung: 1 1/2 - geschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus  
(Fertighaus), Baujahr 2022, Wohnfläche etwa 149 qm

Lage: 59581 Warstein, Ortsteil Hirschberg, Springwiese 18

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 30.09.2024  
eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74a Abs. 5 ZVG auf

365.000,00 €

festgesetzt.

Ist ein Recht in dem Grundbuch nicht vermerkt oder wird ein Recht später als der  
Versteigerungsvermerk eingetragen, so muss der Berechtigte dieses Recht  
spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten  
anmelden. Er muss das Recht glaubhaft machen, wenn der Gläubiger widerspricht.

Das Recht wird sonst bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt  
und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses dem Anspruch des Gläubigers und  
den übrigen Rechten nachgesetzt. Soweit die Anmeldung oder die erforderliche  
Glaubhaftmachung eines Rechts unterbleibt oder erst nach dem Verteilungstermin  
erfolgt, bleibt der Anspruch aus diesem Recht gänzlich unberücksichtigt.

Es ist zweckmäßig, schon zwei Wochen vor dem Termin eine genaue Berechnung  
des Anspruchs, getrennt nach Hauptbetrag, Zinsen und Kosten der Kündigung und  
der die Befriedigung aus dem Versteigerungsgegenstand bezweckenden  
Rechtsverfolgung, einzureichen und den beanspruchten Rang mitzuteilen. Der  
Berechtigte kann die Erklärung auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle abgeben.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des Versteigerungsgegenstandes oder des  
nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, die  
Aufhebung oder einseitige Einstellung des Verfahrens zu bewirken, bevor das  
Gericht den Zuschlag erteilt. Geschieht dies nicht, tritt für das Recht der  
Versteigerungserlöses an die Stelle des versteigerten Gegenstandes.

Warstein, 16.04.2025  
Amtsgericht

Limmenbrügger  
Rechtspflegerin

Beglaubigt  
Urkundsbeamter/fin der Geschäftsstelle  
Amtsgericht Warstein

