

Amtsblatt der Stadt Warstein

Amtliches Veröffentlichungsorgan der Stadt Warstein

52. Jahrgang

23. April 2026

Nr. 5

<u>lfd. Nr.:</u>	<u>Inhaltsübersicht:</u>	<u>Seite:</u>
1	Öffentliche Bekanntmachung Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Warstein Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	1
2	Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan „Stadtzentrum 12“ Ortschaft Warstein Hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 21.04.2026 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist	3
3	Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan „Stadtzentrum 12“, Ortschaft Warstein Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist	7
4	Öffentliche Bekanntmachung 74. Änderung des Flächennutzungsplanes- Neuausweisung und Rücknahme von Wohnbauflächen in der Stadt Warstein (Baugebiet Überm Schoren) Hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 21.04.2026 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist	11
5	Öffentliche Bekanntmachung 74. Änderung des Flächennutzungsplanes – Neuausweisung und Rücknahme von Wohnbauflächen in der Stadt Warstein (Baugebiet Überm Schoren) Hier: Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist	17

**Amtsblatt
der Stadt Warstein**

47. Jahrgang

23. April 2021

Nr. 5

- | | | |
|----------|--|-----------|
| 6 | Öffentliche Bekanntmachung
Öffentliche Bekanntmachung der zur Aufbereitung des Trinkwassers
verwendeten Zusatzstoffe und des Härtebereiches des Trinkwassers für
den Versorgungsbereich der Stadtwerke Warstein | 23 |
| 7 | Zwangsversteigerung | 24 |

Öffentliche Bekanntmachung

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Warstein

Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Warstein hat in seiner Sitzung am 11.06.2024 den Vorentwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit seinen Anlagen beschlossen. Gleichzeitig wurde der Bürgermeister beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die berührten Träger öffentlicher Belange von der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu unterrichten und diesen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Das Beteiligungsverfahren soll sich dabei an der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB orientieren.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes soll als Grundlage für die künftige Bauleitplanung dienen und aktuelle Planungen berücksichtigen und fokussiert sich aufgrund der aktuellen Entwicklungen in erster Linie auf den Ortsteil Warstein. Dabei sind – auch mit Blick auf die Anforderungen des Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW und europarechtlicher Vorgaben – zunächst die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen zu untersuchen, die vorhandenen Standorte auf ihre Zukunftsfähigkeit hin zu bewerten und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels nach Branchen und Standortlagen zu treffen.

Der vorliegende Bericht umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung
- Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Warstein
- Analyse der gegenwärtigen Nachfragesituation
- Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes sowie zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet
- Städtebauliche Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung in Warstein
Fortschreibung der Warsteiner Sortimentsliste
- Überprüfung und Anpassung der Zentren- und Standortstruktur
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs nach funktionalen und städtebaulichen Kriterien
- Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung unter Berücksichtigung der regionalplanerischen und landesplanerischen Entwicklungsziele sowie der Rechtsprechung (v. a. EuGH)
- Bewertung der vorliegenden Planungen und Empfehlungen zur Ausgestaltung des Einzelhandels auf dem Risse-Gelände

Mit dieser Bekanntmachung erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Der zugrundeliegende Vorentwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, die Sortimentsliste, sowie der geänderte Geltungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrum Warstein wird

in der Zeit vom

04.05.2026 bis 05.06.2026 (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. 39 des Rathauses der Stadt Warstein, Diephlohstraße 1, 59581 Warstein zu vereinbaren.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt nicht von Bedeutung ist.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird gleichzeitig mit der Auslegung durchgeführt.

Warstein, den 21.04.2026

gez. Spinnrath

Spinnrath
-Bürgermeister-

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Stadtzentrum 12“ Ortschaft Warstein

Hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 21.04.2026 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Warstein vom 21.04.2026 wurde zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 12“, Ortschaft Warstein folgender Beschluss gefasst:

„Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 12“, Ortschaft Warstein wird beschlossen. Die genaue Lage ist dem beigefügtem Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

Dem dieser Vorlage zugrundeliegende Entwurf des Bebauungsplanes sowie dem Entwurf der Begründung wird zugestimmt.“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der einfache Bebauungsplan „Stadtzentrum 2-6“ wurde am 07.04.2025 durch den Rat der Stadt Warstein aufgehoben. Ein Teilbereich des ehemaligen Geltungsbereiches wird aktuell durch keinen weiteren Bebauungsplan abgedeckt. Aus diesem Grund wird für den Teilbereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, um die nachfolgend beschriebene Zielsetzung für den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Warstein zu erreichen.

Im Stadtgebiet Warstein wurden auf Basis des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes in den Ortschaften Belecke und Warstein zentrale Versorgungsbereiche festgesetzt. Die zentralen Versorgungsbereiche sind durch verschiedene Bebauungspläne planungsrechtlich abgesichert und sind überwiegend als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnungen sind nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen zugelassen werden. Die rechtskräftigen Bebauungspläne in den Ortschaften Belecke und Warstein konkretisieren, dass sonstiges Wohnen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig ist. Um den Leerstand in den zentralen Versorgungsbereichen u.a. entgegenzuwirken zu können, ist es beabsichtigt an geeigneten Stellen der zentralen Versorgungsbereiche das Wohnen im Erdgeschoss planungsrechtlich zu ermöglichen, um somit eine weitere Nutzungsart zu ermöglichen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2017 wurde erstmals die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (§ 6a BauNVO) eingeführt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind u.a. Wohngebäude. Für Urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist.

Da das Urbane Gebiet für beide zentrale Versorgungsbereiche die sinnvollere Gebietskategorie darstellt, ist beabsichtigt, die Festsetzung „Kerngebiete (MK)“ durch eine Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes in „Urbanes Gebiet (MU)“ zu ändern. Ohne eine weitere Regelung ist somit das Wohnen im zentralen Versorgungsbereichen allgemein zulässig. Für Bereiche mit wichtiger

Versorgungsfunktion soll dann jedoch auf Basis des Gesamtkonzeptes die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen werden.

Auf Grundlage des zuvor erarbeiteten städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich in Warstein wird das Plangebiet überwiegend als Urbanes Gebiet (MU) ohne eine Regulierung für das Wohnen im Erdgeschoss festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist ein Teilbereich im Westen des Plangebietes, der entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Für diesen Bereich orientiert sich die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) an den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zudem wird die im Bestand vorherrschende offene Bauweise planungsrechtlich gesichert. Das Urbane Gebiet wird in insgesamt fünf Baufelder (MU1 bis MU5) untergliedert, die sich hinsichtlich ihrer Festsetzungen, wie zum Beispiel der Bauweise oder Grundflächenzahl differenzieren. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich überwiegend am vorhandenen Gebäudebestand und sichern insbesondere entlang der Hauptstraße eine klare räumliche Struktur und Bauflucht. In den übrigen Bereichen werden die Baugrenzen bewusst großzügiger gefasst, um zukünftigen Bauvorhaben einen angemessenen planerischen Spielraum zu ermöglichen.

Somit wird das Gesamtkonzept durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 12“ vorangebracht und die angesprochene Zielsetzung für einen Teilbereich des Gesamtkonzeptes Warstein erreicht.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden. Ebenfalls wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB benannten Schutzgüter.

Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wird von folgenden Verfahrensschritten abgesehen:

- Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB
- Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB.

Auf Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplanes erfolgt als nächster Schritt die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung gem. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB. Nach Satzungsbeschluss ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen.

Bekanntmachungsanordnung:

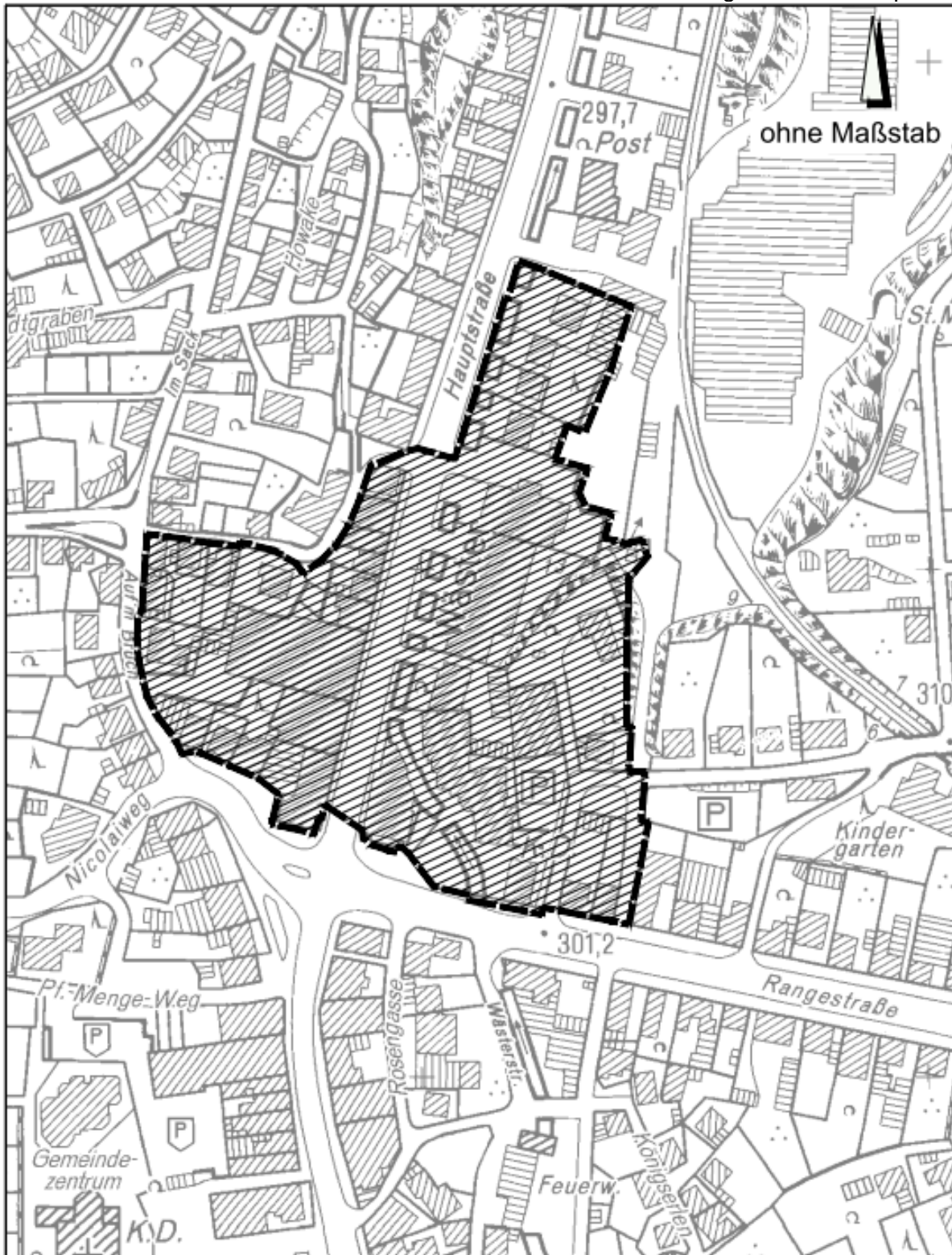
Der Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Warstein vom 21.04.2026 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 12“, Ortschaft Warstein wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Warstein, den 22.04.2026

gez. Spinnrath

Spinnrath
-Bürgermeister-

Anlage 1: Übersichtsplan



Stadt Warstein - Ortschaft Warstein

Übersichtsplan zur Stadtzentrum 12

ohne Maßstab

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Stadtzentrum 12“, Ortschaft Warstein

Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Warstein hat in seiner Sitzung am 21.04.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 12“, Ortschaft Warstein mit seinen Anlagen beschlossen.

Gleichzeitig wurde der Bürgermeister beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Veröffentlichung im Internet und durch Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der einfache Bebauungsplan „Stadtzentrum 2-6“ wurde am 07.04.2025 durch den Rat der Stadt Warstein aufgehoben. Ein Teilbereich des ehemaligen Geltungsbereiches wird aktuell durch keinen weiteren Bebauungsplan abgedeckt. Aus diesem Grund wird für den Teilbereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, um die nachfolgend beschriebene Zielsetzung für den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Warstein zu erreichen.

Im Stadtgebiet Warstein wurden auf Basis des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes in den Ortschaften Belecke und Warstein zentrale Versorgungsbereiche festgesetzt. Die zentralen Versorgungsbereiche sind durch verschiedene Bebauungspläne planungsrechtlich abgesichert und sind überwiegend als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnungen sind nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen zugelassen werden. Die rechtskräftigen Bebauungspläne in den Ortschaften Belecke und Warstein konkretisieren, dass sonstiges Wohnen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig ist. Um den Leerstand in den zentralen Versorgungsbereichen u.a. entgegenzuwirken zu können, ist es beabsichtigt an geeigneten Stellen der zentralen Versorgungsbereiche das Wohnen im Erdgeschoss planungsrechtlich zu ermöglichen, um somit eine weitere Nutzungsart zu ermöglichen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2017 wurde erstmals die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (§ 6a BauNVO) eingeführt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind u.a. Wohngebäude. Für Urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist.

Da das Urbane Gebiet für beide zentrale Versorgungsbereiche die sinnvollere Gebietskategorie darstellt, ist beabsichtigt, die Festsetzung „Kerngebiete (MK)“ durch eine Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes in „Urbanes Gebiet (MU)“ zu ändern. Ohne eine weitere Regelung ist somit das Wohnen im zentralen Versorgungsbereichen allgemein zulässig. Für Bereiche mit wichtiger

Versorgungsfunktion soll dann jedoch auf Basis des Gesamtkonzeptes die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen werden.

Auf Grundlage des zuvor erarbeiteten städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den Zentralen Versorgungsbereich in Warstein wird das Plangebiet überwiegend als Urbanes Gebiet (MU) ohne eine Regulierung für das Wohnen im Erdgeschoss festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist ein Teilbereich im Westen des Plangebietes, der entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Für diesen Bereich orientiert sich die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) an den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zudem wird die im Bestand vorherrschende offene Bauweise planungsrechtlich gesichert. Das Urbane Gebiet wird in insgesamt fünf Baufelder (MU1 bis MU5) untergliedert, die sich hinsichtlich ihrer Festsetzungen, wie zum Beispiel der Bauweise oder Grundflächenzahl differenzieren. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich überwiegend am vorhandenen Gebäudebestand und sichern insbesondere entlang der Hauptstraße eine klare räumliche Struktur und Bauflucht. In den übrigen Bereichen werden die Baugrenzen bewusst großzügiger gefasst, um zukünftigen Bauvorhaben einen angemessenen planerischen Spielraum zu ermöglichen.

Somit wird das Gesamtkonzept durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 12“ vorangebracht und die angesprochene Zielsetzung für einen Teilbereich des Gesamtkonzeptes Warstein erreicht.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden. Ebenfalls wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB benannten Schutzgüter.

Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wird von folgenden Verfahrensschritten abgesehen:

- Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB
- Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB.

Mit dieser Bekanntmachung erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs.2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Der zugrundeliegende Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtzentrum 12“, Ortschaft Warstein sowie der Entwurf der Begründung, werden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

04.05.2026 bis 05.06.2026 (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. 39 des Rathauses der Stadt Warstein, Diephlohstraße 1, 59581 Warstein zu vereinbaren.

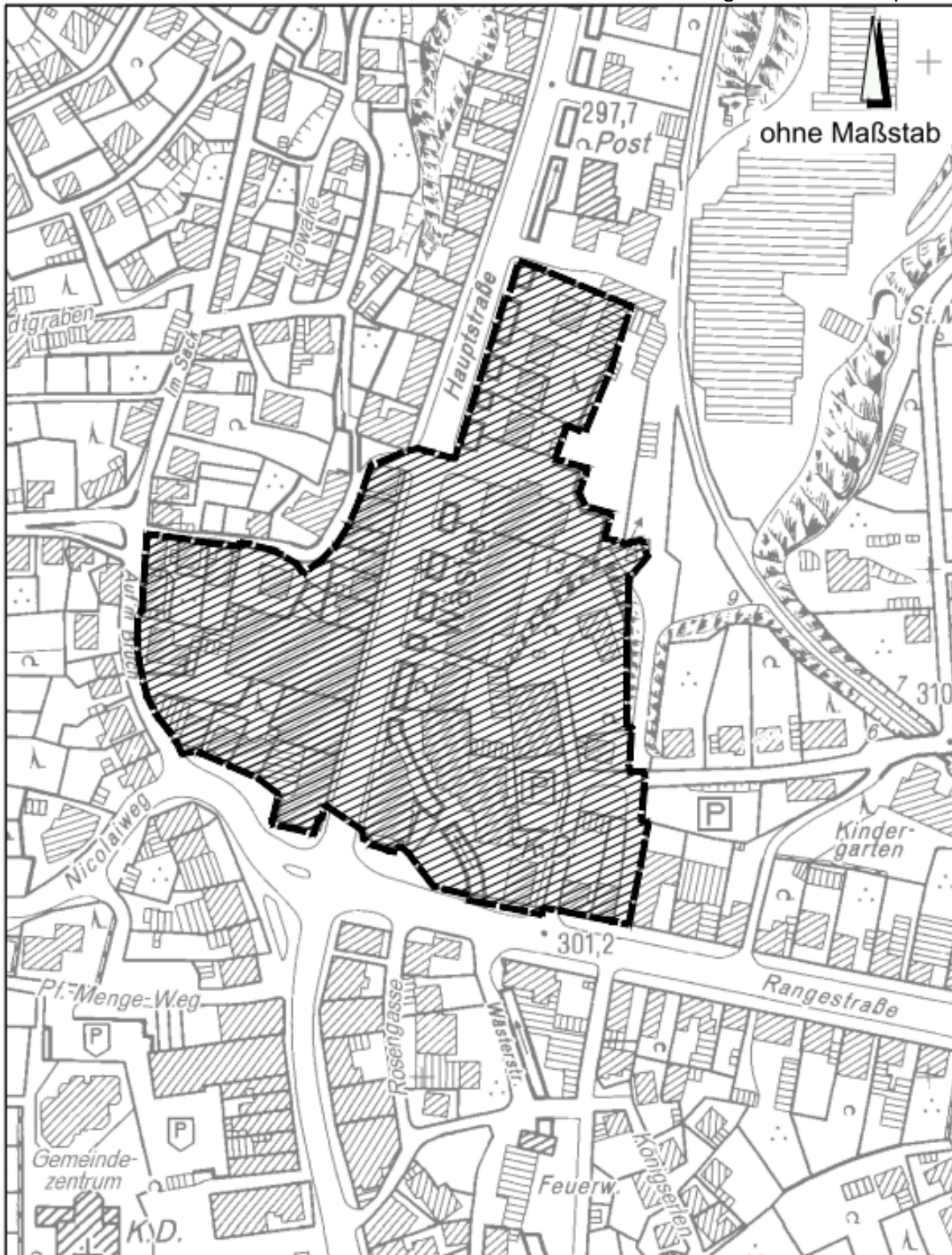
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der Auslegung durchgeführt.

Warstein, den 22.04.2026

gez. Spinnrath

Spinnrath
-Bürgermeister-

Anlage 1: Übersichtsplan



Stadt Warstein - Ortschaft Warstein

Übersichtsplan zur Stadtzentrum 12

ohne Maßstab

Öffentliche Bekanntmachung

**74. Änderung des Flächennutzungsplanes- Neuausweisung und Rücknahme von Wohnbauflächen in der Stadt Warstein (Baugebiet Überm Schoren)
hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 21.04.2026 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist**

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Warstein vom 21.04.2026 wurde zur Aufstellung der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes folgender Beschluss gefasst:

„Die Aufstellung der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes- Neuausweisung und Rücknahme von Wohnbauflächen in der Stadt Warstein (Baugebiet Überm Schoren) wird beschlossen.“

Die genaue Lage des rd. 4,5 ha großen Geltungsbereiches, sowie die Wohnbauflächenrücknahmen der Geltungsbereiche 2-7 sind den Übersichtsplänen zu entnehmen. Die von der Änderung betroffenen Flurstücke können der Flurstückliste entnommen werden.

„Der Vorentwurf zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes – Neuausweisung und Rücknahme von Wohnbauflächen in der Stadt Warstein (Baugebiet Überm Schoren) und der Entwurf der Begründung einschließlich dem Umweltbericht und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden angenommen.“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Warstein beabsichtigt für die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes im Stadtgebiet Warstein einen neuen Bebauungsplan „Überm Schoren“ in der Ortschaft Warstein aufzustellen. Die hohe Nachfrage an Baugrundstücken im Stadtgebiet, insbesondere in der Ortschaft Warstein, erfordern eine bauleitplanerische Steuerung. Die in den vergangenen Jahrzehnten entwickelten Baugebiete in den Ortschaften Warstein, Belecke und Suttrop sind mittlerweile zum größten Teil bebaut und die Stadt verfügt nur noch über einige wenige bebaubare Wohnbaugrundstücke. Gleichzeitig besteht weiterhin ein hoher Bedarf an Baugrundstücken im gesamten Stadtgebiet, welcher in einer seit Mitte 2020 geführten Bewerberliste nachgewiesen werden kann. Daher wurde bereits im Jahr 2020 die interne Projektgruppe „Handlungskonzept Wohnen“ ins Leben gerufen, um eine gesamtäumliche Strategie zur Schaffung von Wohnraum zu erarbeiten. Im Zuge der Prüfung der bedarfsgerechten und freiraumverträglichen Siedungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes wurde in Anbetracht der erheblichen Überhänge an Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan eine geeignete Flächenauswahl zur Reduzierung der Überhänge notwendig. Mit der 74. Änderung des Flächennutzungsplans soll daher neben einer Neuausweisung von ca. 4,5 ha Wohnbaufläche im Bereich „Überm Schoren“ (Geltungsbereich 1) eine Rücknahme von ca. 12,3 ha Wohnbaufläche (Geltungsbereiche 2-7) durchgeführt werden. Für die Rücknahme wurden Flächen in der Ortschaft Warstein und aufgrund des räumlichen Zusammenhangs, in der Ortschaft Suttrop betrachtet. Insgesamt ist somit eine beträchtliche Reduzierung des Überhangs an Wohnbaufläche von 7,8 ha vorgesehen.

Mit der Neuausweisung neuer Baugebiete soll neben der Schaffung von Wohnraum für junge Familie auch die Steigerung der Wohnqualität durch effiziente Energiekonzepte einhergehen. Insbesondere die integrierte Anbindung dieses neuen Baugebietes an Kindergärten, Grund – und Weiterführendeschulen, dem Allwetterbad Warstein, dem Sportplatz Schoren sowie der bestehenden Verkehrswege dient der Stützung der kommunalen Infrastruktur und genießt somit eine hohe Priorität. Dabei wird das neue Baugebiet auch an der bestehenden Netzstruktur des

ÖPNV ausgerichtet. Die Deckung des Bedarfs mit Lebensmitteln für den täglichen Bedarf kann am Combi Markt an der St. Pöler-Straße erreicht werden. Die genannten Infrastruktureinrichtungen können fußläufig erreicht werden.

Die Anfrage zur Anpassung der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 34 Landesplanungsgesetz erfolgte am 02.06.2022.

Mit Schreiben vom 12.07.2022 wurde die Stadt Warstein von der Bezirksregierung aufgefordert insbesondere zu den Zielen 2, 3, 4, 5, 6 und 39 Abs. 1 des Regionalplans Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis Ausführungen zu tätigen. Die genannten Ziele des Regionalplans stehen im Zusammenhang mit den einschlägigen Zielen der Landesentwicklungsplanes NRW. Eine ausführliche Auseinandersetzung zu den o.g. Zielen des Regionalplans ist der Begründung zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Die genaue Lage der Geltungsbereiche der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes kann den Übersichtsplänen entnommen werden. Von der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Grundstücke betroffen:

Geltungsbereich 1

Gemarkung Warstein

Flur 024

Flurstücke 305/150, 153 und teilweise die Flurstücke 152, 156, 259/157 und 260/158

Geltungsbereich 2

Gemarkung Warstein

Flur 023

Flurstücke 212, 222, 968 und teilweise die Flurstücke 219, 967 und 971

Geltungsbereich 3

Gemarkung Warstein

Flur 001

Flurstücke 844, 847 und teilweise das Flurstück 846

Geltungsbereich 4

Gemarkung Warstein

Flur 015

Flurstück 139

Gemarkung Suttrop

Flur 10

Flurstück 125

Gemarkung Suttrop

Flur 011

Flurstücke 165,166

Geltungsbereich 5

Gemarkung Suttrop

Flur 010

teilweise Flurstücke 17,18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 337, 361, 362

Geltungsbereich 6

Gemarkung Suttrop
Flur 008
Flurstücke 117, 119, 185, 186

Geltungsbereich 7

Gemarkung Suttrop
Flur 008
Flurstücke 35, 327, 353, 354, 356, 357, 532, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557

Bekanntmachungsanordnung:

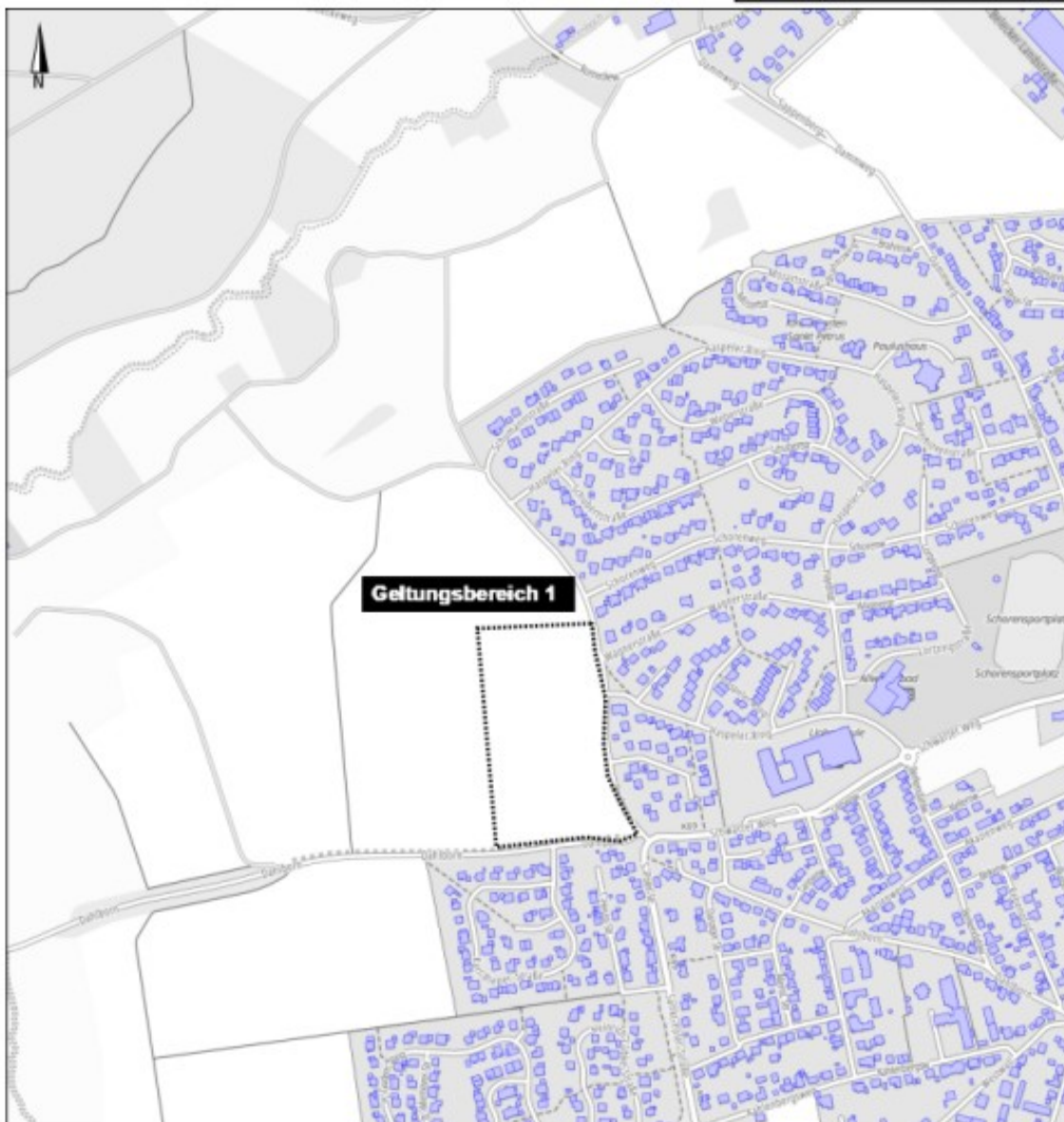
Der Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Warstein vom 21.04.2026 zur Aufstellung der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Warstein, den 22.04.2026

gez. Spinnrath

Spinnrath
-Bürgermeister-

Übersichtsplan Geltungsbereich 1



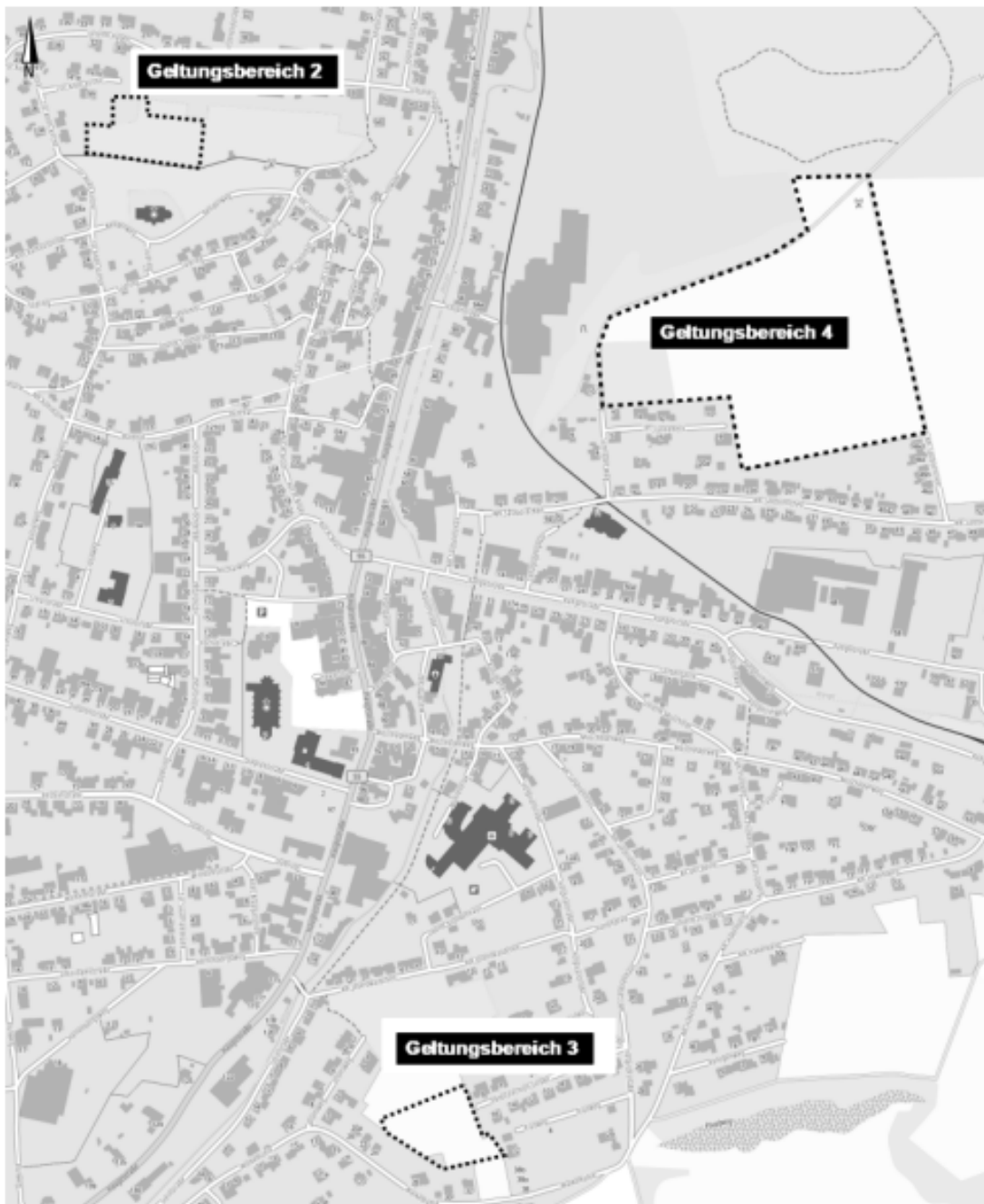
Stadt Warstein

Übersichtsplan zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes (Überm Schoren)

Neuausweisung Wohnbaufläche; Geltungsbereich 1

ohne Maßstab

Übersichtsplan Geltungsbereich 2-4



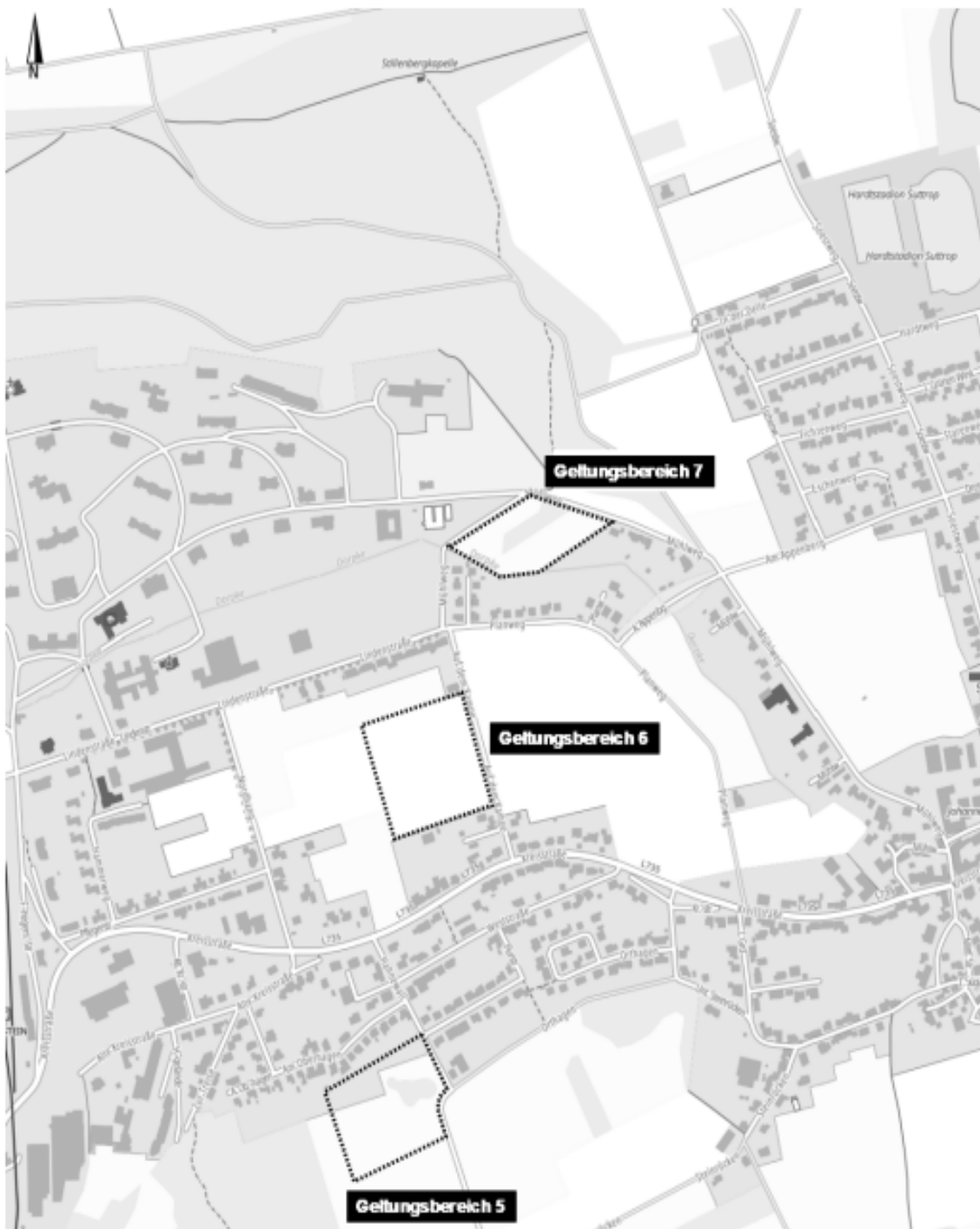
Stadt Warstein

**Übersichtsplan zur 74. Änderung des
Flächennutzungsplanes (Überm Schoren)**

Flächenrücknahmen Geltungsbereich 2 – 4

ohne Maßstab

Übersichtsplan Geltungsbereich 5-7



Stadt Warstein

Übersichtsplan zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes (Überm Schoren)

Flächenrücknahmen Geltungsbereich 5 – 7

ohne Maßstab

Öffentliche Bekanntmachung

74. Änderung des Flächennutzungsplanes – Neuausweisung und Rücknahme von Wohnbauflächen in der Stadt Warstein (Baugebiet Überm Schoren)

Hier: Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Warstein hat in seiner Sitzung am 21.04.2026 die Aufstellung der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes- Neuausweisung und Rücknahme von Wohnbauflächen in der Stadt Warstein (Baugebiet Überm Schoren) mit seinen Anlagen beschlossen.

Gleichzeitig wurde der Bürgermeister beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB vorzunehmen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Warstein beabsichtigt für die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes im Stadtgebiet Warstein einen neuen Bebauungsplan „Überm Schoren“ in der Ortschaft Warstein aufzustellen. Die hohe Nachfrage an Baugrundstücken im Stadtgebiet, insbesondere in der Ortschaft Warstein, erfordern eine bauleitplanerische Steuerung. Die in den vergangenen Jahrzehnten entwickelten Baugebiete in den Ortschaften Warstein, Belecke und Suttrop sind mittlerweile zum größten Teil bebaut und die Stadt verfügt nur noch über einige wenige bebaubare Wohnbaugrundstücke. Gleichzeitig besteht weiterhin ein hoher Bedarf an Baugrundstücken im gesamten Stadtgebiet, welcher in einer seit Mitte 2020 geführten Bewerberliste nachgewiesen werden kann. Daher wurde bereits im Jahr 2020 die interne Projektgruppe „Handlungskonzept Wohnen“ ins Leben gerufen, um eine gesamtäumliche Strategie zur Schaffung von Wohnraum zu erarbeiten. Im Zuge der Prüfung der bedarfsgerechten und freiraumverträglichen Siedungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes wurde in Anbetracht der erheblichen Überhänge an Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan eine geeignete Flächenauswahl zur Reduzierung der Überhänge notwendig. Mit der 74. Änderung des Flächennutzungsplans soll daher neben einer Neuausweisung von ca. 4,5 ha Wohnbaufläche im Bereich „Überm Schoren“ (Geltungsbereich 1) eine Rücknahme von ca. 12,3 ha Wohnbaufläche (Geltungsbereiche 2-7) durchgeführt werden. Für die Rücknahme wurden Flächen in der Ortschaft Warstein und aufgrund des räumlichen Zusammenhang, in der Ortschaft Suttrop betrachtet. Insgesamt ist somit eine beträchtliche Reduzierung des Überhangs an Wohnbaufläche von 7,8 ha vorgesehen.

Mit der Neuausweisung neuer Baugebiete soll neben der Schaffung von Wohnraum für junge Familie auch die Steigerung der Wohnqualität durch effiziente Energiekonzepte einhergehen. Insbesondere die integrierte Anbindung dieses neuen Baugebietes an Kindergärten, Grund – und Weiterführendeschulen, dem Allwetterbad Warstein, dem Sportplatz Schoren sowie der bestehenden Verkehrswege dient der Stützung der kommunalen Infrastruktur und genießt somit eine hohe Priorität. Dabei wird das neue Baugebiet auch an der bestehenden Netzstruktur des ÖPNV ausgerichtet. Die Deckung des Bedarfs mit Lebensmitteln für den täglichen Bedarf kann am Combi Markt an der St. Poler-Straße erreicht werden. Die genannten Infrastruktureinrichtungen können fußläufig erreicht werden.

Die Anfrage zur Anpassung der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 34 Landesplanungsgesetz erfolgte am 02.06.2022. Mit Schreiben vom 12.07.2022 wurde die Stadt Warstein von der Bezirksregierung aufgefordert insbesondere zu den Zielen 2, 3, 4, 5, 6 und 39 Abs. 1 des Regionalplans Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis Ausführungen zu tätigen. Die genannten Ziele des Regionalplans stehen im Zusammenhang mit den einschlägigen Zielen der Landesentwicklungsplanes NRW. Eine ausführliche Auseinandersetzung zu den o.g. Zielen des Regionalplans ist der Begründung zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Die genaue Lage der Geltungsbereiche der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes kann den Übersichtsplänen entnommen werden.

Mit dieser Bekanntmachung erfolgt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Die Vorentwürfe zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes, einschließlich Begründung, Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

04.05.2026 bis 05.06.2026 (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 zur Äußerung und Erörterung der Planung.

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. 39 des Rathauses der Stadt Warstein, Dieplohstraße 1, 59581 Warstein zu vereinbaren.

**Amtsblatt
der Stadt Warstein**

52. Jahrgang

23. April 2026

Nr. 5 / S. 19

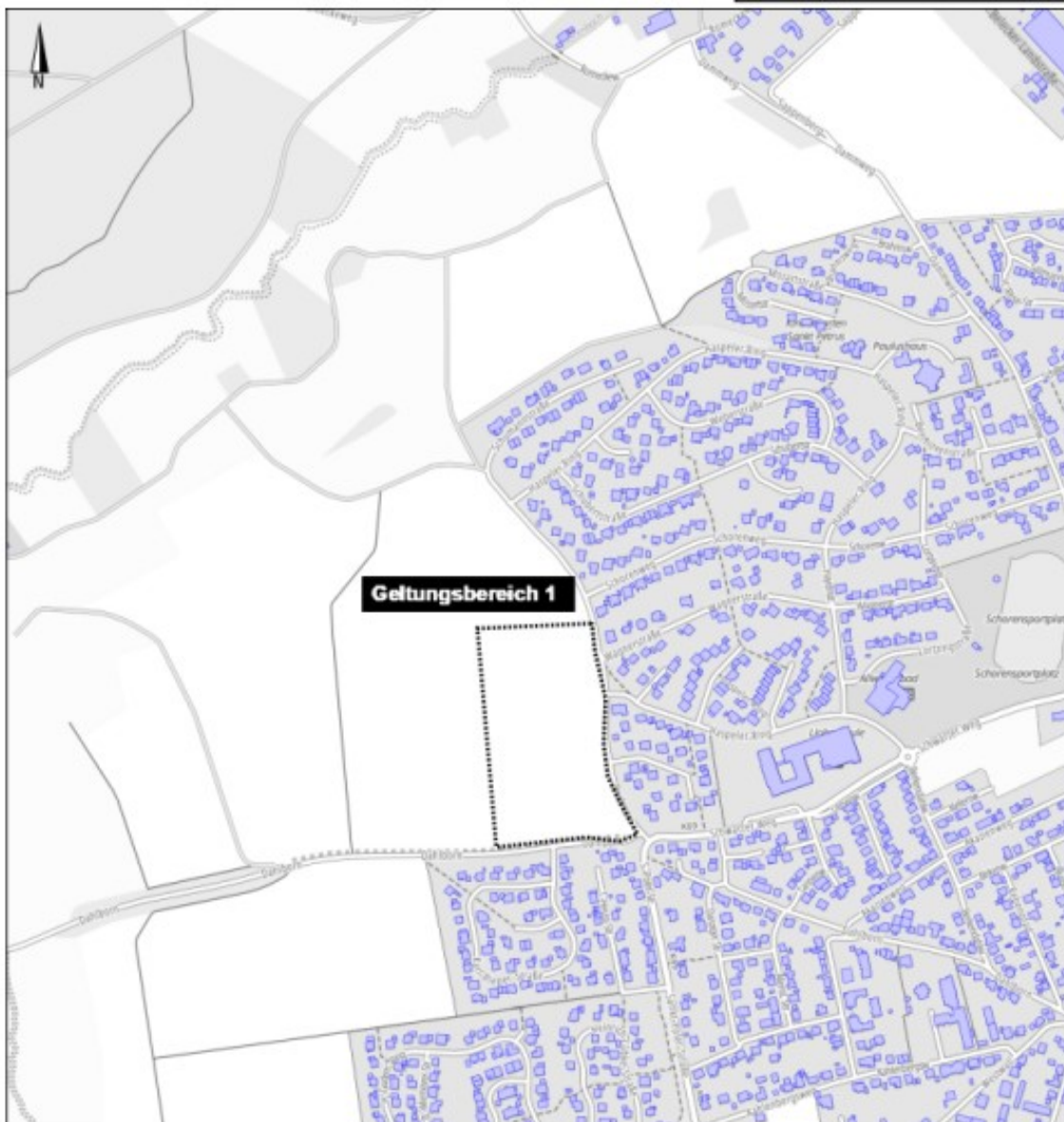
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gleichzeitig mit der Auslegung durchgeführt.

Warstein, den 22.04.2026

gez. Spinnrath

Spinnrath
-Bürgermeister-

Übersichtsplan Geltungsbereich 1



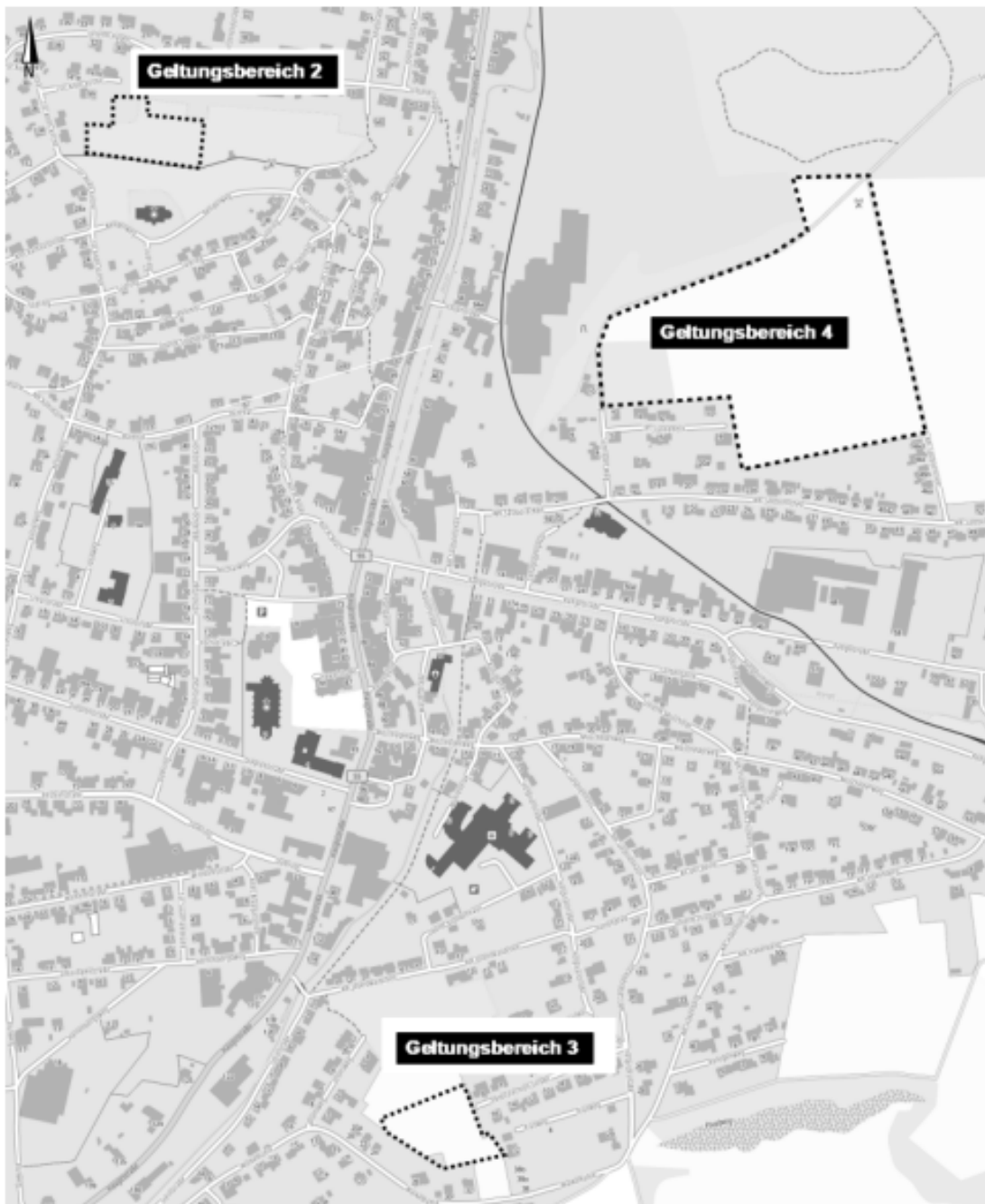
Stadt Warstein

Übersichtsplan zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes (Überm Schoren)

Neuausweisung Wohnbaufläche; Geltungsbereich 1

ohne Maßstab

Übersichtsplan Geltungsbereich 2-4



Stadt Warstein

**Übersichtsplan zur 74. Änderung des
Flächennutzungsplanes (Überm Schoren)**

Flächenrücknahmen Geltungsbereich 2 – 4

ohne Maßstab

Öffentliche Bekanntmachung

Gemäß § 26 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung i.d.F. vom 20. Juni 2023 geben wir die zur Aufbereitung des Trinkwassers verwendeten Zusatzstoffe bekannt:

Ortschaften Allagen, Niederbergheim, Sichtigvor, Mülheim und Waldhausen	-Chlordioxid -Phosphate
Ortschaften Belecke, Warstein, Suttrop und Hirschberg	-Chlorgas

Auf Grund des § 9 des Wasch- und Reinigungsmittelgesetzes vom 29. April 2007 i.d.F. vom 17. Juli 2013 wird der Härtebereich des Trinkwassers für den Versorgungsbereich der Stadtwerke Warstein wie folgt bekannt gegeben:

Das abgegebene Trinkwasser in den Ortschaften liegt in folgenden Härtebereichen:

- **Allagen** Härtebereich **mittel** (2,00 Millimol)
- **Belecke** Härtebereich **hart** (2,76 Millimol)
- **Hirschberg** Härtebereich **hart** (2,76 Millimol)
- **Mülheim** Härtebereich **mittel** (2,00 Millimol)
- **Niederbergheim** Härtebereich **mittel** (2,00 Millimol)
- **Sichtigvor** Härtebereich **mittel** (2,00 Millimol)
- **Suttrop** Härtebereich **hart** (2,76 Millimol)
- **Waldhausen** Härtebereich **mittel** (2,00 Millimol)
- **Warstein** Härtebereich **hart** (2,76 Millimol)

Die Härtebereiche sind wie folgt eingeteilt:

- Härtebereich **weich**: weniger als 1,5 Millimol Calciumcarbonat je Liter
- Härtebereich **mittel**: 1,5 bis 2,5 Millimol Calciumcarbonat je Liter
- Härtebereich **hart**: mehr als 2,5 Millimol Calciumcarbonat je Liter

Warstein, den 15.04.2026

gez. Gödecke

(Gödecke)
Stadtwerke Warstein
Betriebsleiter

Beglaubigte Abschrift



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, 14.04.2026
Amtsgericht

Blanke
Rechtspflegerin

Beglaubigt
Urkundsbeamer/fin der Geschäftsstelle
Amtsgericht Warstein



7 K 6/25

Amtsgericht Warstein

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Freitag, 26.06.2026, 10:00 Uhr

Erdgeschoss, Sitzungssaal 6, Bergenthalstraße 11, 59581 Warstein

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Belecke, Blatt 652,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Belecke, Flur 2, Flurstück 212, Gebäude- und Freifläche, Wohnen,,
Beckerhaan 9, Größe: 919 m²

versteigert werden.

Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten

Lage: Beckerhaan 9, 59581 Warstein-Belecke

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 31.01.2025 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74a Abs. 5 ZVG auf
110.000,00 €

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