

# Bekanntmachung der Stadt Kreuztal

## SATZUNG

der Stadt Kreuztal über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116 „Hagener Straße / Heesstraße“ im Stadtteil Kreuztal vom 18.03.2026:

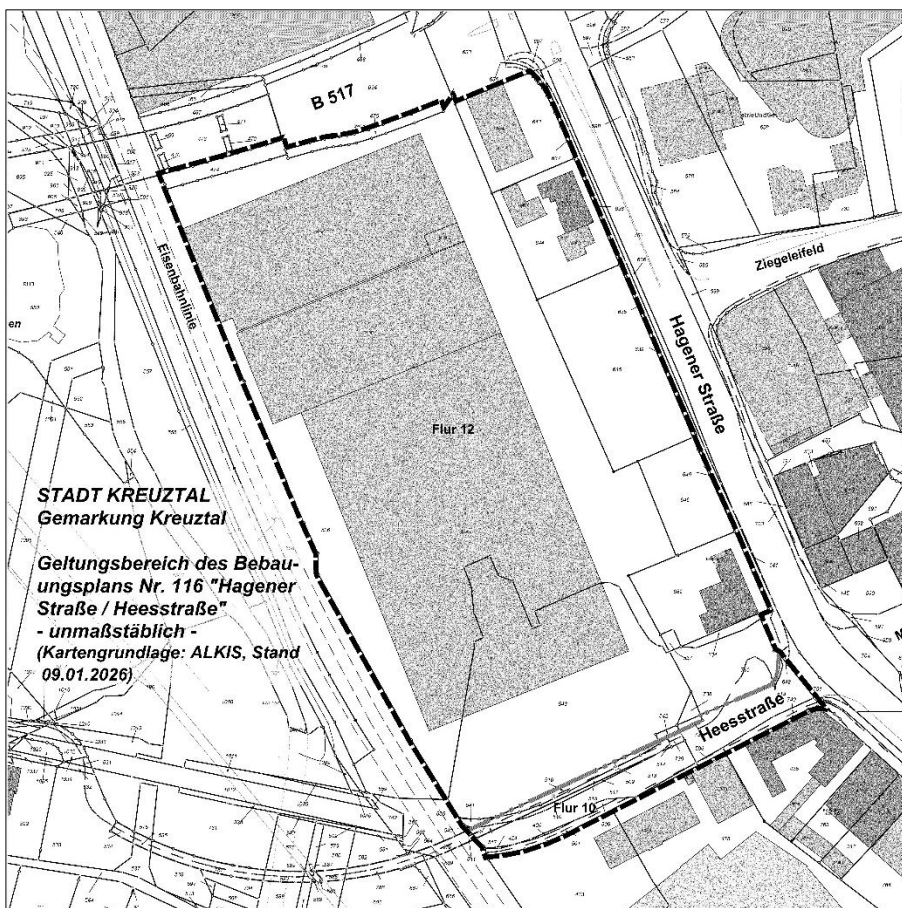
Der Rat der Stadt Kreuztal hat aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW S. 618), in Verbindung mit den §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 seiner Sitzung am 05.03.2026 folgende Satzung beschlossen:

### § 1 Zu sichernde Planung

Der Rat der Stadt Kreuztal hat in seiner Sitzung am 05.03.2026 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet im Stadtteil Kreuztal den Bebauungsplan Nr. 116 „Hagener Straße / Heesstraße“ aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird diese Veränderungssperre erlassen.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Veränderungssperre umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116 „Hagener Straße / Heesstraße“. Dieser liegt in Flur 10 und Flur 12 der Gemarkung Kreuztal und wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die B 517, im Osten durch die Hagener Straße, im Süden durch die südlichen Grenzen der Heesstraße nahe der Fuß- und Radwegebrücke in Richtung Fellinghausen, im Westen durch die Bahnlinie Hagen-Siegen. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gemäß des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan werden in der nachfolgenden Karte dargestellt:



### **§ 3** **Rechtswirkung der Veränderungssperre**

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
  1. Vorhaben i. S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind: Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
  2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme gem. § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

### **§ 4** **Inkrafttreten und Geltungsdauer der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren.

### **Bekanntmachungsanordnung**

Die Bekanntmachung der vorstehenden Veränderungssperrensatzung wird hiermit gem. § 16 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) angeordnet.

### **Hinweise**

Die Satzung wird von jetzt an im Rathaus der Stadt Kreuztal, Siegener Straße 5, 57223 Kreuztal, in Zimmer 205 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Öffnungszeiten lauten: Montag bis Mittwoch von 08:30 bis 12:00 Uhr und von 13:30 bis 15:45 Uhr, Donnerstag von 08:30 bis 12:00 Uhr und von 13:30 bis 17:00 Uhr sowie Freitag von 08:30 bis 13:00 Uhr.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB kann die Zweijahresfrist um ein Jahr verlängert werden. Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB kann sie bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängert werden, wenn besondere Umstände es erfordern.

Es wird zusätzlich auf folgendes hingewiesen:

1. Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) kann gem. § 7 Abs. 6 GO NRW nach Ablauf eines Jahres seit Veröffentlichung dieser Bekanntmachung nicht mehr gegen diese Satzung geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
  - b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
  - c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet, oder
  - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.
2. Dauert die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB hinaus, ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils des BauGB sowie § 121 BauGB gelten entsprechend; dabei ist der Grundstückswert zugrunde zu legen, der nach den Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Dritten Teils des BauGB zu entschädigen wäre (§ 18 Abs. 1 BauGB). Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die vorstehend bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Für den Bescheid über die Festsetzung der Entschädigung gilt § 122 BauGB entsprechend (§ 18 (2) BauGB). Auf das Erlöschen des Entschädigungsanspruches findet § 44 (4) BauGB mit der Maßgabe Anwendung, dass bei einer Veränderungssperre, die die Sicherung einer Festsetzung nach § 40 Abs. 1 BauGB oder § 41 Abs. 1 BauGB zum Gegenstand hat, die Erlöschungsfrist frühestens ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans beginnt (Hinweis nach § 18 Abs. 3 BauGB).

Kreuztal, den 18.03.2026

gez. Kolodzig  
Bürgermeister