



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2026/0212

Der Oberbürgermeister

I/01-011-34-03-gr

Dezernat/Fachbereich/AZ

27.03.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	27.04.2026	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Hafenareal Hitdorf – Interessen verbinden, Entwicklung ermöglichen: Nachbesserung in Bezug auf den Bau der Service Box - Beanstandung/Aufhebung des Beschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I vom 01.12.2025

Beschlussentwurf:

1. Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I nimmt zur Kenntnis, dass ihr Beschluss vom 01.12.2025 zum Antrag Nr. 2025/0068 der CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung I vom 20.11.2025 vom Oberbürgermeister der Stadt Leverkusen gemäß § 37 Absatz 6 Satz 5 in Verbindung mit § 54 Absatz 3 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beanstandet wird, da er das geltende Recht verletzt.
2. Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I hebt daher ihren unter Punkt 1 genannten Beschluss vom 01.12.2025 zur Erweiterung der Gestaltungssatzung für den Bereich Hitdorf auf.

Der aufzuhebende Beschluss lautet:

„Die Gestaltungssatzung für den Bereich Hitdorf wird insofern erweitert, dass auch das Hafenareal des Hitdorfer Hafens miterfasst wird und sich geplante Neubauten nahtlos in das Stadtbild einfügen.“

gezeichnet:
Hebbel

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

In ihrer Sitzung vom 01.12.2025 fasste die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I zum Antrag Nr. 2025/0068 der CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung I vom 20.11.2025 „Hafenareal Hitdorf – Interessen verbinden, Entwicklung ermöglichen: Nachbesserung in Bezug auf den Bau der Service Box“ mehrheitlich (bei drei Gegenstimmen der AfD) folgenden Beschluss:

„Die Gestaltungssatzung für den Bereich Hitdorf wird insofern erweitert, dass auch das Hafenareal des Hitdorfer Hafens miterfasst wird und sich geplante Neubauten nahtlos in das Stadtbild einfügen.“

Der vorgenannte Beschluss wird vom Oberbürgermeister der Stadt Leverkusen gemäß § 37 Absatz 6 Satz 5 in Verbindung mit § 54 Absatz 3 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beanstandet, da er das geltende Recht verletzt.

1. Einordnung des Beschlusses:

Zunächst bestehen bereits erhebliche Zweifel an der Bestimmtheit des Beschlusses, da nicht nachvollzogen werden kann, was mit „Gestaltungssatzung für den Bereich Hitdorf“ gemeint sein soll; insofern kann eine solche von vorneherein bereits aus diesem Grund schon nicht „erweitert“ werden. Denkbar wäre auch, dass hiermit ggf. der Bebauungsplan Nr. 288/I „Hitdorf – zwischen Hitdorfer Straße und Rheinstraße, westlich Werftstraße“ gemeint ist und der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erweitert werden soll.

Aus der Beratung des Antrags Nr. 2025/0068 in der Sitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I vom 01.12.2025 hat die Verwaltung den Eindruck gewonnen, dass die Zulässigkeit des Bauvorhabens der Service-Box am Hitdorfer Kran-Café in der vorzufin- denden Umsetzung reglementiert und verhindert werden soll.

2. Entscheidungszuständigkeiten:

Zur Erweiterung einer Gestaltungssatzung scheidet eine rechtlich zulässige Beschlussfassung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I daran, dass ausschließlich der Rat der Stadt Leverkusen Satzungsbeschlüsse fassen kann. § 41 Abs. 1 S. 2 GO NRW bestimmt einen Katalog von Angelegenheiten, die wegen ihrer Bedeutung kraft Gesetzes dem Rat vorbehalten und nicht übertragbar sind, hierzu gehören auch Satzungsbeschlüsse. Dies ergibt sich aus der eindeutigen Regelung in § 41 Abs. 1 S. 2 lit. f GO NRW – „den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Satzungen (...)“. Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I kann daher nicht über eine Gestaltungssatzung beschließen.

Ein etwaiger (erneuter) Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans kann gemäß § 5 Nr. 7 Buchstabe f) der Zuständigkeitsordnung für den Rat, seine Ausschüsse und die Stadtkämmerin/den Stadtkämmerer (Zuständigkeitsordnung – ZustO) lediglich durch den Bauausschuss der Stadt Leverkusen gefasst werden, da der Rat die Zuständigkeit für diesen Verfahrensschritt auf den Bauausschuss übertragen hat. Somit besteht für die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I hier ebenfalls keine Entscheidungszuständigkeit.

3. Rechtsfolge und Einordnung:

Die Beschlusslage der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I vom 01.12.2025 führt somit weder zu einer Satzungsänderung, noch planungsrechtlich zu einer Ausweitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 288/I „Hitdorf – zwischen Hitdorfer Straße und Rheinstraße, westlich Werftstraße“ auf die Flächen des Kran-Cafés. Somit bestehen für den dortigen Standort keine Grundlagen für plansichernde Instrumente des Baugesetzbuchs.

Der Schritt zur Ausweitung des Bebauungsplanverfahrens würde einer entsprechenden erneuten Beschlussvorlage der planenden Verwaltung mit der Formulierung städtebaulicher Zielsetzungen für den erweiterten Geltungsbereich bedürfen. Erst auf dieser Grundlage könnten plansichernde Instrumente wie die Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 des Baugesetzbuches (BauGB) oder eine durch den Rat zu erlassende und entsprechend vorzubereitende Veränderungssperre als Satzung gemäß § 14 BauGB erlassen werden. Zudem könnte ein erweiterter Aufstellungsbeschluss nur auf einen neuen Bauantrag Einfluss nehmen und nicht auf eine bereits erteilte Baugenehmigung.

Eine Ausweitung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 288/I „Hitdorf - zwischen Hitdorfer Straße und Rheinstraße, westlich Werftstraße“ (im Verfahren) durch den zuständigen Bauausschuss wird nicht empfohlen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 288/I „Hitdorf – zwischen Hitdorfer Straße und Rheinstraße, westlich Werftstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, gefasst durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 16.06.2025 und öffentlich bekannt gemacht am 24.07.2025, hat den Steuerungsbedarf für eine qualitätsvolle und dem Standort angemessene städtebauliche (Fort-)Entwicklung des Plangebiets zum Gegenstand. Der Geltungsbereich des Planverfahrens und die dort formulierten Ziele beziehen sich dabei ausschließlich auf den Siedlungsbereich zwischen der Hitdorfer Straße, der Rheinstraße und der Werftstraße.

Bei einer Ausweitung des Geltungsbereichs auf die betroffenen Flächen ist zu beachten, dass für die Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch an diesem Standort besondere Rahmenbedingungen gelten werden. Einerseits ist davon auszugehen, dass hier der Vorrang des Fachrechts (Bundeswasserstraßengesetz) gegenüber der kommunalen Planungshoheit zu beachten ist. Andererseits ergeben sich aus der Lage des Projektstandortes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 ff. Wasserhaushaltsgesetz Maßgaben zum bauleitplanerischen Handeln.

Zudem würde die Auswirkung auf die Zulassung des laufenden Bauantragsverfahrens (mit Baustopp) und eines neuen Bauantrages nur dann Wirkung entfalten können, wenn von den Sicherungsinstrumenten (Zurückstellung § 15 BauGB, Veränderungssperre § 14 BauGB) Gebrauch gemacht würde und werden könnte. Die Zurückstellung wäre nur dann wirksam, wenn die Voraussetzungen für eine Veränderungssperre vorlägen und von dem Vorhaben eine Gefährdung der Ziele des Bebauungsplanes ausginge. Da sich die Ziele des Bebauungsplanes ausdrücklich auf die Bebauung an der Rheinstraße beziehen, ist eine Auswirkung durch das Vorhaben der Service-Box am Kran-Café äußerst unwahrscheinlich. Auch die Veränderungssperre muss ihre Wirksamkeit an den Zielen des Bebauungsplanes messen lassen, die hier alleine mangels örtlichen Bezugs nicht betroffen sein dürften. Eine Veränderungssperre wäre vom Rat als Satzung zu beschließen, ein entsprechender Beschluss in dieser erweiterten Form liegt nicht vor.

Klarstellend sei an dieser Stelle noch darauf hingewiesen, dass eine Gestaltungssatzung für den Bereich Hitdorf auf der Rechtsgrundlage der Landesbauordnung NRW bisher nicht beschlossen wurde und auch nicht mit dem vorgenannten Planverfahren verfolgt wird. Die gestalterischen Regelungen werden sich – nach heutigem Verfahrensstand – überwiegend auf die Steuerung der städtebaulichen Parameter und ergänzender gestalterischer Festsetzungen in einem Bebauungsplan beziehen.

Zu dem Bauvorhaben der Service-Box ist informell anzumerken, dass ein Bauherr jederzeit das Recht hat, sein beantragtes Vorhaben zu ändern und diese Änderungen erneut zur Prüfung im Rahmen eines Bauantrages zu stellen oder auch ein vollständig anderes Vorhaben zu beantragen. Soweit diesen Änderungen oder dem neuen Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, ist der Antrag durch den Fachbereich Bauaufsicht ohne Ermessensausübung oder der Möglichkeit von sonstigen Spielräumen zu genehmigen. Für ein neues Vorhaben, also die neue Baugenehmigung, ist es unerheblich, ob es vorher einen anderen Bauantrag gegeben hat oder worin sich die beiden Anträge unterscheiden. Die Bauanträge müssen unabhängig voneinander geprüft und beschieden werden.

4. Fazit und weitere Vorgehensweise:

Der Beschluss der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I zum Antrag Nr. 2025/0068 verstößt damit gegen geltendes Recht und ist vom Oberbürgermeister nach § 37 Abs. 6 S. 5 i. V. m. § 54 Abs. 3 GO NRW zu beanstanden. Die Beanstandung und die Begründung dieser wird der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I in der vorliegenden Vorlage dargestellt. Der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I wird empfohlen, ihren vorgenannten Beschluss aufzuheben. Sie hat somit die Möglichkeit, der Verwaltungsvorlage zu folgen. Verbleibt die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I bei ihrem Beschluss, so hat der Rat über die Angelegenheit zu beschließen. Würde auch der Rat den Beschluss der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I bestätigen, müsste sodann vom Oberbürgermeister die Entscheidung der Bezirksregierung Köln als Aufsichtsbehörde eingeholt werden. Die Beanstandung hat aufschiebende Wirkung, sodass der beanstandete Beschluss von der Verwaltung bis zum Abschluss des beschriebenen Verfahrens nicht durchgeführt werden muss bzw. in diesem Fall wie dargestellt gar nicht umgesetzt werden kann.