



Stadt Leverkusen

Antrag Nr. 2026/0330

Der Oberbürgermeister

I/01-011-20-06-he

Dezernat/Fachbereich/AZ

09.06.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bauausschuss	15.06.2026	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	22.06.2026	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	23.06.2026	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	13.07.2026	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 19/64 „Kippe und Kläre,,

- Antrag der CDU-Fraktion vom 16.04.2026
- Stellungnahme der Verwaltung vom 09.06.2026

Dez. V/FB 63, Dez. III
Dirk Baumeister
Tel.: 6300

09.06.2026

01

- über Herrn Beigeordneten Lünenbach
- über Herrn Oberbürgermeister Hebbel

gez. Lünenbach
gez. Hebbel

Bebauungsplan Nr. 19/64 „Kippe und Kläre“

- **Antrag der Fraktion CDU 2026/0330 vom 16.04.2026**
- **Antrag Nr. 2026/0330**

Fachliche Einschätzung:

Der Antrag ist einem politischen Beschluss nicht zugänglich. Bei der Prüfung und Durchführung bauordnungsrechtlicher Maßnahmen handelt es sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung.

Ausweislich des Antrags soll der Oberbürgermeister den Fachbereich anweisen, sämtliche bauordnungsrechtlichen Maßnahmen, bezogen auf private Grundstücke, die im betroffenen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind, einzustellen.

Nach rechtlicher Prüfung würde ein auf den Antrag folgender Beschluss den Fachbereich aus den nachfolgenden Gründen zu rechtswidrigem Handeln auffordern.

Entscheidend ist zunächst, dass sich die (bauplanungs-)rechtliche Bewertung von bestehenden baulichen Anlagen sowie evtl. geplanten Bauvorhaben in dem betreffenden Bereich nach dem Bebauungsplan Nr. 19/64 „Kippe und Kläre“ richtet. Die hierin enthaltenden **Festsetzungen** sind also **maßgeblich**. Ein **Handeln entgegen** dieser Festsetzungen oder das **Dulden bestehender** Anlagen, die diesen widersprechen, wäre insofern **(bau-)rechtswidrig**. Würde ein dem in Rede stehenden Antrag entsprechender Beschluss gefasst werden, so ist mit Blick auf die zuvor beschriebene Rechtslage nicht auszuschließen, dass dieser Beschluss beanstandet wird.

Dies vorangestellt ist darauf hinzuweisen, dass die Bebauung der Grundstücke **seit Jahrzehnten rechtswidrig** erfolgt und bereits mehrfach gegenüber diversen Eigentümern verfolgt wurde. Die Rechtmäßigkeit der ordnungsbehördlichen Maßnahmen und Verfügungen in dem Geltungsbereich des betreffenden Bebauungsplans sind in diversen Verfahren bereits **gerichtlich** bestätigt.

Die Bebauung wurde mindestens bei den ordnungsbehördlich aufgenommenen und verfolgten Grundstücken unter umfassender und ausdrücklicher Kenntnis der Rechtswidrigkeit fortgesetzt. Sie wurde teilweise auch nach ausführlicher Information, Erläuterung der Rechtsgrundlagen und Vortäuschung der Bereitschaft zur Herstellung rechtskonformer Zustände vorsätzlich und nachweisbar intensiviert.

Es wird klarstellend darauf hingewiesen, dass sich die bauordnungsbehördlichen Maßnahmen gegen die rechtswidrig errichteten Gebäude bzw. baulichen Anlagen richten. Das Pflanzen von Obstbäumen sowie die Nutzung für „Gemeindetreffen“ (hier dürften Treffen einer freikirchlichen Religionsgemeinschaft gemeint sein) sind von den ordnungsbehördlichen Maßnahmen nicht betroffen.

Die Pflege der Fläche ist eine Obliegenheit der Eigentümer und ebenfalls nicht von den ordnungsbehördlichen Maßnahmen betroffen.

Die Bewertung des Antrages würde auch nicht durch die Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses anders ausfallen. Erst mit Rechtskraft einer anderen planungsrechtlichen Grundlage könnte eine Neubeurteilung in Frage kommen. Diesen Status erreichte auch ein Aufstellungsbeschluss nicht.

Die Beseitigung der baulichen Anlagen ist aufgrund der einfachen Bauweise von geringem Substanzverlust, sodass hier die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften gravierender zu bewerten ist als der Verlust der Gebäude, selbst wenn nach Abschluss eines planungsrechtlichen Verfahrens in mehreren Jahren die Wiederherstellung einzelner Gebäude möglich sein sollte.

Darüber hinaus wäre darauf hinzuweisen, dass die Nicht-Durchsetzung geltenden Rechts und durch Rechtsprechung bereits bestätigter und festgestellter Angemessenheit der gewählten Mittel (hier: Beseitigungsverfügung) die Durchsetzung in allen vergleichbaren Fällen, wie Spielhallen, Wettbüros, Einzelhandel, usw. erheblich erschwert und die Glaubwürdigkeit der Ordnungsbehörde auch in gerichtlichen Verfahren erheblich beeinträchtigt.

Der Antrag stellt die Durchsetzungsbefugnis der Ordnungsbehörde infrage, die zudem im Widerspruch zu den Durchgriffsambitionen in anderen Fällen steht (Schottergärten, Spielhallen, Wettbüros, usw.).

Ergänzend sollte beachtet werden, dass derzeit zwei verwaltungsgerichtliche Verfahren rechtshängig sind, in denen Entscheidungen über die Rechtmäßigkeit von Abrissverfügungen in dem betreffenden Bereich der Rheindorfer Straße zu erwarten sind.

Chronologie von Vorgängen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 19/64:

Aus Gründen des Datenschutzes und der Möglichkeit der Zuordnung der Maßnahmen zu konkreten Personen werden die eingeleiteten Maßnahmen und Vorgänge ohne das konkrete Grundstück oder Namen aufgeführt.

Nicht abschließend und ohne Anspruch auf Vollständigkeit

Grundstücke A

- 1947: Genehmigung eines Gartenhauses
- 1955: Genehmigung einer Nutzungsänderung zu einem Obstlager
- 1958: **Ablehnung** eines Bauantrags auf Erweiterung um einen Anbau und auf Nutzungsänderung zu Wohnzwecken
- 1960: Feststellung durch das Bauaufsichtsamt, dass das abgelehnte Vorhaben doch umgesetzt wurde; Forderung des Abrisses durch das

- Bauaufsichtsamt. Aufgrund von Wohnungsknappheit wurde ein Ausstand von zwei Jahren vom Abriss gewährt.
- 1962: **Ablehnung** eines Antrags auf Vorbescheid für eine industrielle Nutzung, da im damaligen B-Plan Nr. 17/61 der Bereich der o.g. Flurstücke als Grünfläche ausgewiesen war.
- 1963: Gewährung des Ausstandes vom Abriss bis Dezember 1965
- 1965: Feststellung durch das Bauaufsichtsamt, dass weitere bauliche Anlagen unzulässig errichtet wurden.
- 1994: **Ablehnung** eines Antrags auf Nutzung des Grundstücks für die Pferdehaltung und zur Errichtung von Unterstellhütten. Verweis auf die Festsetzung als Grünfläche im B-Plan Nr. 19/64
- 16.12.2014: Antrag auf Vorbescheid mit der Fragestellung, ob eine Befreiung von der Festsetzung als Grünfläche mit dem Ziel der Legalisierung der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen in Aussicht gestellt werden kann.
- 23.02.2015: **Ablehnung** dieses Antrags und anschließende Einreichung einer Klage
- 15.06.2015: Ortstermin mit dem VG Köln: Klarstellung durch das VG Köln, dass eine Wohnnutzung **nicht legalisierbar** sei. Hinweis des VG Köln, dass die weitere Nutzung wegen der Festsetzung als öffentliche Grünfläche unzulässig sei. Im Anschluss **Rücknahme der Klage**.
- 2017: Erwerb des Grundstücks durch die heutigen Eigentümer nach eigener Auskunft unter vollkommener Kenntnis der Illegalität der baulichen Anlagen und Nutzungen
- 10.2023: Wiederaufnahme des ordnungsbehördlichen Verfahrens
- Herbst 2024: Errichtung von zwei baulichen Anlagen (neu)
- 19.11.2024: Vollumfängliche Bestätigung der Rechtsauffassung des Fachbereiches Bauaufsicht durch die Bezirksregierung Köln
- 25.04.2025: Erlass der **Beseitigungsverfügung**
- 23.05.2025: **Klage** gegen die o.g. Verfügung.

Grundstücke B

- 22.12.1972: Bauantrag zur Errichtung eines Wochenendhauses
- 29.08.1973: Das Grundstück ist gemäß einer Kontrolle unbebaut
- 10.01.1974: **Ablehnung** des Bauantrags mit Verweis auf die Festsetzung im B-Plan als Grünfläche

Laut Aussage des heutigen Eigentümers erfolgte die Bebauung vermutlich im Anschluss an die Ablehnung.

- 26.09.1979: Antrag von drei Eigentümern, Flur 20 als Baugebiet auszuweisen.
Ablehnung dieser Anregung mit Hinweis auf die Festsetzung als öffentliche Grünfläche im B-Plan Nr. 19/64.

Mindestens seit 24.02.2023 bis mindestens 08.09.2025:
Unzulässige gewerbliche Lagerung auf beiden Flurstücken von größeren Mengen Baumaterial.

Grundstücke C

- 18.07.2000: Einleitung eines **ordnungsbehördlichen Verfahrens** in Form einer Anhörung wegen Errichtung illegaler baulicher Anlagen. Der Ordnungspflichtige wurde auf die Festsetzungen als öffentliche Grünfläche im B-Plan Nr.

19/64 hingewiesen.

Der Ausgang des Verfahrens kann der Akte nicht entnommen werden.

15.09.2003: Ortsbesichtigung wegen der Errichtung mehrerer illegaler baulicher Anlagen zur Taubenhaltung. Es wurde die formelle und materielle Illegalität festgestellt.

09.03.2004: Erlass einer **Ordnungsverfügung** zur Beseitigung sämtlicher baulicher Anlagen unter Androhung von Zwangsgeld, da das Grundstück im Geltungsbereich des B-Plans 19/64 liegt und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Gemäß eines Aktenvermerks wurden alle baulichen Anlagen **beseitigt**.

Grundstücke D

26.07.1999: **Ablehnung** einer Bauvoranfrage für ein Wohnhaus mit Garage, da das Grundstück im B-Plan Nr. 19/64 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist.

Grundstücke E

13.11.1973: **Ablehnung** eines Abtrags auf Vorbescheid für einen Schießstand wegen der Festsetzung als Grünfläche im B-Plan Nr. 19/64.

Haushaltsrelevanz/Mittelverfügbarkeit:

./.

Unabweisbarkeit aus Sicht der Verwaltung begründbar: Ja ☐ Nein ☒

Fazit:

Der Antrag fordert rechtswidriges Vorgehen, greift in laufendes Geschäft der Verwaltung ein und ist dementsprechend dem politischen Beschluss nicht zugänglich.

Dezernat V i. V. m. Bauaufsicht