



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2026/0354

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-292/II-Pri
Dezernat/Fachbereich/AZ

04.08.2026
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	17.09.2026	Beratung	öffentlich
Bauausschuss	21.09.2026	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	29.09.2026	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 144/II "Neuenkamp"

- Beschluss über die Einleitung des Aufhebungsverfahrens

Bebauungsplan Nr. 292/II "Bergisch Neukirchen - südlich der Straße Neuenkamp, westlich der Burscheider Straße"

- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 144/II „Neuenkamp“ ist aufzuheben. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen. Rechtsgrundlage: § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Für das im Stadtteil Bergisch Neukirchen liegende Plangebiet wird die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Das Gebiet wird grob im Norden durch die Straße „Neuenkamp“, im Osten durch die Burscheider Straße, im Süden durch eine gedachte Parallele ca. 40 m südlich zur Hochspannungsleitung im Bereich Neuenkamp und im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 775, Nr. 776 und Nr. 1225 (Teilbereich) der Flur 1, Gemarkung Bergisch Neukirchen, begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 4 der Vorlage) zu entnehmen. Die Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses. Rechtsgrundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:
In Vertretung
Lünenbach

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

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

☒ **Ja – ergebniswirksam**

Produkt: 0905 Sachkonto: 526100

Aufwendungen für die Maßnahme: derzeit nicht bezifferbar

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
☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 292/II „Bergisch Neukirchen - südlich der Straße Neuenkamp, westlich der Burscheider Straße“ befindet sich im Stadtteil Bergisch Neukirchen, Stadtbezirk II und wird grob begrenzt:

- Im Norden durch die Straße „Neuenkamp“,
- im Osten durch die Burscheider Straße,
- im Süden durch eine gedachte Parallele ca. 40 m südlich zur Hochspannungsleitung im Bereich Neuenkamp und
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 775, Nr. 776 und Nr. 1225 (Teilbereich) der Flur 1, Gemarkung Bergisch Neukirchen.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 29.980 m². Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 4 der Vorlage) zu entnehmen. Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 292/II „Bergisch Neukirchen - südlich der Straße Neuenkamp, westlich der Burscheider Straße“ ist identisch mit dem Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 144/II „Neuenkamp“.

Städtebauliche Ausgangssituation:

Das Plangebiet zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 144/II „Neuenkamp“ und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 292/II „Bergisch Neukirchen – südlich der Straße Neuenkamp, westlich der Burscheider Straße“ liegt in einer bebauten Ortslage und wird als Gewerbestandort genutzt. Die bestehende städtebauliche Struktur wird durch eine Gewerbehalle als solitärer Baukörper geprägt. Östlich und südlich wird die Gewerbehalle von einer Begrünung umgeben, die als verbindendes Element zum angrenzenden, landschaftlich geprägten Bereich dient. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Straße „Neuenkamp“. Als Nutzerin des Gewerbestandorts hat sich die Firma „Like Transport GmbH“ angesiedelt. Derzeit wird der Gewerbestandort nicht genutzt.

Die städtebauliche Struktur der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets wird im Norden durch einen großformatigen Gewerbestandort geprägt. Innerhalb dieses Gewerbestandorts befinden sich mehrere Gewerbehallen in solitärer Bauweise. Kontrastierend zu dem großformatigen Gewerbestandort nördlich des Plangebiets ist der nordöstlich angrenzende Bereich des Plangebiets durch eine kleinteilige städtebauliche Struktur gekennzeichnet, die sich optisch und funktional homogen darstellt. Der Bereich ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

Planerische Rahmenbedingungen:

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln, Leverkusen und Rheinisch-Bergischer Kreis, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 292/II „Bergisch Neukirchen - südlich der Straße Neuenkamp, westlich der Burscheider Straße“ als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen wird das Plangebiet als „Gewerbegebiet eingeschränkt“ (GE*) dargestellt. Das Plangebiet befindet sich im rechtsverbindlichen Landschaftsplan und liegt innerhalb der zeichnerischen Darstellung - Entwicklungsziels „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

Nördlich des Plangebiets befindet sich als planungsrechtliche Grundlage der Bebauungsplan Nr. 12/70 „Neuenkamper Weg“ (Rechtskraft: 06.03.1974), der Planungsrecht für die Herstellung eines Gewerbestandorts schaffte. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben der ehemals ansässigen Firma „Illbruck“ hinreichende bauliche Erweiterungsmöglichkeiten geboten, um die Produktionsprozesse an neue Anforderungen anzupassen. Durch die Anfang der 70er Jahre getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen wurden jedoch weder die ökologischen noch die topographischen Belange hinreichend berücksichtigt. Durch den Bebauungsplan Nr. 12/70 „Neuenkamper Weg“ werden inmitten der freien Landschaft extreme Hanglagen und alte Gehölzbestände überplant. Um den bei Realisierung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriff in Natur, Landschaft und Landschaftsbild zu minimieren, gleichzeitig jedoch Entwicklungsmöglichkeiten für den vorhandenen Gewerbebetrieb an dessen Standort offen zu halten, wurden Teile des bisher unbebauten nördlichen Bereichs des Bebauungsplans Nr. 12/70 „Neuenkamper Weg“ aufgehoben (Teilaufhebung gemäß Ratsbeschluss Bekanntmachung am 06.12.1999).

Ferner wurde im südlichen Bereich des Plangebiets ein Teil der im Bebauungsplan Nr. 12/70 „Neuenkamper Weg“ festgesetzten „öffentlichen Verkehrsfläche“ aufgehoben (Teilaufhebung gemäß Ratsbeschluss Bekanntmachung am 06.12.1999). Auf der ehemals landwirtschaftlichen Fläche südlich der Straße „Neuenkamp“, wurden die aufgehobenen Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 12/70 „Neuenkamp“ durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144/II „Neuenkamp“ flächengleich ersetzt. Aufgrund der Verlagerung der gewerblichen Flächen wurde ökologisch wertvoller Landschaftsraum geschont und eine in ihrer ökologischen Wertigkeit geringer einzuschätzende Ackerfläche in Anspruch genommen.

Für den Bereich der nunmehr vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 292/II „Bergisch Neukirchen - südlich der Straße Neuenkamp, westlich der Burscheider Straße“ besteht als planungsrechtliche Grundlage der Bebauungsplan Nr. 144/II „Neuenkamp“ (Rechtskraft: 06.12.1999). Der Bebauungsplan setzt, ableitend aus den damaligen städtebaulichen Planungszielen, ein „Gewerbegebiet“ (GE) fest. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan im östlichen und südlichen Abschnitt des Plangebiets umfangreiche planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünstruktur („Grünanlage“ und „Flächen für die Landwirtschaft“) mit der Maßgabe, eine homogene Einbindung des Gewerbestandorts in die bestehende Landschaft zu erzeugen. Für den bebauten Bereich nordöstlich des Plangebiets besteht kein Bebauungsplan. Der Bereich ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Demnach erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben auf Basis des § 34 BauGB.

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Im Zuge der planungsrechtlichen Prüfung eines Genehmigungsverfahrens (Ansiedlung eines Unternehmens innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 144/II „Neuenkamp“) wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Form- und Verfahrensfehler aufweist, die dessen Wirksamkeit in Frage stellen.

Mängel des Bebauungsplans Nr. 114/II „Neuenkamp“ sind:

- Ein Bestimmtheitsmangel der textlichen Festsetzungen Ziff. 2.2 Grenzbepflanzungen, Ziff. 2.3 Stellplatzbegrünung sowie Ziff. 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- ein Bekanntmachungsmangel sowie
- die fehlerhafte Ausfertigung des Bebauungsplans.

Die Behebung der vorliegenden Form- und Verfahrensfehler des Bebauungsplans Nr. 144/II „Neuenkamp“ erfordert einen erneuten Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Leverkusen. Gemäß § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist für die planerische Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der aktuellen Beschlussfassung maßgeblich. Folglich ist die gesamte Abwägungsentscheidung an den heutigen Maßstäben zu messen. In den vergangenen Jahren haben sich die gesetzlichen Anforderungen, insbesondere derer des Umweltrechts (z. B. Artenschutz, Klimaschutz und Lärmschutz) grundlegend geändert. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 144/II „Neuenkamp“ hält den heute geltenden Maßstäben nicht stand. Eine planerische Abwägung, welche die aktuellen Belange übergeht, wäre fehlerhaft und würde zur Unwirksamkeit des neuen Satzungsbeschlusses führen. Der offensichtliche Mangel liegt in der fehlerhaften Ausfertigung des Bebauungsplans. Eine Heilung des Bebauungsplans Nr. 144/II „Neuenkamp“ gemäß § 214 BauGB durch Wiederholung von Verfahrensschritten ist an dieser Stelle ausgeschlossen.

Nach Auffassung der Verwaltung würde im Falle einer Überprüfung durch den zuständigen Senat des OVG Münster den Bebauungsplan für unwirksam erklären. Bis dieser Fall eintritt, gilt der Bebauungsplan weiterhin als wirksam und ist anzuwenden. Mit der förmlichen Aufhebung sowie der Neuaufstellung eines Bebauungsplans soll daher der Anschein der Rechtsgeltung des Bebauungsplans Nr. 144/II „Neuenkamp“ beseitigt und eine rechtssichere und eindeutige Beurteilungsgrundlage geschaffen sowie dauerhafte Rechtssicherheit für Verwaltung, Politik und Vorhabenträger gewährleistet werden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 144/II „Neuenkamp“ zur Behebung der Mängel ist davon auszugehen, dass eine alleinige Steuerung auf der Basis der bauplanungsrechtlichen planerisierenden Grundlage von § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) und § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) für diesen Stadtraum nicht ausreichend ist. Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die gleichzeitige Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 292/II „Bergisch Neukirchen - südlich der Straße Neuenkamp, westlich der Burscheider Straße“ ist folglich der weiterhin bestehende Steuerungsbedarf für eine qualitätsvolle, geordnete und dem Standort angemessene städtebauliche Fortentwicklung und Sicherung des Gewerbestandorts.

Zielsetzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 144/II „Neuenkamp“ ist somit insbesondere:

Rechtsbereinigung und Herbeiführung rechtskonformer planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Steuerung einer qualitätsvollen städtebaulichen Sicherung und Fortentwicklung des Gewerbestandorts.

Zielsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 292/II „Bergisch Neukirchen - südlich der Straße Neuenkamp, westlich der Burscheider Straße“ sind somit insbesondere:

- Bestandsicherung des Gewerbestandorts,
- die planungsrechtliche Steuerung zur Entwicklung eines Standorts für gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiet) bei gleichzeitiger Wahrung der umliegenden städtebaulichen Struktur,
- Vermeidung von städtebaulichen Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung,
- die Gliederung des Gewerbegebiets durch Emissionskontingente gemäß den heute geltenden Vorschriften und der gegenwärtigen Rechtsauffassung,
- die Integration von Klimaanpassungsbelangen sowie
- die Herstellung einer klaren, rechtverbindlichen planungsrechtlichen Grundlage für perspektivische Entwicklungen im Plangebiet.

Verfahren:

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 144/II „Neuenkamp“ sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 292/II „Bergisch Neukirchen - südlich der Straße Neuenkamp, westlich der Burscheider Straße“ werden - in einem gemeinsamen Bebauungsplanverfahren - im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Weiteres Vorgehen:

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren formell eingeleitet und im Amtsblatt der Stadt Leverkusen bekannt gemacht. Anschließend wird der Umfang der erforderlichen Fachgutachten ermittelt und der Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Als nächster Schritt des Verfahrens sind gemäß BauGB die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB). Hierzu wird eine erneute Beschlussvorlage eingebracht. Mit dem Aufstellungsbeschluss ergeben sich die Möglichkeiten zur Anwendung der Sicherungsinstrumente gemäß §§ 14 ff. BauGB (z. B. Zurückstellung von Baugesuchen und Erlass einer Veränderungssperre), um im Fall möglicher Fehlentwicklungen diesen während der Planaufstellung entgegenzutreten zu können.

Kosten der Planung:

Das Bebauungsplanverfahren verursacht für die Stadt Leverkusen Kosten. Diese resultieren insbesondere aus der Beauftragung erforderlicher Fachgutachten sowie der Beauftragung zur Erstellung eines Umweltberichts. Eine detaillierte Auflistung der Kosten ist zum jetzigen Stadium des Bebauungsplanverfahrens nicht darstellbar.

Prüfung der Umweltbelange:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist die Ermittlung der Umweltbelange und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange (u. a. Artenschutz und Immissionsschutz) erfolgt im weiteren Verfahren und wird in den Umweltbericht zum Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung einfließen.

Hinweise:

Im Ratsinformationssystem der Stadt Leverkusen sind sämtliche Anlagen in farbiger und maßstabsgerechter Darstellung einzusehen.

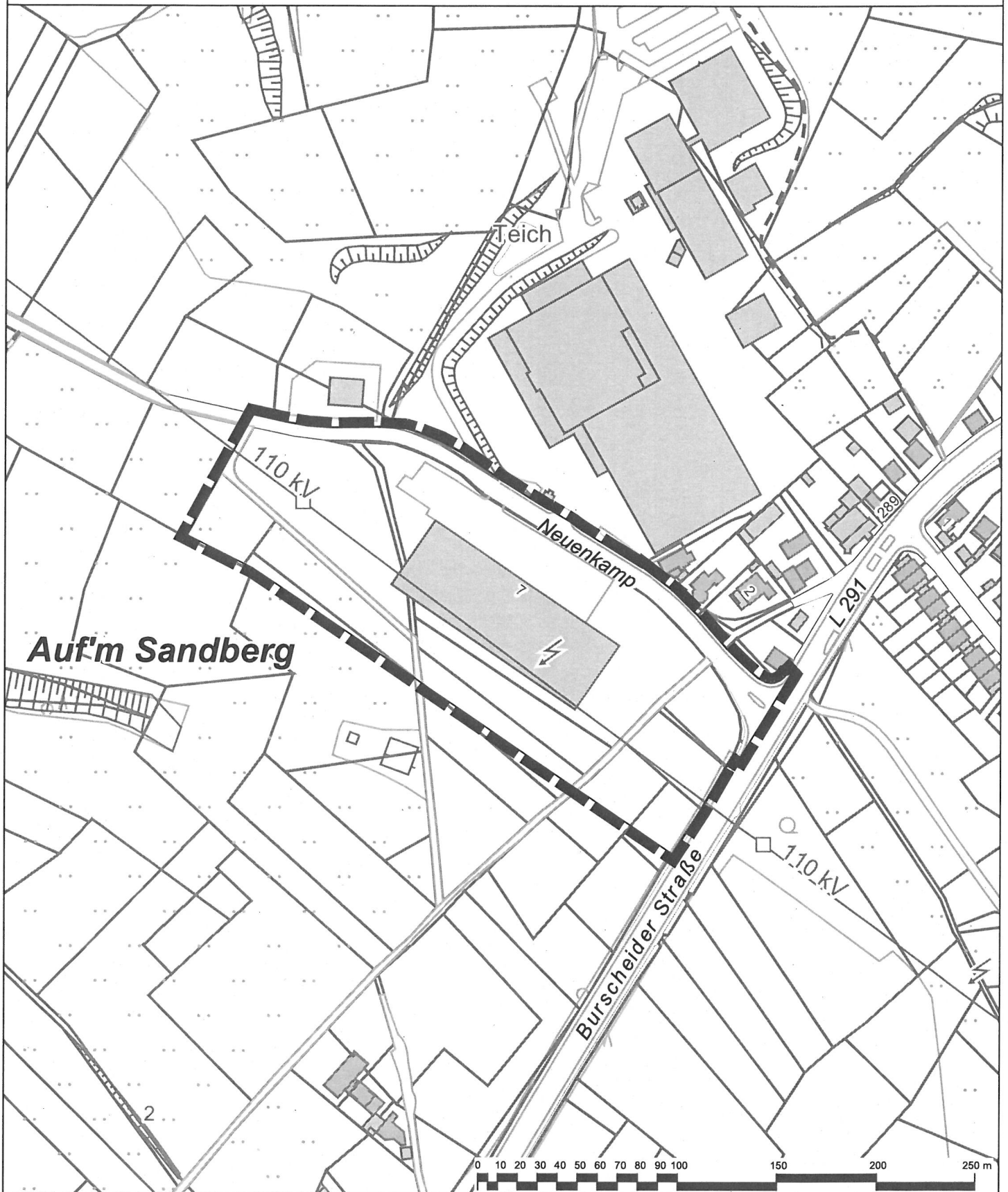
Anlage/n:

144_II_Aufhebung_01_Geltungsbereich 1
144_II_Aufhebung_02_Geltungsbereich 2
144_II_Aufhebung_07_Satzungsoriginal
292_II_Aufstellung_03_Geltungsbereich 1
292_II_Aufstellung_04_Geltungsbereich 2
292_II_Aufstellung_05_Planungsrecht 144_II
292_II_Aufstellung_06_Überlagerung 114_II 292_II

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144/II
"Neuenkamp"

- Aufhebung des Bebauungsplans -

Anlage 1
zur Vorlage
Nr. 2026/0354



 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144/II
"Neuenkamp"

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**
Projekt: Bebauungsplan Nr. 144/II "Neuenkamp"

Maßstab 1:2500 Stand: Juni 2026

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Pri Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 25.06.2026
Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPläne\292_II_Berg_Neuk_süd_Neuenkamp_west_Burscheider_Str\01_BPlan\01_Aufstellung\Dateiname: 2026-06-25_144_II_Anlage_Geltungsbereich.dwg Zuletzt gespeichert am: 25.06.2026



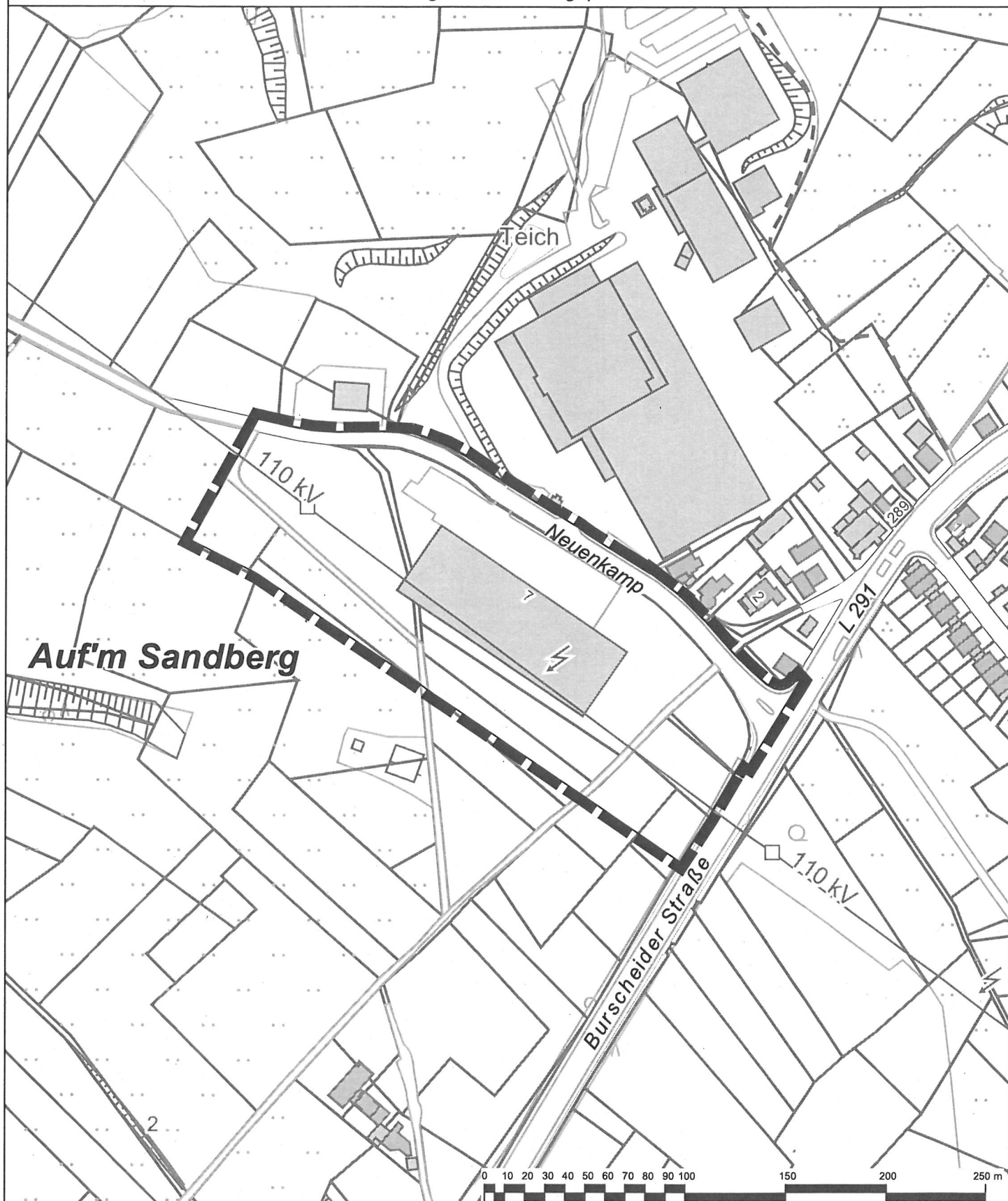
**Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144/III
"Neuenkamp"**
- Aufhebung des Bebauungsplans -

Anlage 2
zur Vorlage
Nr. 2026/0354



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 292/II
"Bergisch Neukirchen - südlich der Straße Neuenkamp, westlich der
Burscheider Straße"
- Aufstellung des Bebauungsplans -

Anlage 3
 zur Vorlage
 Nr. 2026/0354



■ Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 292/II
"Bergisch Neukirchen - südlich der Straße
Neuenkamp, westlich der Burscheider Straße"

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
 Projekt: Bebauungsplan Nr. 292/II "Bergisch Neukirchen - südlich der Straße
 Neuenkamp, westlich der Burscheider Straße"

Maßstab 1:2500 Stand: Juni 2026

Abl.: 613 Sachbearbeitung: Pri Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 25.06.2026
 Plad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BP\Pläne\292_II_Berg_Neuk_süd_Neuenkamp_westl_Burscheider_Str\01_BP\01_Aufstellung\ Dateiname: 2026-06-25_292_II_Anlage_Geltungsbereich.dwg Zuletzt gespeichert am: 25.06.2026



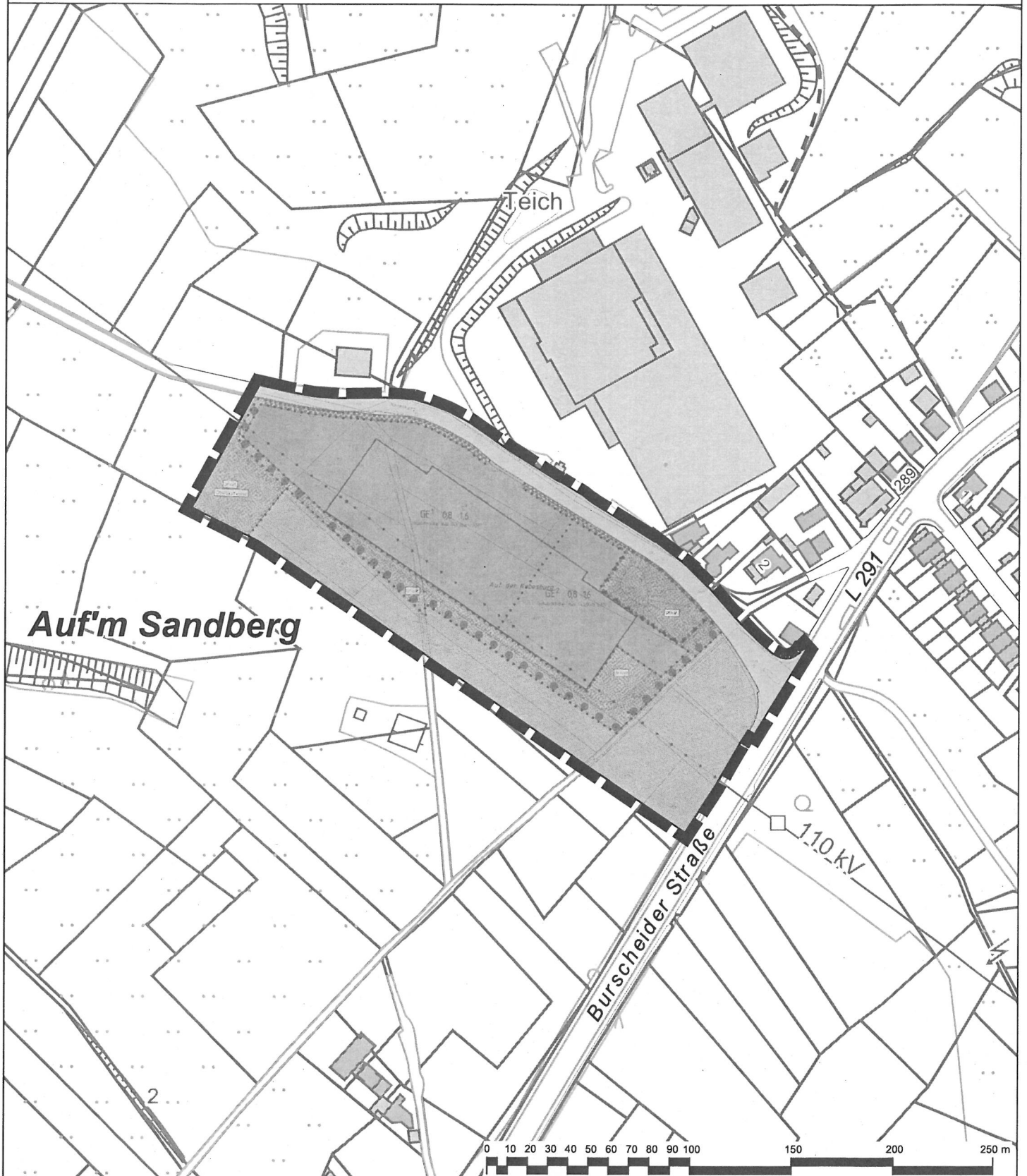
Anlage 4
zur Vorlage
Nr. 2026/0354



Zur Information:

Bebauungsplan Nr. 292/II "Bergisch Neukirchen - südlich der Straße Neuenkamp,
westlich der Burscheider Straße" mit geltendem Planungsrecht,
hier:
Bebauungsplan Nr. 144/II "Neuenkamp"

Anlage 5
zur Vorlage
Nr. 2026/0354



■ Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 292/II
"Bergisch Neukirchen - südlich der Straße
Neuenkamp, westlich der Burscheider Straße"



Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Bebauungsplan Nr. 292/II "Bergisch Neukirchen - südlich der Straße
Neuenkamp, westlich der Burscheider Straße"

Maßstab 1:2500 Stand: Juni 2026

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Pri Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 25.06.2026

Plat: G:\613\02_CAD_GIS\01_BP\Pläne\292_II_Berg_Neuk_süd_Neuenkamp_west_Burscheider_Str\01_BP\Plan01_Aufstellung\

Dateiname: 2026-06-25_292_II_Anlage_Geltungsbereich_Planungsrecht.dwg

Zuletzt gespeichert am: 25.06.2026



Anlage 6
zur Vorlage
Nr. 2026/0354

