

Stadt Leverkusen

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen –  
nbso/Westseite – Quartiere“

**Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung und  
Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf  
zur Berücksichtigung eines von der Planung des ZOB betroffenen  
privaten Parkplatz „Goethestraße 21-23“**

## **I/A Äußerung der Öffentlichkeit**

**Am 19.01.2015 erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II (Quartiere) folgende persönlich vorgebrachte Anregungen von [REDACTED] (Eigentümer Flurstück 488, Flur 9, Gemarkung Opladen):**

„Den privaten Parkplatz „Goethestraße 21-23“ erhalten und die Zufahrt von der Goethestraße aus weiterhin ermöglichen.  
Die Parkplatzmarkierung befindet sich zu einem kleinen Teil auf der öffentlichen Verkehrsfläche, dieses wäre lt. Aussage [REDACTED] zwischen der Stadt Leverkusen und dem Eigentümer, vertreten damals von Herrn Hüttemann, vereinbart worden.“

**Am 07.11.2016 erfolgte durch den Rat der Stadt Leverkusen die Abwägung der o. g. Anregung unter Punkt „I/A 8: 208\_II\_3(1)\_Äußerung\_07“ innerhalb der Beschlussvorlage Nr. 2016/1224:**

***Abwägungsvorschlag der Verwaltung:***

*Den derzeit zum Teil auf öffentlicher Straßenverkehrsfläche liegenden Stellplätzen liegt keine Verwaltungsvereinbarung zugrunde.  
Die Goethestraße soll in Richtung Westen an die Neue Bahnallee angeschlossen werden und damit eine Verbindung zum bestehenden Verkehrsnetz schaffen. In nördlicher Richtung schließen sich die Flächen für den geplanten ZOB und der in Verlängerung der Bahnhofstraße vorgesehene Fußgängerbereich an.  
Im Rahmen der weiteren Planung werden Lösungen mit dem Einwender erörtert werden.*

***Beschlussvorschlag der Verwaltung:***

*Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

**Am 15.05.2017 wurde der Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses vom 20.02.2017 (Vorlage 2017/1471) im Amtsblatt der Stadt Leverkusen rechtsverbindlich.**

Mit Schreiben vom 08.06.2017 erfolgte durch [REDACTED], vertreten von RA Herrn Dr. Hüttemann, die Stellungnahme, dass die im Bebauungsplanverfahren vorgenommene Abwägung zur o.g. Anregung nicht rechtmäßig vorgenommen wurde. Dieses begründet sich, da die folgenden Angaben der o.g. Abwägungsformulierung nicht zutreffen:

- *Anm. 613: Nach Auskunft Bauaufsicht/Herr Nußbaum liegen keine schriftlichen Nachweise über Vereinbarungen vor.*
- *Den derzeit zum Teil auf öffentlicher Straßenverkehrsfläche liegenden Stellplätzen liegt keine Verwaltungsvereinbarung zugrunde.*

Des Weiteren erfolgt in der o.g. Stellungnahme vom 08.06.2017 die Angabe, dass die zu den Stellplätzen vorgebrachten Belange abwägungserhebliche Veränderungen im Anliegergebrauch an öffentlichen Straßen betreffen und der Zugang und die Zufahrtsmöglichkeit des Grundstückes betroffen sind.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Durch die Veränderung der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Gebäude „Goethestraße 21-23“ sind ein dort vorhandener Stellplatz und dessen Zufahrt abwägungsrelevant betroffen, da sich die bisherige Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung zu einer für den Omnibusverkehr zweckgebundenen Verkehrsfläche (ZOB) verändert. Zudem existiert zur Nutzung dieses Stellplatzes eine vertragliche Vereinbarung der Stadt Leverkusen mit dem Grundstückseigentümer aus dem Jahr 1992.

Die im Schreiben vom 08.06.2017 von Herrn Dr. Hüttemann geäußerte Stellungnahme zur Abwägungsformulierung der Verwaltung aus dem Jahr 2016 ist daher zutreffend. Der Rechtsanspruch von [REDACTED] zur Anfahrt und Nutzung des privaten Parkplatzes „Goethestraße 21-23“ begründet sich in einer notariell getroffenen Vereinbarung zwischen der Stadt Leverkusen und [REDACTED] vom 29.06.1992 in der Folge eines durch die Stadt Leverkusen gewünschten Flächenerwerbes zum Straßenausbau im Bereich der Goethestraße. Im Zuge dieser Vereinbarung hat sich die Stadt Leverkusen unter anderem verpflichtet zu gewährleisten, dass die im Zusammenhang mit dieser Fläche bestehenden Stellplätze vor dem Haus „Goethestraße 21-23“ auch nach Ausbau von der Vorderkante des Gebäudes 5 m bis zur Gehwegkante betragen. Des Weiteren hat sich die Stadt Leverkusen verpflichtet, im Bereich des zurückspringenden Gebäudeteiles des Gebäudes „Goethestraße 21-23“ vor den Lichtschächten einen privaten Stellplatz in gleicher Art und Ausstattung wie die Gehwegfläche für die Eigentümergemeinschaft anzulegen. Zudem sieht der Gestattungsvertrag die Sicherung und Andienung eines Biereinwurfschachtes sowie die Duldung eines Werbeauslegers vor.

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Entsprechend dem für Opladen vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungskonzept mit den Nutzungen Büro, Dienstleistungen, Wohnen und Einzelhandel, wird die Positionierung des Busbahnhofes in zentraler und hoch frequentierter Lage sowie in direktem Anschluss an den Bahnhof Opladen vorgesehen. Dieses führt in dem betroffenen Abschnitt der Goethestraße zu einer unumgänglichen Festlegung einer zweckgebundenen Verkehrsfläche (ZOB), um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Busbahnhofes zu sichern. Um weiterhin die Goethestraße mit dem bestehenden Verkehrsnetz zu verbinden, wird die Goethestraße in Richtung Osten an die Europa-Allee angeschlossen. Im Zuge dessen wird im Bereich der Goethestraße/Bahnallee ein Kreisverkehr angeordnet.

In der im Anschluss an den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II konkretisierten ZOB- und Verkehrsplanung wurden Lösungsmöglichkeiten mit dem Einwender erörtert, um den bestehenden Stellplatz „Goethestraße 21-23“ weiterhin zu berücksichtigen. Nunmehr ist es vorgesehen, dass gegenüber der östlichen und südlichen Grenze des Grundstückes „Goethestraße 21-23“ der Rad- und Fußwegbereich nach den anerkannten Regeln der Technik so abgeschrägt und hinsichtlich der Borde so abgesenkt wird, dass die Geh- und Fahrbereiche ohne Bordsteinkante zu überqueren sind. Durch diese Planung bleiben die privaten Stellplätze „Goethestraße 21-23“ sowie deren Anfahrbarkeit einschließlich des nördlich gelegenen Stellplatzes (jetziger Nutzer Sparda Bank West) erhalten. Ebenfalls erhalten bleiben die Andienbarkeit und Zugänglichkeit zu einem hier vorhandenen Geldautomaten sowie zu dem bestehenden Biereinwurfschacht.

Die privatrechtliche Sicherstellung der o. g. Regelungen erfolgt als Fortschreibung der bestehenden vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Leverkusen und [REDACTED]. Von [REDACTED] wurde diese mit den Fachbereichen 61, 36 und 30 sowie der „nbs0“ abgestimmte Vereinbarung bestätigt.

Zudem erfolgt die planungsrechtliche Sicherung zur Zuwegung über die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - ZOB“ durch Eintrag eines „Fahrrechtes zugunsten des Grundstückes Goethestraße Nr. 21-23“ innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II "Opladen - nbs0/Westseite - Quartiere" - 1. Änderung.

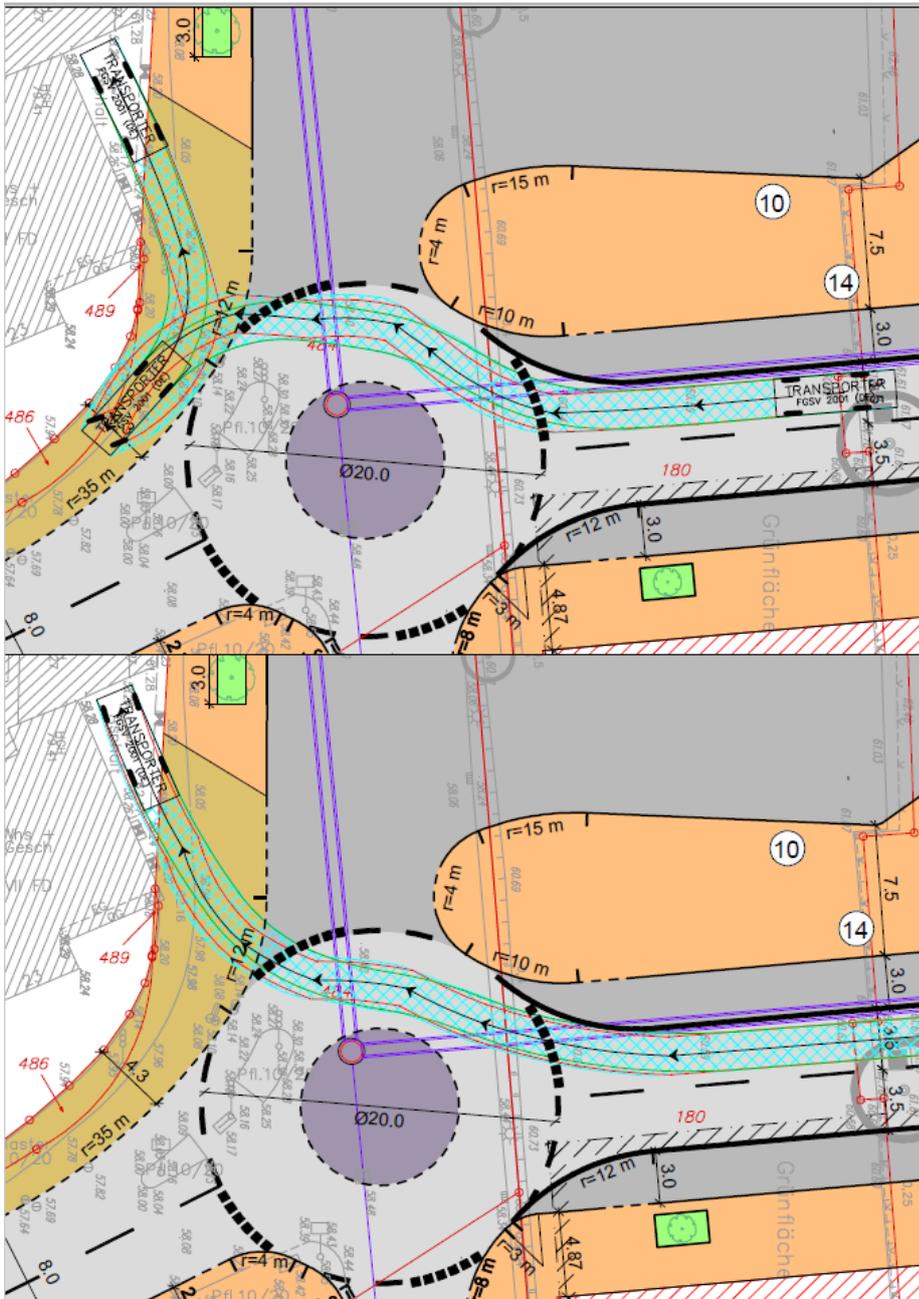


Abb.: Darstellung der Zufahrt „Goethestraße 21-23“

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stellungnahme zur Zufahrt sowie zum Erhalt der privaten Stellplätze „Goethestraße 21-23“ wird gefolgt.