

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Federführender Fachbereich</b><br><b>Planung</b>   | <b>Drucksachen-Nr.</b><br><b>277/2007</b> |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Öffentlich</b> |   |   |
| <input type="checkbox"/> <b>Nichtöffentlich</b>       |   |   |
| <b>Beschlussvorlage</b>                               |   |   |
| <b>Beratungsfolge</b> ▼                               | <b>Sitzungsdatum</b>                      | <b>Art der Behandlung</b><br>(Beratung, Entscheidung) |
| <b>Planungsausschuss</b>                              | <b>31.05.2007</b>                         | <b>Entscheidung</b>                                   |

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 5492 - Kauler Kreuzgasse -  
- Beschluss zur Aufstellung**

**Beschlussvorschlag:**

@->

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 5492 – Kauler Kreuzgasse – als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan betrifft im Wesentlichen den Bereich zwischen den Straßen Kaule, Reiser, An der Schmitten und Theodor-Storm-Straße.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Bauvoranfrage an der Ecke Kaule / Kauler Kreuzgasse. Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses. Die bestehende, sehr kleinteilige Bebauung sollen abgebrochen, die Flurstücke vereinigt werden. Das beantragte Vorhaben erfüllt die Zulässigkeitskriterien des § 34 Abs. 1 BauGB. Das Gebot der Rücksichtnahme wird nicht verletzt. Auf der Grundlage von § 34 BauGB müsste ein positiver Vorbescheid erteilt werden.

Das zur Bebauung vorgesehene und derzeit bebaute Grundstück liegt in integrierter Lage inmitten des Wohnplatzes Kaule, Ortsteil Bensberg. Das umliegende Gebiet weist überwiegend freistehende ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung und teilweise Mehrfamilienhausbebauung mit vereinzelt Baulücken auf. Es herrscht eine organische Siedlungsstruktur vor. Prägend für diesen Bereich sind freistehende Einfamilienhäuser auf relativ großen, eingegrüntem Grundstücken. Unmittelbar östlich angrenzend liegt an der Ecke Kauler Kreuzgasse/ Kaule das Baudenkmal der Gaststätte Päßgen. Im Verbund mit dem an der Kreuzungssituation befindlichen historischen Wegekreuz und dem nördlich gegenüberliegenden Baudenkmal Kaule 50 stellt dies die historische und städtebaulich bedeutende Mitte des Wohnplatzes Kaule dar.

Das Grundstück ist in unmittelbarer Nachbarschaft des unter Denkmalschutz stehenden „Päßgen-Gebäudes“ für die Kaule in Bensberg von großer Bedeutung. Das Vorhaben fügt sich zwar auf der Grundlage des § 34 BauGB ein, passt in seinem Ausmaß aber gleichwohl nicht in die kleinteilige Umgebungsbebauung der Kaule. Es würde in der geplanten Ausführung (zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss, weitgehende Überbauung des Grundstücks) das Ensemble aus den beiden Baudenkmalen Kaule 50 und 55, dem historischen Wegekreuz sowie der kleinteiligen Bebauung im Uhlweg und der Kauler Kreuzgasse mit ihrer dichten Eingrünung empfindlich stören und den Gebietscharakter verändern.

Um das Vorhaben aus städtebaulichen Gründen (Massivität, mangelnde Rücksicht auf die benachbarten Baudenkmale und die rückwärtige Einzelhausbebauung, weitgehender Verlust des Altbaumbestandes) zurückzustellen zu können und damit zu verhindern, ist der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5492 – Kauler Kreuzgasse – zu fassen. In Betracht kommt hier der Bereich Uhlweg/ Kauler Kreuzgasse/ An der Schmitten/ Reiser.

Ziel eines aufzustellenden Bebauungsplans ist der Schutz des Wohnplatzes Kaule in seiner bisherigen, durch kleinteilige Einzelhausbebauung auf relativ großen Grundstücken geprägten Struktur. Eine Bebauung des relativ großzügigen zur Rede stehenden Grundstücks mit zwei bis drei Einzelhäusern würde diesem homogenen Bereich des Wohnplatzes Kaule eher gerecht werden.

## **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Geplantes Vorhaben