

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132 „Christuskirche“

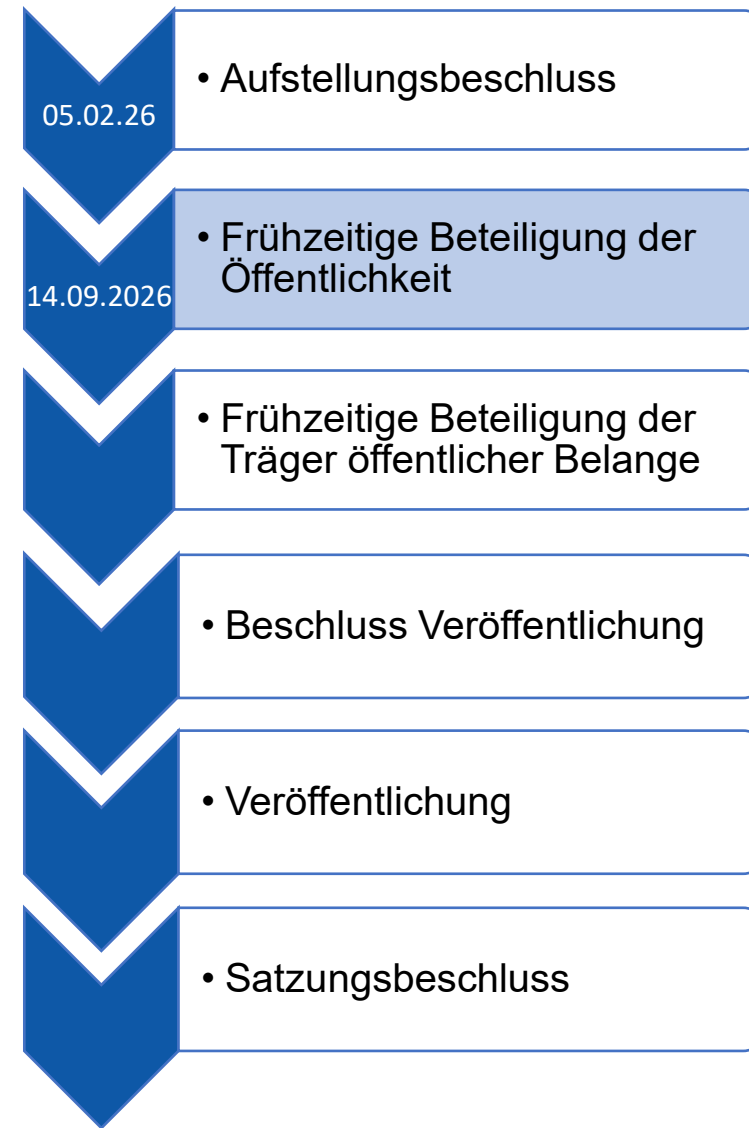
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch



14.09.2026

RöSRATH^{stadt}

Bauleitplanverfahren



14.09.2026

RÖSRATH stadt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Klassischer Bebauungsplan	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
§ 30 BauGB	§ 12 BauGB
Ohne konkreten Vorhabenbezug (Angebot)	Mit konkretem Vorhabenbezug
Grobe Festsetzungen über Art, Maß, überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsfläche	Exakte Festsetzung, die auf das Vorhaben abgestimmt sind
Keine Pflicht zur Umsetzung, nach Erstellen der Bauleitplanung	Ein Durchführungsvertrag verpflichtet den Eigentümer zur Umsetzung des Vorhabens in einer bestimmten Zeit



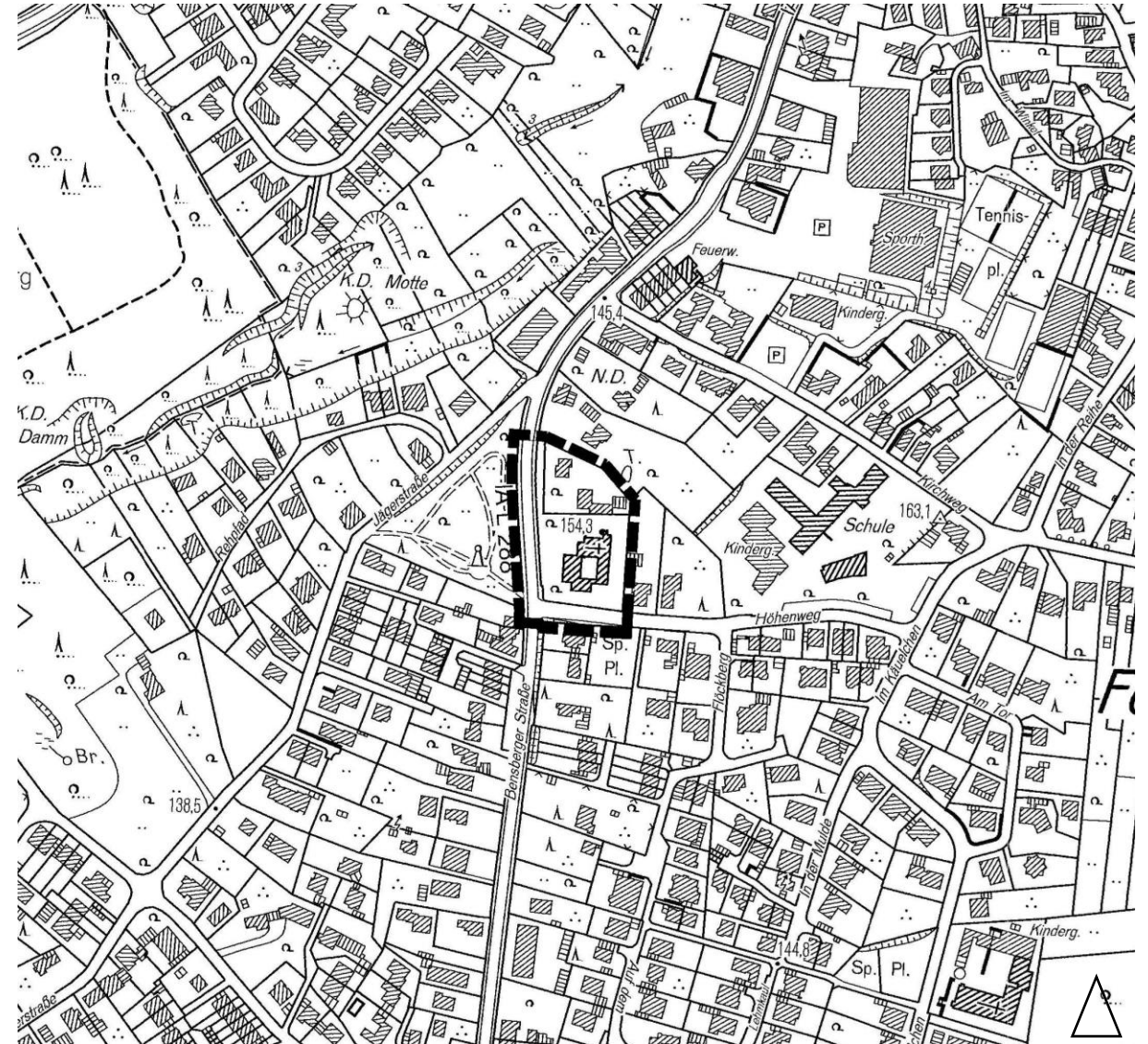
14.09.2026

RÖSRATH stadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132 „Christuskirche“

Ziel und Zweck der Planung:

- Grundstück der Christuskirche aufwerten und umnutzen
- Ganzheitliches Wohn- und Lebenskonzept für unterschiedliche Bedarfe und Generationen
- Pflegeeinrichtung, betreutes Wohnen, ambulante Wohngemeinschaft, Hospiz, Arztpraxis
- Kindertagespflege, Veranstaltungsraum, Restaurant- und Café-Bereich
- Ein neuer Lebensmittelpunkt und Ort der Begegnung für die Menschen in Forsbach



Übersichtsplan mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 14.09.2026



stadt
RÖSRATH

Ausgangssituation

- Direkte Lage an der Bensberger Straße
- Östlich der Feuerwache und des Friedensdenkmals mit angrenzendem Park
- Anschluss an zwei Buslinien
- Nahe des Stadtteilzentrums



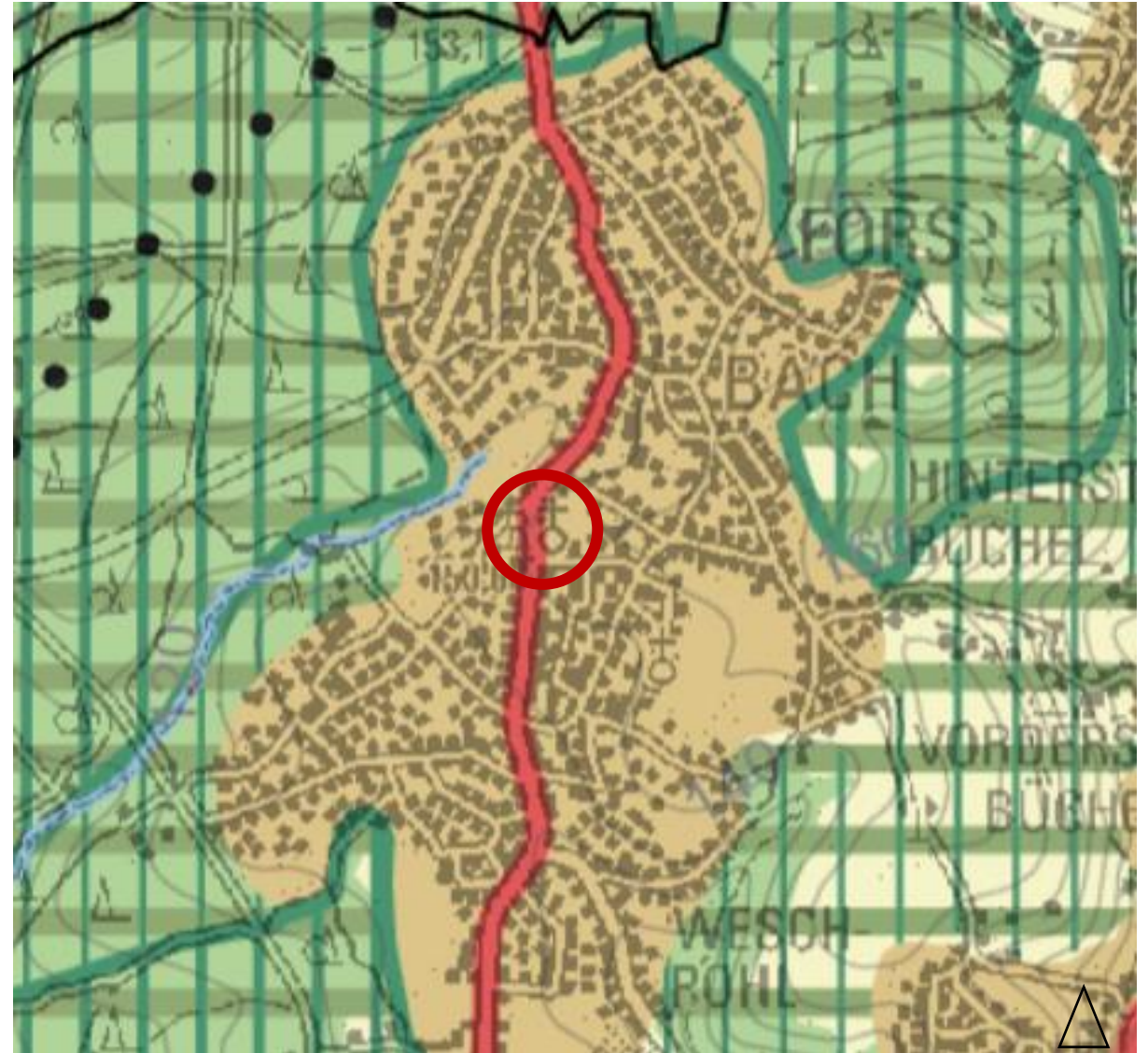
Luftbild mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

14.09.2026

RöSRATH stadt

Regionalplan

- Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
- Möglich sind zum Beispiel Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf, usw.
- Die Übergeordneten Nutzungen werden im Flächennutzungsplan genauer definiert.
- Angrenzend ist die Bensberger Straße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (in Bestand und Planung) dargestellt.
- Sichergestellte Anbindung an die A3.

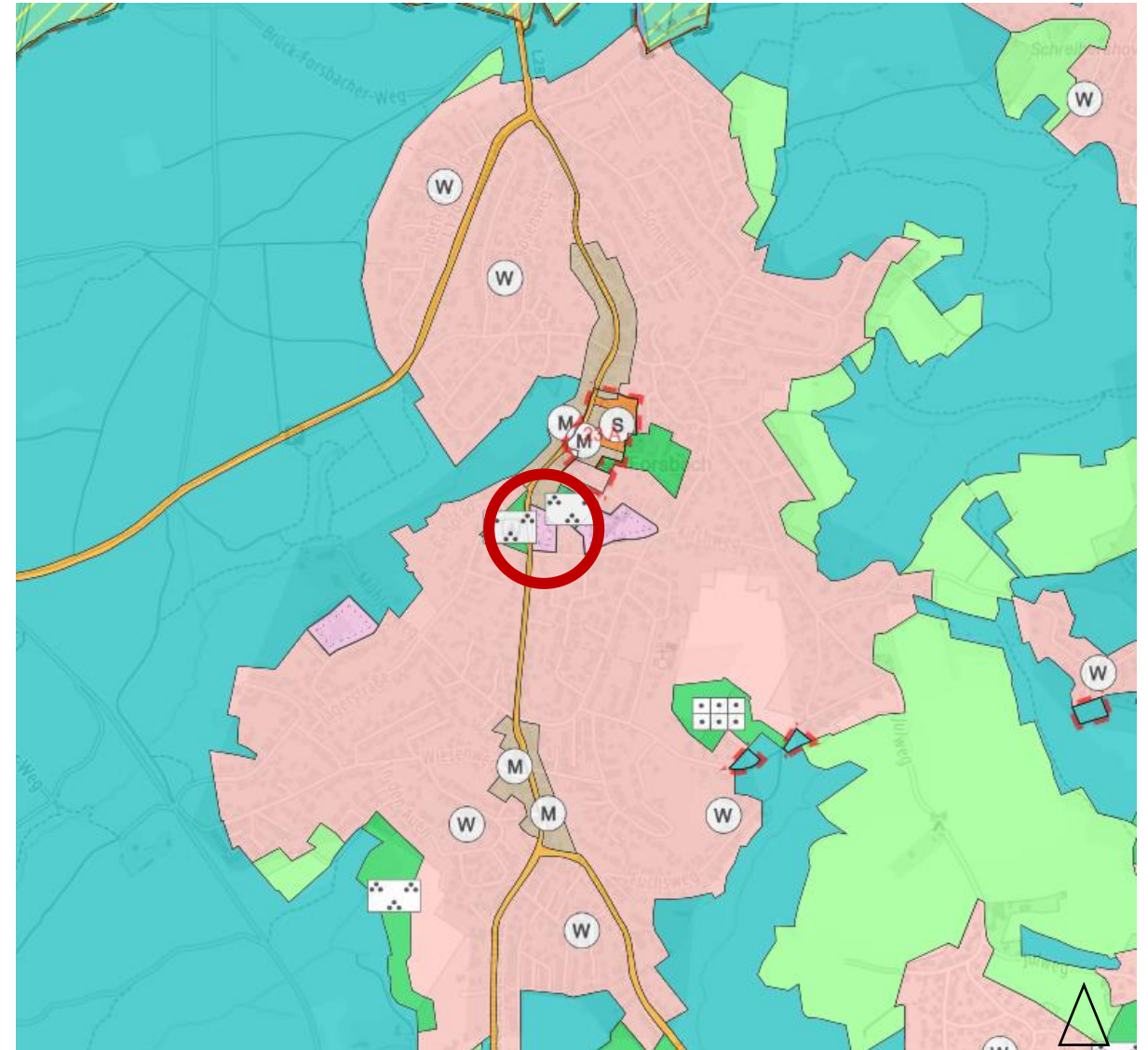
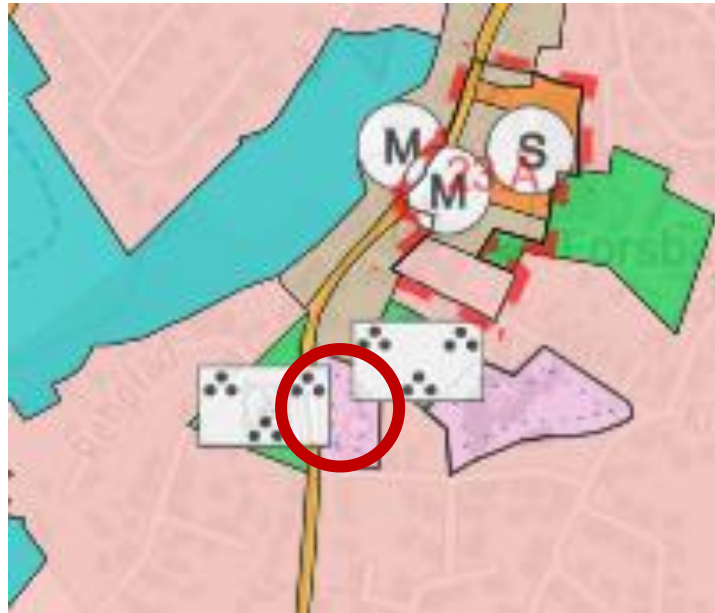


Auszug Regionalplan Köln, Blatt 13: Rhein-Sieg-Kreis und Bonn, Abgerufen 9/25 14.09.2026



Flächennutzungsplan

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Angrenzende Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen mit der Zweckbindung Parkanlage, Gemischte Bauflächen



Auszug Flächennutzungsplan Rösraht, Abgerufen 9/25

14.09.2026

stadt
RÖSRATH



Städtebauliches Konzept

- Zwei Gebäude mit Pavillon und Grünflächen
- Stellplätze für Besucher und Personal oberirdisch und in Tiefgarage
- Erschließung über Bensberger Straße und Höhenweg mit PKW, Fahrrad und zu Fuß
- Begrünte Flachdächer
- Zwei- bis dreigeschossig
- Durchwegung und parkähnliche Anlage der Grünflächen
- Krankentransport möglich

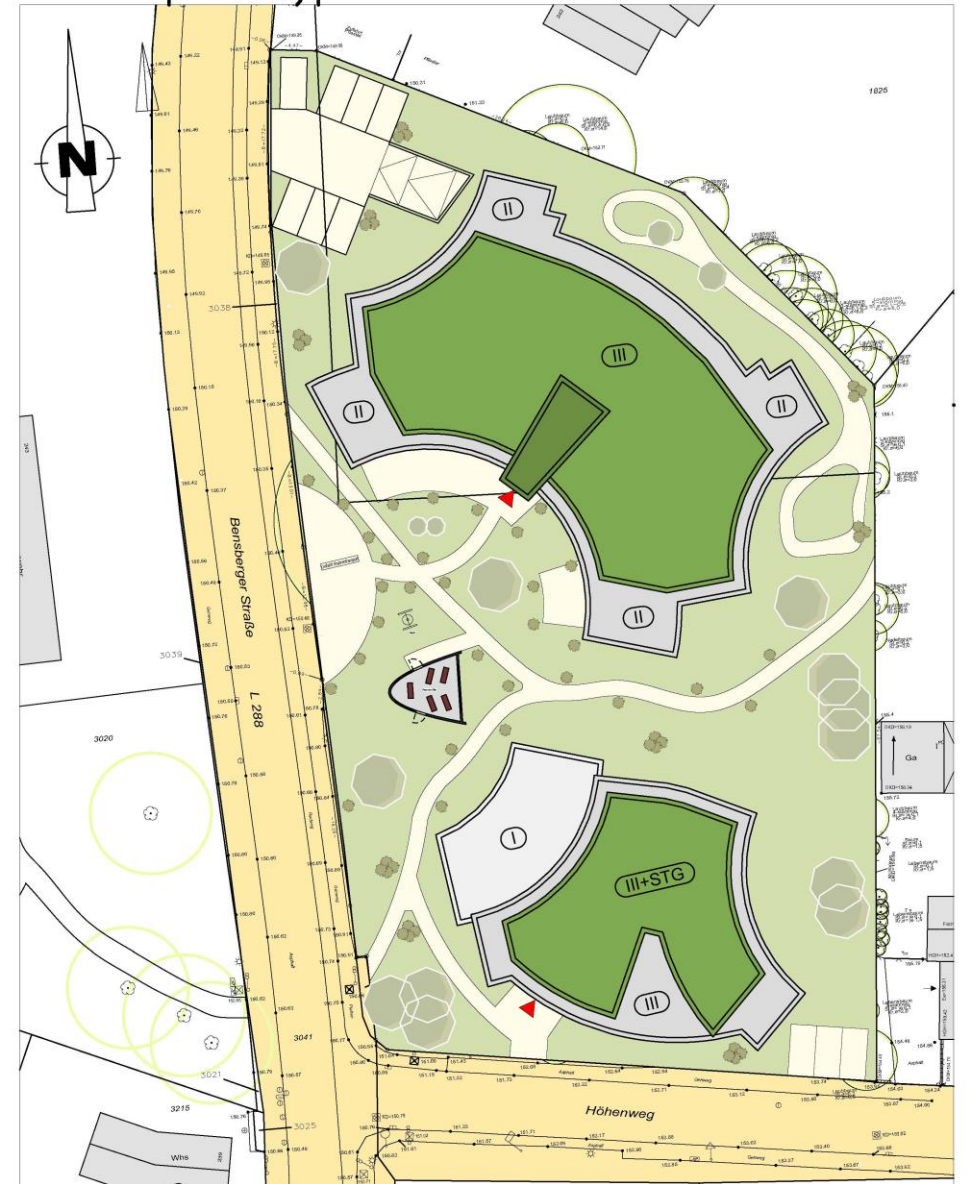


Entwurfsplanung von AIP Architekten, 2026

14.09.2026

stadt
RÖSRATH

Frühzeitige Bürgerbeteiligung „VEP Nr. 132 Christuskirche“



Bebauungsplan - Entwurf

Wesentliche Inhalte:

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 10 oberirdische Stellplätze für Besucher
- 56 - 90 Stellplätze in Tiefgarage je nach Nutzung
- Baugrenzen unterschiedlicher Geschossigkeiten für geplante Gebäude
- Unterbringung der verschiedenen Nutzungen.
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, entsprechend einer möglichen Versiegelung von 40%.
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, entsprechend einer möglichen Geschossfläche von 80% im Verhältnis zum Grundstück.
- Definition der Fläche als „Zentrum für Seniorinnen“. Entwickelt aus der Fläche für den Gemeinbedarf des FNP. Definition der zulässigen Nutzungen in den textlichen Festsetzungen.

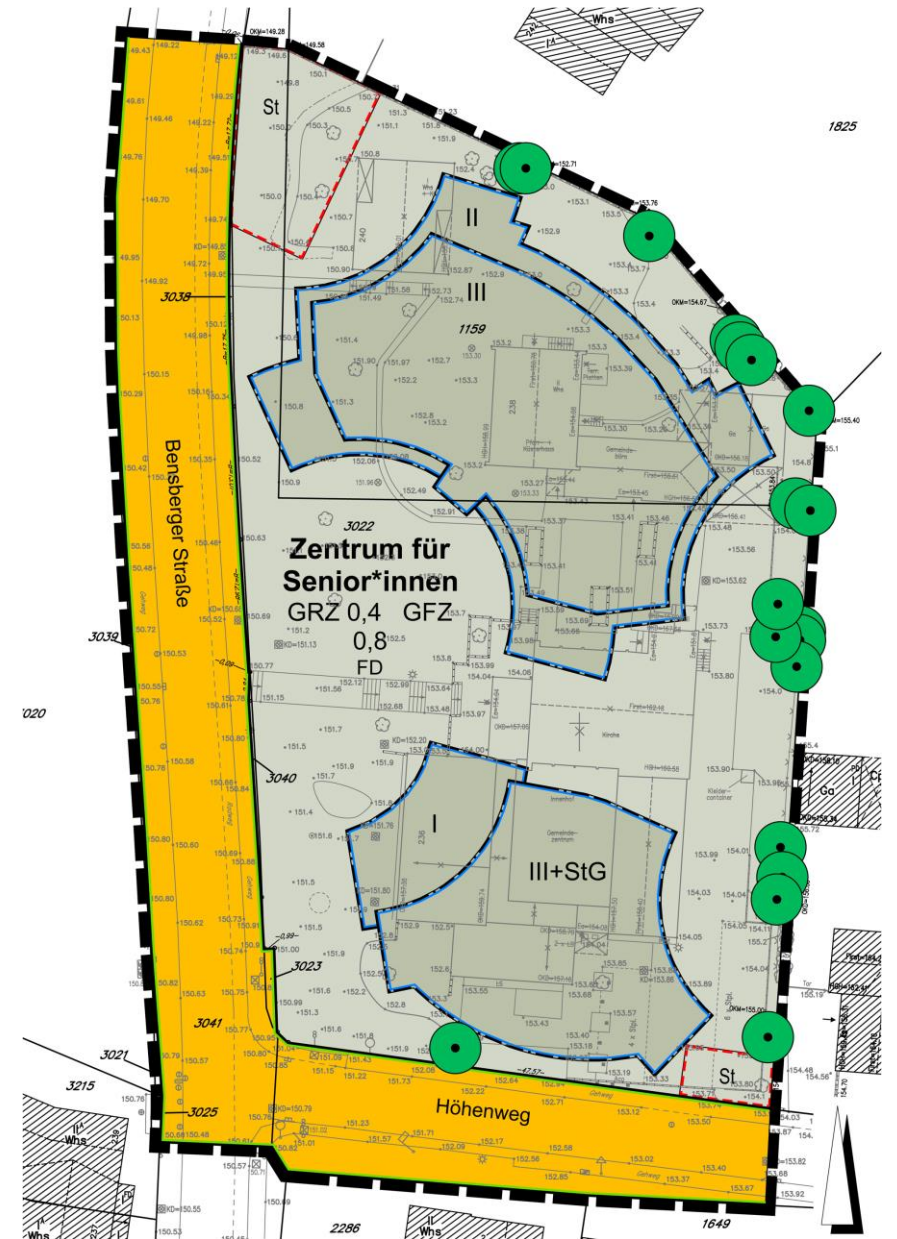


Erster Vorentwurf des Bebauungsplanes von Stadtplanung Zimmermann, 2026

14.09.2026

stadt
RÖSRATH

Frühzeitige Bürgerbeteiligung „VEP Nr. 132 Christuskirche“



Gutachten

Artenschutzprüfung

- Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht (nach ASP I) zulässig
- Ausgleichsmaßnahmen (CEF) im Sinne von Nistkästen und Fledermausquartieren
- Konkrete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Sinne von Rodungs- und Abrisszeiten, ökologischer Baubegleitung, Höhlenbaumkontrollen, Außenbeleuchtung und Vogelschlagschutz

Verkehrsgutachten

- Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens
- Zusätzlicher Tagesverkehr von ca. 600 Kfz/ 24h. In der Spitzenstunde morgens max. ca. 65 Kfz/h und abends ca. 75 Kfz/h mit Verteilung fast komplett auf Bensberger Straße. Der Verkehr kann voraussichtlich verträglich aufgenommen werden
- Analyse bestimmter Knotenpunkte Höhenweg / Bensberger Str., Jägerstraße / Bensberger Str., Kirchweg / Bensberger Str. und deren Leistungsfähigkeit mit Erhebung am 10.09.
- Analyse und Bewertung der Erschließungsplanung / Grundstückszufahrt mit der Hauptzufahrt zur TG im Nordwesten des Gebietes ggü. Feuerwehr

Schallgutachten

- Ermittlung und Bewertung der Einwirkungen auf das Plangebiet (Feuerwache, Verkehr, Fluglärm...)
- Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf schützenswerte Nutzungen in der Umgebung (Mehrverkehr auf öffentlichen Straßen, Anlieferung, Stellplätze/TG-Zufahrt, Haustechnik...)



14.09.2026

RÖSRATH^{stadt}

Zeit für Ihre Fragen



14.09.2026

RÖSRATH^{stadt}