

GEMEINDE RUPPICHTEROTH

Ortsteil Ruppichteroth

35. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung zum Vorentwurf

Stand: 07. September 2026

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Kuniberts Kloster 7-9
50668 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes.....	2
2. Planungsanlass.....	2
3. Planungsrechtliche Situation	2
4. Bestandssituation.....	3
5. Derzeitige Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
6. Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
7. Umweltbelange	4

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Ruppichtheroth. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch den Waldbrölbach,
- im Osten durch eine gedachte Linie in etwa parallel zur Eitdorfer Straße
- im Süden durch den ehemaligen Schmelzgraben und
- im Westen durch die Eitorfer Straße.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes (FNP) kann dem Übersichtsplan entnommen werden.

2. Planungsanlass

Das Plangebiet stellt einen Teil des Betriebsbereiches des ehemaligen Huwil 2- Geländes dar. Dort wurden ehemals Möbelbeschläge u.ä. angefertigt. Diese Nutzung wurde vor längerer Zeit aufgegeben. Heute firmiert das Gelände unter dem Begriff „BröltalCenter“.

Die Firma Ostia Grundbesitz und Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Egge, hat das Gelände im Rahmen einer Zwangsversteigerung im Jahre 2015 erworben.

Für das Gelände soll eine langfristig tragfähige Bau- und Nutzungsstruktur entwickelt werden, die auch einen Mehrwert für den Ortsteil Ruppichtheroth darstellt. Dabei wird an verschiedene wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen in einer ansprechenden Architektur gedacht, die den Charakter des Plangebietes aufgreift. Im Bereich der FNP- Änderung sieht das Konzept großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen als Nutzungen vor.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist neben der bereits beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplanes 1.02/4 Gewerbegebiet Ruppichtheroth Süd/Ost auch die Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich.

Der Geltungsbereich der FNP- Änderung ist kleiner als der des Bebauungsplanes. Für die Umsetzung der planerischen Zielsetzung genügt es, wenn nur für den westlichen Teil des Bröltalcenters die Darstellung des FNP geändert wird. Der östliche Teil des Geländes soll weiterhin als gewerbliche Bauflächen dargestellt bleiben.

3. Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Der neue Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Planung eines Sondergebietes mit der entsprechenden Zweckbestimmung ist mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ruppichtheroth besteht kein rechtskräftiger Landschaftsplan des Rhein-Sieg-Kreises.

Dennoch ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass der Bereich des Waldbrölbaches als FFH-Gebiet ausgewiesen ist. Daher wird auf Ebene des o.g. Bebauungsplanes eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP der Gemeinde Ruppichteroth stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Diese Darstellung spiegelt die bisherige Nutzung des Geländes wider.

Einzelhandelskonzept

Im Bereich des Plangebietes ist derzeit kein zentraler Versorgungsbereich vorhanden. Daher wäre die Entwicklung des Einzelhandels derzeit auf kleinflächigen Einzelhandel beschränkt.

Zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Ruppichteroth wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme der BBE Handelsberatung aus Köln eingeholt. Sie sieht vor, dass der gesamte Bereich des Bröltalcenters zukünftig in den einzigen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Ruppichteroth einbezogen wird.

Die o.g. Stellungnahme von BBE wird parallel mit der Änderung des FNP in das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB eingebracht, so dass die entsprechenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches ebenfalls Stellung nehmen können.

Nach dem Einleitungsbeschluss über die FNP- Änderung wird auch eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz an die Bezirksregierung Köln gerichtet.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Es ist derzeit nach § 34 BauGB zu bewerten.

Der neue Bebauungsplan 1.02/4 Gewerbegebiet Ruppichteroth Süd/Ost wird parallel mit der Änderung des FNP aufgestellt.

4. Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend durch Büros und kleinteilige, gewerbliche Nutzungen sowie eine Unterkunft für Geflüchtete bestimmt. Große Teile der bestehenden Gebäude und Hallen im Süden des Änderungsbereiches stehen jedoch leer.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch weitere Gewerbebetriebe, Einzelhandel an der Brölstraße (B478) und Wohnen geprägt. Nach Süden geht das Plangebiet jenseits des „ehemaligen Schmelzbaches“ in waldartige Bereiche bis zu den Straßen „Im Höllchen“ und der „Herchener Straße“ über.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Eitorfer Straße, die nördlich in die Brölstraße (B478) als ein wichtiger Hauptverkehrszug der Gemeinde Ruppichteroth mündet. Von dort aus gelangt man im Westen nach Hennef mit dem dortigen Autobahnanschluss und nach Osten nach Waldbröl. Der Standort ist daher gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Bushaltepunkt „Ruppichteroth Denkmal“ wird von der Linie 531 im Berufsverkehr im 30-Minuten-Takt und darüber hinaus im 60 Minuten-Takt bedient. Die Linie 549 verkehrt ausschließlich im Schülerverkehr.

5. Derzeitige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame FNP der Gemeinde Ruppichteroth stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

6. Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Zukünftig soll das Plangebiet als Sondergebiet dargestellt werden. Als Zweckbestimmung wird großflächiger Einzelhandel und nicht großflächiger Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen vorgesehen.

Großflächiger Einzelhandel wäre ansonsten nur in einem Kerngebiet zulässig. Angesichts der Bevölkerungszahl und der gemeindlichen Siedlungsstruktur in Ruppichteroth -auch im umgebenden, zentralen Versorgungsbereich des Plangebietes- wird die Darstellung einer gemischten Baufläche im FNP, um daraus auf Ebene eines Bebauungsplanes ein Kerngebiet zu entwickeln, nicht befürwortet. Es verbleibt daher nur die Möglichkeit, ein entsprechendes Sondergebiet darzustellen, denn in allen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO ist eine Kombination von großflächigem Einzelhandel und Wohnen nicht allgemein zulässig.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird angesichts der dafür geeigneten, ebenerdigen Fläche des südlichen Änderungsbereiches mit 2.100 qm dargestellt. Aufgrund der Lage des Gebiets innerhalb des einzigen zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Ruppichteroth sollen alle Betriebstypen des Einzelhandels bis zu dieser maximalen Verkaufsfläche in Summe ermöglicht werden.

Die übrigen, gewerblichen Nutzungen bestehend aus Dienstleistungen und Gewerbe dienen dazu, die bestehenden Betriebe abzusichern und neue Betriebe aus dem nicht störenden Bereich anzusiedeln.

Auch Wohnen, sowohl gewerblich auf Zeit (z.B. Boarding- House) als auch dauerhaft, soll den Standort aufwerten und beleben. Die Wohnnutzung soll im westlichen Teil des ehemaligen Werksgeländes auch zur Nachtzeit die bisherige Anonymität des Standortes aufheben.

7. Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht bis zur Veröffentlichung der FNP- Änderung beschrieben und bewertet.

Aufgestellt:

Köln, den 07.09.2026
H+B Stadtplanung PartGmbB

gez. Stefan Haase