GEMEINDE RUPPICHTEROTH
Ortsteil Ruppichteroth

Aufstellung Bebauungsplan 1.02/4 Gewerbegebiet Ruppichteroth Süd/Ost

Städtebauliches Konzept

Stand: 27. März 2026

Vorhabenträger:

BröltalCenter
OSTIA Grundbesitz- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Salzburger Weg 4
50858 Köln
Ansprechpartner: Hanspaul Egge

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Kunibertskloster 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. Planung....4
6. Umweltaspekte und sonstige Gutachten....5
7. Weiteres Vorgehen....6

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Ruppichteroth. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch den Waldbrölbach,
- im Osten durch die Grenze des Betriebsgrundstückes,
- im Süden durch den ehemaligen Schmelzgraben und
- im Westen durch die Eitorfer Straße.

Die Abgrenzung des Plangebietes kann dem entnommen werden

2. Planungsanlass

Das Plangebiet stellt den Betriebsbereich 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“.

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

Er möchte für das Gelände eine langfristig tragfähige Bau- und Nutzungsstruktur entwickeln, die auch einen Mehrwert für den Ortsteil Ruppichteroth darstellt. Dabei wird an verschiedene wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen in einer ansprechenden Architektur gedacht, die den Charakter des Plangebietes aufgreift.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Anliegens des Vorhabenträgers zu schaffen, wäre die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes im Vollverfahren mit Umweltprüfung erforderlich. Ggfs. ist für eine Teilfläche auch der Flächennutzungsplan (FNP) zu ändern.

Zunächst steht jedoch im Vordergrund, ein Nutzungskonzept mit der Verwaltung sowie der Politik der Gemeinde Ruppichteroth abzustimmen. Dazu dient die vorliegende Planung.

3. Planungsrechtliche Situation

<u>Regionalplan</u>

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

<u>Landschaftsplan</u>

Für die Gemeinde Ruppichteroth 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. Es ist daher eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich, die bereits vorliegt. Darauf wird verwiesen.

Flächennutzungsplan

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

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes würde sich eine gemischte Baufläche auch zur Unterbringung der Einzelhandels- und Wohnfunktion anbieten. Ob dies angesichts der Größenordnung eines möglichen Änderungsbereiches erforderlich ist, ist im weiteren Verfahren noch zu prüfen.

Einzelhandelskonzept

Dieses Konzept sieht im Bereich des Plangebietes keinen zentralen Versorgungsbereich vor. Daher wäre die Entwicklung des Einzelhandels derzeit auf kleinflächige Betriebe des Lebensmittelsektors beschränkt.

Zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Ruppichteroth wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt. Auf diese wird an dieser Stelle verwiesen.

Bebauungsplan

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

Bebauungspläne liegen nördlich der Brölstraße vor. Dort sind überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf und Mischgebiete festgesetzt. Südlich des Plangebietes besteht im Bereich der Straße „Im Höllchen“ Planungsrecht für ein Allgemeines Wohngebiet und für das Werksgelände der Willach Group ein Gewerbegebiet.

4. Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend durch Büros und kleinteilige, gewerbliche Nutzungen bestimmt. Große Teile der bestehenden Gebäude und Hallen stehen noch leer.

Die Höhe der Baukörper bewegt sich überwiegend im Bereich eines Vollgeschosses. Ansonsten gibt es auch 2 bis 4 Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes.

Die Gemeinde Ruppichteroth hat vom Vorhabenträger eine Teilfläche im Erdgeschoss, dort wo vormals ein Fitness- Studio ansässig war, für die Unterbringung von geflüchteten Menschen angemietet und hergerichtet. Dies soll jedoch nur eine Zwischennutzung darstellen.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch weitere Gewerbebetriebe, Einzelhandel und Wohnen bestimmt. 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 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 nächstgelegene Bushaltepunkt („Ruppichteroth, Denkmal“) des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt an der B478 fußläufig vom Plangebiet entfernt. Dort verkehrt im Berufsverkehr die Buslinie 531 zum Bahnhof Hennef im 30 min- Takt und die

Buslinie 549 zum Bahnhof Herchen eher in unregelmäßiger Taktfolge. Außerdem fährt dort die Buslinie SB53 vom Bahnhof Hennef zum Krankenhaus Waldbröl im 30- bzw. 60 min- Takt. Damit ist der Standort auch gut mit dem ÖPNV erreichbar.

5. Planung

Ziele

Der Vorhabenträger hat sich zum Ziel gesetzt, die bestehende Bausubstanz weitestgehend zu erhalten und zu sanieren. Dies ist im Sinne der Nutzung der in den Gebäude steckenden „grauen Energie“ für den Klimaschutz auch ein Gebot der Stunde, dem der Vorhabenträger Rechnung tragen möchte.

Nur punktuell sollen Gebäude abgebrochen werden, um insb. Raum für neue Nutzungen, Aufenthaltsqualitäten, die Verbesserung der MIV- Erschließung und auch die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze zu schaffen.

Es wird vom Vorhabenträger ein ansprechender Nutzungsmix bestehend aus einem neuen Einzelhandelsbetrieb, gastronomischen und freizeitorientierten Angeboten, Wohnen und nicht störendes Gewerbe angestrebt.

Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet kann von seiner Nutzungszonierung in zwei räumliche Bereiche unterteilt werden:

Westteil

Im ehemaligen, eingeschossigen Pförtnerhaus an der Eitorfer Straße bietet sich eine Nutzung z.B. als Kiosk, Eisdiele oder Streetfood- Stand an.

Das viergeschossige Bürogebäude soll erhalten werden. Der sich daran östlich anschließende, 2 ½ - geschossige Baukörper soll nach Aufgabe der Nutzung für geflüchtete Menschen zu einem Boarding- Haus (Wohnen auf Zeit) mit einer beidseits ergänzten Laubengang- Erschießung in den Obergeschossen umgebaut werden.

Der heutige Gebäuderiegel südlich der Planstraße soll abgebrochen werden. Im Neubau soll im Erdgeschoss ein Markt untergebracht werden, der nach Osten seine eingehauste Andienung erhält. Entsprechende Gespräche mit möglichen Betreibern müssen auf Grundlage der o.g. Stellungnahme zum zentralen Versorgungsbereiche noch geführt werden.

In den Obergeschossen sollen in zwei Riegeln frei finanzierte Maisonette- Wohnungen auf dem Dach des Marktes errichtet werden. Diese erhalten einen Zugang über einen eigenen Erschließungskern auf der Nordseite des Gebäudes und im Süden über die Straße „Im Höllchen“.

Sofern der Markt kleinflächig bis max. 800 qm Verkaufsfläche errichtet werden soll, würde sich die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauGB anbieten. Ansonsten wäre entweder ein Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO oder ein Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO zu prüfen.

Ostteil

Im Bereich der 2- geschossigen Halle entlang des Waldbrölbaches strebt der Vorhabenträger im Erdgeschoss gastronomische und freizeitorientierte Angebote (z.B. Lokal mit Biergarten, Eventhalle) an. In den Obergeschossen und in dem daran anschließenden 1- geschossigen Gebäude könnten gewerbliche Nutzungen (Büros, Handwerk, Kleingewerbe) untergebracht werden.

Auch im gesamten, eingeschossigen Gebäuderiegel zwischen der neuen Planstraße und dem ehemaligen Schmelzbach bieten sich die letztgenannten Nutzungen an.

Im Ostteil würde sich die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauGB anbieten, wobei dort nur Nutzungen zulässig sein sollen, die nicht unter den Abstandserlass NRW fallen.

Erschließung

Eine neue Erschließung über eine Brücke zur B478 auf Höhe der Haltestelle Denkmal erscheint aufgrund des FFH- Gebietes im Bereich des Waldbrölbaches nicht denkbar.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes könnte daher durch eine neue Privatstraße in einer ca. 6 m breiten Mischverkehrsfläche zwischen der Eitorfer Straße und der Herchener Straße verbessert werden. Im Norden könnte sie über das Gelände des bestehenden Marktes im Bereich einer dortigen Fahrgasse geführt werden. Gespräche mit dem Eigentümer des Centershops kamen bisher noch nicht zustande. Daher soll zunächst nur die Option der Anbindung offengehalten werden.

Als besonderes Angebot der Freizeitgestaltung für zu Fuß Gehende und Radfahrende soll eine verkehrsberuhigte Passage zwischen dem Pförtnerhaus, nördlich des Boarding- Hauses, am Biergarten und der Eventhalle vorbei bis zum Gelände des angrenzenden Marktes gestaltet werden. Hier soll ansonsten nur der Anliegerverkehr der Hallennutzer möglich sein, so dass eine besondere Aufenthaltsqualität mit ansprechenden Oberflächenmaterialien entstehen könnte.

Dem Markt, der ggfs. durch einen Pylon aus Richtung der Brölstraße auf sich aufmerksam machen könnte, können ca. 70 Stellplätze an der Zufahrt Eitorfer Straße zugeordnet werden. Für die übrigen Nutzungen stehen noch einmal ca. 75 Stellplätze im mittleren Bereich des Plangebietes zur Verfügung.

6. Umweltaspekte und sonstige Gutachten

Es wurde bereits bestimmte Themen gutachterlich betrachtet. Darauf wird an dieser Stelle verwiesen:

- Verkehrsgutachten
- FFH- Verträglichkeitsgutachten bzgl. der Lage des Plangebietes am Waldbrölbach
- Stellungnahme zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches

Derzeit wird bereits ein Altlastengutachten auf Grundlage der laufenden Abstimmungen mit dem Rhein- Sieg- Kreis erarbeitet. Dies wird erst zur Veröffentlichung des Bebauungsplanes einen geeigneten Bearbeitungsstand erreicht haben.

7. Weiteres Vorgehen

Das vorliegende städtebauliche Konzept soll den politischen Vertretern im Rahmen eines Aufstellungsbeschlusses für einen neuen Bebauungsplan vorgelegt werden. Der Beschluss soll die Verwaltung auch ermächtigen, die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.

Aufgestellt:

Köln, den 27.03.2026

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Gez. Stefan Haase