

Wissen schafft Zukunft.

Stellungnahme

Bewertung des Entwicklungsareals „BröltalCenter“ in seiner Eignung zur Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich Ruppichteroth

Auftraggeber:

BröltalCenter
OSTIA Grundbesitz- und Verwaltungsgesell. mbH
Schulstr. 201
D-53757 Sankt Augustin

Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Executive Consultant)
Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Senior Advisor)

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln
Tel +49 221 789 41 166 / +49 221 789 41 162
E-Mail kuepper@bbe.de / schmidt-illguth@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	2
2	Standortrahmenbedingungen	4
3	Bewertung des zentralen Versorgungsbereiches Ruppichteroth	9
4	Fazit der Standortanalyse	16

Bewertung des „BröltalCenters“ und des zentralen Versorgungsbereiches Ruppichteroth

Ausgangssituation



- Am Standort Eitorfer Straße in Ruppichteroth soll mit dem „BröltalCenter“ ein gemischt genutztes Quartier mit Einzelhandel, Wohnen, Boardinghouse und Gewerbe realisiert werden.



- Für das Vorhaben ist eine Bauleitplanung erforderlich. In diesem Kontext soll untersucht werden, ob das Vorhaben eine städtebaulich integrierte Lage einnimmt und dem zentralen Versorgungsbereich Ruppichteroth räumlich zugeordnet werden kann.
- Anknüpfungspunkt dieser Prüfung ist das von der Gemeinde Ruppichteroth im Jahre 2014 beschlossene Einzelhandelskonzept, mit dem unter anderem eine räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorgenommen wird. Über eine Bewertung der Versorgungsstrukturen in der Ortsmitte und ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit ist diese Abgrenzung fortzuschreiben und dabei insbesondere zu prüfen, ob der geplante Standort des BröltalCenters mit der vorgesehenen städtebaulichen Neugestaltung dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen ist.



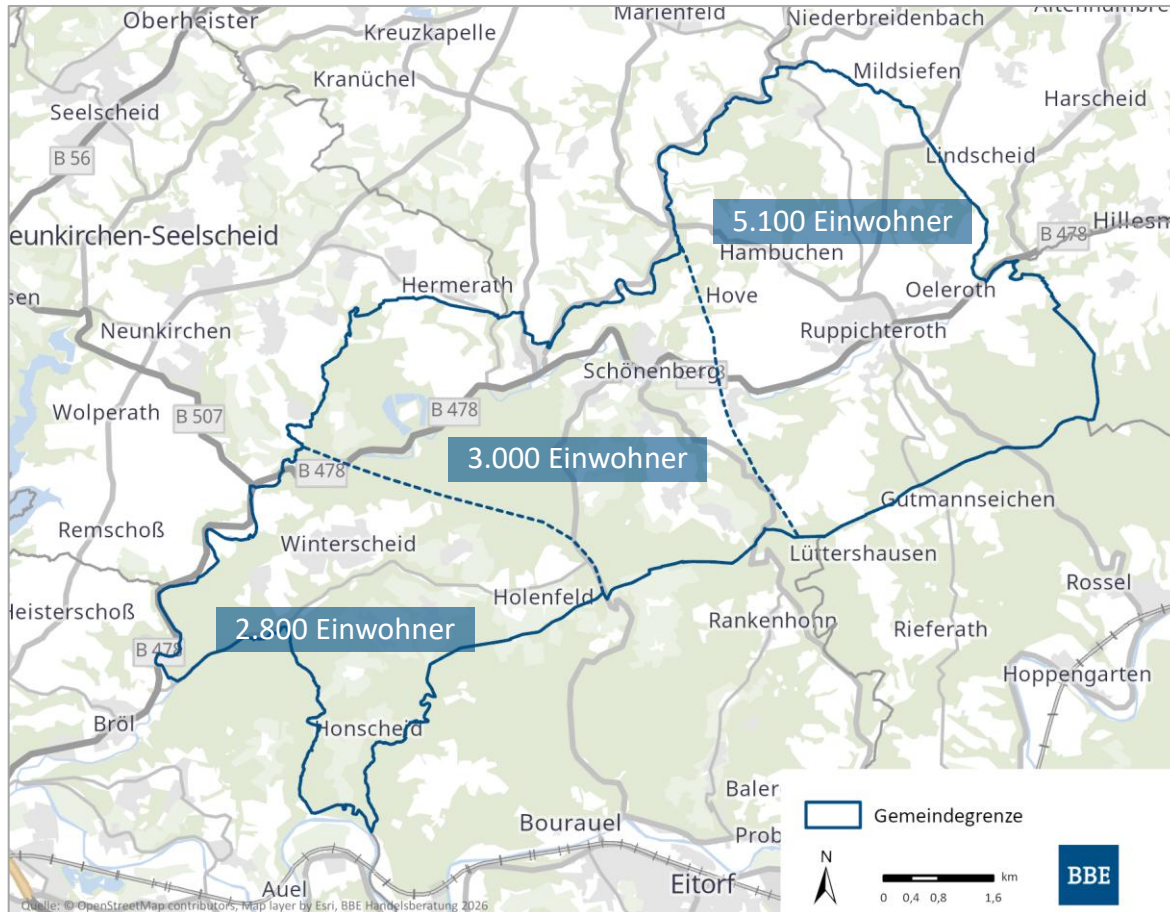
- Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine Stellungnahme zur Bewertung des Entwicklungsareals „BröltalCenter“ in seiner Eignung zur Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich Ruppichteroth

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	2
2	Standortrahmenbedingungen	4
3	Bewertung des zentralen Versorgungsbereiches Ruppichteroth	9
4	Fazit der Standortanalyse	16

Grundzentrum mit geringer Siedlungsdichte im Bergischen Land

Siedlungsstruktur und Demografie



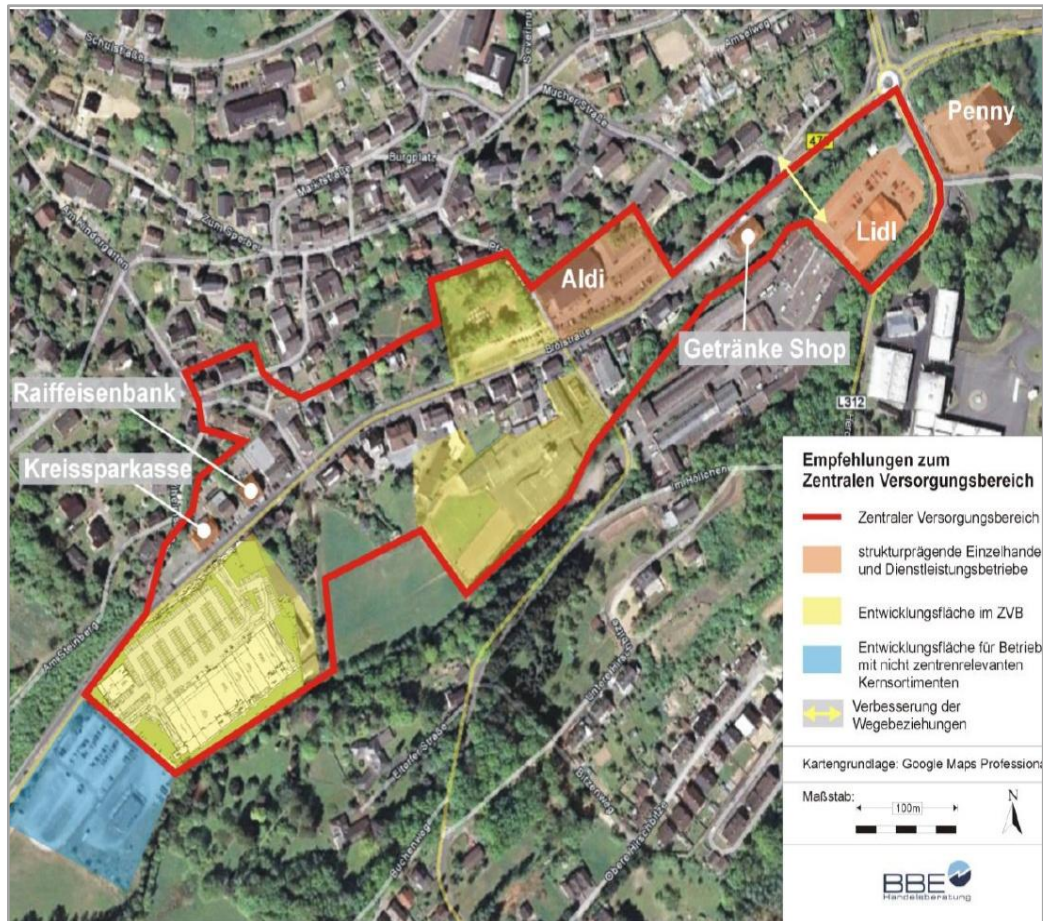
- Ruppichteroth liegt im Bergischen Land und wird auch als „Bröltalgemeinde“ bezeichnet. Die Gemeinde weist die drei Hauptorte Ruppichteroth, Schönenberg und Winterscheid sowie 73 kleine Ortschaften und Weiler auf. Sie ist ein Zusammenschluss der beiden vor dem Jahre 1969 selbstständigen Gemeinden Ruppichteroth und Winterscheid.
- Derzeit weist die Gemeinde ca. 10.900 Einwohner auf,* davon entfallen ca. 5.100 Einwohner auf den Kernort Ruppichteroth und die peripheren Ortschaften im östlichen Gemeindegebiet.
- Der zentrale gelegene Ortsteil Schönenberg mit den umliegenden Ortschaften verzeichnet ca. 3.000 Einwohner, während im südwestlichen Gemeindegebiet rund um Winterscheid ca. 2.800 leben.
- Mit einer Fläche von ca. 62 km² ist Ruppichteroth die kleinste Gemeinde im Rhein-Sieg-Kreis und weist mit ca. 176 Einwohnern je km² eine sehr geringe Einwohnerdichte auf.
- Im Zeitraum 2011 – 2024 ist die Einwohnerzahl um ca. 6,5 % angestiegen**. Die Gemeinde profitiert von ihrer attraktiven landschaftlichen Lage und der Nähe zum Ballungsraum Köln-Bonn und fungiert als beliebter Wohn- und Freizeitort. Größte Arbeitgeber in der Gemeinde sind die Firmen Gebr. Willach GmbH (Beschlag-Technik) in Ruppichteroth und Willms Fleisch im Ortsteil Bröleck.

* Quelle: IT.NRW, Stand: 31.12.2024

** zum Vergleich Rhein-Sieg-Kreis Einwohnerzuwachs um 4,5 % (Quelle: IT.NRW, jeweils 31.12.)

Versorgungsangebot konzentriert sich auf ZVB Ruppichteroth

Einzelhandelsstandortkonzept für die Gemeinde Ruppichteroth (1)



Quelle: Einzelhandelsstandortkonzept für die Gemeinde Ruppichteroth 2014, Seite 47

- Das Einzelhandelsstandortkonzept der Gemeinde Ruppichteroth wurde im Jahr 2014 als städtebauliches Konzept verabschiedet.
- Das Konzept legt im Ortskern von Ruppichteroth den einzigen zentralen Versorgungsbereich in der Gemeinde Ruppichteroth fest, der gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen übernehmen soll.
- Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Brölstraße zwischen der Wilhelmstraße im Westen und der Herchener Straße im Osten. Beide Kreuzungsbereiche markieren den Beginn der jeweiligen Ortsdurchfahrt.
- Die gewachsene Dorfmitte rund um die Kirche ist durch eine Mischnutzung von Wohnen, einzelnen gastgewerblichen Betrieben sowie privaten und öffentlichen Dienstleistungen geprägt. Demgemäß wurde dieser Bereich aus dem Umriss des zentralen Versorgungsbereiches ausgeklammert und die nördliche Geländestufe parallel zur Brölstraße als naturräumliches Gliederungskriterium zugrunde gelegt und einzig im Bereich der Burgstraße überschritten.
- Der Waldbrölbach wurde als südliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches nur im Bereich des damaligen Lidl-Marktes (heute Centershop) überschritten, da die südlich gelegenen Grundstücke als Retentionsflächen bzw. als gewerbliche genutzte Areale (wie insbesondere das Projektgrundstück des „Bröltal Centers“) nicht für eine zentrentypische Nutzung zur Verfügung standen.

Nutzung der damaligen Entwicklungsflächen im ZVB Ruppichteroth

Einzelhandelsstandortkonzept für die Gemeinde Ruppichteroth (2)



Huwil-Center



Maro Küchenstudio



Kfz-Handel

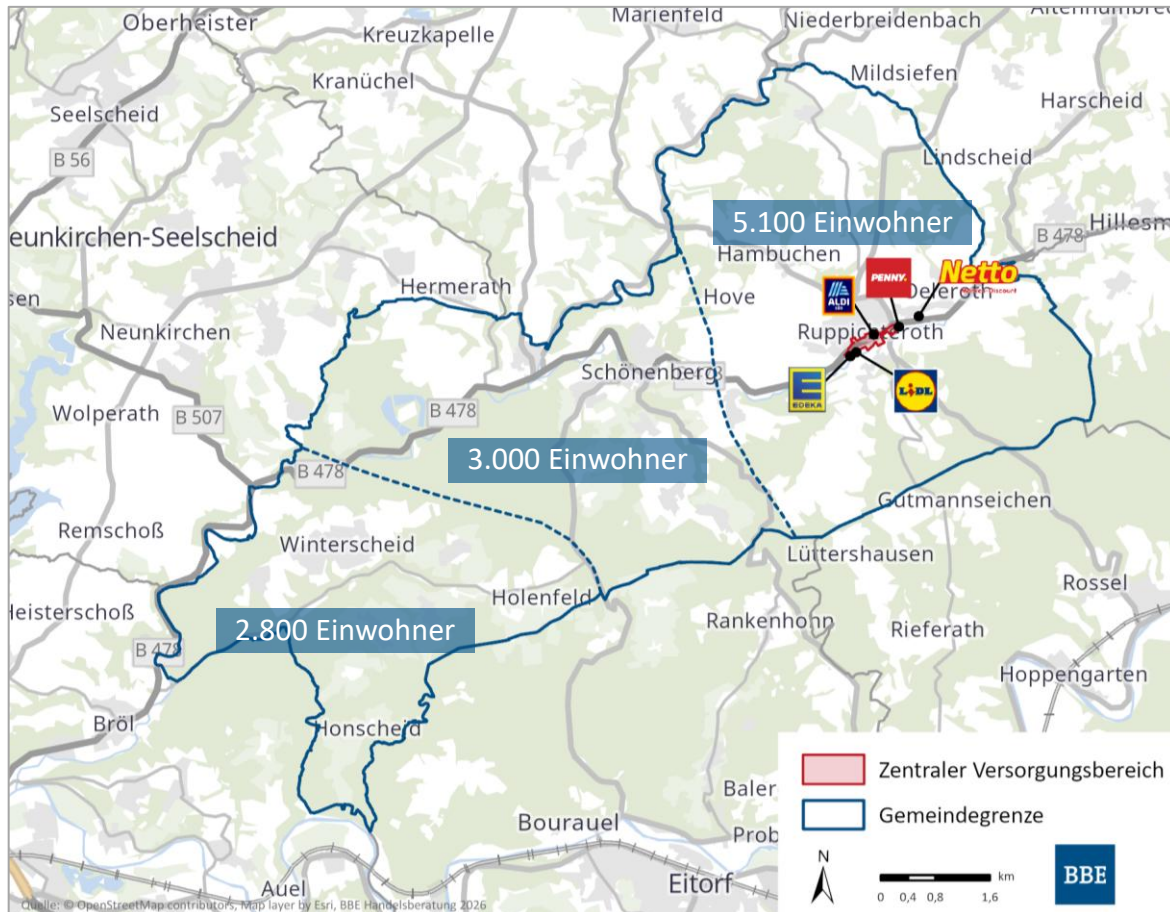


Honscheid Fensterbau

- Die wesentliche Entwicklungsfläche des Geschäftsbereiches bildete zum Zeitpunkt der Konzepterstellung das ehem. Huwil-Gelände, das zwischenzeitlich durch ein Fachmarktzentrum belegt wurde.
- Als weitere Entwicklungsflächen wurden das ungenutzte Grundstück im Kreuzungsbereich Brölstraße/Pfarrgasse und das Grundstück der früheren Firma Schmiho in Verbindung mit den nördlich angrenzenden minder-genutzten Lagerflächen der Firma Maro aufgezeigt.
- Beiden Entwicklungsbereichen wurde aufgrund der Größe der Grundstücke, der topographischen Gegebenheiten (Geländesprung im Bereich der Pfarrgasse) und der verkehrlichen Erschließung (rückwärtige Lage der Grundstücke Schmiho/Maro) nur die Eignung zur Ansiedlung kleinteiliger Gewerbeeinheiten zugesprochen.
- Gleichzeitig wurde klargestellt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe an diesen Standorten keine geeigneten Rahmenbedingungen vorfindet.
- Heute sind beide Standorte durch gewerbliche Nutzungen belegt (Kfz-Handel bzw. Maro Küchen/Honscheid Fensterbau).

Hohe Versorgungsbedeutung des ZVB Ruppichteroth

Einordnung des ZVB in das Einzelhandelsangebot der Gemeinde Ruppichteroth



- Innerhalb der Gemeinde zeigt sich eine Ausstattung, die sich wesentlich auf den zentralen Versorgungsbereich Ruppichteroth konzentriert. Außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches belegen die Lebensmittelmärkte Penny an der Herchener Straße und Netto am östlichen Ortsrand isolierte Standorte.
- Im Ortskern Schönberg ist nach der Schließung der einzigen Bäckerei nur noch eine Tankstelle ansässig. Auch in Winterscheid ist mit einer Bäckerei nur eine ausschnittsweise Lebensmittelgrundversorgung gegeben.
- Der Ortskern Ruppichteroth fungiert als einziger zentraler Versorgungsbereich mit Versorgungseinrichtungen der Grundversorgung und des spezialisierten Bedarfs. Insbesondere der großflächige Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches landesplanerisch zulässig.
- Damit werden Entwicklungsmaßnahmen im Grundversorgungsangebot auf den zentralen Versorgungsbereich Ruppichteroth konzentriert, sodass dieser auch Potenzialflächen für eine standortgerechte Weiterentwicklung aufweisen sollte.

Quelle: Stadt Bielefeld - Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Fortschreibung 2019, Seite 37

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	2
2	Standortrahmenbedingungen	4
3	Bewertung des zentralen Versorgungsbereiches Ruppichteroth	9
4	Fazit der Standortanalyse	16

Nutzungsstruktur, Städtebau und Entwicklungspotenziale

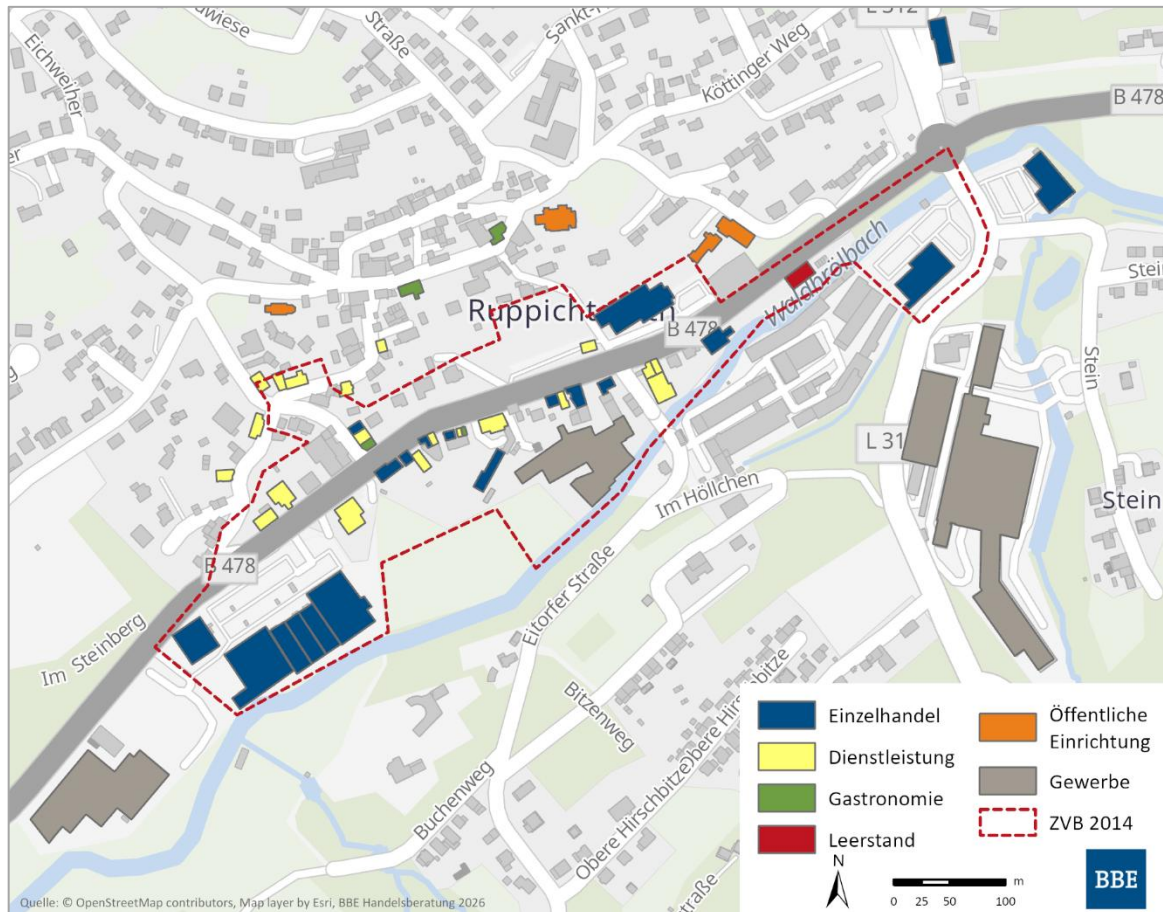
Städtebauliche und funktionale Kriterien zur ZVB-Abgrenzung

- Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung ist unter Berücksichtigung funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorzunehmen und erfolgt auf der Grundlage der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde, den Ergebnissen der Situationsanalyse sowie der Zentrenkonzeption, in der der zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereich planerisch festgelegt wird.
- Als relevante Kriterien für die Festlegung bzw. Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches lassen sich u. a. anführen:
 - Städtebaulich integrierte Lage in baulich verdichtetem Siedlungsbereich mit wesentlichen Wohnanteilen
 - städtebaulich identifizierbarer Bereich mit charakteristischer baulicher Ausprägung unter Einbeziehung aller vorhandenen Nutzungen, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen (tatsächlich vorhandener zentraler Versorgungsbereich darf nicht durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept räumlich eingegrenzt werden),*
 - hohe Nutzungsdichte und Vielfalt im Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz sowie Mischung der zentralörtlich bedeutsamen öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich unter Berücksichtigung von Magnet- bzw. strukturprägenden Betrieben
 - funktionsfähige Verkehrserschließung für den Fußgänger- und Radverkehr, den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr.
- Die räumliche Abgrenzung der künftigen zentralen Versorgungsbereiche erfolgt mehrstufig. Auf Grundlage der örtlichen Situationsanalyse sowie obiger Grundsätze und Kriterien wird zunächst eine parzellenscharfe Abgrenzung am tatsächlichen Bestand von öffentlichen und privaten Einrichtungen vorgenommen.
- Da gemäß aktueller Rechtsprechung bei der Abgrenzung etwaige künftige Entwicklungsperspektiven (brachliegende Flächen; leerstehende Objekte etc.) zu berücksichtigen sind, ist neben dem tatsächlichen Bestand die Einbeziehung solcher Flächen ebenfalls möglich und sinnvoll.

* Hierbei sind u.a. die Aspekte funktionale oder in sich geschlossene, kompakte städtebauliche Einheiten/Bebauungsstrukturen, Gestaltung des öffentlichen Raumes, räumliche Ausdehnung, Passantenfrequenzen/-ströme, Barrieren/Zäsuren (u.a. Verkehrsstraßen und Bahntrassen) Gestaltung, Einbindung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur von Bedeutung.

Ortskern mit attraktiver Nutzungsmischung

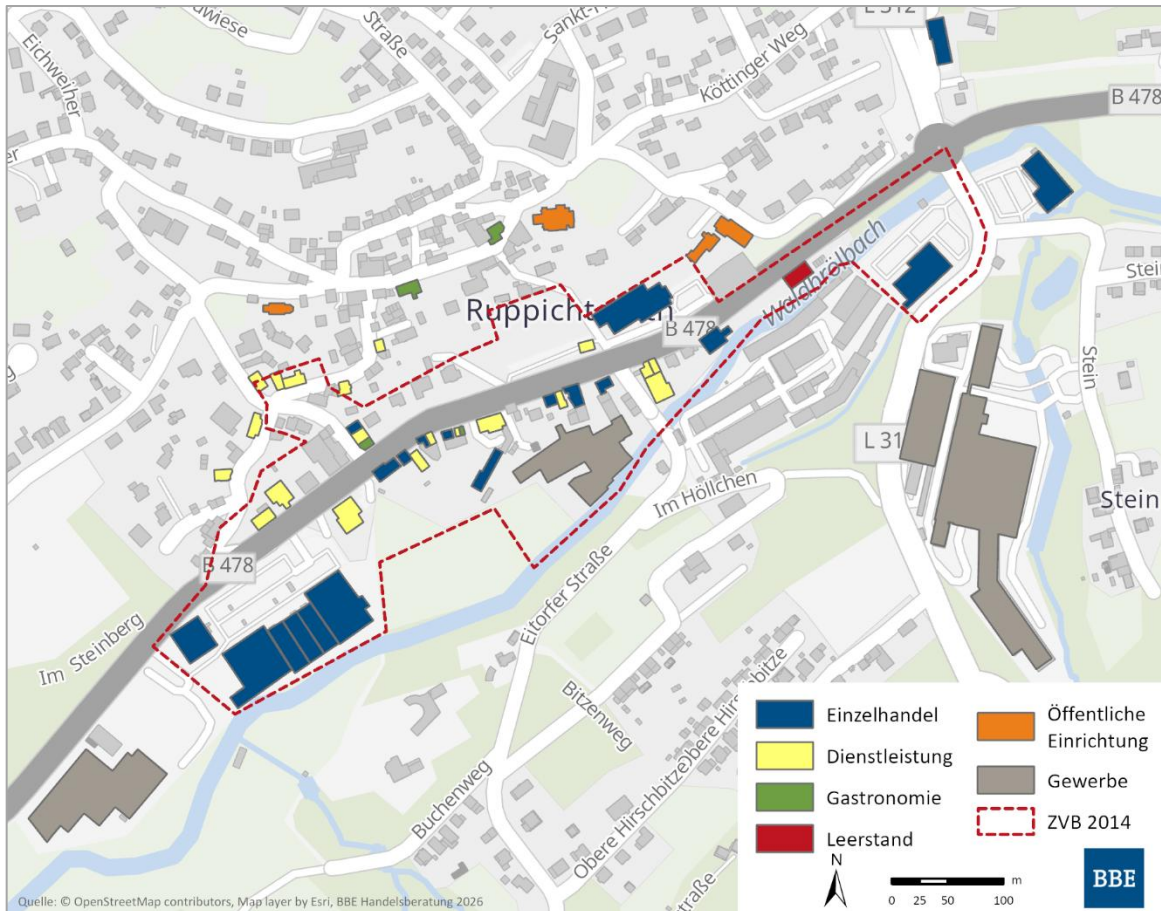
Derzeitige Nutzungsstruktur im ZVB Ruppichteroth (1)



- Der Geschäftsbereich Ruppichteroth zeichnet sich durch eine Mischung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben aus.
- Den Angebotsschwerpunkt stellt das Huwil-Center dar. Das Fachmarktzentrum umfasst eine Fachmarktzeile mit vorgelagertem Parkplatz. Hier sind Edeka, Lidl, Rossmann, Action, Kik und Fressnapf ansässig. Diese Anbieter übernehmen Magnetfunktionen für den gesamten zentralen Versorgungsbereich.
- Als Frequenzbringer fungieren darüber hinaus auch der Aldi-Markt in zentraler Lage und der Centershop im Bereich Herchener Straße.
- Entlang der Brölstraße spannt sich zwischen den Magnetbetrieben ein nahezu durchgängiger Besatz publikumsintensiver Nutzungen auf. So sind neben zwei Bank-Geschäftsstellen u. a. Bäckereien (mit Café), eine Apotheke, eine Buchhandlung, ein Schreibwarengeschäft, eine Boutique, ein Küchenstudio, ein Möbelhandel sowie diverse weitere Dienstleistungen (u.a. Ärzte/Gesundheit, Friseur/Kosmetik, Pflegedienst, Gemeindewerke, Fitness) und Gastronomiebetriebe (u.a. Eiscafé, Imbiss) ansässig.
- Damit weist der Geschäftsbereich ein angemessenes grundzentrales Versorgungsangebot auf, das der angestrebten gesamtgemeindlichen Versorgungsfunktion gerecht wird.

Keine Entwicklungsmöglichkeiten im abgegrenzten ZVB

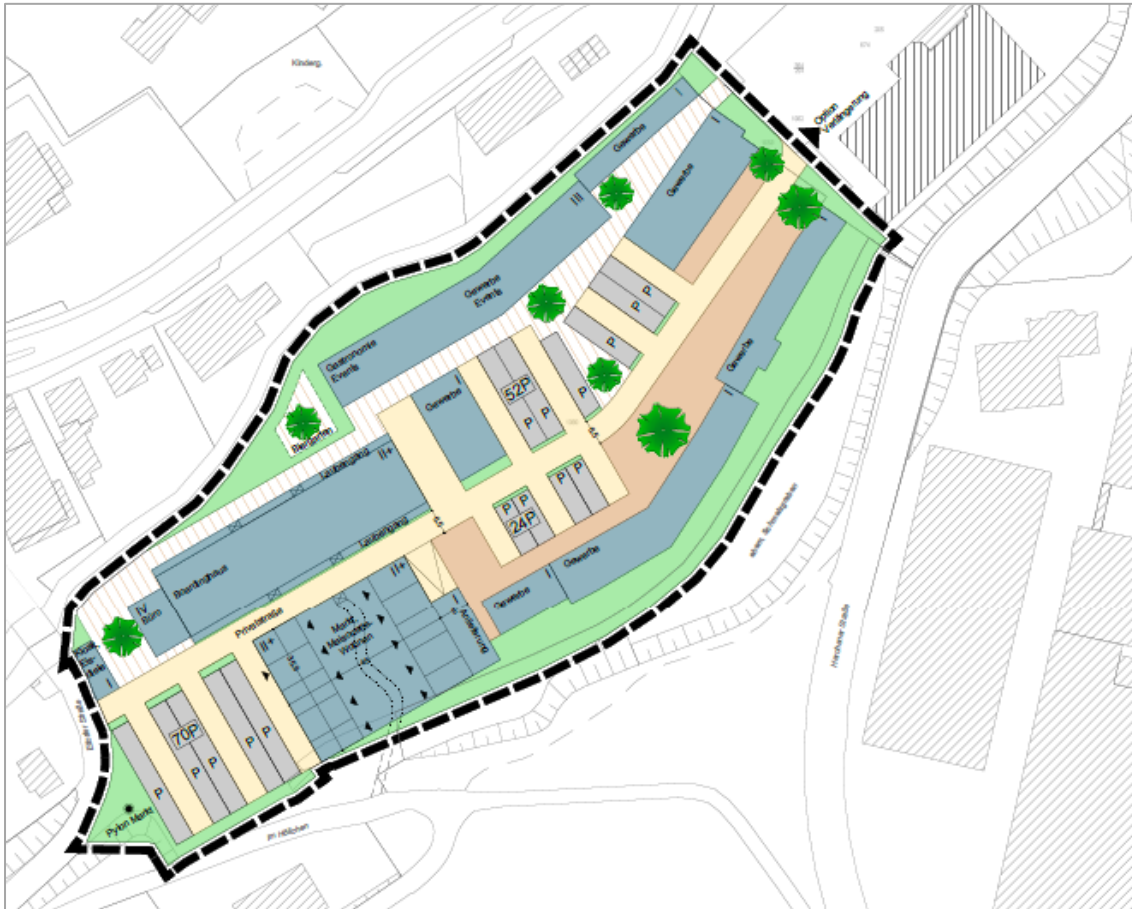
Derzeitige Nutzungsstruktur im ZVB Ruppichteroth (2)



- Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Ruppichteroth weist eine attraktive Mischung unterschiedlicher Betriebsgrößen und Betriebstypen (Fachgeschäfte, Fachmärkte, Komplementärnutzungen) auf.
- Gleichzeitig zeichnet sich der zentrale Versorgungsbereich durchgehend eine dichte Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern auf.
- Festzustellen ist auch, dass die mit dem Einzelhandelskonzept 2014 definierten Entwicklungsflächen des zentralen Versorgungsbereiches zwischenzeitlich neuen Nutzungen zugeführt wurden (u.a. Huwil-Center, Maro-Küchenstudio, Kfz-Handel).
- Damit weist der einzige zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Ruppichteroth in seiner derzeit planerisch festgelegten Struktur keine Flächenpotenziale zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Einzelhandels und weiterer zentrenkompatibler Nutzungen mehr auf.
- Auch angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich besteht eine dichte Bebauung (überwiegend Wohnen / Gewerbe). Zudem stehen die Freiflächen entlang des Waldbrölbaches aufgrund ihrer Funktion als Retentionsraum für eine Bebauung nicht zur Verfügung.
- Somit ist einzig der als BröltalCenter projektierten Konversionsfläche die grundsätzliche Eignung als Potenzialfläche für die weitere Zentrenentwicklung zuzusprechen.

Konversion ehemaliger Gewerbefläche durch gemischt genutztes Quartier

Städtebauliches Konzept „BröltalCenter“

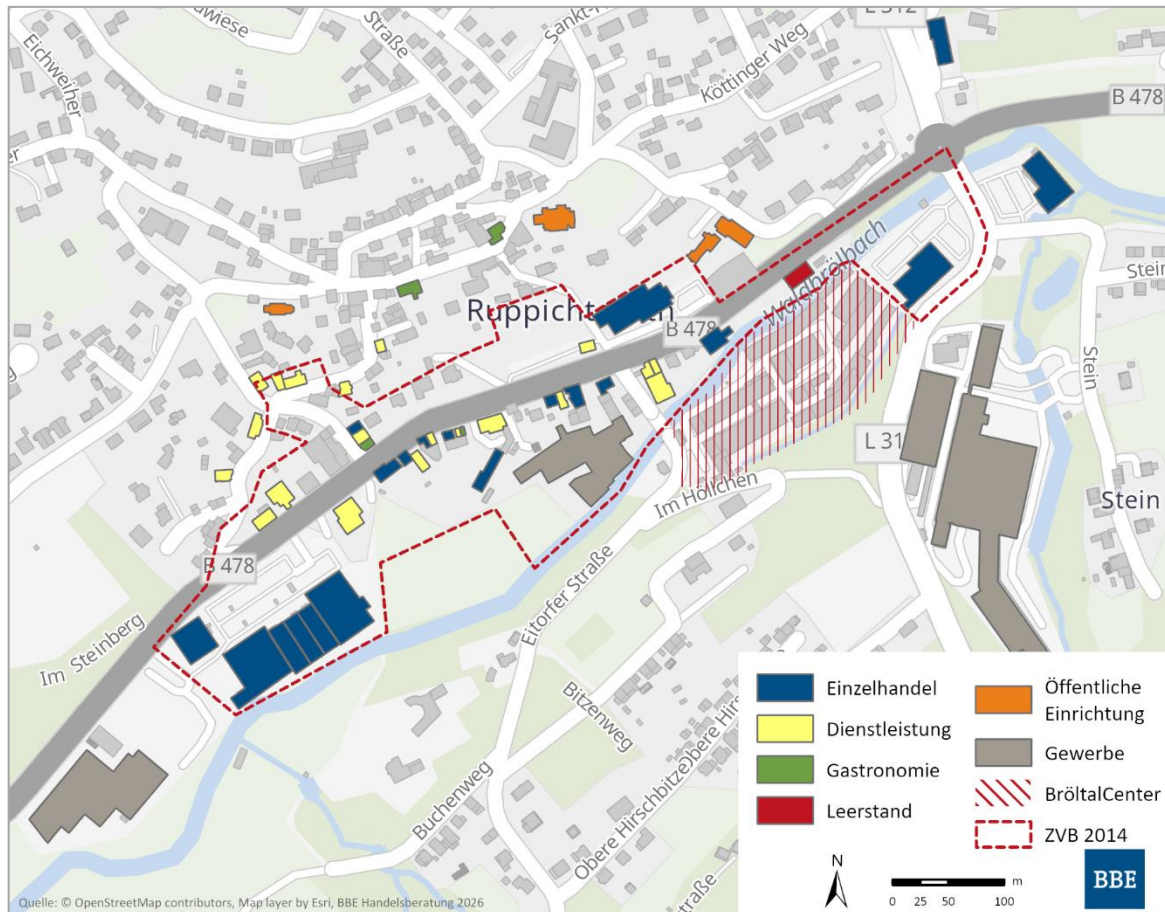


Quelle: H+B Stadtplanung, Stand: März 2026

- Das Areal des BröltalCenters befindet sich an der Eitorfer Straße und erstreckt sich unmittelbar südlich des Waldbrölbaches nach Osten bis an das durch Centershop genutzte Grundstück.
- Das ehemals gewerblich genutzte Areal soll in ein gemischt genutztes Quartier umgewandelt werden. So sieht das städtebauliche Konzept des BröltalCenters vor, dass im westlichen Abschnitt – unmittelbar an die Eitorfer Straße angrenzend – Wohn-, Büro- und Einzelhandelsnutzungen sowie ein Boardinghaus in mehrgeschossigen Gebäuden realisiert werden, während im östlichen Abschnitt überwiegend eingeschossige Gebäude für Gewerbe und Gastronomie geplant sind.
- Durch die zentrumsnahe und attraktive naturräumliche Lage im unmittelbaren Umfeld des Waldbrölbaches sind positive Rahmenbedingungen für die geplanten Mischnutzungen gegeben. Gleichzeitig kann ein attraktiver Nutzungsmix auf der Konversionsfläche positive städtebauliche Impulse für den gesamten Ortskern Ruppichteroth auslösen.
- Die Lagesituation des Projektareals ist als städtebaulich integriert zu bewerten.

Räumlich-funktionale Austauschbeziehungen mit ZVB

Einordnung des Entwicklungsareals „BröltalCenter“ in den zentralen Versorgungsbereich (1)



- Das Areal des BröltalCenters ist über die Eitorfer Straße in Höhe des Aldi-Marktes unmittelbar an den Hauptgeschäftsbereich entlang der Bröltalstraße angebunden. Die Entfernung zwischen Bröltalstraße und der Grundstückszufahrt beträgt ca. 100 m.
- Die Anbindung über die Eitorfer Straße ermöglicht eine uneingeschränkte Sichtbeziehung zwischen der Ortsdurchfahrt und dem Entwicklungsareal. Auch die Brücke über den Waldbrölbach ist so großzügig dimensioniert, dass der Bach nicht als städtebauliche Zäsur wahrgenommen wird.
- Wird das Gelände des BröltalCenters in seinem westlichen, der Eitorfer Straße zugewandten Seite einer Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gastronomienutzung zugeführt, werden sich intensive Austauschbeziehungen zwischen dem bestehenden Geschäftsbereich und dem Entwicklungsareal einstellen und die im Bereich des BröltalCenters geplanten Nutzungen können sich zu einer räumlich-funktionalen Einheit mit den im heutigen zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Nutzungen entwickeln.

Räumlich-funktionale Austauschbeziehungen mit ZVB

Einordnung des Entwicklungsareals „BröltalCenter“ in den zentralen Versorgungsbereich (2)



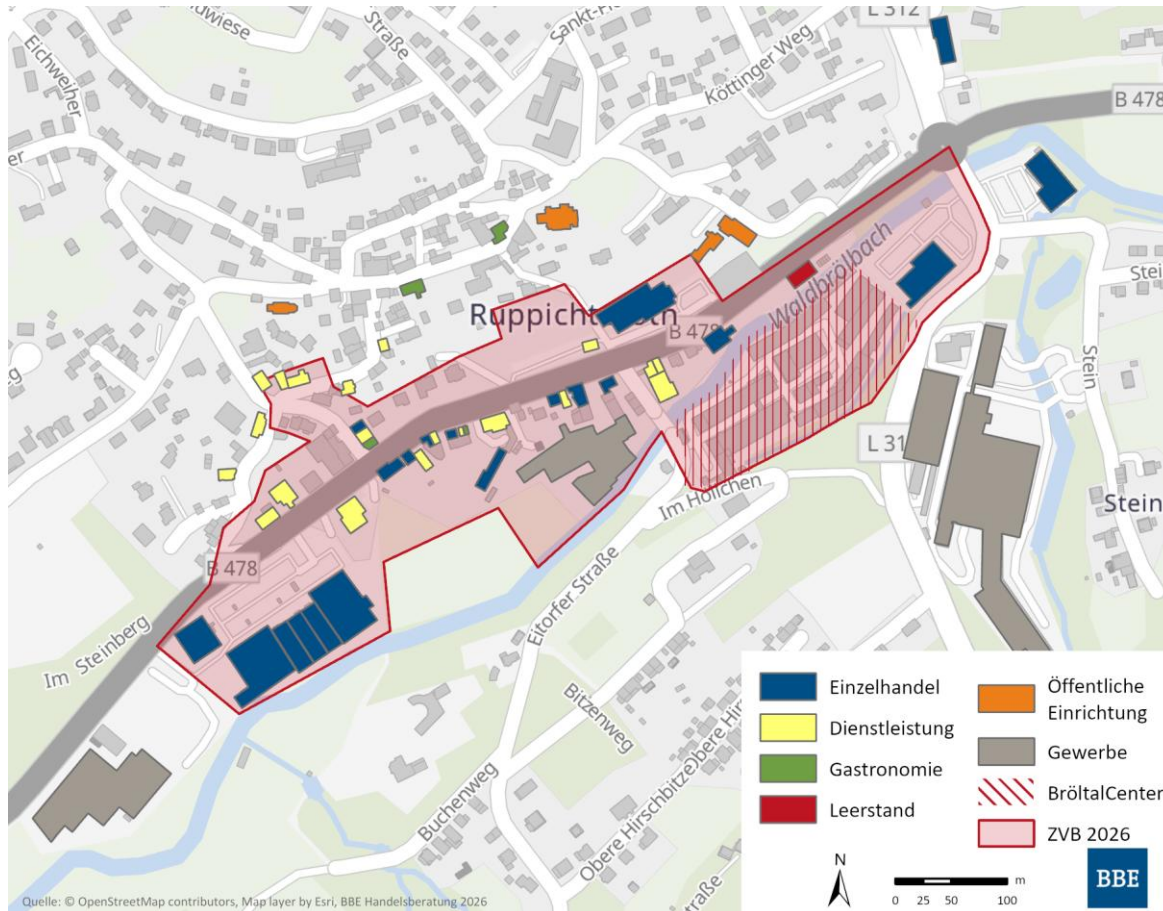
- Aus städtebaulicher Sicht ist auch von Bedeutung, dass mit einer publikumsintensiven Nutzung im Bereich der Konversionsfläche ergänzend zum Huwil-Center ein zweiter Funktionsschwerpunkt geschaffen würde, ohne dass damit eine Schwächung des Fachmarktzentrums verbunden wäre.
- Darüber hinaus würde auch das von Centershop genutzte Grundstück perspektivisch besser in den Standortverbund der Ortsmitte eingebunden.
- Auch vor dem Hintergrund fehlender sonstiger Potenzialflächen in der zentralen Ortsmitte von Ruppichteroth ist der Entwicklungsbereich des BröltalCenters bei Umsetzung der vorliegenden Rahmenplanung als geeignete Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches zu bewerten.
- Als positiver Aspekt ist dabei auch herauszustellen, dass das Areal auch über die Flächenpotenziale verfügt, ergänzende Einzelhandelsbetriebe aufzunehmen und damit zu einer weiteren Funktionsverdichtung und Stärkung der Versorgungsfunktionen beizutragen.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	2
2	Standortrahmenbedingungen	4
3	Bewertung des zentralen Versorgungsbereiches Ruppichteroth	9
4	Fazit der Standortanalyse	16

BrötalCenter dient Weiterentwicklung des ZVB

Vorgeschlagene Neuabgrenzung des ZVB Ruppichteroth



- Zur Sicherung der gesamtgemeindlichen Versorgungsfunktionen soll der zentrale Versorgungsbereich Ruppichteroth die wesentlichen zentrenprägenden Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie) sowie geeignete Potenzialflächen zur standortangemessenen Weiterentwicklung der grundzentralen Versorgungsfunktionen bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten umfassen.
- Unter Berücksichtigung der nutzungsstrukturellen, verkehrlichen und topografischen Gesichtspunkte kann der mit dem Einzelhandelskonzept 2014 abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich bestätigt werden und um das Areal des BrötalCenters mit der Funktion als Entwicklungsfläche auch für den (großflächigen) Einzelhandel erweitert werden.
- Denn diese Potenzialfläche ist geeignet,
 - Austauschbeziehungen mit dem bestehenden Geschäftsbereich herzustellen und die vorhandenen Infrastrukturen weiter auszulasten;
 - Nutzungsergänzungen zu platzieren, die den Bestand funktional ergänzen, ohne in maßgebliche Konkurrenz zu dem bestehenden Geschäftsbereich zu treten;
 - den Flächenverbrauch im Freiraum zu reduzieren, eine städtebauliche Aufwertung eines heute mindergenutzten Gebiets zu erreichen und das Ortsbild zu stärken.


Neuer ZVB dient der Sicherung der Versorgungsstrukturen in Ruppichteroth

Einordnung in das Zentrenkonzept der Gemeinde Ruppichteroth

- Der Einzelhandel der Gemeinde Ruppichteroth konzentriert sich weitgehend auf den Ortskern der namensgebenden Gemeinde. In den sonstigen Ortschaften und Weilern ist allenfalls eine ausschnittsweise Versorgung durch einzelne Ladenhandwerksbetriebe und Hofverkäufe gegeben. Damit kommt dem zentralen Versorgungsbereich Ruppichteroth eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion insbesondere bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu.
- Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wurden im Einzelhandelskonzept 2014 in einer ortsspezifischen Sortimentsliste zusammengestellt.
- Auch die Leitziele des Zentrenkonzeptes 2014 haben weiterhin Bestand. So soll die Einzelhandelssteuerung dem Erhalt und der Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion sowie der hervorgehobenen Versorgungsfunktion des Ortskerns Ruppichteroth als zentralem Versorgungsbereich dienen. Hierzu wird eine Konzentration der (großflächigen) nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebote auf den zentralen Versorgungsbereich Ruppichteroth verfolgt.
- Mit der vorgeschlagenen Modifizierung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ruppichteroth werden die Voraussetzungen geschaffen, dass auch zukünftig eine standortangemessene Einzelhandelsentwicklungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches stattfinden kann.
- Denn das Areal des BröltalCenters bietet ausreichende Flächenpotenziale zur Ansiedlung ergänzender Einzelhandelsnutzungen.
- Die Entwicklungsfläche kann somit dazu beitragen, die verbrauchernahe Versorgung auch langfristig sicherzustellen und in zentraler Lage die standortseitigen Voraussetzungen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen beizutragen.

Köln, im März 2026


i.V. Corinna Küpper


i.V. Rainer Schmidt-Illguth

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 162 / +49 221 789 41 166

E-Mail schmidt-illguth@bbe.de / kuepper@bbe.de

www.bbe.de