Stadt Bad Münstereifel
- Der Bürgermeister
Az: 61-26-20 Hl.

Bad Münstereifel, den 24.02.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **163-XII**

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Bebauungsplan Nr. 84 "Bad Münstereifel – Goldenes Tal/Eifelbadparkplatz – öffentliche Parkflächen“
hier: Mitteilung über das Ergebnis der Vorabstimmungen mit Fach- und Oberbehörden zu den Entwicklungsabsichten auf dem östlich der Erft gelegenen Bereich des privaten Parkplatzes und Beschluss über das weitere Vorgehen

---

Berichterstatter/in: Frau Haltenhof

( ) Kosten €:

Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung
( ) ja / ( ) nein
( ) Nothaushalt / Übergangswirtschaft

( ) Anlagen sind beigefügt

( ) Die Mittel müssen über-/außerplanmäßig bereitgestellt werden.
( ) Kostenstelle _____ Konto _____
( ) Folgekosten: ( ) ja / ( ) nein _____ € jährlich
( ) Beschlussausführung bis _____

Ausgearbeitet:		Beteiligt:		Mitgezeichnet:	
	GBA		**20.1**		
	PR		**AL**		
	20				

_____
Bürgermeister

An der Abstimmung hat/haben (wegen Befangenheit) nicht teilgenommen:

( ) zurückgezogen ( ) vertagt ( ) von der Tagesordnung abgesetzt

( ) verwiesen in den _____

Abstimmungsergebnis:

StadtE	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK2@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK3@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK4@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen

1. Sachverhalt:

Mit Beschluss zur Ratsdrucksache Nr. 1366-XI wurden die Entwicklungsabsichten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 84 "Bad Münstereifel – Goldenes Tal/Eifelbadparkplatz – öffentliche Parkflächen“ vom Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 12.06.2024 zur Kenntnis genommen und parallel die Verwaltung beauftragt, die weitergehende Abstimmungen mit den zuständigen Fach- und Oberbehörden, insbesondere der Bezirksregierung, zu führen.

Die mit dieser Ratsdrucksache vorgestellten Entwicklungsabsichten bezogen sich auf ein geplantes Einzelhandelsvorhaben im Bereich von Teilflächen auf dem Parkplatz östlich der Erft und südlich des Sittardweges. Notwendig hierfür wird die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage durch Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 84 sein.
Hinsichtlich der Details zu der geplanten Entwicklung, der Ausgangslage, der Zielsetzung der Entwicklung sowie der bereits dargestellten Rahmenbedingungen (u. a. städtebauliche Einordnung, verkehrliche Fragestellungen, Aussagen zum Zentralen Versorgungsbereich, Erschließungssituation, usw.) wird auf die Ausführungen in der Vorlage 1366-XI aus der Sitzung vom 12.06.2024 verwiesen.

Die zwischenzeitlich durch die Verwaltung geführten Vorabstimmungen mit dem Kreis Euskirchen und der Bezirksregierung Köln haben ergeben, dass die Entwicklungsabsichten aus landes- und regionalplanerischer Sicht grundsätzlich weiterverfolgt werden können. Die Bezirksregierung hat in ihrer Antwort mitgeteilt, dass gegen die beschriebene Entwicklungsabsicht aus landesplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, sofern im späteren Bauleitplanverfahren nachgewiesen wird, dass zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. Ziel 6.5-3 LEP NRW). Dies kann sichergestellt und im weiteren Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes dargelegt werden.

Gerade angesichts des mit diesen notwendigen Bauleitplanverfahren üblicherweise verbundenen zeitlichen, personellen und finanziellen Aufwands, sowohl für den Antragsteller als auch für die Verwaltung, soll im Nachgang zu den positiv geführten Vorabstimmungen mit den Fach- und Oberbehörden nun der politische Grundsatzbeschluss über die beantragte Entwicklung getroffen werden. Dies bringt dem Antragsteller ein gewisses Maß an Entwicklungs- und Investitionssicherheit und erspart der Verwaltung ggf. unnötigen zeitlichen Aufwand und Personaleinsatz.

Im Nachgang hierzu könnten bei positiver Beschlussfassung die weiteren Abstimmungen geführt und entsprechende Büros zur weiteren Erarbeitung der Verfahrensunterlagen beauftragt werden. Hierauf basierend könnte dann die weitere Beratung und Beschlussfassung für die notwendigen frühzeitigen Beteiligungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vorbereitet werden.

Im Rahmen dieser Verfahren werden über die üblichen Verfahrensunterlagen hinaus besonders die Themen Verkehr, Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur, Einbindung in das bestehende Straßennetz sowie mögliche Auswirkungen auf die Innenstadt besonders zu betrachten und zu begutachten sein. Diese Punkte sind ggf. vertieft gutachterlich zu untersuchen und im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu bewerten.
Die Erschließung für die geplante Entwicklung kann grds. sichergestellt werden. Entsprechende Details hierzu werden im Rahmen der Bauleitplanverfahren ebenfalls konkret festgesetzt und die notwendigen vertraglichen Vereinbarungen hierzu, in der Regel über einen Erschließungsvertrag, sichergestellt.

Sofern ein Grundsatzbeschluss für eine Entwicklung auf der Teilfläche des Parkplatzes gefasst wird, werden neben den v. g. Unterlagen auch weitergehende Abstimmungen bezogen auf die privatrechtlichen Regelungen zwischen Stadt und Antragsteller geführt werden müssen. Hierzu erfolgen dann die weiteren von der Bauleitplanung losgelöste separate Beratungen und Beschlussfassungen in den zuständigen Ausschüssen.

Im weiteren Verfahren soll nun zunächst der Grundsatzbeschluss über die beantragte Entwicklungsabsicht und die notwendige Einleitung der Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 84 gefasst werden.

2. Rechtliche Würdigung

Die bauliche Entwicklung auf der Fläche über die heutige Parkplatznutzung hinaus bedarf der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage, hier durch die Durchführung der notwendigen Bauleitplanverfahren.
Diese werden u.a. auf Grundlage des BauGB und der BauNVO durchgeführt.

Darüber hinaus bedarf es bei diesen Flächen noch einer Prüfung und Bewertung privatrechtlicher Regelungen, die im Weiteren nun abzustimmen und zur weiteren Beratung und Beschlussfassung den zuständigen politischen Gremien vorzulegen sind. Die privatrechtlichen Belange sind losgelöst von den v. g. Bauleitplanverfahren zu klären.

§ 1 Abs. 3 BauGB legt hier klar fest, dass die Kommunen Bauleitpläne dann aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das bedeutet, dass die Entscheidung über die Einleitung und Durchführung eines Bauleitplanverfahrens ausschließlich an städtebauliche Gesichtspunkte und die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gebunden ist. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei besteht kein Anspruch auf die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

3. Finanzielle Auswirkungen und Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept

Alle Kosten für die notwendigen bauleitplanerischen Schritte, Gutachten, Untersuchungen, die Erschließung und ggf. alle sonst mit der Entwicklung der Fläche im Zusammenhang stehenden Kosten trägt der Antragsteller.

4. Organisatorische und personelle Auswirkungen

Bevor weitergehende personelle Kapazitäten in Abstimmungen und Prüfungen gebunden werden, soll zunächst ein Grundsatzbeschluss gefasst werden, ob die Entwicklung der Fläche städtebaulich gewünscht ist.

5. Lösungsvorschlag und mögliche Alternativen und deren Auswirkungen

Sofern die Entwicklungsabsicht negativ bewertet wird, bleibt die bestehende Parkplatznutzung erhalten. Eine anderweitige Nutzung ist auf der Fläche ohne entsprechende Bauleitplanverfahren nicht möglich.

6. Auswirkungen auf den demographischen Wandel

Grundsätzlich sind zunächst keine, zumindest aber keine negativen Auswirkungen auf den demographischen Wandel zu erwarten. Durch die Ansiedlung zusätzlichen Einzelhandels in einem dargestellten Zentralen Versorgungsbereich, könnten zusätzliche wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden, die insbesondere für Einwohnende der Stadt und umliegender Kommunen leicht erreichbar sind. Dies könnte dem demografischen Wandel entgegenwirken, da hierdurch Berufstätige vor Ort gehalten, die Abwanderung junger Menschen reduziert und die lokale wirtschaftliche Basis gestärkt werden kann.

7. Auswirkungen auf den Klimawandel

Die Entwicklung kann den CO_2-Ausstoß erhöhen, wenn zusätzliche Kundenfahrten mit dem Auto notwendig werden oder Lieferverkehre zunehmen. Gleichzeitig bietet eine zentrale Lage im Zentralen Siedlungsbereich die Chance, Emissionen zu reduzieren, indem der Einzelhandel fußläufig oder mit dem ÖPNV/SPNV erreichbar ist und dadurch Verkehr und Umweltbelastung verringert werden.

8. Beschlussvorschlag:

Die bauliche Entwicklung der in den Anlagen dargestellten Flächen auf den Flurstücken
Gem. Münstereifel, Flur 7, Flurstück 412, 413 (tlw.) und 142 (tlw.) für weitere Einzelhandelsansiedlungen und ergänzende Nutzungen wird aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich befürwortet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen weitergehenden Unterlagen zur Durchführung der Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 erarbeiten zu lassen und zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Die Verwaltung wird überdies beauftragt, weitergehende Abstimmungen zu den vorliegenden privatrechtlichen Regelungen zu führen und auch hierzu die notwendigen weiteren Beratungen und Beschlussfassungen vorzubereiten.