Stadt Bad Münstereifel
- Der Bürgermeister
Az: 61-71-05

Bad Münstereifel, den 01.06.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **252-XII**

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Bauliche Entwicklung auf dem Flurstück Gemarkung Mutscheid, Flur 26, Flurstück Nr. 164, in Bad Münstereifel-Esch, Escher Heide 4
hier: Kleinflächige Einzelhandelsansiedlung unter 800 m²

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:

Der Verwaltung liegt die Bauvoranfrage eines Investors zur Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Gemarkung Mutscheid, Flur 26, Flurstück 164, Escher Heide 4, in der Ortslage Esch vor. Diese bezieht sich zunächst auf die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens.

Geplant ist die Errichtung eines Nahversorgers mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m², ergänzt um einen Backshop sowie ein Café mit einer Fläche von rund 70 m². Darüber hinaus sind insgesamt 65 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Das erste Entwurfskonzept ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Auf dem in Rede stehenden Grundstück befindet sich derzeit eine ehemalige Produktionsstätte aus dem Bereich Maschinenbau. Diese bisherige gewerbliche Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben; die vorhandenen Betriebsgebäude stehen derzeit leer.
Es handelt sich insofern um eine bereits langjährig gewerblich genutzte und baulich vorgeprägte Fläche. Mit dem Vorhaben wäre keine erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter oder unversiegelter Flächen verbunden.

Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Da die geplante Verkaufsfläche die Schwelle zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet, unterliegt das Vorhaben grundsätzlich nicht den besonderen planungsrechtlichen Anforderungen an großflächige Einzelhandelsbetriebe. Kleinflächige Einzelhandelsnutzungen können grundsätzlich in unterschiedlichen Baugebieten zulässig sein. Die abschließende Beurteilung der Zulässigkeit richtet sich jedoch nach den konkreten örtlichen Gegebenheiten und bleibt der zuständigen Genehmigungsbehörde vorbehalten.
Nach erster Abstimmung mit dem Kreis Euskirchen als zuständige Genehmigungsbehörde wird diese planungsrechtliche Einschätzung zur grundsätzlichen Zulässigkeit geteilt, wenngleich der Kreis im Rahmen der Bauvoranfragen weitergehende bauordnungsrechtliche Belange noch prüfen wird.

Im Rahmen der Bauvoranfrage wird jedoch bereits erkennbar, dass für eine spätere Baugenehmigung weitere bauordnungsrechtliche bzw. öffentlich-rechtliche Anforderungen zu berücksichtigen sein werden. Die betreffen u. a. die abschließend gesicherte Erschließung, insbesondere die verkehrliche Erschließung und weitere verkehrliche Belange sowie immissionsrechtliche und sonstige nachbarrechtliche Belange. Es werden überdies auch vertragliche Regelungen zwischen Stadt/anderer Straßenbaulastträger und Antragsteller notwendig werden.

Ein wesentlicher Prüfungsgegenstand für die Erteilung der Baugenehmigung ist die gesicherte Erschließung; in diesem speziellen Fall ist ein besonderes Augenmerk auf die geplante verkehrliche Erschließung des Vorhabens zu legen:
Angedacht ist die unmittelbare Anbindung des Vorhabens an die städtische Straße Escher Heide, auf der die Ein- bzw. Ausfahrt zum Nahversorgungsmarkt liegen soll. Die Straße ist hinsichtlich ihres derzeitigen Ausbaustandards näher zu betrachten, insbesondere im Hinblick auf Fahrbahnbreiten, Nebenanlagen und Beleuchtung. Eine an das Vorhaben angepasste verkehrssichere Erschließung ist im weiteren Verfahren sicherzustellen. Die Herstellung der Erschließung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch geeignete vertragliche Regelungen zwischen Vorhabenträger und Stadt sicherzustellen.

Darüber hinaus ist die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz zu betrachten. Die Straße „Escher Heide“ mündet unmittelbar in die Landesstraße L 165. In geringer Entfernung befindet sich zudem die Einmündung der Kreisstraße K 55 in die L 165.

Aufgrund dieser räumlichen Nähe kann nicht ausgeschlossen werden, dass die durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Pkw- und Lieferverkehre Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit des Knotenpunktes L 165 / K 55 / Escher Heide haben.

Vor diesem Hintergrund ist eine enge Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen sowie dem Kreis Euskirchen erforderlich. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, welche verkehrlichen Auswirkungen entstehen und ob hieraus Anforderungen an die Zufahrt, den Knotenpunkt oder sonstige Maßnahmen resultieren.

Die frühzeitige Einbindung der Fach- und Oberbehörden dient dem Ziel, die für die Umsetzung des Vorhabens maßgeblichen Rahmenbedingungen frühzeitig zu identifizieren und mögliche Konfliktlagen rechtzeitig zu erkennen und zu bewerten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass neben der planungsrechtlichen Zulässigkeit auch die tatsächliche Umsetzbarkeit des Vorhabens verlässlich beurteilt werden kann.
Sollten die weiteren Abstimmungen ergeben, dass die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Anforderungen nicht oder nicht vollständig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden können, wäre zu prüfen, ob weitergehende planungsrechtliche Maßnahmen oder die Schaffung verbindlicher planungsrechtlicher Voraussetzungen erforderlich werden.

Unabhängig hiervon wird das Ansiedlungsinteresse aus städtebaulicher Sicht sowie unter Berücksichtigung der Ziele der wohnortnahen Versorgung grundsätzlich positiv bewertet. Insofern soll das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur vorliegenden Bauvoranfrage erteilt werden. Der Stellungnahme an den Kreis Euskirchen ist folgender Hinweis beizufügen:
„Die gesicherte Erschließung des Vorhabens ist im weiteren Verfahren nachzuweisen und im erforderlichen Umfang durch vertragliche Regelungen zwischen Vorhabenträger und Stadt sicherzustellen.“

Parallel hierzu soll die Verwaltung beauftragt werden, die Abstimmungen mit den Fach- und Oberbehörden fortzuführen und insbesondere die verkehrliche Erschließung sowie die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes weiter zu untersuchen.

Die Beschlussfassung stellt insofern keine Vorwegnahme der noch ausstehenden fachlichen, verkehrlichen oder rechtlichen Bewertungen dar, sondern dient als politische Grundsatzentscheidung über die weitere Verfolgung des Projektes.

2. Rechtliche Würdigung

Die Bauvoranfrage betrifft die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens.
Nach derzeitiger Einschätzung kann das Vorhaben grundsätzlich auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt werden; das Einvernehmen wäre unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben aus § 11 BauNVO planungsrechtlich zulässig. Die abschließende Entscheidung obliegt der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

Unabhängig hiervon setzt eine spätere Baugenehmigung voraus, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfüllt werden. Hierzu zählen insbesondere die gesicherte Erschließung, verkehrliche Belange, Immissionsschutz sowie sonstige fachrechtliche Anforderungen.

Sollte sich im weiteren Verfahren ergeben, dass diese Anforderungen nicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden können, wären weitergehende planungsrechtliche Maßnahmen zu prüfen.
Ein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht.

3. Finanzielle Auswirkungen und Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept

Für die Stadt sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können die finanziellen Auswirkungen für den Antragsteller nicht abschließend beurteilt werden.
Mögliche Kosten für den Ausbau der Erschließung sowie für verkehrliche Anpassungsmaßnahmen wären in den weiter notwendigen Bauantragsverfahren zu konkretisieren und die damit verbundenen Kosten vom Vorhabenträger zu übernehmen.
Dies gilt auch für alle sonstigen Gutachten und Untersuchungen, so diese erforderlich werden.

Sollte die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich werden, wären die hierdurch entstehenden Planungskosten grundsätzlich ebenfalls durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

4. Organisatorische und personelle Auswirkungen

Die Durchführung weiterer Prüfungen sowie gegebenenfalls erforderlicher Bauleitplanverfahren führt zu zusätzlichem Verwaltungsaufwand in den betroffenen Ämtern der Verwaltung. Hierbei handelt es sich aber um die gängige Praxis, die bei jedem Bauantrag oder Bauleitplanverfahren anfallen, nur in der Höhe und im Umfang variieren.

5. Lösungsvorschlag und mögliche Alternativen und deren Auswirkungen

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt wurden die Teilräume Mutscheid/Sasserath sowie Rupperath/Reckerscheid hinsichtlich der Möglichkeiten zur wohnungsnahen Versorgung untersucht. Durch die Zusammenfassung dieser Bereiche zu einem gemeinsamen Versorgungsraum ergibt sich zusammen mit dem erweiterten Einzugsbereich in Richtung Rheinland-Pfalz grundsätzlich ein Marktpotenzial für die Ansiedlung eines Nahversorgers.

Sowohl aus der Politik als auch aus der Bevölkerung wird seit Jahren auf den Bedarf einer wohnortnahen Versorgung im südlichen Stadtgebiet hingewiesen. Dies betrifft insbesondere die Ortslagen der Mutscheid die Bereiche Rupperath, Schönau und Mahlberg.

Durch die dauerhafte Schließung des Lebensmittelmarktes in Schönau infolge der Hochwasserkatastrophe hat sich die Entfernung zum nächstgelegenen Nahversorger für zahlreiche Einwohnerinnen und Einwohner zusätzlich erhöht.

Die Verwaltung verfolgt daher seit mehreren Jahren das Ziel, im Höhengebiet einen bedarfs- und nachfragegerechten Nahversorgungsstandort zu etablieren. Vergleichbare Ansiedlungen konnten bereits an anderen Standorten erfolgreich umgesetzt werden.
Bisherige Bemühungen blieben jedoch erfolglos, da seitens potenzieller Betreiber regelmäßig auf ein zu geringes Einzugsgebiet beziehungsweise unzureichende Marktpotenziale verwiesen wurde.

Mit der vorliegenden Anfrage liegt erstmals ein konkretes Ansiedlungsinteresse für den Teilraum Mutscheid vor.

Vor diesem Hintergrund ist nicht nur über die Bauvoranfrage zu entscheiden (vgl. Sachverhalt). Es soll zudem eine politische Grundsatzentscheidung darüber herbeigeführt werden, ob die beantragte Ansiedlung grundsätzlich unterstützt und die Verwaltung mit der Fortführung der erforderlichen Prüfungen und Abstimmungen beauftragt werden soll.

6. Auswirkungen auf den demographischen Wandel

Die Sicherung beziehungsweise Verbesserung der wohnortnahen Versorgung kann insbesondere für ältere Menschen sowie weniger mobile Bevölkerungsgruppen einen positiven Beitrag zur Lebensqualität und Attraktivität des ländlichen Raumes leisten.

7. Auswirkungen auf den Klimawandel

Durch die Schaffung eines wohnortnahen Versorgungsangebotes können Einkaufsfahrten in weiter entfernte Nahversorger reduziert werden. Die konkreten Auswirkungen des Vorhabens auf Klima, Umwelt und Flächenverbrauch sind gegebenenfalls im weiteren Verfahren näher zu untersuchen.

8. Beschlussvorschlag:

1. Die Ausführungen der Verwaltung zur Ansiedlung eines kleinflächigen Nahversorgers im Bereich Escher Heide werden zur Kenntnis genommen.

2. Die beantragte Ansiedlung wird aus städtebaulicher Sicht sowie im Hinblick auf die Sicherstellung und Verbesserung einer wohnortnahen Versorgung im südlichen Stadtgebiet grundsätzlich positiv bewertet.

3. Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Bauvoranfrage wird erteilt.
   Der Stellungnahme an den Kreis Euskirchen ist folgender Hinweis beizufügen:
   „Die gesicherte Erschließung ist im weiteren Verfahren nachzuweisen und im erforderlichen Umfang durch vertragliche Regelungen zwischen Vorhabenträger und Stadt sicherzustellen."

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiter erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Fach- und Genehmigungsbehörden fortzuführen, insbesondere hinsichtlich aller verkehrlichen Belange sowie ggf. sonstiger fachrechtlicher Rahmenbedingungen.

5. Sofern sich im Ergebnis der weiteren Prüfungen und Abstimmungen die Notwendigkeit zur Schaffung zusätzlicher planungsrechtlicher Voraussetzungen ergibt, sind die hierfür erforderlichen Verfahrensschritte den zuständigen politischen Gremien zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.