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

Bad Münstereifel, den 25.02.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **164-XII**

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Nutzung von Räumlichkeiten im Bahnhof Bad Münstereifel, Kölner Straße 13
hier: Antrag auf Umnutzung eines Teilbereichs des Objektes für eine Gastronomie

---

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:

Das Gebäude Kölner Straße 13 (ehemaliger Bahnhof) befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Münstereifel. Bereits im Februar 2024 wurde politisch beraten, im Erdgeschoss eine gastronomische Nutzung zu ermöglichen, um das Bahnhofsareal funktional und städtebaulich aufzuwerten. Bezüglich der Details wird auf die Ausführungen in der Ratsdrucksache 1317-XI vom 28.02.2024 verwiesen. Im Ergebnis wurde die Verwaltung beauftragt, die Gespräche mit den Interessenten fortzusetzen und eine Vermietung für eine gastronomische Einheit im Erdgeschoss des Gebäudes Kölner Straße 13 anzustreben. Das Ergebnis der Gespräche sollte dem Haupt- und Finanzausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden, da dieser zuständig ist für Grundstücksangelegenheiten.

Zwischenzeitlich wurde ein etwas überarbeitetes Konzept zur Entwicklung eingereicht. Der Antragsteller betreibt derzeit auf einer Teilfläche im Bahnhof ein Fahrradgeschäft mit Werkstatt. Der Betrieb soll künftig in eine Halle weiter nördlich verlegt werden. Durch die Verlagerung entsteht im Erdgeschoss des Bahnhofes nun eine größere zusammenhängende Teilfläche. Geplant ist dort ein modernes, regional ausgerichtetes Gastronomie- und Nahversorgungsangebot umzusetzen. Grundlage ist die beigefügte erste Entwurfsplanung für das Erdgeschoss.

Dabei ist geplant, drei Kernangebote vorzuhalten:

1.1 Regionale Gastronomie („EifelGood“-Konzept)

Geplant ist ein Bistro- und Imbissangebot mit regionaler Hausmannskost über einen Thekenverkauf und ein Ausgabefenster und ggf. ergänzender Außengastronomie parallel zum Bahnsteigbereich.

1.2 SB-Nahversorgung und Automatenkiosk

Weiter geplant sind Selbstbedienungskühlschränke und, wie heute schon im Bahnhof vorhanden, Automaten mit Snacks, Getränken und regionalen Produkten, um auch eine Versorgung außerhalb der klassischen Öffnungszeiten vorhalten zu können.

1.3 Verkauf regionaler Produkte

Zudem ist geplant, über Regal- und Präsentationsflächen eine Direktvermarktung regionaler Erzeugnisse (z. B. Konserven, Fleischprodukte, Spezialitäten) anzubieten.

Zusammengefasst vorgesehen sind ein ca. 100 m² großer Gastraum mit ca. 40 - 50 Sitzplätzen im Bereich des ehemaligen Fahrradshop mit Thekenbereich, WC´s, SB Kühlschränken und Regalen zum Verkauf der regionalen Produkte. Angrenzend hieran, sind u. a. im ehemaligen Werkstattbereich und Warenverkaufsautomatenbereich u. a. eine Küche (mit reduzierter Kücheninfrastruktur, Fokus auf vorbereitet regionale Produkte), Spül- und Lagerraum, ein Kiosk- und Ausgabebereich (Außengastroausgabe) und ein Verbindungsflur geplant.

Insgesamt beträgt die Gastronomie- und Verkaufsfläche ca. 100 m² zuzüglich der Nebenräume, Außenausgabestellen und anderes. Zudem ist geplant, im Bereich parallel zwischen Bahnsteig und heutigem Fahrradladen die Außenfläche (siehe beigefügter Lageplan) gastronomisch zu bespielen.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Etablierung eines gut sortierten und nachhaltigen gastronomischen Angebotes im Bahnhof begrüßt. Zusammen mit der Wiederherstellung der Kölner Straße im Rahmen des ISEK`s bzw. im Wiederaufbau als „Eingangstor zur Stadt“ wird der gesamte Bereich optisch wie funktional aufgewertet werden. Insgesamt kann so eine Steigerung der Aufenthaltsqualität für alle Bahnhofnutzer/Bahnreisenden erreicht werden.

Denkmalpflegerische Belange sind im Rahmen der noch im Detail vorzulegenden Bauantragsunterlagen zu prüfen. Der Bahnhof Bad Münstereifel ist unter Nr. 345 in die Denkmalliste der Stadt Bad Münstereifel eingetragen und unterliegt insgesamt einem besonderen Schutzumfang. Hierfür bedarf es der Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 9 DSchG.

Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht bestehen insgesamt keine Bedenken gegen die geplante Nutzungsänderung auf Teilflächen im Erdgeschoss des Bahnhofsgebäudes, so dass das Einvernehmen hierzu, vorbehaltlich der noch vorzulegenden konkreten Antragsunterlagen gem. §

36 BauGB in Aussicht gestellt werden kann. Gleiches gilt für die noch zu erteilende denkmalrechtliche Erlaubnis. Alle weiteren Prüfungen im Rahmen des Bauantrages, u. a. Bauordnungsrecht, Lebensmittelrecht und Immissionsschutz, obliegen dem Kreis Euskirchen als zuständige Behörde.

Zudem sind parallel die bestehenden vertraglichen Regelungen noch einmal zu prüfen und voraussichtlich anzupassen. Hierzu wird dann, nach Abschluss aller Abstimmungen, wie in RD 1317-XI beschlossen, die Beratung und Beschlussfassung durch den zuständigen Haupt- und Finanzausschuss erfolgen.

2. Rechtliche Würdigung

Die geplante Nutzung ist gem. BauGB, BauNVO und BauO baugenehmigungspflichtig.
Darüber hinaus bedarf es privatrechtlicher Regelungen, da es sich um die Vermietung einer städtischen Liegenschaft handelt.

3. Finanzielle Auswirkungen und Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept

Alle mit der geplanten Nutzung einhergehenden Kosten werden Gegenstand vertraglicher Reglungen zwischen Vermieter (Stadt) und Mieter (Antragsteller).

4. Organisatorische und personelle Auswirkungen

./.

5. Lösungsvorschlag und mögliche Alternativen und deren Auswirkungen

./.

6. Auswirkungen auf den demographischen Wandel

Nennenswerte Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind nicht zu erwarten. Ggf. bietet sich durch den angedachten Verkauf von regionalen Erzeugnissen die Möglichkeit für ältere Mitmenschen, zentrumsnah und damit fußläufig Bedarfe zu decken oder soziale Kontakte zu pflegen.

7. Auswirkungen auf den Klimawandel

Die geplante Nutzung trägt ggf. zur Stärkung des Bahnhofs und Bahnhofsumfeldes als multifunktionalen Mobilitätsstandort bei. Sie kann einen Betrag zur nachhaltigen Versorgung mit regionalen Lebensmitteln und verkürzten Lieferketten leisten.

8. Beschlussvorschlag:

Die geplante Nutzung von Teilflächen im EG der Räumlichkeiten im Bahnhof Bad Münstereifel, Kölner Straße 13 als Gastronomie und Einzelhandel werden aus städtebaulicher Sicht begrüßt.
Das Einvernehmen hierzu kann aus planungsrechtlicher Sicht, vorbehaltlich der noch vorzulegenden, konkreten Bauantragsunterlagen in Aussicht gestellt werden; bei positiver Prüfung kann es verwaltungsseitig gem. § 36 BauGB erteilt werden. Gleichzeitig kann auch die denkmalrechtliche Erlaubnis vorbehaltlich der noch ausstehenden Detailprüfung in Aussicht gestellt werden.

Die vertraglichen Regelungen sind verwaltungsseitig mit dem Antragsteller abzustimmen und final dem zuständigen Haupt- und Finanzausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.