Stadt Bad Münstereifel
- Der Bürgermeister
Az: 61-71-00 Mß

Bad Münstereifel, den 23.02.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **158-XII**

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Bauantrag zum Anbau eines unbeheizten Wintergartens zur Gastraumerweiterung und Ausweitung der Betriebszeiten eines Imbissbetriebes auf dem Grundstück Gemarkung Münstereifel, Flur 1, Flurstück 4652 in Bad Münstereifel, Kölner Straße 170

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 ein Bauantrag zum Anbau eines unbeheizten Wintergartens zur Erweiterung des Gastraumes sowie zur Ausweitung der Betriebszeiten eines Imbissbetriebes auf dem Grundstück Gemarkung Münstereifel, Flur 1, Flurstück 4652, Kölner Straße 170 in Bad Münstereifel vor.

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Gastraumes durch Errichtung eines unbeheizten Wintergartens um ca. 30 m². Gleichzeitig wird die Änderung der bisherigen Öffnungszeiten (werktags 6:30 Uhr bis 18:30 Uhr, sonn- und feiertags 09:00 Uhr bis 18:30 Uhr) auf künftig täglich 11:00 Uhr bis 01:00 Uhr beantragt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel, Kernstadt“, 3. Änderung. Festgesetzt ist ein GE-Gebiet mit einer maximalen Höhe von 6,0 m / 10,0 m, einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 2,0, offener Bauweise sowie Satteldach mit einer Dachneigung bis 22°.
Zudem sind gem. den textlichen Festsetzungen bestimmte Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe nicht zulässig, darunter Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Mit diesen Nutzungsausschlüssen sollte der Ansiedlung von kernstadtrelevantem Einzelhandel in diesem Bereich entgegengewirkt werden.

Auf Basis dieser Vorgaben ist der vorliegende Antrag aus planungsrechtlicher wie städtebaulicher Sicht zweistufig zu bewerten; einmal bezogen auf die geplant bauliche Erweiterung, einmal bezogen auf die erweiterten Öffnungszeiten:

1.1 Bauliche Erweiterung durch Wintergarten
Mit dem aktuellen Antrag soll die bestehende Terrasse– durch einen unbeheizten Wintergarten überbaut werden. Hierfür ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich, nämlich für die Lage außerhalb der Baugrenzen in einer Pflanzgebotsfläche, die ohnehin bereits nicht vorhanden ist. Eine Befreiung vom Ausschluss der Schank- und Speisewirtschaften wird indes aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich, was sich auf der vorliegenden Genehmigung für den Imbiss ergibt:

Der Imbissbetrieb wurde ursprünglich im Jahr 2003 im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen. Die damalige Entscheidung wurde maßgeblich damit begründet, dass der Betrieb der Versorgung der im Gewerbegebiet tätigen Beschäftigten dient und sich funktional in die bestehende Gebietsstruktur einfügt. Hier ging es um die Sicherstellung einer arbeitsplatznahen Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung.

Diese Zielsetzung dürfte auch mit dem vorliegenden Antrag dem Grunde nach weiterhin Bestand haben. Es handelt sich hierbei um eine untergeordnete bauliche Ergänzung des im Wege der Befreiung zugelassenen Betriebes. Eine eigenständige Nutzungsänderung ist damit nicht verbunden. Der Wintergarten dient der funktionalen Ergänzung der bestehenden Außensitzplätze, soll damit die Aufenthaltsqualität verbessern und im Vergleich zur offenen Terrasse eher zu einer Reduzierung witterungs- und nutzungsbedingter Emissionen führen.

Die notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung außerhalb der Baugrenzen in einer Pflanzgebotsfläche kann aus Sicht der Verwaltung gemäß § 31 BauGB somit hierfür grundsätzlich erteilt werden.

1.2 Erweiterung der Öffnungszeiten
Anders zu beurteilen sind die ebenfalls beantragten veränderten und deutlich verlängerten Öffnungszeiten bis 01:00 Uhr nachts. Da diese Bestandteil des vorliegenden Bauantrags sind, müssen sie im Rahmen der Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen insgesamt mitberücksichtigt werden.

a) Ursprünglicher Befreiungszweck

Die Genehmigung des Imbissbetriebes erfolgte seinerzeit ausdrücklich zur Sicherstellung der arbeitsplatznahen Versorgung der im Gewerbegebiet tätigen Bevölkerung im Wege einer Befreiung

von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dieser Versorgungszweck stellt die tragende Grundlage der damaligen Befreiungsentscheidung dar.
Heute, rund 20 Jahre nach Genehmigung zum Imbiss, erscheinen die bisherigen Öffnungszeiten bis 18.30 Uhr angesichts zwischenzeitlich erweiterter Betriebszeiten der ansässigen Unternehmen nicht mehr zeitgemäß. Die überwiegende betriebliche Tätigkeit - einschließlich Tankstelle, Lebensmittelmärkte und sonstiger ansässiger Unternehmen – endet heutzutage in den späten Abendstunden, in der Regel gegen 22:00 Uhr.
Vor diesem Hintergrund könnte eine Anpassung der Öffnungszeiten des Imbissbetriebes auf bis zu 23:00 Uhr grundsätzlich noch als vom ursprünglichen Befreiungszweck gedeckt angesehen werden.

b) Beantragte Öffnung bis 01:00 Uhr

Ein über 23 Uhr hinausgehender Imbissbetrieb bis 01:00 Uhr nachts überschreitet diesen Zweck jedoch deutlich. In den Nachtstunden findet regelmäßig keine nennenswerte betriebliche Tätigkeit im Einzugsgebiet des Imbisses mehr statt. Eine Öffnung bis 01:00 Uhr würde daher nicht mehr primär der Versorgung der im Gewerbegebiet Beschäftigten dienen, sondern eine vom ursprünglichen Befreiungszweck losgelöste Nutzungskomponente darstellen.

Hinzu kommt die im näheren Umfeld vorhandene Wohnbebauung. In den Nachtstunden kann sich hieraus ein erhöhtes städtebauliches Konfliktpotenzial zwischen gewerblicher Nutzung und schutzbedürftiger Wohnnutzung ergeben, sodass städtebauliche Spannungen nicht auszuschließen sind.

Die abschließende bauordnungsrechtliche sowie gegebenenfalls immissionsschutzrechtliche Prüfung der beantragten Öffnungszeiten liegt abschließend jedoch im Zuständigkeitsbereich des Kreises Euskirchen.

c) Ergebnis der Prüfung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens insgesamt

Die Errichtung des unbeheizten Wintergartens wird planungsrechtlich als vertretbar beurteilt und könnte im Wege einer Befreiung gemäß § 31 BauGB für die Lage außerhalb der Baugrenzen in einer Pflanzgebotsfläche, die bereits seit Jahren versiegelt ist, zugelassen werden.

Die mit beantragten neuen Öffnungszeiten bis 01:00 Uhr nachts können nicht mehr über den ursprünglichen Befreiungszweck für den Imbissbetrieb bewertet werden. Die ursprüngliche Befreiung war ausdrücklich mit der arbeitsplatznahen Versorgung der im Gewerbegebiet tätigen Beschäftigten begründet. In den Nachtstunden besteht regelmäßig keine betriebliche Tätigkeit im Umfeld, sodass eine Öffnung bis 01:00 Uhr nicht mehr funktional auf die Versorgung der Beschäftigten ausgerichtet ist. Eine Befreiung von der Art der Nutzung wäre hierfür im Rahmen des vorliegenden Antrages zusätzlich erforderlich, die städtebaulich und planungsrechtlich jedoch nicht begründbar ist. Der ursprüngliche Befreiungstatbestand zur Versorgung der im Gewerbegebiet tätigen Bevölkerung entfällt bei einer Nutzung bis 01:00 Uhr somit vollständig.

Da es sich um einen einheitlichen Bauantrag handelt, kann das Einvernehmen der Stadt gem. § 36 BauGB zu den erforderlichen Befreiungen zum vorliegenden Gesamtantrag gem. § 31 BauGB aus den vorgenannten Gründen nicht erteilt werden.

2. Rechtliche Würdigung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 30 BauGB, da das Vorhaben in Bebauungsplan Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel, Kernstadt“ liegt.
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel, Kernstadt“. Der Wintergarten soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb einer festgesetzten Pflanzgebotsfläche errichtet werden. Bei geplanten Öffnungszeiten bis 01:00 Uhr nachts entfällt auch der ursprüngliche Befreiungszweck für den Imbiss. Das Vorhaben widerspricht insoweit einigen Festsetzungen des Bebauungsplans und kann nur über entsprechende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB genehmigt werden.

Gegenstand der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist der konkret gestellte Bauantrag. Über das Vorhaben ist in der beantragten Gesamtheit zu entscheiden; eine inhaltliche Abweichung vom Antragsgegenstand, hier die Anpassung der Öffnungszeiten, ist im Rahmen der Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nicht möglich.

3. Finanzielle Auswirkungen und Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept
keine

4. Organisatorische und personelle Auswirkungen
keine

5. Lösungsvorschlag und mögliche Alternativen und deren Auswirkungen
Sofern die beantragten Öffnungszeiten auf einen zeitlichen Rahmen begrenzt werden, der erkennbar dem bisherigen Befreiungstatbestand zum Imbissbetrieb Rechnung trägt, hier der Versorgung der im Gewerbegebiet tätigen Beschäftigten dient (nach Einschätzung der Verwaltung nach den heute tatsächlich vorliegenden Betriebsnutzungen umliegend z. B. bis maximal 23:00 Uhr) kann das Einvernehmen zur Erteilung notwendiger Befreiungen gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 BauGB von Seiten der Stadt Bad Münstereifel grundsätzlich in Aussicht gestellt werden.

Voraussetzung hierfür ist jedoch eine entsprechende Anpassung des Bauantrags. Der Antrag wäre hinsichtlich der Betriebszeiten zu ändern und in dieser modifizierten Form erneut zur Entscheidung vorzulegen.

6. Auswirkungen auf den demographischen Wandel
Durch das Vorhaben sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den demographischen Wandel zu erwarten.

7. Auswirkungen auf den Klimawandel
Da keine gravierenden Veränderungen oder Neuversieglungen am Standort im GE-Gebiet geplant sind, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Klimawandel zu erwarten.

8. Beschlussvorschlag:
Zum vorliegenden Antrag auf Anbau eines unbeheizten Wintergartens zur Gastraumerweiterung sowie zur Ausweitung der Betriebszeiten des Imbissbetriebes auf dem Grundstück Gemarkung Münstereifel, Flur 1, Flurstück 4652, Kölner Straße 170 in Bad Münstereifel wird das Einnehmen der Stadt gem. § 36 BauGB zur Erteilung der notwendigen Befreiungen gem. § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem im Sachverhalt dargelegten Gründen insgesamt nicht erteilt.

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Kreis und dem Antragsteller weitere Abstimmungen zu führen. Ziel muss es sein, die Öffnungszeiten so anzupassen, dass sie weiterhin vom ursprünglichen Befreiungstatbestand des Imbissbetriebs gedeckt sind. Sofern die Abstimmungen hierzu positiv verlaufen und der Bauantrag hinsichtlich planungsrechtlich vertretbarer Öffnungszeiten entsprechend angepasst wird, kann das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu den weiterhin notwendigen Befreiungen – insbesondere für die Überschreitung der Baugrenze und die Pflanzgebotsfläche – verwaltungsseitig für den insgesamt angepassten Bauantrag erteilt werden.