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

Bad Münstereifel, den 20.02.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **154-XII**

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Vorstellung Umnutzung einer ehem. Gaststätte in eine Eventlocation auf dem Grundstück Gemarkung Iversheim, Flur 5, Flurstück 196, Euskirchener Straße 99

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 auf dem Grundstück Gemarkung Iversheim, Flur 5, Flurstück 196, Euskirchener Straße 99 in Iversheim beherbergte bis zur Flut 2021 eine Gastwirtschaft („Eifeler Hof“). Nach entsprechend langem Leerstand soll das Gebäude nach erfolgter Sanierung als eine Eventlocation betrieben werden. Diese soll für kleinere Veranstaltungen und/oder Feiern angemietet werden können, für die der nebenliegende Dorfsaal zu überdimensioniert ist. Hierzu ist u. a. geplant, das Objekt äußerlich einer besonderen Gestaltung zuzuführen, die vor der Einreichung konkreter Antragsunterlagen zunächst vorabgestimmt werden soll.

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich; im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet dargestellt. Da für den Bereich kein Bebauungsplan besteht, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB so dass sich das Objekt und die Nutzung neben einer gesicherten Erschließung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Obwohl der Baukörper selbst außen als solches (wie z.B. Fensteranordnung etc.) keine Änderung erfahren soll, so ist bewusst eine auffällige Farbgestaltung im vorhandenen Fachwerk gewählt.

Zur planungsrechtlichen Bewertung sind auch die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Bei dem Objekt handelt es sich nicht um ein in die Denkmalliste der Stadt eingetragenes Einzeldenkmal. Auch befindet es sich nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung.

Zur Bewertung der denkmalrechtlichen (Stichwort Umgebungsschutz) wie planungsrechtlichen Zulässigkeit ist insbesondere der Umgebungsbereich heranzuziehen: Es befinden sich einige Denkmäler in Iversheim und auch im weiteren Umfeld des Objektes Euskirchener Straße 99. Sichtbeziehungen können zu folgenden Baudenkmälern hergestellt werden: in ca. 180 m in nördlicher Richtung befindet sich das Baudenkmal Nr. 199 (Euskirchener Straße 121, Bruchsteinwohnhaus), 120 m in südlicher Richtung befindet sich ein Ensemble aus mehreren denkmalgeschützten Häusern (Euskirchener Straße 77 bis 83 – Baudenkmal Nr. 7). Eine entsprechende Abstimmung zu einer möglichen Beeinträchtigung durch die gerade hier in Rede stehende Farbgestaltung des Fachwerkobjektes ohne Einzelschutz mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland hat stattgefunden. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die farbliche Gestaltung durchaus außergewöhnlich ist, jedoch in der Farbgebung in gedeckten, nicht leuchtenden Farben Rücksicht auf die umliegende Bebauung nimmt. Zudem kann man bezogen auf die geplante Nutzung als Eventlocation durchaus den Wunsch auf besondere Gestaltung nachvollziehen, die nach Umsetzung einen gewissen Wiedererkennungswert haben wird. Zudem ist aufgrund des recht großen Abstandes zu den Baudenkmälern (mehr als 120 m, mehrere Gebäude dazwischen) kann eine optische Beeinträchtigung der Baudenkmäler nicht begründet werden.

Da die Nutzungsänderung des Gebäudes verfahrenspflichtig ist, erfolgt die Prüfung bauordnungsrechtlicher Belange, nach Antragsstellung bei der Unteren Bauaufsicht des Kreises Euskirchen.

Aus städtebaulicher wie planungsrechtlicher Sicht fügt sich das Vorhaben sich nach Art und Umfang in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Aufgrund der Darstellung als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan stehen dem Vorhaben zum Betrieb einer Eventlocation zudem keine öffentlichen Belange entgegen. Die Erschließung ist sichergestellt. Insofern kann, vorbehaltlich der noch vorzulegenden Bauantragsunterlagen, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB in Aussicht gestellt werden.

2. Rechtliche Würdigung

Das Vorhaben ist gemäß Baugesetzbuch und BauO NRW genehmigungspflichtig.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus § 34 BauGB.

3. Finanzielle Auswirkungen und Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept
keine

4. Organisatorische und personelle Auswirkungen
keine

5. Lösungsvorschlag und mögliche Alternativen und deren Auswirkungen
Der Antragsteller schlägt vor, die geplante farbliche Gestaltung des Fachwerks in der abgestimmten, gedeckten und nicht leuchtenden Farbgebung umzusetzen. Die gewählte Gestaltung trägt dem geplanten Nutzungskonzept als Eventlocation Rechnung und unterstützt eine eigenständige Identität des Gebäudes mit einem gewissen Wiedererkennungswert. Gleichzeitig wird durch die Verwendung zurückhaltender, harmonischer Farbtöne sichergestellt, dass sich das Gebäude weiterhin in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt und keine Beeinträchtigung der umliegenden Baudenkmäler oder des Ortsbildes erfolgt.

Alternativ könnte das Fachwerk in einer ortstypischen, traditionellen Farbgebung (z. B. weißes Gefach mit dunklem Holztragwerk) ausgeführt werden. Diese Variante würde sich zurückhaltender in das bestehende Ortsbild einfügen und entspräche dem klassischen Erscheinungsbild vergleichbarer Fachwerkgebäude in der Umgebung.

Während die traditionelle Farbgestaltung den Schwerpunkt auf eine möglichst unauffällige Einordnung legt, bietet die bewusst gewählte Farbgestaltung die Chance, das Gebäude im Rahmen der neuen Nutzung als Veranstaltungsort gestalterisch aufzuwerten und ihm eine eigenständige Prägung zu verleihen. Zudem wäre diese Variante reversibel, auch bei einer möglichen Aufgabe der Nutzung.

Beide Varianten sind unter planungsrechtlichen und denkmalrechtlichen Gesichtspunkten grundsätzlich vertretbar. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nutzung, der bereits erfolgten denkmalfachlichen Abstimmung mit dem LVR-Amt wird die Umsetzung der abgestimmten, zurückhaltend akzentuierten Farbgestaltung durchaus für zulässig erachtet.

6. Auswirkungen auf den demographischen Wandel
Die geplante Nutzung als Eventlocation kann zur Belebung des Ortes beitragen und neue soziale Treffpunkte für unterschiedliche Altersgruppen schaffen, wodurch insbesondere jüngere Zielgruppen angesprochen und die Attraktivität des Standorts gesteigert werden. Dies kann mittel- bis langfristig einen positiven Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur leisten, indem Abwanderungstendenzen entgegengewirkt und die Identifikation der Bevölkerung mit dem Ort gestärkt werden. Zudem fördert eine multifunktionale Nutzung das generationenübergreifende Miteinander und unterstützt damit soziale Teilhabe im Kontext des demografischen Wandels.

7. Auswirkungen auf den Klimawandel
Durch die Weiternutzung und gestalterische Aufwertung der bestehenden Bausubstanz im Sinne einer nachhaltigen Bestandsentwicklung werden Ressourcen geschont und zusätzliche Flächenversiegelungen vermieden, was sich grundsätzlich positiv auf die Klimabilanz auswirkt.

8. Beschlussvorschlag:
Das Vorhaben zur Nutzung und Gestaltung des Objektes Euskirchener Straße 99, ehemaliger „Eifeler Hof“ wird positiv bewertet.
Das gemeindliche Einvernehmen kann, vorbehaltlich der noch einzureichenden konkreten Antragsunterlagen auf Nutzungsänderung Gaststätte in Eventlocation auf dem Grundstück Gemarkung Iversheim, Flur 5, Flurstück 196 gemäß § 36 BauGB in Aussicht gestellt werden; sofern die Prüfung der Antragsunterlagen positiv verläuft, ist es verwaltungsseitig zu erteilen.