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

Bad Münstereifel, den 12.03.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **176-XII**

Beratungsfolge	Termin
Rat	24.03.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Anfrage zur baulichen Entwicklung auf den Flurstücken Gem. Münstereifel, Flur 6, Flurstück Nrn. 844, 53, 1069 (tlw.) und 1068 (tlw.), Bad Münstereifel, Bergstraße
hier: Entscheidung zur möglichen Anwendung des § 246e BauGB („Bauturbo“)

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:

Rat	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK4@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen

1. Sachverhalt:

Nach der ersten Vorstellung der gesetzlichen Regelungen zum sogenannten „Bauturbo“ im Stadtentwicklungsausschuss am 11.03.2026 (siehe RD 132-XII) liegt der Verwaltung eine erste Anfrage für ein Wohnungsbauvorhaben auf den Flurstücken Gemarkung Münstereifel, Flur 6, Flurstücke Nrn. 844, 53, 1069 (tlw.) und 1068 (tlw.) an der Bergstraße vor.
Gegenstand der Anfrage ist ein erstes Bebauungskonzept zur Errichtung von vier Mehrparteienhäusern. Der Vorhabenträger bittet zunächst um eine grundsätzliche Einschätzung seitens der Stadt Bad Münstereifel, ob für das Vorhaben eine Umsetzung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus („Bauturbo“) in Betracht kommen kann.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Ochhermen“ aus den 1980er-Jahren. Dieser setzt für den betreffenden Bereich ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kuraufenthalt“ fest. Die wesentlichen Festsetzungen umfassen:

- Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kuraufenthalt“
- GRZ: 0,2
- GFZ: 0,4
- Zahl der Vollgeschosse: II–III
- offene Bauweise
- großzügiges Baufenster
- Dachform: Satteldach
- ergänzende Regelungen zur Höhenlage und Begrünung

Die Festsetzungen zielten ursprünglich auf eine aufgelockerte, landschaftlich eingebundene Bebauung im Kontext der damaligen Kurentwicklung ab.

Die tatsächlichen Rahmenbedingungen haben sich seit Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch in den letzten 40 Jahren wesentlich verändert. Insbesondere ist die Bedeutung klassischer Kuraufenthalte deutlich zurückgegangen. Entsprechend wurden vergleichbare Sondergebiete im Stadtgebiet bereits in der Vergangenheit im Wege der Bauleitplanung zugunsten anderer Nutzungen (z. B. Wohnen) angepasst. Konkretes Beispiel hierfür ist der Bebauungsplan Nr. 11. Dieser liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Bergstraße. Im Rahmen der 5. Änderung (Geltungsbereich gegenüber den hier zur Entwicklung angefragten Flächen) wurde in den Jahren 2012/2013 eine vormals als Sondergebiet festgesetzte Fläche in ein Mischgebiet geändert, unter anderem mit der Zielsetzung, dort eine dauerhafte Wohnnutzung zu ermöglichen.
Auch die hier angefragte Sondergebietsfläche „Kuraufenthalt“ wurde in den vergangenen Jahrzehnten nicht für entsprechende Kurnutzungen baulich in Anspruch genommen.

Das vorliegende Bebauungskonzept sieht eine wohnbauliche Entwicklung mit vier II- bis III-geschossigen Gebäuden (zzgl. Staffelgeschoss) vor. In seinen Grundzügen orientiert sich das Konzept weiterhin an den städtebaulichen Leitlinien des Bebauungsplanes (insbesondere Maß der Nutzung, offene Bauweise und aufgelockerte Struktur). Die Gebäude sollen über interne Wegeparzellen miteinander verbunden werden.
Zur Reduzierung des ruhenden Verkehrs im unmittelbaren Wohnumfeld ist die Anlage eines zentralen Stellplatzbereiches mit ca. 80 - 100 Stellplätzen vorgesehen. Im direkten Umfeld der Gebäude sollen hingegen keine Stellplätze bzw. max. Behindertenstellplätze angeordnet werden. Die Stellplatzanlage soll entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes begrünt werden.

Nach derzeitigem Stand könnten im Plangebiet gut 40 neue Wohneinheiten entstehen. Die geplanten Wohnungsgrößen sollen unterschiedliche Zielgruppen ansprechen, darunter Einzelpersonen wie Paare aber auch Familien.

Absehbar ist, dass für die beantragte Nutzung in jedem Fall eine Befreiung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Wohnen statt Sondergebiet „Kur“) erforderlich wird.
Auf Grundlage der derzeit vorliegenden Entwurfsunterlagen zeichnen sich darüber hinaus weitere Abweichungen bzw. Befreiungen ab. Diese betreffen insbesondere:

die Dachform (Flachdach anstelle eines Satteldachs), mögliche Überschreitungen der Baugrenzen (z. B. durch Terrassen oder Balkone außerhalb des Baufensters) sowie gegebenenfalls die Höhenlage des Gebäudes (der Fußboden des untersten Geschosses darf talseitig nicht mehr als 50 cm über dem vorhandenen Gelände liegen).

In welchem konkreten Umfang weitere Abweichungen bzw. Befreiungen tatsächlich erforderlich werden, bleibt den finalen Bauantragsunterlagen vorbehalten.

Vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit für Wohnungsbau in der Kernstadt kommt der Aktivierung bereits planerisch vorbereiteter, bislang jedoch nicht genutzter Flächen eine besondere Bedeutung zu.

Nach erster Einschätzung der Verwaltung ist eine Umsetzung des Vorhabens grundsätzlich im Rahmen der gesetzlichen Regelungen des „Bauturbo“ gemäß § 246e BauGB i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB denkbar. Im Rahmen des späteren Bauantragsverfahren wären auf Grundlage detaillierter Unterlagen dann alle weiteren Voraussetzungen (z. B. Würdigung nachbarlicher Interessen, gesicherte Erschließung, keine zusätzlichen erhebliche Umweltauswirkungen, bauordnungsrechtliche Belange, usw.) zu prüfen.
Zentrale Voraussetzung für eine spätere Baugenehmigung wird allerdings die Zustimmung der Stadt gemäß § 36a BauGB sein. Ohne diese Zustimmung kann durch den Kreis Euskirchen als zuständige Bauaufsichtsbehörde keine Genehmigung auf Grundlage des „Bauturbo“ erteilt werden. Gleichwohl kann der Kreis auch bei Zustimmung der Kommune den Bauantrag ablehnen. Insofern bleibt die abschließende Prüfung und Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit beim Kreis Euskirchen.

Mit der vorliegenden Beschlussfassung soll ausdrücklich noch keine verbindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB erteilt werden.
Vielmehr dient sie ausschließlich der Klärung, ob die Stadt grundsätzlich bereit ist, eine Anwendung des „Bauturbos“ für das Vorhaben in Betracht zu ziehen und auf dieser Basis gemeinsam mit dem Antragsteller in weitergehende Abstimmungen mit dem Kreis Euskirchen einzutreten.

Eine verbindliche Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB kann erst auf Grundlage konkreter und prüffähiger Bauantragsunterlagen im anschließenden Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

Nur bei einer grundsätzlich positiven Haltung der Stadt ist es sinnvoll, die weiteren Abstimmungen zwischen Vorhabenträger, Stadt und Kreis Euskirchen zu vertiefen. Andernfalls wäre alternativ die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens (Änderung des Bebauungsplanes und ggf. des Flächennutzungsplanes) erforderlich.

2. Rechtliche Würdigung

Die planungsrechtliche Einordnung des Vorhabens erfolgt auf Grundlage der Regelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus („Bauturbo“).

Maßgeblich sind hierbei insbesondere:
- § 246e BauGB (Sonderregelung zur beschleunigten Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben),
- § 31 Abs. 3 BauGB (erweiterte Befreiungsmöglichkeiten von Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Zusammenhang mit Wohnungsbau) sowie
- § 36a BauGB (Erfordernis der Zustimmung der Gemeinde).

Nach § 246e BauGB kann im Einzelfall von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes abgewichen werden, wenn dies der Schaffung von Wohnraum dient und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden bzw. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.
Die Anwendung dieser Vorschrift setzt zwingend die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB voraus. Ohne diese Zustimmung ist eine Genehmigung durch den Kreis Euskirchen als zuständige Bauaufsichtsbehörde ausgeschlossen.

Gleichzeitig ersetzt die Zustimmung der Gemeinde nicht die eigenständige bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde. Diese kann ein Vorhaben trotz gemeindlicher Zustimmung ablehnen, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

Die vorliegende Beschlussfassung stellt keine Entscheidung im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren dar, sondern dient ausschließlich der vorgelagerten grundsätzlichen Einordnung.

3. Finanzielle Auswirkungen und Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept

Unmittelbare finanzielle Auswirkungen sind derzeit nicht ersichtlich.
Es entsteht ein zusätzlicher personeller Aufwand im Rahmen der weiteren Abstimmungen mit dem Vorhabenträger sowie der Bauaufsichtsbehörde. Dieser bewegt sich jedoch im üblichen Rahmen vergleichbarer Verfahren und ist durch die bestehenden Haushaltsansätze gedeckt. Es handelt sich überdies um eine Pflichtaufgabe der Kommune.

Sollte das Vorhaben umgesetzt werden, können sich mittelbar positive fiskalische Effekte (z.B. durch zusätzliche Einwohner, Steuereinnahmen und Stärkung der örtlichen Infrastruktur) ergeben. Konkrete Auswirkungen sind zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht quantitativ bezifferbar.
Ein Einfluss auf das Haushaltssicherungskonzept ist derzeit nicht erkennbar.

4. Organisatorische und personelle Auswirkungen

Die Bearbeitung des Vorhabens erfolgt im Rahmen der laufenden Verwaltungstätigkeit.
Ein erhöhter Abstimmungsbedarf kann sich durch die notwendigen Abstimmungen zwischen Vorhabenträger, Stadt und Kreis Euskirchen im Kontext der Anwendung der Sonderregelungen des „Bauturbo“ ergeben. Höhere personelle Auswirkungen ergeben sich für Bauleitplanverfahren.

5. Lösungsvorschlag und mögliche Alternativen und deren Auswirkungen

Sofern eine Umsetzung über den „Bauturbo“ nicht möglich ist, verbleibt als Alternative die Durchführung entsprechender Bauleitplanverfahren (Änderung des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes).

Diese Alternative ist regelmäßig mit einem deutlich höheren Zeit- und Personalaufwand verbunden und erfordert einen gesonderten politischen Einleitungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.
Die Planungskosten wären in der Regel durch den Vorhabenträger zu tragen.

6. Auswirkungen auf den demographischen Wandel

Die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten trägt grundsätzlich zur Stabilisierung und Entwicklung der Bevölkerungsstruktur bei. Insbesondere durch ein differenziertes Wohnungsangebot können unterschiedliche Zielgruppen (z.B. Familien, Paare und Einzelpersonen) angesprochen werden. Dies kann langfristig zur Sicherung der sozialen Infrastruktur sowie zur Belebung der Kernstadt beitragen.

7. Auswirkungen auf den Klimawandel

Durch die Nutzung einer bereits über Bebauungsplan beplantrn, jedoch bislang unbebauten Fläche kann einer weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen entgegengewirkt (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) werden.

Im weiteren Verfahren sind die Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (z.B. hinsichtlich Energieeffizienz, Versiegelung, Regenwassermanagement und Begrünung) im Rahmen der konkreten Planung und Genehmigung zu berücksichtigen.
Eine abschließende Bewertung hierzu ist insofern erst auf Grundlage konkreter Bauantragsunterlagen möglich.

8. Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt das vorliegende Bebauungskonzept für die Flurstücke Gemarkung Münstereifel, Flur 6, Flurstücke Nrn. 844, 53, 1069 (tlw.) und 1068 (tlw.), Bergstraße, zur Kenntnis.

Die beabsichtigte Entwicklung der Flächen zu Wohnbauzwecken wird auf Grundlage der im Sachverhalt dargestellten Rahmenbedingungen grundsätzlich positiv bewertet.

Eine Umsetzung des Vorhabens im Rahmen der Regelungen des § 246e BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 und § 36a BauGB (sog. „Bauturbo“) ist grundsätzlich vorstellbar.

Eine verbindliche Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a BauGB wird hierdurch ausdrücklich nicht vorweggenommen. Diese bleibt dem Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage konkreter und prüffähiger Bauantragsunterlagen vorbehalten.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die weiteren Abstimmungen mit dem Vorhabenträger sowie dem Kreis Euskirchen als zuständiger Bauaufsichtsbehörde zu führen und über das Ergebnis zu berichten. Auf dieser Basis ist die weitere Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien vorzubereiten.