



# Stadt Bad Münstereifel

Integriertes  
Stadtentwicklungs- und  
Handlungskonzept

Bericht

Stand | Juli 2018

# Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungs- und Handlungskonzepts (ISEK/IHK) für die Stadt Bad Münstereifel

Auftraggeber: Stadt Bad Münstereifel  
Marktstraße 11  
53902 Bad Münstereifel

Bürgermeisterin Sabine Preiser-Marian  
fon 02253 505101  
fax 02253 505108  
[buero-buergermeisterin@bad-muens-tereifel.de](mailto:buero-buergermeisterin@bad-muens-tereifel.de)

Auftragnehmer: complan Kommunalberatung GmbH  
Voltaireweg 4  
14469 Potsdam  
fon 0331 20 15 10  
fax 0331 20 15 111  
[info@complangmbh.de](mailto:info@complangmbh.de)

Büro Nordrhein-Westfalen  
Niederwall 32  
33602 Bielefeld  
fon 0521 3296 10 10

Ansprechpartner Hathumar Drost  
[hathumar.drost@complangmbh.de](mailto:hathumar.drost@complangmbh.de)  
Caroline Uhlig  
[caroline.uhlig@complangmbh.de](mailto:caroline.uhlig@complangmbh.de)

1	Einführung	7
2	Grundlagen	13
3	Bestandsanalyse	53
4	Gesamtbewertung	103
5	Leitbild und Entwicklungsziele	111
6	Handlungsfelder	117
7	Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept	121
8	Umsetzungsempfehlungen	155
9	Anhang	161

*Die Stadt Bad Münstereifel verfolgt die Gleichstellung der Geschlechter. Aus stilistischen Gründen und zugunsten einer einfachen Lesbarkeit wird in diesem Konzept bei Personenangaben die männliche Form verwendet. Es sind jedoch immer gleichwohl weibliche als auch männliche Personen gemeint.*





# Einführung

## 1.1 Anlass und Ziel

Seite 7

## 1.2 Vorgehensweise

Seite 9



# 1 | Einführung

## 1.1 ANLASS UND ZIEL

Die Stadt Bad Münstereifel ist im Aufbruch. Es ist erklärtes Ziel der Stadtverantwortlichen, die Entwicklung der Stadt strategisch zu planen, Handlungsfelder zu priorisieren und einen umsetzungsnahen Entwicklungshorizont zu zeichnen, der kurz-, mittel- bis langfristig wirkt und die entscheidenden Schritte zu einer zukunftsgerichteten und nachhaltig wirksamen Entwicklung der Stadt ermöglicht.

Bad Münstereifel verfügt augenscheinlich über besondere Qualitäten. Topografie und Natur zeichnen eine Bilderbuch-Landschaft, die Gelassenheit und Erholung bietet. Wiesen, Felder, Wälder prägen den Stadtraum. Der kompakt erhaltene und äußerst attraktive historische Stadtkern bildet das funktionale Zentrum der Stadt. Das Flüsschen Erft durchzieht Landschaft und Stadtkern. Bad Münstereifel ist seit 2014 Einkaufsstadt. Mit der mutigen Entscheidung für ein City Outlet wurde die historische Kernstadt zum Standort eines gehobenen Marken-Einzelhandels mit abwechslungsreicher Angebotspalette. Diese lockt nun vermehrt Touristen in die Stadt. Diese sollen künftig länger bleiben und übernachten, die Vorzüge der Stadt und der Angebote schätzen lernen und genießen können – und wiederkehren.

Die Kur- und Erholungsbereiche der Stadt gilt es entsprechend modern zu gestalten. Die bestehende touristische Infrastruktur muss gezielt erneuert und zeit- und bedarfsgerecht angepasst werden, um den Wertschöpfungseffekt des Tourismussektors in Verbindung mit dem City Outlet für die Stadt zu stabilisieren.

Aber Bad Münstereifel ist eben nicht nur Zielort für Auswärtige, sondern ein lebendiges Grundzentrum, das zentrale Funktionen für die Ortsteile und den umliegenden ländlichen Raum übernimmt. Das Grundzentrum gehört zu jenen Städten im Land Nordrhein-Westfalen, die laut Prognose der Bertelsmann Stiftung bis zum Jahr 2030 und voraussichtlich auch darüber hinaus Bevölkerungsverluste verzeichnen werden. Zugleich altert die Bevölkerung. Damit wird die Stadt vor die Herausforderung gestellt, auf die mit der Alterung verbundenen Folgen in allen Handlungsfeldern der Stadt- und Siedlungsentwicklung entsprechend zu reagieren. Zeitgleich gilt es, die Lebensqualität und Infrastruktur in den ländlichen Ortslagen zu erhalten, punktgenau zu stützen und damit den Herausforderungen als Flächenkommune begegnen zu können.



Die Stadt Bad Münstereifel hat mit dem vorliegenden Konzept erstmalig eine integrierte Stadtentwicklungsstrategie (ISEK) für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept bildet nun als Pflichten- und Reflexionsbuch die langfristige Strategie kommunalen Handelns und Entscheidens ab. Es ist ergänzend die konzeptionelle Basis für alle Entscheidungen der Städtebauförderung und weiteren Förderoptionen (Land, Bund, Europa).

Das ISEK ist damit das zentrale Handlungs- und Steuerungsinstrument einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung, welches durch die Schlüsselakteure aus Bürgerschaft, Politik und Verwaltung mitgetragen und verantwortet werden soll. Entsprechend ist die Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes auch als Planungs- und Kommunikationsprozess zu sehen, um Effekte sowohl nach innen (u.a. fachliches Instrument für die Verwaltung und Entscheidungshilfe bei Standort- und Investitionsentscheidungen) als auch nach außen (u.a. Zugang zu Fördermitteln) entfalten zu können.

*Abbildung 1: Erft mit Burg*  
*Quelle: Stadt Bad Münstereifel*





## 1.2 VORGEHENSWEISE

Um eine konsistente Basis und Grundlage für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Entwicklungsperspektive aufstellen zu können, stand am Anfang des Prozesses zur Erarbeitung der Konzeptgrundlagen die Sichtung und Bewertung relevanter Daten, Grundlagen und Prognosen. Hierzu wurden alle vorhandenen Quellen, Planungen und Konzepte auf Landes-, Regional- und Lokalebene gesichtet und bewertet. Ergänzend waren Vor-Ort-Besichtigungen in Kernstadt und Ortsteilen ein wichtiger Zugang, um das Stadtgebilde Bad Münstereifel einschätzen und bewerten zu können. In den 47 Ortsteilen der Stadt wurde eine schriftliche Fragebogengestützte Umfrage durchgeführt, um Stimmungsbild, Ist-Situation und Handlungsbedarfe in den Ortsteilen zu ermitteln. Anhand der Befragung und der Grundlagenermittlung wurden im Rahmen der ISEK-Erarbeitung individuelle Steckbriefe zu allen Ortsteilen erstellt.

Zu den thematischen Analysebausteinen der städtischen Entwicklung gehörten Siedlungsstruktur und Stadtbild, Wohnen und Baukultur, Wirtschaft und Arbeit, Verkehrserschließung und Mobilität, Soziales, Bildung, Kultur und Sport, Tourismus, Erholung und Gesundheit, Freiraum, Landschaft und Klimaschutz sowie Beteiligung, Engagement und Marketing. Jeder betrachtete Baustein ist im Konzept umfassend dargestellt und hinsichtlich seiner Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken abgewogen. Eine abschließende Bewertung aller Analysebausteine wurde in einer den Analyseteil abschließenden SWOT-Analyse zusammengefasst.

Aus der SWOT-Analyse gehen die Handlungsbedarfe der Stadtentwicklung offensichtlich hervor und bilden die Basis zur Formulierung von Entwicklungszielen sowie der Erarbeitung eines umsetzungsnahen Handlungs- und Maßnahmenkonzeptes. Zur Verknüpfung aller entwicklungsrelevanten Aspekte wurde ein Entwicklungleitbild formuliert sowie Entwicklungsziele definiert.

Parallel zum konzeptionellen Arbeitsprozess wurde eng mit der Stadtverwaltung, externen städtischen und regionalen Partnern zusammengearbeitet. Regelmäßige Abstimmungstermine mit der Bürgermeisterin, dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung und dem Verwaltungsvorstand waren wesentliches Instrument zum Abgleich von Daten und Grundlagen, von Informationen und aktuellen Planungsständen. Um alle Verwaltungsteile frühzeitig zu beteiligen, wurde mit Fertigstellung der Grundlagenanalyse ein Verwaltungsworkshop durchgeführt. Dieser diente in erster Linie dazu, die Grundlagenbewertung und SWOT-Analyse gemeinsam mit den Stadtverantwortlichen zu reflektieren. Vor allem die enge Zusammenarbeit mit der Verwaltung hatte zum Ziel frühzeitig für



Abbildung 2: Bausteine der ISEK-Erarbeitung

die Aufgabenfelder und Handlungsbedarfe einer langfristigen und stringenten Konzeptumsetzung zu sensibilisieren.

Ein Fachbeirat bestehend aus Vertretern des Einzelhandels, des Stadtmarketings, des City Outlets, der Wirtschaft, der Fraktionen, der Jugendlichen und Fachausschüsse sowie des Verwaltungsvorstandes begleitete den Arbeitsprozess zum Integrierten Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept.

Der Einbindung und Beteiligung der Bürger wurde bereits vor Beginn der ISEK-Erarbeitung ein großer Stellenwert beigemessen. So fand der erste öffentliche Bürgerworkshop am 6. April 2016 ein halbes Jahr vor dem offiziellen Start der Konzepterarbeitung in Bad Münstereifel statt. Rund 120 Bürger nutzten die Möglichkeit, sich mit eigenen Ideen und Visionen aktiv einzubringen. Für die Stadt ein wesentlicher und wichtiger Schritt, um sich strategisch und partizipativ mit der Stadtentwicklung zu beschäftigen. In den Themenfeldern „Wohnen und Leben“, „Tourismus und Kultur“, „Wirtschaft und Handel“ sowie „Miteinander und Engagement“ wurden konkrete Handlungsbedarfe und Defizite formuliert, aber zugleich auch Lösungsansätze und Projektideen deutlich gemacht. Die Veranstaltung ermutigte die Stadtverantwortlichen den Strategieprozess zur Stadtentwicklung zu eröffnen.

Mit den ISEK-Analyseergebnissen, Leitbild und Entwicklungszielen sowie ersten Projektvorschlägen fand am 13. Juli 2017 eine weitere Bürgerversammlung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept statt. Die Veranstaltung in der Fachhochschule für Rechtspflege Bad Münstereifel regte das Interesse von über 100 Bürger der Stadt. Eine Live-Umfrage mit TED-Geräten ergab ein Stimmungsbild zu den Stärken und Herausforderungen, aber auch den stärksten Entwicklungspotentialen der Stadt. Fünf Themen standen für den Austausch in moderierten Gruppen zur Wahl.

- ≡ Historischer Ortskern
- ≡ Wirtschaft und Handel
- ≡ Tourismus
- ≡ Stadt für Alle
- ≡ Dorflagen

Die Themenrunden wurden jeweils von einem Vertreter der Stadtverwaltung sowie einem lokalen Experten fachlich begleitet sowie von der complan Kommunalberatung moderiert. Im Dialog mit den Bürger wurden Handlungsbedarfe untermauert, konkrete Ziele sowie Projekte und Handlungsformate formuliert. Die Versammlung trug damit zur Erarbeitung der Umsetzungsstrategie und des Maßnahmenplanes bei.



# Grundlagen

## 2.1 Räumliche Einordnung

Seite 13

## 2.2 Stadtgeschichte

Seite 15

## 2.3 Stadt- und Siedlungsstruktur

Seite 17

## 2.4 Stadtbild und Baukultur

Seite 20

## 2.5 Formelle Planungen

Seite 27

## 2.6 Informelle Planungen

Seite 41

## 2.7 Demografie und Bevölkerung

Seite 45

2 | 9



## 2 | Grundlagen

### 2.1 RÄUMLICHE EINORDNUNG

Bad Münstereifel liegt im süd-westlichen Nordrhein-Westfalen. Die Stadt liegt etwa zehn Kilometer südlich der Kreisstadt Euskirchen entfernt und etwa 50 Kilometer südwestlich des Oberzentrums Bonn. Bad Münstereifel liegt zudem im Dreiländereck Deutschland-Niederlande-Belgien und steht damit wirtschaftlich wie auch sozial-räumlich in Konkurrenz zu großen und bedeutenden Städten. In 100 km Entfernung sind die Niederlande zu erreichen und in 50 km wird die Landesgrenze des belgischen Königreichs passiert.<sup>1</sup> Unmittelbar angrenzend zur Stadt Bad Münstereifel liegt darüber hinaus das Bundesland Rheinland-Pfalz im Süden und die Metropolregion Rhein-Ruhr im Norden.

Innerhalb der Region besteht ein engmaschiges und dichtes Verkehrsnetz, das die Städte miteinander verknüpft und verbindet. Die Großstädte Köln, Düsseldorf und Dortmund sind innerhalb von 150 km zu erreichen. Von Bad Münstereifel wird das angrenzende Bundesland Rheinland-Pfalz in weniger als 20 km Entfernung erreicht. Die Stadt ist überdies über drei Bahnhöfe – in Bad Münstereifel, Iversheim und Arloff – an das regionale Schienennetz angebunden.

Das Grundzentrum Bad Münstereifel erstreckt sich auf einer Fläche von 151 km<sup>2</sup> und zählt dabei 18.677 Einwohner.<sup>2</sup> Laut Hauptsatzung der Stadt Bad Münstereifel umfasst das Stadtgebiet 57 Ortsteile und Wohnplätze. Im weiteren Konzept wird auf Basis von Straßerverzeichnis und Melderegister auf 47 Ortsteile im Stadtgebiet Bezug genommen. Bad Münstereifel zählt damit zu den größten Flächenkommunen des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Kernstadt liegt etwa 280 m über NN und ist von starker Topografie geprägt. Die historische Kernstadt befindet sich in einer Tallage – hier verläuft die Erft in nordsüdlicher Richtung. Der Michelsberg, mit 588 m über NN, ist der höchste Punkt im Stadtgebiet.<sup>3</sup>

Die Stadt liegt darüber hinaus an regional bekannten Naturräumen. Das Ahrgebirge der Eifel liegt zu Teilen im Stadtgebiet. Im Ahrgebirge und den umliegenden Naturräumen der Kölner Bucht, im Tal des Mittelrheins und in der Eifel liegen in Bad Münstereifel über

---

<sup>1</sup> vgl.: Google\_www.google.maps.de\_Routenplaner

<sup>2</sup> Bevölkerungsentwicklung Stand: 31.12.2016

<sup>3</sup> vgl.: Bad Münstereifel\_www.badmuenstereifel.de

200 km Wanderwege, die den Wandertourismus in der Region begünstigen.<sup>4</sup> Der einzige Nationalpark Nordrhein-Westfalens, der Nationalpark Eifel, liegt in 25 km Entfernung in nordwestlicher Richtung zu Bad Münstereifel.<sup>5</sup>

Abbildung 3: Lage in NRW  
Quelle: complan Kommunalberatung

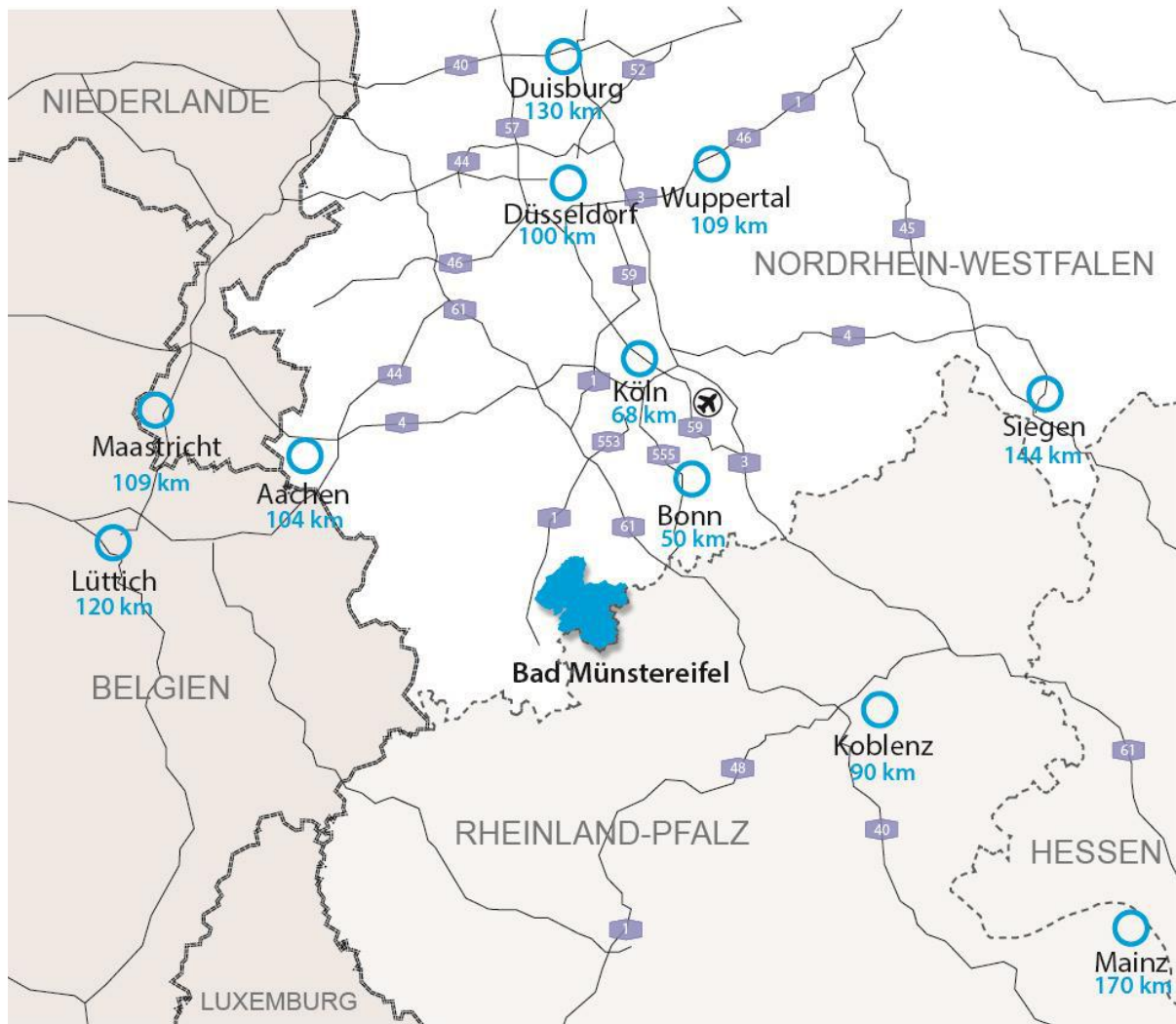


Abbildung 4: Lage im Kreis  
Euskirchen  
Quelle: complan Kommunalberatung



<sup>4</sup> vgl.: Eifelführer\_www.eifelfuehrer.de

<sup>5</sup> vgl.: Bad Münstereifel\_www.badmuenstereifel.de



## 2.2 STADTGESCHICHTE

In der heutigen Stadt Bad Münstereifel wurde 830 ein Kloster namens „Neumünster“ gegründet, das später „Münstereifel“ genannt wurde und der Stadt seinen Namen gab. Das Gut Hospelt, heute ein an Hummerzheim und Odesheim angrenzender Wohnplatz, ist nach der Kernstadt der älteste urkundlich erwähnte Wohnplatz der Stadt.

893 gehörten bereits Arloff, Kirspenich, Gilsdorf, Nöthen, Mutscheid, Iversheim, Eicherscheid, Mahlberg, Schönau, Effelsberg und Hospelt zu der Stadt. 898 wurde der Stadt das Münz- und Zollrecht verliehen. Die erste urkundliche Erwähnung datiert aus dem Jahr

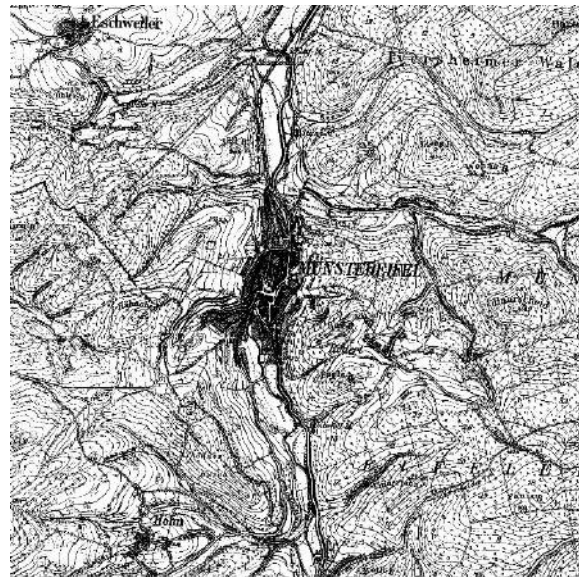
Abbildung 5: Regionale Einordnung  
Quelle: complan Kommunalberatung

1299. Um 1317 entstand die Münstereifeler Burg die als „befestigter Ort“ Bad Münstereifel prägte. 1689 wurde die Burg durch französische Truppen zerstört.

1841 wurde die Provinzialstraße Köln-Trier durch Münstereifel geführt. Die heutige Landesstraße 194 bildet eine wichtige Nord-Süd Verbindung in der Stadt. 1890 erfolgte ein weiterer Meilenstein für die Eifelstadt. Mit dem Bau der Stichbahn Münstereifel-Euskirchen wurde die Stadt an das regionale Eisenbahnnetz angeschlossen.

Abbildung 6: Historische Karten 1801 / 1891

Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de).



Im Jahr 1926 wurde Münstereifel zum Zentrum der Kneipp'schen Heilmethoden in Westdeutschland ernannt. Drei Jahre später wurde 1929 das Kneipp-Kurhaus eröffnet und eingeweiht.

Während des Zweiten Weltkrieges wurden in der Innenstadt Münstereifels zahlreiche Bauten verwüstet. Historische Gebäude wie das Postamt und das ehemalige Gerichtsgebäude wurden während der alliierten Luftangriffe komplett zerstört.

1956 wurde die Stadt durch den deutschen Bäderbund als Kneipp-Heilbad anerkannt. Das Recht den Titel „Bad“ im Stadtnamen zu tragen, wurde der Eifelstadt 1967 verliehen. Zwei Jahre später entstand 1969 die Großgemeinde Bad Münstereifel. Zu der Zeit zählten 57 Ortsteile und Wohnplätze ungefähr 15.000 Einwohner. Am 12.09.1974 wurde der Kurstadt die Artbezeichnung „Kneipp-Heilbad“ anerkannt. Heute kann die Stadt bereits auf fast 90 Jahre Kneipp-Kur in Bad Münstereifel zurückblicken.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> vgl.: Bad Münstereifel\_www.badmuenstereifel.de



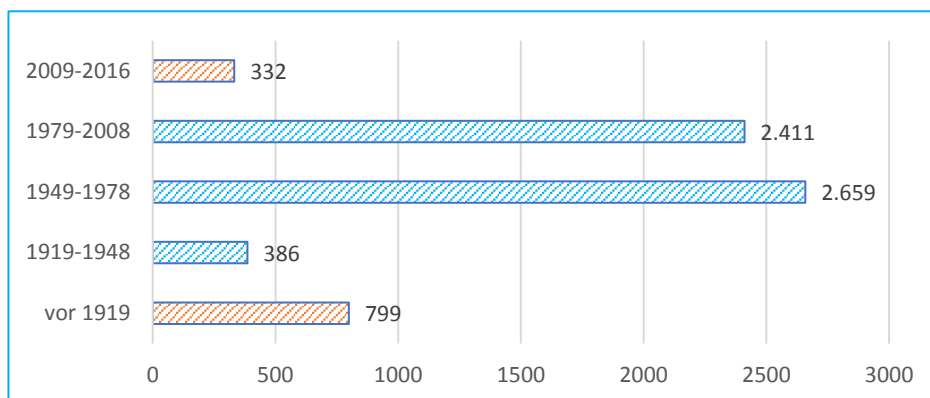


Abbildung 7: Anzahl der Gebäude nach Baujahren  
Quelle: IT.NRW (eigene Darstellung)

Die baulichen Entstehungszeiten der Stadt lassen sich in der Übersicht zum Gebäudealter gut ablesen. In Bad Münstereifel stehen noch rund 800 Gebäude, die vor 1919 errichtet wurden, viele davon lange vor dieser Zeit. Die vielen gut erhaltenen Gebäude aus verschiedenen Epochen in der Kernstadt zählen zu den Besonderheiten der Stadt und spiegeln sich in der hohen Dichte an Einzeldenkmälern wieder (vgl. 2.4 STADTBILD UND BAUKULTUR).

Ein Großteil der heute bestehenden Gebäude in Bad Münstereifel entstand in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg. Die Jahrzehnte nach 1949 sind durch eine stetige rege Bautätigkeit geprägt, die in den ersten 30 Jahren rund 90 Gebäude jährlich umfasste. In den Jahren 1979 bis 2008 sind durchschnittlich rund 80 Gebäude jährlich entstanden, wobei innerhalb dieser Zeitspanne erhebliche Schwankungen zu verzeichnen waren. Einer schwach ausgeprägten Phase Ende der 1980er bis Mitte der 90er Jahre folgte eine Hochphase der Baufertigstellungen zwischen 1995 bis 2005 (rd. 108 p.a.). Seitdem haben sich die jährlichen Baufertigstellungen in etwa halbiert und liegen in den letzten zehn Jahren (2007 bis 2016) bei etwa 42 neuen bzw. fertig gestellten Gebäuden jährlich.<sup>7</sup>

### 2.3 STADT- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

Die Siedlungsstruktur in der Stadt Bad Münstereifel ist durch topografische und naturräumliche Besonderheiten geprägt. Knapp 19.000 Einwohner verteilen sich auf 47 Ortsteile inklusive Kernstadt. Der ländliche Stadtraum zeichnet sich durch hohe Anteile an Waldflächen und landwirtschaftliche Nutzung aus. Die Ortsteile,

<sup>7</sup> vgl. IT.NRW IT.NRW Geschäftsbereich Statistik: Zensus 2011. Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte. 2011, Baufertigstellungen 1986-2016



Abbildung 8: Stadttor

Quelle: complan Kommunalberatung



Abbildung 9: Burg

Quelle: complan Kommunalberatung



Abbildung 10: Erft

Quelle: Stadt Bad Münstereifel

Wohnplätze und Siedlungen verteilen sich auf das gesamte weiträumige Stadtgebiet. Die Flächenkommune Bad Münstereifel ist mit einer Bevölkerungsdichte von 123 Einwohner pro km<sup>2</sup> ein entsprechend dünn besiedelter Siedlungsraum. Ca. 20 % der Bewohner leben in der Kernstadt, in der sich Versorgungsinfrastrukturen, touristische Anbieter und stadt- und identitätsprägende Baustrukturen konzentrieren.

Die Entstehungsgeschichte der Kernstadt ist noch heute im Grundriss und an den Bauwerken der Stadt ablesbar. Die mittelalterliche Stadtbefestigung mitsamt den vier Stadttoren und den befestigten Erftdurchlässen umschließt die Altstadt. Innerhalb der fast vollständig erhaltenen Wehrmauern einschließlich der Grundmauern der Burg ist der klösterliche karolingische Gründungskomplex aus dem 11. und 12. Jahrhundert mit noch erhaltenen Bauten dieser Zeit ablesbar. Die um diesen Gründungskomplex gewachsene Stadt weist ungewöhnlich gut erhaltene Bauten aus Stein und Fachwerk aus dem 15. bis 19. Jahrhundert auf.

Durch den mittelalterlichen Kern schlängeln sich in Nord-Süd-Richtung die Erft sowie die Wertherstraße, die heute als Fußgängerzone und Haupteinkaufsstraße ein lebendiges Stadtbild prägt. Den nördlichen Eingang in die Kernstadt bildet - vom Bahnhof kommend - das Werther Tor, im Süden prägen das Orchheimer und das Heisterbacher Tor den Stadtraum. Im Osten führt das Johannistor in die Naturlandschaft. Dazwischen thront die Burg etwas höher gelegen über der Kernstadt. Über die Erft führen zahlreiche kleinere Brücken, die die Stadtbereiche miteinander verbinden und ein südländisches Flair vermitteln. Die Erft fließt durch die Werkbrücke in die Kernstadt hinein und durch die Schoßpforte wieder hinaus. Westlich der in Teilen begehbaren Stadtmauer liegt der Kurgarten Wallgraben durchzogen von der Wallgraben-Promenade.

Zu den stadtbildprägenden Bauten im mittelalterlichen Stadtkern zählen u.a. das Rathaus, die Stiftskirche, das St. Michael-Gymnasium, das Haus Windeck, das Romanische Haus und das Gotische Haus Langenhecke. Als größter Platz im mittelalterlichen Stadtkern übernimmt der Klosterplatz die Funktion als Parkplatz für den ruhenden Verkehr.

Durch die Tallage der Kernstadt erfolgten die Siedlungserweiterungen zunächst in nördlicher und südlicher Richtung. Zur Umfahrung des mittelalterlichen Stadtkerns befindet sich östlich der Kernstadt die heutige Landesstraße 194 (ehemalige Bundesstraße 51). Daran grenzen Waldflächen an. Die Hanglagen westlich des Altstadt-kerns sind vorwiegend durch Wohnsiedlungen mit kleinteiliger Bebauung geprägt. Auffallend im Stadtgrundriss sind zudem die baulichen Großstrukturen, die in den Randlagen des Stadtgefüges verortet

sind. Die überwiegend in den 1960er bis 1970er Jahren entstandenen Kur- und Hotelkomplexe stehen heute teilweise leer und sind erneuerungsbedürftig. Nordöstlich liegt der Campus der Fachhochschule. In Richtung Norden schließt sich ein Gewerbeband an, das sich bis in den nächsten Ortsteil Iversheim zieht.

## ORTSTEILE

Die, nach Melderegister, 47 Ortsteile dienen hauptsächlich dem Wohnen, ergänzt durch zum Teil touristische Betriebe. Die Ortsteile unterscheiden sich deutlich in der Infrastrukturausstattung und Einwohnerzahl. Die wenigen Infrastruktureinrichtungen beschränken sich zumeist auf den alltäglichen Bedarf. Güter des periodischen Bedarfs sind vorwiegend in der Kernstadt zu bekommen.

In der Hauptsatzung der Stadt Bad Münstereifel sind einschließlich Wohnplätzen insgesamt 57 Ortslagen namentlich aufgeführt. Diese sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt und im Folgenden alphabetisch aufgelistet.

Arloff, Bad Münstereifel, Bergrath, Berresheim (mit Hardtbrücke), Effelsberg, Eichen, Eicherscheid, Ellesheim, Esch (mit Escher Heide und Wasserscheide), Eschweiler, Gilsdorf, Hilterscheid, Hohn, Holzem, Honerath, Houverath, Hünkhoven, Hummerzheim, Iversheim, Kalkar, Kirspenich, Kolvenbach, Langscheid, Lanzerath, Le thert, Limbach, Lingscheiderhof, Mahlberg (mit Bliesthal und Kop Nück), Maulbach, Mutscheid, Neichen, Nitterscheid, Nöthen, Odesheim (mit Gut Hospelt), Ohlerath, Reckerscheid, Rodert, Rupperath (mit Buchholzbacher Mühle), Sasserath, Scheuerheck, Scheuren (mit Forsthaus Hülloch und Gut Unterdickt), Schönau, Soller, Vollmert, Wald, Willerscheid und Witscheiderhof (mit Weißenstein).<sup>8</sup>



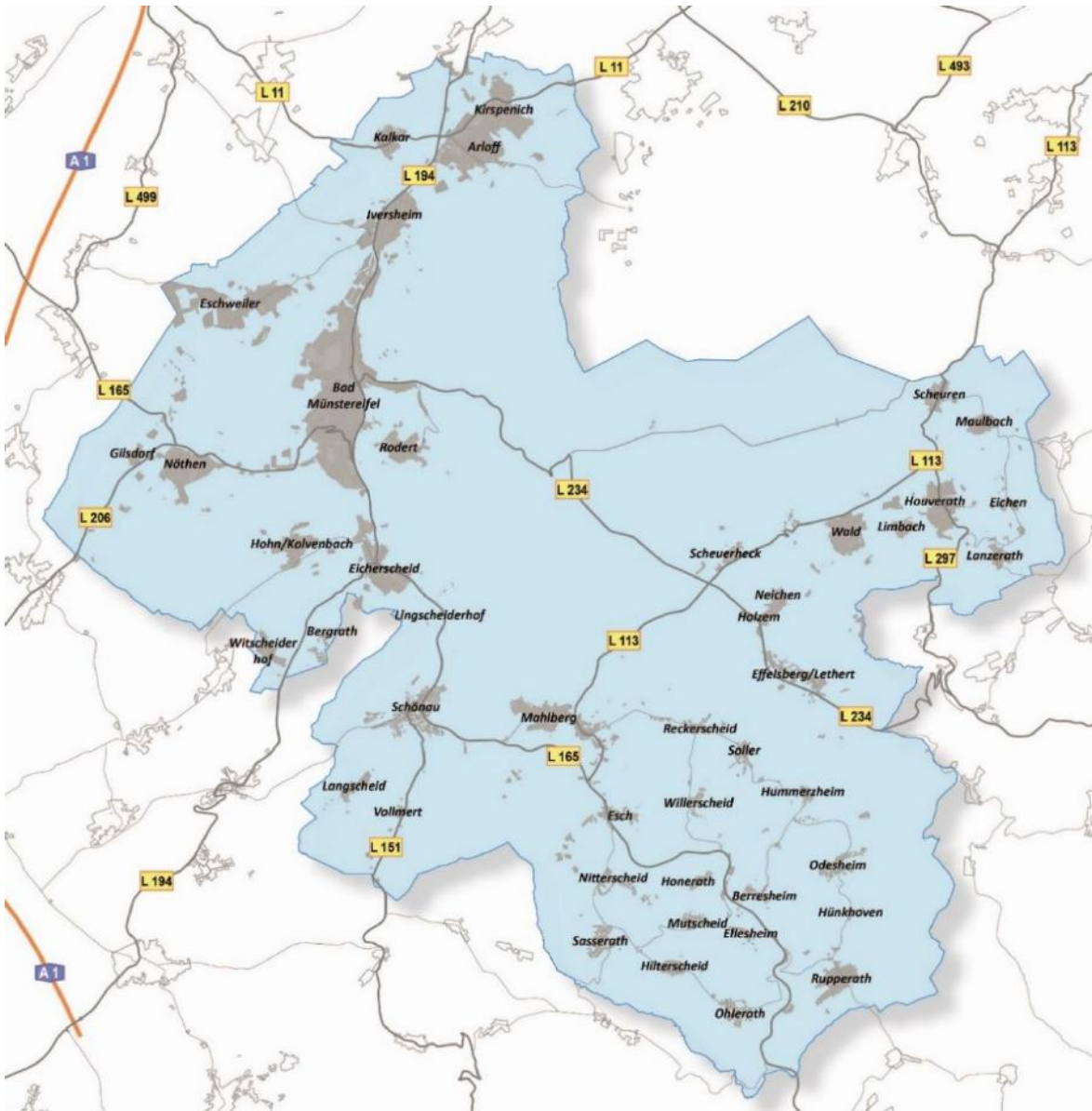
Abbildung 11: Ortsteile

Quelle: complan Kommunalberatung

---

<sup>8</sup> vgl.: Stadt Bad Münstereifel\_Hauptsatzung der Stadt Bad Münstereifel 1997

Abbildung 12: Stadtgebiet  
Quelle: complan Kommunalberatung



## 2.4 STADTBILD UND BAUKULTUR

Durch die frühzeitliche Entstehungsgeschichte verfügt die Stadt über eine lange baukulturelle Tradition, die zahlreiche Epochen der Zeitgeschichte widerspiegelt. Das Stadtbild wurde durch die Einflüsse der Römer, der mittelalterlichen Besiedlungsformen und der französischen Revolution geprägt und das heutige Straßennetz durch die Planungen der Römer geformt. In dieser Zeit wurden vermehrt Einzelgehöfte aus Naturstein erbaut. In der anschließenden Epoche der Franken entstanden zahlreiche Kleinherrschaftsgebiete



mit eigenen Verwaltungsbezirken. Zu dieser Zeit prägen Holzfachwerkhäuser mit Lehmfassaden den Siedlungsraum. Im Spätmittelalter passten sich die Bauweisen an veränderte klimatische Gegebenheiten an. Das Bauen war immer eng mit der regionalen Verfügbarkeit der Baumaterialien verknüpft und ist daher von Bauholz und Natursteinen geprägt.

Durch den Rückgang der Landwirtschaft als dominierender Wirtschaftszweig, ergab sich im 19. Jahrhundert eine Zersiedelung mit Überformung der Landschaft. Die großen Waldflächen und Hanglagen blieben größtenteils unberührt. Eine Flächenausweitung folgte, um Platz für Industrieansiedlungen und Wohnflächen generieren zu können. Ende des 19. Jahrhunderts wurden mit der beginnenden Zersiedelung Wohnhäuser im Grünen erbaut. Diese Strukturen sind noch heute am Stadtbild Bad Münstereifels ablesbar. Die landwirtschaftlich geführten Hofanlagen und kleineren Häuser mit Handwerkerfamilien formten bis zu diesem Zeitpunkt die Stadtstruktur.<sup>9</sup>

In der historisch gewachsenen Kernstadt von Bad Münstereifel aber auch in den Ortsteilen befinden sich zahlreich gut erhaltene bauliche Zeitzeugen. In den Bauwerken sind alle bedeutenden Stilepochen seit dem Hochmittelalter ablesbar. Insgesamt stehen 366 Gebäude oder Gebäudeteile unter Denkmalschutz. Hinzu kommt die Unterschutzstellung eines gesamten Denkmalbereichs, der die Kernstadt innerhalb des Mauerrings und den Wallgraben sowie den östlichen Berghang zum Schutz der Ortssilhouette umfasst. Der Erhalt und die qualitätsvolle Weiterentwicklung dieses historischen Erbes zählen zu den laufenden Aufgaben und Herausforderungen der Stadt, ihrer Bewohner und Eigentümer. Im Fokus stehen dabei erhaltenswerte Einzelbauwerke ebenso wie der mittelalterliche Stadtgrundriss sowie Dachlandschaften und Ortsansichten. Dies schließt die stetige Bewusstseinsbildung und Sensibilisierung zum Thema Baukultur als Ausdruck eines geschichtlichen Selbstverständnisses ein.

Die Vielzahl der denkmalgeschützten Bausubstanz ist in der Karte Nr. 1 dokumentiert. Nachfolgend sind exemplarisch historisch bedeutsame und gleichermaßen stadtbildprägende Gebäude aufgeführt:

---

<sup>9</sup> vgl. Baukultur in der Eifel\_Bauen in der Eifel NRW. Informationen zum Planen, Bauen und Gestalten Baukultur in der nordrhein-westfälischen Eifel. 2013

## EINZELDENKMÄLER



## Historisches Kneipp-Kurhaus

Das historische Kneipp-Kurhaus in Bad Münstereifel ist seit dem 20.03.1984 offiziell als Denkmal eingetragen. Die Grundsteinlegung des Kurhauses, welches vermutlich von dem Kölner Architekten Mewes entworfen wurde, erfolgte am 26.02.1928. Das Besondere an diesem Kurhaus ist, dass es sich hier um eines der ersten Kurhäuser der Kneippbewegung in Deutschland überhaupt handelt. Das Gebäude besteht aus einem langgestreckten dreigeschossigen Bau mit einer vorgelagerten Terrasse dem Tal zugewandt. An der Hangseite befinden sich Galerien und ein halbrund vorstehender Treppenturm. Die landschaftseingepasste Architektur ist ein wichtiges Beispiel der Kurarchitektur der 20er Jahre im 20. Jahrhundert in der für Bad Münstereifel typisch zurückhaltenden Form.



## Romanisches Haus

Das denkmalgeschützte Heimatmuseum, ein Bruchsteingebäude mit Satteldach, ist im 12. Jahrhundert entstanden. Das zweigeschossige ehemalige Kanonikerhaus wurde in den Jahren zwischen 1960-62 restauriert. Das Heimatmuseum ist auf Grund des Alters eines der bedeutendsten Bauwerke für den romanischen Wohnhausbau im Rheinland. Im Erdgeschoss befinden sich Rechteckfenster, im Obergeschoss Doppelarkadenfenster. Drei von vier Marmorsäulen sind aus Kalksinter hergestellt und die Innenräume des zweigeschossigen Gebäudes ordnen sich an einer Längswand an. Für den weiteren Erhalt des Gebäudes sind die architektur- und ortsgeschichtlichen sowie städtebaulichen Aspekte maßgeblich.

## Rathaus

Am 23.06.1988 ist das dreigeschossige repräsentative Bruchsteingebäude in der Marktstraße 11-13 als offizielles Denkmal eingetragen worden. Das Giebelgebäude wurde nach 1454 erbaut. In den Jahren 1550/51 wurde das Gebäude um einen Traufenbau mit Gerichtslaube und Wachstube erweitert. Der Fachwerkgiebel und das Mansardendach stammen aus dem 18. Jahrhundert.

Das Rathaus wurde durch zahlreiche Kriegsbeschädigungen teilweise zerstört und anschließend wiederhergestellt. Das Bauwerk, das auf einem winkelförmigen Grundriss steht, wird durch das Wappen von Jülich und Münstereifel über dem großen Eingangsportäl geziert.

Der giebelständige Gebäudeteil ist zur Straße hin durch zwei Rundbogenportale und einem Kreuzstockfenster geöffnet. Im traufständigen Trakt ist eine spitzbogige Durchfahrt zum Hof.



## St. Michael Gymnasium

Die Anlage des heutigen St. Michael Gymnasium wurde in den Jahren 1652-1679 erbaut. Während des 19. Jahrhunderts wurden bauliche Veränderungen vorgenommen. Eingetragen als Denkmal wurde das Bauwerk am 23.10.1981.

Das Michael Gymnasium war ursprünglich ein Jesuitenkloster mit Kolleg. Die Südseite des Gebäudekomplexes zeichnet sich durch zwei große, viereckige Höfe aus, die eine U-Anlage entstehen lassen. Die dreigeschossigen Gebäudeteile mit Satteldächern sind verputzt.



## Bahnhof Bad Münstereifel

Das Münstereifeler Bahnhofsgebäude wurde im Jahr 1888 erbaut. Ein zweigeschossiger, vorspringender Mitteltrakt und jeweils eingeschossige Seitenflügel für Wartesaal und Güterhalle sind typisch für die Bahnhöfe Ende des 19. Jahrhunderts. Die Seitenflügel wurden 1913 nachträglich angebaut. Der Mitteltrakt weist ein Fachwerkbereichsgeschoss und ein Bruchsteinerdgeschoss auf. Der Mitteltrakt besitzt ein Krüppelwalmdach. Durch Veränderungen nach dem Zweiten Weltkrieg ist der Bauschmuck mit geschnitzten Fensterumrahmungen, Kaminaufsätzen, Dachgauben uvm. nur noch teilweise erhalten.





### Gut Hospelt

Das Gut Hospelt ist seit dem 17.02.1982 offiziell als Denkmal eingetragen. Erwähnt wurde es erstmals 866. Das Gut besteht aus einer vierflügeligen Gebäudegruppe, ein besonderes Merkmal ist dabei der 5 geschossige Turm. Zusätzlich zu der Hofanlage befindet sich in geringer Entfernung eine freistehende Kapelle auf einem historischen Hügel. Früher war das Gut Hospelt das Verwaltungszentrum von Mutscheid, wurde jedoch 1222 von Mutscheid abgelöst. Gleichwohl ist das Gut immer noch ein wichtiger Bestandteil der Mutscheider Kirchengemeinde.



Bild: (<http://www.burqerbe.de/tag/eifel/>)

### Radioteleskop

Das Radioteleskop auf dem Stockert in der Nähe des westlich der Kernstadt gelegenen Ortsteils Eschweiler ist seit dem 24.04.1996 offiziell als Denkmal eingetragen. Die 1956 eingeweihte Forschungseinrichtung wird vom Max-Planck-Institut für Radioastronomie betrieben und dient der praktischen Ausbildung von Studenten. Das Radioteleskop besteht aus einem Spiegel mit 25 m Durchmesser und einem Unterbau aus Stahl. Die dreh- und kippbare Lagerung des Spiegels, die durch Ausgleich der Erddrehung erst eine fortlaufende Beobachtung der Sterne erlaubt, ist besonders. Mit dieser Methode können Radiowellen aus über 12 Milliarden Lichtjahren Entfernung empfangen werden. Das Radioteleskop auf dem Stockert war seiner Zeit das erste Radioteleskop in Deutschland und revolutionierte die Weltraumforschung.

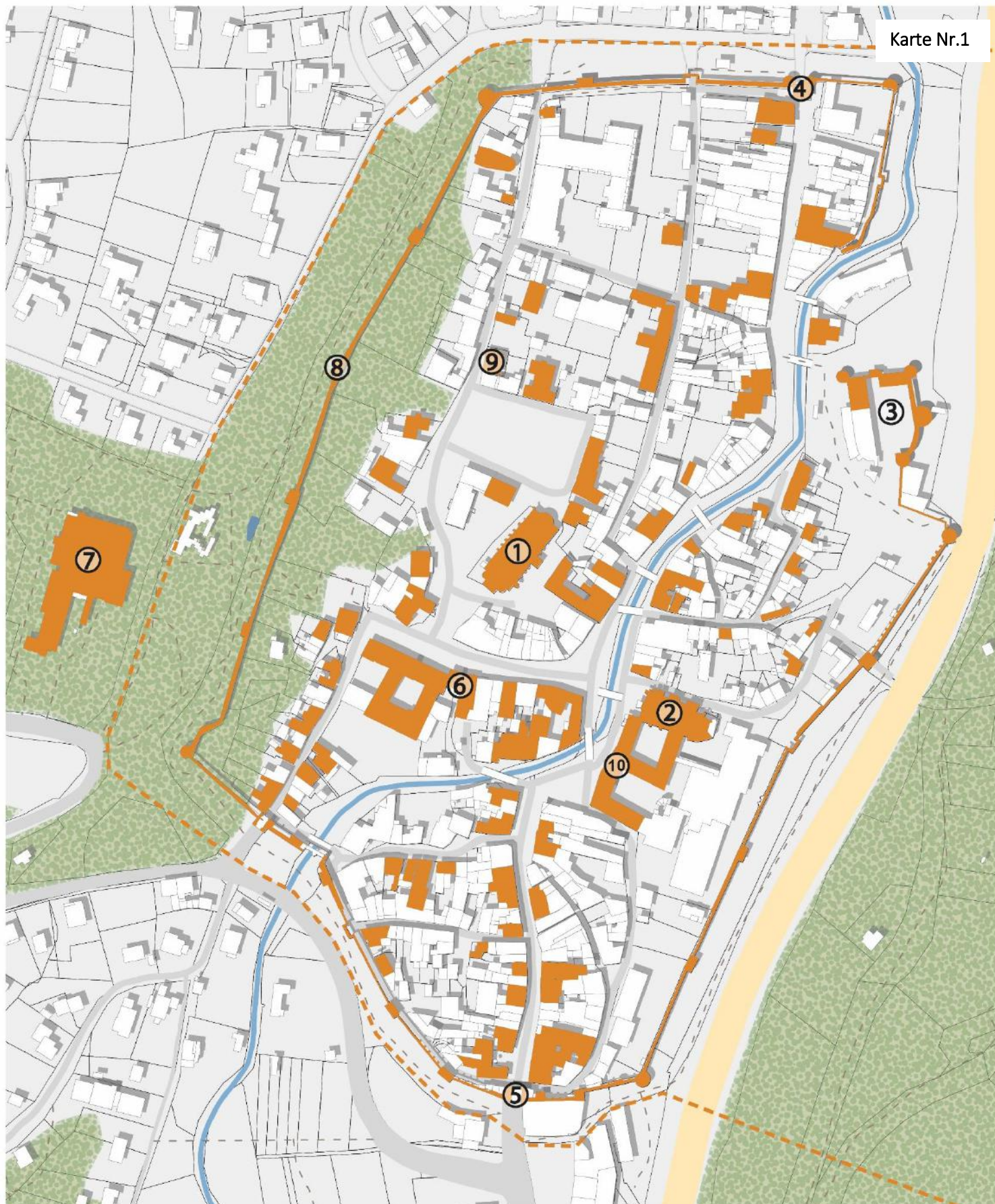
## ZWISCHENFAZIT SIEDLUNGSSTRUKTUR, STADTBILD UND BAUKULTUR

Der historische, kompakte Ortskern in der Kernstadt mit der identitätsprägenden, erhaltenswerten, historischen Bausubstanz, die ablesbare Stadtgeschichte mit klar definierten Eingängen und ortsbildprägenden Bauwerken wie die Stiftskirche, die Burg und die Stadtmauer und das Rote Rathaus zeugen von einer baukulturellen Tradition. Daraus ergibt sich für die Stadt und Stadtgesellschaft eine stetige Aufgabe, um den Erhalt und die Erneuerung der historischen Bauwerke zu sichern. Als Herausforderung stehen dabei die Sensibilisierung und fachgerechte Beratung der Bewohner, Eigentümer, Fachleute und Investoren an wichtiger Stelle. Neben der Instandhaltung, Sanierung und Anpassung der Gebäude sind öffentliche Räume und Bauwerke zu erneuern und heutigen Bedarfen anzupassen. Die Stadtmauer stellt im Altstadt kern ein wesentliches bauliches Element dar, das zugleich restauriert und für Besucher




und Bewohner erlebbar gemacht werden soll. Außerhalb des Altstadtkerns prägen undefinierte Übergangsräume im Norden und Süden die Stadt. Der Stadtbereich vom Werther Tor bis zum Bahnhof im Norden und der ebenerdige weiträumige Parkplatz im Süden bieten Potenziale, um Stadträume funktional zu ergänzen und aufzuwerten. Daneben prägen mehrere leer stehende Großobjekte das Stadtbild, zu denen u.a. das Parkhotel am nordöstlichen Stadteingang zählen. Weitere für Kur und Gesundheitstourismus erbaute Gebäude bedürfen der Modernisierung, Anpassung und /oder Umnutzung. Chancen bestehen im Erhalt und der Reaktivierung und Revitalisierung der ungenutzten Gebäudebestände sowie der öffentlichen Parkanlagen, Kur- und Tretbecken in der Kernstadt.

Neben den baulichen Strukturen im Stadtkern zählen die attraktiven naturräumlichen Hanglagen, Kulissen und Waldgebiete zu den Stärken der Stadt. Die ländliche weit gestreute Siedlungsstruktur mit vielen kleinen Ortsteilen und Wohnplätzen erschwert jedoch die Versorgung ebenso wie eine gemeinsame gesamtstädtische Identitätsbildung.



Baudenkmäler der Kernstadt

 Gestaltungsbereich der Denkmalbereichssatzung

 Baudenkmäler

① Stifts Kirche

② Jesuitenkirche

③ Burg Münstereifel

④ Werther Tor

⑤ Orchheimer Tor

⑥ Rathaus

⑦ Historisches Kneipp-Kurhaus


⑧ Stadtmauer

⑨ Romanisches Haus

⑩ St. Michael-Gymnasium

Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept (ISEK/IHK) für die Stadt Bad Münstereifel

Erstellt durch:

 **complan**  
Kommunalberatung



Stand: 26.01.2018

Maßstab: 1:2.000 (DIN A3)





## 2.5 FORMELLE PLANUNGEN

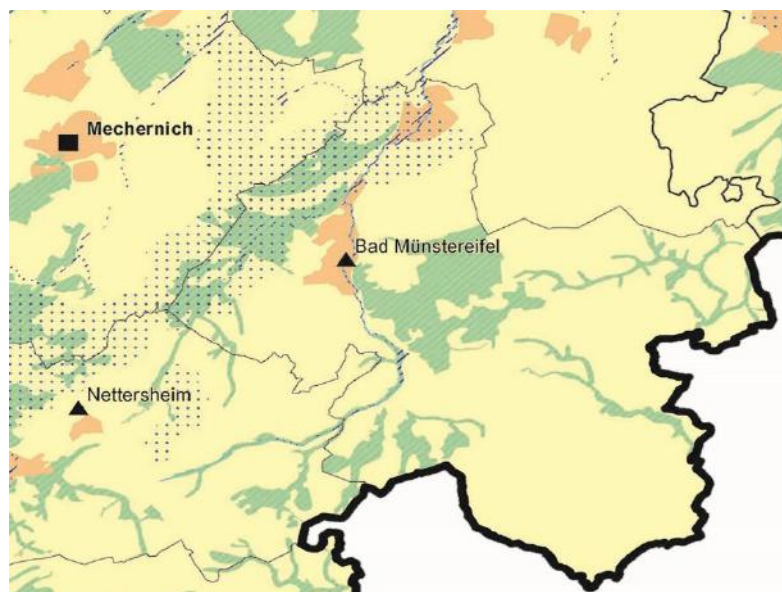
### LANDESENTWICKLUNGSPLAN

Der aktuell gültige Landesentwicklungsplan NRW wurde am 25. Januar 2017 verkündet und gelangte am 8. Februar 2017 gemäß §14 Abs. 1 S. 2 LPlG NRW Rechtskraft.<sup>10</sup> Der Landesentwicklungsplan dient als überörtlicher Raumordnungsplan, um die räumliche Entwicklung in einer integrierten Konzeption festzulegen.

Im LEP NRW wird die Stadt Bad Münstereifel als Grundzentrum dargestellt. Neben zwei größeren Siedlungsräumen inklusive großflächiger Infrastruktureinrichtungen in der Stadt Bad Münstereifel und dem Doppelort Arloff-Kirspenich dominieren im Stadtgebiet Bad Münstereifel Flächen der Land- und Forstwirtschaft und Gebiete für den Gewässerschutz. Im Besonderen ist Bad Münstereifel durch den Freiraum geprägt. Der LEP NRW gibt die räumliche Entwicklung des Landes vor und bildet die Grundlage zur Fortschreibung der Regionalpläne, die in den zuständigen Regierungsbezirken aufgestellt werden.

Abbildung 13: Ausschnitt aus dem LEP NRW-Entwurf (05.07.2016)

Quelle: LEP NRW- Entwurf (Stand: 14.12.2016).  
 Düsseldorf.



<sup>10</sup> vgl.: Landesregierung NRW\_www.land.nrw.de

## REGIONALPLAN

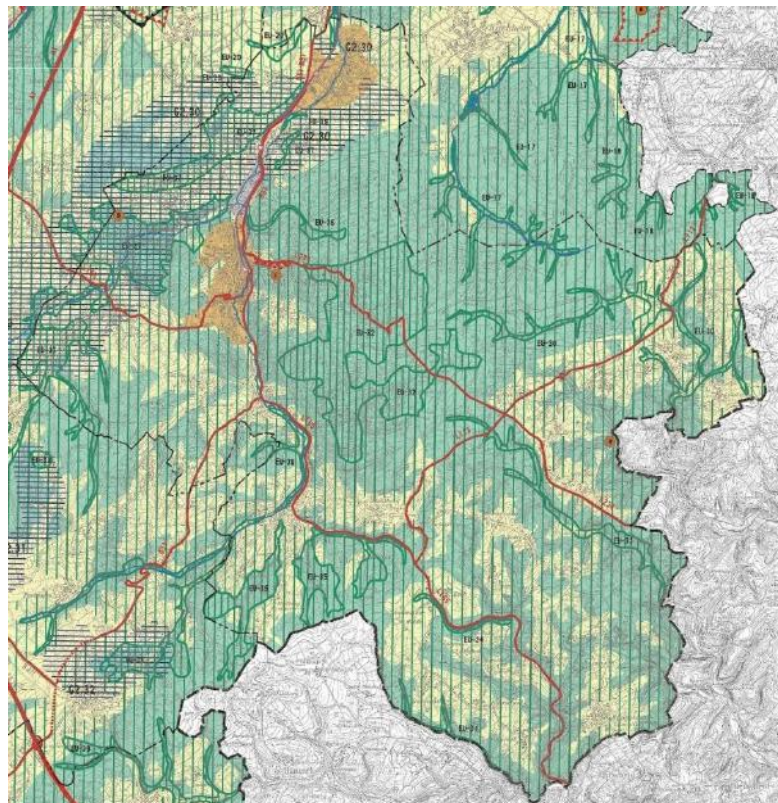
Die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden in den jeweiligen Regionalplänen des Landes Nordrhein-Westfalen weiter konkretisiert. Die Regionalplanung in NRW wird dabei in den fünf (staatlichen) Bezirksregierungen des Landes geregelt. Im zuständigen Regierungsbezirk Köln liegt der Regionalplan flächendeckend in zwei Teilabschnitten vor. Maßgeblich für die Stadt Bad Münstereifel ist der Regionalplan Teilabschnitt Aachen. Das Stadtgebiet Bad Münstereifel ist insbesondere geprägt durch den Freiraum. Die Waldbereiche nehmen in der Stadt die größten Flächen in Anspruch. Überdies liegt ein besonderes Augenmerk des Regionalplans auf den Bereichen mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktionen (BGG) in Arloff und Nöthen, die auf Dauer vor Nutzungen zu sichern sind, die zu Beeinträchtigungen oder Gefährdungen führen können. Weitere das Stadtklima schützende Maßnahme sind die Sicherung der regionalen Grünzüge, die Vermeidung von bandartigen Siedlungsstrukturen und neuer Flächeninanspruchnahme und vorrangig durchzuführende Vorkehrungen für den Umweltverbund. Darüber hinaus sind im Allgemeinen laut LEP Planungen für Windkraftanlagen in Teilen des Freiraums, die aufgrund ihrer natürlichen und technischen Voraussetzungen für die gebündelte Errichtung von Windkraftanlagen in Frage kommen, umzusetzen.

Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Quelle: Regionalplan (Stand: Oktober 2016). Köln.

## LEGENDE

- 1. Siedlungsraum**
-  Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
  -  ASB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.:
  -  Freizeiteinrichtungen
  -  Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), u.a.:
  -  Kraftwerke und einschlägige Nebenbetriebe
  -  Abfallbehandlungsanlagen
  -  GIB für flächenintensive Großvorhaben
  -  GIB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.:
- 2. Freiraum**
-  Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
  -  Waldbereiche
  -  Oberflächengewässer
- Freiraumfunktionen**
-  Schutz der Natur
  -  Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
  -  Regionale Grünzüge
  -  Grundwasser- und Gewässerschutz





Des Weiteren prägen Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) Bad Münstereifel. Das Stadtgebiet wird, die Kernstadt und Arloff-Kirspe nich ausgenommen, durch Flächen zum Schutz der Landschaft und Erholung gesichert. Großflächige Gebiete, im Besonderen der Waldbereiche, sind dem Naturschutz unterstellt.

Der Regionalplan im Teilabschnitt Aachen trifft zudem Aussagen über die Verkehrsinfrastruktur in Bad Münstereifel. Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr durchqueren das Gebiet und sorgen für eine qualifizierte und tragfähige Anbindung. Im Zusammenhang mit der Einführung des S-Bahn-Betriebes auf der Strecke Bonn - Euskirchen soll die Durchbindung nach Bad Münstereifel so weit wie möglich erhalten bleiben. Die Anknüpfung der Stadt wird durch diese Maßnahme weiter gestärkt und stabilisiert.

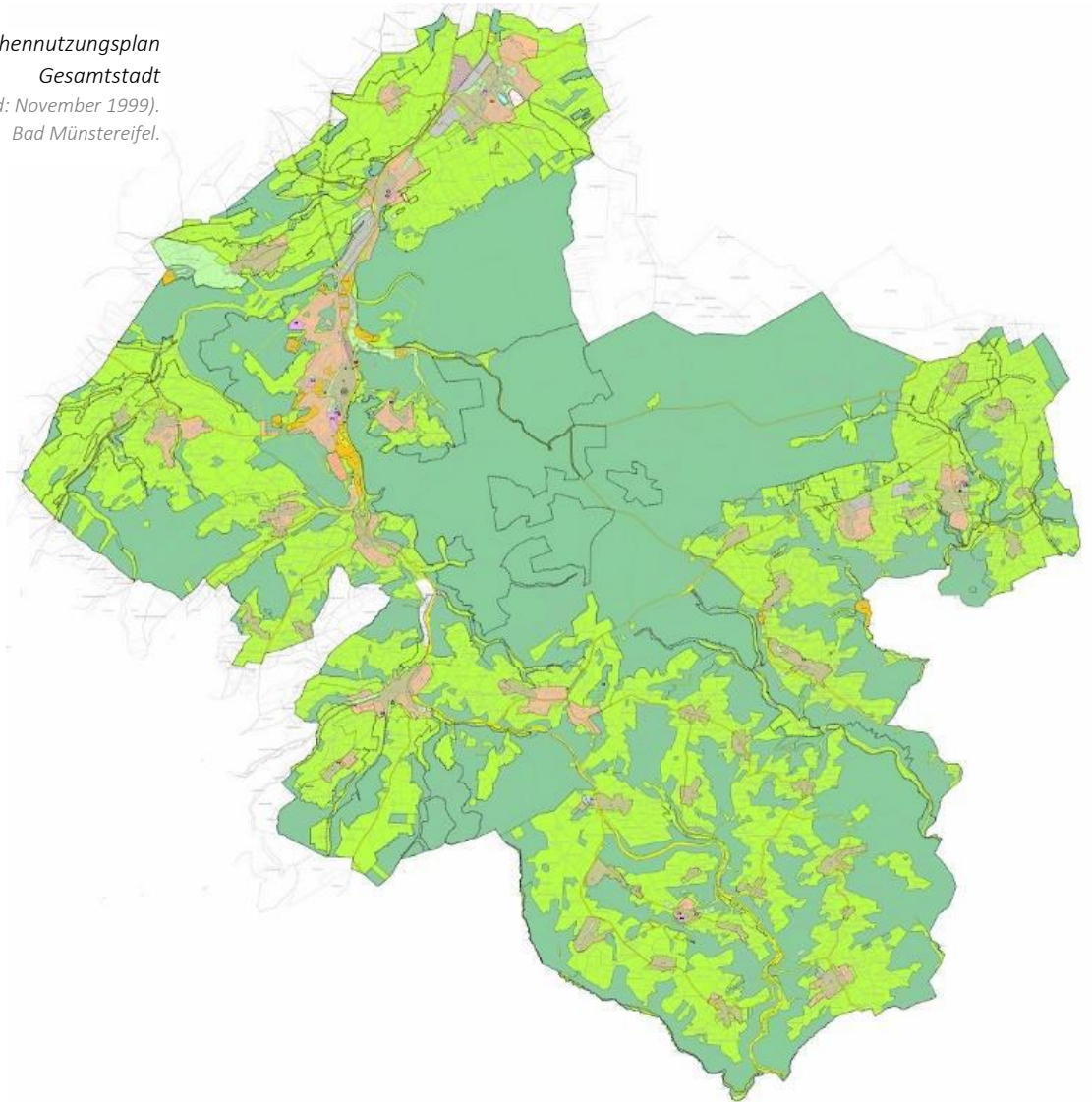
Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale erfährt Bad Münstereifel durch das Radioteleskop Stockert und das Radioteleskop Efelsberg, einer wissenschaftlichen Einrichtung im Osten der Stadt. Die Freizeiteinrichtung im ASB für zweckgebundene Nutzungen des Kurparks Schleid, ist ein weiteres für die Stadt bedeutendes und signifikantes Merkmal.

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Münstereifel trat am 29.09.2000 in Kraft. Im FNP sind die bestehenden Nutzungen und die in der Zukunft zu erwartenden Nutzungen und Flächenentwicklungen für Bad Münstereifel aufgeführt und dargestellt.

Abbildung 15: Flächennutzungsplan  
Gesamtstadt

Quelle: Flächennutzungsplan (Stand: November 1999).  
Bad Münstereifel.



Im FNP sind für die Stadt Bad Münstereifel zahlreiche Wohnbauflächen, Mischgebiete und Dorfgebiete und einige wenige Gewerbeflächen ausgewiesen. Die im FNP festgelegten und noch nicht gänzlich bebauten Wohnbau- und Mischgebietsflächen bieten der Stadt Potenziale, um sich zu erweitern und zu vergrößern. Diese sind hingegen nur in begrenztem Umfang bzw. teilweise nicht zu realisieren. Seit Aufstellung des FNP sind städtebauliche Nachverdichtun-

gen in den Wohnbaugebieten Kalkar und Eicherscheid deutlich abzulesen. Auch in den Ortsteilen Kirspenich und Houverath befinden sich aktuell Wohnbauflächen und Baugebiete in der Umsetzung. Wohnbauflächen in der Mutscheid werden hingegen zurückentwickelt. Neben den vorhandenen, zusammenhängenden Wohnbauflächen verfügt Bad Münstereifel über eine Reihe von Baulücken – überwiegend in Privatbesitz. Seit der Aufstellung des FNP wurden 27 Änderungen beschlossen. In acht Fällen (3. Änderung, 5. Änderung, 6. Änderung, 7. Änderung, 12. Änderung, 14. Änderung, 21. Änderung, 27. Änderung) wurden zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen.

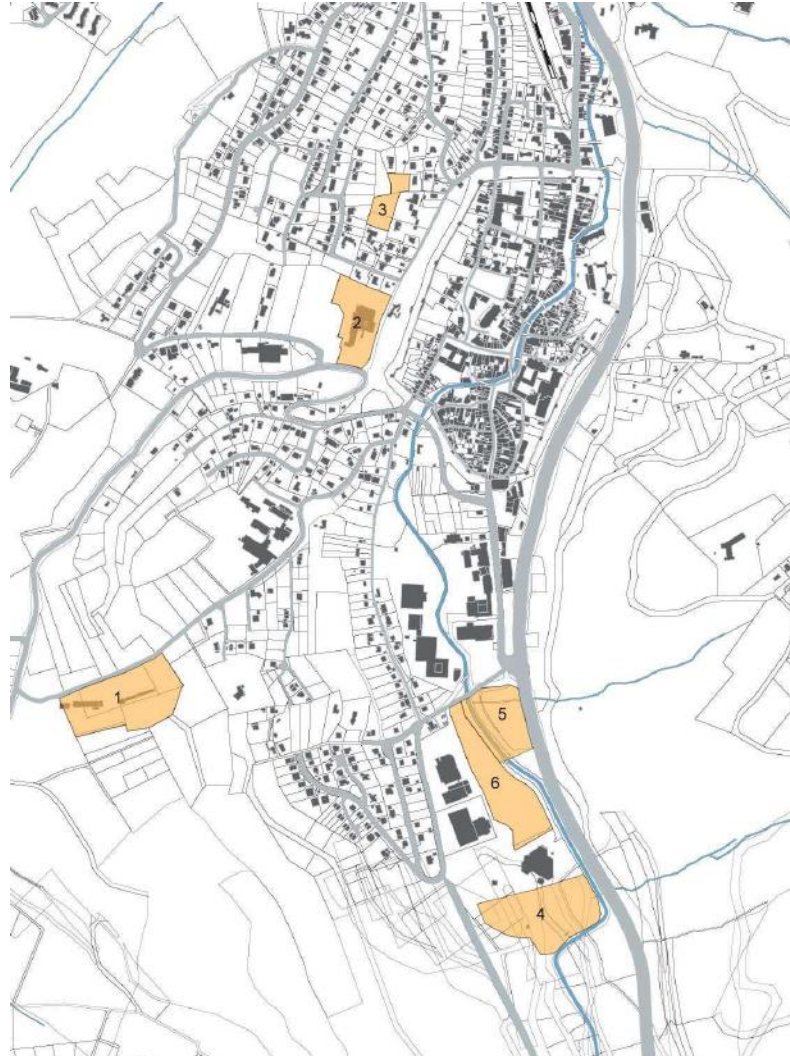
Eine Besonderheit in Bad Münstereifel sind die vielen Sondergebiete, die vorwiegend in der Kernstadt die spezifischen Funktionen widerspiegeln. Diese weisen Flächen u.a. für den Kurtourismus, Beherbergungsbetriebe sowie Schulungs- und Fortbildungseinrichtungen aus. Infolge der Aufgabe einiger dieser Standorte ergibt sich für den Flächennutzungsplan eine Anpassung der Flächennutzung, um die zukünftige Nutzung bzw. Umnutzung zu ermöglichen.

In der erweiterten Kernstadt bestehen aktuell sechs SO-Kur Gebiete. Diese gliedern sich in Kur, Kur und Bildung und Kur, Freizeit, Erholung. Eine bestimmte Anzahl an SO-Kur Gebieten, um den Heilbad Status zu erhalten, gibt es laut dem Kurortegesetz NRW nicht. „Ein der Artbezeichnung entsprechendes Kurgebiet...“ (KOG-NRW § 3) ist hingegen im Flächennutzungsplan darzustellen und auszuweisen. Im Flächennutzungsplan Bad Münstereifels ist diese Voraussetzung durch ein ausgewiesenes Kurgebiet erfüllt. Eine weitere Voraussetzung den Status beizubehalten sind nach dem KOG-NRW verschiedene Kureinrichtungen im Stadtgebiet - diese können planungsrechtlich sowohl in SO-Gebieten als auch in anderen Gebietsausweisungen ermöglicht werden.

Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind sechs Sondergebiete-Kur (SO-Kur) planungsrechtlich geändert worden. Die in der nachfolgenden Plangrafik aufgeführten Gebiete wurden wie folgt geändert:

Abbildung 16: Änderungen  
Sondergebiete-Kurgebiete  
Quelle: Stadt Bad Münstereifel  
(eigene Darstellung)

- Gebiet 1 und 2  
→ Mischgebiet
- Gebiet 3  
→ Wohnbaufläche
- Gebiet 4  
→ SO-Camping (aktuell noch  
unbebaut)
- Gebiet 5 und 6  
→ öffentliche Verkehrsfläche



Im FNP sind zudem zwei größere Gewerbegebiete in Bad Münstereifel und Wald ausgewiesen, in den Ortsteilen Esch, Houverath und Rupperath sind zudem vereinzelte gewerbliche Bauflächen dargestellt. Betriebsgebundene gewerbliche Bauflächen liegen in Arloff-Kirspenich. Die Auslastung der gewerblichen Bauflächen in Bad Münstereifel ist nicht ausgeschöpft. Im Gewerbegebiet Wald liegen die größten noch ungenutzten Flächen.

Großräumige Waldflächen im Stadtgebiet unterliegen dem Landschaftsschutz. Naturschutzflächen erstrecken sich südlich der Ortsteile Nöthen und Gilsdorf. Die Kalkkuppenlandschaft Eschweiler Tal und angrenzende Waldflächen, westlich und östlich der Kernstadt, zählen zu den Naturschutzgebieten, die als schützenswerte



Güter zu bewahren sind. Flächen für den Naturschutz und Landschaftsschutz, überörtliche Verkehrsanlagen, Altlasten sowie der Denkmalbereich und weitere Kennzeichnungen sind nachrichtlich übernommen und vermerkt.

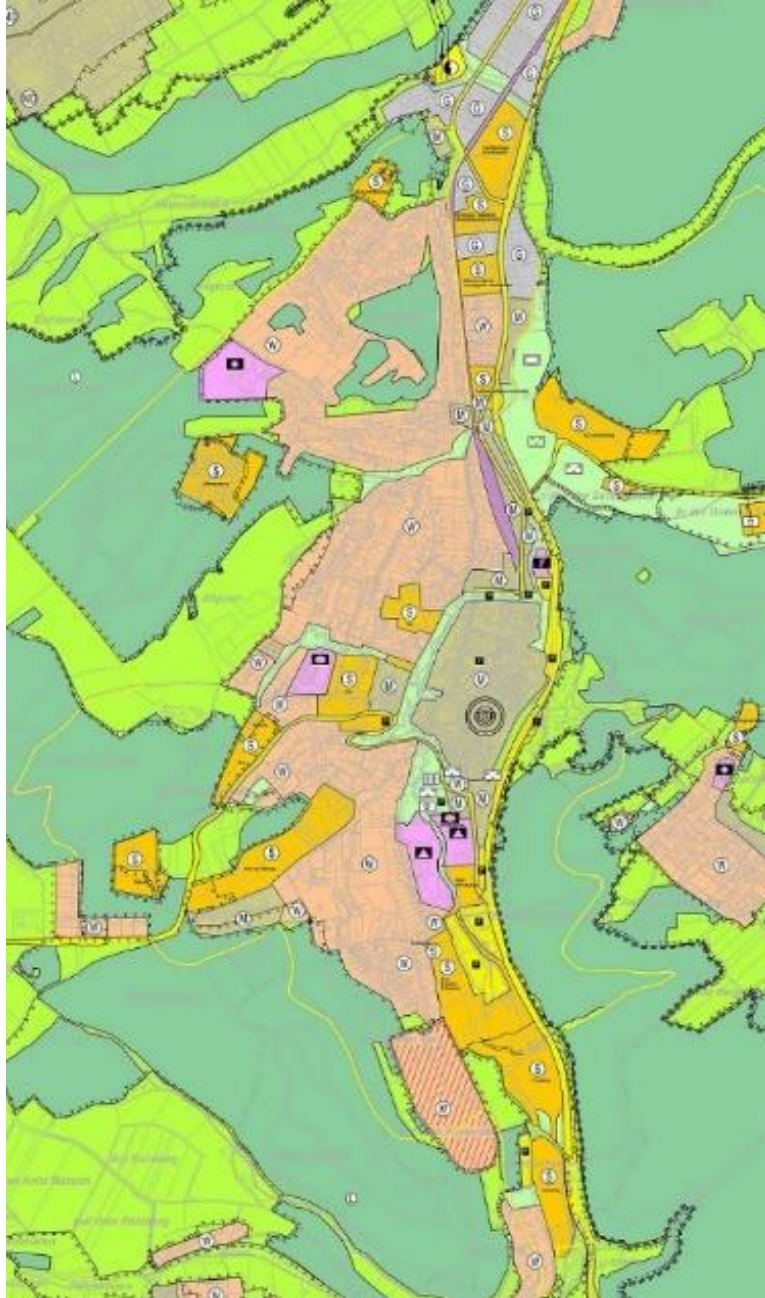


Abbildung 17: Flächennutzungsplan Ausschnitt Kernstadt

Quelle: Flächennutzungsplan (Stand: November 1999).  
Bad Münsterneifel.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Für die Bebauung vorgesehene Flächen nach der Art der baulichen Nutzung

gem. § 13 (1) Nr. 1 BauN

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Dorfgebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen

↑ Zweckbestimmung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

gem. § 13 (1) Nr. 2 BauN

- Flächen für Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen / Zweckbestimmungen
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr
- Post

Überörtliche Verkehrsflächen und örtliche Hauptverkehrswege

gem. § 13 (1) Nr. 3 BauN

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege
- Parkplatz, öffentlich
- Bahnanlagen
- Hubverkehrsmittelplatz

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Abwasserbeseitigung, Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen, die dem Klimaschutz entgegenwirken

gem. § 13 (1) Nr. 4 BauN

- Flächen für Ver- / Entsorgungsanlagen
- Zweckbestimmungen:
- Elektrizität
- Kläranlage
- Wasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdische Elektrizitätsleitung mit Schutzstreifen

Grünflächen

gem. § 13 (1) Nr. 5 BauN

- Grünflächen
- Zweckbestimmungen:
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof
- Parkanlage
- Nutzgarten
- Golfplatz

Wasserflächen

gem. § 13 (1) Nr. 6 BauN

Umgrenzungen von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- Hochwassererschließungsbecken

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

gem. § 13 (1) Nr. 7 BauN

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 13 (1) Nr. 8 BauN

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Darstellungen

- Stadtgrenze (zugleich Grenze des räumlichen Geltungsbereichs)
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Standorte, deren Böden möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Standort zentralörtlicher Einrichtungen
- Umgrenzung Kurlgebiet
- Siedlungskeimpunkt

Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen

gem. § 13 (1) Nr. 9 BauN

Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (Stand: Landschaftsplan vom 12.11.2008)

- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

- Schutzgebiet für Grund- und Quellwasserentnahme unter Angabe der Wasserschutzzone, z.B. 15 A

Regelungen für den Denkmalschutz

- Umgrenzungen von Gemeinbauten (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen

M. 1 : 25.000

Flächennutzungsplan Stadt Bad Münsterneifel

© 2008

BECKER GmbH

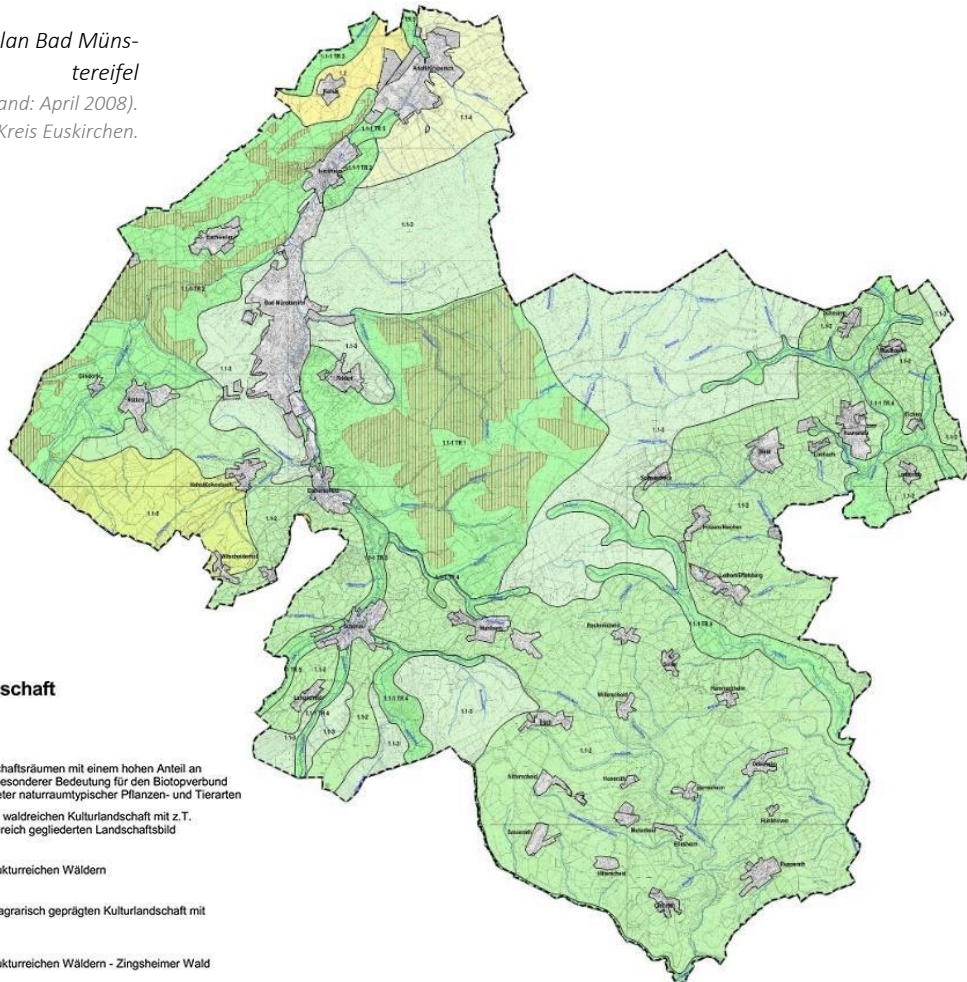
Achtung! Nicht kopieren

## LANDSCHAFTSPLAN

Der aktuelle Landschaftsplan der Stadt stammt aus dem Jahr 2008. Der Landschaftsplan dient der Erhaltung besonders schützenswerter Landschafts- und Naturräume. Kulturlandschaften, naturnahe Lebensräume und bedrohte Pflanzen- und Tierarten gilt es zu schützen. Der Erhalt der unterschiedlichen Landschaftsräume hat oberste Priorität. Große Teilflächen des östlich und westlich an die Kernstadt grenzenden naturnahen und strukturreichen Waldes sind als Flora-Fauna-Habitat Gebiet (FFH-Gebiet) ausgewiesen. Anreicherungen und Wiederherstellungen von Agrarlandschaften, naturnahen Lebensräumen und vernachlässigten Landschaftsräumen sind weitere im Landschaftsplan berücksichtigte Teilbereiche in der Stadt.

Abbildung 18: Landschaftsplan Bad Müns-  
terefel

Quelle: Landschaftsplan (Stand: April 2008).  
Kreis Euskirchen.



## Zeichenerklärung

## Entwicklungsziele für die Landschaft

## 1.1 Erhaltung

- 1.1-1** Erhaltung und Entwicklung von Landschaftsräumen mit einem hohen Anteil an Naturschutzgebieten/ FFH-Gebieten, besonderer Bedeutung für den Biotopverbund und Vorkommen seltener und gefährdeter naturraumtypischer Pflanzen- und Tierarten
- 1.1-2** Erhaltung einer vielfältig strukturierten, walddreichen Kulturlandschaft mit z.T. naturnahen Lebensräumen und einem reich gegliederten Landschaftsbild
- 1.1-3** Erhaltung von z.T. naturnahen und strukturreichen Wäldern
- 1.1-4** Erhaltung einer überwiegend offenen, agrarisch geprägten Kulturlandschaft mit reich gegliedertem Landschaftsbild
- 1.1-5** Erhaltung von z.T. naturnahen und strukturreichen Wäldern - Zingsheimer Wald



## LEADER-REGION EIFEL

Die Stadt Bad Münstereifel ist Mitglied in der LEADER-Region Eifel. 15 Städte und Gemeinden liegen vollständig oder in Teilbereichen in der Region. In der LEADER-Region ist der hohe Anteil an Waldfläche, vergleichbar mit Bad Münstereifel, herausragend. Ein Flächenanteil von 50 % Wald zeichnet die LEADER-Region Eifel aus. Mit Blick auf wirtschaftliche Möglichkeiten der Holzverarbeitung bestehen auch in Bad Münstereifel Chancen, sich innerhalb der LEADER-Region zu entfalten und nachhaltig zu entwickeln. Tages- und Übernachtungstourismus ist ein weiterer wesentlicher Faktor, der zur Wertschöpfung in der Region beiträgt. Die Handlungsfelder der Region setzen sich aus drei Bausteinen zusammen: Lebensraum für Jung und Alt, Regionale Wertschöpfung und Klima- und Ressourcenschutz. Durch städte- und gemeindeübergreifende Projekte in der LEADER-Region Eifel kann die gesamte Stadt Bad Münstereifel profitieren.



Abbildung 19: LEADER-Region Eifel

Quelle: <http://www.leader-eifel.de/de/region-eifel.html> (Stand: April 2017).

## BEBAUUNGSPLÄNE

Die Flächenentwicklung in der Stadt Bad Münstereifel wird durch eine Vielzahl an rechtskräftigen Bebauungsplänen auf teilräumlicher Ebene geregelt. Im Stadtgebiet Bad Münstereifel sind rund 100 rechtskräftige Bebauungspläne inklusive Änderungen festgesetzt. Die Bebauungspläne dienen vorwiegend der Erweiterung, Sicherung und Konkretisierung von Flächen und Nutzungen.

## DENKMALBEREICHSSATZUNG

Um das Ortsbild zu wahren, hat die Stadt am 22.12.1981 eine Denkmalebereichssatzung erlassen, die die historische Innenstadt Bad Münstereifels innerhalb der Stadtmauern einschließlich des Mauerrings mit Wallgraben unter Denkmalschutz stellt. Durch die Denkmalebereichssatzung wird sichergestellt, dass der mittelalterliche Stadtgrundriss erhalten bleibt und der Kernbereich Bad Münstereifels nicht durch Neubebauungen überformt wird. Ein zeitgemäßer Umgang mit den Beständen und einer behutsamen Weiterentwicklung, ohne die historische Substanz zu vernachlässigen, wird durch die Satzung festgeschrieben.<sup>11</sup>

Die Denkmalebereichssatzung wurde am 30.03.2004 durch einen Beschluss des Rates auf Grund des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) erweitert. Die westliche Grabenzone, die Bebauung vor dem Orcheimer Tor und der östlich der Kernstadt befindliche Berghang des Radberges werden mit in den neuen Geltungsbereich der Satzung eingeschlossen. Ziel der Erweiterung der Denkmalebereichssatzung ist, das historische Stadtbild einschließlich der Ortssilhouette, die Blickbeziehungen und Sichtachsen zu bewahren und das geschichtsträchtige Baukulturgut zu schützen.

---

<sup>11</sup> vgl. Bad Münstereifel: Stadt Bad Münstereifel. Bebauungspläne.  
vgl. Stadt Bad Münstereifel: Denkmalebereichssatzung, 1982



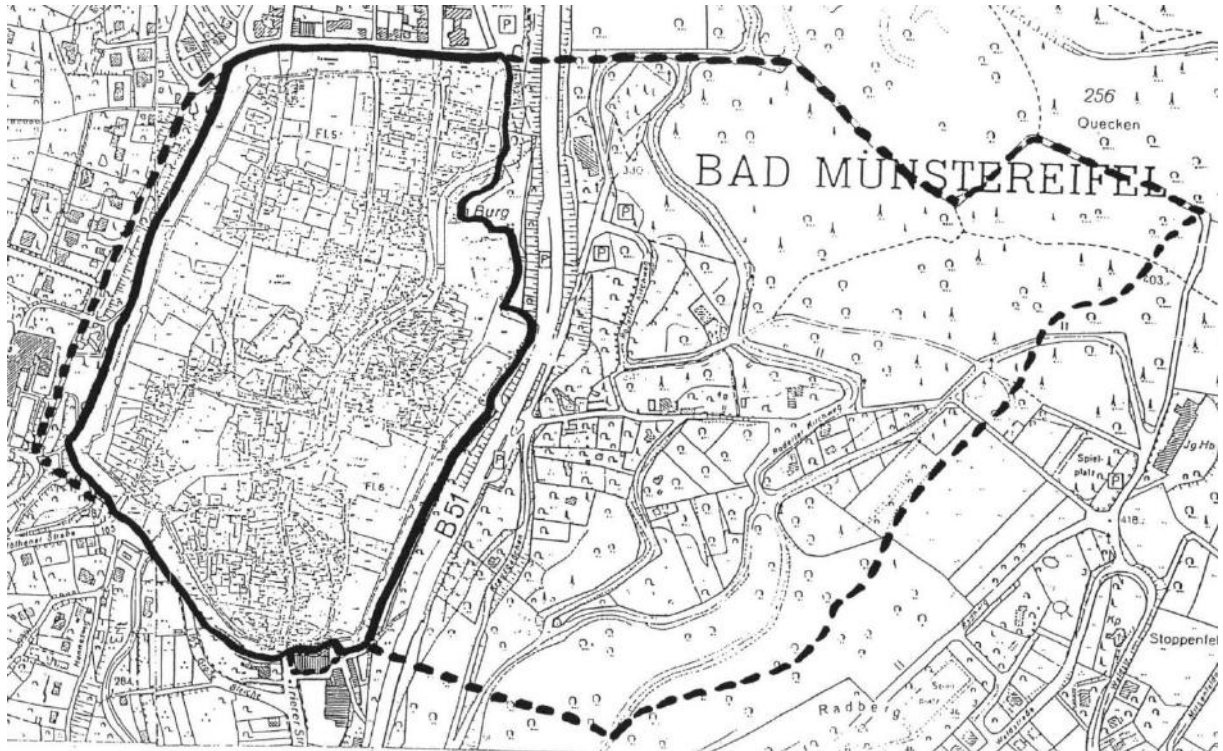


Abbildung 20: Geltungsbereich der  
Denkmalbereichssatzung

Quelle: Stadt Bad Münster-Eifel

## GESTALTUNGSSATZUNG

Als weiteres Instrument zum Erhalt und Schutz des Stadtbilds dient die am 11.03.1986 beschlossene Gestaltungssatzung. Die Anwendung der Gestaltungssatzung hat zum Ziel, ein einheitliches Ortsbild zu schaffen und zu erhalten, das die regionaltypischen Bauweisen in einer einheitlichen Formensprache sicherstellt.<sup>12</sup>

Die Gestaltungssatzung bezieht sich auf die Kernstadt mit Mauerring und Grabenzone, das Gebiet des Denkmalbereiches I und das Gebiet II mit den angrenzenden Baugebietsflächen. Stadtbild beeinträchtigende Maßnahmen sollen durch die Gestaltungssatzung verhindert werden - so sind Anlagen in Form, Gestalt und Maßstab sich dem umliegenden Ortsbild anzupassen. Die Eigenart und Wirkung der historischen Ensembles dürfen durch Anlagen im Geltungsbereich nicht beeinträchtigt werden. Im Geltungsbereich I sind für die Gliederung der Baukörper und der zu verwendenden Materialien die Breiten- und Höhenmaße, die ortstypischen Baumaterialien und Sattel-, Walm-, oder Mansarddächer zu verwenden. Für das Gebiet II des Geltungsbereiches gelten ähnliche, wenngleich etwas gelockerte Regelungen.

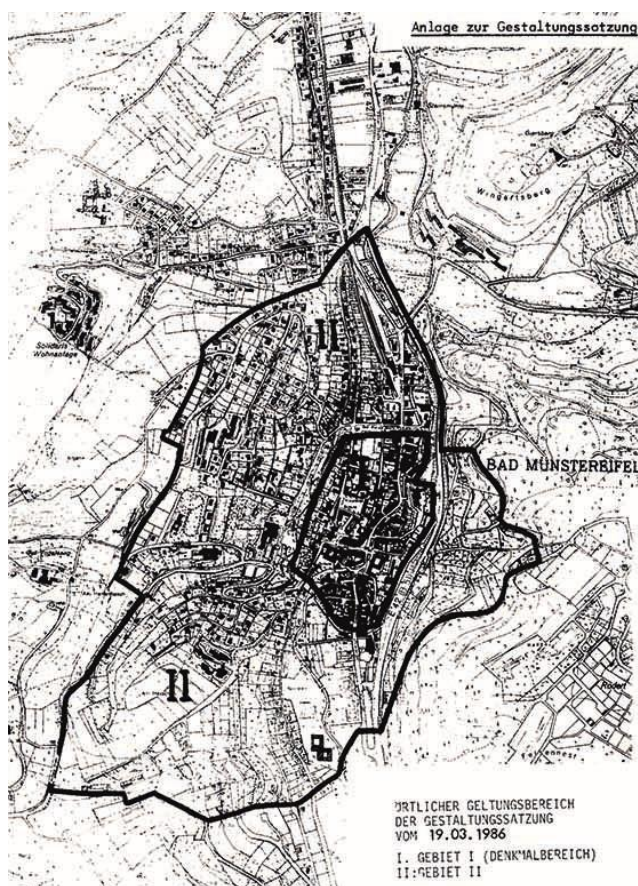


Abbildung 21: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung  
Quelle: Stadt Bad Münsteriefel

<sup>12</sup> vgl. Stadt Bad Münsteriefel: Gestaltungssatzung, 1986



## SANIERUNGSSATZUNG

Für die unten dargestellte Kulisse in der Kernstadt wurde am 27.04.2010 durch den Rat der Stadt eine Sanierungssatzung beschlossen. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes ist durch städtebauliche Missstände gekennzeichnet, die das Erfordernis einer umfassenden Sanierung notwendig macht. Darüber hinaus soll der historische Ortskern mit der Infrastruktur gesichert werden. Im Sanierungsgebiet gelten damit besondere Vorschriften des Baugesetzbuches und zugleich bestehen Möglichkeiten, Zuwendungen aus dem Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung zu erhalten. Der Sanierungsprozess ist gemäß § 142 Abs. 4 BauGB als vereinfachtes Verfahren festgelegt.

Ziel der Sanierungssatzung ist die Instandsetzung von privaten sowie öffentlichen Gebäuden und eine Aufwertung des öffentlichen Raumes. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen den heutigen Anforderungen wieder entsprechen.

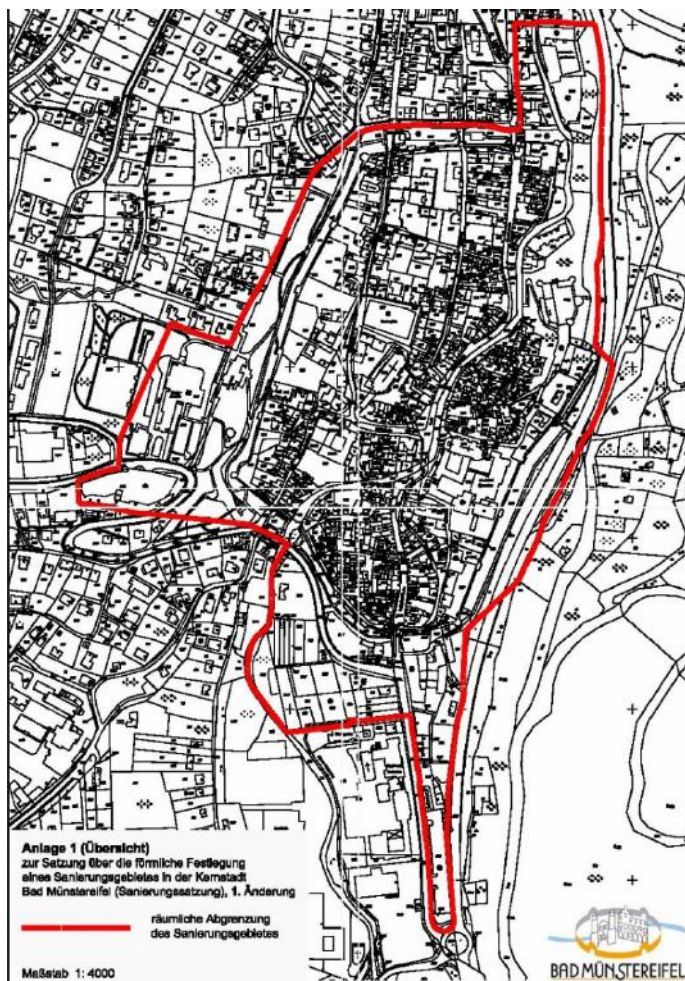


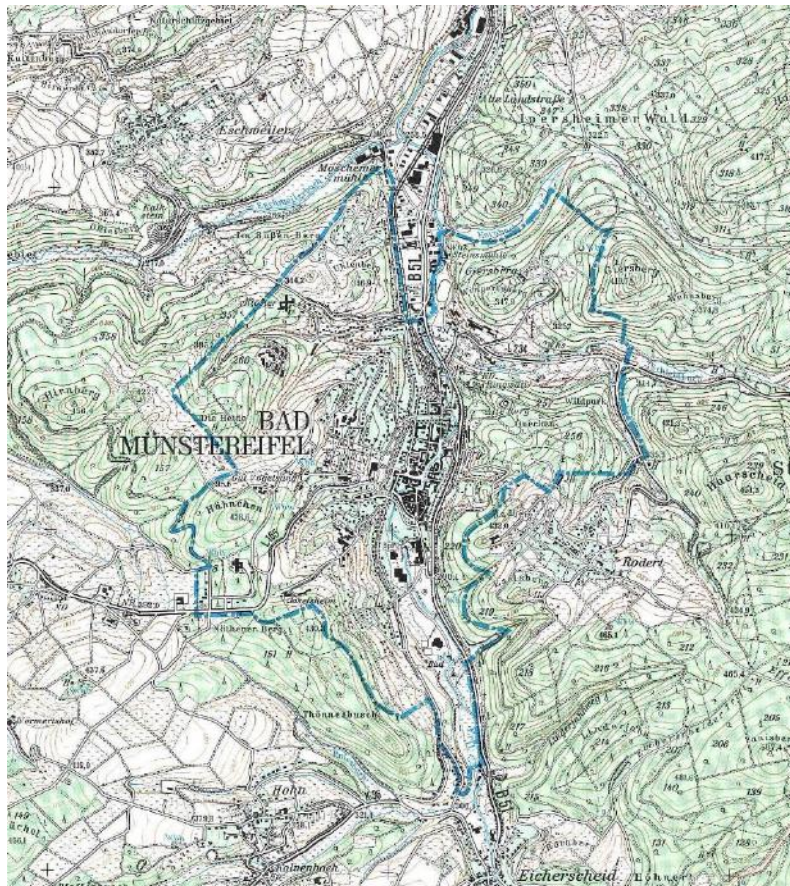
Abbildung 22: Geltungsbereich der  
Sanierungssatzung

Quelle: Stadt Bad Münstereifel

## KURGEBIETSSATZUNG

Die Kurgemeinschaftssatzung wurde am 16.05.1991 durch den Rat der Stadt Bad Münstereifel beschlossen. Die Satzung über die Erhebung eines Kurbeitrages in Bad Münstereifel ermöglicht es der Stadt einen Kurbeitrag im Geltungsbereich der Kurgemeinschaftssatzung festzulegen. Die Einrichtungen und Anlagen, die Heil- oder Kurzwecken dienen, sind durch diese Gelder zu erhalten, zu qualifizieren und zu erweitern. Der Kurbeitrag wird von den beitragspflichtigen Personen als Gegenleistungen dafür erhoben, dass ihnen die Möglichkeit geboten wird, die Kureinrichtungen und Anlagen in Anspruch zu nehmen und an den Veranstaltungen teilzunehmen. Die Einnahmen tragen dazu bei, die öffentlichen baulichen Anlagen, Park- und Gartenanlagen sowie Tretbecken zu pflegen und instand zu setzen.

Abbildung 23: Geltungsbereich der  
Kurgemeinschaftssatzung  
Quelle: Stadt Bad Münstereifel





## 2.6 INFORMELLE PLANUNGEN

Die nachfolgend aufgeführten informellen Planungen und Konzepte sind für das integrierte Stadtentwicklungskonzept von Bedeutung und entsprechend ihrer Zielsetzungen zu überprüfen und zu berücksichtigen.

### STRUKTURGUTACHTEN UND EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR BAD MÜNSTEREIFEL

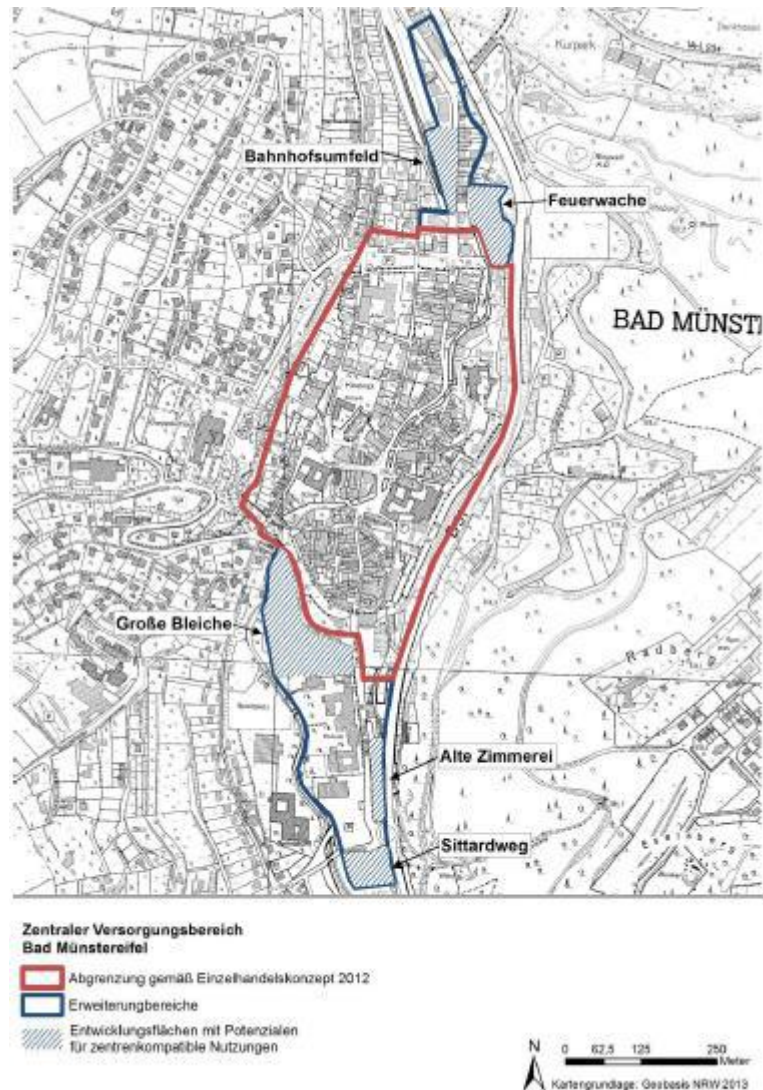
Die Stadt hat sich mit den Beschlüssen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012 und der Gutachterlichen Stellungnahme zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches 2016 an die aufgestellten städtischen Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung gebunden. Entwicklungen des zentrenrelevanten Einzelhandels und anderer innenstadtkompatibler Nutzungen sollen perspektivisch auf den zentralen Versorgungsbereich fokussiert werden. Im Jahr 2018 folgte auf Grund der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans eine weitere Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Die landesplanerischen Rahmenseetzungen zur Einzelhandelsentwicklung und -steuerung sind mit dem Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2016 sowie dem Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22.09.2008 (Nr. 2.8) gesetzt. Das Land stärkt mit seinen Festsetzungen die Innenentwicklung der Städte. Neubau- und Erweiterungsvorhaben von zentrenrelevanten großflächigen Betrieben dürfen demnach nur innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche realisiert werden.



Abbildung 24: Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und potenzielle Entwicklungsflächen

Quelle: Stadt Bad Münstereifel. Gutachterliche Stellungnahme 2016



Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bad Münstereifel von 2012 wurde vor dem Einzug des City Outlet erstellt. Damit haben sich die Voraussetzungen für den Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort gewandelt, insbesondere die Einzelhandelsstruktur und der Raumbedarf für den ruhenden Verkehr haben weitgehende Änderungen erfahren. Auf Grund dieser veränderten Rahmenbedingungen wurde 2016 eine gutachterliche Stellungnahme durch die BBE Handelsberatung erstellt. In dem Gutachten „Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Standort des City Outlets Bad Münstereifel“ werden neue Handlungsoptionen dargestellt. Eine Erweiterung des „Zentralen Versorgungsbereiches“ wird im Zusammenhang mit der möglichen Neubebauung des Geländes „Alte Zimmerei“ durch das City Outlet empfohlen. Darüber hinaus werden weitere Flächen nördlich und südlich des Mauerrings (Bahnhofsumfeld, Feuerwache, Große Bleiche, Sittardweg) neu bewertet und als Potenzialflächen für zentrenkompatible Nutzungen

und damit als Erweiterungsflächen für den zentralen Versorgungsbereich vorgeschlagen. Auf die bisherige Nutzung als ebenerdige Stellplatzflächen ist hingegen zu verzichten.<sup>13 14</sup>

Die gutachterliche Stellungnahme aus dem Jahr 2016 reagiert indes nur zum Teil auf die veränderten Rahmenbedingungen. Es finden keine Aktualisierungen der Bezugsgrößen (tatsächliche Einzelhandelsflächen) und Neuberechnungen von Umsatzpotenzialen und Kaufkraftentwicklungen statt. Dies erschwert eine Bewertung von aktuellen Entwicklungen und Anforderungen in der Handelslandschaft und kann Begründungen in Baugenehmigungsverfahren zu „gewünschten“ Einzelhandelsentwicklungen unwirksam werden lassen. Denn nur auf Basis aktuell argumentativer konzeptioneller Grundlagen wie z.B. Einzelhandels- und Zentrenkonzepten kann in Baugenehmigungsverfahren über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden. Die Fortschreibung und Neuwertung der Einzelhandelsituation in Bad Münstereifel ist daher zu empfehlen, um die im Baurecht verankerten Instrumentarien zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches nutzen zu können und damit eine aktive stadträumliche Steuerung des Einzelhandels umzusetzen.

Die Fortschreibung aus dem Jahr 2018 basiert auf einer Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe und ermöglicht eine intensive Betrachtung der aktuellen Situation und Struktur des Einzelhandels in Bad Münstereifel.

## INTEGRIERTES KLIMASCHUTZKONZEPT (IKSK)

Das integrierte Klimaschutzkonzept (IKSK) für die Stadt Bad Münstereifel ist im November 2012 beschlossen worden. Einhergehend mit bundes- und landespolitischen Zielen zum Klimaschutz wurden sechs zentrale Bausteine zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung aufgegriffen und betrachtet. Im Rahmen der Aktualisierung des IKSK im Jahr 2017 wurde die CO<sub>2</sub>Bilanz fortgeschrieben, die Minderungspotenziale bis zum Jahr 2030 erfasst und eine Aktualisierung der Erneuerbaren Energie-Potenziale vorgenommen. Des Weiteren wurden Maßnahmen festgelegt, die in unterschiedlichen Zeiträumen umgesetzt werden sollen:

- ≡ A) Sofortprogramm
- ≡ B) 3-Jahresprogramm
- ≡ C) Themenspeicher



<sup>13</sup> vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Fortschreibung des Strukturgutachtens/ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bad Münstereifel. 2012

<sup>14</sup> vgl. BBE Handelsberatung: Gutachterliche Stellungnahme. Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs als Standort des City Outlets Bad Münstereifel. 2016

Damit liegen Maßnahmen für einen nachhaltigen Handlungsansatz in Bad Münstereifel vor.<sup>15</sup> Zur Unterstützung des Umsetzungsprozesses plant die Stadt, einen Klimaschutzmanager einzusetzen.

## VERKEHRSKONZEPT STADTKERN



Das Verkehrskonzept Stadtkern bezieht sich auf den Bereich der historischen Altstadt innerhalb des Mauerrings. Das Konzept dient als Grundlage zur Regelung der Öffnungszeiten der zu befahrenden Fußgängerzone sowie des fließenden Verkehrs innerhalb des Mauerrings durch Einbahnstraßenverkehre und Richtungswechsel.

Die Verkehre innerhalb der Altstadt sind überschaubar. Die Parkflächen und der ruhende Verkehr konzentrieren sich, mit Ausnahme des Klosterplatzes, vorwiegend außerhalb der Kernstadt.<sup>16</sup>

Neben dem Altstadtbereich befasst sich das Konzept mit der Nördlichen Vorstadt und der verkehrlichen Situation entlang des Gewerbestandortes Bad Münstereifel-Iversheim an der Kreuzung Kölner Straße/Bendenweg. Das Konzept untersucht die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes und dessen Erweiterungsmöglichkeiten bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes.

Das beauftragte Büro kommt aufgrund der Verkehrsuntersuchungen zu dem Schluss, um in verschiedenen Belastungsfällen einen reibungslosen Kfz Verkehr sicherstellen zu können, anstelle der Kreuzung einen Minikreislauf zu entwickeln, der auch im höchsten Belastungsfall bis mindestens 2030 tragfähig ist.

Der Einzug des City Outlets in die Altstadt von Bad Münstereifel ist eng verknüpft mit der verkehrlichen Abwicklung der Kunden- und Warenströme. Damit ergeben sich neue Anforderungen bei der Belieferung der Geschäfte sowie der Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Tagesgäste. Mit dem City Outlet wurden Stellplatzanlagen nördlich und südlich der Stadtmauer erweitert, angelegt und geplant. Die verkehrliche Gesamtsituation in der Kernstadt von Bad Münstereifel bedarf mit den neuen einzelhandelsseitigen Rahmenbedingungen sowie vor dem Hintergrund aktueller Mobilitätstrends einer Neubewertung und Neuausrichtung.

## ZWISCHENFAZIT VORLIEGENDE PLANUNGEN

Die vorliegenden Konzepte geben einen Überblick über die bestehenden Planungen und Vorhaben der Stadt. Infolge der Entwicklungen der letzten Jahre zeichnet sich ab, dass viele dieser Planungen

<sup>15</sup> vgl. Gertec: Integriertes Klimaschutzkonzept (IKSK). 2012

<sup>16</sup> vgl. ISAPLAN Ingenieur GmbH: Verkehrskonzept Stadtkern in Bad Münstereifel. 2013



einer Neubewertung und Aktualisierung bedürfen. Dies ist mit dem Einzug des City Outlet begründet aber auch mit dem Wandel im Kur- und Gesundheitswesen sowie im Bereich Fortbildungen, durch die ganze Objekte leer stehen. Hier sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Nutzungen zu schaffen, indem zunächst die Flächennutzungsplanung an aktuelle Entwicklungsabsichten angepasst wird. Zugleich sind der Einzelhandel und damit einhergehend die verkehrlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit der Entwicklung innerstädtischer Potenzialflächen neu zu betrachten. Zentral gelegene unter- und fehlgenutzte Flächen wie das Bahnhofsumfeld, die Feuerwache sowie das Goldene Tal sind vertiefenden und umfassenden Betrachtungen zu unterziehen, um eine Entwicklung vorzubereiten und zu steuern. Die Gestaltungssatzung kann als aktualisierter praxisorientierter Handlungsleitfaden eine wichtige Rolle bei der Vermittlung baukultureller Aspekte übernehmen.

## 2.7 DEMOGRAFIE UND BEVÖLKERUNG

Im Jahr 2017 leben 18.636<sup>17</sup> Menschen mit Hauptwohnsitz in Bad Münstereifel. Im Jahr 2005 zählte die Stadt Bad Münstereifel noch etwa 900 Bewohner mehr (19.578 Einwohner). Seit den 1980er Jahren konnte die Stadt ein langsames aber stetiges Wachstum aufweisen, das sich im Jahr 2005 umkehrte. In den Folgejahren hat die Stadt in der Eifel Einwohner verloren. 2015/2016 wiederum konnte ein leichter Bevölkerungszuwachs verzeichnet werden. In dieser Zeit stieg die Bevölkerung um 248 Personen an.

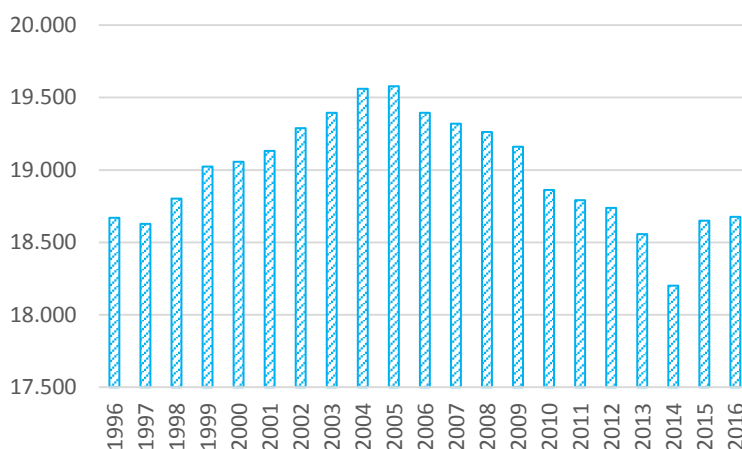


Abbildung 25: Bevölkerungsentwicklung Bad Münstereifel

Quelle: Jahrgangsstatistik 1996-2016. Bad Münstereifel. (eigene Darstellung)

<sup>17</sup> Bevölkerungsentwicklung Stand: 31.12.2017

Mit Blick auf den natürlichen Bevölkerungssaldo wird deutlich, dass Bad Münstereifel über die Jahre deutliche Verluste in der Bevölkerung hinnehmen musste. Innerhalb der letzten 20 Jahre verzeichnete die Stadt durchgängig mehr Sterbefälle als Geburten und damit ein negatives natürliches Bevölkerungssaldo. Das Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2005 ist demnach ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen.

In den Jahren zwischen 1996-2005 war ein durchgängig positiver Saldo von Fort- und Zuzügen zu verbuchen, in den Folgejahren sind die Gewinne bzw. Verluste schwankend. Der positive Saldo der letzten beiden Jahre (2015/2016) hängt vermutlich mit der Aufnahme Geflüchteter zusammen.

Abbildung 26: Natürliches Bevölkerungssaldo

Quelle: Jahrgangsstatistik 1996-2016. Bad Münstereifel.

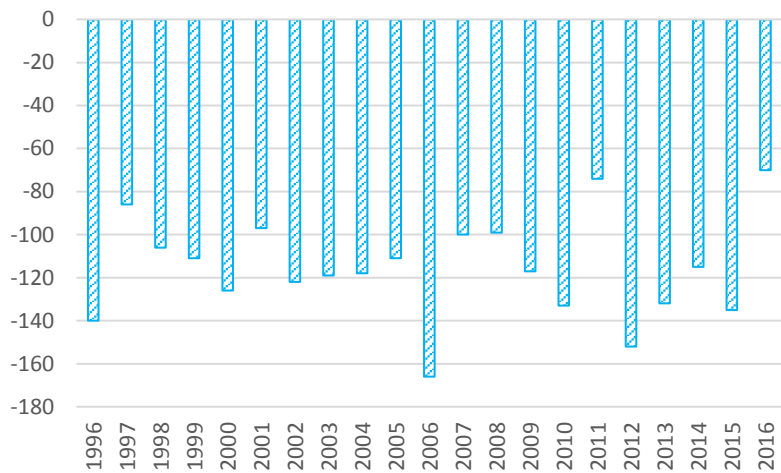
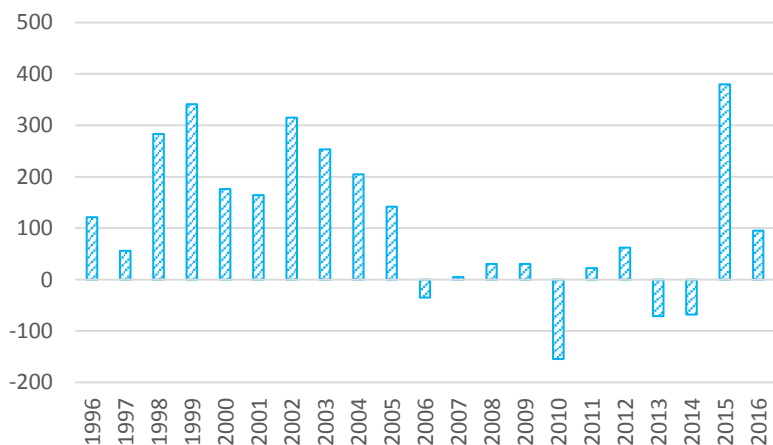


Abbildung 27: Saldo Zu- bzw. Fortzüge Bad Münstereifel

Quelle: Jahrgangsstatistik 1996-2016. Bad Münstereifel.



Die Bilanz aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen verdeutlicht das Wachstum bis zum Jahr 2005, den anschließenden Rückgang der Zahlen sowie die jüngsten Bevölkerungsgewinne in 2015/2016 u.a. durch Aufnahme von 320 Geflüchteten. In der Entwicklung der vergangenen 20 Jahre ist festzustellen, dass die natürlichen Bevölkerungssalden der Grund für die sinkenden Bevölkerungszahlen sind. Diese konnten bis 2005 durch vermehrte Zuzüge aufgefangen werden. Bei gleichbleibendem Trend können die weiterhin absehbaren natürlichen Bevölkerungsverluste ausschließlich durch Zuzüge ausgeglichen werden.

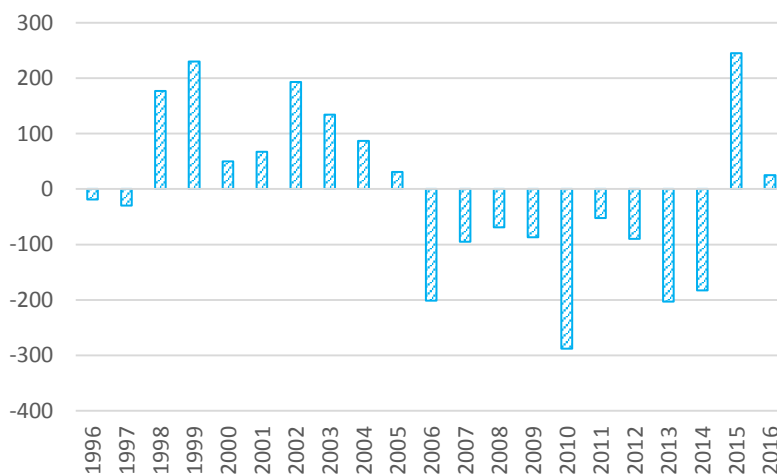


Abbildung 28: Bevölkerungszuwachs oder -verlust insgesamt Bad Münstereifel

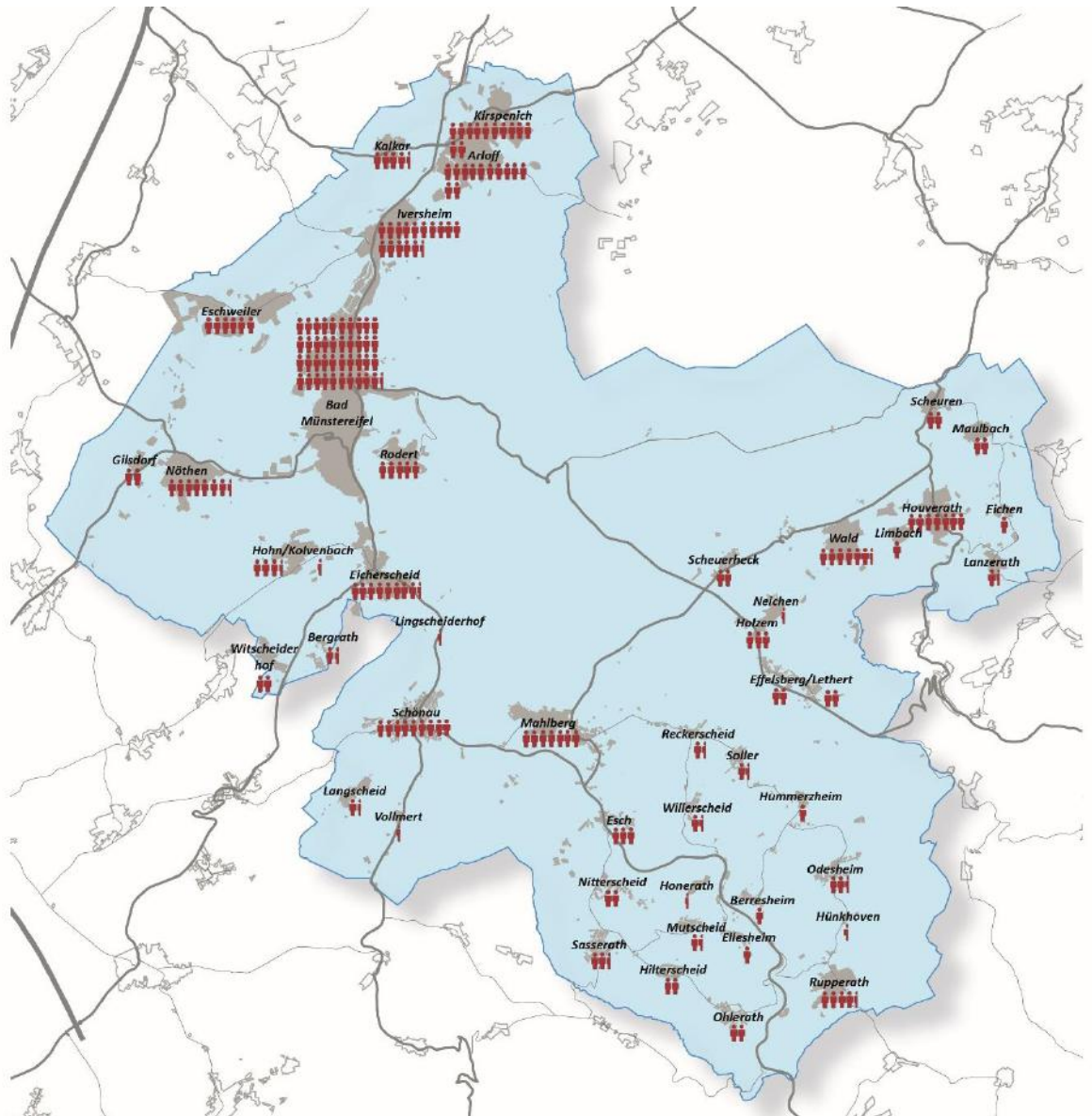
Quelle: Jahrgangstatistik 1996-2016. Bad Münstereifel. (eigene Darstellung)

In der Kernstadt Bad Münstereifel wohnen rd. 4.000 Menschen. Die restliche Bevölkerung teilt sich auf die weiteren 56 umliegenden Ortsteile und Wohnplätze auf. Arloff-Kirspenich und Iversheim sind mit mehr als tausend Bewohnern die größten Ortsteile. Die Ortsteile Schönau und Eicherscheid sind mit 897 und 827 die nächstgrößten Ortsteile in Bad Münstereifel. In elf Ortsteilen wohnen nicht mehr als hundert Einwohner. Durch die zahlreichen, kleinen Ortsteile wird die ländliche Siedlungsstruktur offensichtlich. Eine Übersicht zur räumlichen Verteilung der Bevölkerung im Stadtgebiet ist in *Abbildung 29* dargestellt. In der kartographischen Übersicht wird deutlich, dass sich ein Großteil der Bevölkerung im nord-westlichen Stadtbereich und damit in der Kernstadt sowie den sich nördlich anschließenden Ortsteilen Arloff-Kirspenich und Iversheim konzentrieren. Dagegen ist das östliche bis südöstliche Stadtgebiet mit vielen kleinen Ortschaften eher dünn besiedelt, wohingegen großräumige Bereiche in der Mitte gänzlich unbesiedelt sind.

Der Anteil an Ausländern in Bad Münstereifel liegt bei 3,4 %. Der Anteil der Kinder mit Migrationshintergrund beträgt 6 %.

Abbildung 29: Einwohner in den Ortsteilen

Quelle: Jahrgangsstatistik 2016. Bad Münstereifel. (eigene Darstellung)



-  = bis zu 100 Einwohner
-  = bis zu 50 Einwohner



## BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN

Bundesweit besteht der Trend, dass in ländlich geprägten Regionen wie der Eifel die Bevölkerung abnimmt während Großstädte und Ballungsräume wie Köln und Bonn seit Jahren wachsen und auch zukünftig zulegen werden. Die landesweite Bevölkerungsvorausbe-  
rechnung sowie die Prognosen der Bertelsmann Stiftung gehen für Bad Münstereifel von einem langfristigen Bevölkerungsrückgang aus. Demzufolge wird Bad Münstereifel im Jahr 2020 zwischen 16.500 und 16.800 Einwohner zählen und damit rund 2.000 Bewohner weniger als heute. Bis zum Jahr 2030 wird die Stadt den Prognosen folgend weitere 400 bis 1.300 Einwohner verlieren. Die Entwicklung hängt maßgeblich davon ab, wie viele Zuzüge die Stadt in den kommenden Jahren generieren kann, um das bestehende und sich zukünftig noch verstärkende negative natürliche Bevölkerungssaldo auszugleichen.

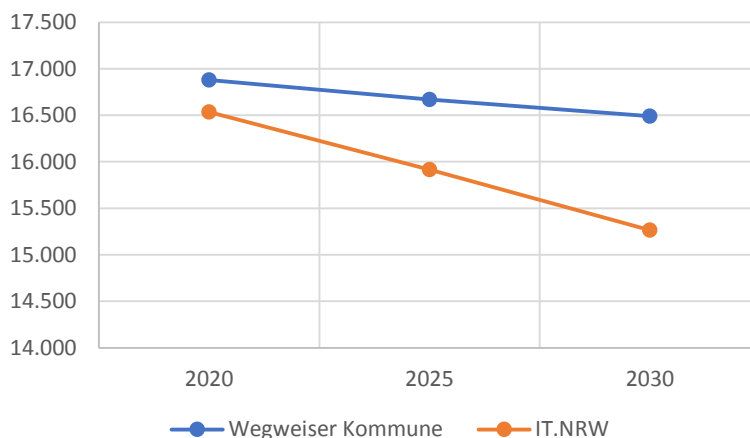


Abbildung 30: Bevölkerungsprognose  
Bad Münstereifel

Quelle: Wegweiser Kommune (Stand:  
2017). (eigene Darstellung)

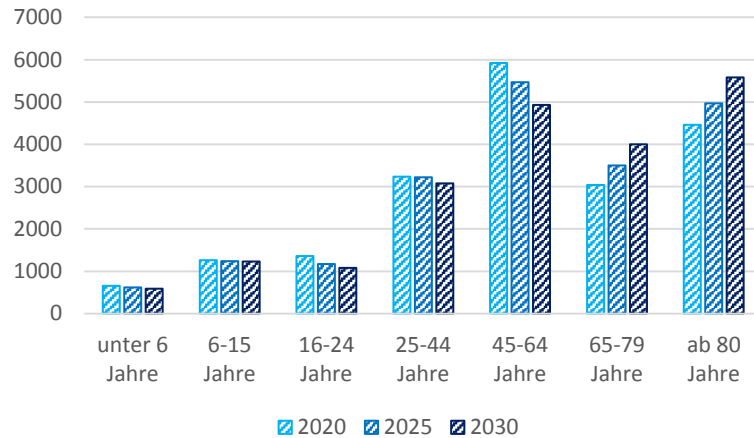
## ALTERSSTRUKTUR

Die Stadt Bad Münstereifel ist eine schrumpfende und zugleich älter werdende Stadt. Im bundesweiten Vergleich liegt der Anteil der über 65-jährigen erhöht und erreicht einen Wert von 24,3 %. Bundesweit macht diese Altersgruppe einen Anteil von 20,6 % aus.

Den bisherigen Trends und zukünftigen Prognosen zufolge nimmt der Anteil der 65-jährigen stetig zu, wohingegen der Anteil der unter 18-jährigen geringer wird. Die damit einhergehende Verschiebung der Altersgruppen stellt Städte und Ortslagen vor neue Herausforderungen und Aufgaben. Dies betrifft die unterschiedlichen

Handlungsfelder angefangen beim Wohnungsmarkt, im öffentlichen Raum, bei der Versorgung und Mobilität bis zum Mangel an Nachwuchskräften in Wirtschaft und Handel.

Abbildung 31: Bevölkerungsprognose  
nach Altersgruppen  
Quelle: Wegweiser Kommune (Stand: 2017).  
(eigene Darstellung)



## ZWISCHENFAZIT DEMOGRAFIE UND BEVÖLKERUNG

Die schrumpfende Bevölkerung und älter werdende Gesellschaft stellt die Stadt vor neue Herausforderungen und Aufgaben. Der Bevölkerungsverlust im Stadtgebiet, speziell in den Ortsteilen und Wohnplätzen und ein drohender Wegfall weiterer Funktionen der Daseinsvorsorge in den Teilräumen des Stadtgebietes erfordern neue Anpassungsbedarfe und Strategien.



# Bestandsanalyse

## 3.1 Wohnen

Seite 53

## 3.2 Erschließung und Mobilität

Seite 57

## 3.3 Wirtschaft und Arbeit

Seite 62

## 3.4 Einzelhandel und Versorgung

Seite 67

## 3.5 Bildung, Soziales, Kultur, Sport

Seite 76

## 3.6 Tourismus, Erholung, Gesundheit

Seite 82

## 3.7 Freiraum, Landschaft und Klimaschutz

Seite 95

## 3.8 Ländlicher Raum

Seite 95





## 3 | Bestandsanalyse

### 3.1 WOHNEN

Mit der letzten Zensus-Zählung wurden in Bad Münstereifel rund 6.300 Gebäude mit 8.700 Wohnungen erfasst.<sup>18</sup> Diese verteilen sich auf verschiedene Gebäudetypologien. Im ländlichen Bereich der Stadt Bad Münstereifel überwiegt deutlich das Einfamilienhaus. Besonders in den kleinflächigen und dünn besiedelten Ortsteilen befinden sich fast ausschließlich Gebäudetypologien für wenige Parteien. Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser prägen die Wohnstrukturen in den Ortsteilen und Wohnplätzen der Stadt.

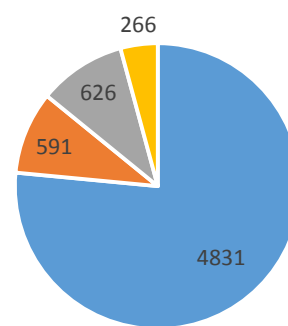
In der verkehrsberuhigten Zone innerhalb des historischen Mauerings befinden sich mehrere Wohn- und Geschäftshäuser. Die Kernstadt zeichnet sich durch eine höhere Geschossigkeit und eine geschlossene Bauweise aus. Daneben dominiert auch in der Kernstadt die Einfamilienhausbebauung. Die Wohnsiedlungen sind größtenteils in offener Bauweise errichtet und selten über zwei Geschosse hoch. In Bad Münstereifel sind insgesamt 7.660 Haushalte erfasst. Die Haushalte und deren Zusammensetzungen verschieben sich. Wie in *Abbildung 33* dargestellt erhöht sich in der Eifelstadt die Anzahl an Einpersonenhaushalten. In den Jahren zwischen 2012 bis 2014 sind die Einpersonenhaushalte jeweils um zwei Prozent angestiegen.<sup>19</sup> Analog dazu sinkt der Anteil der Haushalte mit Kindern. Zwischen 2012 und 2014 sind die Haushalte mit Kindern um 2,3 % zurückgegangen.

In Bad Münstereifel verfügen die meisten Wohnungen über 80-119 m<sup>2</sup> Wohnfläche (vgl. *Abbildung 34*). Knapp zwei Drittel aller Wohnungen weisen eine Größe in diesem Segment auf. Die Wohnungen mit weniger als 60 m<sup>2</sup> und damit die 1-2 Raumwohnungen, machen lediglich einen Anteil von etwa neun Prozent aus. Rund 61 % (5.261) der Wohnungen werden durch die Eigentümer selbst genutzt und 34 % (2.927) Wohnungen werden vermietet.

Knapp 2 % (131) des Wohnungsbestandes wird als Ferien- und Freizeitwohnungen genutzt. Der Wohnungsleerstand ist mit 3 % sehr gering, 376 Wohnungen sind ungenutzt.<sup>20</sup>

Abbildung 32: Gebäudetypen  
Bad Münstereifel

Quelle: IT.NRW (eigene Darstellung)



- Einfamilienhaus
- Doppelhaus
- Reihenhäuser
- anderer Gebäudetyp

<sup>18</sup> vgl. IT.NRW Geschäftsbereich Statistik: Zensus 2011. Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte. 2011

<sup>19</sup> vgl. Bertelsmann Stiftung\_Wegweiser Kommune

<sup>20</sup> vgl. IT.NRW Geschäftsbereich Statistik: Zensus 2011. Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte. 2011

Abbildung 33: Wohnungshaushalte  
Bad Münstereifel

Quelle: Wegweiser Kommune (Stand: 2017). (eigene Darstellung)

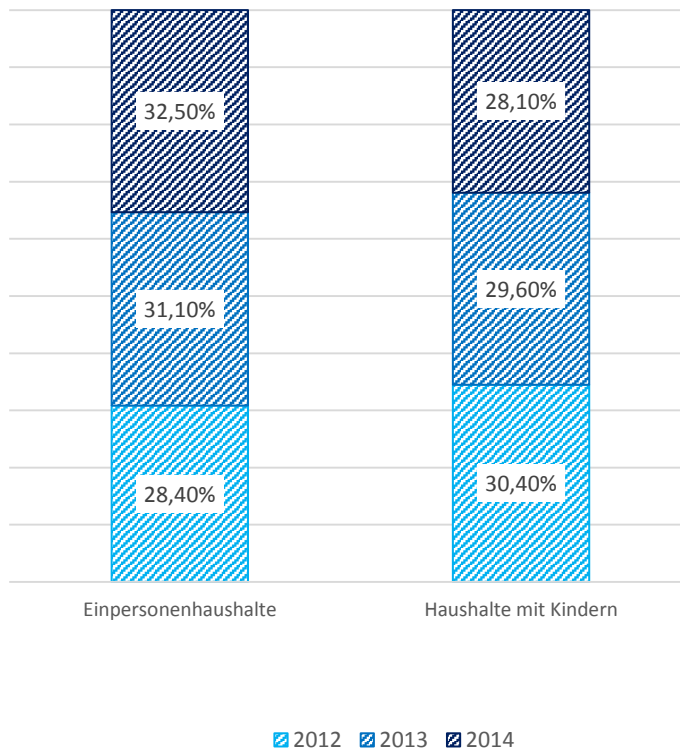
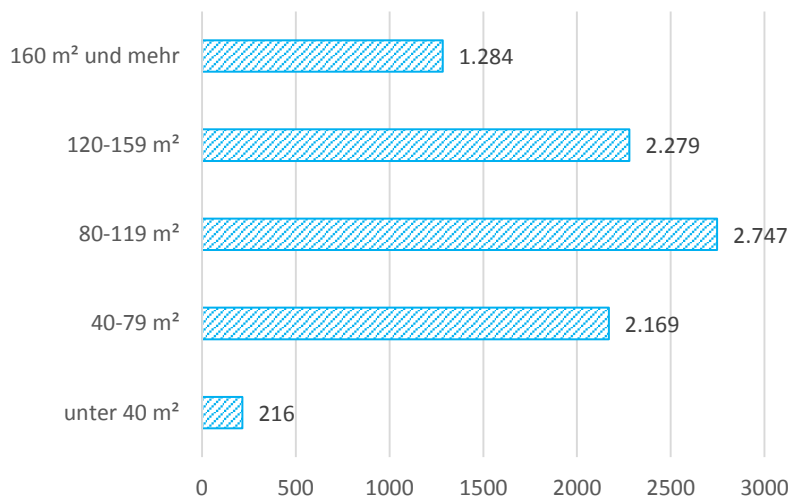


Abbildung 34: Wohnungsgrößen

Quelle: IT.NRW (eigene Darstellung)



Die Siedlungsflächen in der Eifelstadt bieten noch Potenzial, um eine Weiterentwicklung und Verdichtung der Bauflächen für das Wohnen generieren zu können (siehe Kapitel Flächennutzungsplan). Zahlreiche Wohnbauflächen sind im Stadtgebiet noch verfügbar. Infolge des demografischen Wandels ändern sich zunehmend die Bedarfe und Anforderungen an Wohnraum und -größe. Besonders kleine und seniorengerechte Wohnungen und Wohnformen in

zentralen Lagen werden zukünftig an Nachfrage gewinnen. Zugleich besteht für viele bestehende Wohngebäude insbesondere aus den Nachkriegsjahren ein Erneuerungs- und Modernisierungsbedarf.

Anders als in den Metropolräumen und Universitätsstädten ist Wohnraum in Bad Münstereifel bezahlbar. Der durchschnittliche aktuelle Mietpreis (April 2017) liegt bei 4,90 €/m<sup>2</sup>.<sup>21</sup> Die Bodenrichtwerte variieren je nach Lage. Der durchschnittliche Wert in der Kernstadt liegt bei 160 €/m<sup>2</sup>. Die Bodenrichtwertzonen reichen dort von 130 €/m<sup>2</sup> bis 210 €/m<sup>2</sup>. In den umliegenden Ortsteilen und Wohnplätzen liegt der Wert deutlich niedriger bei bis zu 40 €/m<sup>2</sup>.<sup>22</sup>

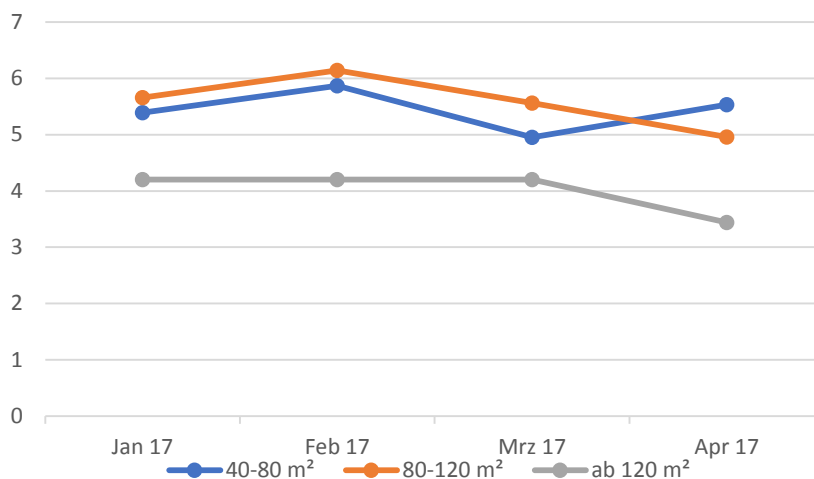


Abbildung 35: Entwicklung Mietpreisspiegel Bad Münstereifel  
Quelle: complan Kommunalberatung

#### Exkurs Breitbandausbau

Ein zusätzlich, immer bedeutend werdender Standortfaktor für attraktives Wohnen ist die Versorgung mit schnellen Internetverbindungen. Die Breitbandtechnologie soll im Kreis Euskirchen und im Stadtgebiet Bad Münstereifel ausgebaut werden. Bei einem positiven Förderbescheid einer Projektförderung werden 100 % der Kosten von Bund und Land getragen. Der Kreis Euskirchen hat einen Eigenanteil von 1,9 Mio. € zu leisten. Im aktuell laufenden Antragsverfahren ist geplant bis 2019 95 % aller Haushalte mit 30 Mbits/s versorgen zu können. 455 km Glasfaserkabel sollen hierfür gelegt werden. Um attraktive Standort- und Rahmenbedingungen sicherzustellen, sind neben den Wohngebieten und den Bildungseinrichtungen die Gewerbegebiete an das Netz anzuschließen, damit das Gewerbe in der Stadt weiter gesichert und ausgebaut werden kann.

<sup>21</sup> vgl.: Immowelt AG\_www.immowelt.de

<sup>22</sup> vgl.: BORIS.NRW\_www.boris.nrw.de

## SWOT-Analyse | Wohnen

**+ Stärken**

- ≡ bezahlbare Grundstücke und Wohnungsangebote in den Ortslagen

**- Schwächen**

- ≡ wenige Wohnraumangebote für Singles, Senioren und Mieter (Grundrisse, Größen)
- ≡ teilweise veraltete, nicht zeitgemäße Bausubstanz
- ≡ teilweise Leerstände im Stadtgebiet

**↗ Chancen**

- ≡ Möglichkeiten zur Nachverdichtung der Siedlungsflächen und zum Erhalt der Infrastruktur in den Ortslagen

**↘ Risiken**

- ≡ Leerstände in Einfamilienhausgebieten in den Ortslagen
- ≡ zunehmende Erneuerungs- und Modernisierungsbedarfe
- ≡ Zersiedelung und weitere Flächeninanspruchnahme in nicht integrierten Lagen



## 3.2 ERSCHLIEßUNG UND MOBILITÄT

### ÖPNV

Bad Münstereifel ist mit den Haltpunkten in der Kernstadt, in Iversheim und Arloff an das regionale Schienennetz angebunden und verfügt über eine Direktverbindung nach Bonn. Mit der Regionalbahn/ S-Bahn 23, die im Stundentakt fährt, sind Verbindungen in die nördlich gelegenen Städte und Kommunen gegeben. In 21 Min. wird die Kreisstadt Euskirchen erreicht, in 1.07 Std. wird die kreisfreie Millionstadt Köln erreicht und in 1.14 Std. ist die kreisfreie Großstadt Bonn zu erreichen.<sup>23</sup>

Nach aktuellen Planungen soll der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) südlich des Bahnhofes in den nördlichen Bereich des Bahnhofes verlegt werden. Um eine verbesserte und qualifizierte Anbindung der Bahnreisenden zu gewährleisten wird das Ziel verfolgt, den ZOB an die Park & Ride Parkplätze anzuschließen. Für die frei werdenden Flächen des jetzigen ZOB werden aktuell verschiedene Planungen verfolgt.<sup>24</sup>

Das Stadtgebiet ist bis in die einzelnen Ortsteile über Linienbus- und TaxiBusPlus-Verkehre erschlossen. Auf fast allen Buslinien gilt der Stundentakt. Der TaxiBusPlus, durch Zusammenlegung von Anruf-Sammel-Taxi (AST) und Taxibus entstanden, fährt wie der normale Bus auf dem Linienweg und bedient die regulären Haltestellen. Der TaxiBusPlus ergänzt damit das örtliche Liniennetz und ist für die Bevölkerung in dünn besiedelten Ortsteilen für gezielte Fahrten auf Bestellung einsatzbereit.<sup>25</sup> Im Fahrplan sind die TaxiBusPlus-Fahrten mit einem Telefonhörer oder T gekennzeichnet und grau hinterlegt.

Weitere ÖPNV-Verbindungen bestehen zum angrenzenden Nachbarland Rheinland-Pfalz.<sup>26</sup>

Abbildung 36: Bahnhof Bad Münstereifel und Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)

Quelle: complan Kommunalberatung



<sup>23</sup> vgl.: DB\_www.reiseauskunft.bahn.de

<sup>24</sup> vgl.: Kölnische Rundschau\_www.rundschau-online.de

<sup>25</sup> vgl.: Verkehrsverbund Rhein-Sieg\_www.vrsinfo.de

<sup>26</sup> Auskunft der Stadt Bad Münstereifel

## FUSS- UND RADVERKEHR

Der mittelalterliche Altstadtkern von Bad Münstereifel ist mit einer Fußgängerzone durchzogen und lädt mit engen Gassen und schmalen Brücken zum Flanieren, Bummeln und zu Fuß gehen ein. Auch der Wallgraben, die Parkanlagen und die umgebenen Wanderwege sind für Spaziergänger bestens geeignet. Das Fahrrad dagegen ist in Bad Münstereifel infolge der Höhenlagen, der weiten Entfernungen im Stadtgebiet und der schmalen Wegführungen in der Kernstadt ein nur wenig genutztes Verkehrsmittel.



Abbildung 37: Stellplätze an der Feuerwache und P&R Stellplätze am Bahnhof  
Quelle: complan Kommunalberatung

## ERREICHBARKEIT STRASSENNETZ

Bad Münstereifel ist durch die westlich gelegene A 1 und die den Ort umfahrende Landesstraße 194 in das bundes- und landesweite Verkehrsnetz eingebunden. Über diese Verbindungen werden Ziele wie Blankenheim im Süden in 30 km und Köln im Norden in 70 km erreicht.<sup>27</sup> Die L194 verläuft in Nord-Süd Ausrichtung an der Kernstadt als Hochstraße vorbei und verbindet die Eifelstadt mit der Kreisstadt Euskirchen und Blankenheim. Diese Umgehungsstraße trägt dazu bei, den Kernstadtbereich weitgehend vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Weitere wichtige Verbindungen sind die L 165 und die L 234. Die L 165 verbindet die Städte Mechernich und Bad Münstereifel, die L 234 verläuft von der Kernstadt bis an die östliche Grenze zu Rheinland-Pfalz. Die L113 stellt die Verbindung nach Rheinbach, die L497 zur Verbandsgemeinde Altenahr, die L151 zur Gemeinde Hümmel und die L206 zur Gemeinde Nettersheim dar.

## E-MOBILITÄT

Für die E-Mobilität in Bad Münstereifel ist im Frühjahr 2017 der Grundstein gelegt worden. Eine E-Ladesäule am Werther Tor ermöglicht den Umstieg in einen klimafreundlichen Stadtverkehr in Bad Münstereifel. Nördlich der Heinz-Gerlach-Halle am Sittardweg wurde eine weitere E-Ladesäule errichtet. Eine bedarfsgerechte Erweiterung des Netzes und eine ausreichende Infrastruktur der Ladesäulen erleichtern den Einstieg in einen klima- und umweltfreundlichen motorisierten Individualverkehr und ÖPNV.<sup>28</sup> Ziel ist darüber hinaus, das Netz der E-Mobilität und der E-Ladesäulen weiter auszubauen. Insbesondere für die Kernstadt können damit neue Wege im Logistikbereich besritten und der Altstadtkern von Ab-



Abbildung 38: E-Ladesäule am Sittardweg  
Quelle: complan Kommunalberatung

<sup>27</sup> vgl.: google.maps\_www.google.maps.de\_Routenplaner  
<sup>28</sup> vgl.: Kölner Stadtanzeiger\_Elektromobilität

gasen entlastet werden. Zugleich kann die E-Mobilität per Elektrobike/Pedelec zukünftig an Bedeutung gewinnen, um weitere Entfernungen sowie Höhenlagen zurücklegen zu können.

Mit dem Beitritt Münstereifels in das Zukunftsnetzwerk Mobilität wird eine Positionierung für eine zukunftsfähige und innovative Verkehrswende deutlich. Die Vernetzung verschiedener Verkehrsträger, Carsharing und sichere Verkehrswege sind zentrale Themen des Netzwerkes.

## RUHENDER VERKEHR

In der Kernstadt Bad Münstereifel sind etwa 2.000 ebenerdige Stellplätze öffentlich zugänglich. Innerhalb der historischen Stadtmauern ist der Klosterplatz, zwischen Heimatmuseum und Kulturhaus, mit 72 Stellplätzen die Parkfläche mit der größten Kapazität.

Der Großteil des ruhenden Verkehrs liegt außerhalb der Stadtmauern. Südlich des Orchheimer Tores erstreckt sich zwischen der „Dr.-Greve-Straße“ und „Im Goldenen Tal“ mit etwa 750 Stellplätzen die größte Stellplatzfläche der Kernstadt. Die Parkflächen sind ebenerdig angeordnet und führen zu einem hohen Flächenverbrauch. In der Kernstadt sind zudem rund 90 Motorradstellplätze verfügbar.<sup>29</sup>



Abbildung 39: Stellplätze Goldenes Tal  
Quelle: complan Kommunalberatung

## SWOT-Analyse | Verkehr

### + Stärken

- ≡ Bahnanbindung nach Bonn
- ≡ gute Anbindung an das Fernstraßennetz (A 1, L 194)
- ≡ Hochstraße als entlastende Umgehungsstraße der Kernstadt
- ≡ Fußgängerbereiche in der Kernstadt
- ≡ TaxiBusPlus ermöglicht Erreichbarkeit aller Ortsteile

### – Schwächen

- ≡ hoher Flächenverbrauch durch ebenerdig, ruhenden Verkehr in der Kernstadt
- ≡ fehlende Vernetzung der Dörfer untereinander durch ÖPNV

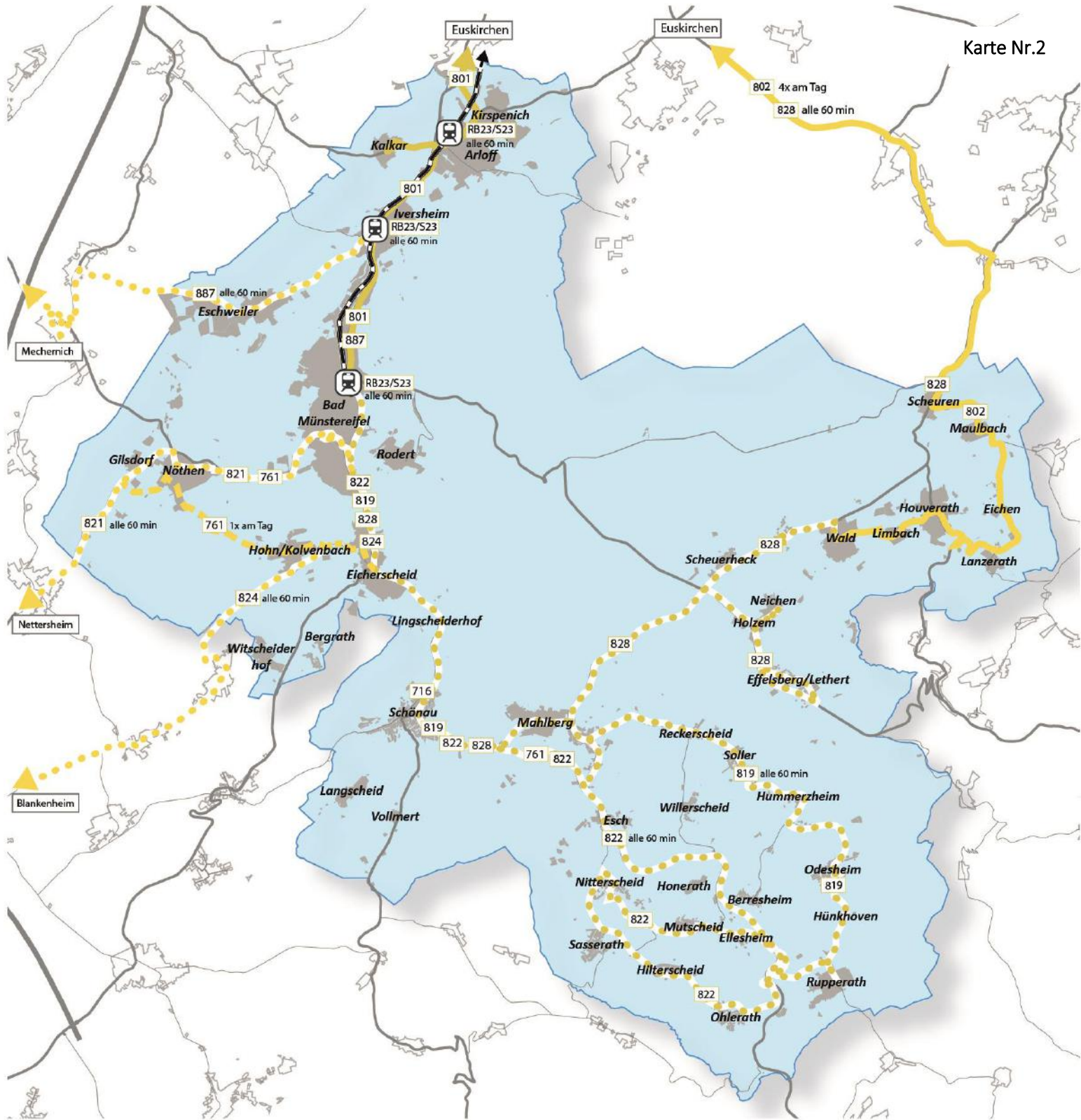
### ↗ Chancen

- ≡ Ausbau von Mitfahrgemeinschaften und alternativen Mobilitätsangeboten
- ≡ Netz für E-Mobilität und Nutzung von Elektrobikes/ Pedelecs

### ↘ Risiken

- ≡ zunehmende Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr

<sup>29</sup> vgl. Stadt Bad Münstereifel: Anzahl der Stellplätze in der Kernstadt. Dezember 2014



Verkehr und Mobilität

- Reguläre Buslinien mit Nummer
- ⋯ TaxiBusPlus
- - - Schulbus mit Nummer
- Bahnhof

Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept (INSEK/IHK) für die Stadt Bad Münsterneifel

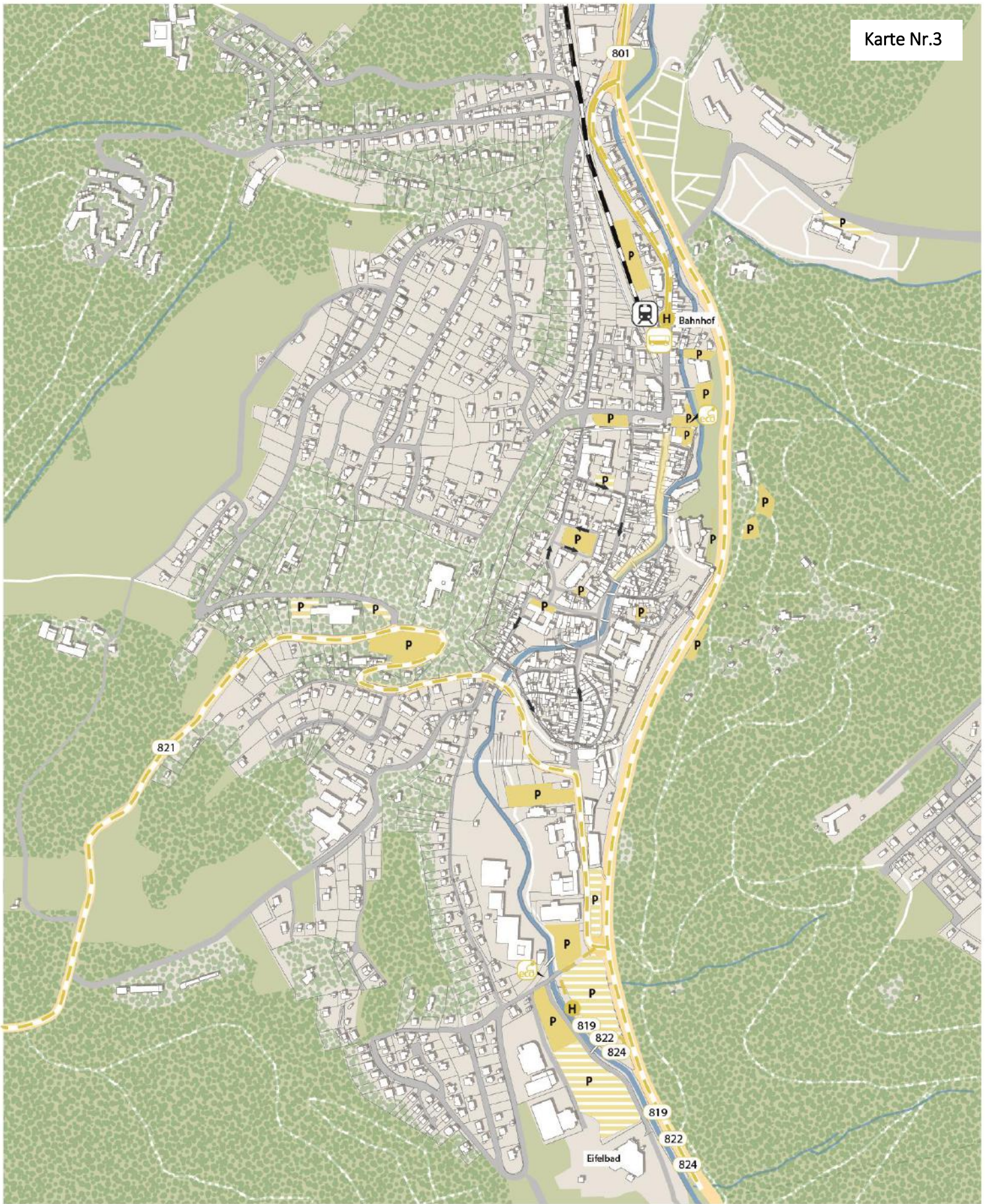
Erstellt durch:  
complan  
Kommunalberatung



Stand: 26.01.2018  
Maßstab 1:40 000 (DINA 3)







Verkehr / Mobilität

-  Bahnhof
-  Busbahnhof
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Einbahnstraße mit Richtungsangabe
-  öfftl. Parkflächen
-  private Parkflächen
-  Elektroauto Ladestation
-  Bushaltestellen
-  Buslinie mit Nummer
-  TaxiBusPlus

Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept (ISEK/IHK) für die Stadt Bad Münstereifel

Erstellt durch:  
complan  
Kommunalberatung



Stand: 26.01.2018  
Maßstab: 1:4.000 (DIN A3)





### 3.3 WIRTSCHAFT UND ARBEIT

#### BRANCHEN UND ERWERBSTRUKTUR

Insgesamt sind in der Stadt Bad Münstereifel 442 Betriebe in verschiedenen Branchen tätig.<sup>30</sup> Diese bieten rd. 3.400 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Von den in Bad Münstereifel wohnhaften Menschen waren in 2016 knapp 6.000 Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. In den letzten Jahren konnte eine stetige Zunahme der Beschäftigten ebenso wie der Arbeitsplätze beobachtet werden.

42 % der Beschäftigten arbeiten im produzierenden Gewerbe und 38 % im Dienstleistungssektor. Knapp 20 % verteilen sich auf Handel, Gastgewerbe und Verkehr. In der Lagerei und der Land- und Forstwirtschaft sind lediglich ein Prozent der Beschäftigten tätig.

Die Branchenstruktur in der Stadt hat sich besonders in der Kernstadt mit dem Einzug des City Outlets im Jahr 2014 verändert. Das vielfältige Angebot an verschiedenen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben hat dem Standort in der Kernstadt eine neue Struktur gegeben. Nähere Ausführungen dazu finden sich im folgenden Kapitel.

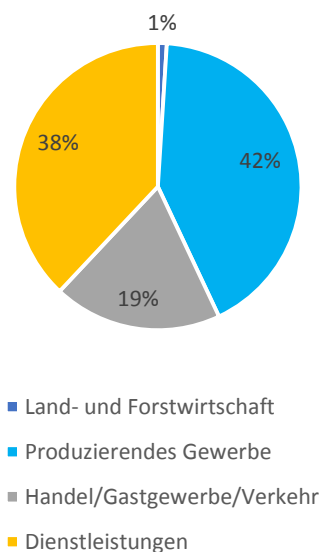
Die größten und wichtigsten Arbeitgeber in der Stadt sind die Datanet GmbH, die Peter Greven GmbH & Co. KG, die in der Herstellung von Oleochemie tätig sind, das Serviceunternehmen HEITAG Heinen Technologie GmbH, die Auto Heinen GmbH, Teil der Scherer Group, die in der Produktion von Alu-Druckguss spezialisiert sind, die Arloff Thonwerke GmbH und die Hammerwerk Erft G. Diederichs GmbH & Co. KG, die beide im Ortsteil Arloff ansässig sind.

Im Jahr 2014 lag die Zahl der Gewerbebeanmeldungen in der Stadt Bad Münstereifel höher als zuvor. Während 103 Betriebe auf Grund von vollständigen Betriebsaufgaben, Fortzügen oder Übergaben das Gewerbe abmeldeten, gab es 146 neue Gewerbebeanmeldungen. Von diesen sind 127 Neugründungen, 13 Zuzüge und sechs Übernahmen.<sup>31</sup>

Im Jahr 2016 waren 431 Menschen im erwerbsfähigen Alter arbeitssuchend gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von rund 7 %.<sup>32</sup>

Das Pendlersaldo in Bad Münstereifel der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist negativ. 1.957 Einpendlern standen im Jahr 2016 4.654 Auspendlern gegenüber.

Abbildung 40: Erwerbstätige nach Wirtschaftszweigen  
Quelle: IT.NRW (Stand: 2015). (eigene Darstellung)



<sup>30</sup>vgl. Bundesagentur für Arbeit: Bundesagentur für Arbeit. Statistik. Stand. 2016.

<sup>31</sup> vgl. IT.NRW: Kommunalprofil Bad Münstereifel. 2015

<sup>32</sup> vgl. IT.NRW: Kommunalprofil Bad Münstereifel. 2015

Knapp 1.450 Personen sind Binnenpendler, haben also ihren Arbeitsplatz innerhalb des Stadtgebietes<sup>33 34</sup>.

	2012	2013	2014	2015	2016
svB am Arbeitsort	3.125	3.070	3.122	3.270	3.407
svB am Wohnort	5.700	5.785	5.859	5.965	6.102
geringfügig Beschäftigte	1.460	1.436	1.387	1.456	1.542
Arbeitslose	447	445	427	411	431

Abbildung 41: Arbeitsmarktzahlen 2012-2016

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

## FLÄCHEN FÜR GEWERBE UND INDUSTRIE

In Bad Münstereifel befinden sich zwei Gewerbe- und Industriegebiete. Die Gebiete liegen in der nördlichen Vorstadt Bad Münstereifel (Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Iversheim) und in Wald (Gewerbegebiet Wald). In Arloff-Kirspenich befinden sich darüber hinaus zwei große Gewerbebetriebe. Aktuell sind in der Stadt Flächenreserven verfügbar.

In den umliegenden Ortsteilen Houverath, Esch, Escherheide und Rupperath sind vereinzelt einige Gewerbe- und Handwerksbetriebe ansässig. Das Kerngewerbe konzentriert sich hingegen auf das Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Iversheim und auf die historische Stadt innerhalb des Mauerrings.

## GEWERBEGEBIET BAD MÜNSTEREIFEL/IVERSHEIM

Das Gewerbegebiet nördlich der Kernstadt ist mit einer Fläche von 20,51 ha das größte der Stadt. Schwerpunkte des Gewerbegebietes sind Handel, Handwerk, und Industrie. Die bedeutendsten Firmen sind Fa. Peter Greven GmbH & Co. KG und Fa. Auto Heinen GmbH. Die A 1 wird in 9 km Entfernung erreicht und in 13 km Entfernung liegt der Schienengüterverkehr (SGV) in Euskirchen. Das Gewerbegebiet ist über einen Bahnanschluss in Iversheim an das Schienennetz angebunden.

Das Areal hat eine Flächenauslastung von 93 %. 15,96 ha der 17,13 ha großen Netto-Fläche sind genutzt.<sup>35</sup> Das Gewerbegebiet

<sup>33</sup> vgl. Bertelsmann Stiftung\_Wegweiser Kommune

<sup>34</sup> vgl. Bundesagentur für Arbeit: Bundesagentur für Arbeit. Statistik. Stand. 2016.

<sup>35</sup> vgl. gisTRA: Gewerbeflächen-Informationssystem der Technologieregion Aachen. Exposé Gewerbegebiet. Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Iversheim. 2017

ist durch aktuelle städtebauliche Planungen in der Umstrukturierung. Große Lebensmittelversorger erweitern ihre Märkte und siedeln sich in dem größten Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt an.<sup>36</sup> Der Gewerbeleerstand des Küchenstudios, entlang der L 194 Richtung Iversheim ist das einzige nicht genutzte Grundstücke im Gebiet.

## GEWERBEGEBIET WALD

In dem 6,46 ha großen Gewerbegebiet sind überwiegend lokale Handwerksbetriebe ansässig. Das kleine Gewerbegebiet hat als Solitärstandort lediglich regionale Bedeutung. Im Gewerbegebiet in Wald sind noch Flächen verfügbar. Nach der 6. Änderung des FNP und der Erweiterung der Gewerbeflächen wurden weitere Flächen planungsrechtlich gesichert. Sechs in Privatbesitz liegende Grundstücke sind noch nicht veräußert, ein weiteres ist als Optionsfläche hinzuzuziehen und eine Gewerbefläche ist veräußert, jedoch nicht genutzt. Der freiliegende Grund und Boden entspricht einer Größe von 1,83 ha.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> vgl.: Bad Münstereifel\_www.badmuenstereifel.de

<sup>37</sup> vgl. gisTRA: Gewerbeflächen-Informationssystem der Technologieregion Aachen. Exposé Gewerbegebiet. Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Iversheim. 2017



## SWOT-Analyse | Wirtschaft

### + Stärken

- ≡ Konzentration von Gewerbe in überwiegend gut erschlossenen Lagen

### - Schwächen

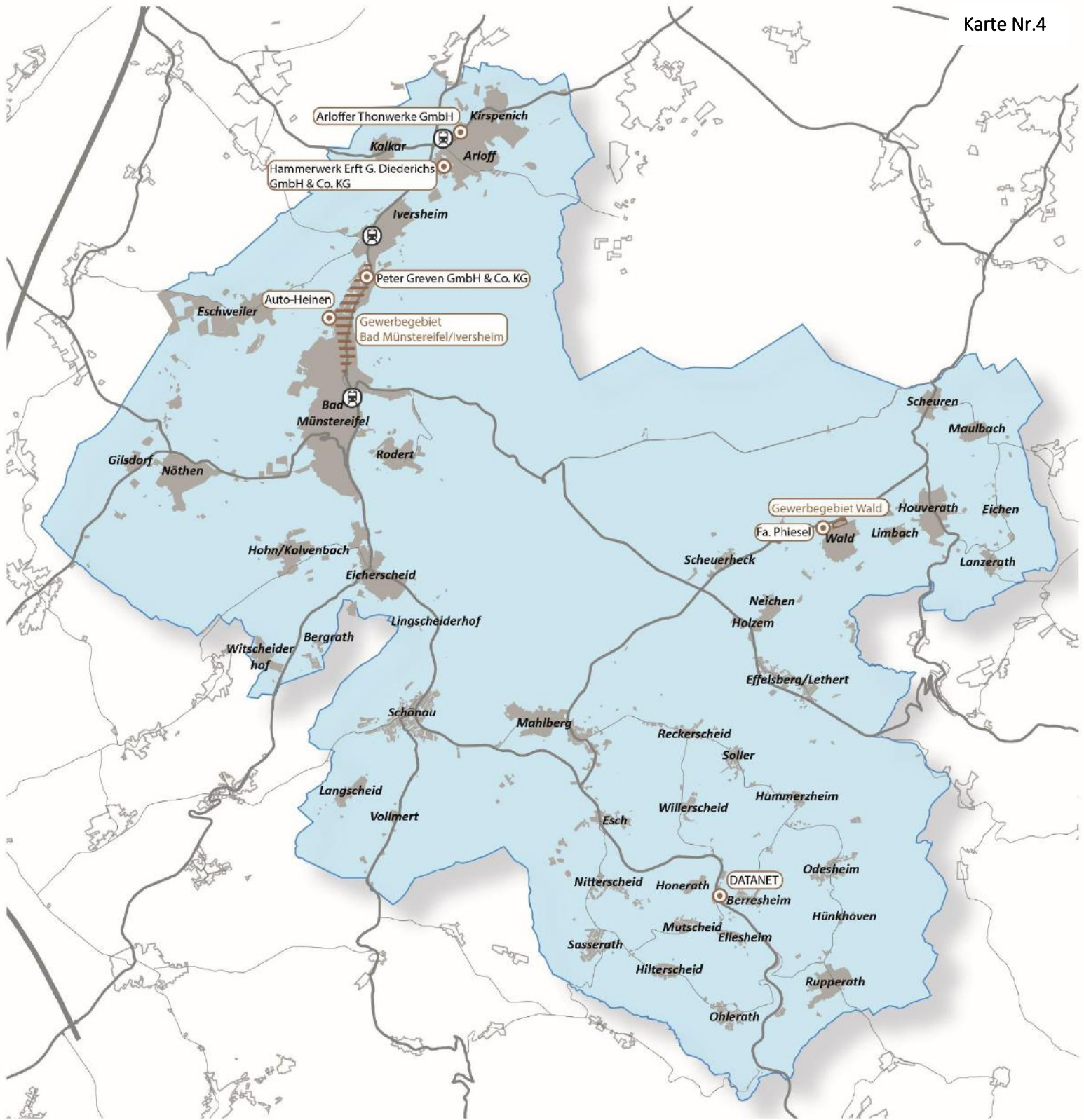
- ≡ negatives Pendlersaldo

### ↗ Chancen

- ≡ Neuansiedlungen in der nördlichen Vorstadt als Impulsgeber
- ≡ Konzentration des Gewerbes in der Kern- und Vorstadt (Gewerbecluster)

### ↘ Risiken

- ≡ zunehmender Flächenverbrauch



Wirtschaft und Arbeit

-  Gewerbegebiet
-  große Gewerbebetriebe
-  Bahnhof

Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept (INSEK/IHK) für die Stadt Bad Münstereifel

Erstellt durch:  
complan  
Kommunalberatung



Stand: 26.01.2018  
Maßstab 1:40 000 (DINA 3)



### 3.4 EINZELHANDEL UND VERSORGUNG

Bad Münstereifel ist gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2017) als Grundzentrum ausgewiesen und übernimmt demgemäß die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die rd. 18.600 Einwohner.

Im Rahmen der Erstellung des Strukturgutachtens Einzelhandels- und Zentrenkonzept fanden 2012 umfangreiche Erhebungen und Analysen zum Einzelhandel in der Stadt statt. Im Frühjahr 2016 erfolgte eine Fortschreibung als gutachterliche Stellungnahme. Anlass gaben die nachhaltigen Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft und der städtebaulichen Struktur durch die Ansiedlung eines City Outlet<sup>38</sup> in der historischen Innenstadt in 2014 sowie die aktuellen Pläne des Outlet Centers zur Verkaufsflächenerweiterung und Anpassung der Verkehrsinfrastruktur. Im Ergebnis der Neubewertung der aktuellen Handelsstruktur wurden Empfehlungen zur Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches abgeleitet sowie Bewertungen von Potenzialflächen hinsichtlich gewerblicher und verkehrsinfrastruktureller Bedarfe formuliert.

Eine Neuerfassung des Einzelhandels fand im Rahmen der Untersuchung 2016 nicht statt. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Jahr 2018 hingegen basiert auf einer aktualisierten Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe aus September 2017. Eine Aktualisierung und Fortschreibung ergibt sich aus dem neu aufgestellten Landesentwicklungsplan, der Ziele und Grundsätze festsetzt, die bei Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind. Die Daten ermöglichen eine grundlegende Einordnung der lokalen Handelsstruktur in den städtischen und regionalen Kontext.

#### EINZELHANDEL UND GASTRONOMIE

Im Stadtgebiet Bad Münstereifel gab es im Jahr 2012 insgesamt 125 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe (2017: 132) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 15.000 m<sup>2</sup> (2017: 22.100 m<sup>2</sup>). Bezogen auf die Flächenausstattung je Einwohner ergab sich ein Dichtewert von 0,8 (2017: 1,2 m<sup>2</sup>) je Einwohner. Im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt von 1,38 m<sup>2</sup> je Einwohner ein geringerer Flächenbesatz.

Während sich im Jahr 2012 die Ausstrahlung des Einzelhandels wesentlich auf Bad Münstereifel selbst beschränkte, wird u.a. durch die Besucherzahlen deutlich, dass eine Ausstrahlung in die Region und das Umfeld eingesetzt hat. Die Bundesweite Wahrnehmung



Abbildung 42: Inhabergeführter Einzelhandel in der Kernstadt

Quelle: Stadt Bad Münstereifel

<sup>38</sup> Im Weiteren als City Outlet (CO) benannt.

des CO ist unbestritten. Mit rd. 90 Prozent lag der Schwerpunkt des Verkaufsflächenbestandes deutlich in der Kernstadt.

In den anderen Stadtteilen fanden sich nur einige wenige Einzelhandelsbetriebe, meist beschränkt auf kleine Lebensmittelgeschäfte oder Ladenhandwerksbetriebe. Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen für die Stadtteile verdeutlichen die teilräumlichen Disparitäten – hohe Kaufkraftzuflüsse aus den Stadtteilen oder dem Umland in die Kernstadt und hohe Kaufkraftabflüsse aus den Stadtteilen in die Kernstadt und an Standorte außerhalb. Insgesamt zeigte die Zentralität für Bad Münstereifel 2017, dass trotz der regionalen Ausstrahlungskraft des COs, Kaufkraftabflüsse (per Saldo 12,5 Mio. €) aus der Stadt in die Region und Onlinehandel und damit einen insgesamt quantitativ schwächer aufgestellten Einzelhandel zu verzeichnen sind. Insbesondere in den mittel- und langfristigen Sortimenten orientierten sich die Einwohner Bad Münstereifels in ihrem Kaufverhalten stark auf die umliegenden Mittelzentren Euskirchen und Rheinbach sowie die Oberzentren Köln und Bonn.

Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Warengruppen sind 2017 vergleichsweise hohe Zentralitätswerte zu verzeichnen, d.h. rd. dreiviertel der Einwohner ihren Bedarf an kurzfristigen Konsumgütern in der Stadt selbst decken. Der Angebotsschwerpunkt im Lebensmitteleinzelhandel befindet sich in der nördlichen und südlichen Vorstadt mit Lebensmittel-Discountern / Verbrauchermarkt, ergänzt durch kleinteilige Strukturen im Bereich Lebensmitteleinzelhandel in der Altstadt. Aufgrund der topografischen Lage, der weitläufigen Siedlungsstruktur der Stadt und des begrenzten Kaufkraftpotenzials ist die Etablierung marktfähiger Handelsstrukturen zur flächendeckenden wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung stark eingeschränkt.

#### *Versorgung im ländlichen Raum*

Die wohnungsnaher Versorgung im ländlichen Raum ist auf Grund der niedrigen Bevölkerungsdichte und des geringen Marktpotenzials eine enorme Herausforderung. Lediglich die Siedlungsbereiche rund um Arloff/ Kirspenich/ Kalkar (rd. 2.000 EW) und der Raum Houverath (rd. 1.900 EW) bieten sich für eine Weiterentwicklung der Grundversorgung in den Ortsteilen an. Nahversorgungsstandorte mit wohnungsnaher Versorgungsfunktion sind jedoch nur zulässig, wenn:

- > die wohnungsnaher Versorgung nicht durch einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann
- > der Betrieb nach Standort, Sortiment und Größe der Gewährleistung der wohnungsnaher Versorgung im Nahbereich dient und
- > durch den geplanten Nahversorgungsbetrieb keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung)



Die Handelsstruktur stellt sich insgesamt sehr kleinteilig dar. So verfügen rd. dreiviertel aller Einzelhandelsbetriebe über eine Verkaufsfläche von unter 100 m<sup>2</sup>. Im Jahr 2017 sind fünf Betriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> als großflächig zu klassifizieren. Die Kleinteiligkeit bedingt sich insbesondere durch die historische Bausubstanz der Altstadt. Hier konzentriert sich der Handel hauptsächlich in der Orchheimer Straße, der Werther Straße und im Bereich der Marktstraße und des Marktplatzes. Entlang der Orchheimer Straße finden sich zudem viele gastronomische Betriebe. Für den Einzelhandel und die Gastronomie ergeben sich merkliche, wenn auch angebotsspezifische Umsatzpotenziale aus dem Tourismus. Die Stadt kann nach eigenen Angaben etwa eine Million Besucher im Jahr verzeichnen.

## CITY OUTLET

Die Einzelhandelsstruktur in Bad Münstereifel ist im bundesweiten Städtevergleich einzigartig durch die innerstädtische Präsenz des City Outlet (CO) geprägt. Derzeit gibt es in Deutschland 13 Factory-Outlet Center. Die Ansiedlung des City Outlet (CO) in 2014 hat die Innenstadt von Bad Münstereifel neu strukturiert und vitalisiert. Zwanzig teils ungenutzte Bestandsgewerbeimmobilien in der Altstadt wurden denkmalgerecht saniert und mit Einzelhandelsgeschäften besetzt. Das City Outlet erstreckt sich im historischen Stadtkern vom Orchheimer Tor bis zum Werther Tor entlang der 800 Meter langen Fußgängerzone. Zusätzlich wurde auf dem Areal des ehemaligen Handwerkerhofes am Orchheimer Tor ein Neubau mit mehreren Mieteinheiten (rd. 3.500 m<sup>2</sup>) errichtet. Insgesamt sind gegenwärtig über 40 Marken in rd. 35 Geschäftseinheiten in das CO integriert. Der Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt Bad Münstereifels umfasst aktuell 92 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 12.420 m<sup>2</sup> und einem Umsatzvolumen von rd. 62 Mio. €. Mit einer Verkaufsfläche von knapp 8.000 m<sup>2</sup>, verteilt auf 35 Betriebe, wird der Großteil der Fläche den CO Läden zugeordnet.<sup>39</sup> Hauptsortimente sind mit rd. 80 % Bekleidung und Schuhe.

Outlet Center emanzipieren sich von den ersten Ausprägungen dieser Vertriebsform und grenzen sich mittlerweile bewusst vom Fabrikverkauf (Factory-Outlet) ab. Das bedeutet, dass sich die Vermarktung nicht allein auf das CO als Shoppingdestination bezieht, sondern vielmehr das Center im Kontext der Stadt und Region als einkaufstouristische Destination vermarktet wird. Entgegen einer Ansiedlung auf der „Grünen Wiese“ setzte das CO in Bad Münstereifel



Abbildung 43: Eröffnung City Outlet  
Quelle: Stadt Bad Münstereifel

<sup>39</sup> BBE Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Münstereifel – Fortschreibung Januar 2018

hierbei auf gewichtigen Standortfaktoren auf – attraktives Ambiente der historischen Altstadt, beliebtes Ausflugsziel für Tagesgäste und damit eine bestehende Grundfrequenz am Standort.

Die Erweiterung des Angebotes in der Warengruppe Bekleidung / Wäsche durch das CO lässt einen deutlichen Impuls in der Umsatz-Kaufkraft-Relation erwarten und damit einen Rückgewinn eines wesentlichen Teils der bisher abgeflossenen Kaufkraft in diesem Sortimentsbereich.

Nach Angaben der Betreiber konnten 2017 Besucherzahlen von rd. 2,5 Mio.<sup>40</sup> erreicht werden. Diese Kundenfrequenzen werden erreicht durch eine überregionale Vermarktungsstrategie. Von der Standortwerbung und dem Anstieg der Besucherzahlen durch das CO können auch der bestehende Einzelhandel, Dienstleister sowie freizeit- und kulturorientierte Anbieter profitieren und neue Absatzpotenziale erschließen.

Mit der Ansiedlung des CO verbinden sich, gemäß den Standortanforderungen dieser Betriebsform, weitreichende Veränderungen in der städtischen Handelslandschaft (Wettbewerbsverschärfung) und der städtebaulichen und verkehrlichen Infrastruktur (Erweiterung und Auslastung von Parkierungsflächen, Veränderungen in Verkehrswegeführungen usw.). Die Gegenüberstellung ausgewählter städtischer Handelszahlen zeigt, dass der kleinstädtische Einzelhandel durch die Ansiedlung des COs deutliche Veränderungen erfahren hat. Rd. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den Warengruppen Bekleidung / Wäsche und Schuhe / Lederwaren standen plötzlich rd. 8.000 m<sup>2</sup> neuer Verkaufsfläche in den Warengruppen gegenüber.

Einzelhandelsbestand 2012 vor CO-Ansiedlung	↔ Veränderung ↔	Einzelhandelsbestand (2014) nach CO-Ansiedlung
rd. 100 Geschäfte	+ rd. 40 Geschäfte	rd. 140 Geschäfte
rd. 13.300 m <sup>2</sup> VKF [ davon rd. 1.300 m <sup>2</sup> Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren ]	+ rd. 10.000 m <sup>2</sup> VKF gesamt [ davon + rd. 8.000 m <sup>2</sup> in den Warengruppen Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren ]	rd. 23.300 m <sup>2</sup> VKF [ davon rd. 9.300 m <sup>2</sup> Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren ]

Trotz bestehender Synergieeffekte aus der Nachbarschaft tradierter Einzelhandelsstrukturen und dem CO profitieren nicht alle gleich von den hohen Besucherzahlen. Je nach Sortimentsgestaltung ergeben sich für einige Fachhändler Umsatzerhöhungen und

<sup>40</sup> Das CO als besondere Betriebsform des Einzelhandels greift, aufgrund eines anders zu wertenden Kaufverhaltens, auf ein deutlich größeres Einzugsgebiet zu (0,26 Mio. Einw. in 30 Min. Fahrdistanz, 4,4 Mio. Einw. in 60 Min., 13,6 Mio. Einw. in 90 Min. Fahrzeit).

für andere neue lokale Konkurrenzsituationen, die ggf. mit Umsatzeinbußen einhergehen.

Die hohen Besucherzahlen stellen auch die städtischen Verkehrsinfrastrukturen vor große Herausforderungen. Die Kunden des CO nutzen meist den PKW, selten die Angebote des ÖPNV, was deutlich höhere Verkehrsströme induziert und zusätzliche Stellplatzflächen und entlastende Verkehrswegeföhrungen und Infrastruktur erfordert.

Angesichts der dargestellten Sondersituation in Bad Münstereifel – kleinstädtische Stadt- und Versorgungsstrukturen gegen das City Outlet als Handelsformat mit besonderen Standortanforderungen sollten Verkaufsflächenerweiterungen sowie städtebauliche und infrastrukturelle Anpassungen im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und multifunktionalen Nutzungsentwicklung im Gleichklang mit städtischen Strategieplanungen geprüft werden.

## WETTBEWERBSFÄHIGKEIT

Mit der CO-Ansiedlung hat sich das Einzugsgebiet der Stadt Bad Münstereifel schlagartig neu definiert. Durch die Dominanz des CO im Kontext der gesamtstädtischen Handelslandschaft ergeben sich für das CO als auch für die ansässigen Einzelhandelsbetriebe, handelsnahen Dienstleister und Gastronomien neue Wettbewerbs- und Konkurrenzsituationen.

Erst im Juli 2016 eröffnete im ca. 110 km entfernten Montabaur in Rheinland-Pfalz ein Outlet Center mit 14.000 m<sup>2</sup>. Es werden 1,5 bis 2 Millionen Besucher erwartet. Zudem konkurriert das CO Bad Münstereifel mit dem deutlich größeren Designer-Outlet im niederländischen Roermond (über 200 Designermarken auf rd. 46.000 m<sup>2</sup>, rd. 130 km entfernt). Es gehört zu den drei erfolgreichsten Centern in Europa.

Der deutsche Markt ist noch nicht so gesättigt wie in anderen Ländern, so ergeben sich trotz der Wettbewerbslage noch keine Geschäftsgefährdungen. Dennoch zeigen sich für das Roermond Center in den Niederlanden – mit nur zwei Schließtagen im Jahr – Wettbewerbsvorteile.

Im Vergleich mit anderen FOCs in Europa sind die Standortanforderungen für das CO in Bad Münstereifel nicht vollends gegeben – kein direkter Autobahnanschluss, kein zusammenhängendes Ensemble, nicht unmittelbar als CO wahrnehmbar und einsehbar. Als besondere Standortvorteile aufgrund der innerstädtischen Lage erweisen sich demgegenüber bestehende Kundenfrequenzen, das Ambiente der mittelalterlichen Stadt sowie die Integration in bestehende Strukturen.

Das CO Bad Münstereifel positioniert sich innerhalb der skizzierten Konkurrenzsituation und stellt aktuell Anfragen an die Stadt bzgl. einer Erweiterung der Verkaufsflächen. Speziell in der südlichen Vorstadt bestehen Expansionsbedarfe (u.a. Neubau eines Gewerbeobjektes „Alte Zimmerei“). Das CO hat sich seit der Eröffnung 2014 als wichtiger Magnet und Frequenzbringer im Stadtzentrum etabliert, zur Aufwertung des Stadtbildes wesentlich beigetragen und für eine deutliche Belebung gesorgt. Die Realisierung des CO hat die (Alt)Stadt nachhaltig verändert, viele Grundstücke wurden an den Investor veräußert, Parkflächen neu geschaffen, das Handelsformat in die vorhandenen städtebaulichen und verkehrlichen Strukturen integriert.



## SWOT-Analyse | Einzelhandel und Versorgung

### + Stärken

- ≡ vielfältige Einzelhandelslandschaft in der Kernstadt
- ≡ gutes Image und hoher Bekanntheitsgrad der Stadt

### - Schwächen

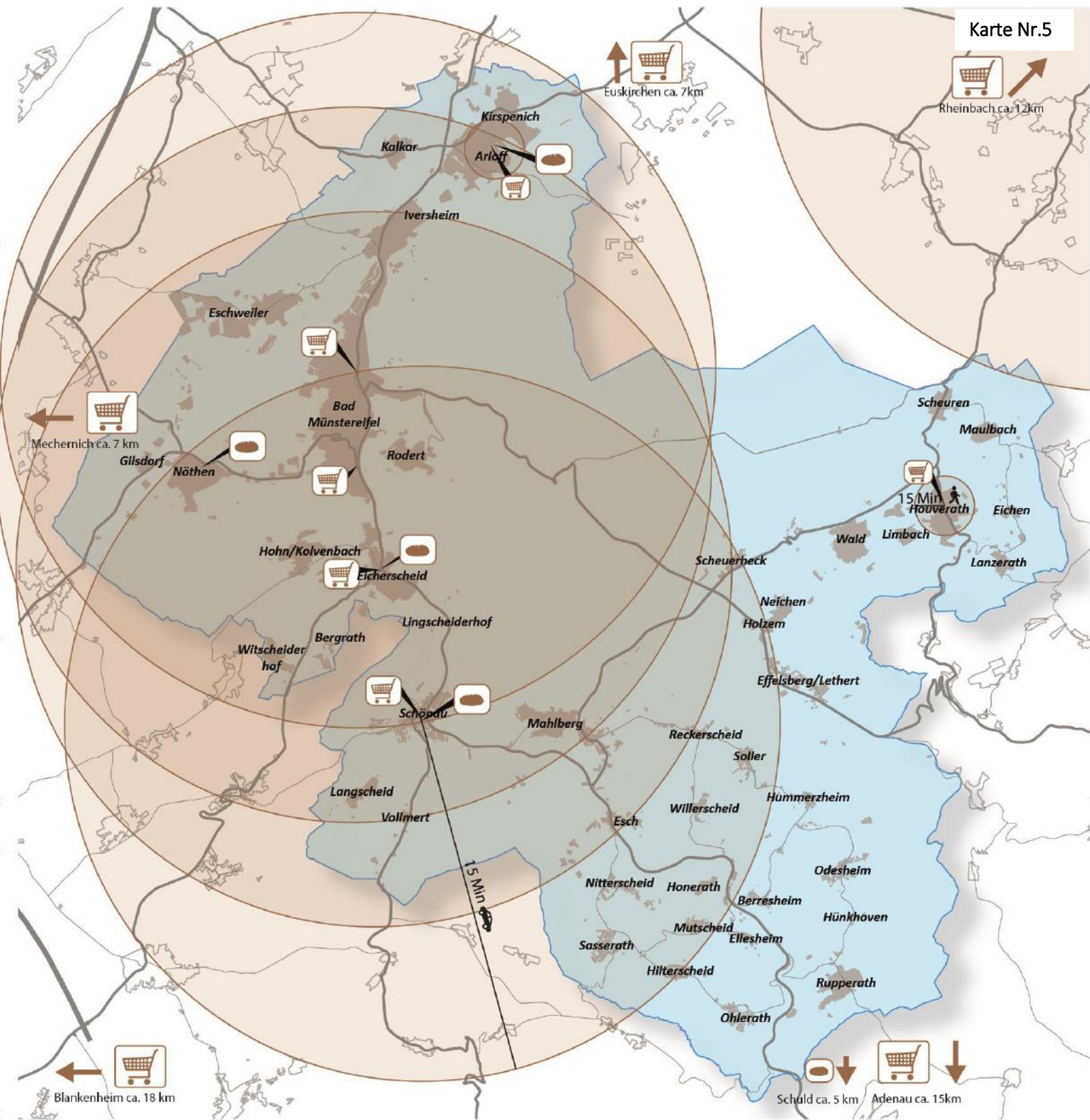
- ≡ unzureichende Versorgungslage in den Ortsteilen
- ≡ fehlende Angebote des täglichen Bedarfs im historischen Stadtkern für Bewohner der Stadt

### ↗ Chancen

- ≡ Vermarktung und Profilierung als Einkaufsstadt in Kombination mit Kurwesen und Naherholung

### ↘ Risiken

- ≡ Ausrichtung der Sortimente auf Besucher
- ≡ altersbedingte und unternehmerische Schließungen alteingesessener Geschäftseinheiten
- ≡ Schwindende Identität durch hohe Anzahl an Tagesgästen



## Handel und Versorgung

-  Nahversorger
-  Bäckerei
-  Radius von 15 Min. Entfernung

Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept (INSEK/IHK) für die Stadt Bad Münsterneifel

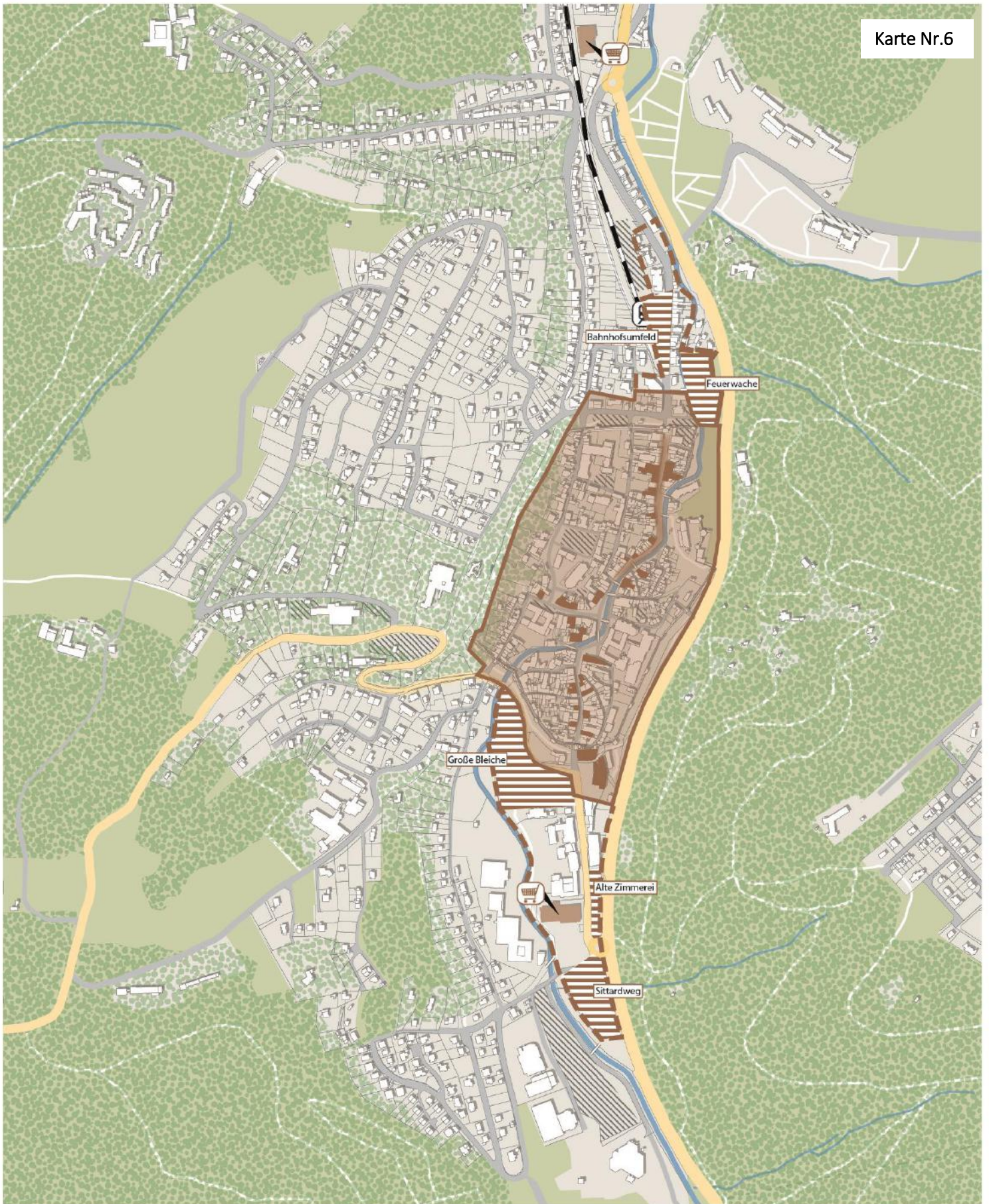
Erstellt durch:  
complan  
Kommunalberatung



Stand: 26.01.2018  
Maßstab 1:40 000 (DINA 3)







Handel / Versorgung

- Zentraler Versorgungsbereich
- CO Geschäfte
- Erweiterungsbereich (lt. BBE-Gutachten)
- Fußgängerzone
- Entwicklungsflächen für zentrenkompatible Nutzungen (lt. BBE-Gutachten)
- Nahversorger

Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept (ISEK/IHK) für die Stadt Bad Münstereifel

Erstellt durch:  
complan  
 Kommunalberatung



Stand: 26.01.2018  
 Maßstab: 1:4.000 (DIN A3)





## 3.5 BILDUNG, SOZIALES, KULTUR UND SPORT

### BILDUNG UND SOZIALES

Die Bildungsinfrastruktur im Bad Münstereifeler Stadtgebiet setzt sich aus insgesamt sieben Schulen - drei Grundschulen (Städtische Gemeinschaftsgrundschule Bad Münstereifel, Städtische Katholische Grundschule Arloff und der Grundschulverbund Höhegebiet mit den Standorten Houverath und Mutscheid) drei Gymnasien (Städtisches St. Michael Gymnasium und Erzbischöfliches Gymnasium St. Angela, Apostolische Schule der Legionäre Christi), einer Realschule (Städtische Realschule Bad Münstereifel) und einer Gemeinschaftshauptschule (Friedrich-Haass-Gemeinschaftshauptschule Bad Münstereifel) - zusammen.<sup>41</sup> Die Grundschulen liegen in Bad Münstereifel, Arloff, Houverath und Mutscheid, die weiterführenden Schulen sind alle in der Kernstadt verortet.

Darüber hinaus sind in der Kernstadt und in den Ortsteilen zehn Kindergärten vorhanden. Diese liegen in Bad Münstereifel (2), Kalkar, Iversheim, Nöthen, Schönau, Effelsberg, Houverath, Mutscheid und Arloff.

Komplettiert wird die Bildungsinfrastruktur durch die Fachhochschule für Rechtspflege mit rund 600 Studierenden, die ihren Sitz wie die Apostolische Schule der Legionäre Christi (Internatsgymnasium) in Bad Münstereifel hat. Darüber hinaus ist Bad Münstereifel Sitz verschiedener Fortbildungs- und Schulungseinrichtungen unterschiedlicher Träger, die teilweise bundesweit agieren, u.a. das Haus des Jugendrotkreuzes und der Berghof als Haus für Arbeitssicherheit. Zuletzt gab es in diesem Segment Schließungen von großen Häusern wie zum Beispiel die AXA Akademie.

Im Bad Münstereifeler Stadtgebiet liegen zudem verschiedene Sozial- und Bildungseinrichtungen und mobile soziale Dienste für Senioren und behinderte Menschen.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> Vgl. IT.NRW: Kommunalprofil Bad Münstereifel. 2015

<sup>42</sup> vgl.: Bad Münstereifel\_www.badmuenstereifel.de



### *Schulentwicklungsplanung Bad Münstereifel*

Der Schulentwicklungsplan 2016-2021 für die Stadt Bad Münstereifel liefert Prognosen über die Schülerzahlen in den einzelnen Grundschulen und zu den sich daraus ergebenden Konsequenzen und Handlungsbedarfen. Die Grundschulen in Bad Münstereifel, Arloff und Houverath gewinnen laut der Schulentwicklungsplanung bis zum Jahr 2027 schulpflichtige Kinder. Während im Jahr 2017 115 Schüler angemeldet sind, werden es im Jahr 2027 den Vorausberechnungen zufolge 135 Schüler sein, die sich auf die Städtische Gemeinschaftsgrundschule Bad Münstereifel, die Städtische Katholische Grundschule Arloff und den Grundschulverbund Höhegebiet aufteilen. Im Prognosezeitraum bis 2027 werden in allen Jahren die erforderlichen Mindestgrößen erreicht, so dass die Schulstandorte erhalten bleiben. Das Wachstum der Schülerzahlen ist jedoch durch den Beschulungsgewinn aus umliegenden Orte zu begründen. Sofern die Kinder von Extern zukünftig weiter nach Bad Münstereifel kommen besteht kein Anpassungsbedarf für die Schulen.

## KULTUR UND SPORT

In der südlichen Kernstadt Bad Münstereifels konzentrieren sich mehrere Sport-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, die auch als touristische Anziehungspunkte dienen. Neben den städtischen Einrichtungen Heinz-Gerlach-Halle, Mimi-Renno-Halle und eifelbad befinden sich hier ein privates Fitnessstudio (Sportwelt Schäfer), ein Tennisclub und ein Wohnmobilpark. Die anliegenden Freiflächen im nördlichen „Goldenen Tal“ vor diesen Freizeiteinrichtungen sind als großflächiger Parkplatz angelegt.

Die Heinz-Gerlach-Halle in Bad Münstereifel wird als große Mehrzweckhalle sowohl für Kultur- als auch Sportveranstaltungen genutzt. Der Betreiberverein Sport und Mehrzweckhallen e.V. betreibt die südlich der Kernstadt liegende Heinz-Gerlach-Halle, die 1994 erbaut wurde. Die Halle wird als Sporthalle durch Schulen und heimische Sportvereine genutzt. Die Halle ist zudem Heimspielstätte der Landesliga Handballer des TVE Bad Münstereifel. Die Heinz-Gerlach-Halle ist knapp über 1.000 m<sup>2</sup> groß und kann bis zu 1.100 Besucher aufnehmen. In der Mehrzweckhalle finden darüber hinaus mehrere Großveranstaltungen statt. Neben Antik- und Trödelmärkten sind besonders die kabarettistischen und musikalischen Veranstaltungen ein besonderes Highlight in Bad Münstereifel. Bekannte Künstler wie Atze Schröder, die Höhner, BAP, Mario Barth, Rüdiger Hoffmann und viele andere waren bereits in der Heinz-Gerlach-Halle.<sup>43</sup>



Abbildung 44: Heinz-Gerlach-Halle  
Quelle: complan Kommunalberatung

<sup>43</sup> vgl.: Betreiberverein Sport- und Mehrzweckhallen Bad Münstereifel e.V., [www.heinz-gerlach-halle.de](http://www.heinz-gerlach-halle.de)

Die ehemalige Konviktkapelle wurde bis in die 1990er Jahre vom Erzbistum Köln als Internatskapelle genutzt. Mit Ankauf durch die Stadt Bad Münstereifel wurde die Räumlichkeit als Schullaula für die neu errichtete städtische Realschule und die dahin umgezogene Hauptschule eingerichtet. Der hallenartige Raum verfügt über ein fast sakrales Ambiente und kann als potentieller Veranstaltungsraum, zumal nah am historischen Stadtkern gelegen, bewertet werden. Jedoch schränken vor allem die akustischen Defizite des Raumes eine konsequente Nutzung als Veranstaltungsraum ein. Darüber hinaus ist die Konviktkapelle nicht barrierefrei zugänglich und aktuell nur defizitär ausgeleuchtet. Eine Ertüchtigung zum Veranstaltungssaal würde der Bad Münstereifeler Kunst- und Kulturszene einen wertvollen und repräsentativen Spielort geben.



Abbildung 45: eifelbad  
Quelle: complan Kommunalberatung

Das Eifelbad ist eine weitere Freizeiteinrichtung mit regionaler Ausstrahlungskraft, die durch Bad-, Kurs- oder Eventangebote vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und sportlichen Betätigung bietet.<sup>44</sup> Die Stadt plant zudem den klassischen finnischen Saunabereich zu modernisieren und zu erneuern und Kneipp-Anwendungen zu ermöglichen.<sup>45</sup>

Das Kulturhaus „theater 1“, das seit 2007 tätig ist, offeriert den Bürgern zahlreiche Veranstaltungen wie Lesungen, Konzerte, Figurentheater und vieles mehr.<sup>46</sup>

Die Werner-Biermann-Stadtbücherei Bad Münstereifel bietet 16.000 Medien verschiedenster Art und organisiert Ausstellungen, Aktionen und Veranstaltungen. Am Werther Tor gelegen ist die Stadtbücherei ein wichtiger kultureller Ort.

Neben diesen Institutionen prägt eine Vielzahl weiterer Vereine und Verbände das Zivilleben in Bad Münstereifel:

Dorfgemeinschaften, Löschgruppen, Chöre, Gesangsvereine, Freundeskreise, Fördervereine, Heimatvereine, Junggesellenvereine, Karnevalsvereine, Musikvereine, Imkervereine, Schützenbruderschaften, Theatergruppen, Sozialverbände und zahlreiche Sportvereine und viele mehr.

Weiterhin werden regelmäßig besondere Veranstaltungen und Feste in der Kernstadt und ihren Ortsteile durchgeführt, so z.B. der Eifeler Kräutertag, Schützenfest, Antikmarkt, Michaels- und Martinsmarkt und der Weihnachtsmarkt mit Lichterfest.

<sup>44</sup> vgl.: Stadt Bad Münstereifel\_eifelbad

<sup>45</sup> vgl.: Stadt Bad Münstereifel: Staatliche Anerkennung Bad Münstereifels als Kneipp-Heilbad. Schreiben an die Bezirksregierung. 03.2017

<sup>46</sup> vgl.: s\_theater.1\_www.theater.1.de

Im Bad Münstereifeler Stadtgebiet gibt es zehn städtische Sport- und Mehrzweckhallen. Diese liegen in Bad Münstereifel (5), Mutscheid (2), Mahlberg, Arloff und Houverath. Diese sportlichen Infrastruktureinrichtungen werden durch Vereine und Schulen genutzt, einige auch für Veranstaltungen. Weiter befinden sich in Bad Münstereifel insgesamt neun Sportplätze, die durch Vereine genutzt werden. Die Sportplätze liegen in der Kernstadt (2), Nöthen, Iversheim, Arloff, Effelsberg, Houverath, Hardtbrücke und Schönau. Der Sportplatz mit Leichtathletikanlage in der Kernstadt und der Sportplatz in Arloff weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf und haben im Gegensatz zu den anderen Sportplätzen einen geringeren Auslastungsgrad. Aber auch die übrigen Plätze wurden seit über 20 Jahren nicht erneuert und sind entsprechend in einem sanierungsbedürftigen Zustand.<sup>47</sup>

Abbildung 46: Sanierungswürdiger Sportplatz  
Quelle: Stadt Bad Münstereifel



## SWOT-Analyse | Bildung, Soziales, Kultur, Sport

### + Stärken

- ≡ aktive Zivilgesellschaft und reges Vereinsleben
- ≡ gute Bildungs- und Betreuungsinfrastuktur
- ≡ Konzentration von Sport-, Freizeit- und Kulturangeboten im Goldenen Tal
- ≡ Heinz-Gerlach-Mehrzweckhalle und eifelbad als überregional bedeutsame Freizeitorte

### - Schwächen

- ≡ Mangel an kleineren bis mittleren Veranstaltungsräumen
- ≡ Sanierungsbedarf bei Sportplätzen
- ≡ Fehlende stadträumliche Verbindung der Freizeitkomplexe im Goldenen Tal

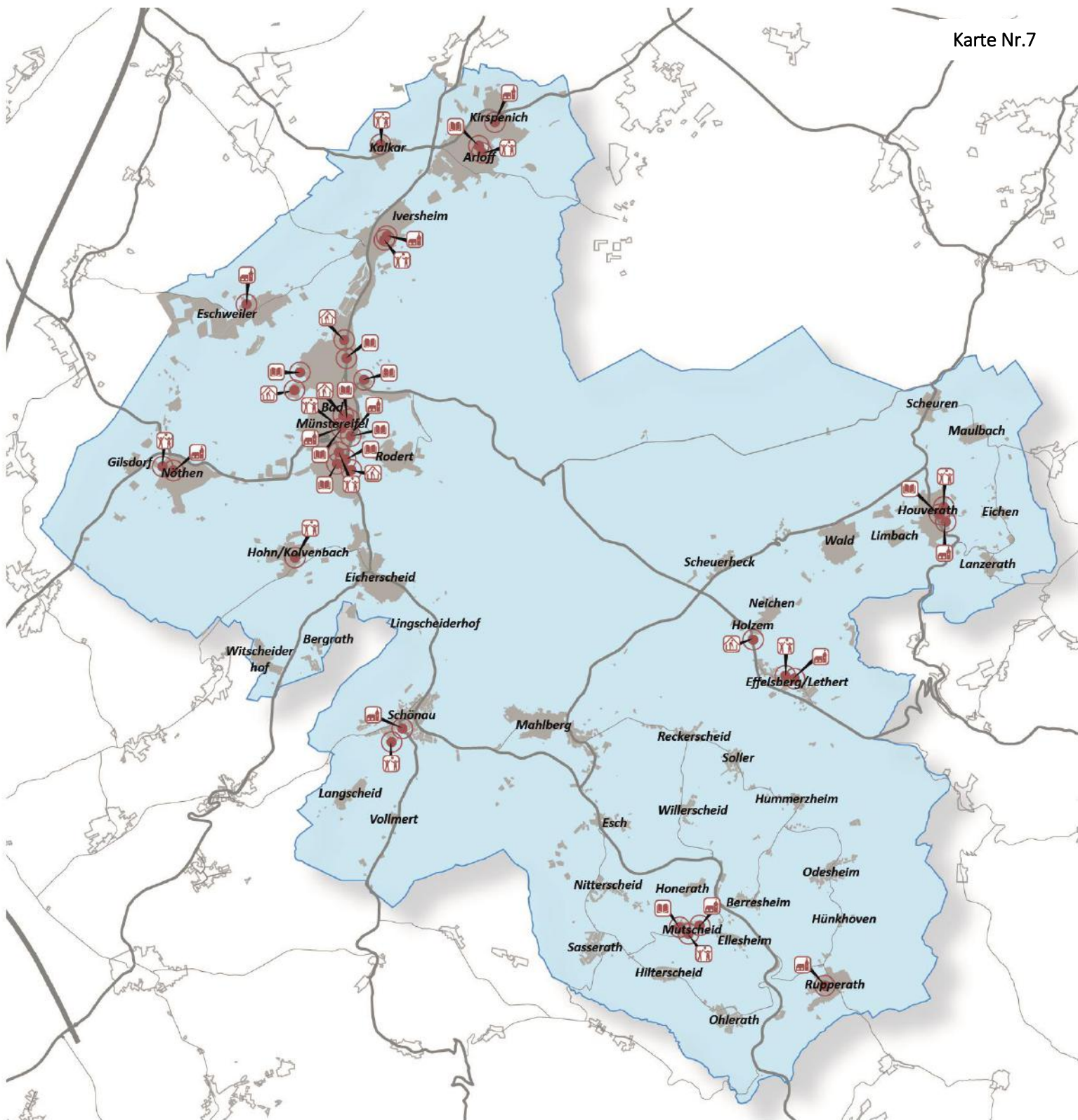
### ↗ Chancen

- ≡ Potenzial der Bürgerschaft nutzen, um näher als Stadt zusammenzuwachsen und das Zugehörigkeitsgefühl untereinander zu stärken
- ≡ kulturelle Aktivitäten im historischen Ortskern

### ↘ Risiken

- ≡ fehlende Angebote für junge Bewohner (u.a. Kino, Treffpunkte, Spielflächen)

<sup>47</sup> vgl. Stadt Bad Münstereifel: Sporteinrichtungen 2016



Öffentliche Infrastruktur: soziale Einrichtungen

-  Bildungseinrichtungen
-  Kirchengemeinde
-  Kindertagesstätte

Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept (INSEK/IHK) für die Stadt Bad Münstererifel

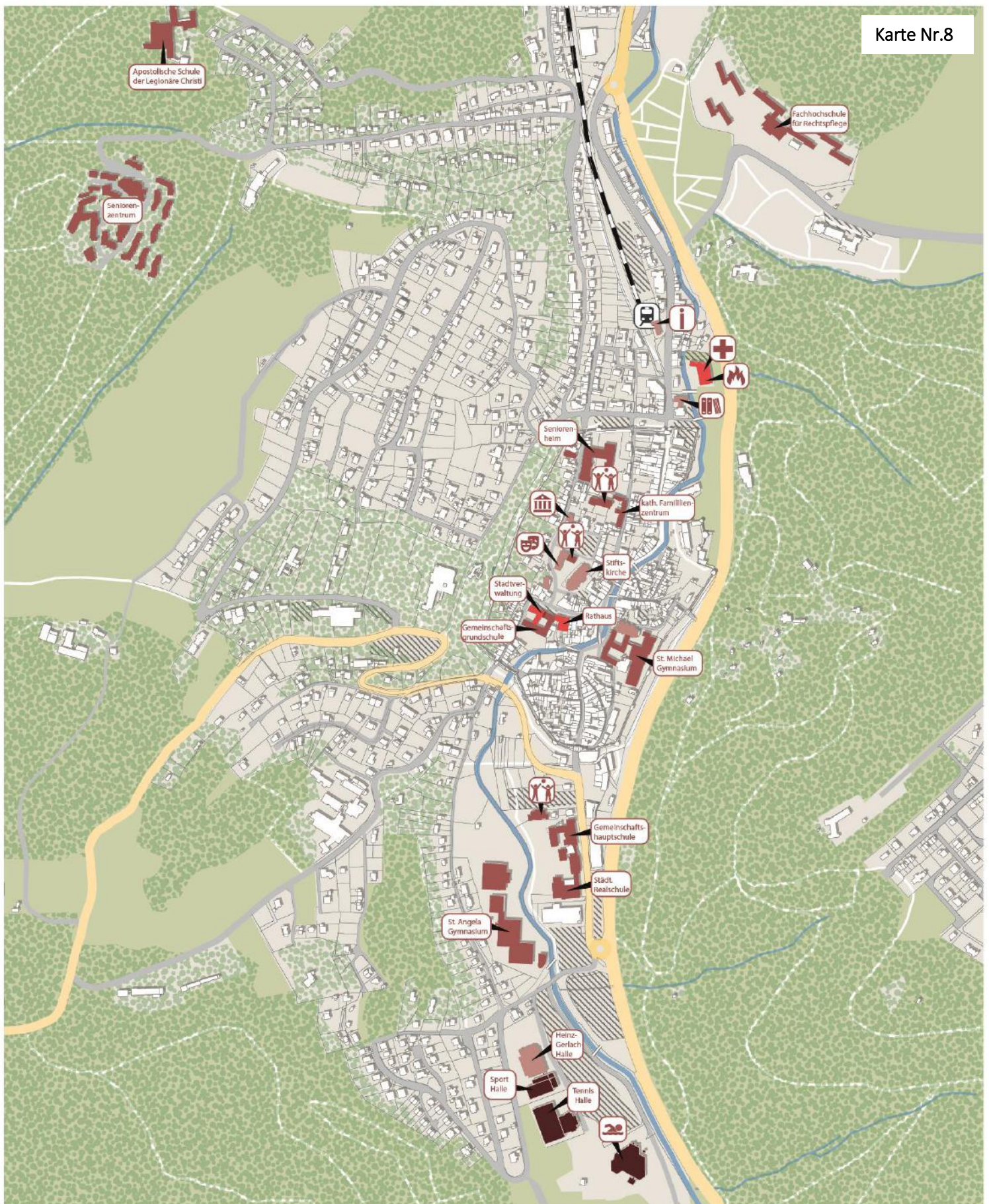
Erstellt durch:  
complan  
Kommunalberatung



Stand: 26.01.2018  
Maßstab 1:40 000 (DINA 3)







Öffentliche Infrastruktur: Einrichtungen

- Bildung/Betreuung
- Kultur
- Verwaltung/Feuerwehr
- Sport

- Kita/OGS
- Feuerwehr
- Bücherei
- Heimatmuseum

- Theater
- Eifelbad
- Rettungswache
- Touristen Information



Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept (ISEK/IHK) für die Stadt Bad Münstereifel

Erstellt durch:  
**complan**  
 Kommunalberatung



Stand: 26.01.2018  
 Maßstab: 1:4.000 (DIN A3)





### 3.6 TOURISMUS, ERHOLUNG UND GESUNDHEIT

Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich das Fremdenverkehrssegment im damaligen Münstereifel. Initialzündung für die Entwicklung zum Urlaubsort war die Einrichtung eines Tanzsaales auf der Burg Münstereifel, der Ausflügler und Sommerfrischler aus den Großstädten anzog. Die Stadt wurde saniert und schrittweise hergerichtet. 1890 wurde die Stadt an das Eisenbahnnetz angeschlossen, was die Entwicklung zum Ausflugsziel beförderte. 1926 wurde Münstereifel zum Kneippkurort, erhielt 1967 den Titel „Bad“ und wurde 1974 als „Kneipp-Heilbad“ staatlich anerkannt.

Bad Münstereifel ist nach wie vor Ausflugs- und Erholungsort, insbesondere für die Bewohner der Ballungsräume Köln, Bonn, Düsseldorf und des Ruhrgebiets. Bad Münstereifel liegt im Münstereifeler Wald, der geprägt ist von ausgedehnten Buchenwäldern, aber auch über Eichen- und Fichtenbestände verfügt. Bad Münstereifel wird von der Erft durchflossen. Die landschaftlichen Vorzüge der Region sind vor allem für Aktivreisende – Wanderer, Radfahrer – von Interesse. Durch die Eröffnung des City Outlet sind es seit 2014 auch Einkaufstouristen, die Bad Münstereifel besuchen.

#### KURWESEN UND GASTGEWERBE

Das Kurwesen war bis in die 1980er Jahre hinein ein wichtiger Branchenweig der Stadt. Seitdem hat sich die Branche stark gewandelt: von einem Anbietermarkt mit Kassenfinanzierung wandelt sich der Kurmarkt hin zu einem nachfrageorientierten Selbstzahlersegment. Damit einher, gehen strukturelle Veränderungen, die in Bad Münstereifel heute deutlich ablesbar sind.

Großflächige und stadtbildprägende Objekte wie das „Parkhotel Schleidtal“ (90 Betten) und das „Golf-Hotel Breuer“ (54 Betten) stehen leer und weisen ebenso wie der Kurpark Schleid und der Kurgarten Wallgraben einen deutlichen Sanierungsbedarf auf. Weitere in Betrieb stehende Kurhäuser und -heime sind das „Hotel Kurhaus Uhlenberg“, das „Kurhaus Hotel“ und das „Hotel garni Hochthürmer Blick“. Waren es 2005 noch 34 hauptgewerbliche Beherbergungsbetriebe in Bad Münstereifel, konnten im Gastgeberverzeichnis 2016 nur noch 24 gezählt werden. Die 24 Beherbergungsbetriebe verfügen über eine Gesamtkapazität von 829 Betten. Der Auslastungsgrad der Betten liegt bei 34 %. Zu den Gründen der Aufgabe von Hotelstandorten zählen u.a. der geringe Auslastungsgrad, hohe Investitionskosten, die bei großen unzeitgemäßen Häusern anfallen sowie fehlende Nachfolger für die Übernahme von Stand-

orten. Die Beherbergungs- und Kurbetriebe sind zum Teil sanierungs- und modernisierungsbedürftig und entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen. Auch die innerstädtischen Grünzüge wie der Kurgarten mit den Kneipp-Anlagen, der Schleidpark sowie der Wallgraben sind in die Jahre gekommen.

Dennoch kann Bad Münstereifel nach wie vor in Relation zur Einwohnerzahl eine sehr hohe Anzahl an Gästeankünften verzeichnen. Dies ist auf die Bedeutung Bad Münstereifels als Kurstadt zurückzuführen. Innerhalb des Zeitraums zwischen 2005-2015 gab es eine deutliche Steigerung der Gästeankünfte von rd. 40.000 auf fast 50.000 gezählte Gäste.

Dem bundesweiten Trend folgend ist zugleich die Anzahl der Übernachtungen gesunken. Die Dauer der Aufenthalte in der Eifelstadt ist im Vergleich zu den vergangenen Jahren zurückgegangen. Im Jahr 2005 lag die durchschnittliche Aufenthaltsdauer noch bei 2,8 Tagen, heute liegt sie bei 2,1 Tagen.

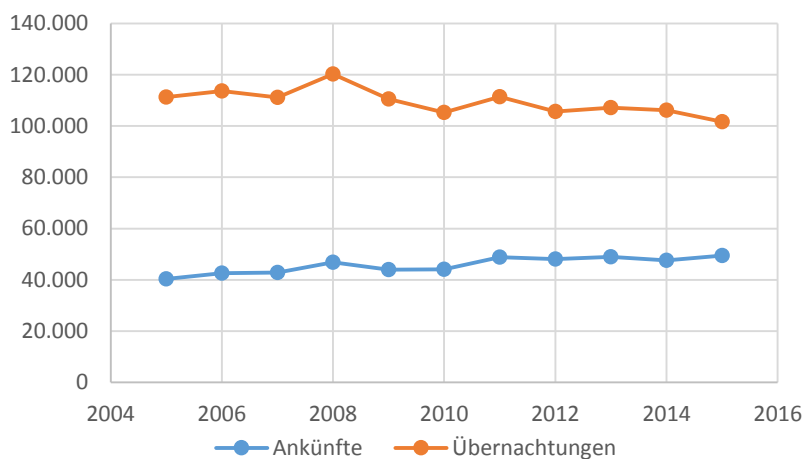


Abbildung 47: Gästeankünfte und Übernachtungen

Quelle: IT.NRW (Stand: 2016).  
(eigene Darstellung)

#### BEDEUTUNG DES KNEIPP-HEILBADES

Seit 1974 ist Bad Münstereifel staatlich anerkanntes Kneipp-Heilbad. Seitdem ist Bad Münstereifel ein Kur- und Erholungsort, der sich durch die Kneipp-Medizin auszeichnet. Um die Prädikatsstufe „Heilbad“ im Stadtnamen tragen zu dürfen, müssen einige Voraussetzungen nach dem Kurortegesetz NRW erfüllt werden.

Nach dem Kurortegesetz NRW sind in Bad Münstereifel erhebliche Defizite und Nachholbedarfe bezüglich des Kneipp-Heilbad Status auszumachen.

Unter anderem liegen in den folgenden Themenbereichen nach aktuellem Stand Defizite vor:

- ≡ die Erschließung des Kurggebietes durch Wegenetze
- ≡ Vorhaltung einer insgesamt erholungsgerechten Infrastruktur
- ≡ eine zentrale Auskunft- und Vermittlungsstelle
- ≡ räumlich angemessene Grünflächen mit Ruhebereichen
- ≡ Angebote zu gesundheitsfördernden und sportlichen Aktivitäten (alle §3 Kurortegesetz)
- ≡ leistungsfähige Einrichtungen zur Anwendung wissenschaftlich anerkannter hydrotherapeutischer Heilverfahren
- ≡ die Sicherstellung der Voraussetzungen für die Vermittlung des Prinzips der fünf Heilfaktoren
- ≡ Fachpersonal zur indikationsbezogenen Gesundheitsberatung (alle §5 Kurortegesetz)

## TOURISMUS ALS REGIONALE AUFGABE

Die kreisweit agierende Nordeifel Tourismus GmbH vermarktet die Erlebnisregion Nordeifel. Seit dem 01.06.2017 ist Bad Münstereifel Mitglied in der Nordeifel Tourismus GmbH. Zusammen mit Dahlem, Nettersheim und Blankenheim entwickelt die Stadt im Projekt „Eifel Vital 2.0.“ Angebote in den Bereichen der Gesundheit, des Wellness und Coaching. Rund 140 Kooperationspartner aus der Gesundheits- und Tourismuswirtschaft engagieren sich für die interkommunale Idee. Die Lehren Sebastian Kneipps werden in diesem Zusammenhang zeitgemäß interpretiert und in konkreten Projekten umgesetzt.<sup>48</sup>

In den Jahren 2016-2019 wird die Tourismus GmbH mit dem Projekt „Wanderwelt der Zukunft – Eifelspuren und Eifelschleifen“ das Wanderwegenetz in der Region grundlegend überarbeiten, um ein nachhaltiges Wegemanagement zu entwickeln. Neben einer Reduzierung und gleichzeitigen Qualifizierung der Wanderwege ist es das erklärte Ziel der Nordeifel Tourismus GmbH, die Wanderrouten unter touristischen Gesichtspunkten aufzuwerten. Dazu sollen 15-20 thematische Qualitäts-Rundwanderwege entstehen, die über Schleifen an die überörtlichen Fernwanderwege angeschlossen werden. Damit der Tourismus in der Eifel und somit auch in Bad Münstereifel an Attraktivität und Bekanntheit gewinnt ist eine um-

---

<sup>48</sup> vgl.: Eifelgemeinde Nettersheim\_www.nettersheim.de



fangreiche Vermarktung und regionale Produktentwicklung geplant. Die Eifelregion soll als Kurzreiseziel gestärkt und etabliert werden.<sup>49</sup>

## TOURISTISCHE SEHENSWÜRDIGKEITEN

Das Kneipp-Heilbad Bad Münstereifel ist in Verbindung mit der historischen Altstadt touristischer Magnet der Stadt. Einige der touristischen Sehenswürdigkeiten, die durch die Tourist-Info im Bad Münstereifeler Bahnhof vermarktet werden, sind im Folgenden aufgeführt:

### ≡ **Stadumwehrung**

Während des 13. und 14. Jahrhunderts wurden die Burg Münstereifel, die Stadttore und Stadtmauer und 18 Wehrtürme errichtet. Der 1,6 km lange Mauerring umschließt die mittelalterliche Stadt. Die Stadumwehrung ist vollständig restauriert worden und auf einer Länge von 220 m begehbar. Auf dem oberhalb des Heisterbacher Tores liegenden Stadtturms, der höchste Punkt der Befestigungsanlage, ergibt sich ein beeindruckender Blick auf die Stadt und Umgebung.

### ≡ **Burg**

Die Burg Bad Münstereifels wurde während des 13. Jahrhunderts erbaut. Im Jahr 1689 wurde diese von französischen Truppen in Brand gesetzt. Seit 1984 ist die Burg in privatem Besitz und verfügt aktuell über ein Burgrestaurant und einige Luxuswohnungen.

### ≡ **Zwentiboldbrunnen**

Der Zwentiboldbrunnen liegt am Münstereifeler Markt. Auf dem Brunnen thront eine Statue des Lothringer Königs Zwentibold, der unter anderem Bad Münstereifel zu seinem Reich zählte.

### ≡ **Stiftskirche**

Im 12./13. Jahrhundert wurde die dreischiffige, querschifflose Pfeilerbasilika erbaut und ersetzte die 830 erbaute Klosterkapelle. Die in der Krypta der Kirche befindlichen Gebeine der Schutzpatrone und das einzigartige Kirchenbauwerk aus jener Epoche sind besonders.



Abbildung 48: Stadumwehrung  
Quelle: complan Kommunalberatung

---

<sup>49</sup> vgl. Nordeifel Tourismus GmbH: „Wanderwelt der Zukunft – Eifelspuren & Eifelschleifen“. 2016



Abbildung 49: Werther Tor

Quelle: complan Kommunalberatung



Abbildung 50: Jesuitenkirche

Quelle: complan Kommunalberatung

### ≡ Romanisches Haus

Das Romanische Haus beherbergt das Hürten Museum. Das historische, denkmalgeschützte Haus in der Kernstadt wurde 1167 erbaut. Im Hürten Museum werden neben überregionalen und zeitgenössischen Ausstellungen auch heimatliche Objekte gezeigt. 1960 wurde das Haus vor einem Abriss bewahrt und durch das Rheinische Amt für Denkmalpflege restauriert.<sup>50</sup> Neben dem Hürten Museum liegt innerhalb der Stadtmauern das Apotheken-Museum, das Materialien aus dem 19. und 20. Jahrhundert zeigt. (vgl. Kap. 2.4)

### ≡ Werther Tor, Johannistor, Orchheimer Tor, Heisterbacher Tor

Der Kernstadtbereich wird durch die Stadtmauer und die vier historischen Stadttore umschlossen. Die Tore liegen im Norden, Osten, Süden und Westen der Altstadt. Heute befinden sich im Werther Tor eine Dauerausstellung des Ortsarbeitskreises Bad Münstereifel des Kreisverbandes für Natur- und Umweltschutz und im Johannistor der Vereinsraum des Eifelvereins Bad Münstereifel.

### ≡ Windeckhaus

In den Jahren 1644 bis 1664 wurde das Windeckhaus, eines der größten Fachwerkhäuser in der Orchheimer Straße erbaut. Das Schnitzwerk, die besondere Holznutzung und zwei Hängestubenerker zieren das Fachwerkhaus.

### ≡ Jesuitenkirche

Die zwischen 1659-1668 errichtete Jesuitenkirche liegt neben dem denkmalgeschützten St. Michael Gymnasium am Markt. Die Kirche ist einschiffig mit einem hölzernem Netzgewölbe und stützenlosen Emporen.

### ≡ St. Michael Gymnasium

Das St. Michael Gymnasium ist ab 1659 erbaut und im Jahr 1727 fertiggestellt worden. Die am Markt gelegene ehemalige Jesuitenschule besitzt mit der alten Jesuitenbibliothek rund 2.000 Bände und historische Bücher. (vgl. Kap. 2.4)

### ≡ Ehemaliges Karmelitenkloster

Neben dem Rathaus an der Marktstraße liegt das ehemalige Karmelitenkloster. Um 1660 etwa wurde das Kloster durch den Karmelitenorden aus Düsseldorf erbaut. Ein Teil der Stadtverwal-

<sup>50</sup> vgl.: Verein der Freunde und Förderer des Hürten-Museum e.V., [www.huertenmuseum.de](http://www.huertenmuseum.de)

tung und eine Grundschule befinden sich heute in diesem Gebäudekomplex. Ein Denkmal des „Heiligen Doktors von Moskau“, Dr. Friedrich-Joseph, befindet sich im Innenhof des Gebäudes.

≡ **Rathaus** (vgl. Kap. 2.4)

≡ **Brauhaus**

Die alte, historische Kunst des Bierbrauens ist im Brauhaus auf dem Markt erlebbar. Das Münstereifeler Bier wird in Handarbeit vor Ort gebraut.

≡ **Senfmühle**

Im Felsenkeller der Münstereifeler Burg liegt die Senfmühle. Mit Bad Münstereifeler Burgbrot besteht die Möglichkeit an einer Senfprobe teilzunehmen. Die Produktion in Handarbeit des Senfs kann in der Senfmühle bestaunt werden.

≡ **Robert-A.-Esser-Handwebmuseum**

Das Handwebmuseum in Rupperath ist regional bekannt. Die Handwebgemeinschaft fertigt in den Museumsräumen nach alter Kunst zahlreiche Handwebereien.

Im Museum ist ein Querschnitt durch viele Jahrtausende Handweberei zu entdecken. Neben dem Handwebmuseum und der Handwebwerkstatt bietet eine Ausstellung weitere Einblicke in die Fertigungskunst der Handweberei.



Abbildung 51: Handwebmuseum  
Quelle: Stadt Bad Münstereifel

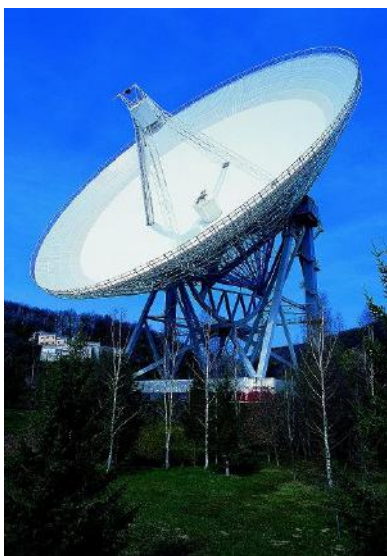


Abbildung 52: Radioteleskop und Astropeiler

Quelle: Stadt Bad Münstereifel

### ≡ Radioteleskop Effelsberg

Der größte Besuchermagnet ist das Radioteleskop in Effelsberg. Das vollbewegliche Radioteleskop wurde 1972 erbaut und ist noch heute mit einem Durchmesser von 100 m eines der modernsten der Welt und das leistungsfähigste in Europa. In direkter Nähe zum Radioteleskop geben Vorträge für Reisende weitere Einblicke über das Radioteleskop.<sup>51</sup>

### ≡ Astropeiler Stockert

Ein weiteres Radioteleskop ist der Astropeiler Stockert. Dieser war der erste frei bewegliche in Deutschland. Der denkmalgeschützte Astropeiler ist in den 1950er Jahren erbaut worden. Bis in die 1990er Jahre wurde das Radioteleskop aktiv genutzt, seitdem wird er von Funkamateuren betrieben. Während der Öffnungszeiten können Besucher sich zu modernen Steuerungs- und Empfangssystemen und historischer Technik informieren.<sup>52</sup>

### ≡ Römischer Tempelbezirk ("Heidentempel")

Der ganzjährig zu besichtigende „Heidentempel“ stammt aus dem 1.-4. Jahrhundert nach Christus. Zwischen Bad Münstereifel-Nöthen und Pesch in der Nähe eines Wanderparkplatzes gelegen, sind gut erhaltene Überreste des römischen Tempelbezirks zu begutachten.

### ≡ Römische Kalkbrennerei

Die römische Kalkbrennerei liegt rund 4 km nördlich des Stadtkerns im Ortsteil Iversheim. Die Produktionsstätte, zwischen 225 bis 270 nach Christus errichtet, besteht aus einer Ofenbatterie von sechs Brennöfen. Unterschiedliche römische Legionen nutzten und betrieben die Kalkbrennerei.

### ≡ Kapelle auf dem Michelsberg

In der Nähe von Mahlberg liegt der Michelsberg, der mit 588 m die größte Erhebung im Stadtgebiet ist. Der Blick reicht bis zur Vulkan- und Kalkeifel. Der Michelsberg ermöglicht einen „Eifel-Blick“ über einen Großteil des Stadtgebietes. Um 1500 wurde der Michelsberg durch den Bau der Michelskapelle zu einer Wallfahrtsstätte.<sup>53</sup>

Neben diesen exemplarisch ausgewählten Sehenswürdigkeiten bietet Bad Münstereifel noch weitere touristische Besonderheiten. Die Pfarrkirche in Mutscheid und Alte Pfarrkirche in Houverath, „Decke Tönnies“, Ziehbrunnen in Nöthen und zahlreiche Wander- und Radwege um nur einige zu nennen.

<sup>51</sup> vgl.: Max-Planck-Institut\_ [www.mpifr-bonn.mpg.de](http://www.mpifr-bonn.mpg.de)

<sup>52</sup> vgl.: Astropeiler Stockert e.V.\_[www.astropeiler.de](http://www.astropeiler.de)

<sup>53</sup> vgl.: Naturpark Nordeifel e.V.\_[www.eifel-blicke.de](http://www.eifel-blicke.de)



## WANDERWEGE

Die durch das Bad Münstereifeler Stadtgebiet führenden zahlreichen Wander- und Reitwege sind für die Stadt und den Tourismus von besonderer Bedeutung. Die Wanderwege gliedern sich in folgendes Wanderwegenetz:

- ≡ Fern- und Weitwanderwege
  - > Teile des Europäischen Fernwanderweges E8, Wege der Jakobspilger
- ≡ Hauptwanderwege (HWW)
  - > Erft-Lieser-Mosel-Weg, Krönungsweg, Ahr-Venn-Weg
- ≡ Regionalwanderwege (RWW)
  - > Jugendherbergs-Verbindungsweg
- ≡ Örtliche Wanderwege
  - > Wandern ohne Gepäck<sup>54</sup>

Im Bad Münstereifeler Wald, durch den einige der beschriebenen Wanderwege verlaufen, liegen rund 200 km gekennzeichnete Routen.

Ein weiterer Wanderweg in Bad Münstereifel ist der Kräuterpfad, der bereits vor Kneipp in der Stadt touristisch genutzt wurde. Eine Therapie des Pfarrer Kneipp, aufbauend auf die Heilkräfte des Wassers, der Kräuter, Ernährung, Bewegung und Lebensführung. Über den Qualitätswanderweg Kräuterpfad ist die Eifelstadt mit der Nachbargemeinde Nettersheim verbunden, von der aus der Nationalpark Eifel erreicht wird. Im Kräutergarten des Apotheken-Museums besteht die Möglichkeit tiefergehendes Wissen über die Kräuterheilkunde zu erlernen.

In den nächsten drei Jahren wird das Wanderwegenetz im Kreis Euskirchen von Grund auf überarbeitet. Mit dem Projekt „Wanderwelt der Zukunft - Eifelspuren und Eifelschleifen“ werden die Wege unter wandertouristischen Gesichtspunkten aufgewertet, um die heutige Wandergeneration mit einem attraktiven Angebot noch besser ansprechen zu können. Neben der Neukonzeption, der Ausweisung und der Beschilderung der neuen Wege sind umfangreiche Maßnahmen zur Vermarktung und zur Produktentwicklung vorgesehen.

Im Rahmen dieses Projektes wird unter anderem die Erweiterung des Eifeler Kräuterpfad als Rundwanderweg realisiert. Darüber

---

<sup>54</sup> vgl. Stadt Bad Münstereifel: Wanderkarte Nr. 7 des Eifelvereins

hinaus wird es 14 Rundwanderwege (Eifelschleifen) in Bad Münstereifel geben, die eine neue Beschilderung erhalten und 2 Rundwanderwege (Eifelspuren), die sowohl mit neuer Beschilderung als auch mit neuer Infrastruktur versehen werden und sich an den Qualitätskriterien des Eifelsteigs orientieren.

Abbildung 53: Nationalpark Eifel

Quelle: [http://www.schleiden.de/sv\\_schleiden/Tourismus/Nationalpark](http://www.schleiden.de/sv_schleiden/Tourismus/Nationalpark)



#### Exkurs Nationalpark Eifel

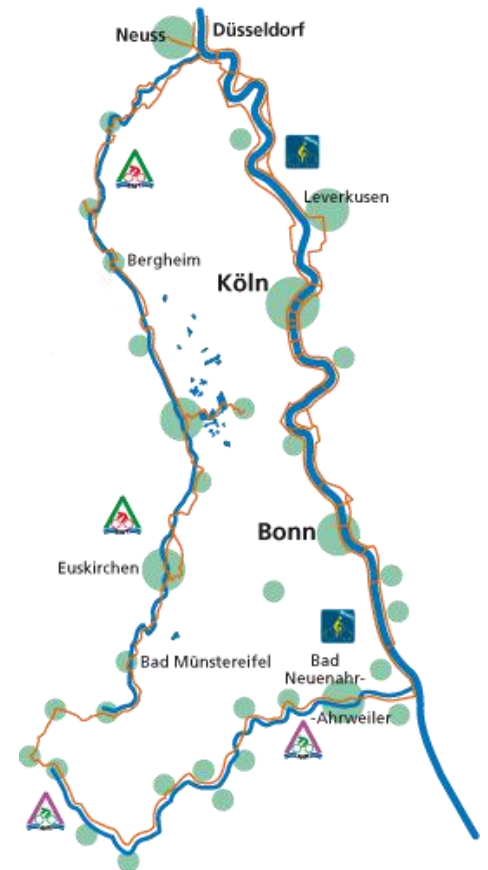
Der Nationalpark Eifel ist der erste seiner Art in Nordrhein-Westfalen. Das 110 km<sup>2</sup> große Naturschutzgebiet gilt als „Entwicklungs-Nationalpark“. Dreiviertel der gesamten Fläche müssen innerhalb 30 Jahren sich selbst überlassen werden und sind ohne externen Einfluss und Eingriff des Menschen zu gedeihen. 2034 ist der Status als „Entwicklungs-Nationalpark“ Geschichte. Mehr als 2.000 bedrohte Tier- und Pflanzenarten leben in der „Wildnis“. Der Naturraum ist einzigartig in NRW und in unmittelbarer Nähe zur Kurstadt Bad Münstereifel gelegen. Damit besteht die Möglichkeit, sich als „Tor zur Eifel“ oder „Tor zum Nationalpark“ zu etablieren und zu vermarkten.

## RADVERKEHR

In der Eifelstadt können zehn Mountainbike Routen mit insgesamt rund 300 km Länge erkundet werden. Die Touren führen an besonders stadtprägenden Naturräumen wie die Kalkkuppen, Vulkankegeln und dem Erfttal vorbei. Das Mountainbikeradwegenetz mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden bietet den Besuchern des Radtourismus vielfältige Möglichkeiten. Die Streckenführungen laufen entlang kulturhistorischer Besonderheiten durch das Stadtgebiet.<sup>55</sup> Neben den Mountainbike Routen ist der Erft-Radweg als Bestandteil der „Drei-Flüsse-Tour“ entlang der Ahr, Erft und Rhein ein bedeutender Radweg. Beginnend an der Quelle in Nettersheim bis zur Rheinmündung in Neuss verläuft der Radweg auf einer Länge von rund 110 km durch die Rheinische Bucht und entlang historisch prägender Bauwerke wie Burgen, Schlösser und Stadtbefestigungen. Gemeinsam mit dem Rhein Radweg und dem Ahr Radweg entsteht die „Drei-Flüsse-Tour“ mit einer Streckenlänge von rund 300 km.

Der bauliche Zustand der Rad- und Wanderwege sowie der Hinweisbeschilderung weisen zum Teil Erneuerungsbedarfe auf. Dies wurde bereits im Kontext der ersten Bürgerversammlung zur Initiierung des Prozesses der ISEK-Erarbeitung vielfach von Bürgern geäußert.

Abbildung 54: Drei-Flüsse-Tour  
Quelle: <http://www.drei-fluesse-tour.de>



<sup>55</sup> vgl. Stadt Bad Münstereifel: Mountainbike Touren Bad Münstereifel

## SWOT-Analyse | Tourismus, Erholung, Gesundheit

**+ Stärken**

- ≡ Kneipp-Heilbad Status mit Anziehungskraft
- ≡ touristische Sehenswürdigkeiten
- ≡ steigende Gästeankünfte
- ≡ vielfältige und abwechslungsreiche Wanderwege
- ≡ Reitwegenetz
- ≡ zahlreiche Radrouten (Spezialisierung auf Mountainbiketouren)
- ≡ Nordeifel Tourismus GmbH als starker Partner

**- Schwächen**

- ≡ sinkende Übernachtungszahlen / kürzere durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste und schwache Auslastung
- ≡ nicht mehr zeitgemäße Gästeunterkünfte und touristische Angebote
- ≡ Defizite bezüglich des Kneipp-Heilbad Status
- ≡ unzeitgemäße Vermarktung
- ≡ Erneuerungsbedarfe in innerstädtischen Parkanlagen (Kneipp-Park, Wallgraben, Schleidpark)

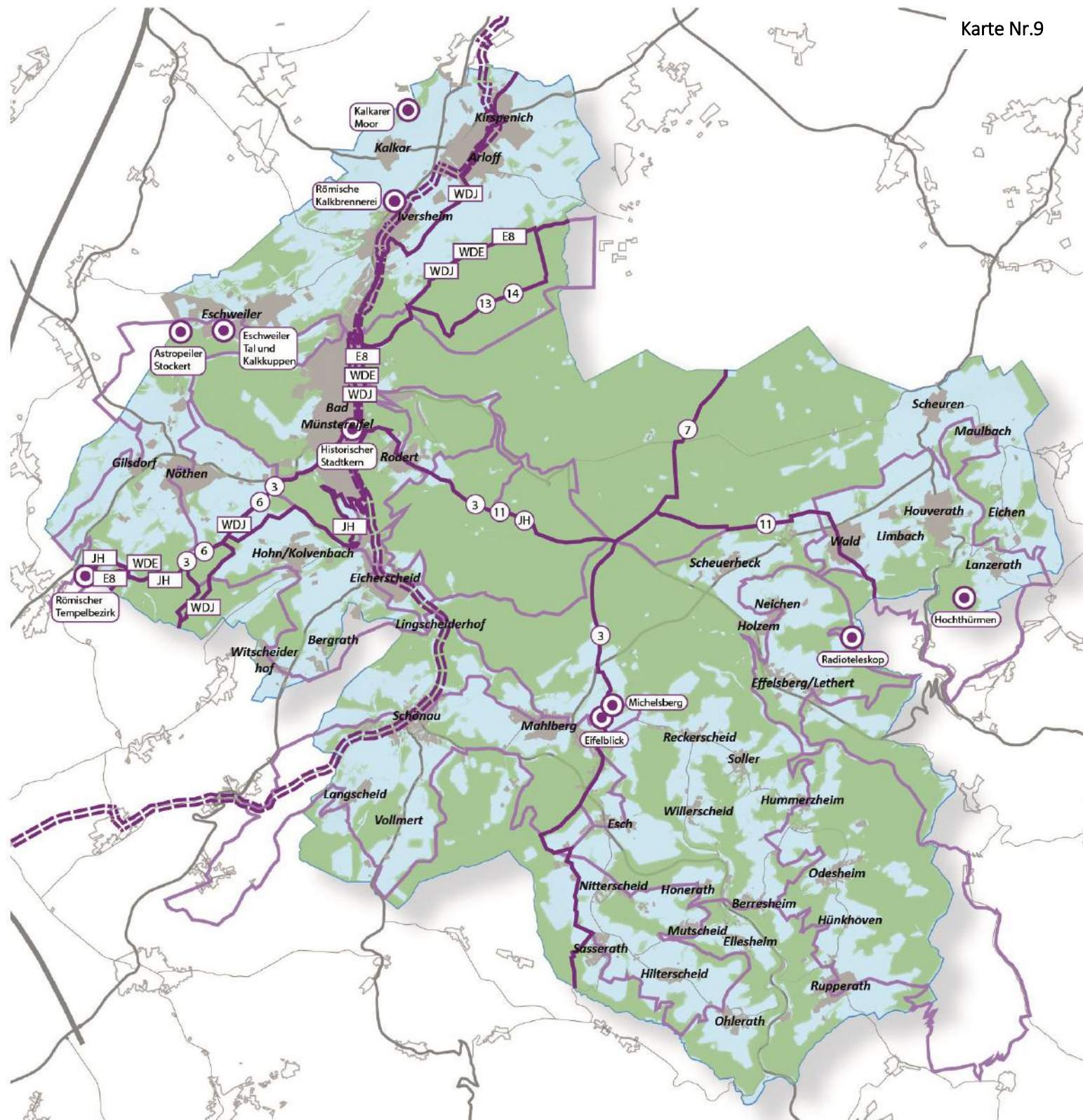
**↗ Chancen**

- ≡ Wandel zum modernen Kurort mit Tradition
- ≡ Verknüpfung des Kur- und Gesundheitswesens mit Aktiv- und Erholungstourismus sowie Einkaufs- und Erlebnisbesuchen

**↘ Risiken**

- ≡ sinkende Zahl an Beherbergungsbetrieben und Übernachtungszahlen führen zu Funktionsverlusten und zu Existenzproblemen
- ≡ Nachfolge / Generationenwechsel





Tourismus: Routen / Sehenswürdigkeiten

- Hauptwanderwege mit Beschriftung
- Mountainbike Routen
- Erftradweg „Drei-Flüsse-Tour“
- Waldfläche
- Sehenswürdigkeiten
- WDE** Wanderweg der Deutschen Einheit
- JH** Jugendherbergs-Verbindungsweg
- E8** Europäischer Fernwanderweg: Nordsee-Rhein-Main-Karpaten
- WDJ** Wege der Jakobspilger

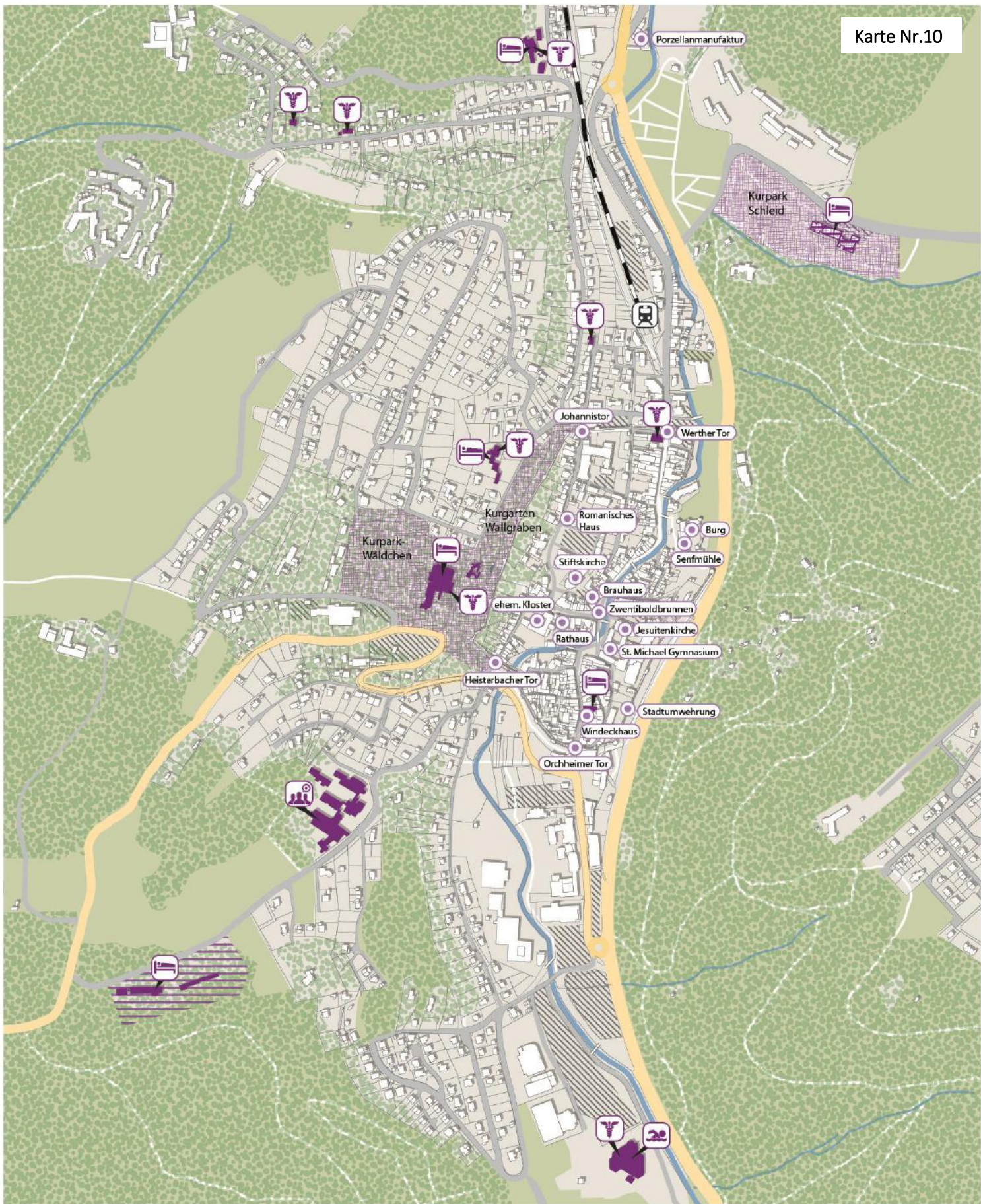
Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept (INSEK/IHK) für die Stadt Bad Münsterer Eifel

Erstellt durch:  
complan  
Kommunalberatung



Stand: 26.01.2018  
Maßstab 1:40 000 (DINA 3)





Tourismus: Kur / Gesundheit

-  Touristische Ziele
-  Leerstand
-  Kurpark
-  Bahnhof
-  Unterkünfte mit min. 30 Betten
-  Einrichtung mit Kuranwendung
-  Tagungsstätte
-  Eifelbad
-  Sehenswürdigkeiten
-  Gewässer
-  Waldfläche
-  Fuß-/Wanderwege

Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept (ISEK/IHK) für die Stadt Bad Münsterseeifel

Erstellt durch:  
complan  
Kommunalberatung



Stand: 26.01.2018  
Maßstab: 1:4.000 (DIN A3)



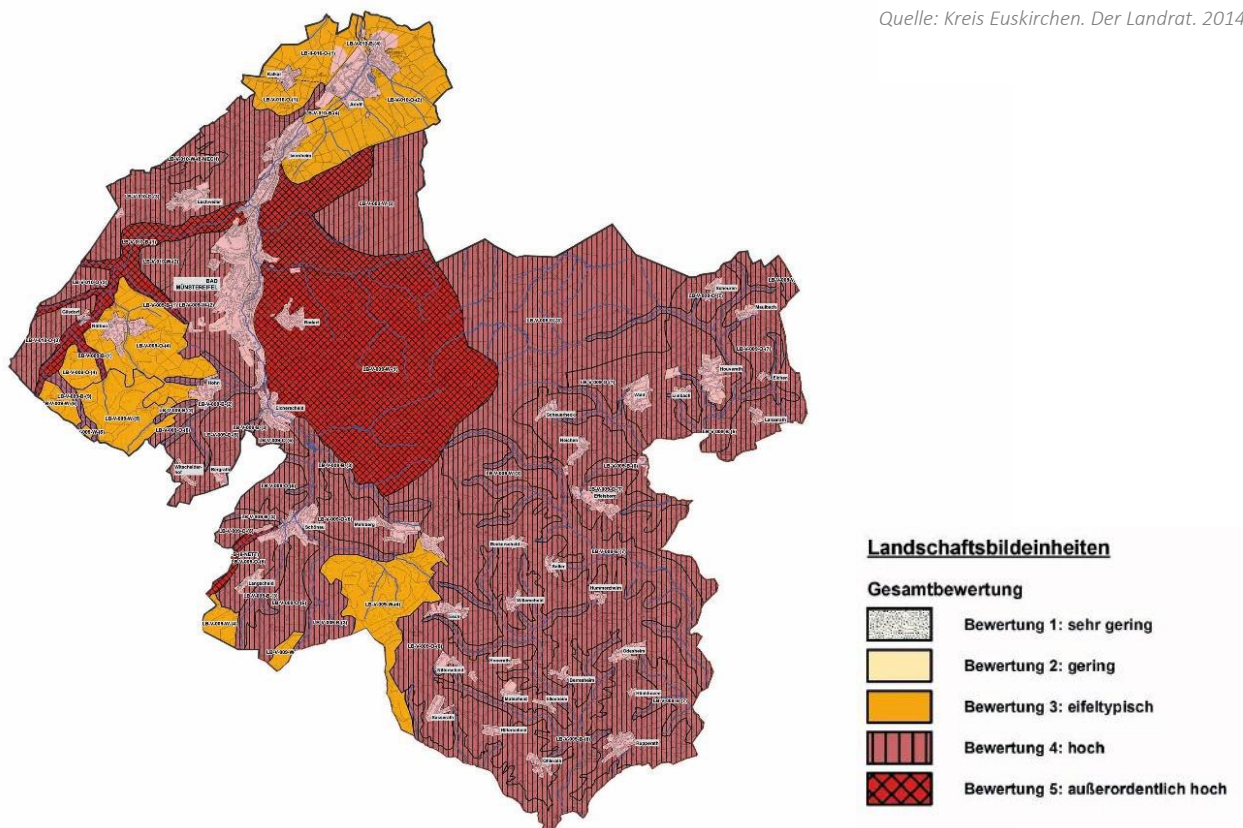


### 3.7 FREIRAUM, LANDSCHAFT UND KLIMASCHUTZ

Die Eifelstadt liegt in der artenreichen Waldlandschaft Nordeifel. Bad Münstereifel ist stark durch die naturräumlichen Begebenheiten im Stadtgebiet geprägt. Fast 60 % der Gesamtfläche ist bewaldet. Zwei bedeutende Naturräume sind der Bad Münstereifeler Wald östlich der Kernstadt und das westlich der Kernstadt liegende Waldgebiet mit der Kalkkuppenlandschaft Eschweiler Tal.<sup>56</sup>

Abbildung 55: Landschaftsbildanalyse/-bewertung. Konzept zur Bewertung der Kulturlandschaften.

Quelle: Kreis Euskirchen. Der Landrat. 2014.



Der Bad Münstereifeler Wald, mit einer Größe von 60 km<sup>2</sup>, ist eines der größten Laubwaldgebiete des Landes. Buchenwälder, Eichen- und Mischwälder sind neben Fichtenbeständen die prägenden Bestände des Waldes. Das Gebiet ist Lebensraum für Rot-, Reh- und Schwarzwild und dient als Rückzugsgebiet für z. B. Schwarzstorch, Wildkatze und Bechsteinfledermaus.

Ein Drittel der Gesamtwaldfläche im Stadtgebiet ist auf Grund der speziellen und individuellen Arten als sehr hohe Naturnähe-Stufe und FFH-Gebiet ausgewiesen.

<sup>56</sup> vgl.: Stadt Bad Münstereifel\_www.bad-muenstereifel.de

Westlich der Kernstadt liegt das Europäische Schutzgebiet *Eschweiler Tal* und angrenzende Waldflächen. Charakteristisch für dieses Gebiet sind Kalkmagerrasen mit hohem Orchideenreichtum, Wachholderhänge und Eichen-Trockenwälder mit dem größten Speierling und Elsbeeren Vorkommen Nordrhein-Westfalens.<sup>57</sup>

Östlich der Kernstadt liegt das Europäische Schutzgebiet *Bad Münstereifeler Wald* mit einem der größten Vorkommen der Bechsteinfledermaus in NRW. Großflächige Buchenwälder werden hier durch eine besonders naturnahe Waldbewirtschaftung im Rahmen eines Plenterprinzips nachhaltig genutzt.

Neben den „grünen“ Freiräumen ist die Erft ein die Stadt durchquerendes Fließgewässer. In Nord-Süd Richtung verläuft die Erft in geschwungener, organischer Form durch die Kernstadt innerhalb der historischen Mauern.<sup>58</sup>

Die artenreiche Flora und Fauna ist in der jetzigen Form und Ausprägung zu schützen. Im Integrierten Klimaschutzkonzept sind Maßnahmen formuliert, um einen nachhaltigen und effektiven Umgang mit den Naturräumen zu sichern.

---

<sup>57</sup> vgl.: Stadt Bad Münstereifel\_www.bad-muenstereifel.de

<sup>58</sup> vgl. Stadt Bad Münstereifel: Wanderkarte Nr. 7 des Eifelvereins



## SWOT-Analyse | Freiraum, Landschaft, Klimaschutz

### + Stärken

- ≡ großräumige, ausgedehnte Grün- und Freiflächen mit hoher Vielfalt an Flora und Fauna
- ≡ Europäisches FFH-Gebiet und Bad Münstereifeler Wald als Naherholungsgebiet
- ≡ Erft als innerstädtisches Fließgewässer

### - Schwächen

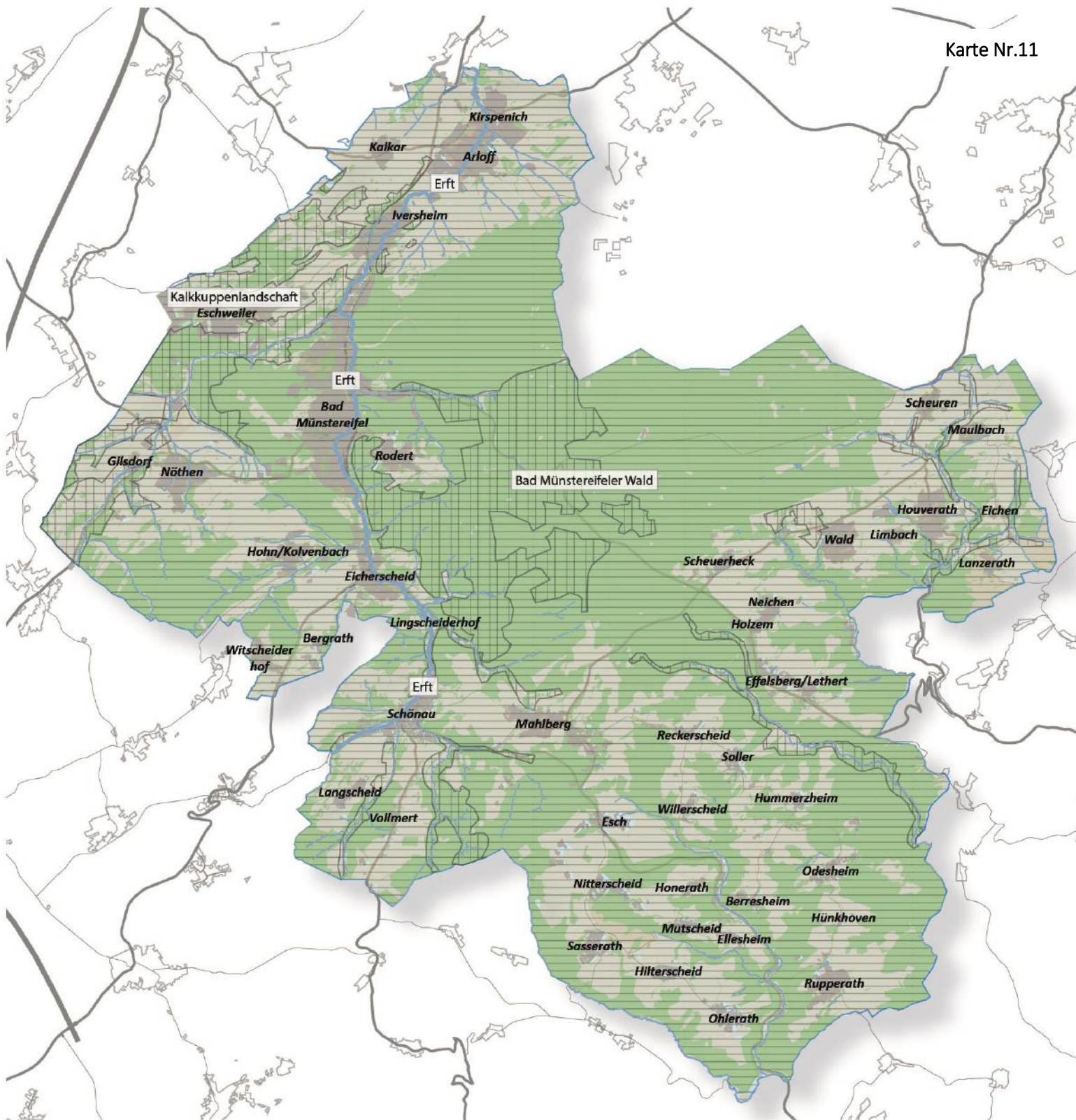
- ≡ Teilweise eingeschränkte Erlebbarkeit der Erft

### ↗ Chancen

- ≡ Schutz der Naturlandschaften
- ≡ Qualifizierung der Naturräume für nachhaltigen Erholungstourismus

### ↘ Risiken

- ≡ Flächenverbrauch u.a. für Wohn- und Gewerbenutzungen



Naturraum und Landschaft

- |  |   |
|--|---|
|  Waldfläche                     |  Gewässer          |
|  Landwirtschaftliche Nutzfläche |  Naturpark         |
|  Siedlungsfläche                |  Naturschutzgebiet |

Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept (INSEK/IHK) für die Stadt Bad Münstereifel

Erstellt durch:  
complan  
Kommunalberatung



Stand: 26.01.2018  
Maßstab 1:40 000 (DINA 3)



### 3.8 LÄNDLICHER RAUM

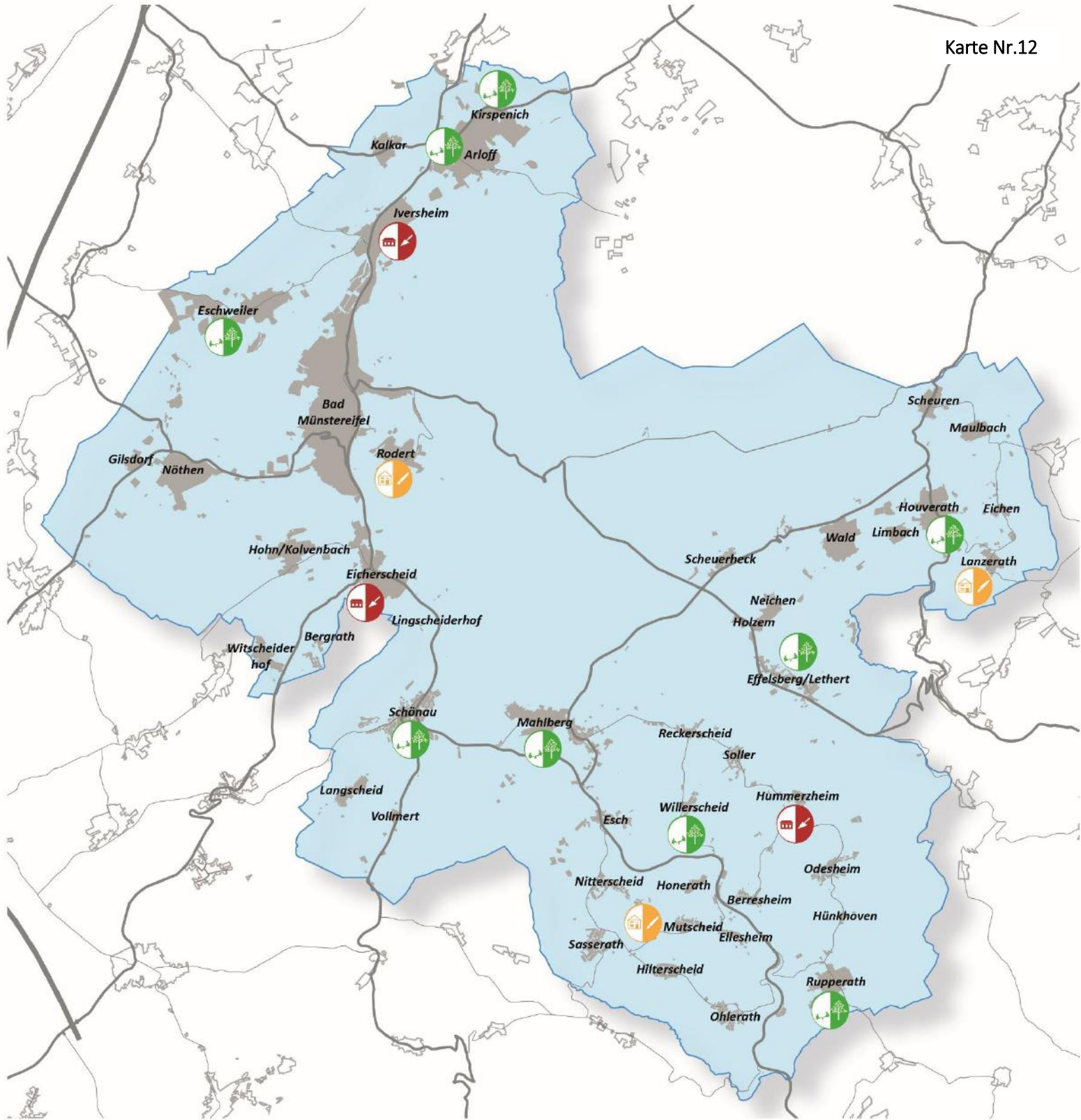
Der ländliche Raum ist in der Flächenkommune Bad Münstereifel von hoher Bedeutung. Ein aktives und reges Vereinsleben, kulturelle Veranstaltungen und gelebte Traditionen prägen die Ortsteile rund um die Kernstadt.

Grundsätzlich ist der Erhalt und die Entwicklung der Infrastruktur, eine verbesserte verkehrliche Anbindung und die Instandsetzung- und Pflege der Rad- und Wanderwege sowie der Breitbandausbau in den Ortsteilen zu sichern und zu entwickeln.




Im Rahmen der Ortsteilbefragung wurden für einige Ortsteile konkrete Handlungsbedarfe und Maßnahmen formuliert, die einer Annäherung und Umsetzung bedürfen:

- ≡ Verbesserung des zentralen Ortes und der Erft-Brücke in Arloff
- ≡ Einrichtung von Dorfgemeinschaftshäusern in Eicherscheid, Hummerzheim und Iversheim,
- ≡ Erhalt und Aufwertung der Freifläche vor der Kirche im Ortsteil Eschweiler,
- ≡ Pflege und gestalterische Aufwertung des Spielplatzes in Mahlberg
- ≡ die Verbesserung des Parkplatzes in der Ortsmitte Mutscheid
- ≡ Aufwertung der Jugendherberge, die Renovierung des Dorfgemeinschaftsraumes, der Wiederaufbau der Grillhütte und die Straßenbeleuchtung in Rodert
- ≡ Ausbau der Straßenbeleuchtung und die Schaffung eines Spielplatzes in Rupperath
- ≡ Ausbau der Sportanlagen in Schönau
- ≡ Neuerrichtung und Gestaltung eines Dorftreffpunktes und Erneuerung oder Renovierung des Wartehäuschen an der Bushaltestelle in Willerscheid
- ≡ Ortsbildverbesserungen in Lanzerath
- ≡ Sicherung der Infrastruktur und Daseinsvorsorge im Raum Houverath.
- ≡ barrierefreier Zugang zur Pfarrkirche und zum Friedhof in Kirspenich
- ≡ Qualifizierung der Zuwegung, der Beschilderung und des Parkplatzes Radioteleskop in Effelsberg





Handlungsbedarfe in den Ortsteilen

-  Qualifizierung öffentlicher Räume und Plätze
-  Sanierung / Einrichtung Dorfgemeinschaftshäuser
-  Ortsbildverbesserung

Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept (INSEK/IHK) für die Stadt Bad Münstereifel

Erstellt durch:  
complan  
Kommunalberatung



Stand: 26.01.2018  
Maßstab 1:40 000 (DINA 3)







## Gesamtbewertung

### 4.1 Qualitäten und Potentiale

Seite 103

### 4.2 Mängel und Defizite

Seite 104

### 4.3 Fazit

Seite 106



## 4 | Gesamtbewertung

### 4.1 QUALITÄTEN UND POTENZIALE

Die Stadt Bad Münstereifel besitzt sowohl in der historischen Altstadt als auch in den Ortsteilen Potenziale, die zukünftig weiter gesichert, gestärkt und gefördert werden müssen. Durch die Lagegunst Bad Münstereifels, eingebettet in einen großflächigen, vielfältigen und artenreichen Landschafts- und Naturraum und die Nähe zu Ballungszentren und Metropolen wie Köln und dem Ruhrgebiet verfügt die Stadt über gute Standortfaktoren. Über die A1 ist Bad Münstereifel gut an das regionale- und überregionale Fernstraßennetz angebunden. Mit drei Bahnhöfen und einer direkten Bahnverbindung nach Bonn ist eine schnelle Erreichbarkeit zu der nächstgelegenen Großstadt gegeben. Die Verkehrserschließung innerhalb der Stadt wird durch den TaxiBusPlus gestärkt. Die Mobilität der ländlichen Bevölkerung muss auch für die Zukunft gesichert werden. In der Kernstadt entlastet die L194 die Altstadt. Die Fußgängerbereiche im Zentrum sind verkehrsberuhigt.

Bad Münstereifel kann als Wohnstandort vergleichsweise günstige Mieten vorweisen. Der Erwerb von Eigentum ist bezahlbar. Zudem sind neue Siedlungsflächen verfügbar, bei denen das Potenzial einer städtebaulichen Nachverdichtung besteht. Eine weitere Qualitätssteigerung des Wohnstandortes Bad Münstereifel ist zudem die geplante Erweiterung des Breitbandnetzes.

Durch das City Outlet besitzt Bad Münstereifel ein Alleinstellungsmerkmal. Das im historischen Stadtkern gelegene Outlet bietet Einheimischen und zuletzt 2,4 Mio. Touristen pro Jahr ein breites Einzelhandelsangebot. Durch das gut angebundene Gewerbegebiet in der nördlichen Vorstadt, Iversheim und Arloff-Kirspenich besteht die Chance ein vorhandenes Gewerbecluster weiter zu qualifizieren und zu profilieren, das mit starken Firmen Fachkräfte in der Region sichert.

Durch die zudem hohe Dichte an Schulen bis hin zur Fachhochschule ist Bad Münstereifel ein bedeutender Bildungsstandort auch über die Stadtgrenzen hinaus. Zudem ist der Großteil der städtischen Infrastruktureinrichtungen in der Kernstadt angesiedelt. Stadtbücherei, Kulturhaus, Museen und eifelbad liegen zentral im Stadtkern. Die Heinz-Gerlach-Halle in der südlichen Vorstadt gibt ferner als Multifunktionshalle kleineren Kulturveranstaltungen wie Sportevents ein Dach. Speziell in den Ortsteilen und den dünner besiedelten Räumen herrscht ein aktives und engagiertes Vereinsle-

ben mit einer tatkräftigen Zivilgesellschaft. Ein hohes Maß ehrenamtlichen Engagements ist charakteristisch für die Ortsteile und Wohnplätze.

Der Naturraum überwiegt im Stadtgebiet und prägt im Zusammenspiel mit der starken Topografie die Eifelstadt. Die hohe Artenvielfalt an Flora und Fauna wird durch die Naturschutz und FFH-Gebiete gesichert. Hierdurch wird der Landschaftsraum als Naherholungsgebiet und der Bad Münstereifeler Wald als „grüne Lunge“ der Stadt für die Bevölkerung geschützt. Die in großer Anzahl vorhandenen Rad- und Wanderwege erschließen den Menschen in Bad Münstereifel die naturräumlichen Besonderheiten. Die Erft als innerstädtisches Gewässer verleiht dem historischen Stadtkern eine unverwechselbare Komponente, die es fortlaufend zu profilieren gilt.

Als Kneipp-Heilbad hat die Stadt gute Chancen die Themen Retreat, Gesundheit und Sport zeitgenössisch und trendadäquat zu interpretieren und strategisch zu entwickeln.

Durch die schon bestehenden Kooperationen mit der Nordeifel Tourismus GmbH und der Eifel Tourismus GmbH sind Verbindungen und Vernetzungen in der Region gegeben und zielgerichtet in der Zusammenarbeit auszubauen. Neben diesen sind interkommunale Projekte wie der Kräuterpfad bis in die Nachbargemeinde Nettersheim oder die Regionalmarke Eifel stärkende Maßnahmen zur Attraktivierung in der Region. Der neu gegründete Stadtmarketingverein ist eine wichtige Schnittstelle, um die Profilierung und Belebung der Stadt mit zu formen.

## 4.2 MÄNGEL UND DEFIZITE

Die demografische Entwicklung ist ein entscheidender Faktor, mit dem sich die Stadt in Zukunft auseinandersetzen muss. Die schrumpfende und zugleich alternde Bevölkerung wird die Eifelstadt vor enorme Aufgaben stellen. Die Herausforderungen betreffen im Speziellen die Entwicklung der Ortsteile und Wohnplätze. In den ländlichen Teilbereichen des Stadtgebietes sind auf Grund der drohenden Funktionsverluste die Handlungsfelder der Daseinsvorsorge und Mobilität zukunftsfähig zu bewältigen. Eine zukunftsgerichtete Stadtplanung muss die Kernstadt als Herz und Geist der Gesamtstadt gezielt stabilisieren und stärken, darf die ländlich geprägten Ortsteile dabei in ihren spezifischen Bedarfen nicht vernachlässigen.



In der Kernstadt weisen historische und erhaltenswerte Bausubstanz, öffentlicher Raum und Freianlagen sowie touristische Anlagen erhebliche Erneuerungsbedarfe auf. Die historische Bausubstanz im Stadtgebiet ist dauerhaft zu erhalten und zu sanieren. Stadtmauer, Stadttore und die angrenzenden Grün- und Freizeitflächen bedürfen einer substantiellen Erneuerung, funktionalen Aufwertung und kontinuierlichen Instandhaltung.

Der hohe Anteil an Bausubstanz aus den 1950er, 60er und 70er Jahren zeugt von der Blütezeit der Stadtentwicklung, ist aber heute energetisch und flächenspezifisch nicht mehr marktkonform. Zeitgemäße aber denkmalgerechte Modernisierungen sowie an aktuelle Bedarfe angepasste Wohnungszuschnitte sind in Bad Münstereifel mangelhaft. Besonders Wohnraumangebote mit kleineren Flächenzuschnitten für Singles und Senioren fehlen. Die Wohnfunktion der Kernstadt gilt es dauerhaft zu sichern.

Darüber hinaus sind Leerstände in historischen sowie stadtbildprägenden Gebäuden, insbesondere Hotels, städtebauliche Defizite. Eine Leerstandsproblematik droht zudem in den Ortsteilen der Stadt. Sanierungsbedarfe sind ferner in den Sportanlagen der Stadt zu finden.

In der Eifelstadt fehlt es an adäquaten kleineren bis mittleren Versammlungs- und Veranstaltungsstätten mit Ambiente. Die Konviktkapelle wird den Ansprüchen eines modernen Veranstaltungsraumes nicht gerecht, ist nicht barrierefrei zugänglich und weist zudem Defizite der Beschallungs- und Beleuchtungsanlage auf. Die Bandbreite und Vielfalt der soziokulturellen Träger und Vereine ist aktuell nicht zentral in der Stadt verortbar, ein zentraler Spiel-, Versammlungs- und Begegnungsort mit Identität stiftendem und anziehendem Charakter fehlt.

Sowohl in den Ortsteilen als auch in der Innenstadt sind keine hinreichenden Räumlichkeiten verfügbar. Die im Zentrum gelegene Heinz-Gerlach-Halle besitzt zwar die Kapazitäten, um größere Events oder Veranstaltungen durchzuführen, jedoch sind die räumlichen Bedingungen für diese Veranstaltungen nicht zeitgemäß.

Das Kurwesen und der Tourismus, für Bad Münstereifel in der Vergangenheit ein starker Wirtschaftszweig, besitzen nicht mehr die wirtschaftliche Kraft wie einst, da Übernachtungszahlen sinken und mit einer kürzeren durchschnittlichen Aufenthaltsdauer einhergehen. In die Jahre gekommene und teils marode Infrastruktur, Funktionsverluste, Existenzprobleme und ungesicherte Firmennachfolgen sind Symptome eines Wandels.

Neben den baulichen Sanierungsbedarfen bestehen Mängel bei den Stadteingangssituationen und den Übergängen zur Kernstadt. Die Verknüpfungen in den nördlichen und südlichen Bereichen der

Altstadt sind zu optimieren und neu zu gestalten. Vor allem eine städtebaulich-stadträumliche Neuordnung des Bahnhofsumfeldes ist dringend angezeigt, um Verkehrsflüsse zu strukturieren und zu harmonisieren.

Vor allem durch Eröffnung und Betrieb des City Outlets hat sich die Verkehrssituation – ruhend wie fließend – in der Kernstadt entscheidend verändert. Eine strategische und funktionale Neuordnung ist wesentlich für die stadträumliche Entwicklung der Stadt.

Aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur in den ländlichen Bereichen der Stadt muss im gesamten Stadtgebiet eine ausreichende ÖPNV-Erschließung für alle Ortsteile und Wohnplätze gesichert werden. Die Taktungen der Buslinien zwischen den Ortsteilen sind gering und sorgen für eine erhöhte MIV Abhängigkeit der Bevölkerung.

### 4.3 FAZIT

Bad Münstereifel weist neben zahlreichen Stärken und Qualitäten deutliche Entwicklungs- und Handlungsbedarfe auf. Die Kleinstadt in der Eifel hat durch den Landschafts- und Naturraum und ihrem historischen Stadtkern gute Voraussetzungen sich nachhaltig positiv zu entwickeln. Um die entscheidende Herausforderung der Zukunft, den demografischen Wandel, zu meistern, sind strategische Weichenstellungen, vor allem aber aktives Handeln von Nöten.

Die Stärkung der Kernstadt, das aktive Handeln in den Schlüsselthemen der gesamtstädtischen Entwicklung sind wesentliche Voraussetzungen, Bad Münstereifel zukunftsfähig zu machen. Daseinsvorsorge und Funktionserhalt in der Stadt sind zentrale Aufgaben. Die Kernstadt übernimmt dabei wesentliche Aufgaben der grundzentralen Versorgung der Bevölkerung und wird auch in Zukunft Funktionen für den ländlichen Raum mittragen. Der ländliche Raum ist zu stärken und als Entwicklungsschwerpunkt zu fördern.

Neben den Stärken und Schwächen ist in Bad Münstereifel das bürgerschaftliche Engagement positiv hervorzuheben. Dieses wird durch die hohen Beteiligungen in der ISEK Erstellung sowie den Vereinen in der Kernstadt und den Ortsteilen dokumentiert.

## Gesamt-SWOT

### + Stärken

- ≡ historischer Stadtkern mit sich stabilisierendem Einzelhandel
- ≡ funktionierender Mix aus Wohnen und Einzelhandel
- ≡ zentrale Infrastrukturen und Funktionen in der Kernstadt
- ≡ städtischer Landschaftsraum mit Sport- und Erholungsangeboten
- ≡ gut angebundene Gewerbeangebote im Norden der Stadt

### - Schwächen

- ≡ Kurfunktion im Abwärtstrend
- ≡ hohe Sanierungsbedarfe und Leerstände
- ≡ unzureichende Versorgungslage in den Ortsteilen
- ≡ weite räumliche Streuung der Ortsteile

### ↗ Chancen

- ≡ „Bad“-Status neu beleben und Gesundheitsangebote stärken
- ≡ Gewerbeband entwickeln
- ≡ Vernetzung von Angeboten und Anbietern
- ≡ Naturpark und Eifeltourismus

### ↘ Risiken

- ≡ Verlust des „Wir-Gefühl“ in der Gesamtstadt
- ≡ fehlende Dialogangebote mit der Stadtgesellschaft
- ≡ fehlende Investitionsbereitschaft und -motivation
- ≡ fehlende Positionierung der Stadt Bad Münstereifel als Marke







# Leitbild und Entwicklungsziele

5. Leitbild und Entwicklungsziele

Seite

111



## 5 | Leitbild und Entwicklungsziele

Aus den identifizierten Stärken und Schwächen sowie den Chancen und Risiken wurde das Leitbild für die Stadt Bad Münstereifel entwickelt. Die thematischen und räumlichen Handlungsfelder präzisieren das strategische Entwicklungsleitbild und formulieren Ziele für die zukünftige Stadtentwicklung in der Eifelstadt.

Das Entwicklungsleitbild für die Stadt Bad Münstereifel lautet:

### **BAD MÜNSTEREIFEL 2030:**

**WANDEL SELBSTBEWUSST GESTALTEN. QUALITÄTEN STÄRKEN.  
NATURNAH. AUTHENTISCH. LEBENDIG.**

Nach einer Phase der Stagnation setzt sich die Stadt Bad Münstereifel konkrete und ehrgeizige Ziele. Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept ist ein Kulturwandel eingeleitet, der Stadtentwicklung, Stadtmarketing und Verwaltungshandeln umfasst. Die Stadtentwicklungsstrategie wird damit zur Grundlage einer Neuausrichtung. Städtische Entwicklungsmaßnahmen werden integriert und fachübergreifend geplant und umgesetzt. Die Positionierung und Vermarktung der Stadt wird gestärkt und ganzheitlich umgesetzt. Die Verwaltung versteht sich als Dienstleister und fördert durch Transparenz und Kommunikation die Interaktion mit den Bürgern.

Vorhandene Qualitäten bilden dabei den verbindenden Orientierungsrahmen. Die Stadt ist stolz auf Anmut von Stadtbild und Naturlandschaft, unterstützt die Entwicklung gesundheitsfördernder Branchen, das langfristige Prosperieren des City Outlets, fordert und fördert eine lebendige und vielfältige Stadtgesellschaft.

#### ENTWICKLUNGSZIELE



**erhalten und schützen.** Die Stadtidentität gründet in hohem Maß auf den geschichtlichen Wurzeln und der Siedlungsgeschichte, die bis heute einzigartig in der Stadtstruktur ablesbar ist. Die historische sowie erhaltenswerte Bausubstanz in Kernstadt und Dorflagen ist zu erhalten und zu schützen. Sicherung und Erhalt beziehen sich dabei auch auf den großräumigen Natur- und Landschaftsraum, der das gesamte Stadtgebiet mit Grünstrukturen durchzieht und verknüpft.



**investieren und Wert schöpfen.** Die zum Teil erheblichen Investitionsbedarfe in nahezu allen Stadtbausteinen bedürfen kontinuierlicher investiver Maßnahmen. Öffentliche Investitionen in den öffentlichen Raum, öffentliche und technische Infrastruktur sowie die städtischen Liegenschaften sollen dazu beitragen private Investitionen zu stimulieren und den privatwirtschaftlichen Sektor zu unterstützen.



**erneuern und sanieren.** Um städtebauliche Defizite zu beheben und Funktionsverlusten der Daseinsvorsorge vorzubeugen, ist es elementar die Infrastrukturen in der Stadt zukunftsfähig zu entwickeln. Die Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen sind für eine belastbare und tragfähige Stadt- und Siedlungsentwicklung unabdingbar.



**ankommen und bleiben.** Dem demografischen Wandel will die Stadt aktiv begegnen und Lebensmittelpunkte für alle Altersgruppen und Lebenslagen schaffen. Zuzug ermöglichen, Bewohner halten und den Generationenmix gestalten, ist Ziel und Zeichen für eine aktive Bevölkerungspolitik. Auch Touristen sollen zukünftig eine Willkommenskultur vorfinden, die Bad Münstereifel als Destination für Erholungssuchende attraktiv macht. Bad Münstereifel positioniert sich damit nachhaltig in der Region.



**erholen und gesund sein.** Naturraum und Kneipp-Heilbad werden zukünftig stärker verknüpft. Die Lagegunst der Stadt ist Qualitätsmerkmal für Bewohner und Besucher der Stadt. Körperliche und mentale Gesundheit können in Bad Münstereifel erlebt und gefördert werden. Dafür sind zeitgemäße Infrastrukturen, Angebote und Dienstleistungen essentiell.





---

**vermarkten und vernetzen.** Stadtentwicklung und Stadtmarketing verstehen die handelnden Personen der Stadt als sich gegenseitig bedingende Handlungsfelder. Die Zusammenarbeit auf lokaler und regionaler Ebene soll künftig gestärkt und insbesondere in touristischer Hinsicht mit den umliegenden Nachbarstädten- und -kommunen intensiviert werden. Außerhalb sowie innerhalb des Stadtgebietes sind Kooperationen zu fördern und Strukturen zu stärken. Ein erneuerter und modernisierter Auftritt in der Region über eine verbesserte und neu gestaltete Website sind notwendige Schritte zur erfolgreichen Vermarktung in der Nordeifel.

---





# Handlungsfelder

6.1 Definition thematischer und räumlicher Handlungsfelder

Seite 

---

 117





## 6 | Handlungsfelder

### 6.1 DEFINITION THEMATISCHER UND RÄUMLICHER HANDLUNGSFELDER

Das Strategiekonzept und die Umsetzungsempfehlungen zur Stadtentwicklung in Bad Münstereifel umfassen thematische und räumliche Schwerpunkte. Thematische Handlungsfelder lassen sich im Stadtgebiet nicht räumlich verorten, stellen aber strategisch wirksame Entwicklungsfelder dar, die für die Gesamtstadt relevant sind. Um die thematische und räumliche Entwicklung nachhaltig zu steuern, müssen die Entwicklungsfelder in Abhängigkeiten und Synergien zueinander betrachtet werden. Eine strategische Scharnierfunktion übernimmt dabei der Flächennutzungsplan, der definieren und ausloten muss, welche Flächenbedarfe in den kommenden Jahren für eine positive räumliche wie auch thematische Entwicklung der Stadt von Nöten sind.

In den Bereichen Stadtmarketing und Stadtgesellschaft, Kur und Tourismus, Wirtschaft und Handel, Bildung und Soziales, Mobilität und ländlicher Raum sind bis 2030 wichtige Weichen für eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Stadtentwicklung zu stellen. Die Feststellung, dass hier Potentiale aktiviert und gehoben werden können, ist im Rahmen der Konzepterarbeitung, vor allem aber auch im Rahmen der öffentlichen Beteiligungen unterstrichen worden. Maßnahmen und Projekte in diesen Themenfeldern sind in der Maßnahmentabelle zeitlich priorisiert wie monetär veranschlagt und werden mit Projektdatenblättern deskriptiv untersetzt.

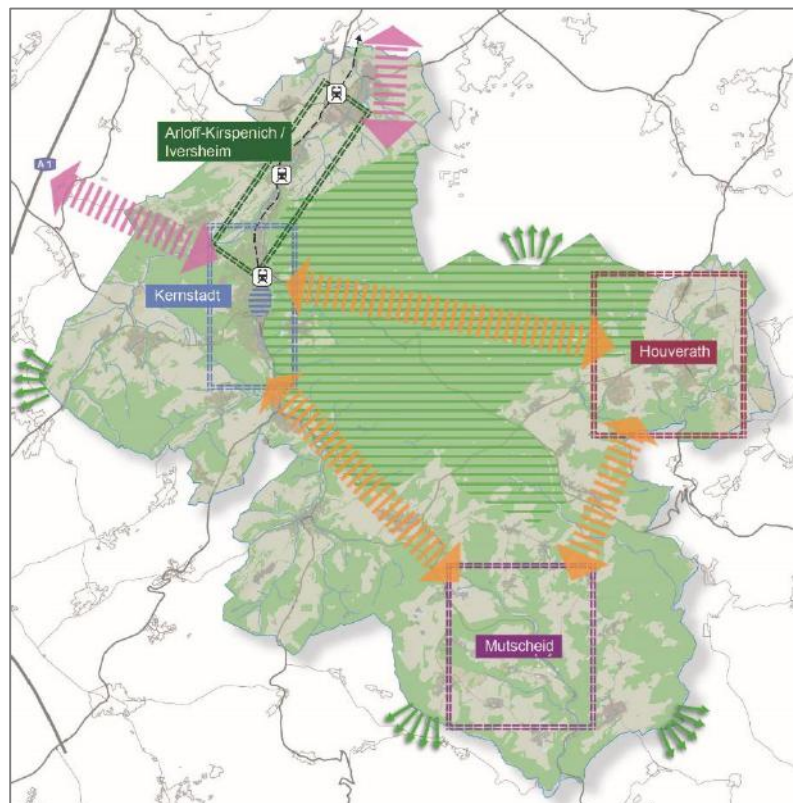
Durch stringentes öffentliches Handeln können in diesen Themenfeldern wesentliche Impulse gesetzt werden, die private Entscheidungen und privates Handeln aktivieren.

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sind für den 151 qkm großen Stadtraum räumliche Handlungsschwerpunkte empfohlen. Als wichtigster räumlicher Schwerpunkt wurde die Kernstadt identifiziert. Städtebauliche Defizite, funktionale Mängel und Unter- bzw. Fehlnutzungen sind in hoher Dichte vorhanden, so dass in den kommenden Jahren ein konsequentes Handeln und Qualifizieren geboten ist. Öffentliche Investitionen werden benötigt, um durch städtebauliche und stadträumliche Erneuerungsmaßnahmen ein zeitgemäßes funktionales Stadtbild zu schaffen. Privates Engagement und Investitionen privater Eigentümer sollen nicht willkürlich folgen sondern durch gezielte Programme und Fonds angeregt werden, um die Entwicklung des Stadtbildes im öffentlich-privaten Schulterschluss voranzutreiben.

Der ländliche Stadtraum mit den 47 Ortsteilen bedarf aufgrund seiner spezifischen stadträumlichen, bausubstantiellen und personenindividuellen Besonderheiten einer vertieften Betrachtung. Mit Ortsteilsteckbriefen ist eine erste Grundlage entstanden, die Charakteristika und Handlungsbedarfe in den Ortsteilen aus Sicht der lokalen Akteure bündelt. Aufgeführte Stärken und Schwächen basieren auf der Wahrnehmung und Meinungsbildung der Akteure vor Ort. Dabei konnten die Siedlungsräume Mutscheid im Süden und Houverath im Osten des Stadtgebietes als eigenständige Entitäten mit starkem Binnenzusammenhang erhoben werden. Diese Siedlungsräume bieten aufgrund ihrer Struktur, Infrastruktur und ihrer ehrenamtlichen Zusammenhänge gute Anschlussmöglichkeiten für eine nachhaltige Stärkung, die auch an den Rändern der Stadt Wirkung entfalten kann.

Ebenso zeigt sich durch das Gewerbeband im nördlichen Stadtgebiet, den Ortsteilen Arloff, Kirspenich und Iversheim, eine starke Basis den Gewerbebandort Bad Münstereifel zu stärken und die Kräfte zur Standort- und Flächenpolitik hier zu bündeln.

Abbildung 56: Stadtgebiet mit stadträumlichen Verknüpfungen und räumlichen Handlungsschwerpunkten  
Quelle: complan Kommunalberatung







# Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept

7.1 Gesamtstädtische Themenfelder

Seite 121

7.2 Fokusgebiete

Seite 131

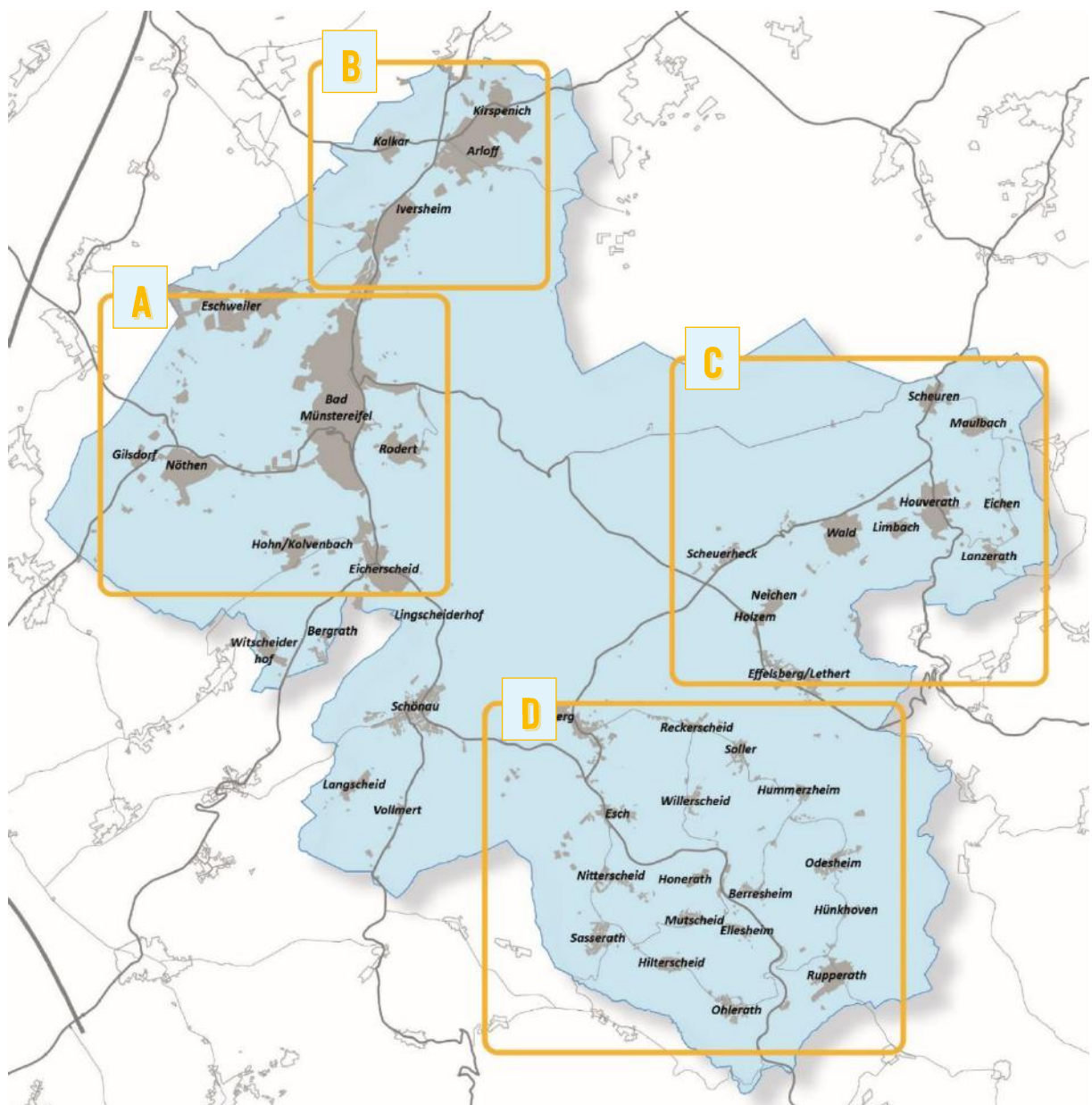




## 7 | Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept

Die Entwicklung Bad Münstereifels mit seinen zahlreichen Ortsteilen und Wohnplätzen erfordert die Betrachtung räumlicher Fokusgebiete zur Erreichung der Entwicklungsziele unter dem gemeinsamen Leitbild „BAD MÜNSTEREIFEL 2030: WANDEL SELBSTBEWUSST GESTALTEN. QUALITÄTEN STÄRKEN. NATURNAH. AUTHENTISCH. LEBENDIG.“ Mit der räumlichen Schwerpunktsetzung und Fokussierung können Maßnahmen gebündelt und Synergieeffekte erzielt werden. Zudem können bereichsspezifische Herausforderungen, Entwicklungszeiträume und Charakteristika berücksichtigt werden.

- A Fokusgebiet Kernstadt
- B Fokusgebiet Arloff-Kirspenich / Iversheim
- C Fokusgebiet Raum Houverath
- D Fokusgebiet Raum Mutscheid



## 7.1 GESAMTSTÄDTISCHE THEMENFELDER UND MAßNAHMEN

### Fortschreibung Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel ist seit 2000 wirksam. In den vergangenen Jahren haben sich die Rahmenbedingungen der städtischen und ländlichen Entwicklung ebenso wie Einflussfaktoren auf nationaler und globaler Ebene geändert. Die Einwohnerzahlen, Altersstruktur und Haushaltsgrößen in Bad Münstereifel bedürfen ebenso wie die Rolle des Kurwesens und Tourismus und der Gewerbeentwicklung einer Neubewertung bezüglich der Flächenbedarfe. Zudem hat es Änderungen in der Gesetzgebung auf europäischer und nationaler Ebene gegeben, die u.a. eine stärkere Berücksichtigung der Umweltbelange verlangen.

Daraus ergibt sich das Erfordernis, den Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel fortzuschreiben und an aktuelle Entwicklungen, Prognosen und neue inhaltliche Anforderungen anzupassen. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes baut auf dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept auf und umfasst u.a. folgende Aufgabenschwerpunkte:

- ≡ Übernahme der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen
- ≡ Überarbeitungen und Ergänzungen der Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen
- ≡ Standortüberprüfungen insbesondere bzgl. der Sonderflächen
- ≡ Ergänzung von Aussagen zu Umweltbelangen im Rahmen des Umweltberichtes

### Stadtmarketing und Stadtgesellschaft

TH 1	Stadtmarketingkonzept
TH 2	ISEK-Lenkungsrunde (Fachbeirat)
TH 3	Regelmäßige Stadtgespräche
TH 4	thematische Runde Tische (Wirtschaft / Gesundheit...)
TH 5	Unterstützung einer Generationengenossenschaft

### TH 1: Stadtmarketingkonzept

Stärken definieren, Botschaften formulieren und Maßnahmen stringent umsetzen: Stadt- und Standortmarketing braucht strategische Planung, Netzwerke und Köpfe – mit guten Ideen. Ein Stadtmarketingkonzept sollte in enger Zusammenarbeit mit tragenden Akteuren und Institutionen der Stadtgesellschaft entwickelt werden, die einerseits als Imagerträger und Profilageber fungieren, andererseits als Multiplikatoren wichtige Funktionen übernehmen. Ein Stadtprofil trägt, wenn es in einem Bottom-up-Prozess entwickelt wird. Dabei ist wichtig, dass im Prozess Netzwerke, Verbindlichkeiten, Zuständigkeiten entstehen, die das entwickelte Konzept tragen und in der Umsetzung aktiv mitwirken. Das Konzept sollte Bad Münstereifel als Ort für Kur-, Gesundheits- und Erholungssuchende definieren, die attraktiven Bedingungen als Arbeits-, Wohn- und Lebensort herausheben aber auch die Anknüpfung an interessante Ballungsräume nicht vernachlässigen. Operatives Ziel des Stadtmarketingkonzeptes sollte es sein, professionelle Strukturen zu bilden und kooperative Finanzierungsmodelle zu erarbeiten, um die Umsetzung und Verstetigung von Marketingmaßnahmen zu gewährleisten. Die Erarbeitung des Stadtmarketingkonzeptes sollte mit der Erarbeitung des Tourismusedwicklungskonzeptes verschränkt werden.

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel, Stadtmarketingverein, City Outlet, etc.
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2019 – 2020
<b>Kosten</b>	40.000 EUR
<b>Priorität</b>	1

### TH 2: ISEK-Lenkungsrunde (Fachbeirat)

Während der ISEK-Erarbeitung wurde als begleitendes Gremium ein Fachbeirat berufen, der Vertreter der Verwaltung und städtischen Unternehmen sowie Akteure aus Bildung, Wirtschaft und Einzelhandel aber auch aus Politik und Ortsteilen aktiv in den ISEK-Prozess involvierte. Im Gremium wurden alle Arbeitsphasen und Ergebnisse des ISEK-Prozesses gespiegelt und diskutiert. Für den Umsetzungsprozess kann der Fachbeirat weiterhin als wichtiges Steuerungs- und Dialoggremium fungieren, dessen Mitglieder auch wichtige Funktionen als Multiplikatoren in die Stadtgesellschaft übernehmen. Die Lenkungsrunde, der Fachbeirat, sollte die ISEK-Umsetzung fortlaufend mit quartalsweisen Sitzungen begleiten, gezielte Maßnahmen und städtebauliche Entwicklungsprozesse in Bad Münstereifel beraten und vorbereiten.

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadtverwaltung Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2018 ff
<b>Kosten</b>	keine unmittelbaren Kosten
<b>Priorität</b>	1

**Maßnahmenträger**Stadtverwaltung Bad Münstereifel,  
Initiativen**Bearbeitungszeitraum**

2018 ff

**Kosten**

2.000 EUR/a

**Priorität**

1

**TH 3: Stadtgespräche**

Neben einer den ISEK-Prozess begleitenden Entscheidungs- und Steuerungsebene ist der Dialog mit der Stadtgesellschaft von entscheidender Bedeutung. Stadtentwicklung muss vermittelt, erklärt und eingeordnet werden. Der Bedarf seitens der Bürger besteht, das haben die Teilnehmerzahlen der öffentlichen Veranstaltungen eindrucksvoll gezeigt. Regelmäßige Stadtgespräche sind abseits großer Bürgerversammlungen als kleineres Format des direkten Dialoges und Austausches zu entwickeln und sollten thematisch individuell aufgesetzt und organisiert werden. Nicht nur die Stadtverwaltung sollte dieses Format als Dialoginstrument mit der Stadtgesellschaft nutzen – Themen können auch von außen gesetzt werden. Im thematischen Fokus sollte die Umsetzung des ISEKs, die Entwicklung von Konzepten oder der Einsatz investiver Maßnahmen stehen. Die Stadtgespräche sollten dennoch unter Federführung der Stadtverwaltung organisiert werden und mit einem klaren zeitlichen und inhaltlichen Zielrahmen versehen werden. Eine externe Moderation ist empfehlenswert.

**Maßnahmenträger**

Stadt Bad Münstereifel

**Bearbeitungszeitraum**

2018 – 2027

**Kosten**

1.000 EUR/a

**Priorität**

1

**TH 4: Runde Tische**

Die Runden Tische werden als Experten-Format wesentlich dazu beitragen, die für die gesamtstädtische Entwicklung und Profilbildung relevanten Akteure und Partner der Stadt in den Themenfeldern Stadtmarketing und Stadtgesellschaft, Kur und Tourismus, Gewerbe und Handel, Bildung und Soziales, Mobilität und ländlicher Raum in einen regelmäßigen Austausch zu bringen und zu beteiligen. Die Runden Tische haben Workshop-Charakter und dienen der Ermittlung von Handlungsbedarfen ebenso wie der Lösungsfindung und Entscheidungsvorbereitung. Die Runden Tische leben von der Expertise der Akteure und zielen auf eine kooperative Zusammenarbeit in den stadtrelevanten Themenfeldern ab. Ziel sollte es immer sein, die strategische Entwicklung auf Augenhöhe mit den lokalen Experten zu betrachten und in eine langfristig angelegte Steuerung und Ergebniskontrolle zu überführen.



### TH 5: Unterstützung einer Generationengenossenschaft

Das ehrenamtliche, gemeinwohlorientierte Engagement in Bad Münstereifel ist hoch und gerade für die Daseinsvorsorge im ländlichen Stadtraum von herausragender Bedeutung. Mit der GenoEifel eG wurde in der Region Kall/Schleiden über die LEADER-Förderperiode eine Genossenschaft gegründet, deren Grundmodell auf die Region Eifel und die gesamte LEADER-Region übertragen werden soll. Ziel der Genossenschaft ist es, bedarfsgerecht haushaltsnahe Dienstleistungen im Bereich Betreuung, Begleitung und Versorgung selbst zu erbringen oder zu vermitteln, um die Lebensqualität der Bürger in der Region zu verbessern. Grundprinzip ist dabei der generationenübergreifende Ansatz, der nicht nur Alltag bewältigen sondern auch Zwischenmenschlichkeit fördern hilft. Helfer wie Hilfe suchende müssen formal und finanziell Mitglied der Genossenschaft werden. Die Stadt Bad Münstereifel kann die Verbreitung und Verstetigung der Generationengenossenschaft aktiv unterstützen, um die lokalen informellen Netzwerke zu unterstützen und zu professionalisieren.

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2018 – 2027
<b>Kosten</b>	keine unmittelbaren Kosten
<b>Priorität</b>	1

### Kur und Tourismus

<b>TH 6</b>	Tourismusentwicklungskonzept
<b>TH 7</b>	Aktions- und Kulturfonds (Bürgerstiftung Bad Münstereifel)

### TH 6: Tourismusentwicklungskonzept

Bad Münstereifel verfügt mit historischem Stadtkern, einer hohen Anzahl Denkmal geschützter Bausubstanz, City Outlet, Kneipp-Heilbad-Status und weitläufigen Natur- und Freiräumen über gute touristische Potenziale. Die vorhandenen zum Teil aber nicht mehr zeitgemäßen touristischen Infrastrukturen – Beherbergungsbetriebe, Freizeit- und Kultureinrichtungen, Verkehrssituation – gilt es zu bewerten und mit Blick auf eine ganzheitliche strategische Tourismusentwicklung zu prüfen. Dabei stehen Erweiterungs- und Flächenerfordernisse in den Segmenten ebenso auf dem Prüfstand wie die Umweltverträglichkeit. Ziel sollte es sein, die Tourismusentwicklung im Bottom-up-Prozess mit den beteiligten Akteuren und Anbietern zu entwickeln und entsprechend die Weichen für eine individuelle und tragfähige Entwicklung zu ermöglichen. Die Zusammenarbeit mit regionalen und thematischen Vereinigungen wie der Nordeifel Tourismus GmbH, der Eifel Tourismus GmbH oder dem Verband Deutscher Kneippheilbäder und Kneippkurorte ist dabei

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2019 – 2020
<b>Kosten</b>	30.000 EUR
<b>Priorität</b>	1

frühzeitig aktiv zu gestalten. Die Erarbeitung des Tourismusedwicklungskonzeptes sollte eng mit der Erarbeitung des Stadtmarketingkonzeptes verschränkt werden.

#### TH 7: Aktions- und Kulturfonds (Bürgerstiftung Bad Münstereifel)

<b>Maßnahmenträger</b>	Bürgerstiftung Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2018 ff
<b>Kosten</b>	20.000 EUR/a
<b>Priorität</b>	1

Bad Münstereifel hat sie, die kleine Kunst- und Kulturszene, die anspruchsvolle bildende und darstellende Kunstobjekte und -projekte vorantreibt. Die Kunst- und Kulturschaffenden bereichern mit ihrer Kreativität und durch Veranstaltungen das städtische sozio-kulturelle Leben und Miteinander. Über die Bürgerstiftung Bad Münstereifel werden bereits kulturelle Projekte und Initiativen unterstützt. Um eine dauerhafte Fördermöglichkeit zu schaffen, ist im Projektkanon der Bürgerstiftung ein Aktions- und Kulturfonds geschaffen worden, der kulturelle und künstlerische Initiativen und Ideen von Privatpersonen, Institutionen und Vereine unterstützt, die einen Beitrag zur Kulturlandschaft der Stadt leisten. Der Aktions- und Kulturfonds sollte mit einer Richtlinie ausgestattet werden, die Fördergrundsätze, Fördervoraussetzungen und Förderverfahren transparent zusammenfasst.

### Wirtschaft und Handel

#### TH 8 Gewerbeflächenstrategie

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2019 – 2020
<b>Kosten</b>	20.000 EUR
<b>Priorität</b>	1

#### TH 8: Gewerbeflächenstrategie

Im Rahmen einer Gewerbeflächenstrategie werden die Entwicklungsperspektiven des Gewerbestandortes Bad Münstereifel bewertet und strategisch ausgerichtet. Zur Bewertung werden neben sozioökonomischen Daten und der Prüfung und Bewertung von Einzelstandorten auch der regionale Industrie- und Gewerbeflächenmarkt, interkommunale Kooperationen in die Betrachtung einbezogen. Die Möglichkeiten zur Mobilisierung von Gewerbeflächen sind dabei ebenso von Belang wie Ansätze zur Vermarktung von Gewerbeflächen. Im Rahmen der Strategieplanung sollten die Bestandsunternehmen aktiv beteiligt werden – sie sind wichtige Multiplikatoren, wenn es darum geht, den Gewerbestandort Bad Münstereifel zu profilieren und zu positionieren. Der Aufbau eines kontinuierlichen Gewerbeflächen-Monitorings sollte die Gewerbeflächenstrategie ergänzen.

## Bildung und Soziales

TH 9	Sport- und Spielstättenkonzept
TH 10	Erneuerung / Anpassung Sportstätten
TH 11	Ausbau der Kindergartenplätze

### TH 9: Sport- und Spielstättenkonzept

Im Stadtgebiet Bad Münstereifel, in Kernstadt und Ortsteilen liegen zahlreiche Sport- und Spielstätten. Der Zustand und die Auslastungsgrade der einzelnen Sport-, Spiel-, und Freizeitplätze unterscheiden sich. Ein Sport- und Spielstättenkonzept kann durch eine detaillierte Bestandsaufnahme Zielgruppen, Kapazitäten und Handlungs- sowie Erneuerungsbedarfe ermitteln. Durch gezielte Maßnahmenvorschläge können die Funktionen, Aufenthalts- und Freizeitqualitäten für die Nutzer – vor allem mit Blick auf Klein- und Kindergartenkinder, Schüler und Jugendliche – gezielt verbessert werden, um Nutzung und Kapazitäten zu stabilisieren. Im Fokus stehen dabei neben den durch Vereine genutzte Stätten und Flächen vor allem auch öffentliche Spielstätten und -plätze. Ergänzend sollten auch Möglichkeiten betrachtet werden, informelle Flächen für Trendsportarten wie Calisthenics-Parcours oder den urbanen Hindernislauf Parcours zu erschließen. Zugleich ist eine Verknüpfung mit touristischen Angeboten und Anbietern mit zu denken. Nutzer und Anbieter sollten in die Konzepterarbeitung einbezogen werden.

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel, Sportvereine, Betreiber
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2019
<b>Kosten</b>	20.000 EUR
<b>Priorität</b>	1

### TH 10: Erneuerung / Anpassung Sportstätten

Mit Fertigstellung des Sport- und Spielstättenkonzepts können erste investive Maßnahmen vorbereitet und umgesetzt werden. Dabei steht im Fokus bekannte Mängel zu beheben und zeitgemäß Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen an Flächen, Geräten und ergänzender Infrastruktur umzusetzen. Die Qualifizierung der Sport- und Spielstätten für eine zeitgemäße und Zielgruppen adäquate Nutzung steht dabei wesentlich im Fokus der Maßnahmen. Maßnahmen sollen bedarfsorientiert im gesamten Stadtgebiet umgesetzt werden.

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2020 – 2022
<b>Kosten</b>	100.000 EUR
<b>Priorität</b>	2

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2019 – 2022
<b>Kosten</b>	2.000.000 EUR
<b>Priorität</b>	1

### TH 11: Ausbau der Kindergartenplätze

Bad Münstereifel ist Wohn- und Lebensmittelpunkt für Familien mit Kindern und ein wichtiger Bildungsstandort der Region. Während die Schullandschaft positiv diversifiziert ist, zeigen sich bei Betreuungsangeboten für Kleinkinder bis zum Schuleinstieg, besonders vor allem aber im Bereich der unter 3-jährigen, derzeit Platz- und damit Betreuungsdefizite. Ein bedarfsgerechter Ausbau der Angebote ist daher unabdingbar, um berufstätigen Eltern quantitativ und qualitativ passende Angebote anbieten zu können. Zugleich sind Angebote des offenen und gebundenen Ganztags sowie ergänzende außerschulische Angebote über Schul- und Vereinskoooperationen zu fördern und zu unterstützen.

### Mobilität

TH 12	Ausbau Thürne-Mobil
TH 13	Innovative Mobilitätsangebote (Mitfahrbänke mit App)
TH 14	Instandsetzung und Qualifizierung der Rad- und Wanderwege

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel, Thürne e.V.
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2020 ff
<b>Kosten</b>	20.000 EUR
<b>Priorität</b>	2

### TH 12: Ausbau Thürne-Mobil

Das Thürne-Mobil ist auf Initiative der Dörfergemeinschaft am Thürne e.V. entwickelt worden. Als Testauto steht dem Verein seit 2016 ein E-Mobil als Dauerleihgabe der Regionalverkehr Köln GmbH zur Verfügung. Der Pkw kann durch ehrenamtliche Fahrer genutzt werden, um Fahrten zu realisieren, die der Förderung von Jugend- und Altenhilfe, traditionellem Brauchtum, von Sport, Bildung und Kultur, sowie der Heimatpflege und -kunde dienen. Das Modell eines gemeinschaftlich genutzten Pkw hat sich für den Hou-verather Raum bewährt und soll auf andere Siedlungsbereiche übertragen werden, um die Mobilität im ländlichen Stadtgebiet zu fördern.

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel, Thürne e.V., weitere Vereine / Ehrenamtler
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2021 – 2023
<b>Kosten</b>	20.000 EUR
<b>Priorität</b>	2

### TH 13: Innovative Mobilitätsangebote (Mitfahrbänke mit App)

Innovative Mobilitätsangebote sind in Zeiten des demografischen Wandels mit Blick auf die älteren Generationen zukunftsweisend. Diese Angebote basieren auf einem Konzept und ermöglichen neue Mobilität für den ländlichen Raum. Im Stadtgebiet sollen an unterschiedlichen Stellen Bänke errichtet werden, die durch eine flexible Beschilderung Richtungen anzeigen können, in die Bürger mitgenommen werden möchten. Die Mitfahrbänke sollen zur besseren Nutzung über eine App erfasst und die digitale Kommunikation



über das Smartphone ermöglicht werden. Hier kann auch auf vorhandene digitale Plattformen zurückgegriffen werden. Positiver Nebeneffekt ist darüber hinaus die Schaffung von Sitzgelegenheiten, die Treffpunkte und ein kommunikatives Miteinander fördern. Diese Maßnahme soll auf Beschluss des Stadtrates umgesetzt werden und wird voraussichtlich über LEADER gefördert.

#### TH 14: Instandsetzung und Qualifizierung der Rad- und Wanderwege

Die Rad- und Wanderwege im großflächigen Naturraum der Stadt sind zum einen Naherholungsflächen für die Einheimischen, zum anderen sind sie eine touristische Attraktion und ziehen Besucher und Erholungssuchende in die Stadt. Defizite der Rad- und Wanderwege sind zu beheben und neue, erweiterte Angebote zu entwickeln. Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsorte entlang der Routen sind zu schaffen. Darüber hinaus ist ein Ausbau der über 200 km gekennzeichneten Rad- und Wanderwege ein weiterer Schritt, um den Naturraum weiter für die Bevölkerung zugänglich und erlebbar zu machen und den Tourismus zu stärken. Parallel ist eine Beschilderung, Ausweisung und Verknüpfung der Rad- und Wanderwege mit gastronomischen Angeboten sowie Beherbergungsstätten zu entwickeln.

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2021 – 2024
<b>Kosten</b>	1.500.000 EUR
<b>Priorität</b>	2

#### Ländlicher Raum (Ortsteile)

TH 15	Erstellung Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)
TH 16	Erstellung von zwei Dorffinnenentwicklungskonzepten
TH 17	Einrichtung von Vereins- und Bürgerräumen in den Ortsteilen
TH 18	Qualifizierung der Dorfplätze
TH 19	Konzeption ländlicher Wegenetze

#### TH 15: Erstellung Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)

Die Erarbeitung eines integrierten kommunalen Entwicklungskonzeptes (IKEK) dient der vertiefenden Betrachtung der ländlichen Ortsteile Bad Münstereifels und der aktiven Einbindung der Bewohner vor Ort. Anknüpfend an das vorliegende Konzept, das den Fokus auf den Kernstadtbereich legt, sollen mit unterschiedlichen Beteiligungsformaten die Bürger und lokalen Akteure mitgenommen werden. Diese ländliche Gesamtstrategie

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2018 – 2019
<b>Kosten</b>	40.000 EUR
<b>Priorität</b>	1

soll im Ergebnis dazu dienen, mit Unterstützung und in Zusammenarbeit mit der lokalen Bevölkerung, Ziele und kleinteilige Vorhaben anzustoßen, die dem Gesamttraum Impulse geben. Dabei sind Fragestellungen der Nahversorgung und Infrastruktur zu erörtern und gemeinsam zu klären, welche Funktionen die einzelnen Ortsteile erfüllen können. Die räumliche Fokussierung auf bestimmte Ortslagen als Mittelpunkte im sehr dünn besiedelten ländlichen Raum ist dabei anzustreben. In einem gemeinsamen Diskussionsprozess sollen sich die Bewohner darauf einigen, welche weiterführenden Maßnahmen und Projekte verfolgt werden sollen und welche Akteure die Umsetzung unterstützen. Dies gilt u.a. für die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen, aber auch für weitere Projektideen:

- > Erstellung von zwei Dorffinnenentwicklungskonzepten (TH 16)
- > Einrichtung von Vereins- und Bürgerräumen in den Ortsteilen (TH 17)
- > Qualifizierung von Dorfplätzen (TH 18)

#### TH 16: Erstellung von zwei Dorffinnenentwicklungskonzepten (DIEK)

Im Ergebnis der strategischen Gesamtplanung für den ländlichen Raum (vgl. TH 15 Erstellung IKEK) ist anhand transparenter nachvollziehbarer Kriterien und unter Mitwirkung der betroffenen Bewohner festzulegen, welche weiterführenden Maßnahmen in welchem Ortsteil umgesetzt werden sollen. In zwei Ortsteilen sind zunächst vertiefende Analysen durchzuführen, die sich z.B. aus der besonderen Bedeutung des Ortes, der prägenden Bausubstanz oder der aktiven Bewohnerschaft herleiten.

Ziel der Konzeptphase ist es, nachhaltige Netzwerkstrukturen unter den Bewohnern und lokalen Akteuren zu knüpfen, aus denen wiederum langfristig tragbare lebendige Dorfgemeinschaften entstehen. Analog zum IKEK können konkrete private und kommunale Vorhaben durch das Förderprogramm der integrierten ländlichen Entwicklung (ILE) unterstützt werden.

#### *Anmerkung zu TH 15 und TH 16*

Über das Förderprogramm der integrierten ländlichen Entwicklung (ILE) können kleinteilige Maßnahmen im ländlichen Raum gefördert werden. Nach Neuaufstellung des Dorferneuerungsprogramms Nordrhein-Westfalen 2018 werden private Vorhaben zur Erhaltung und Verbesserung des Dorferscheinungsbildes ebenso wie kommunale Projekte im öffentlichen Raum gefördert. Gegenstand

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2020 – 2021
<b>Kosten</b>	30.000 EUR
<b>Priorität</b>	2

der Förderung sind Maßnahmen der Dorferneuerung wie u.a. die Gestaltung, Herstellung oder Änderung öffentlicher Plätze zur Gestaltung des Ortsbildes, die Änderung oder Umnutzung dörflicher Gemeinschaftseinrichtungen, der Breitbandausbau, die Instandsetzung und Erhaltung ortsbildprägender Bausubstanz, touristische Infrastrukturmaßnahmen und die Umnutzung ehemals landschaftswirtschaftlich genutzter Höfe. Weiter ist der Abriss von leerstehender oder nicht erhaltenswerter Bausubstanz im Innenbereich unter Maßgabe siedlungsstruktureller Gründe an ortsbildprägenden Lagen möglich.

Die Erstellung von IKEs und DIEs ist nicht mehr zwingend als Fördervoraussetzung notwendig. Eine tiefergehende Betrachtung ausgewählter Ortsteile im Sinne eine konsequenten „bottom-up“ Prinzips unter direkter Beteiligung der Bürger, sollte dennoch forciert werden, um gezielt Handlungsbedarfe zu ermitteln und zeitgleich bürgerschaftliches Engagement zu mobilisieren.

#### TH 17: Einrichtung von Vereins- und Bügerräumen in den Ortsteilen

In den Ortsteilen mangelt es an Treffpunkten für die Dorfgemeinschaften. In der Vergangenheit waren oftmals Infrastruktureinrichtungen wie „Tante-Emma Läden“ Orte der Zusammenkunft und des sozialen Austausches. Nach zunehmenden Ladenschließungen sind diese Treffpunkte weggefallen. Vereins- und Bügerräume sind daher ein wichtiger Beitrag für das soziale Miteinander in den Dörfern. Die Räumlichkeiten sind als multifunktionale Treffpunkte zu konzipieren, an denen Dienstleistungen, Angebote und Vereinsaktivitäten gebündelt werden, um laufende Betriebskosten zu minimieren.

<b>Maßnahmenträger</b>
Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>
2019 – 2022
<b>Kosten</b>
500.000 EUR
<b>Priorität</b>
1

#### TH 18: Qualifizierung der Dorfplätze

Die Gestaltung und Herrichtung zentraler Plätze in einigen Dorflagen soll dazu beitragen, informelle Treffpunkte zu schaffen. Die Ausstattung soll kleine Spielelemente und Sitzgelegenheiten umfassen. Diese zentralen Dorfplätze sollen den Bewohnern als auch Touristen als Aufenthaltsplatz dienen. Darüber hinaus besteht in einigen Ortslagen die Möglichkeit, die Dorfplätze für mobile Händler herzurichten, um einen zentralen Anlaufpunkt für die Versorgung anzubieten und so eine Art Dorfmarkt zu manifestieren.

<b>Maßnahmenträger</b>
Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>
2022 – 2025
<b>Kosten</b>
500.000 EUR
<b>Priorität</b>
3

<b>Maßnahmenträger</b>
Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>
2021 – 2022
<b>Kosten</b>
100.000 EUR
<b>Priorität</b>
2

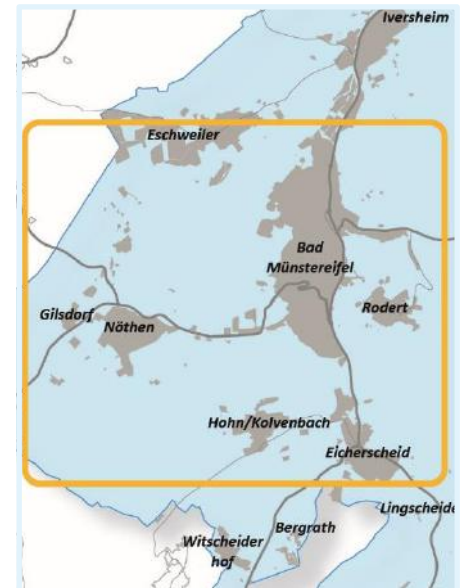
### TH 19: Konzeption ländlicher Wegenetze

Die Flächenkommune Bad Münstereifel besitzt zahlreiche Natur- und Landschaftsräume. Zukunftsfähige und bedarfsgerechte ländliche Wegenetze tragen dazu bei, dass ländliche Räume entwickelt und erschlossen werden können. Als wesentlicher Infrastrukturbaustein binden sie zum einen die Ortsteile an das regionale Straßen- und Wegenetz an und zum anderen dienen die ländlichen Wegenetze dem Tourismus im Stadtgebiet. Die Wegenetze sind funktional zu erhalten und qualitativ auf die heutigen Bedürfnisse anzupassen. Unter Einbeziehung der örtlichen Akteure soll der gemeindliche Freiraum miteinander geplant und weiterentwickelt werden. In der Konzeption ländlicher Wegenetze sind Investitionsentscheidungen abzuleiten, um die kontinuierliche und langfristige Unterhaltung der Wege zu sichern.



## 7.2 FOKUSGEBIETE

### Fokusgebiet A Kernstadt



#### Derzeitige Situation

Die Kernstadt von Bad Münster eifel mit rd. 4.000 Einwohnern besteht aus einem mittelalterlichen Stadtkern, der mit der Stadtmauer, Burg und zahlreichen gut erhaltenen Stein- und Fachwerkbauwerken ganz besondere Qualitäten aufweist. Das Ende des 19. Jahrhunderts einsetzende Kurwesen war Jahrzehnte lang ein wichtiger Wirtschaftszweig der Stadt und ist bis heute an den baulichen Strukturen sowie Park- und Kneippanlagen im Stadtbild sichtbar. Mit dem Wandel des Kurwesens verbunden mit großen baulichen Erneuerungs- und Umstrukturierungsbedarfen nahm die Bedeutung Bad Münster eifels als Kurort ab und hinterlässt große leerstehende Hotel- und Kuranlagen.

#### Herausforderungen

Die Eröffnung des City Outlet im Jahr 2014 setzte neue Impulse zur Erneuerung und Instandsetzung der historischen Bauwerke in der Kernstadt und zieht wieder mehr Gäste in die Stadt. Waren jedoch vormals Kurgäste mit langen Aufenthaltszeiten im Ort, werden heute vermehrt Tagesgäste gezählt. Einhergehend mit diesem Strukturwandel verzeichnet Bad Münster eifel über die letzten Jahre tendenziell eine abnehmende und alternde Bevölkerung, die sich ebenso in den Prognosen bis 2030 wiederfindet.

## Empfehlungen

Die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungs- und Handlungskonzeptes ist ein erster wichtiger Schritt, der verbunden mit einem umfassenden Beteiligungsprozess die Bereiche Stadtentwicklung, Stadtmarketing und Verwaltungshandeln umfasst. Die Stadtentwicklungsstrategie wird damit zur Grundlage einer Neuausrichtung. Städtische Entwicklungsmaßnahmen werden integriert und fachübergreifend betrachtet und umgesetzt. Die Positionierung und Vermarktung der Stadt wird gestärkt und ganzheitlich umgesetzt. Die Verwaltung versteht sich als Dienstleister und fördert durch Transparenz und Kommunikation die Interaktion mit den Bürgern.

Vorhandene Qualitäten bilden dabei den verbindenden Orientierungsrahmen. Die Stadt unterstützt und forciert die bauliche Erneuerung und behutsame Weiterentwicklung des Stadtgrundrisses, die Entwicklung gesundheitsfördernder Branchen, das nachhaltige stadtverträgliche Prosperieren des City Outlets und fordert und fördert eine lebendige und vielfältige Stadtgesellschaft.

Um die vielfältigen Aufgaben anzugehen, sollen mit den folgenden Projekten gezielt Eigentümer, Einzelhändler, Bewohner und Nutzer der Stadt in den Erneuerungsprozess eingebunden werden. Mit dem Ziel einer qualitätsvollen Stadtentwicklung und behutsamen Erneuerung der wertvollen Bausubstanz sind zudem die Einrichtung eines Gestaltungsbeirats, ein Masterplan und vertiefende Teilraumkonzepte vorgesehen. Der räumliche Fokus liegt hier in der nördlichen Vorstadt, im Goldenen Tal sowie im mittelalterlichen Kern.

Als wichtige Komponente im Erneuerungsprozess dienen die sichtbaren und öffentlichkeitswirksamen Projekte im öffentlichen Raum, die zugleich private Investitionen anstoßen und eine Aufbruchstimmung in der Stadtgesellschaft generieren sollen. Dazu zählen die Gestaltung und Erneuerung der Kurparkanlagen im Wallgraben und deren stadträumliche Anbindung, die Sanierung und Begehbarmachung der Stadtmauer sowie die Umgestaltung der Flächen am nördlichen Stadteingang zwischen Werther Tor und Bahnhof. Ein weiteres Anliegen ist der Abriss des baufälligen Hotelkomplexes Parkhotel und die Neugestaltung des angrenzenden Schleidparks. Damit soll der städtebauliche Missstand im Übergang in die Natur- und Waldlandschaft beseitigt werden.

Die im Folgenden aufgeführten und näher beschriebenen Einzelmaßnahmen sollen in den nächsten Jahren schrittweise angestoßen und umgesetzt werden. Zur Unterstützung dieser vielfältigen Maßnahmen hat die Stadt einen Antrag auf Städtebaufördermittel aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz gestellt.

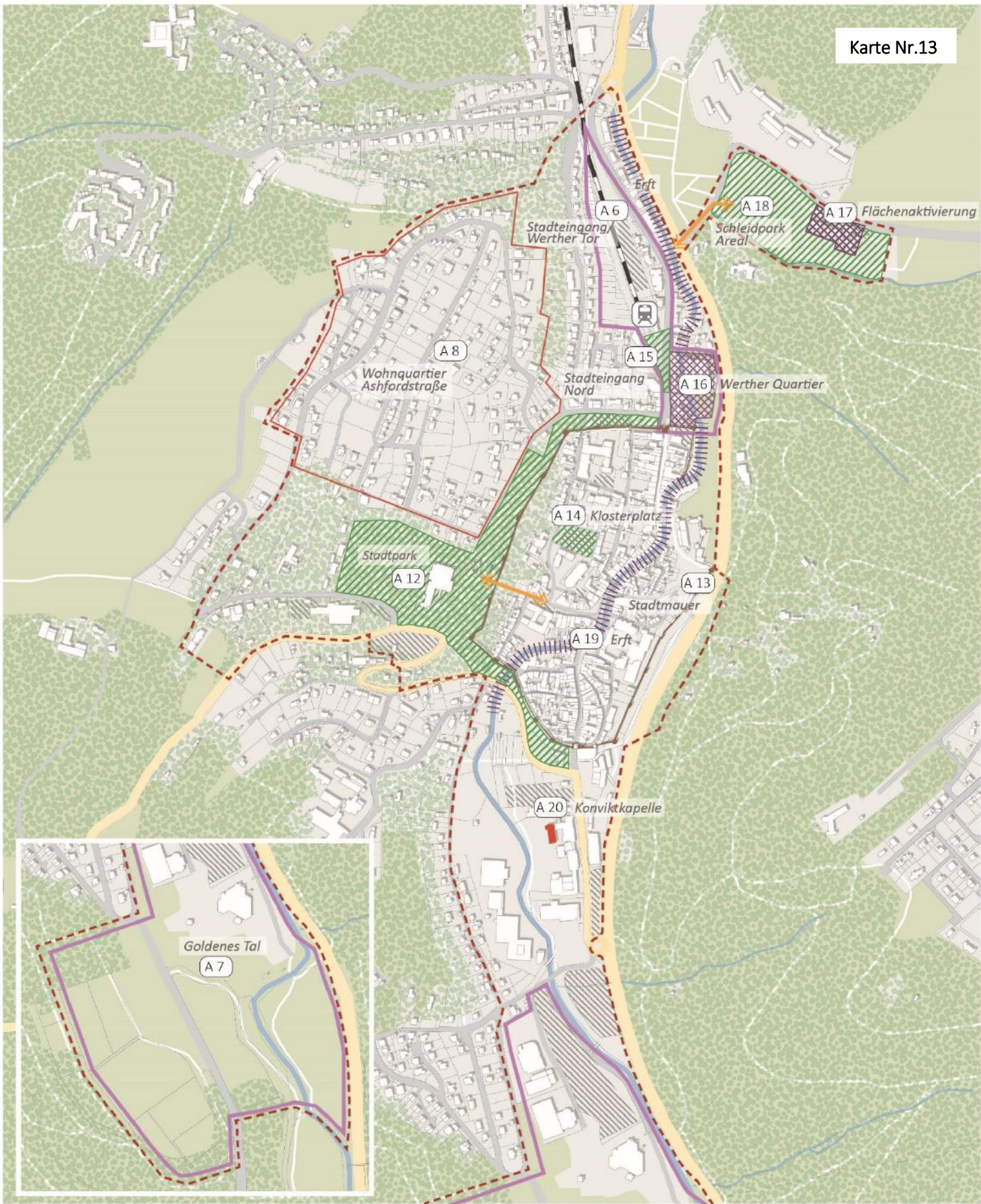
### Vorbereitung und Durchführung

A 0	Erstellung / Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept
A 1	Durchführung Fördermittelverwaltung / Projektsteuerung
A 2	Öffentlichkeitsarbeit (Bauherren- /Eigentümerberatung)
A 3	Mobilisierung und Beratung lokaler Einzelhändler / Gastronomen
A 4	Verfügungsfonds
A 5	Gestaltungsleitlinie
A 6	Masterplan Stadteingang / Werther Quartier
A 7	Entwicklungskonzept Goldenes Tal
A 8	Vorbereitende Untersuchungen Wohnquartier Ashfordstraße
A 9	Mobilitätskonzept inklusive Parkraumstrategie
A 10	Konzept zur Reduzierung von Barrieren im öffentlichen Raum
A 11	Profilierung und Standortaufwertung öffentlicher und privater Immobilien

### Umsetzung baulicher Maßnahmen

A 12	Neuordnung / Umgestaltung Stadtpark
A 13	Erschließung / Begehbarmachung der historischen Stadtmauer
A 14	Gestaltung Klosterplatz
A 15	Stadteingang Nord
A 16	Städtebauliche Neuordnung Werther Quartier
A 17	Flächenaktivierung Schleidpark
A 18	Gestaltung des Schleidpark-Areal (Mehrgenerationenpark)
A 19	Erlebbarkeit Erft
A 20	Umbau Konviktkapelle





Anschlusskarte nebenstehend

Darstellung räumlicher Vorhaben mit Nr. gem. Maßnahmenliste

- A 6 Masterplan Stadteingang / Werther Quartier
- A 7 Entwicklungskonzept Goldenes Tal
- A 8 Vorbereitende Untersuchungen Wohnquartier Ashfordstraße
- A 12 Neuordnung / Umgestaltung Stadtpark
- A 13 Erschließung / Begeharmachung der historischen Stadtmauer
- A 14 Gestaltung Klosterplatz
- A 15 Stadteingang Nord
- A 16 Städtbauliche Neuordnung Werther Quartier
- A 17 Flächenaktivierung Schleidpark
- A 18 Gestaltung des Schleidpark-Areal (Mehrgenerationenpark)
- A 19 Erlebbarkeit Erft
- A 20 Umbau Konviktkapelle

- Stadträumliche Anbindung
- Fördergebietskulisse



Stand: 20.06.2018  
 Maßstab: 1:4.000 (DIN A3)



## Vorbereitung und Durchführung A

### A 0: Erstellung Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept

Die Stadt Bad Münstereifel hat unter Beteiligung von Bewohnern, Nutzern und lokalen Akteuren ein Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept erarbeitet. Das Konzept dient als strategischer Handlungsrahmen und formuliert die prioritären Aufgaben und Zukunftsprojekte. Eine besondere Bedeutung nimmt die Kernstadt ein, die als Maßnahmenschwerpunkt vertiefend betrachtet wird. Innerhalb der Kernstadt wurde eine Gebietskulisse als potenzielle Förderkulisse dargestellt mit dem Ziel, Zuwendungen aus dem Städtebauförderprogramm zu beantragen.

Mit dem Handlungskonzept für diese Förderkulisse können die jeweiligen Anträge im Förderprogramm gestellt und die ergänzenden Haushaltsmittel eingeplant werden. Eine jährliche Überprüfung der begonnenen und abgeschlossenen Maßnahmen ist zu empfehlen, um frühzeitig Anpassungen vornehmen zu können. Eine Fortschreibung ist zu empfehlen, wenn wesentliche Änderungen der Rahmenbedingungen, Akteure und Aufgaben dies erfordern.

In regelmäßigen Abständen ist eine verwaltungsinterne Abstimmungsrunde mit allen Fachressorts durchzuführen, um über aktuelle Sachstände zu berichten.

### A 1: Durchführung und Fördermittelverwaltung/Projektsteuerung

Die Fördermittelverwaltung und Koordinierung der anstehenden Maßnahmen ist als laufende Aufgabe angelegt. Die Stadt Bad Münstereifel beabsichtigt, die Prozesssteuerung und das Fördermittelmanagement extern zu beauftragen. Die Aufgaben der Fördermittelverwaltung umfassen folgende Bestandteile:

- > Unterstützung der Stadt bei der Erstellung von Förderanträgen
- > Unterstützung bei der Öffentlichkeitsarbeit
- > Beratung von Einzeleigentümern zu Fördermöglichkeiten
- > Initiierung und Koordinierung verschiedener Maßnahmen
- > Controlling und Fördermittelabrechnung

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2017, 2018 / 2023
<b>Kosten</b>	80.000 EUR
<b>Priorität</b>	1

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2018 – 2027
<b>Kosten</b>	225.000 EUR
<b>Priorität</b>	1

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2019 – 2027
<b>Kosten</b>	250.000 EUR
<b>Priorität</b>	1

### A 2: Öffentlichkeitsarbeit (Bauherren- / Eigentümerberatung)

Ein wichtiger Baustein im Sanierungsprozess ist die Beteiligung, Beratung und Mobilisierung der Bewohner, Besucher, Händler, Gastronomen und weiterer Akteure. Nur gemeinsam mit den Akteuren kann ein erfolgreicher Erneuerungsprozess eingeleitet und umgesetzt werden. In Bad Münstereifel gilt es im Besonderen, die Akteure für die Belange der historischen Bausubstanz zu sensibilisieren, um eine denkmalgerechte Sanierung sowie einen behutsamen Umgang mit der Bausubstanz zu sichern.

Diese Aufgaben sollen durch einen Gestaltungsbeirat unterstützt werden, der als neutrales Fachgremium bei Gestaltungsfragen Empfehlungen gibt. Hier sind sowohl öffentliche als auch private Bauvorhaben, die im Stadtgebiet von herausgehobener Bedeutung sind, inhaltlich zu erörtern. Zugleich wird durch den Gestaltungsbeirat das Thema Baukultur in die Öffentlichkeit getragen und eine öffentliche Debatte in Bad Münstereifel angestoßen. Darüber hinaus wird durch den Beirat ein Austausch von Fachwissen befördert, was wiederum der Qualitätssicherung dient.

### A 3: Mobilisierung und Beratung lokaler Einzelhändler / Gastronomen

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2019 – 2022
<b>Kosten</b>	75.000 EUR
<b>Priorität</b>	1

Das City Outlet führt zahlreiche Ladenlokale und Geschäfte in der historischen Innenstadt Bad Münstereifels, die von einer professionellen Unterstützung und Vermarktung profitieren. Daneben sind in der Kernstadt zusätzlich traditionelle lokal verankerte Einzelhändler und Gastronomen ansässig. Um diese inhabergeführten Läden zu unterstützen, sollen Netzwerke mobilisiert sowie besondere Beratungsangebote geschaffen werden. Dazu zählen die Betrachtung der Laden- und Schaufenstergestaltungen, der Eingangs- und Außenbereiche sowie Marketinginstrumente sowie Unterstützung bei der Suche nach Nachfolgern und Fachkräften.

#### A 4: Verfügungsfonds

Es ist geplant, einen Verfügungsfonds einzurichten, um kleinteilige ergänzende Maßnahmen zur Stärkung der zentralen Einkaufsbereiche umsetzen zu können. Voraussetzung für die Gewährung der Zuwendung ist eine anteilige finanzielle Beteiligung der Wirtschaft, Händler und/oder Immobilieneigentümer. Mit den Betreibern des City Outlet stehen professionelle Partner bereit, die die gleichen Ziele wie die Stadt verfolgen: die nachhaltige Aufwertung und Belebung der Einkaufsdestination Bad Münstereifel. Die transparente und gerechte Verteilung der Mittel ist über ein eigens einzurichtendes Gremium zu entscheiden. Vorab zu klären sind die Eckpunkte zur Antragstellung und zur Verwendung der Mittel.

Darüber hinaus können mit dem Einsatz des Verfügungsfonds die Kooperationen verschiedener Akteure gestärkt werden, da gemeinsame Ziele verfolgt werden. Die privat-öffentlichen Kooperationen ermöglichen eine flexible Umsetzung „eigener“ Projekte verschiedener Eigentümer und Investoren und tragen zu einer zielgerichteten Entwicklung zentraler Stadtbereiche bei.

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2020 – 2027
<b>Kosten</b>	180.000 EUR
<b>Priorität</b>	1

#### A 5: Gestaltungsleitlinie

Zum Erhalt und Schutz des Stadtbilds dient die am 11.03.1986 beschlossene Gestaltungssatzung der Stadt Bad Münstereifel. Die Anwendung der Gestaltungssatzung hat zum Ziel, ein einheitliches Ortsbild zu schaffen und zu erhalten und regionaltypische Bauweisen in einer einheitlichen Formensprache anzuwenden. Ergänzt werden soll die vorhandene Satzung durch eine öffentlichkeitswirksame aber auch fachlich fundierte Gestaltungsleitlinie für die Kernstadt. Die Gestaltungsleitlinie soll beschreibenden, erläuternden und empfehlenden Charakter haben, u.a. dabei unter anderem baukulturelle Aspekte wie Fassadengliederung, ortstypische Materialien erfassen und damit eine Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben und Werbeanlagen schaffen.

Zur Anwendung kommt die Gestaltungsleitlinie, um Eigentümer, Architekten und Bauherren für die besonderen Rahmenbedingungen der historischen Kernstadt frühzeitig zu sensibilisieren. Die Gestaltungsleitlinie dient demnach ein Kommunikationsinstrument, das als Handlungsleitfaden mit Bildern und Grafiken anschaulich gestaltet und genutzt wird. Damit übernimmt der Leitfaden eine wichtige Rolle in der Öffentlichkeitsarbeit, um bei der Beratung von Eigentümern und Investoren für den behutsamen Umgang mit der historischen Bausubstanz zu werben.

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2019 – 2020
<b>Kosten</b>	30.000 EUR
<b>Priorität</b>	1

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2018 – 2019
<b>Kosten</b>	60.000 EUR
<b>Priorität</b>	1

### A 6: Masterplan Stadteingang / Werther Quartier

Der Stadtbereich vom Bahnhof bis zum Werther Tor stellt den nördlichen Stadteingang in die Altstadt von Bad Münstereifel dar. Dieser Aufgabe wird der Stadtbereich weder stadträumlich noch funktional ausreichend gerecht. Das Bahnhofsumfeld bedarf einer Aufwertung ebenso wie der Übergangsbereich zum Werther Tor. Das Werther Tor wiederum bietet eine stadtindividuelle ganz besondere und ansprechende stadträumliche Eingangssituation. Die nebenstehende Stadtbücherei, die Lage an der Erft sowie weitere Freiflächen sollen durch eine städtebauliche Neuordnung aufgewertet werden. Für diesen Bereich gibt es Überlegungen, ab 2020 ein soziokulturelles Zentrum einzurichten.

Für den gesamten nördlichen Stadteingang sollen zunächst unter Bürgerbeteiligung städtebauliche Ideen gesammelt werden. Dies dient dazu, verschiedene Optionen und Entwicklungschancen des Areals aufzuzeigen. Die Ideen fließen dann in einen Masterplan ein, der den Rahmen für die zukünftige Entwicklung in diesem Teilraum setzt.

### A 7: Entwicklungskonzept Goldenes Tal

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2023 – 2024
<b>Kosten</b>	30.000 EUR
<b>Priorität</b>	1

Das Goldene Tal liegt südlich der Altstadt und ist durch freizeitbezogene Infrastruktur sowie großflächige Stellplatzflächen geprägt. Hier befinden sich das eifelbad, die Heinz-Gerlach Halle sowie ein Sportcenter. Die angrenzenden Freiflächen sind durch neu gestaltete Parkplätze belegt. Südlich des eifelbades liegen ein Campingplatz sowie Freiflächen ohne Nutzung. Die Erft durchzieht als natürliches Element das gesamte Areal.

Der Stadtbereich übernimmt zwei wichtige Funktionen für Besucher der Stadt: erstens konzentrieren sich hier freizeitbezogene und touristisch relevante Einrichtungen und zweitens dient das Areal den Stadtbesuchern als weiträumiger Parkplatz. Diese Fläche gilt es, zukünftig zu nutzen und in eine qualitätsvolle Freiflächengestaltung zu integrieren. Dazu soll unter Beteiligung der Nutzer, Anrainer und Eigentümer ein Entwicklungskonzept erarbeitet werden, um eine langfristige Entwicklung des Goldenen Tals zu skizzieren.



### A 8: Vorbereitende Untersuchungen Wohnquartier Ashfordstraße

Westlich an die historische Altstadt angrenzend befindet sich in Hanglage ein Wohngebiet, das Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser und vereinzelt Beherbergungsbetriebe umfasst. Die Bewohner dieser Hanglagen sind mit ihrem Wohngebiet alt geworden. Mittlerweile besteht ein deutlicher baulicher Erneuerungsbedarf bei den Gebäuden und zugleich bietet das zentral gelegene Areal Verdichtungspotenziale für Neubauten. Mit dem Instrument der förmlichen Festsetzung als Sanierungsgebiet soll hier ein Modellvorhaben erprobt werden, um den Generationenwandel bestmöglich zu begleiten und ein Stück weit zu steuern.

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2022 – 2023
<b>Kosten</b>	305.000 EUR
<b>Priorität</b>	2

### A 9: Mobilitätskonzept inklusive Parkraumstrategie

Die historische Altstadt von Bad Münstereifel ist zu weiten Teilen als Fußgängerzone bzw. als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen. Das macht die Attraktivität der Stadt aus und trägt zum lebendigen Einkaufs- und Bummelflair bei. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs gibt es viele dezentral verteilte Parkplätze nördlich und südlich sowie auch innerhalb der Altstadt u.a. am Klosterplatz. Die Einkaufsläden in der Altstadt sind auf Lieferverkehre angewiesen und die Anwohner auf Erreichbarkeit, die mit den engen Straßenträumen schwer zu vereinbaren sind. Daher sollen in einem Mobilitätskonzept für Bad Münstereifel die Kernthemen ruhender Verkehr sowie Anwohner- und Lieferverkehr fokussiert analysiert werden. In dem Konzept sollen Vorschläge erarbeitet werden, welche Möglichkeiten zur Parkraumgestaltung in Frage kämen und wie der Verkehrsfluss stadtrträglich gestaltet werden kann.

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2018 – 2019
<b>Kosten</b>	65.000 EUR
<b>Priorität</b>	1

### A 10: Konzept zur Reduzierung von Barrieren im öffentlichen Raum

Wie in anderen Städten nimmt auch in Bad Münstereifel der Anteil der älteren Bewohner stetig zu. Darüber hinaus ist Bad Münstereifel ein wichtiges Ziel von Touristen, zu denen auch mobilitätseingeschränkte Personen zählen. Zugleich sind viele andere Personengruppen wie u.a. Radfahrer und Radtouristen, Kinderwagenschieber auf ein barrierearmes Umfeld angewiesen.

In Bad Münstereifel bestehen für mobilitätseingeschränkte Personen z.B. durch die historische Pflasterung aber auch durch die Tal-lage viele kleine und größere Barrieren im Stadtraum. Die Erstellung des Barriereatlasses dient als erster Schritt, um wichtige stadträumliche Barrieren zu identifizieren und Vorschläge zu erarbeiten, diese zu beseitigen. Zielstellung ist es, eine Erreichbarkeit wichtiger Ziele in der Stadt für alle zu sichern. Zum Thema Barrierefreiheit gibt es bereits viele Gespräche zwischen Stadt, Investoren, Eigentümern

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2019 – 2020
<b>Kosten</b>	28.000 EUR
<b>Priorität</b>	1

und dem Behindertenbeirat sowie auch verschiedene umgesetzte Maßnahmen. Ein räumlicher Schwerpunkt wurde mit dem Bahnhofsumfeld definiert. Hier werden ein barrierefreier Zugang zu den Gleisen sowie eine entsprechende Ausstattung u.a. Leitlinien für Sehbehinderte, angepasste Schriftgrößen, nicht zu niedrige Bänke sowie eine Behinderten-Toilette angeregt. Ebenso können einheitliche Schilder mit Piktogramm und Funkklingeln für nicht barrierefreie Eingangsbereiche den Zugang ermöglichen. Diese und weitere Maßnahmen sollen in einem Barriereatlas zusammengetragen und schrittweise umgesetzt werden. Letztlich tragen die Maßnahmen zu einer hohen Lebens- und Wohnqualität und zu einer Attraktivitätssteigerung sowohl der Einkaufs- als auch Tourismusdestination Bad Münstereifels bei.

### A 11: Profilierung und Standortaufwertung öffentlicher und privater Immobilien

<b>Maßnahmenträger</b>
Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>
2020 – 2027
<b>Kosten</b>
238.000 EUR
<b>Priorität</b>
1

Mit dem Fassaden- und Hofprogramm soll das Engagement der Immobilieneigentümer zur Aufwertung und Erneuerung von Immobilien im Stadtkern Bad Münstereifels unterstützt werden. Bestandteil der Förderung können bauliche Maßnahmen an öffentlich sichtbaren Fassaden, Schaufenstern, Türen, Fenstern und Dachflächen einschließlich einer verbesserten Zugänglichkeit der Eingangsbereiche sein. Die Maßnahmen sollen zur Aufwertung des Stadtbildes beitragen.

In einem ersten Schritt werden die Förderbedingungen sowie das Verfahren zur Beantragung von Fördermitteln in einer Vergaberichtlinie konkretisiert. Ziel ist es, neben der Aufwertung des Stadtbildes die Nutzungsvielfalt im Altstadtkern zu sichern. Daher ist eine Fassadenförderung an den Erhalt und den Ausbau der Wohnnutzung zu koppeln.

Begleitend wird das Angebot kommuniziert und auf verschiedenen Kanälen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Das Vorhaben steht in engem Zusammenhang mit den Beratungsaufgaben von Eigentümern (A2) sowie der Erarbeitung von gestalterischen Leitlinien (A5).

## Umsetzung baulicher Maßnahmen A

### A 12: Neuordnung / Umgestaltung Stadtpark

Bad Münstereifel ist ein traditioneller Kurort, der bekannt ist für seine Kneipp-Anlagen, das historische Kurhaus und die Verbundenheit zu Heino. Der Kurgarten, das Kurparkwäldchen sowie die historischen Kneipp-Anlagen sind hoch über der Stadt gelegen und befinden sich in erneuerungsbedürftigem Zustand. Der Erhalt der Kneipp-Anlagen, die Qualifizierung der Freiflächen sowie die Verknüpfung der hoher gelegenen Frei- und Erholungsflächen sollen mit den Freiflächen in Tallage gestalterisch und funktional verknüpft werden. Zielstellung ist es, den öffentlichen Raum für Bewohner und Besucher der Stadt durch Tretbecken am Kurhaus sowie in der Erft und Kneipp-Anlagen im Wallgraben erlebbar zu machen. Infolge der Höhenunterschiede und die topografischen Gegebenheiten sind Möglichkeiten zu finden, die stadträumliche Anbindung zu gewährleisten.

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2018 – 2022
<b>Kosten</b>	1.850.000 EUR
<b>Priorität</b>	1

### A 13: Erschließung / Begeharmachung der historischen Stadtmauer

Die mittelalterliche Stadtbefestigung um den Altstadt kern ist noch nahezu vollständig erhalten und zählt zu den besonderen baulichen Zeitzeugen der Stadt. Um den Erhalt des historischen Bauwerks zu sichern, zählt die Instandhaltung und Sanierung der Mauer seit Jahren zu den laufenden Aufgaben der Stadt. Im Rahmen der bisherigen Sanierungsarbeiten konnte bereits ein erster Abschnitt der westlichen Stadtmauer begehbar gemacht werden, um sowohl Bewohnern als auch Besuchern eine besondere Sicht auf die Stadt zu bieten. Ziel ist es nun, weitere Abschnitte der Stadtmauer zu sanieren und zugänglich zu machen, um eine besondere Erlebbarkeit der historischen Bausubstanz zu gewähren.

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2023 – 2026
<b>Kosten</b>	350.000 EUR
<b>Priorität</b>	1

### A 14: Gestaltung Klosterplatz

Der Klosterplatz liegt westlich der Einkaufsmeile und ist eine der wenigen größeren öffentlichen Flächen im Altstadt kern von Bad Münstereifel. Der Klosterplatz dient als versiegelte Parkfläche einzig dem ruhenden Verkehr. Ziel ist es, durch eine multifunktionale Gestaltung den Platz zu beleben und mit verschiedenen Funktionen temporär und dauerhaft zu nutzen. Der Platz eignet sich u.a. für einen Wochenmarkt, Veranstaltungen und Events. Denkbar ist es, durch eine Neugestaltung des Platzes mit Wasserspiel, Spielelementen, Baumbepflanzungen und Möblierung die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Bei der Gestaltung sollten genügend Freiräume für

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2024 – 2026
<b>Kosten</b>	400.000 EUR
<b>Priorität</b>	2

große Rundfahrgeschäfte und mobile Bühnen verbleiben. In der näheren Umgebung gruppieren sich u.a. das Theater, das Hürtenmuseum, die St. Chrysanthus und Daria Kirche sowie Gastronomieeinheiten, die von einer Belebung des Klosterplatzes unmittelbar profitieren können.

#### A 15: Stadteingang Nord

Anknüpfend an die Ergebnisse des Masterplans (A 6 Bahnhof / Werther Tor) soll für den städtischen Eingangsbereich zwischen Bahnhof und Werther Tor eine städtebauliche Neuordnung erfolgen. Dazu zählen die Aufwertung der Stadtbücherei zu einem soziokulturellen Zentrum (A 17), die Nach- und Umnutzung von Gebäuden, die Neuordnung der Verkehrsflächen sowie die Nutzung vorhandener Potentialflächen. Die kürzlich erarbeitete Machbarkeitsstudie zur Abwägung einer Hotelansiedlung in Bad Münstereifel benennt für den Bereich am Werther Tor zwei mögliche Entwicklungsflächen. Eine Hotelansiedlung in dieser zentralen Lage zwischen Bahnhof und Altstadt kern könnte positive Impulse zur Aufwertung dieses Übergangsraumes setzen.

**Maßnahmenträger**  
Stadt Bad Münstereifel

**Bearbeitungszeitraum**  
2020 – 2022

**Kosten**  
650.000 EUR

**Priorität**  
1

#### A 16: Städtebauliche Neuordnung Werther Quartier

Im Zusammenhang mit der Neuordnung des Stadtbereichs zwischen Bahnhof und Werther Tor (A 16) steht auch eine ganzheitliche gestalterische Qualifizierung und funktionale Aufwertung der östlich, zwischen Kölner Straße und Erft, gelegenen Flächen. Durch die Stadtbücherei sind hier bereits soziokulturelle Nutzungen angesiedelt, die für eine weitere Profilierung des Quartiers genutzt und weiterentwickelt werden sollen. Im Rahmen der Neuordnung sollen Lösungen für die bessere Erlebbarkeit der Erft, einen möglichen Leerstand der Feuerwache durch Verlagerung in einen verkehrsgünstiger gelegenen Stadtbereich sowie geschaffen werden. Das Werther Quartier soll ein Raum für Begegnung, Gesellschaft und Bildung werden, dass mit dem übergeordneten Ansatz des „dritten Ortes“ entwickelt und gestaltet wird.

**Maßnahmenträger**  
Stadt Bad Münstereifel

**Bearbeitungszeitraum**  
2021 – 2026

**Kosten**  
2.450.000 EUR

**Priorität**  
1



### A 17: Flächenaktivierung Schleidpark

Das Parkhotel am Schleidtal bildet den nordöstlichen Eingangsbereich in die Kernstadt. Die Hotelanlage des Parkhotels steht seit mehreren Jahren leer und befindet sich in einem unbefriedigenden Zustand. Das Gebäude und die angrenzenden Anlagen sind stark baufällig. Die Stadt Bad Münstereifel ist Eigentümer des Geländes, das brachgefallene Gebäude befindet sich in Erbpacht in Privateigentum. Eine wirtschaftliche Sanierung und Reaktivierung des Gebäudekomplexes scheint nicht realistisch. Nach Klärung der aktuell komplexen Eigentumsverhältnisse sollte die Stadt eine nachhaltige Aktivierung des Geländes herbeiführen und ggf. bestehende baulichen Anlagen zurückbauen. Infolge der Lagesituation im Stadteingangsbereich ist der Schleidpark als städtebaulich wertvolle Fläche anzusehen.

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2019
<b>Kosten</b>	400.000 EUR
<b>Priorität</b>	1

### A 18: Gestaltung des Schleidpark-Areals (Mehrgenerationenpark)

Ziel ist es, die Flächen des Schleidparks funktional wie stadträumlich zu ertüchtigen. Auf Basis der Masterplanung zum Schleidpark-Areal hat die Stadt eine Grundlage, Ziel- und Altersgruppen adäquate Angebote und neue Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Durch die Nähe zur Altstadt, zum Fachhochschulcampus und zu den großflächigen Grün- und Freiräumen mit der Anbindung an die kurtouristischen Rad- und Wanderwege stellt sich der Schleidpark als idealer Standort für soziokulturelle, touristische und freizeitorientierte Nutzungen dar.

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2020 – 2026
<b>Kosten</b>	830.000 EUR
<b>Priorität</b>	3

### A 19: Erlebbarkeit Erft

Die Erft durchzieht als Nebenfluss des Rheins die Stadt in Nord-Süd-Richtung und trägt erheblich zum Flair in der Altstadt bei. Außerhalb des Altstadtkerns liegt die Erft stadträumlich in versteckten Nebenlagen oder ist eingeklemmt zwischen Parkplätzen.

Mit einem durchgehenden Fuß- und Radweg entlang der Erft sowie einer Gestaltung und Aufwertung der Uferbereiche können die Potenziale geweckt werden und die Erlebbarkeit der Erft als attraktiver Spazierweg hergestellt werden. Eine Verbindung zum Thema Kur ist durch die Errichtung von Wassertretbecken in der Erft denkbar.

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2023 – 2027
<b>Kosten</b>	800.000 EUR
<b>Priorität</b>	3

<b>Maßnahmenträger</b>
Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>
2019
<b>Kosten</b>
250.000 EUR
<b>Priorität</b>
2

### A 20: Umbau Konviktkapelle

Die Konviktkapelle soll als innerstädtischer und repräsentativer Veranstaltungsraum qualifiziert werden. Im Vordergrund der Ertüchtigungsmaßnahmen steht die Schaffung eines barrierefreien Zugangs und die Einrichtung eines barrierefreien WCs, um eine Teilhabe der gesamten Stadtgesellschaft an Veranstaltungen zu ermöglichen. Neben diesen Teilhabe orientierten Maßnahmen ist für eine umfassende Nutzung als Veranstaltungsraum auch eine Erneuerung der akustischen Gegebenheiten notwendig. Geplant ist die Einbringung einer Akustikdecke, die Installation von Beleuchtungs- und Ton-technik.

## Fokusgebiet B Arloff-Kirspenich / Iversheim



### Derzeitige Situation

Die Nördliche Vorstadt Bad Münstereifels erstreckt sich vom Bahnhof bis in den Ortsteil Iversheim. Aufgrund der guten Lagebedingungen an der Schienentrasse und der Landesstraße hat sich hier ein Gewerbeband entwickelt. Unternehmen, Lebensmittelversorger und Autohäuser sind dort angesiedelt. Ein weiterer gewerblicher Schwerpunkt liegt weiter nördlich in Arloff-Kirspenich. Im Fokusgebiet Arloff-Kirspenich/Iversheim leben rd. 4.300 Einwohner.

### Herausforderungen

Zu den Aufgaben einer jeden Stadt zählen die Bestandspflege der vorhandenen Unternehmen sowie die Berücksichtigung von Erweiterungs- und Umstrukturierungsabsichten. Darüber hinaus sind Unternehmensansiedlungen zu ermöglichen. Daher sind einerseits gewerbliche Flächen planungsrechtlich zu sichern und vorzuhalten und andererseits ist die Kommune verpflichtet, einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu pflegen.

### Empfehlungen

Mit der behutsamen Weiterentwicklung und Erweiterung des Gewerbebandes im Norden bis Iversheim sowie des Gewerbebestandes Arloff-Kirspenich werden gewerbliche Ansiedlungen konzentriert und gebündelt. Zugleich ist zu empfehlen, dort Ansiedlungen auszuschließen, die der Entwicklung des Stadtkerns entgegenstehen könnten. Der Breitbandausbau des Kreises Euskirchen ist ein wichtiger Schritt für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Gewerbebandes. Ferner sollte geprüft werden, ob ein weiterer Haltepunkt am Gewerbegebiet die Mobilitätsbedarfe der Bewohner und

Arbeitnehmer treffen kann und wie die Haltepunkte in Iversheim und Arloff-Kirspenich räumlich besser eingebunden und aufgewertet werden können.

### Umsetzung baulicher Maßnahmen

<b>B 1</b>	Gewerbeflächen erweitern und qualifizieren
<b>B 2</b>	Aufwertung der Bahnhofsvorplätze und Zugänge

### Umsetzung baulicher Maßnahmen B

#### B 1: Gewerbeflächen erweitern und qualifizieren

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2019 – 2021
<b>Kosten</b>	300.000 EUR
<b>Priorität</b>	2

Die im Norden der Stadt ansässigen Gewerbebetriebe und -flächen sind einer gezielten Analyse zu unterziehen. Dazu sind die Unternehmen nach ihren Perspektiven, Entwicklungsabsichten und Erweiterungsmöglichkeiten zu befragen. Zugleich sind weitere Bedarfe zur Sicherung und Qualifizierung des Wirtschaftsstandortes Bad Münstereifel zu ermitteln und gemeinsame Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Diese können infrastrukturelle Verbesserungen (u.a. Breitband), bessere Busverbindungen oder auch weitere Kooperationen zwischen Schulen und Unternehmen umfassen.

#### B 2: Aufwertung der Bahnhofsvorplätze und Zugänge

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2020 – 2022
<b>Kosten</b>	100.000 EUR
<b>Priorität</b>	2

Die Bahnhaltelnde in Iversheim und Arloff sind wichtig, um auch jenseits des individuellen Pkws eine Mobilität für alle zu gewährleisten. Über die Bahn ist eine Anbindung in die Kernstadt sowie an den Großraum Köln-Bonn gegeben. Beide Standorte können zu Ortsmitelpunkten entwickelt und mit weiteren Funktionen ergänzt werden. An den Haltepunkten soll ein bequemer und schneller Umstieg auf andere Verkehrsmittel möglich sein. Zu den wichtigen Bausteinen eines guten Mobilitätsangebotes zählen die gute Busanbindung ebenso wie barrierefreie, beschilderte Zugänge, überdachte Fahrradstellplätze sowie Parkplätze. Zugleich können die Haltepunkte als Standorte für das TaxiBusPlus-System dienen.

Damit werden die Ziele des Regionalplans zur Stärkung der Erftalbahn aufgegriffen.



## Fokusgebiet C Raum Houverath



### Derzeitige Situation

Der Raum Houverath erstreckt sich im nordöstlichen Stadtgebiet Bad Münstereifels, grenzt an Rheinland-Pfalz und umfasst elf Ortsteile mit rd. 2.800 Einwohnern. Das Gebiet ist durch den Naturraum sowie eine ländliche Wohnnutzung geprägt. Außer einer Grundschule, zwei Kindertagesstätten, einem regen Vereinsleben und vereinzelt touristischen Anlaufpunkten befindet sich noch ein Gewerbegebiet in Wald, in dem gewerbliche Ansiedlungen konzentriert sind. Die Versorgung dieses Raumes mit Infrastruktureinrichtungen u.a. zur Nahversorgung übernimmt u.a. Euskirchen sowie die Stadt Rheinbach. Nach Euskirchen besteht eine reguläre stündliche Busanbindung.

### Herausforderungen

Zu den zentralen Herausforderungen im Raum Houverath zählen der Erhalt von Schule und Kitas, der Ausbau der Breitbandnetze, die Sicherung der Mobilität sowie der Nahversorgung. Familien, Dorfgemeinschaften und persönliche Netzwerke übernehmen in ländlichen Gegenden eine wichtige Rolle, um die Versorgung zu sichern. Diese Netzwerke werden umso wichtiger vor dem Hintergrund einer zunehmend älteren Gesellschaft.

### Empfehlungen

Der ländliche Raum lebt von den Aktivitäten und dem Engagement seiner Bewohner und dem Zusammenhalt in den Dorfgemeinschaften. Die Stadt sieht es als Aufgabe an, dieses Engagement zu unter-

stützen und Wert zu schätzen. Die vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie auch Treffpunkte sollen erhalten und weitere Initiativen unterstützt werden.

Weiterhin ist der Breitbandausbau zu forcieren, um attraktive Standortbedingungen u.a. für junge Familien aber auch alle anderen bieten zu können.

Darüber hinaus ist die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches in Houverath an der Eifeldomstr./ Limbacherstr./ Eichenerstr. als Dorfplatz zu entwickeln, um zukünftig adäquate Treffpunkte im Dorf zu schaffen – damit einher geht eine erhöhte Verkehrssicherheit in diesem Bereich.

## Vorbereitung und Durchführung C

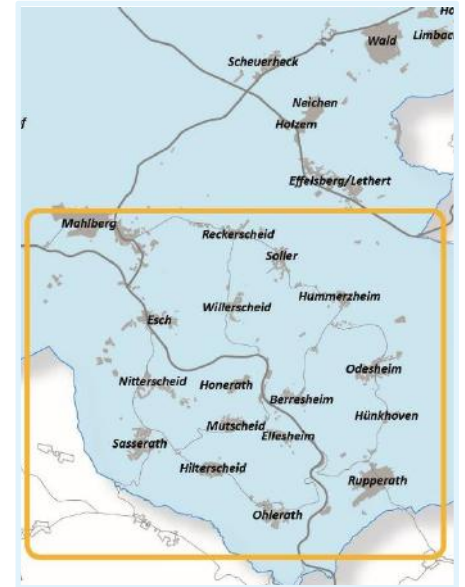
### C 1: Daseinsvorsorge

Zur Sicherung der Daseinsvorsorge in den ländlichen Räumen sollen verschiedene kleinteilige Vorhaben umgesetzt und unterstützt werden. Hier gibt es bereits eine Reihe an Ansatzpunkten, wie z.B. das Netzwerk „HEIKO“, in dem mobile Händler zusammengeschlossen sind. Die Gründung einer Generationengenossenschaft nach dem Vorbild der „GenoEifel“ kann ebenso dazu beitragen, mit ehrenamtlichem Engagement Defizite im ländlichen Raum aufzufangen (TH 13). Ergänzende Mobilitätsangebote wie das Thürne Mobil können eine Verkehrsanbindung für alle sichern (TH 5). Weitere Vorhaben zur Stärkung des ländlichen Raumes betreffen die Maßnahme zur Einrichtung von Vereins- und Bürgerräumen in den Ortsteilen (TH 17) und zur Qualifizierung der Dorfplätze (TH 18).

Darüber hinaus sollen im Rahmen eines Integrierten kommunalen Entwicklungskonzeptes (TH 15) sowie der zwei vorgesehenen Dorfinnenentwicklungskonzepte (TH 16) weitere kleinteilige Projekte initiiert werden. Grundlage hierfür ist die aktive Beteiligung und das Engagement der Bewohnerschaft, um weitere Maßnahmen anzuregen und anzustoßen. Die Stadt unterstützt die aus den Konzepten hervorgehenden Aktivitäten zur Umsetzung kleinteiliger Projektideen, die der Sicherung der Daseinsvorsorge dienen.

<b>Maßnahmenträger</b>
Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>
2018 – 2027
<b>Kosten</b>
200.000 EUR
<b>Priorität</b>
1

## Fokusgebiet D Raum Mutscheid



### Derzeitige Situation

Die Mutscheid liegt im südöstlichen Stadtgebiet und umfasst einen Landstrich mit Ortslagen und Wohnplätzen mit rd. 3.300 Einwohnern. In den Dörfern der ehemals eigenständigen Gemeinde Mutscheid besteht immer noch ein großer Zusammenhalt. Die 14 Dörfer agieren als Zusammenschluss mit dem Namen „Wir in der Mutscheid“, treffen sich regelmäßig und verfügen über eigene Informationskanäle (Informationsblatt, Internetseite, Facebookseite). Hinterlegt ist u.a. auf der Internetseite eine sogenannte Nahversorgungsliste, auf der Unternehmer und Selbständige der Region vom mobilen Bäcker bis zum Pflegedienst aufgelistet sind. In der Mutscheid gibt es eine Grundschule, Kindertagesstätten sowie kleinere Gewerbeeinheiten und Gastronomiebetriebe.

### Herausforderungen

Das Mutscheider Fokusgebiet weist ähnliche Strukturen wie der Raum Houverath auf. In der ländlich geprägten Region zählen die Sicherung der bestehenden Angebote und Einrichtungen zu den Aufgaben. Die Aktivitäten und das Engagement der Bevölkerung im Rahmen von „Wir in der Mutscheid“ tragen dazu bei, den Zusammenhalt zu stärken, das nachbarschaftliche Miteinander zu verbessern sowie lebendige Dorfgemeinschaften zu erhalten. Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft sind dies wichtige Eckpfeiler für zukunftsfähige Dörfer.

## Empfehlungen

Der ländliche Raum lebt von den Aktivitäten und dem Engagement seiner Bewohner und dem Zusammenhalt in den Dorfgemeinschaften. Hier besteht in der Mutscheid bereits ein aktiver engagierter Zusammenschluss aus Bürgern, die sich für ihre Dörfer und Dorfgemeinschaften einsetzen. Die Stadt sieht es als Aufgabe an, dieses Engagement zu unterstützen und Wert zu schätzen. Die vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie auch Treffpunkte sollen erhalten und weitere Initiativen und kleinteilige Projekte unterstützt werden.

Weiterhin ist der Breitbandausbau zu forcieren, um attraktive Standortbedingungen u.a. für junge Familien aber auch alle anderen bieten zu können.

## Vorbereitung und Durchführung D

### D 1: Daseinsvorsorge

Analog zum Fokusgebiet Houverath sollen auch in der Mutscheid verschiedene kleinteilige Vorhaben zur Sicherung der Daseinsvorsorge umgesetzt und unterstützt werden. Dabei kann auf die bestehenden Netzwerke und Strukturen des Zusammenschlusses „Wir sind Mutscheid“ zurückgegriffen werden. Mit den lokalen Akteuren ist vor Ort zu klären, welche Projekte von wem umgesetzt werden sollen bzw. wo anderweitige Unterstützung seitens der Stadt hilfreich wäre.

<b>Maßnahmenträger</b>	Stadt Bad Münstereifel
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	2018 – 2027
<b>Kosten</b>	200.000 EUR
<b>Priorität</b>	1





## Umsetzungsempfehlungen

### 8.1 Integriertes Verwaltungshandeln

Seite 154

### 8.2 Starter-Maßnahmen

Seite 155



## 8 | Umsetzungsempfehlungen

### 8.1 INTEGRIERTES VERWALTUNGSHANDELN

Mit dem integrierten Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept hat sich die Stadt Bad Münstereifel ehrgeizige Ziele gesteckt. Der Arbeitsprozess am Konzept war zugleich ein Lern- und Selbstfindungsprozess. Durch die ISEK-Bearbeitung wurde deutlich, welche Handlungsfelder der städtischen Entwicklung weiterer Grundlagenarbeit bedürfen, aber auch, dass diese Handlungsbedarfe nur durch eine interdisziplinäre Arbeitsweise und integrierte Betrachtung innerhalb und außerhalb der Stadtverwaltung aufgegriffen und behoben werden können.

Innerhalb der Stadtverwaltung wurden im ISEK-Bearbeitungszeitraum Fachbereiche und damit Zuständigkeiten neu geordnet, strategisch wie operativ wichtige Vakanzen in Wirtschaftsförderung wie Stadtplanungsamt besetzt. Die Handlungsfähigkeit der Stadtverwaltung wurde optimiert, um die städtischen Ziele erreichbar zu machen.

Zugleich setzten die Stadtverantwortlichen von Beginn an auf eine kontinuierliche und transparente Beteiligung der Stadtgesellschaft. Dies ermuntert die Bürger nicht nur zur Mitwirkung. Das Thema Stadtentwicklung stößt – anfangs noch kontrovers diskutiert – auf Akzeptanz und Unterstützung.

Auch in den politischen Gremien, Fraktionen und Ausschüssen stehen die Ergebnisse des ISEKs auf einer breiten Basis der Unterstützung. Der Haupt- und Finanzausschuss billigte noch im Dezember 2017 die mit der Maßnahmenplanung verbundene Haushaltsplanung.

Der Luftzug des Wandels ist in Bad Münstereifel zu spüren – um den Wandel sichtbar zu machen, muss die eingeschlagene Richtung konsequent weiterverfolgt werden. Dabei wird es wichtig sein, die fachlichen Kompetenzen der Stadtverwaltung zu fordern und zu fördern, langfristiges Denken und Planen als Prinzip des Verwaltungshandelns zu etablieren und Prozesse dauerhaft und interdisziplinär zu gestalten. Die Unterstützung durch ergänzende und beratende Gremien der Stadtgesellschaft, oder durch externe Berater gilt es zu sichern.

Wesentlich wird es sein, die ISEK-Maßnahmenplanung fortlaufend zu aktualisieren, um den Einsatz von Förder- und Finanzmitteln planen und steuern können. Konsequente Planung und Kontrolle sichern die Umsetzung des Maßnahmenkataloges und garantieren, dass Stadtentwicklung in Bad Münstereifel als Daueraufgabe verstanden wird – und auch über das Jahr 2030 hinaus Handlungsbedarfe erkannt und Steuerungsmöglichkeiten ergriffen werden.

## 8.2 STARTER-MAßNAHMEN

Mit der beabsichtigten Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz können wichtige städtebauliche Ordnungsmaßnahmen in der Kernstadt ergriffen werden.

Mit höchster Priorität wurde die **Neuordnung des Stadteingangs Nord und Werther Quartiers** versehen, um hier nicht nur Mobilität und Funktionalität sondern auch vor allem den öffentlichen Raum einer Neudefinition zu unterziehen. Hier städtebauliche und stadträumliche Qualitäten zu schaffen, soll und wird wesentlich dazu beitragen, ein Stadtentree, eine Stadteingangssituation zu schaffen, die den historischen Stadtkern, Stadtmauer aber auch die Erft akzentuiert. Zugleich werden soziokulturelle Nutzungen in direkter Nähe zur Kernstadt konzentriert und gebündelt. Basis für diese investiven Maßnahmen stellt ein vorgeschalteter **Masterplan**.

Die Verkehrssituation im Kernstadtbereich soll mit einem **Mobilitätskonzept** umfassend betrachtet, bewertet und konzeptionell neu ausgerichtet werden. In Ergänzung zum genannten Masterplan Stadteingang / Werther Quartier gibt das Konzept Empfehlungen zur Neuordnung von Flächen für alle Bewegungs- und Verkehrsarten, empfiehlt shared-space-Bereiche und trägt zur Entwicklung zukunftsfähiger Bewegungs- und Mobilitätslösungen bei.

Die Umgestaltung und stadträumliche **Anbindung des Kneipp-Parks und Qualifizierung zum bürgernahen Stadtpark** ist ein weiterer Baustein, der einerseits fällige Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen mit Identität stiftenden und Profil schärfenden Effekten verknüpft.

Über das Handlungskonzept für die Kernstadt hinaus, stellen die **Handlungsbedarfe im ländlich geprägten Stadtraum** eine wichtige Erneuerungsrichtung dar. Über das vorliegende integrierte Stadtentwicklungskonzept erfolgte eine grobkörnige Betrachtung der 47 Ortsteile, die konkrete Handlungsbedarfe und Vorschläge für Maßnahmen zur Qualifizierung öffentlicher Räume, der Sanierung oder Einrichtung von Dorfgemeinschaftshäusern oder der Verbesserung von Ortsbildern deutlich machte. Diese Handlungsansätze sollten



mit einer konsequenten Bottom-up-Strategie unter Beteiligung der lokalen Bevölkerung konkretisiert werden.

Über diese räumlichen Schwerpunkte hinaus, muss die Stadt Bad Münstereifel das **Thema Tourismus, Kur und Gesundheit** priorisieren und konzeptionelle Ansätze entwickeln, dieses Handlungsfeld, diesen Wirtschaftsfaktor zu qualifizieren. Darauf aufbauend müssen Stadtprofil und eine Stadtmarketingstrategie entwickelt werden, um die Außenwahrnehmung der Stadt zu fördern.

Um die Kapazitäten und Ressourcen der Stadtverwaltung zu stützen und zu qualifizieren, ist die frühzeitige Bindung eines externen Dienstleisters zu empfehlen, der den Prozess der **ISEK-Umsetzung sowie das Fördermittelmanagement** fachlich beratend und steuernd begleitet.





## ANHANG

Abbildungs- und Kartenverzeichnis

Seite 159

Quellen

Seite 160

Maßnahmenvorschläge der Bürger

Seite 163

Auswahl Förderoptionen

Seite 167

Ortsteilsteckbriefe





## 9 | Anhang

### Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Erft mit Burg</i> .....	8
<i>Abbildung 2: Bausteine der ISEK-Erarbeitung</i> .....	9
<i>Abbildung 3: Lage in NRW</i> .....	14
<i>Abbildung 4: Lage im Kreis</i> .....	14
<i>Abbildung 5: Regionale Einordnung</i> .....	15
<i>Abbildung 6: Historische Karten 1801 / 1891</i> .....	16
<i>Abbildung 7: Anzahl der Gebäude nach Baujahren</i> .....	17
<i>Abbildung 8: Stadttor</i> .....	18
<i>Abbildung 9: Burg</i> .....	18
<i>Abbildung 10: Erft</i> .....	18
<i>Abbildung 11: Ortsteile</i> .....	19
<i>Abbildung 12: Stadtgebiet</i> .....	20
<i>Abbildung 13: Ausschnitt aus dem LEP NRW-Entwurf (05.07.2016)</i> .....	27
<i>Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Regionalplan</i> .....	28
<i>Abbildung 15: Flächennutzungsplan</i> .....	30
<i>Abbildung 16: Änderungen</i> .....	32
<i>Abbildung 17: Flächennutzungsplan Ausschnitt Kernstadt</i> .....	33
<i>Abbildung 18: Landschaftsplan Bad Münstereifel</i> .....	34
<i>Abbildung 19: LEADER-Region Eifel</i> .....	35
<i>Abbildung 20: Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung</i> .....	37
<i>Abbildung 21: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung</i> .....	38
<i>Abbildung 22: Geltungsbereich der Sanierungssatzung</i> .....	39
<i>Abbildung 23: Geltungsbereich der Kurgebietssatzung</i> .....	40
<i>Abbildung 24: Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und potenzielle Entwicklungsflächen</i> .....	42
<i>Abbildung 25: Bevölkerungsentwicklung Bad Münstereifel</i> .....	45
<i>Abbildung 26: Natürliches</i> .....	46
<i>Abbildung 27: Saldo Zu- bzw.</i> .....	46
<i>Abbildung 28: Bevölkerungszuwachs oder -verlust insgesamt Bad Münstereifel</i> .....	47
<i>Abbildung 29: Einwohner in den Ortsteilen</i> .....	48
<i>Abbildung 30: Bevölkerungsprognose Bad Münstereifel</i> .....	49
<i>Abbildung 31: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen</i> .....	50
<i>Abbildung 32: Gebäudetypen</i> .....	53
<i>Abbildung 33: Wohnungshaushalte</i> .....	54
<i>Abbildung 34: Wohnungsgrößen</i> .....	54
<i>Abbildung 35: Entwicklung Mietpreisspiegel Bad Münstereifel</i> .....	55
<i>Abbildung 36: Bahnhof Bad Münstereifel und Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)</i> .....	57
<i>Abbildung 37: Stellplätze an der Feuerwache und P&amp;R Stellplätze am Bahnhof</i> .....	58
<i>Abbildung 38: E-Ladesäule am Sittardweg Quelle: complan Kommunalberatung</i> .....	58
<i>Abbildung 39: Stellplätze Goldenes Tal Quelle: complan Kommunalberatung</i> .....	59

<i>Abbildung 40: Erwerbstätige nach Wirtschaftszweigen</i> .....	62
<i>Abbildung 41: Arbeitsmarktzahlen 2012-2016</i> .....	63
<i>Abbildung 42: Inhabergeführter Einzelhandel in der Kernstadt</i> .....	67
<i>Abbildung 43: Eröffnung City Outlet</i> .....	69
<i>Abbildung 44: Heinz-Gerlach-Halle</i> .....	77
<i>Abbildung 45: eifelbad</i> .....	78
<i>Abbildung 46: Sanierungswürdiger Sportplatz</i> .....	79
<i>Abbildung 47: Gästeankünfte und Übernachtungen</i> .....	83
<i>Abbildung 48: Stadtumwehrgung</i> .....	85
<i>Abbildung 49: Werther Tor</i> .....	86
<i>Abbildung 50: Jesuitenkirche</i> .....	86
<i>Abbildung 51: Handwebmuseum</i> .....	87
<i>Abbildung 52: Radioteleskop und Astropeiler</i> .....	88
<i>Abbildung 53: Nationalpark Eifel</i> .....	90
<i>Abbildung 54: Drei-Flüsse-Tour</i> .....	91
<i>Abbildung 55: Landschaftsbildanalyse/-bewertung. Konzept zur Bewertung der Kulturlandschaften</i> .....	95
<i>Abbildung 56: Stadtgebiet mit stadträumlichen Verknüpfungen und räumlichen Handlungsschwerpunkten</i> .....	118

## Kartenverzeichnis

**Karte Nr. 1.:** Baudenkmäler der Kernstadt, Analysekarte, 1:2 000 (DINA 3), Bad Münstereifel (Kernstadt).

**Karte Nr. 2:** Verkehr/Mobilität, Analysekarte, 1:40 000 (DINA 3), Bad Münstereifel.

**Karte Nr. 3:** Verkehr/Mobilität, Analysekarte, 1:4 000 (DINA 3), Bad Münstereifel (Kernstadt).

**Karte Nr. 4:** Wirtschaft/Arbeit, Analysekarte, 1:40 000 (DINA 3), Bad Münstereifel.

**Karte Nr. 5:** Handel/Versorgung, Analysekarte, 1:40 000 (DINA 3), Bad Münstereifel.

**Karte Nr. 6:** Handel/Versorgung, Analysekarte, 1:4 000 (DINA 3), Bad Münstereifel (Kernstadt).

**Karte Nr. 7:** Öffentliche Infrastruktur: soziale Einrichtungen, Analysekarte, 1:40 000 (DINA 3), Bad Münstereifel.

**Karte Nr. 8:** Öffentliche Infrastruktur: Einrichtungen, Analysekarte, 1:4 000 (DINA 3), Bad Münstereifel (Kernstadt).

**Karte Nr. 9:** Tourismus: Routen/Sehenswürdigkeiten, Analysekarte, 1:40 000 (DINA 3), Bad Münstereifel.

**Karte Nr. 10:** Tourismus: Kur/Gesundheit, Analysekarte, 1:4 000 (DINA 3), Bad Münstereifel (Kernstadt).

**Karte Nr. 11:** Landschaft/Naturraum, Analysekarte, 1:40 000 (DINA 3), Bad Münstereifel.

**Karte Nr. 12:** Handlungsbedarfe in den Ortsteilen, Analysekarte, 1:40 000 (DINA 3), Bad Münstereifel.

**Karte Nr. 13:** Maßnahmenkarte Kernstadt, 1:4 000 (DINA 3), Bad Münstereifel.

## Quellen

**google\_maps:** Routenplaner. URL:  
<https://www.google.de/maps/place/53902+Bad+M%C3%BCnster-eifel/@50.5314375,6.7412325,12z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x47bf06374cf5e71:0x42760fc4a2a7a30!8m2!3d50.5576854!4d6.7612985> [Stand 26.01.2017].

**Stadt Bad Münstereifel:** Aufgerufen unter: Zahlen & Fakten. URL:  
[http://www.bad-muenstereifel.de/seiten/leben\\_wohnen/die\\_stadt/zahlenfakten.php](http://www.bad-muenstereifel.de/seiten/leben_wohnen/die_stadt/zahlenfakten.php) [Stand 02.01.2017].

**Eifelführer:** Ahrgebirge (Ahreifel). URL: <http://www.eifelfuehrer.de/eifellandschaften/ahrgebirge-ahreifel> [Stand 12.04.2017].

**Stadt Bad Münstereifel:** Bad Münstereifel Geschichte. URL:  
[http://www.bad-muenstereifel.de/seiten/leben\\_wohnen/die\\_stadt/stadtgeschichte.php](http://www.bad-muenstereifel.de/seiten/leben_wohnen/die_stadt/stadtgeschichte.php) [Stand 23.01.2017].

**Landesregierung Nordrhein-Westfalen:** Landesplanung. URL:  
<https://www.land.nrw/de/thema/landesplanung> [Stand 04.01.2017].

**Bertelsmann Stiftung:** Wegweiser Kommune. URL:  
<http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/bad-muenstereifel+bevoelkerungszahl-nach-altersgruppen+2012-2030+tabelle> [Stand 05.01.2017].

**Immowelt AG:** Mietspiegel in Bad Münstereifel. URL:  
<https://www.immowelt.de/immobilienpreise/bad-muenstereifel/mietspiegel> [Stand 18.05.2017].

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW:** BORIS.NRW. URL: <https://www.boris.nrw.de/boris-plus/?lang=de> [Stand 04.04.2017].

**DB:** Deutsche Bahn Reiseauskunft. URL:  
[https://www.bahn.de/p/view/index.shtml?dbkanal\\_032=1&dbkanal\\_001=L01\\_S01\\_D001\\_KSE0001\\_Brand-AdWords-ADG-Brand\\_LZ01&gclid=CjwKCAiAnabTBRA6EiwA-emvBd\\_5zusB5eHQRqfcPMIgrjCaORPPtilwH6-E0k4VxP-3IerhyBl-UhoCEdEQAvD\\_BwE](https://www.bahn.de/p/view/index.shtml?dbkanal_032=1&dbkanal_001=L01_S01_D001_KSE0001_Brand-AdWords-ADG-Brand_LZ01&gclid=CjwKCAiAnabTBRA6EiwA-emvBd_5zusB5eHQRqfcPMIgrjCaORPPtilwH6-E0k4VxP-3IerhyBl-UhoCEdEQAvD_BwE) [Stand 23.01.2017].

**Kölnische Rundschau:** Zweiter Bauabschnitt. Das soll sich am Bahnhof verändern. URL: <http://www.rundschau-online.de/region/kreis-euskirchen/badmuenstereifel/zweiter-bauabschnitt-das-soll-sich-am-bahnhof-bad-muenstereifel-veraendern-25613096> [Stand 27.01.2017].

**Verkehrsverbund Rhein-Sieg:** VRS. URL: <https://www.vrsinfo.de/service/anruflinien-ast-taxibus-etc.html> [Stand 23.01.2017].

**Kölner Stadtanzeiger:** Elektromobilität. Erste Ladesäule in Bad Münstereifel. URL: <http://www.ksta.de/region/euskirchen-eifel/bad-muenstereifel/elektromobilitaet-erste-ladesaeule-in-bad-muenstereifel-25592932> [Stand 26.01.2016].

**Betreiberverein Sport- und Mehrzweckhallen Bad Münstereifel e.V.:** Heinz-Gerlach Halle. URL: [http://www.heinz-gerlach-/halle.de/index.php?option=com\\_content&view=article&id=50&Itemid=54](http://www.heinz-gerlach-/halle.de/index.php?option=com_content&view=article&id=50&Itemid=54) [Stand 15.02.2017].

**Stadt Bad Münstereifel:** eifelbad. URL: <http://www.eifelbad.com/schwimmschule.html> [Stand 15.03.2017].

**Kulturhaus/Theater 1:** Kulturhaus. URL: <http://www.theater-1.de/tkhome.htm> [Stand 15.02.2017].

**Eifelgemeinde Nettersheim:** Eifel Vital. URL: <http://www.nettersheim.de/tourismus-freizeit/sport-gesundheit/eifel-vital.html> [Stand 24.04.2017].

**Verein der Freunde und Förderer des Hürten-Museum e.V.:** 850 Jahre Romanisches Haus!. URL: <http://www.huertenmuseum.de/> [Stand 16.02.2017].

**Max-Planck-Institut für Radioastronomie:** Radioteleskop Effelsberg. URL: <http://www.mpifr-bonn.mpg.de/effelsberg> [Stand 16.02.2017].

**Astroteiler Stockert e.V.:** Geschichte des Radioteleskops Stockert. URL: <https://www.astroteiler.de/geschichte> [Stand 16.02.2017].

**Naturpark Nordeifel e.V.:** Eifel-Blick. URL: [http://www.eifel-blicke.de/go/eifelblicke-detail/33\\_bad\\_muenstereifel\\_mahlberg\\_michelsberg.html](http://www.eifel-blicke.de/go/eifelblicke-detail/33_bad_muenstereifel_mahlberg_michelsberg.html) [Stand 16.02.2017].



Maßnahmenvorschläge und konkrete Maßnahmen der Bürger mit Zuordnung zu den Themen- und Handlungsfeldern

<b>Wirtschaft</b>		
1	Angebote in den Bereichen Gesundheit / Wellness, Naturtourismus und Naherholung	TH 6
2	Fehlende Infrastrukturen schaffen und mangelhafte modernisieren	TH 8
3	Kooperation zwischen Stadt und CO (gemeinsames Marketing)	TH 4
4	Neuer Hotelstandort in der Kernstadt	A 15
5	Gewerbeflächen ausbauen und qualifizieren	B 1
6	Dialogformate prüfen und weiterentwickeln (Bsp.: Schul-/Wirtschaftsdialog)	TH 3 TH 4
7	Innovative Unternehmen sollen stärker angeworben werden	TH 1

<b>Dorflagen</b>		
8	Busanbindung nach Eschweiler verbessern	IKEK/DIEK
9	Ausweitung des Thürne Mobils	TH 12
10	Einführung innovativer Mobilitätsmodelle (Fahrgemeinschaften und Mitfahrbänke)	TH 13
11	Verbesserung der Kooperation mit benachbarten Kommunen, die teils Versorgungsaufgaben z.B. für Houverath und die Mutscheid wahrnehmen	IKEK/DIEK
12	Straßenausbau der K 45	TH 19
13	Breitbandausbau	Kreis
14	Sicherung der Infrastrukturen zur Daseinsvorsorge durch mobile Anbieter (HEIKO)	IKEK/DIEK
15	Mobile Bibliothek	IKEK/DIEK
16	Stärkung der kommunalen / regionalen Identität	IKEK/DIEK
17	Ehrenamt stärken	IKEK/DIEK

18	Kooperation und Zusammenarbeit der Kernstadt und ländlicher Räume auf Augenhöhe	TH 3
19	Generationengenossenschaft wie die GenoEifel	TH 5

### Historischer Ortskern

20	Kern als Aushängeschild und Markenzeichen fördern und vermarkten	TH 1
21	Kulturgut der historischen Gebäude bewahren	A 2 A 5 A 11
22	Kulturgut mit adäquater Durchmischung und Nutzung in Einklang bringen	A 2
23	Vielfältige Nutzungen, um einen lebendigen Kern zu wahren	A 2 A 3
24	Wohnen im Kern ermöglichen, der mit heutigen Ansprüchen an Wohnqualität mithalten kann	A 8
25	Zeitgemäßes Umnutzen historischer Bausubstanz	A 8
26	Dialog zwischen Stadtbevölkerung, Eigentümer, Investoren und Denkmalpflege	TH 3 TH 4
27	Sensibilisierung der Eigentümer den Denkmalschutz betreffend	TH 3
28	Besucherverkehr außerhalb des Ortskerns	A 9
29	Belange des historischen Ortskerns und die Maßnahmen zur Gebäudesicherung sind auf die Ortsteile und Wohnplätze zu übertragen	IKEK
30	Baukultur im ländlichen Bereich sichern	IKEK

### Stadt für Alle

31	Barrierefreiheit – selbstständig ohne Hilfe	A 10
32	Zeitgemäße Strukturen für Senioren schaffen	A 10

		A 18
33	Historische Gebäude zeitgemäß und barrierefrei sanieren	A 11
34	Fehlende Treffpunkte in der Stadt schaffen	TH 17
35	Jugendprojekte entwickeln	TH 9 TH 17
36	Vernetzung der Akteure	TH 2 TH 3
37	Social Media erstellen	TH 1
38	Familienzentrum schaffen	A 16
39	Räume und Angebote für Jugendliche fördern	TH 17
40	TaxibusPlus behindertengerecht ausbilden	TH 13
41	Integration von Geflüchteten	
42	Betreuungsplätze u-3 schaffen	TH 11
43	Schleidpark entwickeln (Biergarten, Minigolf...)	A 17
44	Finanzielle Unterstützung für Aktionen aus der Stadt	TH 7
45	Erreichbarkeit, Zugang und Barrierefreiheit als Prinzip stärken	A 10

### Tourismus

46	Vernetzung der Kulturschaffenden	TH 4
47	Geldgeber und Unterstützer für Kulturfonds	TH 7
48	Gesundheitsangebote in der gesamten Stadt besser miteinander vernetzen	TH 4
49	Qualitätsvolle Angebote schaffen	TH 6
50	Kneippgedanke in der Stadt sichtbar machen (Bsp.: Wassertreten in der Erft, Armbecken in der Innenstadt)	A 12 A 19
51	Ausbau des Beherbergungsangebotes (Bsp.: Hotel mit gutem Standard, Ferienpark)	A 0
52	Entwicklung / Verbesserung Wohnmobilpark, bisher mangelhaft	A 7
53	Verbesserte Vermarktung	TH 1

54	Stadtmarketing muss professionalisiert werden (durch Ehrenamt nicht zu leisten)	TH 1
55	Litfasssäule kann kulturelle Angebote in der Stadt sichtbar machen	TH 7
56	Werbung / Marketing im Ausland	TH 1 TH 6



## AUSWAHL FÖRDEROPTIONEN

Abkürzung	Bezeichnung	Quelle der Richtlinie	Geltungsdauer der Richtlinie	Ansprechpartner
RWP	Regionales Wirtschaftsförderungsprogramm (RWP) - Infrastrukturrichtlinie	Runderlass des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (MWIDE) vom 10.08.2017; Informationen des MWIDE, Stand 10/2017	31.12.2020	Antragstelle ist die zuständige Bezirksregierung, Dezernat 34
ILE	Förderung einer integrierten ländlichen Entwicklung	Runderlass vom 27.01.2016, Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 6 vom 09.03.2016, S. 129		An die Bezirksregierung Köln Dezernat 35 - Städtebauförderung Postfach Bezirksregierung 50606 Köln (Elke Deling)
Denkmal	Erhaltung und Pflege von Denkmälern (Förder Richtlinien Denkmalpflege)	Runderlass vom 05.06.2003, Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 25 vom 02.07.2003, S. 605; zuletzt geändert durch Runderlass vom 26.10.2017, Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 37 vom 22.12.2017, S. 1030	31.12.2018	Untere Denkmalbehörde der Stadt / Bezirksregierung
KitalInvest	Investitionen für zusätzliche Plätze in Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege	Runderlass des Ministeriums für Kinder, Familie, Flüchtlinge und Integration vom 3. August 2017, Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 26 vom 17. August 2017, S. 808.	31.12.2024	Landschaftsverband Rheinland Kennedy-Ufer 2 50679 Köln Tel. (02 21) 8 09-0 E-Mail: post@lvr.de Internet: <a href="http://www.lvr.de">http://www.lvr.de</a>
FRL 2008	Städtebauförderung/Förderrichtlinien Stadterneuerung	Runderlass vom 22.10.2008, Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 3 vom 30.01.2009, S. 36; zuletzt geändert durch Runderlass vom 07.03.2017, Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 8 vom 22.03.2017, S. 135	31.12.2022	An die Bezirksregierung Köln Dezernat 35 - Städtebauförderung Postfach Bezirksregierung 50606 Köln (Ralph Jakob)
FöRi-Nah	Förderrichtlinien Nahmobilität (FöRi-Nah)	RdErl. des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr [*] – III A 2-86.19-4.3 v. 1.12.2014	31.12.2019	An die Bezirksregierung Köln Dezernat 35 - Städtebauförderung Postfach Bezirksregierung 50606 Köln

