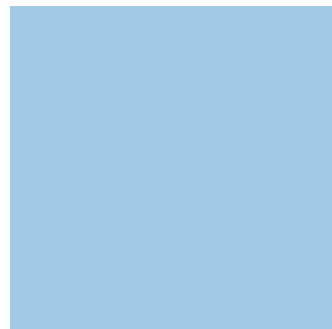




**Stadt- und Regionalplanung**

Dr. Jansen GmbH



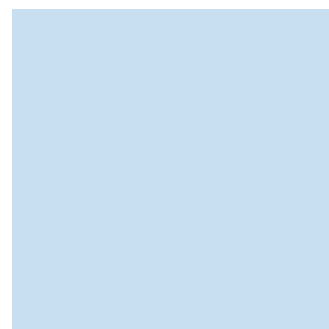
## **Stadt Bad Münstereifel**

Masterplan Stadteingang Nord/Werther Tor



**Dipl.-Ing. Dominik Geyer**  
**M. Sc. Mathis Busch**

Köln, Juni 2020



**Geschäftsführende  
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL  
Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL

**Gesellschafter/Seniorpartner:**  
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49  
50667 Köln

Fon 0221 94072-0  
Fax 0221 94072-18

[info@stadtplanung-dr-jansen.de](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)  
[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangssituation und Untersuchungsauftrag	1
1.2	Beteiligungsprozess	2
1.3	Das Instrument „Masterplan“	2
1.4	Der Untersuchungsraum	3
<b>2</b>	<b>Planerische und sozioökonomische Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
2.1	Demografische Rahmendaten	4
2.2	Planungsvorgaben	5
2.2.1	Flächennutzungsplanung	5
2.2.2	Bebauungspläne	5
2.3	Sanierungssatzung	7
2.4	Denkmalschutz	8
2.5	Gestaltungssatzung	8
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Analyse</b>	<b>9</b>
3.1	Historische Entwicklung	9
3.2	Städtebauliche Gestalt und öffentlicher Raum	10
3.3	Lokale Ökonomie	12
3.4	Soziale und kulturelle Infrastruktur	13
3.5	Umwelt und Stadtgrün	13
3.6	Mobilität und Verkehr	14
3.7	Flächenpotenziale	16
3.8	Fazit und Handlungserfordernisse	16
<b>4</b>	<b>Entwicklungsziele und Handlungsfelder</b>	<b>20</b>
4.1	Übergeordnete Zielsetzung	20
4.2	Aufwertung des öffentlichen Raums und Stärkung der Verbindungsfunktion	20
4.3	Funktionale Aufwertung des Werther Quartiers	21
<b>5</b>	<b>Masterplan</b>	<b>22</b>
5.1	Vorbemerkung	22
5.2	Entwurfsvarianten für die Beteiligung	22
5.3	Vorzugsvariante „Jugend- und Kulturzentrum“	24
<b>6</b>	<b>Fazit</b>	<b>40</b>



In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



## 1 Anlass und Aufgabenstellung

### 1.1 Ausgangssituation und Untersuchungsauftrag

Die Stadt Bad Münstereifel übernimmt als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) wichtige Funktionen für die Ortsteile und den umliegenden ländlichen Raum. Mit Anschluss an die Bundesautobahn 1 sowie unmittelbarer Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn (Erfttalbahn) ist das staatlich anerkannte Kneipp-Heilbad in der nordrhein-westfälischen Eifel aufgrund seiner herausragenden Lage in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Ballungsräumen eine wichtige Tourismus- und Erholungsdestination in Nordrhein-Westfalen.

Der attraktive, von der Erft durchflossene mittelalterliche Stadtkern mit seiner nahezu vollständig erhaltenen historischen Stadtmauer bildet das funktionale Zentrum der Stadt. Mit der Eröffnung des City Outlets im Jahr 2014 wurde die historische Kernstadt zu einem attraktiven Einzelhandelsstandort mit breitem Angebotsmix und einer Vielzahl an zentrenergänzenden Dienstleistungsbetrieben. Diese neuen Einkaufsmöglichkeiten locken in Verbindung mit dem vielfältigen Tourismus- und Erholungsangebot sowie der attraktiven naturräumlichen Lage vermehrt Kunden und Touristen in die Stadt. Gleichzeitig gehört Bad Münstereifel laut aktuellen Bevölkerungsprognosen des statistischen Landesbetriebs (IT.NRW) zu den Städten, die bei zunehmender Alterung einen Bevölkerungsverlust erfahren werden.

Die skizzierte Entwicklungsdynamik verdeutlicht, dass sich die Stadt Bad Münstereifel im Wandel befindet. Um die Wertschöpfungseffekte von Tourismus und Einzelhandel aufrechterhalten und adäquat auf die Folgen des demografischen Wandels reagieren zu können, erscheint eine nachhaltige, zukunftsgerichtete Stadtentwicklungsstrategie unerlässlich. Aus diesem Grund hat der Stadtrat im Jahr 2018 erstmalig ein Integriertes Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept (ISEK) für die Stadt Bad Münstereifel als umsetzungsnahen, langfristigen orientierten Entwicklungsrahmen verabschiedet. Als zentrales Handlungs- und Steuerungsinstrument für die zukünftige Stadtentwicklung beinhaltet das ISEK

verschiedene Maßnahmen und Projekte, die eine nachhaltige Stadtentwicklungsstrategie gewährleisten sollen. Zudem bildet es die Basis für einen Zugang zu Mitteln der Städtebauförderung.

Das ISEK definiert verschiedene Projekte und Maßnahmen für das Fokusgebiet Kernstadt. Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden im „Werther Quartier“ nördlich der historischen Altstadt zwischen dem Werther Tor und dem Bahnhof Bad Münstereifel sowohl stadträumliche als auch funktionale Mängel festgestellt. Die hier verlaufende Kölner Straße bildet das zentrale Verbindungselement zwischen Bahnhof und historischer Altstadt und weist dementsprechend eine hohe Fußgängerfrequenz auf. Gestalterische Defizite sowie eine starke Dominanz des motorisierten Verkehrs beeinträchtigen jedoch die Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer. Auch das Bahnhofsumfeld lässt deutlichen Aufwertungsbedarf erkennen. Hier mangelt es an attraktiven Aufenthalts- und Versorgungsmöglichkeiten für Bahnreisende.

Während die Erft innerhalb der Altstadt zur Atmosphäre und Qualität der Einkaufslage beiträgt, fließt sie im nördlichen Stadteingangsbereich abseits der Lauffläche „hinter“ der straßenbegleitenden Bebauung der Kölner Straße und kann so nicht ihr volles Potenzial als attraktives naturräumliches Element entfalten. Darüber hinaus ist der Abschnitt zwischen Werther Tor und Bahnhof Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“. Im Gegensatz zur dicht bebauten mittelalterlichen Altstadt mit dem City-Outlet bestehen im nördlichen Stadteingangsbereich Potenziale für die Ansiedlung zentren-typischer Nutzungen zur Stärkung der Haupteinkaufslage von Bad Münstereifel.

Angesichts der vorherrschenden Diskrepanz zwischen den wichtigen Funktionen des Werther Quartiers als nördliche Stadteingangssituation, innerstädtischer Wohnstandort und Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ einerseits und der aktuellen städtebaulichen Situation andererseits enthält das ISEK die Maßnahme „A 6: Masterplan Stadteingang/Werther Quartier“ als Grundlage für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung der nördlichen Vorstadt.



Zentrale Aufgabenstellung des vorliegenden Masterplans Nord ist demnach, als Grundgerüst für eine gestalterische und funktionale Aufwertung die städtebauliche Neuordnung des Werther Quartiers konzeptionell vorzubereiten. Dabei gilt es, unter der Beteiligung von Verwaltung, Politik und Bürgerschaft realistische Optionen und Entwicklungschancen auszuloten, die letztendlich in einen Masterplan als Überbau der zukünftigen Stadtentwicklung einfließen. Aufgrund der Nähe zur Erft als attraktiver Naturraum und der wichtigen Funktionen des Projektbereichs als innerstädtischer Wohnstandort, Geschäftsbereich sowie als „Link“ zwischen Bahnhof und Altstadt sind dabei folgende Rahmenbedingungen besonders zu berücksichtigen:

- Verbesserung der Erlebbarkeit der Erft
- Aufwertung des Bahnhofsumfelds sowie Neugestaltung des Übergangsbereichs zum Werther Tor
- Identifizierung von Flächenpotenzialen für eine baulich-funktionale Aufwertung mit Impulswirkung für das gesamte Quartier

Parallel zur vorliegenden Masterplanung wurde durch die Isaplan Ingenieur GmbH das gesamtstädtische Mobilitätskonzept erarbeitet. Da sich die Untersuchungsbereiche von Masterplan und Mobilitätskonzept überschneiden, sind die Maßnahmen beider Konzepte in den relevanten Teilbereichen eng aufeinander abgestimmt.

## 1.2 Beteiligungsprozess

Der Masterplan Nord als strategische Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung des Werther Quartiers baut auf unterschiedlichen Formaten zur Beteiligung zentraler Akteure auf, sodass verschiedene Sichtweisen in den Erarbeitungsprozess eingeflossen sind.

Im Zuge einer Präsentation und Diskussion von Vorentwürfen zum Masterplan im Fachbeirat der Stadt Bad Münstereifel, bestehend aus Vertretern des Einzelhandels, des Stadtmarketings, des City Outlets, der Wirtschaft, der Fraktionen, der Jugendlichen und Fachausschüsse sowie des Verwaltungsvorstands, konnten wichtige Anregungen der fachkundigen Mitglieder in die Plankonzeption aufgenommen werden.

Darüber hinaus wurden die Ideen für das Werther Quartier im November 2019 auf der Innenstadtkonferenz in der Konviktkapelle mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. Auch hierbei wurden zahlreiche Ideen für die weitere Ausarbeitung des Masterplans eingebracht.

Darüber hinaus wurden die Entwürfe des Masterplans Stadteingang Nord dem Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Münstereifel an zwei Terminen im März und Mai 2020 vorgetragen, um im Laufe des Prozesses eine Rückmeldung aus den politischen Gremien zu den angedachten Maßnahmen zu erhalten.

## 1.3 Das Instrument „Masterplan“

Der Masterplan Stadteingang Nord/Werther Tor ist als informelles Planungsinstrument gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) außerhalb des starren Korsetts formeller Genehmigungsverfahren das geeignete Instrument, einen „roten Faden“ an die Stadtentwicklung zu legen, ohne dabei eine strikte Bindungswirkung für die Bauleitplanung zu entfalten. Zugleich ist der Masterplan fortschreibungsfähig. Er ist ein flexibles Instrument, das durch die Praxis, also durch die konkreten Interessen und die Kreativität aller Beteiligten, kontinuierlich neue Impulse erhält. Dies bedeutet allerdings nicht, dass der Masterplan ohne Not geändert und angepasst werden darf und damit im Ergebnis belanglos und beliebig wird. Vielmehr schafft er eine klare Richtlinie für das weitere Vorgehen und steckt den Rahmen für alle Projekte und Maßnahmen ab.

Aufgrund der Zukunftsorientierung des Masterplans müssen bestimmte Inhalte und Darstellungen einen visionären Charakter tragen. Diese Vorgehensweise ist beabsichtigt und auch zielführend, denn der Kanon an Möglichkeiten fächert sich zunehmend auf, je weiter die Planung in der Zukunft liegt. Gleichzeitig markiert der Masterplan den Auftakt der Entwicklung und weist den beabsichtigten Weg in die fernere Zukunft.

Trotz des visionären Charakters muss sich die Darstellung des Masterplans inhaltlich und strategisch an realistischen Zukunftsoptionen orientieren. Allzu optimistische Annahmen zur Wohnungsmarktentwicklung oder zu hohe Erwartungen an die Flächennachfrage durch den Einzelhandel werden bspw.

genau dann kontraproduktiv, wenn Entwicklungsaussagen im Sinne einer „Schönfärberei“ offensichtlich an den Realitäten vorbeigehen. Insoweit geht es um realistische Zukunftsoptionen, die über eine (städtebauliche) Analyse des Untersuchungsraums belegt und abgeleitet sind.

In diesem Sinne baut der Masterplan auf das ISEK für die Stadt Bad Münstereifel auf, indem konkrete Maßnahmen zur Aufwertung des nördlichen Stadteingangsbereichs spezifiziert und in eine strategische Reihenfolge gebracht werden. Die große Herausforderung für den Masterplan besteht also darin, eine klare und zukunftsweisende städtebauliche Gestaltung auszuarbeiten, die einen roten Faden an die Entwicklung legt, aber gleichzeitig offen ist für alternative Nutzungen und Vorgehensweisen.

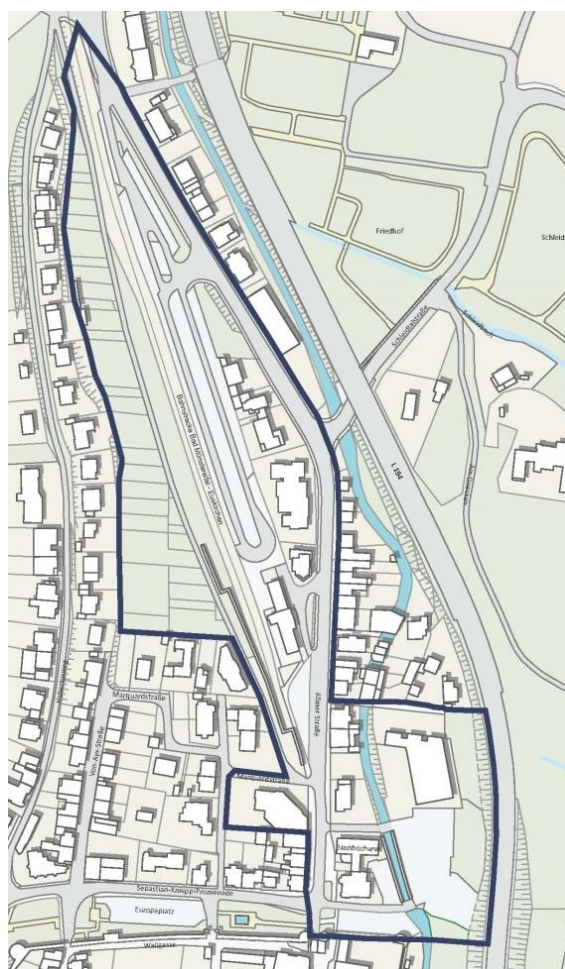
#### 1.4 Der Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für den Masterplan Stadteingang Nord/Werther Tor liegt im nördlichen Stadteingangsbereich zum historischen Zentrum von Bad Münstereifel und umfasst eine Fläche von rund 5,2 ha. Im Süden wird der Projektbereich durch das Werther Tor und den Verlauf der historischen Stadtmauer in Richtung Erft begrenzt. In östlicher Richtung umfasst das Untersuchungsgebiet den Parkplatz „Feuerwache“ sowie den Standort der freiwilligen Feuerwehr und folgt anschließend dem Verlauf der Kölner Straße in nördlicher Richtung. Die nördliche Grenze wird durch die Einmündung in die Straße Otterbach gebildet, während die westliche Begrenzung entlang der Kleingärten an der Straße Auf der Komm verläuft.

Neben dem stadtbildprägenden Werther Tor als nördlicher Zugangspunkt zur Altstadt liegt der Bahnhof Bad Münstereifel samt angegliederter Haltestelle für Schul-, Linien- und Reisebusse innerhalb des Untersuchungsgebiets. Nördlich des historischen Bahnhofsgebäudes schließt sich ein großzügig dimensionierter Park & Ride-Parkplatz an, der die Bedeutung des Bahnhofs als zentraler Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs in Bad Münstereifel untermauert.

Der Untersuchungsraum ist durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kölner Straße geprägt, die als zentrale nördliche Einfallstraße eine hohe Frequenz an Fußgänger- und Kfz-Verkehren aufweist. Entsprechend der innerstädtischen Lage herrscht in dem Projektbereich darüber hinaus überwiegend eine gemischt genutzte Bebauung vor. Neben reinen Wohnhäusern umfasst das Gebiet Geschosswohnungsbau mit gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone sowie kulturelle Einrichtungen wie z.B. die Stadtbücherei oder das Jugend- und Kulturzentrum KICK. Als besonderes Freiraumelement durchzieht östlich des Werther Tors der Fluss Erft den Projektbereich.

Abbildung 1: Untersuchungsraum



Kartengrundlage: Kreis Euskirchen, Abteilung Geoinformation (2019)

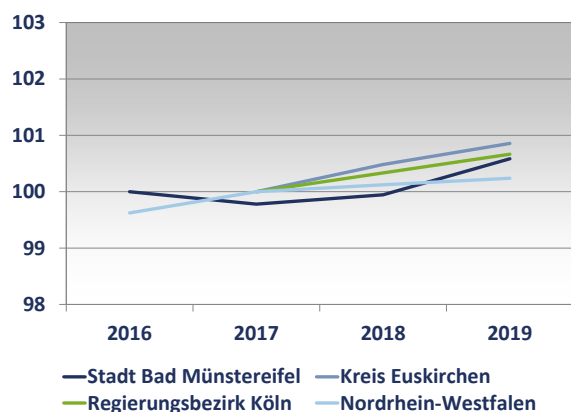


## 2 Planerische und sozioökonomische Rahmenbedingungen

### 2.1 Demografische Rahmendaten

Gemäß städtischen Angaben leben zum Stichtag 31.12.2019 in der Stadt Bad Münstereifel 18.786 Personen. Die Bevölkerungszahl bewegt sich dabei in jüngerer Vergangenheit auf einem konstanten Niveau und ist seit dem Jahr 2016 um rund 100 Personen gestiegen. Ein Vergleich mit ausgewählten Referenzräumen auf Datenbasis des statistischen Landesbetriebs offenbart, dass im selben Zeitraum auch die Bevölkerungszahl im Kreis Euskirchen, im Regierungsbezirk Köln sowie im Land NRW leicht angestiegen ist.

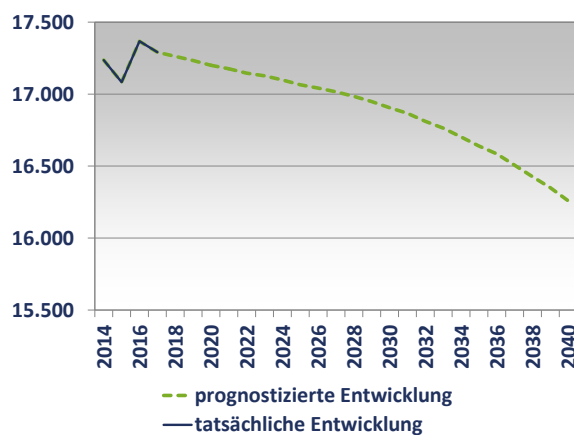
Abbildung 2: Relative Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Münstereifel und ausgewählten Vergleichsräumen



Quelle: Stadt Bad Münstereifel und IT.NRW

Trotz der ausgeglichenen Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre ist laut aktueller Prognose des statistischen Landesbetriebs von einem Bevölkerungsrückgang in Bad Münstereifel auszugehen. In der Gemeindemodellrechnung mit dem Basisjahr 2014 wird für das Jahr 2040 demnach eine Einwohnerzahl von 16.259 Personen prognostiziert, was einem Rückgang von rund 13 % gegenüber dem aktuellen Einwohnerstand entspräche. Im Hinblick auf die Altersstruktur geht der Landesbetrieb kongruent zum deutschlandweiten Trend von einer leichten Zunahme der über 65-Jährigen aus. Der Anteil dieser Altersgruppe wird für das Jahr 2040 auf 21,3 % prognostiziert gegenüber 20,9 % in 2018.

Abbildung 3: Bevölkerungsprognose für Bad Münstereifel



Quelle: IT.NRW

Bei der Interpretation der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesbetriebs sollte einschränkend berücksichtigt werden, dass IT.NRW für das Ausgangsjahr 2014 auf eigens erhobene Daten zurückgreift, die von den Einwohnerzahlen nach städtischer Angabe abweichen.

### Resümee

Auch wenn in der jüngsten Vergangenheit wieder eine leichte Zunahme der Bevölkerung beobachtet werden kann, lässt der prognostizierte Bevölkerungsverlust bei einer Zunahme älterer Menschen den Schluss zu, dass sich auch in Bad Münstereifel die Nachfragestrukturen auf dem Wohnungsmarkt zukünftig verändern werden. Die erkennbaren und prognostizierten Entwicklungslinien machen deutlich, dass zukünftig ein Schwerpunkt auf den barrierefreien Geschosswohnungsbau zu legen sein wird. Aufgrund der allgemein betrachtet eingeschränkten Mobilität einer älteren Bevölkerung eignen sich hierfür insbesondere auch integrierte Standorte in zentraler Lage wie das Werther Quartier mit fußläufiger Erreichbarkeit der essenziellen Versorgungs- und Gesundheitseinrichtungen.

Ergänzend sollte die Bereitstellung von bedarfsgerichtetem Wohnraum verfolgt werden, um insbesondere durch den Zuzug junger Familien einen moderaten Bevölkerungszuwachs zu ermöglichen und zu fördern.



## 2.2 Planungsvorgaben

Das Untersuchungsgebiet für den Masterplan Stadteingang Nord ist in einen normativen Rahmen eingebunden, den es bei der zukünftigen Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen gilt. Entsprechend werden im Folgenden die planerischen Aussagen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie die Vorgaben sonstiger städtebaulicher Satzungen zusammenfassend dargestellt.

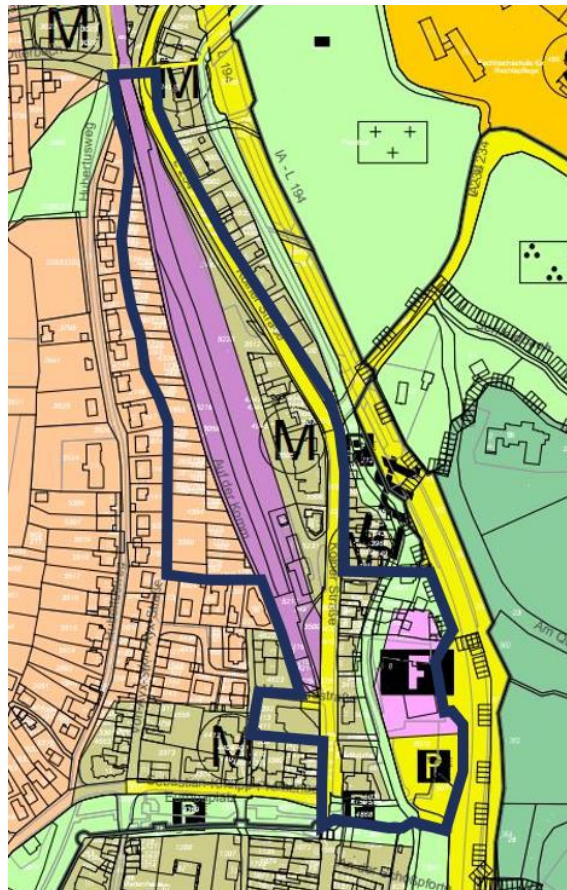
### 2.2.1 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Münstereifel stellt die bebauten Grundstücke entlang der Kölner Straße und Sebastian-Kneipp-Promenade entsprechend der innerstädtischen Lage als Gemischte Bauflächen (M) dar. Die unbebauten, überwiegend als Kleingärten genutzten Flächen entlang der Straße Auf der Komm westlich des Bahnhofs sind hingegen als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Für die Gleisanlagen der Deutschen Bahn, den östlich der Bahnstrecke gelegenen Park- & -Ride-Parkplatz sowie für den Bahnhofsvorplatz beinhaltet der FNP die Darstellung von Bahnanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Aufgrund der erteilten Freistellung stehen der geänderten Nutzung der betroffenen Flächen jedoch keine öffentlichen Belange entgegen.

Der Parkplatz östlich der Erft ist der aktuellen Nutzung entsprechend als Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ dargestellt, während der Standort der Freiwilligen Feuerwehr als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ dargestellt ist.

Für die restlichen Teilbereiche des Untersuchungsraums enthält der FNP die Darstellung von Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Neben dem Flussbett der Erft und einer größeren Flächen nördlicher der Feuerwache betrifft dies auch die gegenwärtig als Stellplatz genutzte Fläche nördlich der Stadtmauer zwischen Erft und Werther Tor.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Bad Münstereifel

### 2.2.2 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan 29a "Kölnerstraße" aus dem Jahr 1979 umfasst die Flächen östlich der Kölner Straße von der historischen Stadtmauer im Süden bis zur Einmündung in die Schleidtalstraße im Norden. Die Planung hat zum Ziel, das Gebiet des nordöstlichen Stadteingangs neu zu ordnen und dabei die vorhandene Wohn- und Geschäftsnutzung durch die Auslagerung störender Gewerbebetriebe langfristig zu stärken. Darüber hinaus sollen alle baulichen Maßnahmen im Hinblick auf ihre Gestaltung die Schaffung einer attraktiven Eingangssituation zur historischen Altstadt berücksichtigen.

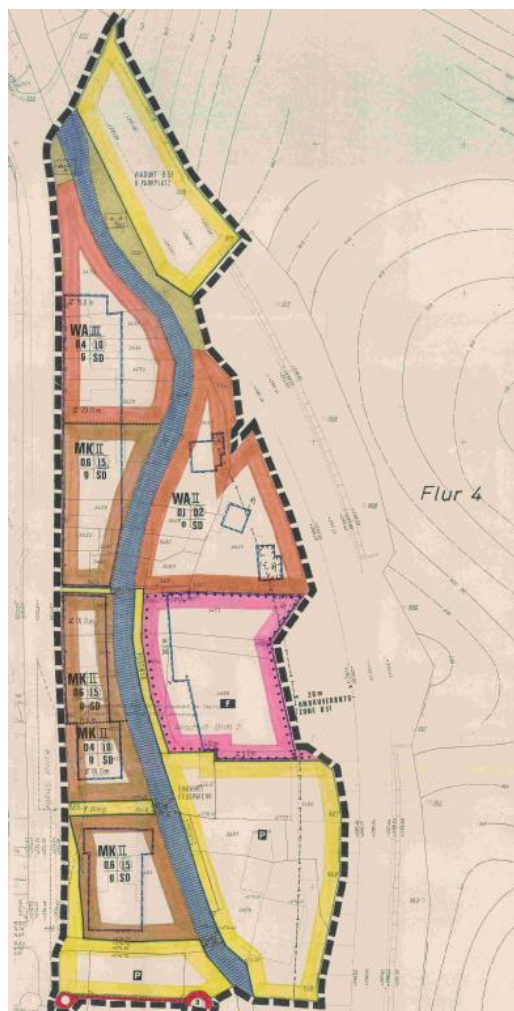
Zur Herstellung einer angemessenen Anzahl an Stellplätzen für Besucher der Innenstadt setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die heutigen Parkplätze nördlich der Wallmauer und



südlich der Feuerwehr als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkflächen“ fest. Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr ist als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ festgesetzt.

Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Kölner Straße im südlichen Abschnitt des Plangebiets ist als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Kölner Straße in diesem Bereich die Verlängerung der Geschäftsachse Orchheimer/Werther Straße bildet und bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung kerngebietstypische Nutzungen enthielt. Der für Kerngebiete ungewöhnliche hohe Wohnanteil wird durch eine textliche Festsetzung auch für die Zukunft gesichert. Die Baugrundstücke im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereichs sind hingegen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung würdigt die damalige – und auch heutige – Bestandssituation und soll einer ungewünschten Verdichtung der Bereiche entgegenwirken.

Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 029a\_Kölnerstraße



Quelle: Stadt Bad Münstereifel

Der seit dem Jahr 2014 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 85 „ZOB-Bahnhof“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verkehrliche städtebauliche Umstrukturierung des Bahnhofsareals. Als Schnittpunkt zwischen dem schienengebundenen und nicht schienengebundenem ÖPNV sowie dem motorisierten Individualverkehr verfolgt der einfache Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB das Ziel, die drei Verkehrsströme leistungsfähiger zu verknüpfen und den Verkehrsknotenpunkt durch die Schaffung von zusätzlichem Parkraum attraktiver gestalten zu können.

Das Grundstück des historischen Bahnhofgebäudes wird entsprechend der Nutzungen im Umfeld als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt, wobei Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten mit potenziell unerwünschten städtebaulichen Wirkungen (sog. Trading-down-Effekte) wie bspw. Spielhallen ausgeschlossen sind.

Die übrigen Flächen des Plangeltungsbereichs sind als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung soll die Anlage eines P & R-Parkplatzes nördlich des Bahnhofgebäudes sowie die Anlage und Ergänzung eines Busbahnhofs ermöglichen. Im Detail beinhaltet die Planung dabei folgende Maßnahmen:

- 150 Parkplätze
- 4 Fahrradboxen
- 4 Taxi-Plätze
- 7 Bushalteplätze (5 Linienbusse und 2 Gelenkbusse)
- 2 Warteplätze für Gelenkbusse

Stand Juni 2019 ist die Umbaumaßnahme in Teilen abgeschlossen. Während die 150 Parkplätze nördlich des Bahnhofgebäudes bereits hergestellt worden sind, steht die Umsetzung weiterer Teilprojekte wie bspw. die Errichtung der Fahrradboxen oder die Einrichtung von sieben Bushalteplätzen noch aus. Die geplante Verlagerung des Busverkehrs auf die neue Park & Ride-Fläche eröffnet Potenziale für eine Umgestaltung des südlichen Bahnhofsvorplatzes.

### 2.3 Sanierungssatzung

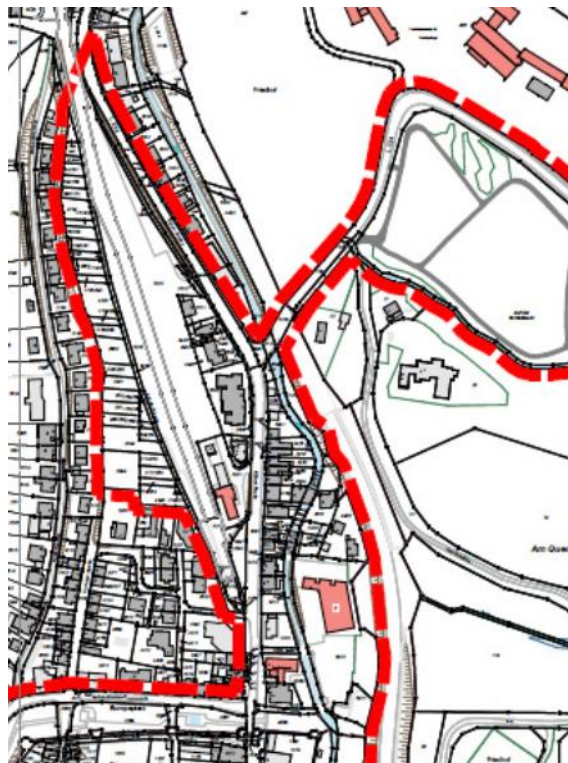
Am 27. April 2010 hat der Rat der Stadt Bad Münstereifel die Festlegung des förmlichen Sanierungsgebiets „Kernstadt Bad Münstereifel“ beschlossen. Seit dem Beschluss zur Anpassung der Abgrenzung des Sanierungsgebiets vom 01. April 2019 umfasst der Geltungsbereich der Sanierungssatzung vollumfänglich den Untersuchungsraum für den Masterplan Stadteingang Nord (s. Abb. 6).

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 BauGB ohne Eintragung von Sanierungsvermerken im Grundbuch sowie unter Ausschluss der §§ 144 und 145 BauGB (Genehmigungspflicht von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen an Grundstücken) durchgeführt.

Die Sanierungsmaßnahme verfolgt im Kern folgende Zielsetzungen:

- Behebung von städtebaulichen Missständen, die die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets beeinträchtigen
- Wiederherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der zugewiesenen Funktion durch Instandsetzung und Modernisierung privater und öffentlicher Gebäude; Verbesserung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie Aufwertung von Freiflächen
- Vereinbarkeit einer Baumaßnahme mit den weitergehenden Zielen der Sanierung (Nutzungsverträglichkeit, Einfügung in das historische Stadtbild)
- Schaffung der Möglichkeit zur Bereitstellung von Sanierungsförderungen für private Maßnahmen

Abbildung 6: Abgrenzung des Sanierungsgebiets Kernstadt Bad Münstereifel (Ausschnitt)



Quelle: Stadt Bad Münstereifel

## 2.4 Denkmalschutz

Am 20. März 1982 hat der Stadtrat eine Denkmalschutzsatzung erlassen mit dem Ziel, das historische Ortsbild zu schützen und zu bewahren. Darüber hinaus soll durch den Erlass der Satzung sichergestellt werden, dass sich Neubauten maßstäblich und harmonisch in das Ortsbild einfügen. Die Satzung umfasst die historische Innenstadt innerhalb der Stadtmauern einschließlich des Mauerrings mit Wallgraben und stellt diese Bereiche unter Denkmalschutz. Mit der Unterschutzstellung des Wallgrabens liegt die derzeit als Pkw-Stellplatz genutzte Fläche zwischen Erft und Werther Tor im Geltungsbereich der Denkmalschutzsatzung. Der Denkmalschutzbereich unterliegt den Vorschriften des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), insbesondere bedürfen stadgrundriss- bzw. stadtbildbetreffende Maßnahmen der Erlaubnispflicht nach § 9 DSchG.

Abbildung 7: Geltungsbereich der Denkmalschutzsatzung (Ausschnitt)



Quelle: Stadt Bad Münstereifel

In Ergänzung zur Denkmalschutzsatzung liegen innerhalb des Untersuchungsraums zwei denkmalrechtlich geschützte Baudenkmäler. Hierbei handelt es sich um das historische Bahnhofsgebäude von 1888 sowie um das 1906 erbaute Karl-Kürten-Haus an der Kölner Straße Nr. 70.

## 2.5 Gestaltungssatzung

Zum Erhalt und Schutz des Stadtbilds hat die Stadt Bad Münstereifel am 19. März 1986 eine Gestaltungssatzung beschlossen. Ziel der Satzung ist die Erhaltung bzw. Schaffung eines einheitlichen Ortsbilds, das die regionaltypischen Bauweisen in einer einheitlichen Formensprache sicherstellt.

Die Gestaltungssatzung bezieht sich auf die Kernstadt mit Mauerring und Grabenzone – das Gebiet des Denkmalsbereichs I – sowie auf das Gebiet II mit den angrenzenden Baugebietsflächen, zu dem auch das Untersuchungsgebiet für den Stadteingang Nord/Werther Tor zählt. Innerhalb des Satzungsgebiets sollen stadtbildbeeinträchtigende Maßnahmen verhindert werden. So enthält die Satzung baulich-gestalterische Vorhaben zu folgenden Aspekten:

- Wahl der Baumaterialien
- Dachform, Dacheindeckung und Dachgauben
- Fenster und Türen
- Einfriedungen, Lagerplätze, Gärten und Stellplätze

Abbildung 8: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (Ausschnitt)



Quelle: Stadt Bad Münstereifel

Die Vorgaben im Gebiet II sind dabei weniger restriktiv als die Vorschriften innerhalb des Denkmalsbereichs I.

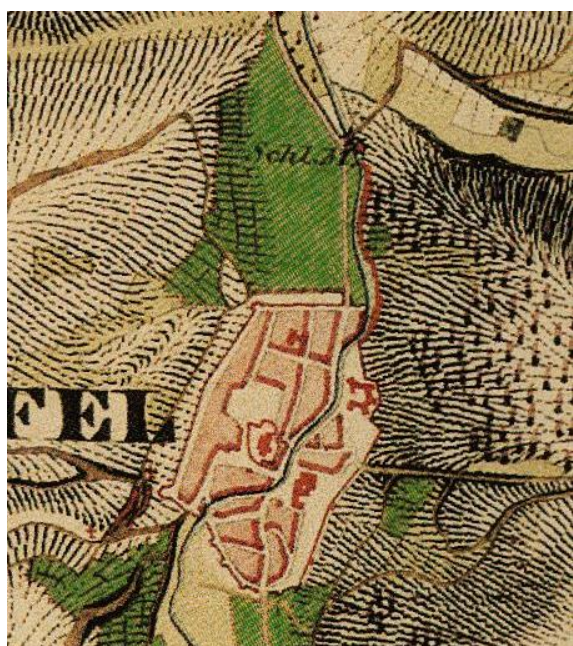
### 3 Städtebauliche Analyse

#### 3.1 Historische Entwicklung

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Bad Münstereifel hat ihren Ursprung in der mittelalterlichen Kernstadt, deren Entstehungsgeschichte auch heute noch am Grundriss ablesbar ist. Die mittelalterliche Stadtbefestigung umschließt mitsamt den vier historischen Stadttoren die Altstadt. Innerhalb des Stadtkerns sind die Grundmauern der Burg und der klösterliche karolingische Gründungskomplex aus dem 11. und 12. Jahrhundert mit noch erhaltenen Bauten dieser Zeit erkennbar. Durch den mittelalterlichen Stadtkern verläuft in Nord-Süd-Richtung die heutige verkehrsberuhigte Haupteinkaufsmeile Werther Straße, die am Werther Tors als nördlicher Altstadteingang endet (vgl. *complan Kommunalberatung GmbH: Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungs- und Handlungskonzepts (ISEK/IHK) für die Stadt Bad Münstereifel. Bielefeld 2018: S. 18*).

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts waren die Talflächen der heutigen nördlichen Vorstadt noch unbesiedeltes Grünland. Bereits zu dieser Zeit ist jedoch an der Stelle der heutigen Kölner Straße eine zentrale Einfallstraße als Fortführung der Werther Straße nördlich des Werther Tors erkennbar.

Abbildung 9: Preußische Uraufnahme 1836 – 1850



Quelle: TIM Online 2.0

Aufgrund der Tallage der Stadt erfolgten die Siedlungserweiterungen zunächst in nördlicher und südlicher Richtung. Ein zentraler Impuls zur Besiedlung des Untersuchungsgebiets war der Bau der Provinzialstraße zwischen Köln und Trier im Jahre 1841. Die heutige Landesstraße 194 bildet nach wie vor eine wichtige Nord-Süd-Verbindung innerhalb der Stadt.

Ein weiterer Meilenstein für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Werther Quartiers war der Anschluss Bad Münstereifels an das regionale Schienennetz. Die Inbetriebnahme des Bahnhofs am Streckenkilometer 13,8 der Bahnstrecke Euskirchen – Bad Münstereifel, der auch heute noch unweit des Werther Tors in der nördlichen Vorstadt liegt, bildete den zentralen Impuls zur nördlichen Stadterweiterung. Diese Entwicklung ist anhand der topografischen Karte 1936 – 1950 ablesbar, die vor allem entlang der Kölner Straße zwischen Bahnhof und Werther Tor eine zunehmende Besiedlung des Untersuchungsgebiets dokumentiert (s. Abb. 10).

Abbildung 10: Topografische Karte 1936 – 1950



Quelle: TIM Online 2.0

### 3.2 Städtebauliche Gestalt und öffentlicher Raum

Innerhalb des Untersuchungsgebiets bestehen historische bauliche Strukturen, die sich in besonderem Maße positiv auf das Stadtbild auswirken und dem Werther Quartier einen eigenen Charakter verleihen. Insbesondere das mittelalterliche, weithin sichtbare Werther Tor bildet als prägnante Landmarke und zentraler Orientierungspunkt Richtung Altstadt eine außergewöhnliche Eingangssituation zum historischen Stadtkern und trägt in Verbindung mit der überwiegend erhaltenen Stadtmauer maßgeblich zur Attraktivität des nördlichen Eingangsbereichs zur Altstadt bei.

Abbildung 11: Werther Tor



Weitere historische Gebäude mit stadtbildprägender Wirkung sind vor allem die sog. „Arztvilla“ an der Kölner Straße 2 sowie das historische Bahnhofsgebäude. Der im Jahr 1888 entstandene Bahnhof ist seit dem Jahr 2000 eingetragenes Baudenkmal und bildet ein typisches Beispiel für kleinere Bahnhofsbauten der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Das restaurierte Bahnhofsgebäude strahlt eine besondere Qualität aus und leistet vor allem für Bahnreisende in dieser Hinsicht einen Beitrag zum wichtigen „ersten Eindruck“ vom Werther Quartier.

Abbildung 12: Historisches Bahnhofsgebäude mit Bahnsteig



Abgesehen von den historischen Bauwerken ist die Gebäudestruktur im Werther Quartier überwiegend durch zwei- bis dreigeschossigen Geschosswohnungsbau sowie gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser aus der Nachkriegszeit und den 1960er bis 1980er Jahren geprägt. Ein markantes Gebäude bildet in diesem Zusammenhang die Eckbebauung Kölner Straße/Marquardstraße unmittelbar südlich des Bahnhofsvorplatzes. Der Gebäudebestand wurde in jüngerer Vergangenheit punktuell durch Neubauten ergänzt wie bspw. an der Kölner Straße Nr. 15 nordöstlich des Bahnhofs oder der Straße Auf der Komm. Im Hinblick auf das Wohnraumangebot wurde im Rahmen der Bestandsanalyse für das ISEK Bad Münstereifel ein allgemeiner Mangel an Angeboten für Singles, Senioren und Mieter festgestellt. Die beobachteten Defizite beziehen sich sowohl auf die Grundrisse sowie die Größen vorhandener Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser (vgl. *ebd.*: S. 56).

Während entlang der Kölner Straße eine überwiegend geschlossene, gemischte Bebauung prägend ist, wird das „zurückversetzte“ Areal östlich der Erft durch einen großen Pkw-Stellplatz sowie durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bad Münstereifel genutzt. Diese Nutzungen bilden in städtebaulicher Hinsicht einen Kontrast zu den angrenzenden Bereichen des Untersuchungsgebiets.

Abbildung 13: Standort der Freiwilligen Feuerwehr



### Öffentlicher Raum

Die Kölner Straße ist die zentrale nördliche Einfahrstraße zur Altstadt von Bad Münstereifel und bildet damit auch die wichtigste fußläufige Verbindung zwischen dem Bahnhofsareal und dem nördlichen Altstadtzugang am Werther Tor. Sie wird nicht nur von Besuchern der Altstadt und des City Outlets genutzt, sondern auch von einer Vielzahl an Schülern, die täglich zwischen dem Schulbusparkplatz am Bahnhof und den Schulen im Altstadtbereich pendeln.

Abbildung 14: Kölner Straße



Der gegenwärtige Ausbauzustand der Straße wird der wichtigen Funktion als fußläufige Verknüpfung zur Altstadt nur eingeschränkt gerecht. Die aktuelle Straßenraumgestaltung mit relativ schmalen Gehwegen sowie wenigen Querungshilfen und Grünelementen begünstigt eine Dominanz des motorisierten Verkehrs.

Im Ergebnis ist die Aufenthaltsqualität dieser von Fußgängern hoch frequentierten Straße merklich eingeschränkt; ihre wichtige Funktion als „Link“ zwischen Altstadt und Bahnhof kann die Kölner Straße nicht angemessen erfüllen.

Auch der Vorplatz des Bahnhofs Bad Münstereifel bedarf dringend einer Umstrukturierung. Gegenwärtig wird hier noch der Transport von Schülern mit Bussen abgewickelt, sodass die verkehrliche Funktion dieses öffentlichen Raums klar dominiert. Dieser Umstand äußert sich in einem Mangel an Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten sowie in auffälligen gestalterischen Defiziten. Die dreieckige Platzfläche vor dem südlich angrenzenden Volksbankgebäude weist ebenfalls gestalterische Mängel auf. Hier fehlt es an einer attraktiven Oberflächengestaltung, die die prominente städtebauliche Lage des Gebäudekomplexes zusätzlich aufwertet und zur Adressbildung beiträgt.

Abbildung 15: Bahnhofsvorplatz



Wie bereits erwähnt, bildet das Werther Tor in Kombination mit der mittelalterlichen Stadtmauer eine äußerst attraktive städtebauliche Eingangssituation zur Altstadt. Im Kontrast zum bestehenden Verbund aus Grünflächen und öffentlichen Plätzen entlang der Wallmauer wird das Areal vor der Stadtmauer östlich des Altstadteingangs zwischen Werther Tor und Erft gegenwärtig als Parkplatz genutzt. Angesichts des attraktiven historischen Umfelds und der Nähe zu Erft erscheint die aktuelle Nutzung als Stellplatzfläche nicht standortgerecht.

Vor dem Hintergrund der Maxime, die Erlebbarkeit der Erft im Werther Quartier zu stärken, sollte unter Einbeziehung des hier verlaufenden Flusses dieser wichtige öffentliche Raum zukünftig in Richtung einer gesteigerten Aufenthaltsqualität für Fußgänger entwickelt werden.

Abbildung 16: Parkplatz östlich des Werther Tors



### 3.3 Lokale Ökonomie

Die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bad Münstereifel aus dem Jahr 2018 (*BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Münstereifel. Fortschreibung Januar 2018, Überarbeitung Juni, September und Dezember 2018. Köln 2018*) definiert ein gesamtstädtisches Standortkonzept und formuliert Leitlinien zur planerischen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen. Der Aktualisierungsbedarf ergab sich seinerzeit unter anderem aus einer geänderten Angebotsstruktur durch die zwischenzeitliche Eröffnung des City-Outlets im Jahr 2014 sowie aus der Verabschiedung des aktuell gültigen Landesentwicklungsplans im Mai 2017, der zuletzt im Jahr 2019 aktualisiert wurde.

#### Angebotsstruktur

Mit 92 Betrieben (Stand September 2017) konzentriert sich der Großteil des Einzelhandelsbesatzes der Stadt (ca. 70 %) auf die Innenstadt von Bad Münstereifel. Der insgesamt attraktive Angebotsmix ist dabei wesentlich durch die City-Outlet-Betriebe innerhalb der historischen Altstadt geprägt, die rund ein Drittel der innerstädtischen Betriebe darstellen und hierbei knapp zwei Drittel der Verkaufsfläche und des Umsatzes auf sich vereinen. Entwicklungsflächen für eine Ergänzung des Einzelhandelsangebots werden vor allem in der nördlichen und südlichen Vorstadt verortet, wohingegen im historischen Stadtkern aufgrund der mittelalterlichen Strukturen keine größeren Potenziale bestehen. Laut gutachterlicher Einschätzung bieten in der nördlichen Vorstadt insbesondere die Flächen östlich der Erft sowie im Umfeld des Bahnhofs Ansiedlungspotenziale (*vgl. ebd.: S. 29 ff.*).

Die Kölner Straße bildet die Verlängerung der Einkaufsmeile Werther Straße und bildet die zentrale Einfallstraße zur Altstadt aus nördlicher Richtung. Aus diesem Grund konzentrieren sich Einzelhandelsbetriebe sowie zentrenergänzende Nutzungen (Dienstleistungsbetriebe, Gemeinbedarfseinrichtungen) im Werther Quartier entlang dieser zentralen Verbindungsstraße.

Sieben der insgesamt 92 Einzelhandelsbetriebe der Innenstadt liegen in der nördlichen Vorstadt und damit innerhalb des Untersuchungsgebiets für den Masterplan Stadteingang Nord. Neben einem Fahrradhändler im Bahnhofsgebäude ist die Angebotsstruktur dabei unter anderem durch Betriebe der Branchen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch einige Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Nutzungen (z. B. Volksbankfiliale, Stadtbücherei). Im Rahmen der Vor-Ort-Begehung im Juni 2019 wurde jedoch festgestellt, dass das städtebaulich attraktive historische Bahnhofsgebäude funktionale Defizite aufweist. Vor dem Hintergrund der wichtigen Funktion als Verkehrsknotenpunkt fehlen hier attraktive Nutzungen wie z. B. gastronomische Angebote, welche die Aufenthaltsqualität vor allem für Bahnreisende deutlich steigern würden.

#### Zentrenkonzept

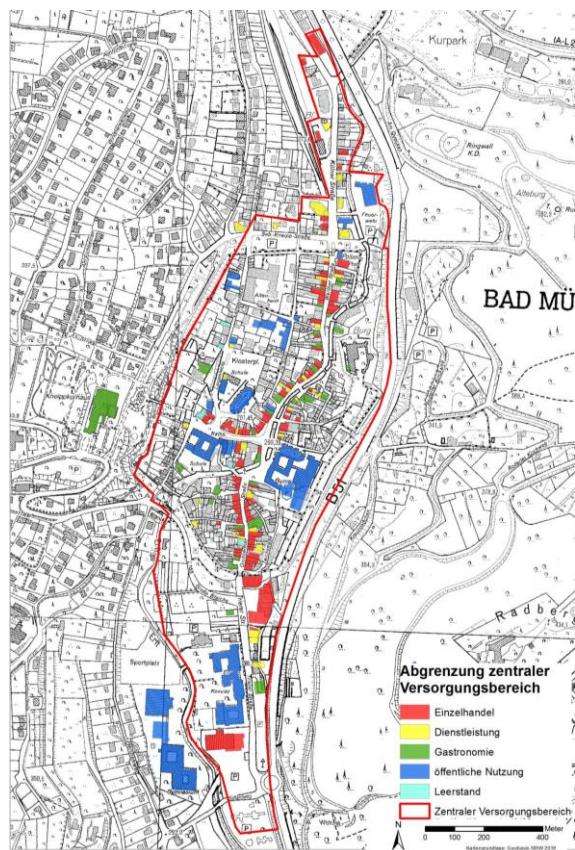
Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt umfasst neben dem historischen Stadtkern mit dem City Outlet auch einen Teilbereich der nördlichen Vorstadt entlang der Kölner Straße bis zur Höhe der Schleidtalstraße. Der Einbezug des „Bahnhofsquartiers“ erfolgt vor dem Hintergrund, dass diese Bereiche bereits heute durch eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen geprägt ist und hier Flächenpotenziale für eine Integration weiterer innenstadttypischer Nutzungen verortet werden.

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird eine Fokussierung auf zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sowie andere innenstadtkompatible Nutzungen empfohlen. Hierbei soll gleichermaßen die Stabilisierung des Outlet-Centers und die moderate Weiterentwicklung des nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsangebots sowie der touristischen Infrastruktur verfolgt werden (*vgl. ebd.: S. 54 ff.*).





Abbildung 17: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: BBE Handelsberatung

### 3.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Ein Großteil der städtischen Infrastruktureinrichtungen von Bad Münstereifel ist im Bereich der Kernstadt und damit in unmittelbarer Umgebung des Werther Quartiers angesiedelt. Mit der Stadtbücherei und dem „KICK Kinder- und Jugendzentrum“ an der Kölner Straße 4 liegen zwei zentrale städtische Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb des Untersuchungsgebiets.

Neben der Stadtbücherei und dem KICK Kinder- und Jugendzentrum sind innerhalb des Untersuchungsraums weitere kulturelle Angebote verortet. So befindet sich im Werther Tor eine Dauerausstellung des Ortsarbeitskreises des Kreisverbands für Natur- und Umweltschutz. Darüber hinaus verfügt die Tourist-Information und Kurverwaltung der Stadt Bad Münstereifel über Räumlichkeiten im historischen Bahnhof. Hier erhalten Touristen u. a. Unterstützung bei der Suche nach einer Unterkunft, Ausflugstipps sowie Informationen zu Freizeitangeboten.

Abbildung 18: Stadtbücherei an der Kölner Straße



Ungeachtet des bestehenden Angebots an kulturellen Einrichtungen innerhalb des Untersuchungsgebiets wurde im Rahmen der Bestandsanalyse für das ISEK ein deutlicher Mangel an Veranstaltungsräumen in der Kernstadt Bad Münstereifels festgestellt. So mangelt es laut gutachterlicher Einschätzung an adäquaten kleineren und mittleren Versammlungs- und Veranstaltungsstätten mit zeitgemäßer Ausstattung und hochwertigem Ambiente. Die bestehenden Einrichtungen wie die Konviktkapelle oder die zentral gelegene Heinz-Gerlach-Halle werden den heutigen Ansprüchen an derartige Infrastrukturen nicht vollständig gerecht. Im Ergebnis fehlt demnach insbesondere in der Kernstadt aktuell ein zentraler Spiel-, Versammlungs- und Begegnungsort mit identitätsstiftendem Charakter (vgl. *complan Kommunalberatung GmbH: Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungs- und Handlungskonzepts (ISEK/IHK) für die Stadt Bad Münstereifel. Bielefeld 2018: S. 105*).

### 3.5 Umwelt und Stadtgrün

Aufgrund der zentralen Lage des Untersuchungsgebiets nördlich der historischen Altstadt herrscht eine hohe bauliche Verdichtung mit einem entsprechend geringen Freiflächenanteil vor. Größere zusammenhängende Grünflächen bilden die Grundstücke entlang der Straße Auf der Komm westlich der Bahnstrecke nach Euskirchen. Neben einem Kinderspielplatz werden die Flächen gegenwärtig überwiegend als private Kleingärten genutzt, die der Öffentlichkeit nicht zugänglich sind. Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage sind Teile des Areals im rechtswirksamen FNP als Wohnbauflächen dargestellt.

Abbildung 19: Auf der Komm



Mit dem Fluss Erft verfügt das Untersuchungsgebiet über eine potenziell hoch attraktive „blaue Struktur“. Während die Erft innerhalb der Altstadt zur Atmosphäre und Qualität der Einkaufslage beiträgt, fließt sie im nördlichen Stadteingangsbereich jedoch abseits der Auflage „hinter“ der straßenbegleitenden Bebauung der Kölner Straße und kann so nicht ihr volles Potenzial als attraktives naturräumliches Element entfalten. Im Zuge der Konzeption zur Aufwertung des Werther Quartiers gilt es daher, die Zugänglichkeit der Erft zu erhöhen.

Abbildung 20: Verlauf der Erft östlich der Kölner Straße



Östlich des Untersuchungsgebiets befindet sich mit dem Schleidpark eine ausgedehnte Grün- und Parkanlage in unmittelbarer Nähe zum Werther Quartier. Da Ausstattung und Gestaltung der Parkanlage deutlichen Aufwertungsbedarf erkennen lassen, beinhaltet das ISEK der Stadt Bad Münstereifel ein Maßnahmenprogramm zur Umgestaltung des Schleidparks. Von der geplanten Aufwertung würden nicht nur Tagesbesucher und Touristen, son-

dern auch die Bewohner der umliegenden Stadtquartiere profitieren; dies würde somit dem Wohnstandort „Werther Quartier“ zugutekommen.

### Klimaschutzkonzept

Das im Jahr 2017 aktualisierte Klimaschutzkonzept der Stadt Bad Münstereifel (*Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft: Stadt Bad Münstereifel. Integriertes Klimaschutzkonzept. Aktualisierung Maßnahmenprogramm 2017. Essen 2017*) beinhaltet ein Bündel an Maßnahmen für einen integrierten Klimaschutz. Neben organisatorischen Maßnahmen wie z. B. der Einstellung eines städtischen „Klimamanagers“ beinhaltet das Konzept unter anderem Strategien zum Ausbau der Erneuerbaren Energien sowie zum Themenfeld Mobilität und Verkehrsinfrastruktur.

Bezogen auf den Untersuchungsraum für den Masterplan Stadteingang Nord/Werther Tor sieht das Konzept die Schaffung eines zentralen Mobilitätspunkts am Bahnhof Bad Münstereifel vor. Unter Optimierung der Haltepunkte und Parkflächen soll in diesem Zuge die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsmittel (Bus, Bahn, Taxi, Pkw und Rad) fokussiert werden.

Diese Zielvorgabe wird gegenwärtig im Rahmen der Umgestaltung des Bahnhofsareals umgesetzt. Langfristig soll im Umfeld des Bahnhofs – ggf. unter Einbeziehung der lokalen Energieversorger – die Errichtung von Ladesäulen für Kraftfahrzeuge und/oder Pedelecs geprüft werden.

### 3.6 Mobilität und Verkehr

Die Kölner Straße ist die zentrale nördliche Einfahrtsstraße zur Altstadt von Bad Münstereifel und die wichtigste fußläufige Verbindung zwischen Bahnhofsareal und nördlichem Altstadtzugang am Werther Tor. Sie wird nicht nur von Besuchern der Altstadt und des City Outlets genutzt, sondern auch von einer Vielzahl an Schülern, die täglich zwischen dem Schulbusparkplatz am Bahnhof und den Schulen im Altstadtbereich pendeln. Darüber hinaus verläuft hier ein Abschnitt des touristischen Erft-Radwegs, womit die Kölner Straße zusätzlich eine wichtige Funktion für den Radverkehr übernimmt.

Der gegenwärtige Ausbauzustand der Kölner Straße wird der wichtigen Funktion als Übergangsbereich zur Altstadt nur eingeschränkt gerecht. Im Einmündungsbereich zur Schleidtalstraße mangelt es an

einer klaren Orientierung Richtung Stadtkern. Darüber hinaus begünstigt die aktuelle Straßenraumgestaltung mit relativ schmalen Gehwegen sowie wenigen Querungshilfen und Grünelementen eine Dominanz des motorisierten Verkehrs gegenüber Fußgängern und Radfahrern. Vom Bahnhof kommend biegt die Kölner Straße am Werther Tor in einer scharfen Rechtskurve in die Sebastian-Kneipp-Promenade ein. Hierdurch entsteht eine unübersichtliche, potenziell gefährliche Situation für Fußgänger, sodass der Übergang zur Altstadt auf der Westseite der Kölner Straße durch Absperrpoller verhindert wird. Um zur Altstadt zu gelangen, müssen Fußgänger an dieser Stelle daher zunächst die Straßenseite wechseln. Im Ergebnis ist die Aufenthaltsqualität dieser von Fußgängern sehr stark frequentierten Straße merklich eingeschränkt; ihre wichtige Funktion als „Link“ zwischen Altstadt und Bahnhof kann die Kölner Straße nicht angemessen erfüllen.

Abbildung 21: Einmündungsbereich Kölner Straße/ Sebastian-Kneipp-Promenade



Als Schnittpunkt zwischen dem schienengebundenen und nicht schienengebundenen ÖPNV sowie dem motorisierten Individualverkehr bildet der Bahnhof Bad Münstereifel einen zentralen Verkehrsknotenpunkt im Stadtgebiet. Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Umstrukturierung des Bahnhofsareals werden gegenwärtig durch das Büro StadtLandBahn Pläne für einen Umbau des Bahnhofs ausgearbeitet. Neben der Errichtung zusätzlicher Stellplätze entlang der Straße auf der Komm ist eine Verkehrsberuhigung des Bahnhofsvorplatzes sowie ein barrierefreier Zugang zum Bahnsteig vorgesehen.

Abbildung 22: Bahnhofsvorplatz



Wie bereits erwähnt, eröffnet die Errichtung der Park & Ride-Anlage nördlich des Bahnhofsgebäudes neue Potenziale für eine Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes. Da gegenwärtig bereits weitergehende Pläne für eine Umstrukturierung des Bahnhofsvorplatzes ausgearbeitet werden, sollte die bestehende Planung in der Maßnahmenkonzeption der Masterplanung berücksichtigt werden.

#### Ruhender Verkehr

Mit dem Park & Ride-Parkplatz am Bahnhof (160 Stellplätze) und dem Parkplatz „Feuerwache“ östlich der Erft (89 Stellplätze) besteht innerhalb des Untersuchungsgebiets ein großes Angebot an Pkw-Stellplätzen. Während der Park & Ride-Parkplatz gemäß Parkraumuntersuchung des Büros Isaplan aus dem Jahr 2018 mit einer durchschnittlichen Belegung von 92 % nahezu ausgelastet ist, bestehen am Parkplatz „Feuerwache“ angesichts der ermittelten Auslastung von 75 % noch Kapazitäten für die Aufnahme zusätzlicher Fahrzeuge (vgl. *Isaplan Ingenieur GmbH: Rahmenuntersuchung Bad Münstereifel. Parkraumanalyse + Ausblick. Leverkusen 2018: S. 9 f.*).

Ein weiterer größerer Parkplatz befindet sich auf dem Areal nördlich der Wallmauer zwischen Erft und Werther Tor. Wie bereits beschrieben (s. Kap. 3.2), stellt die Nutzung des historischen „Wallgrabens“ als reine Stellplatzfläche in städtebaulicher Hinsicht eine Unternutzung dar. Auch angesichts der freien Kapazitäten auf dem direkt benachbarten Parkplatz „Feuerwache“ erscheint daher eine Umgestaltung der Flächen geboten.



### 3.7 Flächenpotenziale

Entsprechend der innerstädtischen Lage und der damit einhergehenden hohen baulichen Verdichtung bestehen entlang der zentralen Kölner Straße kaum Flächenpotenziale für eine bauliche Entwicklung. Lediglich das Grundstück Kölner Straße 12 mit leerstehendem Gebäude birgt ein gewisses Nachverdichtungspotenzial. Für das Areal existieren Planungen zur Errichtung eines Geschäftshauses, das zukünftig zur funktionalen Aufwertung des Werther Quartiers beitragen kann.

Westlich des Bahnhofs befindet sich entlang der Straße „Auf der Komm“ eine Potenzialfläche für ein größeres Neubauvorhaben. Die Flächen, die neben einem öffentlichen Spielplatz derzeit mehrheitlich als Privatgärten genutzt werden, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel als Wohnbaufläche dargestellt und liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof sowie zur Altstadt mit ihrem umfassenden Versorgungsangebot.

Der gegenwärtige Standort der Feuer- und Rettungswache östlich der Erft ist aus verkehrstechnischer Sicht suboptimal. Für ein Ausrücken sind die Überquerung der Erft sowie ein Abbiegen in die zu Stoßzeiten stark von Kfz- und Fußgängerverkehrten frequentierte Kölner Straße notwendig. Auch das Gebäude der Feuer- und Rettungswache bedarf insgesamt einer Anpassung an aktuelle gesetzliche Regelungen wie bspw. eine Schwarz-Weiß-Trennung kontaminierter und nicht kontaminierter Räume. Eine Investition in den derzeitigen, von Wohnbebauung umgebenen Standort erscheint daher wenig sinnvoll. Aus diesem Grund prüft die Stadt Bad Münstereifel derzeit die Verlegung der Feuer- und Rettungswache an einen verkehrsgünstigeren Standort im Rahmen einer Machbarkeitsstudie. Mit einer perspektivischen Verlagerung der Feuer- und Rettungswache ergeben sich neue Flächenpotenziale für eine städtebauliche Aufwertung dieser Flächen.

### 3.8 Fazit und Handlungserfordernisse

Aus der vorstehenden Analyse wird deutlich, dass der Untersuchungsraum einige Stärken und Potenziale, aber auch deutliche Schwächen besitzt (s. Abb. 23). So grenzt das Untersuchungsgebiet unmittelbar an den Stadtkern, der mit seinen zahlreichen historischen Bauwerken und dem vielfältigen Dienstleistungs- und Versorgungsangebot einen starken Anziehungspunkt darstellt. Darüber hinaus bildet das mittelalterliche, weithin sichtbare Werther Tor als prägnante Landmarke und zentraler Orientierungspunkt Richtung Altstadt eine außergewöhnliche Eingangssituation zum historischen Stadtkern und trägt in Verbindung mit der überwiegend erhaltenen Stadtmauer maßgeblich zur städtebaulichen Attraktivität des Untersuchungsraums bei.

In Kombination mit dem zentral gelegenen Bahnhof und attraktiven zentrenergänzenden Nutzungen wie bspw. der Stadtbücherei verfügt das Werther Quartier somit bereits heute über wichtige Voraussetzungen für einen attraktiven innerstädtischen Wohn- und Arbeitsstandort.

#### Öffentlicher Raum

Aufgrund seiner Lage unmittelbar nördlich der historischen Altstadt hat das Werther Quartier darüber hinaus eine wichtige Funktion als Übergangsbereich zum Stadtkern und besitzt somit eine wichtige Rolle als repräsentativer „Gebietsauftakt“. Diese Funktion erscheint umso wichtiger vor dem Hintergrund, dass mit dem Bahnhof der zentrale Knotenpunkt des ÖPNV innerhalb des Untersuchungsraums liegt und damit täglich eine Vielzahl an Pendlern, Schülern und Besuchern das Untersuchungsgebiet durchqueren. In diesem Zusammenhang ist die Gestaltung der öffentlichen Räume von besonderer Bedeutung, deren qualitätsvolle Gestaltung eine wichtige Messlatte für das Image einer Stadt darstellt.

Der gegenwärtige Ausbauzustand der Kölner Straße wird der wichtigen Funktion als zentrale Verbindung zur Altstadt nur eingeschränkt gerecht. Die aktuelle Straßenraumaufteilung mit relativ schmalen Gehwegen, die starke Dominanz des motorisierten Verkehrs und eine unattraktive Gestaltung beeinträchtigen die Verbindungsfunktion der Straße merklich. Darüber hinaus kommt dem Bahnhofsum-



feld eine besondere Rolle für den wichtigen „ersten Eindruck“ vom Werther Quartier zu. Zwar strahlt das restaurierte Bahnhofsgebäude in städtebaulicher Hinsicht eine besondere Attraktivität aus. Angesichts der funktionalen Defizite in Form mangelnder Versorgungsangebote sowie der unattraktiven Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes wird das Bahnhofsareal dieser Rolle aktuell jedoch nicht gerecht und lässt ebenfalls deutlichen Handlungsbedarf erkennen.

Auch die Nutzung des Areals zwischen Werther Tor und Erft als öffentlicher Parkplatz erscheint vor dem Hintergrund des attraktiven historischen Umfelds und der Nähe zur Erft nicht standortgerecht. Die Erft selbst verläuft abseits der Lauflage östlich der Kölner Straße und ist derzeit als attraktiver Naturraum nicht zugänglich.

Im Ergebnis offenbart sich ein klarer Bedarf zur Aufwertung der öffentlichen Räume im Untersuchungsgebiet.

### **Nutzung von Flächenpotenzialen**

Ein Untersuchungsauftrag besteht in der Identifizierung von Flächen für eine städtebauliche Entwicklung. Da das Werther Quartier aufgrund seiner zentralen Lage eine wichtige Funktion als zukunfts-gerechter Wohnstandort übernimmt, sollte dabei insbesondere die Bereitstellung bislang unterrepräsentierter Wohnungsangebote berücksichtigt werden. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen für Singles, Senioren und Mieter. Die beobachteten Defizite beziehen sich sowohl auf die Grundrisse sowie die Größen vorhandener Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser. Eine entsprechende Potenzialfläche zur Schaffung neuen Wohnraums liegt unmittelbar westlich des Bahnhofs entlang der Straße Auf der Komm.

Im Zusammenhang mit der Neuordnung des nördlichen Stadteingangsbereichs steht auch eine umfassende gestalterische Qualifizierung und funktionale Aufwertung der Flächen östlich der Erft. Mit der erwähnten perspektivischen Verlagerung der Feuer- und Rettungswache ergeben sich neue Flächenpotenziale für eine städtebauliche Aufwertung des Standorts der Freiwilligen Feuerwehr. Damit besteht in unmittelbarer Nähe zur Erft eine bedeutende Potenzialfläche zur Realisierung einer Nutzung mit Impulswirkung für den gesamten Stadteingangsbereich, die gleichzeitig auch die Erft stärker in den Fokus der städtebaulichen Entwicklung rückt.

Wie bereits erwähnt, profitiert das Werther Quartier von der starken Anziehungskraft des attraktiven Angebots an Einzelhandelsbetrieben und zent- renergänzenden Nutzungen innerhalb der historischen Altstadt. Aufgrund seiner Lage zwischen Bahnhof und Stadtkern mit dem City Outlet herrscht bereits heute eine hohe Fußgängerfrequenz vor. Gleichzeitig sind die Bereiche entlang der Kölner Straße selbst Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und stellen gemäß städtischem Einzelhandelskonzept Potenzialräume für eine Ansiedlung zusätzlicher innenstadttypischer Nutzungen dar.

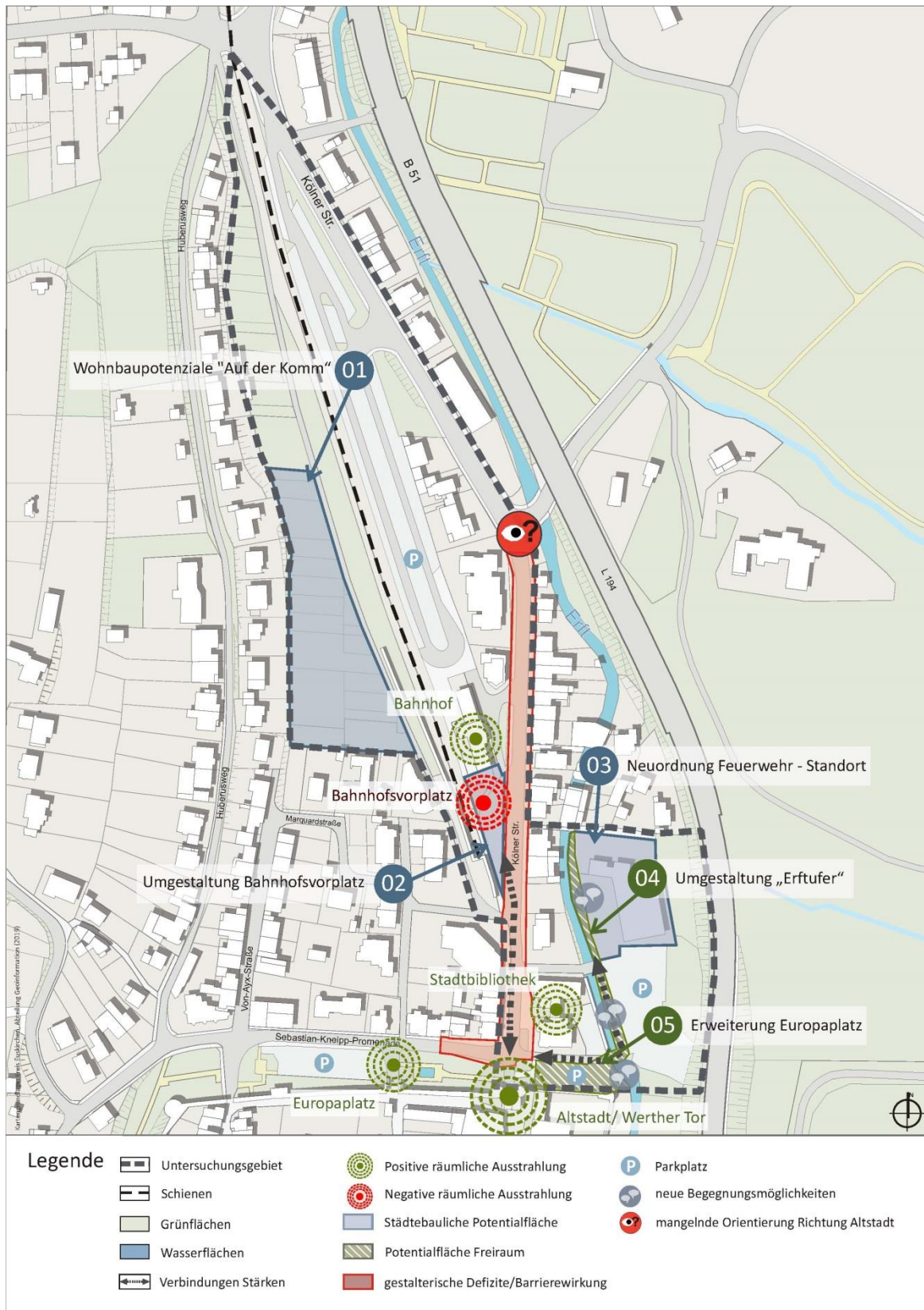
Die Qualität einer Einkaufslage hängt auch maßgeblich von der Gestaltung des öffentlichen Raums ab. Die notwendige fußgänger- und radfahrerfreundliche Umgestaltung des öffentlichen Raums im Untersuchungsgebiet würde daher auch maßgeblich zur Adressbildung „Werther Quartier“ beitragen und den Standort für die Ansiedlung zentrentypischer Nutzungen deutlich attraktiver gestalten. Im Zuge der vorliegenden Masterplanung sollten daher auch Potenziale für eine wirtschaftliche Stärkung des Werther Quartiers berücksichtigt werden.



Abbildung 23: SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Altstadt mit zahlreichen historischen Bauwerken und vielfältigem Versorgungsangebot als starker Anziehungspunkt im Untersuchungsgebiet</li><li>▪ Werther Tor als weithin sichtbare historische Landmarke und Orientierungspunkt Richtung Altstadt</li><li>▪ Innerstädtische (Wohn-)Baupotenziale im nördlichen Stadteingangsbereich</li><li>▪ Nähe zur Erft als attraktives naturräumliches Element</li><li>▪ Gute fußläufige Erreichbarkeit der historischen Altstadt mit zahlreichen Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten (u. a. City Outlet)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Unattraktive Gestaltung sowie funktionale Mängel von Bahnhof und Bahnhofsvorplatz mindern die wichtige Funktion als Gebietsauftakt</li><li>▪ Starke Dominanz des Kfz-Verkehrs auf der Kölner Straße sowie gestalterische Defizite mindern die Attraktivität für Fußgänger und beeinträchtigen die Verbindungsfunktion zwischen Altstadt und Bahnhof</li><li>▪ Parkplatz zwischen Werther Tor und Erft wird der attraktiven städtebaulichen Lage am Altstadteingang nur bedingt gerecht</li><li>▪ Wenig zeitgemäße Wohnraumangebote für Singles, Senioren und Mieter</li><li>▪ Mangel an kleineren bis mittleren Veranstaltungsräumen</li></ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes zu einer Auftaktsituation mit hoher Aufenthaltsqualität sowie funktionale Aufwertung des Bahnhofs</li><li>▪ Neugestaltung der Kölner Straße hin zu einem hochwertigen, optisch wahrnehmbaren „Link“ zwischen Altstadt und Bahnhof</li><li>▪ Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen an der Erft im Umfeld des Werther Tors</li><li>▪ Umnutzung des Grundstücks der freiwilligen Feuerwehr mit Impulswirkung für den nördlichen Stadteingangsbereich</li><li>▪ Neubau barrierefreier, altersgerechter Wohnungen in zentraler Lage</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Imageverlust des nördlichen Stadteingangsbereichs und in der Folge Zunahme von Wohnungs- und Ladenleerständen sowie baulichem Verfall</li><li>▪ Zunahme des Kfz-Verkehrs mit negativen Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität insbesondere entlang der Kölner Straße</li><li>▪ Sinkende Attraktivität als Wohnstandort aufgrund unzeitgemäßer Angebote</li><li>▪ Inanspruchnahme von Flächenpotenzialen durch Pkw-Stellplätze aufgrund eines erhöhten Parkraumbedarfs im Stadtgebiet</li></ul>

Abbildung 24: Mängel-Chancen-Plan



Kartengrundlage: Kreis Euskirchen, Abteilung Geoinformation (2019)



## 4 Entwicklungsziele und Handlungsfelder

### 4.1 Übergeordnete Zielsetzung

Die städtebauliche Analyse des Untersuchungsgebiets hat einige Defizite aufgezeigt, die Anknüpfungspunkte für eine Aufwertung und zukunftsgerichtete Entwicklung des Werther Quartiers liefern. Aufgrund der wichtigen Funktion als Link zwischen Bahnhof und Altstadt besteht eine wesentliche Zielsetzung darin, die öffentlichen Räume innerhalb des Untersuchungsgebiets umzugestalten und aufzuwerten, um auf diese Weise die Aufenthaltsqualität im Quartier und damit die Verbindungsfunktion zu stärken.

Das Werther Quartier ist jedoch mehr als ein reiner Übergangsbereich zur historischen Altstadt. Es bildet zugleich einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort, beherbergt mit der Stadtbücherei und dem Kinder- und Jugendzentrum KICK wichtige städtische Einrichtungen und übernimmt als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt eine wichtige Versorgungsfunktion. Um diesen wichtigen Aufgaben auch weiterhin gerecht werden zu können, besteht ein weiteres Ziel des Masterplans in der funktionalen Aufwertung des Werther Quartiers.

Die formulierten Ziele des Masterplans Stadteingang Nord/Werther Tor berücksichtigen die im Rahmen des ISEK formulierten Rahmenbedingungen für die Aufwertung des Werther Quartiers. Zudem stehen sie im Einklang mit den Zielen der Sanierungssatzung für die Kernstadt von Bad Münstereifel, die neben einer funktionalen Aufwertung eine Verbesserung von öffentlichen Straßen, Wegen, und Plätzen sowie eine Aufwertung vorhandener Freiflächen umfassen.

### 4.2 Aufwertung des öffentlichen Raums und Stärkung der Verbindungsfunktion

Das Gefüge der öffentlichen Räume ist der „Fingerabdruck“ einer Stadt. Ihre qualitätsvolle Gestaltung stiftet Identität und Unverwechselbarkeit und ist weiterhin eine wichtige Messlatte für das Image einer Stadt. Ihre nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung gelten deshalb als städtebauliches Fundament einer zukunftsfähigen Entwicklung städtischer Räume. Aufgrund der Funktion als Übergangsbereich zwischen Altstadt und Bahnhof und der damit einhergehenden hohen Fußgängerfrequenz trifft diese Maxime im besonderen Maße auch auf das Untersuchungsgebiet zu.

Als wichtigste fußläufige Verbindung zwischen dem Bahnhofsareal und dem nördlichen Altstadtzugang am Werther Tor bedarf die Kölner Straße dringend einer Umgestaltung. Im Zuge der vorliegenden Masterplanung soll daher ein Lösungsvorschlag für einen Umbau der Straße erarbeitet werden, der neben einer gesteigerten Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer sowie einer gestalterischen Inwertsetzung auch die Bedeutung für den motorisierten Verkehr berücksichtigt und somit einen harmonischen Ausgleich zwischen den konkurrierenden Nutzungsansprüchen schafft.

Der Vorplatz des Bahnhofs Bad Münstereifel bedarf ebenfalls einer dringenden Umstrukturierung. Das Bahnhofsumfeld markiert einen wichtigen Gebietsauftakt und bildet einen öffentlichen Raum, der täglich von einer Vielzahl an Bahnreisenden genutzt wird. In Abstimmung auf die Umgestaltung der Kölner Straße gilt es, unter Berücksichtigung der bestehenden Planung zum barrierefreien Ausbau für diesen wichtigen öffentlichen Raum Ansätze für eine attraktive Neugestaltung zu liefern.

Auch die derzeit als Stellplatz genutzte Fläche zwischen Werther Tor und Erft bildet einen bedeutenden öffentlichen Raum, der seiner Aufenthaltsfunktion derzeit nicht gerecht werden kann. Das attraktive historische Umfeld mit Werther Tor und Stadtmauer sowie die angrenzende Erft bieten hier Potenziale zur Schaffung eines neuen parkähnlichen Platzes mit hohem Wiedererkennungswert.





### 4.3 Funktionale Aufwertung des Werther Quartiers

Im Zuge der funktionalen Aufwertung des Untersuchungsgebiets gilt es, für die identifizierten Flächenpotenziale Nutzungsperspektiven aufzuzeigen, um die Aufgaben des Gebiets als innerstädtischer Wohn- und Geschäftsstandort mit wichtigen kulturellen und sozialen Einrichtungen nachhaltig zu stärken. Angesichts der vorhandenen soziokulturellen Angebote (u. a. Stadtbücherei sowie Kinder- und Jugendzentrum) soll dabei die Profilierung des Werther Quartiers zu einem Raum für Begegnung, Gesellschaft und Bildung eine zentrale Rolle einnehmen. In diesem Zusammenhang kommt dem aktuellen Standort der Freiwilligen Feuerwehr eine besondere Bedeutung zu. Hier besteht das Potenzial, in unmittelbarer Nähe zur Erft eine städtebauliche Neuordnung vorzunehmen, die nicht nur die derzeit untergenutzten Flächen östlich der Kölner Straße in Wert setzt, sondern auch Impulswirkung für die funktionale Stärkung des gesamten nördlichen Stadteingangsbereichs entfaltet.

Als städtischer Raum in zentraler Lage unweit der Altstadt ist das Werther Quartier und die nähere Umgebung von einer abwechslungsreichen Nutzungsstruktur geprägt, deren Vielfalt in Kombination mit der attraktiven, historischen Bausubstanz den besonderen Reiz des Untersuchungsgebiets ausmacht. Die vorhandene urbane Nutzungsmischung und die Nähe zu ausgedehnten Parkanlagen wie bspw. dem Schleidpark machen das Werther Quartier zu einem attraktiven Wohnstandort. Vor dem Hintergrund der erkennbaren demografischen Entwicklungslinien, die durch eine Alterung der Bevölkerung gekennzeichnet sind, sollen daher im Zuge der Masterplanung die Möglichkeiten für eine behutsame bauliche Entwicklung der Wohnbaupotenzialfläche entlang der Straße Auf der Komm berücksichtigt werden.

Der Bahnhof bedarf einer Nutzungsoptimierung soll in diesem Zuge deutlich attraktiver werden, insbesondere für Schüler, Touristen, Pendler oder Tagesbesucher, die mit der Bahn anreisen. Neben einer Aufwertung des öffentlichen Raums ist dafür eine funktionale Aufwertung essenziell.

Hier öffnen sich Möglichkeiten, im historischen Bahnhofsgebäude eine attraktive, dem Bahnhof angemessene gewerbliche Nutzung unterzubringen. Insbesondere die Ansiedlung eines Gastronomie- oder Einzelhandelsbetriebs mit außergastronomischem Angebot würde die Qualität des Bahnhofs deutlich steigern und das Quartier insgesamt aufwerten, da das gastronomische Angebot der Innenstadt derzeit innerhalb der historischen Altstadt konzentriert ist.

## 5 Masterplan

### 5.1 Vorbemerkung

Der Masterplan für das Werther Quartier ist in einem intensiven kooperativen Prozess unter Beteiligung von Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit entstanden. Im Rahmen dieses Prozesses wurde aus insgesamt vier Vorentwürfen die Variante mit dem höchsten Zielerreichungsgrad ausgewählt. Eine detaillierte Beschreibung der Vorzugsvariante „Jugend- und Kulturzentrum“ erfolgt in Kapitel 5.3. Vorab sollen jedoch die Entwurfsvarianten für den Beteiligungsprozess mit ihren zentralen Inhalten kurz skizziert werden.

Soweit der Masterplan Gebäudekubaturen oder Vorschläge zur Gestaltung öffentlicher Plätze beinhaltet, sind die Darstellungen ausdrücklich nur als Veranschaulichung der jeweiligen Maßnahme zu verstehen und haben keinen festsetzenden Charakter. Vielmehr zeigt die gewählte Darstellungsweise lediglich einen von vielen möglichen Ansätzen zur räumlichen Umsetzung der jeweiligen Maßnahme.

### 5.2 Entwurfsvarianten für die Beteiligung

Sämtliche Entwurfsvarianten des Masterplans Stadteingang Nord verfolgen die vorab formulierten übergeordneten Zielvorstellungen:

- Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Stärkung der Verbindung zwischen Bahnhof und Werther Tor
- Bessere Erlebbarkeit der Erft im Umfeld des Werther Tors
- Nutzung von Flächenpotenzialen für eine bauliche Entwicklung mit positiver Impulswirkung für das Werther Quartier

Alle Varianten enthalten dabei als „Konstante“ folgende Maßnahmen:

- Umbau Kölner Straße
- Umgestaltung Bahnhofsvorplatz
- Wohnen Auf der Komm
- Östliche Erweiterung Europaplatz
- Aufwertung östliches „Erftufer“

Da diese Maßnahmen in allen Vorentwurfsvarianten konzeptionell identisch sind und sich wesentliche Unterschiede lediglich aus den städtebaulichen Überlegungen für das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr ergeben, beschränken sich die folgenden Ausführungen auf die Nutzungsperspektiven für das Feuerwehrgelände. Die übrigen Maßnahmen werden in Kapitel 5.3.1 ausführlich beschrieben.

#### Variante 1: „Wohnen an der alten Feuerwache“

Die erste Variante des Vorentwurfs zum Masterplan beinhaltet die Entwicklung von Wohnraum auf dem Gelände der Freiwilligen Feuerwehr. Durch die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern soll neuer Wohnraum für Singles, Senioren und Mieter und damit ein zeitgemäßes Angebot für verschiedene Wohnansprüche bereitgestellt werden. Neben einer Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs beinhaltet die Konzeption einen Gemeinschaftshof, der über einen neuen Fußweg entlang der Erft erschlossen ist.

Abbildung 25: Entwurfsvariante 1

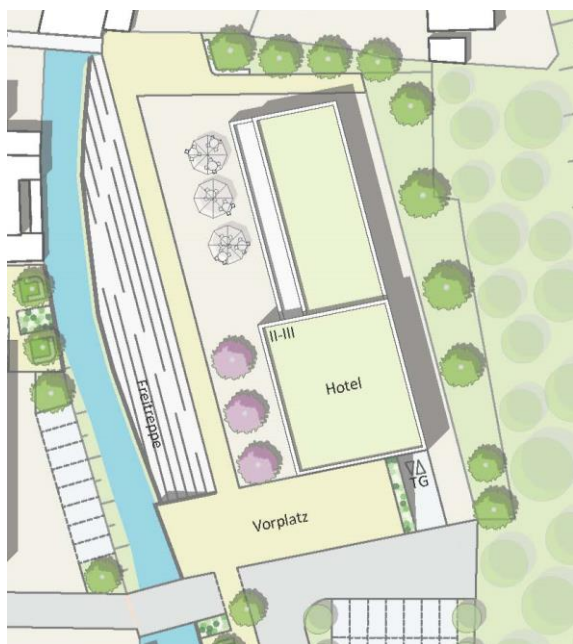


Kartengrundlage: Kreis Euskirchen, Abteilung Geoinformation (2019)

### Variante 2: „Hotel an der Erft“

Diese Entwurfsvariante sieht die Errichtung eines Hotelkomplexes am Standort der Freiwilligen Feuerwehr vor. Entsprechend einer im Jahr 2018 veröffentlichten Machbarkeitsstudie des Büros complan Kommunalberatung GmbH (*complan Kommunalberatung GmbH: Bad Münstereifel. Machbarkeitsstudie zur Abwägung einer Hotelansiedlung. Bielefeld 2018*) bildet das Thema Eifel den dominierenden Aspekt im Hinblick auf Gestaltung und Dienstleistungen des Hotels. Zur Steigerung der Erlebbarkeit der Erft beinhaltet der Entwurf die Schaffung eines neuen öffentlichen Raums in Form einer Freitreppe sowie eines vorgelagerten Platzes, der durch ein Café/Restaurant mit außergastronomischem Angebot zusätzlich bespielt wird.

Abbildung 26: Entwurfsvariante 2



Kartengrundlage: Kreis Euskirchen, Abteilung Geoinformation (2019)

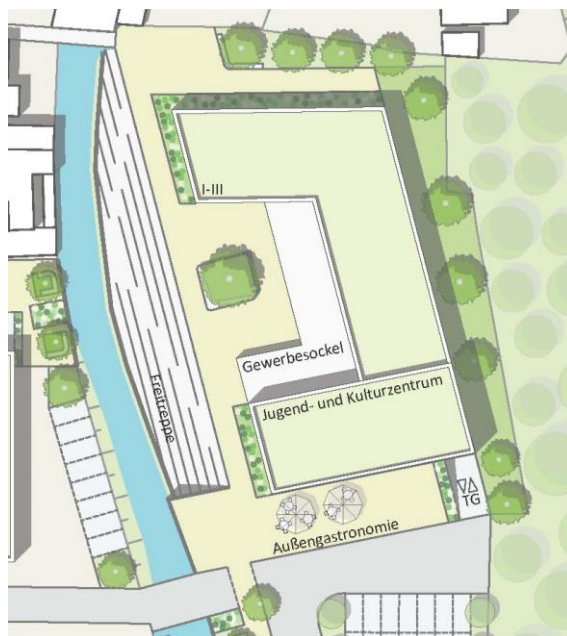
### Variante 3: „Jugend- und Kulturzentrum“

In dieser Variante ist auf dem Standort der Freiwilligen Feuerwehr der Neubau eines gemischt genutzten Jugend- und Kulturzentrums vorgesehen. Das angedachte multifunktionale Nutzungskonzept soll Räumlichkeiten für verschiedene Anforderungen bereithalten, z. B. für private Veranstaltungen, die Touristinformation/Kurverwaltung, die Stadtbücherei sowie für das Kinder- und Jugendzentrum KICK.

Zur Stärkung der Wohnfunktion und um Räumlichkeiten für aktuelle Entwicklungen im Bereich „neue Arbeitsformen“ bereitstellen zu können, sind in den Obergeschossen Wohnungen und Co-working-Spaces vorgesehen.

Auch diese Variante beinhaltet die Errichtung einer Freitreppe mit Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten als neuer Zugang zur Erft. Der so entstehende öffentliche Raum soll durch ein Café/Restaurant mit Außergastronomie zusätzlich belebt und aufgewertet werden.

Abbildung 27: Entwurfsvariante 3



Kartengrundlage: Kreis Euskirchen, Abteilung Geoinformation (2019)



### 5.3 Vorzugsvariante „Jugend- und Kulturzentrum“

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses zur Aufstellung des Masterplans Stadteingang Nord hat sich die Entwicklungsvariante „Jugend- und Kulturzentrum an der Erft“ als Vorzugsvariante herauskristallisiert (s. Abb. 28), da mit der hierin enthaltenden Nutzungskonzeption für das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr der größte Zielerreichungsgrad verbunden ist: Mit dem vorgesehenen multifunktionalen Nutzungskonzept des Jugend- und Kulturzentrums sind mehrere Vorteile verbunden. So können dringend benötigte Räumlichkeiten für verschiedene Nutzungen und Bedarfe mit gemeinnützigem Schwerpunkt geschaffen werden, die eine Bündelung vorhandener soziokultureller Angebote und in der Folge Flächenpotenziale für eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben oder zentrenergänzenden Nutzungen an anderer Stelle des Untersuchungsgebiets ermöglichen.

Gleichzeitig wird durch die Bereitstellung von Wohnraum in den Obergeschossen die Wohnfunktion des Werther Quartiers gestärkt. Die Integration von Räumlichkeiten für Co-working schafft indes attraktive Angebote für zeitgemäße Arbeitsformen des digitalen Zeitalters.

Um die attraktive Lage des Jugend- und Kulturzentrums optimal zu nutzen, ist darüber hinaus ein großzügiger Außenbereich vorgesehen. In unmittelbarer Nähe zur Erft soll hier ein attraktiver öffentlicher Raum entstehen, der durch die Ansiedlung einer gastronomischen Nutzung mit Außengastronomie zusätzlich bespielt wird. Die barrierefrei zugängliche Treppe soll eine unmittelbare Erlebbarkeit der Erft ermöglichen, als Treffpunkt und Aufenthaltsort dienen und den Außenbereich des neuen Jugend- und Kulturzentrums zusätzlich aufwerten.

Nachfolgend werden die einzelnen Teilprojekte des Masterplans Stadteingang Nord/Werther Quartier in einem Maßnahmen- und Handlungsprogramm ausführlich beschrieben. Das Maßnahmen- und Handlungsprogramm umfasst alle Projekte, die dazu dienen, die vorhandenen Potenziale zu nutzen und das Werther Quartier insgesamt aufzuwerten und zukunftsfähig zu gestalten.

Die Projektbeschreibungen der folgenden Projektbögen haben noch einen übergeordneten Charakter und werden bei dem Start des jeweiligen Projekts durch Detailplanungen zu konkretisieren sein.

Alle zentralen Informationen zum jeweiligen Projekt werden in den Projektbögen beschrieben und beinhalten Angaben zur Priorität, den Projektträgern und Projektbeteiligten sowie den Fördermöglichkeiten. Die Prioritäten zielen nicht auf die zeitliche Umsetzung einer Maßnahme ab, sondern auf deren Bedeutung/Erforderlichkeit für die Zielerreichung der Gesamtmaßnahme.

- **Priorität A:** Projekt von höchster Priorität und Bedeutung für die Zielerreichung der Gesamtmaßnahme
- **Priorität B:** Projekt von hoher Priorität und Bedeutung für die Zielerreichung der Gesamtmaßnahme
- **Priorität C:** Projekt mit untergeordneter Bedeutung für die Zielerreichung der Gesamtmaßnahme

#### Hinweise zur überschläglichen Kostenannahme

Die Kosten für die Neuanlage oder die Aufwertung von Straßen, Wegen, Plätzen und Grünflächen sind pauschale Annahmen pro Quadratmeter Fläche, die u. a. für die Herstellung von Wegen, Böschungen, Rasenflächen, das Pflanzen von Sträuchern und Bäumen sowie die Ausstattung mit Stadtmobiliar, Kunstobjekten sowie Spielgeräten vorgesehen sind. Die Angaben beziehen sich auf die Nettobaukosten ohne Planungskosten und basieren auf Erfahrungswerten, aktuellen Ausschreibungsergebnissen von Tiefbaumaßnahmen in anderen Stadterneuerungsprojekten und dem Baukostenindex.





## 1) Umbau Kölner Straße

Projekt	Umbau Kölner Straße
<b>Priorität</b>	A
<b>Projektziele</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Umbau der Kölner Straße zwischen Schleidtalstraße und Sebastian-Kneipp-Promenade zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs</li><li>▪ Errichtung eines Kreisverkehrs im Einmündungsbereich der Schleidtalstraße zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Verbesserung der Orientierung Richtung Altstadt</li><li>▪ Verkehrsberuhigter Shared-space-Bereich zwischen Bahnhof und Werther Tor zur Verbesserung der Verbindungsfunktion</li><li>▪ Optisch ansprechende und einheitliche Oberflächengestaltung</li></ul>
<b>Projektbeschreibung</b>	<p><b>Ausgangslage</b></p> <p>Die Kölner Straße ist die zentrale nördliche Einfahrtstraße zur Altstadt von Bad Münstereifel und die wichtigste fußläufige Verbindung zwischen dem Bahnhofsareal und dem nördlichen Altstadtzugang am Werther Tor. Sie wird nicht nur von Besuchern der Altstadt und des City Outlets genutzt, sondern auch von einer Vielzahl an Schülern, die täglich zwischen dem Schulbusparkplatz am Bahnhof und den Schulen im Altstadtbereich pendeln. Der gegenwärtige Ausbauzustand der Straße wird dieser wichtigen Funktion jedoch nur eingeschränkt gerecht. Im Einmündungsbereich zur Schleidtalstraße mangelt es an einer klaren Orientierung Richtung Altstadt. Darüber hinaus begünstigt die aktuelle Straßenraumgestaltung mit relativ schmalen Gehwegen sowie wenigen Querungshilfen und Grünelementen eine Dominanz des motorisierten Verkehrs. Im Ergebnis ist die Aufenthaltsqualität dieser von Fußgängern hoch frequentierten Straße merklich eingeschränkt; ihre wichtige Funktion als „Link“ zwischen Altstadt und Bahnhof kann die Kölner Straße nicht angemessen erfüllen.</p>
	
	
	
	



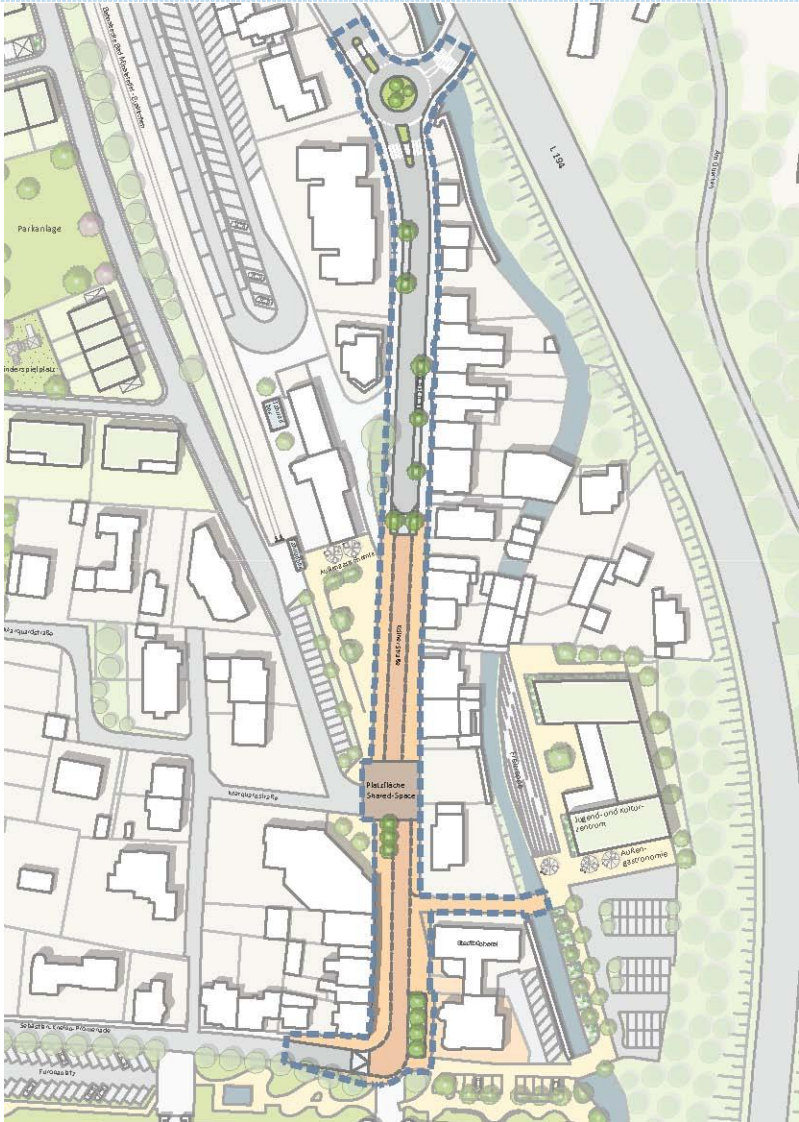
### **Projekthalt**

Das Projekt beinhaltet eine umfassende Neugestaltung der Kölner Straße zwischen der Einmündung zur Schleidtalstraße und Sebastian-Kneipp-Promenade und wurde in verkehrstechnischer Hinsicht konzeptionell vom Büro Isaplan Ingenieur GmbH erarbeitet. Im Einmündungsbereich zur Schleidtalstraße ist die Errichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen, der zur Erhöhung der Verkehrssicherheit dieser unübersichtlichen Situation beiträgt, die Fußgängerquerungen verbessert und eine stärkere Orientierung Richtung Altstadt ermöglicht. Der südlich anschließende Abschnitt der Kölner Straße soll zukünftig im weichen Trennprinzip mit einer Zielgeschwindigkeit von 30 km/h ausgebaut werden und so einen Übergangsbereich zum geplanten Shared-space-Bereich als Kernelement der Umgestaltung bilden. Ab Höhe des Bahnhofs soll bis zum Werther Tor ein verkehrsberuhigter, niveaugleicher Shared-space-Bereich entstehen, der ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und motorisiertem Verkehr bei gleichzeitig deutlicher optischer Trennung von Fahrbahn und Gehweg ermöglicht. An der nördlichen und südlichen Grenze dieses Kernbereichs wird der Beginn der Shared-space-Fläche durch den Einsatz von Fahrbahnschwellen signalisiert.

Im Zuge der Umgestaltung der Kölner Straße soll auch eine optische Aufwertung der Kölner Straße unter Verwendung ansprechender Materialien vorgenommen werden, die in Verbindung mit neuen Grünelementen und der angestrebten Verkehrsberuhigung zu einer deutlichen gestalterischen Aufwertung der Straße führen. Im Ergebnis soll der Umbau der Kölner Straße dafür sorgen, dass die Geschwindigkeit der motorisierten Verkehre reduziert wird, dass das Zufußgehen und das Radfahren angenehmer werden und somit die wichtige Funktion der Straße als zentrales Verbindungselement zwischen Bahnhof und Altstadt maßgeblich gestärkt wird. Neben diesem primären Ziel soll die Umgestaltung auch Anreize für eine Stärkung der lokalen Ökonomie liefern, z. B. durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe oder attraktiver zent- renergänzender Nutzungen.

Der anvisierte Umbau der Kölner Straße ist gemeinsam mit dem vorgesehenen Masterplan-Projekt „Aufwertung Bahnhofsvorplatz“ gleichzeitig Bestandteil der ISEK-Maßnahme A 15 „Stadteingang Nord“. Beide Teilprojekte sind bereits im Gesamtförderantrag 2018 bis 2022 von der Bezirksregierung Köln mit einem Kostenrahmen von rund 1,76 Mio. Euro bewilligt worden. Für diese Projekte kann ab dem Jahr 2021 ein gesonderter Förderantrag zur Teilfinanzierung der Umsetzung gestellt werden.



<b>Projektbereich</b>	 <p>Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH</p>
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadt Bad Münstereifel, Verkehrsplanungsbüro sowie Landschaftsarchitekturbüro, betroffene Grundstückseigentümer, Bürgerinnen und Bürger sowie weitere Akteure aus dem Stadterneuerungsgebiet
<b>Geschätzter Kostenrahmen Nettobaukosten</b>	<b>600.000 €</b>
<b>Möglicher Fördermittelzugang</b>	Städtebauförderung





## 2) Umgestaltung Bahnhofsvorplatz

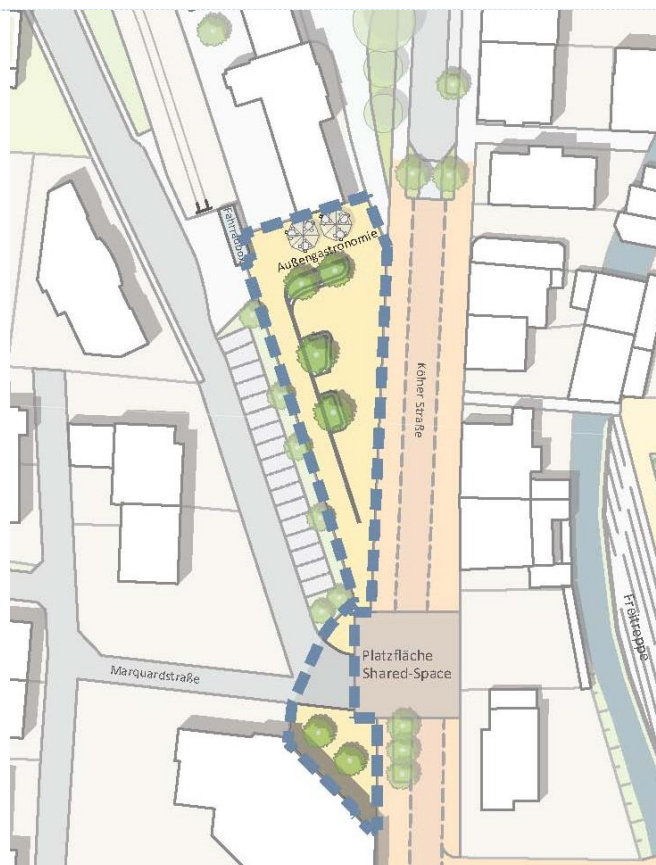
Projekt	
Priorität	A
Projektziele	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Barrierefreier Zugang zu Bahnhofsgebäude und Bahnsteig</li><li>▪ Offene, auf die umgebaute Kölner Straße abgestimmte Platzgestaltung mit attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten und (außen)gastronomischem Angebot im Bahnhofsgebäude</li><li>▪ Temporäre Vermietung der Platzfläche bei öffentlichen Veranstaltungen</li></ul>
Projektbeschreibung	<p><b>Ausgangslage</b></p> <p>Der Vorplatz des Bahnhofs Bad Münstereifel bedarf einer dringenden Umstrukturierung. Gegenwärtig wird hier noch der Transport von Schülern mit Bussen abgewickelt, sodass die verkehrliche Funktion dieses öffentlichen Raums klar dominiert. Dieser Umstand äußert sich in einem Mangel an Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten sowie in auffälligen gestalterischen Defiziten. Auch das attraktive historische Bahnhofsgebäude selbst weist funktionale Defizite auf. Hier fehlen attraktive Nutzungen wie z. B. gastronomische Angebote, welche die Aufenthaltsqualität vor allem für Bahnreisende deutlich steigern würden. Der Bahnhofsvorplatz weist somit aktuell gestalterische und funktionale Defizite auf, die im Widerspruch zu seiner wichtigen Funktion als attraktiver Gebietsauftakt und Aufenthaltsort stehen.</p> <p><b>Projekthalt</b></p> <p>Die bestehenden Planungen zum Ausbau des Bahnhofs Bad Münstereifel sehen neben einem barrierefreien Zugang der Bahnsteige eine Neuorganisation des Busverkehrs vor, der zukünftig auf den großen Park &amp; Ride-Parkplatz nördlich des Bahnhofsgebäudes verlagert werden soll. Mit dieser Maßnahme ergeben sich neue Potenziale zur Neustrukturierung des Bahnhofsvorplatzes und damit zur Inwertsetzung dieser wichtigen Stadteingangssituation. Anknüpfend an die vorhandenen Planungen zum Ausbau des Bahnhofs ist eine gestalterisch hochwertige Neuordnung der Platzfläche vorgesehen. Die Wahl der Oberflächenmaterialien sollte dabei abgestimmt auf die Umgestaltung der Kölner Straße erfolgen, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen.</p> <p>Neben einer offenen Platzgestaltung mit attraktiven Sitz- und Verweilmöglichkeiten soll die Aufenthaltsqualität insbesondere für Bahnreisende durch die Ansiedlung einer gastronomischen Nutzung im Bahnhofsgebäude deutlich gesteigert werden. Für eine weitere Belebung des Platzes ist darüber hinaus die temporäre Vermietung von Teilflächen im Zuge öffentlicher Veranstaltungen denkbar. Um die wichtige Funktion des Bahnhofs als Verkehrsknotenpunkt zu unterstreichen und das Reisen mit der Bahn attraktiver zu gestalten, sollen Fahrradboxen in die Platzgestaltung integriert werden.</p>





Die Planungen zur Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes sollen die dreieckige Platzfläche vor dem südlich angrenzenden Volksbankgebäude aufgreifen, um ein weiteres verknüpfendes Element Richtung Altstadt zu schaffen und eine einheitliche, hochwertige Gestaltqualität des öffentlichen Raums im Bahnhofsumfeld zu erreichen. Die angestrebte gestalterische und funktionale Aufwertung beider öffentlichen Räume würde zu einer deutlichen Inwertsetzung der nördlichen Stadteingangssituation führen und den wichtigen „ersten Eindruck“ für Besucher der Altstadt positiv beeinflussen. In Kombination mit der Umgestaltung der Kölner Straße bildet dieses Projekt das städtebauliche Fundament für eine Aufwertung des öffentlichen Raums und somit für eine zukunftsfähige Entwicklung des Werther Quartiers.

**Projektbereich**



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

**Geschätzter  
Kostenrahmen  
Nettobaukosten**

**244.000 €**

**Projektbeteiligte**

Stadt Bad Münstereifel, Landschaftsarchitekturbüro, betroffene Grundstückseigentümer, Bürgerinnen und Bürger sowie weitere Akteure aus dem Stadterneuerungsgebiet

**Möglicher  
Fördermittelzugang**

Städtebauförderung




### 3) Wohnen Auf der Komm

Projekt	Wohnen Auf der Komm
<b>Priorität</b>	C
<b>Projektziele</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zwei- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser in zentraler Lage</li><li>▪ Verlegung/Neubau des bestehenden Kinderspielplatzes</li><li>▪ Parkanlage mit Sport- und Bewegungsangeboten für die umliegende Wohnbevölkerung</li></ul>
<b>Projektbeschreibung</b> 	<b>Ausgangslage</b> Im Rahmen der Analyse für das Integrierte Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept der Stadt Bad Münstereifel wurde festgestellt, dass der städtische Wohnungsmarkt lediglich über wenige Wohnraumangebote für Mieter und Singlehaushalte verfügt. Auch das Angebot an seniorengerechtem Wohnraum wird als ausbaufähig bewertet. Westlich des Bahnhofs befindet sich entlang der Straße „Auf der Komm“ eine Potenzialfläche zur bedarfsgerechten Entwicklung von neuem Wohnraum. Die Flächen, die neben einem öffentlichen Spielplatz derzeit mehrheitlich als Privatgärten genutzt werden, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel als Wohnbaufläche dargestellt und liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof sowie zur Altstadt mit ihrem umfassenden Versorgungsangebot. <b>Projekthalt</b> Entsprechend der hohen Lagegunst sieht das Projekt „Wohnen auf der Komm“ eine behutsame, auf das Umfeld abgestimmte Errichtung von Wohnbebauung vor. Über eine Mischung von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau in aufgelockerter Bauweise soll sichergestellt werden, dass die neue Wohnbebauung für verschiedene Zielgruppen ein attraktives Angebot darstellt. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der fußläufigen Erreichbarkeit der wichtigsten Versorgungseinrichtungen und nicht zuletzt des festgestellten Bedarfs soll außerdem ein besonderes Augenmerk auf die Schaffung von altengerechtem Wohnraum gelegt werden.  Nach gegenwärtiger städtebaulicher Konzeption erfordert die Realisierung des Projekts eine Verlegung des bestehenden Spielplatzes. Durch die Anlage eines kleinen „Bürgerparks“ soll darüber hinaus das Naherholungsangebot im unmittelbaren Wohnumfeld ausgebaut werden. Neben der Funktion als Ort der Ruhe und Erholung sollten hier auch gestalterische Elemente aufgegriffen werden, die Möglichkeiten für Begegnung und Kommunikation schaffen sowie Sport- und Bewegungsmöglichkeiten für die Besucher bieten.



<b>Projektbereich</b>	 <p>Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH</p>
<b>Projektbeteiligte</b>	Stadt Bad Münstereifel, ggf. externe Planungsbüros, betroffene Grundstückseigentümer, Bürgerinnen und Bürger aus dem Stadterneuerungsgebiet
<b>Geschätzter Kostenrahmen Nettobaukosten</b>	Die anfallenden Kosten sind im Rahmen der städtebaulichen Detailplanung zu ermitteln.
<b>Möglicher Fördermittelzugang</b>	Landesinitiative „Bauland an der Schiene“, Städtebaufördermittel

#### 4) Jugend- und Kulturzentrum an der Erft

Projekt	Jugend- und Kulturzentrum an der Erft
Priorität	A
Projektziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neubau eines gemischt genutzten Jugend- und Kulturzentrums als ein Raum für Begegnung, Bildung und Freizeit</li> <li>▪ Multifunktionales Nutzungskonzept als Leitvorstellung:               <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Bereitstellung von Räumlichkeiten für unterschiedliche Anforderungen wie bspw. für kleinere bis mittlere Veranstaltungen, für die Tourist-Information/Kurverwaltung, die Stadtbücherei sowie das benachbarte Kinder- und Jugendzentrum KICK</li> <li>→ Wohnungen und Co-working-Spaces in den Obergeschossen</li> <li>→ Ansiedlung eines Cafés/Restaurants mit außergastronomischem Angebot zur Steigerung der Attraktivität und Ergänzung des soziokulturellen Angebots</li> </ul> </li> </ul>
<p data-bbox="225 958 459 987"><b>Projektbeschreibung</b></p> 	<p data-bbox="528 958 683 987"><b>Ausgangslage</b></p> <p data-bbox="528 994 1402 1368">Der gegenwärtige Standort der Feuer- und Rettungswache östlich der Erft ist aus verkehrstechnischer Sicht ungünstig. Für ein Ausrücken ist die Überquerung der Erft sowie ein Einmünden in die zu Stoßzeiten stark von Kfz- und Fußgänger-verkehr frequentierte Kölner Straße notwendig. Auch das Gebäude der Feuer- und Rettungswache bedarf insgesamt einer Anpassung an aktuelle gesetzliche Regelungen wie bspw. einer Schwarz-Weiß-Trennung kontaminierter und nicht kontaminierter Räume. Eine Investition in den derzeitigen, von Wohnbebauung umgebenden Standort erscheint daher wenig sinnvoll. Aus diesem Grund prüft die Stadt Bad Münstereifel derzeit die Verlegung der Feuer- und Rettungswache an einen verkehrsgünstigeren Standort im Rahmen einer Machbarkeitsstudie.</p> <p data-bbox="528 1413 1402 1576">Im Zusammenhang mit der Neuordnung des nördlichen Stadteingangsbereichs steht auch eine umfassende gestalterische Qualifizierung und funktionale Aufwertung der Flächen östlich der Erft. Mit einer perspektivischen Verlagerung der Feuer- und Rettungswache ergeben sich neue Flächenpotenziale für eine städtebauliche Aufwertung dieser Flächen.</p>



### **Projekthalt**

Neben der Schaffung einer attraktiven Stadteingangssituation ist die Profilierung des Werther Quartiers zu einem Raum für Begegnung, Gesellschaft und Bildung ein zentrales Ziel der Masterplanung. Das Gelände der Feuer- und Rettungswache östlich der Erft bildet die zentrale städtebauliche Potenzialfläche zur Ergänzung des soziokulturellen Angebots im Untersuchungsgebiet. Vorgeesehen ist ein Richtung Erft geöffneter Neubau, der als gemischt genutztes „Jugend- und Kulturzentrum“ den vielfältigen Bedarfen und Anforderungen der zukünftigen Nutzer gerecht wird. Zu diesem Zweck ist in enger Abstimmung mit der Bürgerschaft sowie den betroffenen sozialen und kulturellen Einrichtungen ein Konzept zu entwickeln, das eine vielfältige Nutzung des neuen Zentrums vorsieht.

Zentrale Maxime bei der detaillierten Nutzungskonzeption soll die Schaffung einer multifunktional nutzbaren Gemeinbedarfseinrichtung als Ort der Begegnung, der Kultur und der Bildung sein, die mit dem übergeordneten Ansatz des „dritten Ortes“ entwickelt wird und zum Verweilen einlädt. Dabei sollen Räumlichkeiten für unterschiedliche Anforderungen und Nutzungen vorgesehen werden, bspw. für kleinere bis mittlere Veranstaltungen sowie die Tourist-Information/Kurverwaltung. Denkbar ist auch eine (Teil)Verlagerung der Stadtbücherei sowie des Kinder- und Jugendzentrums KICK, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort des vorgesehenen Jugend- und Kulturzentrum liegen. Auf diese Weise können nicht nur die soziokulturellen Angebote im Werther Quartier gebündelt werden, sondern auch neue Potenziale für eine wirtschaftliche Stärkung des Quartiers geschaffen werden. So würden durch eine Verlagerung der Stadtbücherei und der Kurverwaltung in das neue Jugend- und Kulturzentrum an der Kölner Straße und im Bahnhofsgebäude Potenziale für eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs, bspw. durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben oder attraktiven zentrenergänzenden Nutzungen, entstehen.

Zur Stärkung der Wohnfunktion des Werther Quartiers und der Schaffung zeitgemäßer Angebotsstrukturen ist in den Obergeschossen des neuen Jugend- und Kulturzentrums die Unterbringung von Wohneinheiten in zentraler Lage denkbar, die durch nicht störendes Gewerbe wie bspw. Co-working-Spaces ergänzt werden.

Um die attraktive Lage des Jugend- und Kulturzentrums optimal zu nutzen und die Attraktivität der vorgesehenen Angebotsvielfalt zu steigern, ist darüber hinaus ein großzügiger Außenbereich vorgesehen. In unmittelbarer Nähe zur Erft soll hier ein attraktiver öffentlicher Raum entstehen, der den Bewohnern des Werther Quartiers und den Nutzern bzw. Besuchern der neuen Einrichtung als Treffpunkt dient und zum Verweilen einlädt. Die Ansiedlung einer gastronomischen Nutzung mit Außengastronomie könnte dabei für das leibliche Wohl der Besucher sorgen und den Vorplatz zusätzlich bespielen.

<p><b>Projektbereich</b></p>	<p>Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH</p>
<p><b>Projektbeteiligte</b></p>	<p>Stadt Bad Münstereifel, Untere Wasserbehörde, externe Planungsbüros, interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie weitere Akteure aus dem Stadterneuerungsgebiet zur Konkretisierung des Nutzungskonzepts</p>
<p><b>Geschätzter Kostenrahmen Nettobaukosten</b></p>	<p>Die anfallenden Kosten sind im Rahmen der städtebaulichen Detailplanung zu ermitteln.</p>
<p><b>Möglicher Fördermittelzugang</b></p>	<p>Städtebauförderung</p>



## 5) Östliche Erweiterung Europaplatz

Projekt	
Priorität	B
Projektziele	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Anlage eines durchgrünten öffentlichen Platzes entlang der historischen Stadtmauer bis zur Erft</li><li>▪ Schaffung von Verweilmöglichkeiten an der Erft</li><li>▪ Orientierung an den Planungen für den bestehenden Europaplatz</li><li>▪ Abstimmung der Oberflächenmaterialien auf die umgestaltete Kölner Straße</li><li>▪ Teilerhalt bestehender Parkplätze (Kurzzeitparken)</li></ul>
Projektbeschreibung	<p><b>Ausgangslage</b></p> <p>Das Areal vor der Stadtmauer östlich des Altstadteingangs zwischen Werther Tor und Erft wird gegenwärtig als Parkplatz genutzt. Dies wird der prominenten städtebaulichen Lage unweit der stadtbildprägenden Landmarke „Werther Tor“ nicht gerecht und birgt Potenziale, den bestehenden Verbund aus Grün- bzw. Parkflächen und öffentlichen Plätzen entlang der Wallmauer Richtung Erft zu erweitern.</p> <p><b>Projekthalt</b></p> <p>Mit der geplanten Erweiterung des Europaplatzes erfährt der nördliche Altstadteingang in städtebaulicher Hinsicht eine deutliche Qualitätssteigerung. Ziel ist die Anlage eines durchgrünten öffentlichen Platzes, der die Erlebbarkeit der Erft im Umfeld des Werther Tors sowohl für Besucher der historischen Altstadt als auch für die Bewohner des Werther Quartiers erhöht. In Anlehnung an die Pläne zur Umgestaltung des westlich angrenzenden bestehenden Europaplatzes sollen hier attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen und die bestehende Freiraumstruktur im Nahbereich der denkmalgeschützten Stadtmauer erweitert werden. Durch die Auswahl von ansprechenden, auf das historische Umfeld abgestimmten Materialien soll ein attraktiver öffentlicher Raum entstehen, der zur Aufwertung des Stadtbilds beiträgt und die Erft erlebbarer gestaltet. Ein Anliegen der Bürgerschaft im Rahmen der Stadtteilkonferenz war zudem, dass ein Teil der bestehenden Stellplätze aufgrund der Nähe zur Altstadt und umliegender Dienstleistungsbetriebe erhalten bleibt.</p> <p>Durch die Weiterführung der Freiraumstruktur entlang der historischen Stadtmauer entsteht nicht nur ein neuer attraktiver öffentlicher Raum in unmittelbarer Nähe zu Erft. Die Anlage eines durchgrünten Platzes mit zusätzlichen Bäumen hat darüber hinaus positive klimatische Effekte, bspw. durch eine Verbesserung des Lokalklimas in extremen Hitzeperioden.</p>

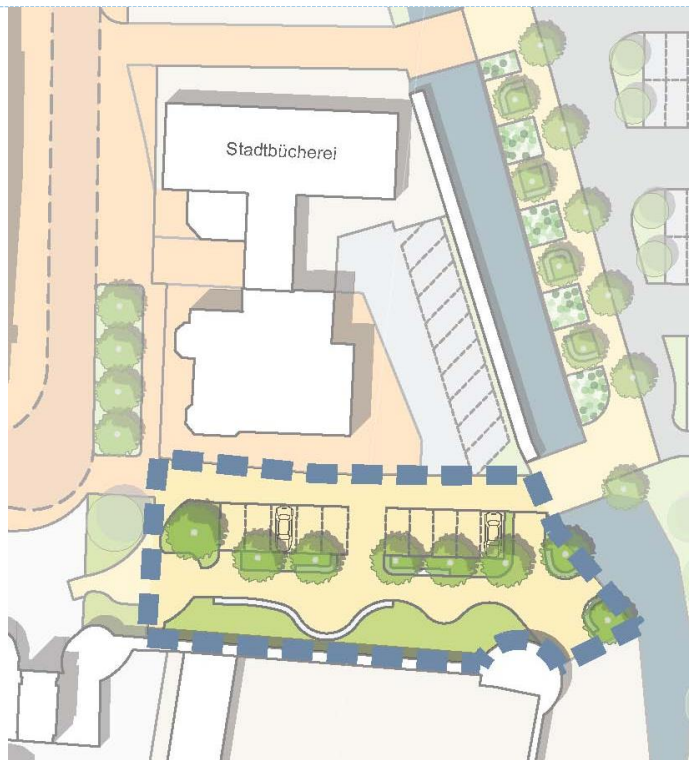






Aufgrund der Nähe zur Erft und der Tradition der Stadt Bad Münstereifel als Kneippheilbad soll im Zuge der freiraumplanerischen Konzeption das Thema Wasser als gestalterisches Element in die Platzgestaltung einfließen. Im Rahmen der Detailplanungen sollte darüber hinaus geprüft werden, ob perspektivisch eine Verlegung der Zufahrt zum „Parkplatz Feuerwache“ Richtung Norden aus verkehrstechnischer Sicht möglich ist. Auf diese Weise könnte die aktuelle Erschließungsstraße in die Platzgestaltung einfließen, um eine durchgehende attraktive fußläufige Verbindung zwischen Altstadt und dem neuem Jugend- und Kulturzentrum zu schaffen. Hierbei muss jedoch zwingend berücksichtigt werden, dass die Erschließung der angrenzenden Privatgrundstücke auch zukünftig gesichert ist. Die Detailplanung sollte daher in enger Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern erfolgen.

**Projektbereich**



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

**Projektbeteiligte**

Stadt Bad Münstereifel, Untere Denkmalbehörde, Untere Wasserbehörde, Erftverband, Landschaftsarchitekturbüro, Eigentümer angrenzender Privatgrundstücke, Bürgerinnen und Bürger sowie weitere Akteure aus dem Stadterneuerungsgebiet

**Geschätzter  
Kostenrahmen  
Nettobaukosten**

**278.000 €**

**Möglicher  
Fördermittelzugang**

Städtebauförderung



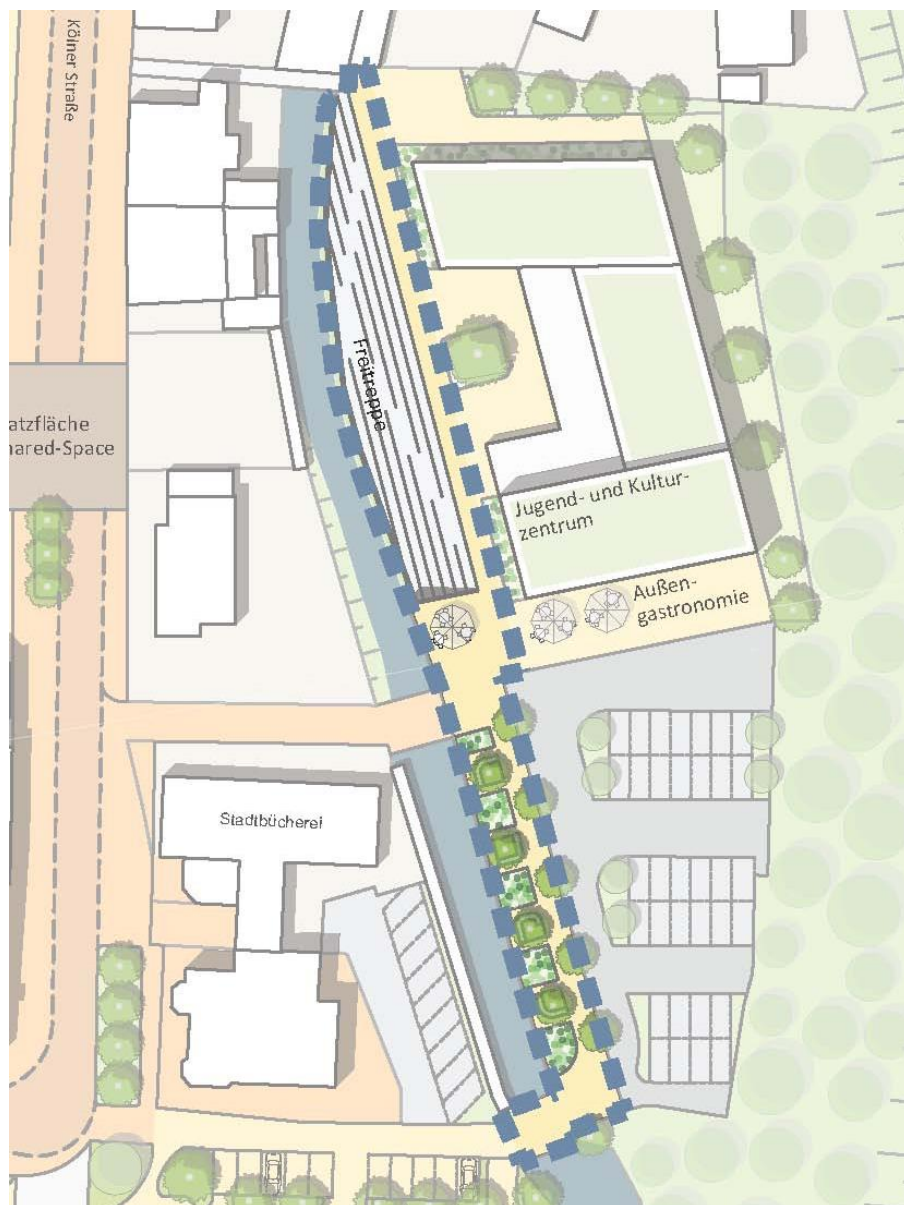
## 6) Aufwertung östliches „Erftufer“

Projekt	
<b>Priorität</b>	B
<b>Projektziele</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Anlage eines Fußwegs mit Baumscheiben und Sitzbänken entlang der Erft zur Verknüpfung der Altstadt mit dem neuen Jugend- und Kulturzentrum</li><li>▪ Errichtung einer Freitrepppe mit Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten am Jugend- und Kulturzentrum als neuer Zugang zur Erft</li></ul>
<b>Projektbeschreibung</b>	<p><b>Ausgangslage</b></p> <p>Mit der Errichtung eines Jugend- und Kulturzentrums auf dem Standort der Feuer- und Rettungswache enthält der Masterplan eine bedeutende Maßnahme zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Werther Quartiers. Aufgrund der zurückversetzten, schwer einsehbaren Lage östlich der Kölner Straße bedarf es jedoch eines verknüpfenden Elements, das eine Verbindung zwischen dem Altstadtzugang am Werther Tor und der neuen Nutzung auf dem Gelände der Feuer- und Rettungswache herstellt.</p> <p><b>Projekthalt</b></p> <p>Im Zuge des Projekts soll ein Link zwischen Werther Tor und neuem Jugend- und Kulturzentrum geschaffen werden. Zu diesem Zweck ist die Schaffung einer neuen fußläufigen Verbindung zwischen Jugend- und Kulturzentrum und erweitertem Europaplatz entlang der Erft vorgesehen. Um eine attraktive und deutlich wahrnehmbare Wegeverbindung zwischen beiden Teilräumen zu schaffen, sollte die Wahl der Materialien auf die Gestaltung des erweiterten Europaplatzes abgestimmt werden und im Wegeverlauf in regelmäßigen Abständen mit Bäumen versehene Sitzmöglichkeiten geschaffen werden.</p> <p>Um die Zugänglichkeit der Erft zu steigern und einen qualitativ hochwertigen öffentlichen Raum in Flussnähe zu schaffen, beinhaltet die Projektidee als Kernelement die Errichtung einer Freitrepppe am vorgesehenen Jugend- und Kulturzentrum. Die barrierefrei zugängliche Treppe soll eine unmittelbare Erlebbarkeit der Erft ermöglichen, als Treffpunkt und Aufenthaltsort dienen und den Außenbereich der neuen Gemeinbedarfseinrichtung zusätzlich aufwerten. Auf diese Weise könnte ein hochwertiger öffentlicher Raum geschaffen werden, der die Attraktivität des „zurückversetzten“ Bereichs östlich der Kölner Straße zusätzlich aufwertet und ein verbindendes Element zur Altstadt bildet. Analog zur Erweiterung des Europaplatzes hätte die geplante Maßnahme im Übrigen einen positiven Effekt auf das lokale Klima: Durch neue Baumpflanzungen könnten zusätzliche Luftschadstoffe gebunden werden und eine direkte Zugänglichkeit zur Erft könnte aufgrund der kühlenden Wirkung insbesondere in extremen Hitzeperioden einen wichtigen Beitrag zur Gesundheit und Lebensqualität der Bewohner leisten.</p>





## Übersicht Projektbereich



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

<b>Projektbeteiligte</b>	Stadt Bad Münstereifel, Untere Denkmalbehörde, Untere Wasserbehörde, Erftverband, Landschaftsarchitekturbüro, Bürgerinnen und Bürger sowie weitere Akteure aus dem Stadterneuerungsgebiet
<b>Geschätzter Kostenrahmen Nettobaukosten</b>	<b>409.000 €</b>
<b>Möglicher Fördermittelzugang</b>	Städtebauförderung



## 6 Fazit

Der Masterplan Stadteingang Nord/Werther Tor bildet die strategische Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung des Werther Quartiers in Bad Münstereifel und zeigt mit den Themen

- Aufwertung des öffentlichen Raums,
- Stärkung der Verbindungsfunktion sowie
- funktionale Aufwertung des Werther Quartiers

die thematischen Schwerpunkte auf und ordnet die zugeordneten Projekte einzelnen Teilbereichen zu.

### **Aufwertung des öffentlichen Raums und Stärkung der Verbindungsfunktion**

Mit den geplanten Maßnahmen zum Umbau der Kölner Straße und zur Umgestaltung des Bahnhofplatzes hin zu attraktiven, fußgängerfreundlichen öffentlichen Räumen beinhaltet der Masterplan zwei zentrale Bausteine zur Herstellung einer attraktiven Stadteingangssituation. Beide Bereiche sind aufgrund ihrer hohen Frequentierung durch Schüler, Touristen, Pendler oder Tagesbesucher entscheidend für den wichtigen ersten Eindruck vom Gebiet und bilden die zentralen Verbindungselemente zwischen Altstadt und Bahnhof. Durch eine qualitätsvolle fußgänger- und radfahrerfreundliche Umgestaltung wird die wichtige Verbindungsfunktion dieser öffentlichen Räume nachhaltig gestärkt. Da im Übrigen die Qualität eines städtischen Gebiets maßgeblich von der Gestaltung des öffentlichen Raums abhängt, wirken sich beide Maßnahmen positiv auf das Image des Werther Quartiers als Wohn- und Geschäftsstandort aus.

Auch mit der geplanten Erweiterung des Europaplatzes erfährt der nördliche Altstadteingang eine deutliche Qualitätssteigerung. Durch die Weiterführung der Freiraumstruktur entlang der historischen Stadtmauer in Form eines durchgrüneten öffentlichen Platzes entsteht ein neuer attraktiver öffentlicher Raum in unmittelbarer Nähe zur Erft. Um die Erlebbarkeit der Erft zusätzlich zu verbessern, beinhaltet der Masterplan außerdem die Errichtung einer Freitreppe am vorgesehenen Jugend- und Kulturzentrum. Die barrierefrei zugängliche Treppe soll eine unmittelbare Zugänglichkeit der Erft ermöglichen. Auf diese Weise könnte ein hochwertiger

öffentlicher Raum geschaffen werden, der die Attraktivität des „zurückversetzten“ Bereichs östlich der Kölner Straße zusätzlich aufwertet.

### **Funktionale Aufwertung des Werther Quartiers**

Ergänzend zur Schaffung einer attraktiven Stadteingangssituation ist die funktionale Aufwertung des Werther Quartiers, insbesondere die Profilierung zu einem Raum für Begegnung, Gesellschaft und Bildung, ein zentrales Ziel der Masterplanung. Das Gelände der Feuer- und Rettungswache östlich der Erft bildet die zentrale städtebauliche Potenzialfläche zur Ergänzung des soziokulturellen Angebots im Untersuchungsgebiet. Als Leuchtturmprojekt ist ein Richtung Erft geöffneter Neubau angedacht, der als gemischt genutztes „Jugend- und Kulturzentrum“ den vielfältigen Bedarfen und Anforderungen der zukünftigen Nutzer gerecht wird und gleichzeitig eine Mischung aus Wohnen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen in den Obergeschossen vorsieht.

Zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens beinhaltet der Masterplan darüber hinaus die Entwicklung von Wohnbauflächen entlang der Straße Auf der Komm. Entsprechend der hohen Lagegunst sieht die Maßnahme eine behutsame, auf das Umfeld abgestimmte Errichtung von Wohnbebauung vor. Über eine Mischung von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau in aufgelockerter Bauweise soll sichergestellt werden, dass die neue Wohnbebauung für verschiedene Zielgruppen ein attraktives Angebot darstellt.

Mit der Bündelung der soziokulturellen Einrichtungen in einem Jugend- und Kulturzentrum auf dem Standort der Freiwilligen Feuerwehr ergeben sich darüber hinaus neue Potenziale für eine wirtschaftliche Stärkung des Quartiers. So würden durch eine Verlagerung der Stadtbücherei und der Kurverwaltung von den derzeitigen Standorten dieser Einrichtungen an der Kölner Straße und im Bahnhofsgelände Potenziale für eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs, bspw. durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben oder attraktiver zent-  
nerergänzender Nutzungen, entstehen.



Insbesondere im Bahnhofsumfeld kann die Aufenthaltsqualität für Reisende durch die Ansiedlung einer gastronomischen Nutzung im Bahnhofsgelände deutlich gesteigert werden.

### **Ein „Roter Faden“ für die Entwicklung des Werther Quartiers**

Mit dem Masterplan und den genannten Handlungsfeldern sind die Potenziale und der planerische Rahmen für die künftige Entwicklung des Werther Quartiers aufgezeigt. Dabei muss in aller Deutlichkeit darauf verwiesen werden, dass Stadtentwicklung eine Gemeinschaftsaufgabe ist. Sie lebt vom gemeinschaftlichen Engagement vieler Akteure für die Zukunft und kann nicht ausschließlich aus dem Rathaus heraus organisiert und als Dienstleistung verstanden werden. Stadtentwicklung braucht Bürger und Unternehmen als Partner. Nur durch die Integration individuellen Handelns in den Zielkorridor des Masterplans kann die Stadt Bad Münstereifel die dargestellte Zukunftsperspektive erreichen. Dabei ist die vorgestellte Planung nicht als starres Korsett zu verstehen, vielmehr als Richtschnur für die künftige Stadtentwicklung, die durch die Praxis, also durch die konkreten Interessen und die Kreativität aller Beteiligten, kontinuierlich neue Impulse erhalten kann und erhalten soll.



## Abbildungen

Abbildung 1: Untersuchungsraum	3
Abbildung 2: Relative Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Münstereifel und ausgewählten Vergleichsräumen	4
Abbildung 3: Bevölkerungsprognose für Bad Münstereifel	4
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	5
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 029a_Kölnerstraße	6
Abbildung 6: Abgrenzung des Sanierungsgebiets Kernstadt Bad Münstereifel (Ausschnitt)	7
Abbildung 7: Geltungsbereich der Denkmalsbereichssatzung (Ausschnitt)	8
Abbildung 8: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (Ausschnitt)	8
Abbildung 9: Preußische Uraufnahme 1836 – 1850	9
Abbildung 10: Topografische Karte 1936 – 1950	9
Abbildung 11: Werther Tor	10
Abbildung 12: Historisches Bahnhofsgebäude mit Bahnsteig	10
Abbildung 13: Standort der Freiwilligen Feuerwehr	11
Abbildung 14: Kölner Straße	11
Abbildung 15: Bahnhofsvorplatz	11
Abbildung 16: Parkplatz östlich des Werther Tors	12
Abbildung 17: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	13
Abbildung 18: Stadtbücherei an der Kölner Straße	13
Abbildung 19: Auf der Komm	14
Abbildung 20: Verlauf der Erft östlich der Kölner Straße	14
Abbildung 21: Einmündungsbereich Kölner Straße/ Sebastian-Kneipp-Promenade	15



Abbildung 22: Bahnhofsvorplatz	15
Abbildung 23: SWOT-Analyse	18
Abbildung 24: Mängel-Chancen-Plan	19
Abbildung 25: Entwurfsvariante 1	22
Abbildung 26: Entwurfsvariante 2	23
Abbildung 27: Entwurfsvariante 3	23
Abbildung 28: Masterplan Stadteingang Nord/Werther Tor	25