



**Nationalparkstadt**



**Luftkurort**



**touristischer Hotspot der Rureifel**



**1 Stunde von Köln, Bonn und Aachen entfernt**

**Exposé**

# **Das Filetstück im Grünen – Touristisches Entwicklungsgebiet „Über Rur“ in der Stadt Heimbach**



## Projektvorhaben

Mitten im Grünen, umgeben von Naturschutzgebieten und direkt angrenzend an den Nationalpark Eifel liegt in unmittelbarer Nähe zur Burg und dem Stadtkern von Heimbach ein Schatz von besonderem Wert. Hier kann ein Investor auf der grünen Wiese gemeinsam mit dem Rat und der Verwaltung von Heimbach ein neues touristisches Highlight entwickeln.

Die kleinste Stadt von NRW sowohl bezogen auf die Einwohnerzahl (ca. 4400) wie auf die Fläche (ca. 65 km<sup>2</sup>) ist auch eine der grünsten. Wälder und Seen, Flüsse und Bäche, Ruhe und Erholung kann man hier abseits des Alltagstrubels finden. Und doch sind wir mit einer Viertelmillion Übernachtungen im Jahr ein touristischer Hotspot in der Rureifel. Der Rursee mit seinen zahlreichen Wassersportmöglichkeiten, die zahllosen Wanderwege und die Radrouten für Rennrad, Gravelbike und MTB lassen keine Wünsche offen. Die Stadt ist gewillt, dieses Kapital zum Wohle aller einzubringen, um die Wertschöpfung aus dem Tourismus zu erhöhen. Eine naturverträgliche Neuansiedlung mit einem an diesen speziellen paradiesischen Fleck angepassten Konzept ist uns gerne willkommen.

Die Stadt Heimbach befindet sich ca. 60 km südöstlich der Stadt Aachen und 70 km südwestlich von Köln im Bereich der Rureifel. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die örtlich verlaufende Landstraße (L 218) in westlicher Richtung über die Ortslage Mechernich zur Bundesautobahn A 1 mit einer Entfernung von ca. 25 km. Neben dieser Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz ist Heimbach mit dem Endbahnhof der Rurtalbahn an das Schienenverkehrsnetz angebunden. Der derzeitige 1-Stundentakt zum Bahnhof Düren stellt mit einer Fahrzeit von ca. 50 Minuten die Anbindung an die Hauptbahnstrecke Köln-Aachen her.

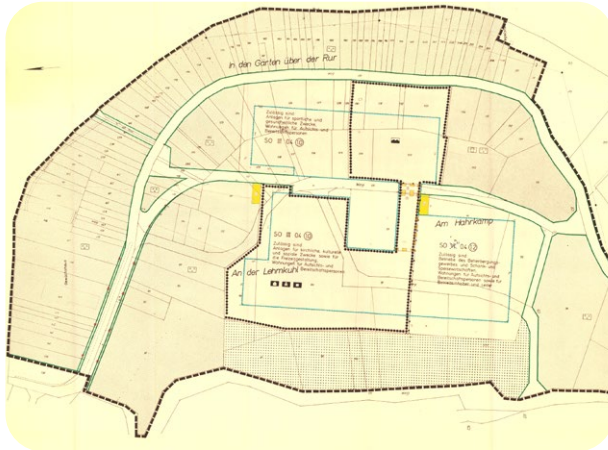
Der Planbereich „Über Rur“ befindet sich südwestlich der Altstadtlage von Heimbach. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Rurbrücke im Anschluss an die als Landstraße (L 218) klassifizierte Ortsdurchfahrt „Hengebachstraße“. Die Rurbrücke ist aufgrund ihrer geringen Breite nur im Einrichtungsverkehr befahrbar. Die Vorfahrt wird durch die VZ 208 und 308 geregelt. Sollte die Verkehrsbelastung der Brücke zu-



nehmen wird die Stadt Heimbach entsprechende Maßnahmen wie z.B. die Errichtung einer Lichtsignalanlage prüfen. Unmittelbar hinter der Brücke befindet sich der öffentliche Stellplatz „Über Rur“ mit derzeit ca. 80 Stellplätzen. Aufgrund zusätzlicher Flächenankäufe durch die Stadt ist eine Erweiterung der Stellplatzanlagen möglich.

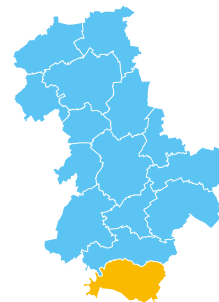
Der Bebauungsplan Heimbach D 4 „Über Rur“ aus dem Jahre 1974 weist hier ein Sondergebiet für sportliche, gesundheitliche, kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Freizeitgestaltung, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften, Parkanlage, Spielplatz, Forstwirtschaft aus. Das eröffnet viele Möglichkeiten, auch ist die Anpassung des Bebauungsplanes an neue Gegebenheiten nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Köln möglich. Das Gebiet ist seit 2016 im Rahmen der Städtebauförderung als Sanierungsgebiet ausgewiesen.

Die Eigentumsverhältnisse sind positiv zu bewerten, da der Großteil der bebaubaren Flächen der Stadt Heimbach gehören. Ein aktuelles Wertgutachten liegt vor. Die Erschließung mit Strom, Wasser und Abwasser ist vorhanden, die verkehrliche Erschließung sollte an den jeweiligen Bedarf angepasst werden.



Düsseldorf ●

Aachen ●



Köln ●

## Standort Heimbach:

- Heimbach ist ein Kur- und Urlaubsort mit einer tausendjährigen Geschichte, die das Stadtbild noch heute prägt. Hier leben heißt grün leben, saubere Luft atmen, einen hohen Freizeitfaktor genießen
- Heimbach ist sowohl mit dem ÖPNV (Endbahnhof der Rurtalbahn und mehrere Buslinien) als auch per Pkw gut erreichbar, es gibt viele kostengünstige Parkplätze
- Das Projektgebiet befindet sich mitten in der Kernstadt, ist gut angebunden und trotzdem liegt es im grünen Tal an der Rur und dem Staubecken Heimbach ruhig und ländlich, mit Blick auf die Burg und die umgebenden Eichenwälder, das FFH-Gebiet Meuchelberg im Rücken
- Die touristische Infrastruktur ist bestens ausgebaut und auf kurzem Wege erreichbar: der RurUferRadweg von Botrange nach Roermond führt direkt vorbei, der Rursee mit zahlreichen Wassersportmöglichkeiten ist 20 Minuten Fußweg entfernt, zahlreiche Qualitätswanderwege führen in den Nationalpark Eifel gleich nebenan, zum Kloster Mariawald im Kermeter, Kanufahren auf der Rur von der Haustüre aus

### Standortsteckbrief

<b>Name des Standorts:</b>	„Über Rur“
<b>Adresse:</b>	Über Rur, 52396 Heimbach
<b>Eigentümer:</b>	Stadt Heimbach (90 %)
<b>Verfügbar:</b>	ab sofort
<b>Entwicklungsstand /bisherige Nutzung:</b>	Landwirtschaftliche Nutzung
<b>Fläche (insgesamt):</b>	ca. 2 ha Bauland
<b>Potentielle Erweiterungsfläche:</b>	keine
<b>Entfernung zur Autobahn:</b>	21 km, 26 Minuten

# Kontakt



## Stadt Heimbach

Jochen Weiler

Bürgermeister

Hengebachstraße 14

52396 Heimbach

Telefon: +49 (0) 2446 7 808 -11

E-Mail: [jochen.weiler@heimbach-eifel.de](mailto:jochen.weiler@heimbach-eifel.de)

Web: [www.heimbach-eifel.de](http://www.heimbach-eifel.de)



## Kreis Düren

Referat für Wandel und Entwicklung

Kreisverwaltung Düren, Haus F, Bismarck Quartier

Moltkestr. 45

52351 Düren

Telefon: +49 (0) 2421 2210-61005

E-Mail: [amt60@kreis-dueren.de](mailto:amt60@kreis-dueren.de)

Web: [www.kreisduerenwaechst.de](http://www.kreisduerenwaechst.de)

