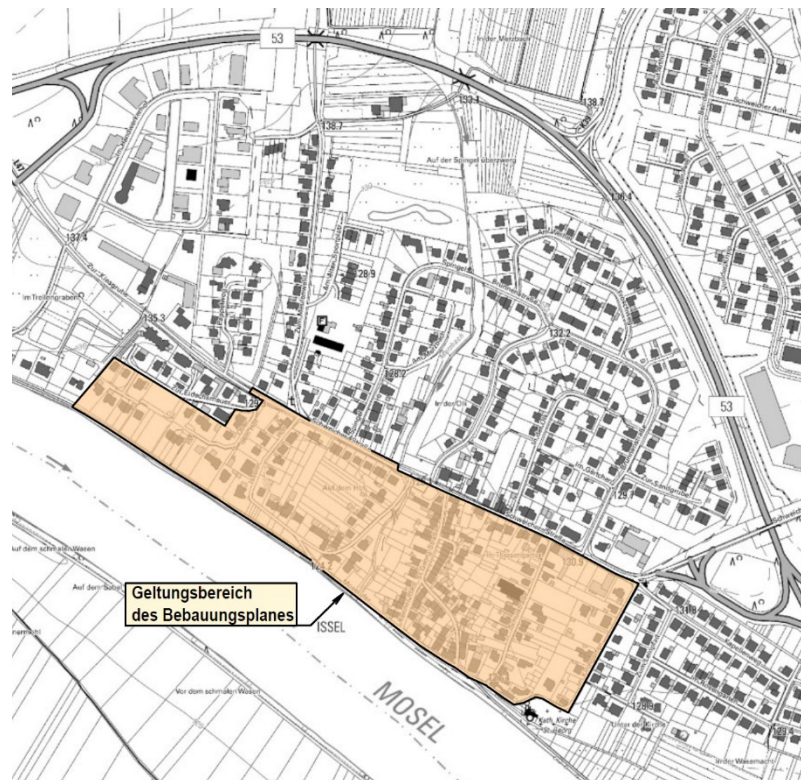


Stadt Schweich, Stadtteil Issel

Bebauungsplan „Alt-Issel“ 1. Änderung

Begründung



Stand: Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

August 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel, Ausgangslage und Planungsanlass	3
2. Verfahrenshinweise	3
3. Abgrenzung des Plangebietes.....	3
4. Erläuterung und Begründung der Änderungen	4
5. Auswirkungen der Planungsänderung.....	5

1. Ziel, Ausgangslage und Planungsanlass

Bei dem zu ändernden Bebauungsplan handelt es sich um den rechtsgültigen Bebauungsplan „Alt-Issel“ der Stadt Schweich mit Stand des Satzungsbeschlusses vom 23.11.2023.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist beschränkt auf die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet.

Anlassgebend ist die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes. (Zitat BVerwG: *„Der Plangeber überschreitet seine Befugnis, wenn er die verordnungsrechtlich vorgegebene Zweckbestimmung (hier: allgemeines Wohngebiet) dadurch nach seinen Vorstellungen ändert, dass er mit Hilfe des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO 1977 eine ausnahmsweise zulässige Nutzung zu einer allgemein zulässigen Nutzung hochstuft“*). Im Bebauungsplan „Alt-Issel“ von 2023 wurden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und die „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ allgemein zugelassen. Sie müssen folgerichtig durch eine Bebauungsplanänderung wieder zu Ausnahmen zurückgeführt werden.

Die Änderung kann im Verfahren gemäß § 13a BauGB als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung vorgenommen werden

2. Verfahrenshinweise

Ein Planverfahren ist erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Für die Bauleitplanung erfolgt ein Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB ist legitim, denn die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt. Es erfolgt lediglich eine Änderung der textlichen Festsetzungen (siehe oben) ohne Auswirkungen auf die Abgrenzung des Plangebietes und ohne Umweltauswirkungen.

Demnach kann von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden

3. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung ist der Planurkunde zu entnehmen. Sie entspricht dem Geltungsbereich des ungeänderten Planes.

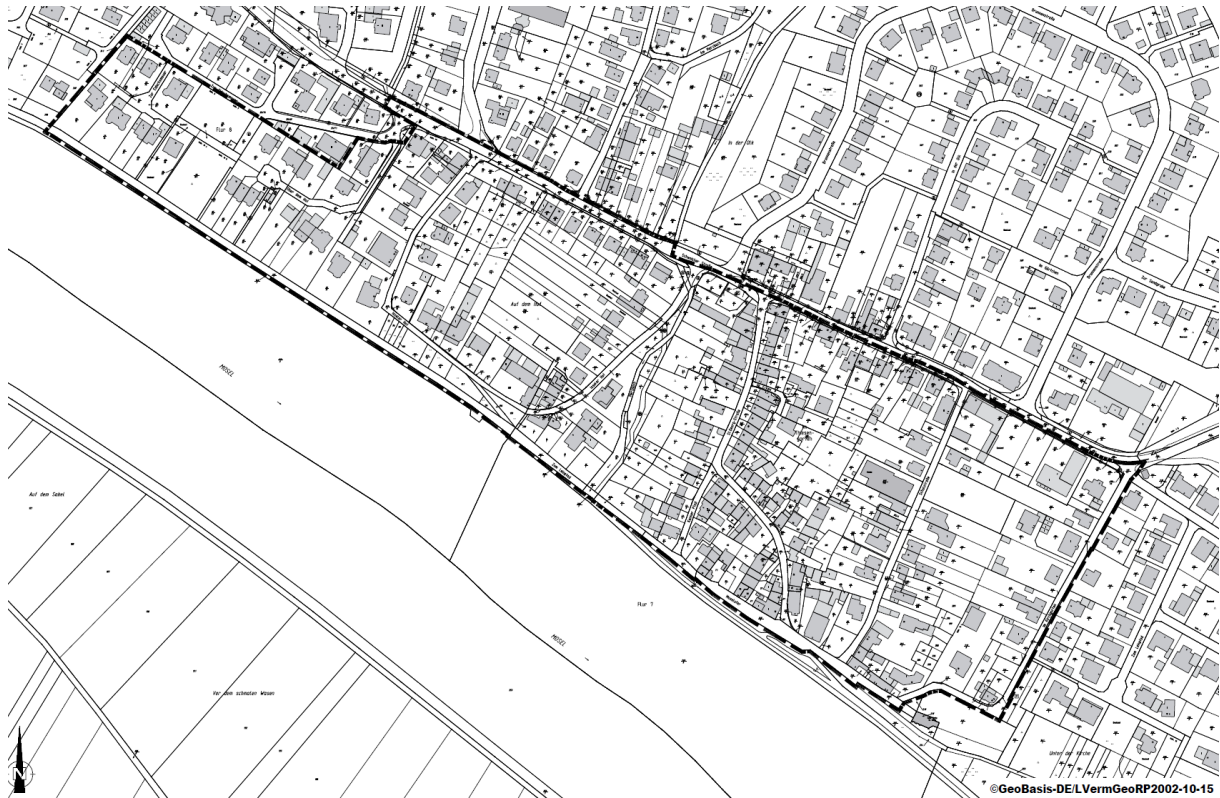


Abbildung 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

4. Erläuterung und Begründung der Änderungen

Die Textfestsetzungen zu den zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) unter A) *Art der baulichen Nutzung* sollen künftig wie folgt lauten (Änderungen sind in Fettdruck hervorgehoben):

Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- ~~Betriebe des Beherbergungsgewerbes,~~
- ~~Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.~~

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
 - o Anlagen für Verwaltungen,
 - o Gartenbaubetriebe,
 - o Tankstellen.

Für den Isseler Hof, dessen frühere Beherbergungsnutzung bei Bedarf nach den Zielen der Stadt wieder aufleben soll, wird eine sog. Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. § 1 Abs. 10 BauNVO besagt dazu: „*Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im*

Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen.“

Dementsprechend können Abweichungen von den in der BauNVO definierten Nutzungsarten für den jeweiligen Gebietstyp zugelassen oder ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Gebietstyp nicht kippt. Dies ist bei Begrenzung der Festsetzung nur auf den Isseler Hof nicht zu befürchten.

Folgende Festsetzung soll daher ergänzend für das Allgemeine Wohngebiet unter A) Art der baulichen Nutzung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden:

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO wird für das Flurstück 128, Flur 8, Gemarkung Issel („Gasthaus Isseler Hof“, Isseler Hof Haus Nr. 19) festgesetzt, dass dort Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind.

5. Auswirkungen der Planungsänderung

Die Änderung erfolgt nur in den textlichen Festsetzungen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (hiervon gibt es zurzeit keine im Plangebiet) sowie die sonstigen im Sinne der BauNVO nicht störenden Gewerbebetriebe (auch solche sind zumindest im Allgemeinen Wohngebiet bislang nicht angesiedelt) sind weiterhin zulässig, jedoch nur als Ausnahmen. Dies entspricht der höchstrichterlichen Rechtsprechung (siehe Kapitel 1) und ist unumgänglich. Die Änderung der Gebietsart kommt nicht in Frage, da das Gebiet überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, was auch zukünftig so sein soll. Die nun zugelassenen Ausnahmen entsprechen diesem Planungsziel. Die Fremdkörperfestsetzung für den Isseler Hof ist angemessen. Der Isseler Hof ist ein Traditionsbetrieb mit Gastronomie und Fremdenbetten. Die Hotellerie wurde aufgegeben. Aber durch die Festsetzung besteht die Möglichkeit, diese wieder zu reaktivieren, was im Sinne der Stadt für diesen Ortsbereich unmittelbar am Moselufer ist.

Umweltauswirkungen hat die Planungsänderung im nennenswerten Umfang erkennbar nicht. Auch sind die sonstigen allgemeinen städtebaulichen Belange, wie u.a. Verkehr, Lärm, Soziales, Infrastruktur etc. offensichtlich nicht nachteilig berührt bei Durchführung der Planungsänderung.

Schweich, den _____

- Lars Rieger -
(Stadtbürgermeister)