

Jochen Gerlach

Von: Cornelia.Scholz@rpks.hessen.de
Gesendet: Dienstag, 19. September 2023 14:06
An: bauamt@burghaun.de; geos-stadtplanung@t-online.de
Cc: Lisa.Modrock@rpks.hessen.de; Siedlungsplanung@rpks.hessen.de
Betreff: Marktgemeinde Burghaun – Bebauungsplan Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ – 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Beibehaltung des ‚Mischgebietes‘ ist hier fraglich, da ein ‚Mischgebiet‘ auch eine etwa hälftige Mischung von Wohnen und Gewerbe ermöglichen muss, was bei einem Hotel auf 2000m² eher nicht zu erwarten ist.

Die Festsetzungen zum Einzelhandel sollten komplett entfernt werden, da der o.a. Bebauungsplan mit der Angabe der maximalen Verkaufsflächenzahlen nicht rechtsicher ist. Der Katalog nach §9 Abs. 1 BauGB ist abschließend und dieser sieht keine Verkaufszahlen vor. Zudem hat das BVerwG die Angabe der maximalen Fläche als unzulässig erklärt, da ein „Windhundrennen“ entstehen könnte (BVerwG 4 CN 3.07 vom 03.04.2008). In einem „Angebotsbebauungsplan“ nach §30 BauGB kann aufgrund dessen nur eine Quote festgesetzt werden, die das jeweilige Sortiment bezogen auf die Fläche einnehmen darf (Brügelmann, 2023, BauNVO §11 Rn. 90).

Die Entfernung der Festsetzung zum Einzelhandel ist darüber hinaus auch geboten, da, unabhängig von der falschen Verkaufsflächenfestsetzung, keine Mischung von Wohnen und Gewerbe möglich sein wird. Zu überlegen ist die Festsetzung als ‚SO-Hotel‘.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Cornelia Scholz

Dezernat
Regionalplanung, Bauleitplanung, Bauaufsicht, Regionalentwicklung



Regierungspräsidium Kassel
Am Alten Stadtschloss 1
34117 Kassel

Tel.: +49 (561) 106 4375
Fax: +49 (611) 327641642
Web: www.rp-kassel.hessen.de
E-Mail: Cornelia.Scholz@rpks.hessen.de

[Unter diesem Link gelangen Sie zu der allgemeinen Datenschutzerklärung](#)



Regierungspräsidium Kassel · 34112 Kassel

Gemeindevorstand der
Gemeinde Burghaun
Schloßstraße 15

36151 Burghaun

Geschäftszeichen 21/2L – 93d 30/09 b – 21609
Dokument-Nr.
Bearbeiter/in Frau Köpplin
Durchwahl 0561 106 - 4367
Fax 0611 32764 1642
E-Mail angelika.koepplin@rpks.hessen.de
Internet www.rp-kassel.hessen.de
Planungsbüro GEOS
Ihre Nachricht 28.08.2023
Besuchsanschrift Am Alten Stadtschloss 1, Kassel
Datum 27.09.2023

Bauleitplanung der Gemeinde Burghaun, Ot Burghaun

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“

Regionalplanerische Stellungnahme im Rahmen der 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Hotels geschaffen werden. Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist die Fläche als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand festgelegt.

In Vorranggebieten Industrie und Gewerbe sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig. Insofern bestehen gegenüber der Planung nur dann keine regionalplanerischen Bedenken, wenn der Einzelhandel im Bebauungsplan noch ausgeschlossen wird.

Da laut Planbegründung ein Hotel realisiert werden soll, ist die Ausweisung eines Mischgebiets fraglich. Kennzeichnend für den Baugebietstyp „Mischgebiet“ ist die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe.

Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidung nach anderen Rechtsvorschriften.

Im Auftrag

gez. Köpplin

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Am Alten Stadtschloss 1 34117 Kassel Vermittlung: 0561 106-0.

Das Dienstgebäude Am Alten Stadtschloss 1 ist mit den Straßenbahnlinien 3, 4, 6, 7 und 8 (Haltestelle Altmarkt), den RegioTrams 1 und 4 (Haltestelle Altmarkt/Regierungspräsidium) sowie verschiedenen Buslinien zu erreichen.