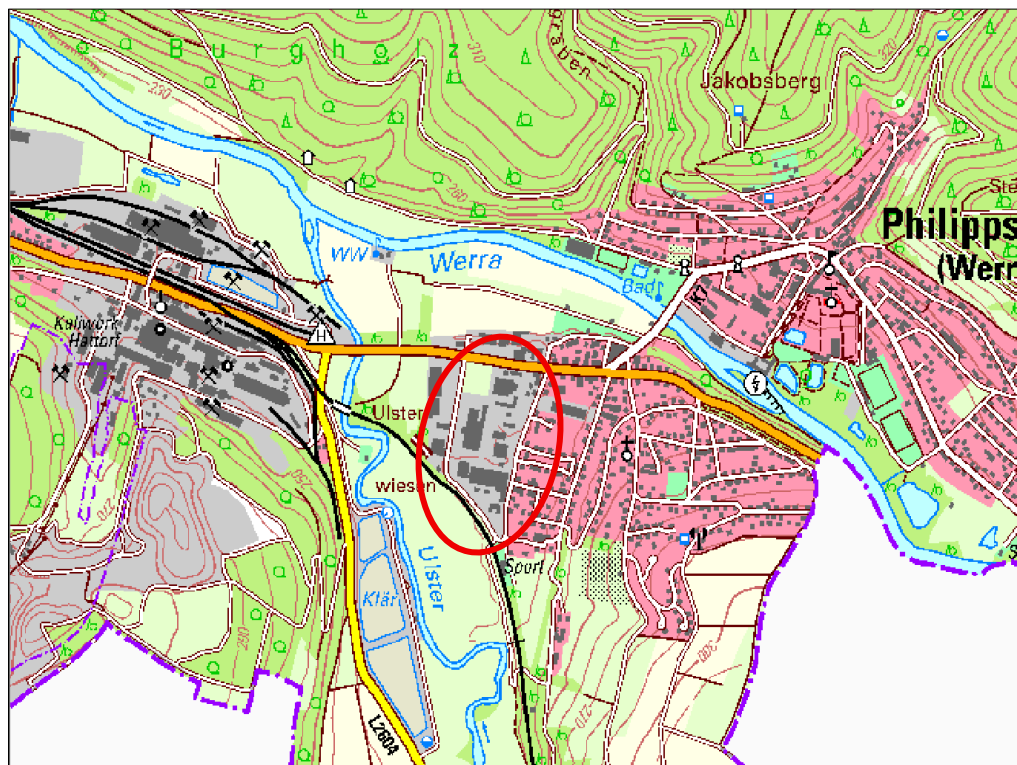


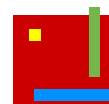
## Marktgemeinde Philippsthal (Werra)

### Bebauungsplan Nr. 10 „Wiesen- / Ulsterstraße“ - 5. Änderung -

### Begründung



Verfahrensstand	Frühzeitige Beteiligungen		
Datum	23.03.2026		



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele der Änderung des Bebauungsplanes	2
2. Exkurs: bisherige, die Bebauungsplanänderung betreffende Bauleitplanverfahren	2
3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes der 5. Änderung	3
4. Zum Aufstellungsverfahren der 5. Bebauungsplan-Änderung	4
5. Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	4
5.1 Art der baulichen Nutzung	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung	4
5.2.1 Industriegebiet	4
5.2.2 Gewerbegebiet	5
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)	5
5.4 Bauweise	6
5.5 Grünordnerische Festsetzungen	6

### Anlagen:

- Anlage 1: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wiesen- / Ulsterstraße“ von 2008  
Anlage 2: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wiesen- / Ulsterstraße“ von 2014

## 1. Planungsanlass und Planungsziele der Änderung des Bebauungsplanes

Generelles Ziel und genereller Zweck der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind die betriebliche Sicherung und Entwicklung des Stammsitzes der Firma ACO Passavant Haustechnik in Philippsthal (Werra) auch über die aktuell noch nicht in deren Eigentum stehenden Grundstücke im Plangebiet hinaus.

Die bauliche Entwicklung der Firma ACO Passavant unterliegt in den letzten Jahren nicht nur innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, sondern auch außerhalb einer dynamischen Entwicklung (z. B. kürzlicher Kauf des Metallbetriebes Ritz nördlich der B 62). Mit der 5. Änderung sollen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen für den gesamten Geltungsbereich an die künftigen Betriebserfordernisse angepasst werden.



**Abbildung 1**  
Luftbild des Betriebsgeländes der ACO Passavant in Philippsthal (Werra)  
Quelle: Homepage ACO Passavant

## 2. Exkurs: bisherige, den Änderungsbereich betreffende Bauleitplanverfahren

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wiesen- / Ulsterstraße“

Die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wiesen- / Ulsterstraße“ stammt aus dem Jahr 2008 (siehe Anlage 1). Sein Geltungsbereich wird im Norden durch die Straße „Am Zollhaus“ (B62), im Osten und Südwesten durch die „Wiesenstraße“ und im Westen durch den „Ulstergraben“ begrenzt. Von dem Geltungsbereich wurde eine östliche Teilfläche an der „Wiesenstraße“ für den seinerzeit noch vorhandenen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb ausgenommen

Die in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ehemals einbezogene Fläche zwischen „Ulsterstraße“ und „Ulstergraben“ ist nicht Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wiesen- / Ulsterstraße“

Mit der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wiesen- / Ulsterstraße“ wurde 2014 ein Teilbereich der von dem Geltungsbereich der 2. Änderung ausgenommenen Fläche nach Aufgabe des Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes in ein Gewerbegebiet umgewandelt (siehe Anlage 2).

### 3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes der 5. Änderung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wird im Norden durch die Straße „Am Zollhaus“ (B 62), im Osten durch die „Wiesenstraße“ und im Südwesten und Westen durch die „Ulsterstraße“ begrenzt. Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 7,5 ha.



Westlich und nördlich schließen sich an den Änderungsbereich weitere Industrie- bzw. Gewerbegebiete an.

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung zwischen „Wiesenstraße“ und „Laurastraße“ – von der B 62 ausgehend nach Süden gesehen – ist als Mischgebiet einzustufen. Danach folgt eine gewerbliche Nutzung durch ACO-Passavant. Im Weiteren schließen sich die Wohngebäude der denkmalgeschützten Gesamtanlagen „Wiesenstraße“ und „Hattorfer Platz“ an (in den 1920-er Jahren erbaute Arbeitersiedlung mit Mehrfamilienhäusern). Danach folgt im Bereich der „Gartenstraße“ eine Wohnbebauung mit vorwiegend ein- und Zweifamilienhäusern von dem wiederum ein südlicher Teilbereich durch Bebauungsplan von 1987 als Kleinsiedlungs- und Dorfgebiet festgesetzt worden ist.

#### Abbildung 2

Luftbild mit Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

#### **4. Zum Aufstellungsverfahren der 5. Bebauungsplan-Änderung**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Sie dient insbesondere dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches von ca. 7,5 ha und der darin zulässigen Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup> ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien durchzuführen, um einschätzen zu können, dass die Bebauungsplan-Änderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Diese überschlägige Prüfung ist den Planunterlagen beigelegt. Danach gelangt die Marktgemeinde Philippsthal (Werra) zu der Einschätzung, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

#### **5. Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

- Die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Eckbereich B 62 / „Wiesenstraße“ als Mischgebiet wird unter Berücksichtigung der perspektivisch geplanten Übernahme der Flächen durch ACO Passavant als Gewerbegebiet festgesetzt und erweitert damit künftig die betrieblichen Nutzungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Im Übrigen bleibt die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung eines Industriegebietes für den westlichen Teil und eines Gewerbegebietes für den östlichen Teil des Plangebietes einschließlich der jeweiligen textlichen Festsetzungen zur Einschränkung des Einzelhandels unverändert.

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

###### **5.2.1 Industriegebiet (GI)**

- Baumassenzahl (BMZ) und Zahl der Vollgeschosse (Z)

Eine bisher festgesetzte Baumassenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entfallen. Die bisherige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung über die Baumassenzahl und die Zahl der Vollgeschosse wird aufgrund der vorhandenen und geplanten unterschiedlichen, die betrieblichen Funktionsanforderungen zu berücksichtigenden Gebäudeformen und Nutzungen mit entsprechend unterschiedlichen Geschosshöhen nicht mehr für erforderlich und als wenig praktikabel angesehen.

- Höhe der baulichen Anlagen

Stattdessen wird nunmehr die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Zusammen mit der Grundflächenzahl ist damit das Maß der baulichen Nutzung nach Fläche und Höhe ausreichend bestimmt. Die aktuellen betrieblichen Erfordernisse benötigen Gebäudehöhen von bis zu 13 Metern. Diese maximale Gebäudehöhe wird einheitlich für den gesamten Änderungsbereich festgesetzt. Damit werden auch langfristige bauliche Umstrukturierungen des künftigen Betriebsgeländes durch Abriss und Neubau, deren konkreter Umfang noch nicht abschließend feststeht, ausreichend berücksichtigt. Bezugshöhe für die zulässige Gebäudehöhe ist jeweils die vorhandene Geländehöhe.

Für etwaige vorhandene Gebäude mit einer größeren Höhe besteht Bestandsschutz.

- Grundflächenzahl (GRZ)

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 bleibt grundsätzlich unverändert. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen intensiven Ausnutzung der einzelnen Grundstücke insbesondere durch umfangreiche Befestigungen der Freiflächen durch Zufahrten, Stellplätze, Betriebs- und Lagerflächen etc. wird mit der Änderung des Bebauungsplanes die Befestigung der Freiflächen durch diese Anlagen auf bis zu 0,9 der jeweiligen Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2, Halbsatz 2 BauNVO geringfügig erhöht.

### **5.2.2 Gewerbegebiet (GE)**

- Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse (Z)

Eine Geschossflächenzahl und die zulässige Zahl der Vollgeschosse werden nicht mehr festgesetzt. Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung über die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse wird aufgrund der vorhandenen und geplanten unterschiedlichen Gebäudeformen und Nutzungen mit entsprechend unterschiedlichen Geschosshöhen nicht mehr für erforderlich und als wenig praktikabel angesehen.

- Grundflächenzahl (GRZ)

Siehe hierzu die analog geltende Begründung unter 5.2.1.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)**

- Der Abstand der Baugrenzen entlang der B 62 wird von bisher 20 Meter auf 5 Meter reduziert; der bisherige 20-Meter-Abstand war aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen (Anbauverbotszone gem. Hess. Straßengesetz) erforderlich, da das Baugebiet seinerzeit noch außerhalb der Ortsdurchfahrt gelegen war; diese straßenverkehrsrechtliche Vorgabe besteht nicht mehr.

- Die Baugrenzen im bisher festgesetzten Mischgebiet Ecke B 62 / „Wiesenstraße“ werden einheitlich und durchgehend auf 5 Meter festgesetzt. Die seinerzeitige Orientierung der Baugrenzen an der vorhandenen Bebauung kann im Zuge der geplanten Übernahme der Flächen durch ACO Passavant entfallen. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz.

Nach § 23 Abs. 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden; nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen hinsichtlich des geringfügigen Vortretens von Gebäudeteilen über die Baugrenzen ist im Bebauungsplan allerdings nicht vorgesehen. Damit können nach § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

#### **5.4 Bauweise**

Die Festsetzung einer Bauweise – bisher wurde für den östlichen als Gewerbegebiet und Mischgebiet festgesetzten Teil eine offene Bauweise festgesetzt – entfällt. Danach waren seitliche Grenzabstände bzw. Abstandsflächen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften (gegenüber Nachbargrundstücken) einzuhalten. Die Länge der Baukörper war zudem im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes (siehe Anlage 2) unter Anwendung einer abweichenden Bauweise und unter Berücksichtigung der seinerzeit vorhandenen Baukörper auf 70 Meter beschränkt. Nach aktuellen Planungen von ACO-Passavant sind nach Abriss einiger Gebäude und geplanten Neubauten in diesem Bereich, die die genannte Gebäudelänge überschreiten, entspricht die Festsetzung einer Bauweise mit Längenbeschränkung der Baukörper innerhalb des Gewerbegebietes insgesamt mehr der aktuellen Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderung. Da die Änderung des Bebauungsplanes keine Festsetzungen zur Bauweise mehr enthält, richten sich die Einhaltung und das Maß der Abstandsflächen gegenüber Nachbargrenzen nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (§ 6 Hessische Bauordnung), da diese nach § 29 Abs. 2 BauGB unberührt bleiben.

#### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

- Die 5. Änderung des Bebauungsplanes nimmt nunmehr Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen auf, die bisher nicht enthalten waren. Dies bezieht sich zum einen auf die im Eckbereich B 62 / „Ulsterstraße“ vorhandenen Neuanpflanzungen von Einzelbäumen (Flurstücke 33/12 und 33/15), als auch auf den Erhalt des Altbestandes an Bäumen und Sträuchern im südlichen Kurvenbereich der „Wiesenstraße“ (Flurstück 38/17).
- An der „Wiesenstraße“ gegenüber des „Hattorfer Platzes“ wird die bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene alleartige Neuanpflanzung von Einzelbäumen zur Verbesserung des Orts- und Straßenbildes auf Höhe der westlich der „Wiesenstraße“ gelegenen

denkmalgeschützten Gesamtanlagen mit seinen Grünflächen und seinem altem Baumbestand in die 5. Änderung übernommen.

Diese Änderungen werden aus Gründen der Verbesserung des Orts- und Straßenbildes sowie zur Verminderung der Eingriffe durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes als städtebaulich wünschenswert angesehen.

Der Bebauungsplan sieht einen Regelabstand der Einzelbaumpflanzungen von 10 Metern vor; in Abhängigkeit von hier betrieblich erforderlichen Werkszufahrten und der Lage unterirdischer Versorgungsleitungen sind Abweichungen von den Baumstandorten möglich.



