

2025/0565/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Missy; Büro Kernplan



Bebauungsplan Nr. 331 "Technologie- und Handwerkerpark", Änderung und Erweiterung, Gemarkung Homburg, hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Homburg (Anhörung)	01.09.2025	Ö
Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Vorberatung)	02.09.2025	N
Stadtrat (Entscheidung)	18.09.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 331 „Technologie- und Handwerkerpark“ wird beschlossen.

Sachverhalt

Im Stadtteil Homburg soll eine in Teilen noch unbebaute Fläche überplant werden, um künftig eine gewerbliche Nutzung besser zu ermöglichen sowie eine Neuordnung der Erschließung vorzunehmen, vor allem im Hinblick auf die Aufteilung von privaten und öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die Fläche befindet sich zwischen dem Erbach im Westen und der Zweibrücker Straße (B 423) im Osten. Nördlich grenzt sie an die Straße "Steinhübel", südlich an die "Neue Industriestraße".

2005 wurden mit dem Bebauungsplan „Technologiepark Zweibrücker Straße, 2. Bauabschnitt“ bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen. Vorgesehen waren größere Gewerbeflächen (i. V. m. Lärmkontingenten) sowie Grün- bzw. Maßnahmenflächen als innergebietlicher Ausgleich, insbesondere entlang der B 423. Die Erschließung war in einem Stichstraßensystem mit Wendeanlagen und Kreisverkehr vorgesehen.

2008 wurde dieser Bebauungsplan durch den Bebauungsplan „Technologiepark Zweibrücker Straße, 2. Bauabschnitt, 1. Teilbereich, Abschnitt A“ teilgeändert. Gegenstand der Teiländerung waren insbesondere Anpassungen am Erschließungssystem und damit verbunden Änderungen beim Zuschnitt der Gewerbe- und Grün- / Maßnahmenflächen. Ein Teil der Gewerbeflächen wurde zwischenzeitlich bebaut (MIP Pharma GmbH). Ein Großteil der Flächen liegt

allerdings noch brach und bedarf einer entsprechenden Neuordnung, um das Gewerbeflächenpotenzial aktivieren zu können.

Nun ist vorgesehen, die damals festgesetzten und zwischenzeitlich teilgeänderten Flächen in einem Teilbereich erneut zu überplanen. Damit verbunden ist neben der Neuplanung der Erschließung, in Verbindung mit einer geänderten Aufteilung von öffentlicher und privater Erschließung (Anfrage der Fa. MIP Pharma GmbH den Straßenabschnitt vor dem Firmengelände in eine Privatstraße umzuwandeln) und Anpassung von Gewerbe-, Grünflächen und Baufenstern auch eine Erweiterung im nördlichen Bereich. Ziel der Planung ist es, den ansässigen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, den Bereich entsprechend den Eigentumsverhältnissen bei der vorhandenen Erschließung zu ordnen und Ansiedlungsmöglichkeiten durch Neuparzellierung und eine neue interne Erschließung für örtliche Handwerksbetriebe zu schaffen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist derzeit über südlich die angrenzende "Neue Industriestraße" sowie im weiteren Verlauf über die Zweibrücker Straße (B 423) gesichert.

Das Plangebiet liegt derzeit innerhalb des Geltungsbereiches der beiden zuvor genannten Bebauungspläne "Technologiepark Zweibrücker Straße, 2. Bauabschnitt" von 2005 und "Technologiepark Zweibrücker Straße, 2. Bauabschnitt, 1. Teilbereich, Abschnitt A" von 2008. Demnach ist die Planung in der beabsichtigten Form aktuell nicht realisierungsfähig. Es bedarf somit der Änderung und Erweiterung der planungsrechtlichen Grundlagen in Form eines Bebauungsplanes. Durch die Erweiterung wäre künftig auch eine verkehrliche Anbindung mit dem "Steinhübel" möglich.

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 331 „Technologie- und Handwerkerpark“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzende Straße "Steinhübel" sowie Grün- bzw. Freiflächen östlich des Erbachs,
- im Nordosten durch den Sportplatz des Sport-Club "Union" 1919 e.V.,
- im Osten durch die Verkehrsfläche der Zweibrücker Straße bzw. B 423 (der Geltungsbereich reicht bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche),
- im Südosten durch das Gelände eines ortsansässigen Gewerbebetriebes (RRC power solutions),
- im Süden durch die Verkehrsfläche der "Neue Industriestraße" sowie
- im Westen durch weitere Grün- bzw. Freiflächen entlang des Erbachs.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 6,3 ha.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Abschätzung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB

durchgeführt, wenngleich sich durch die Änderung und Erweiterung des bestehenden Planungsrechtes maximal geringfügige Änderungen hinsichtlich der zulässigen Versiegelungen ergeben werden.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche eine gewerbliche Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 331 „Technologie- und Handwerkerpark“ ersetzt in seinem Geltungsbereich die rechtskräftigen Bebauungspläne "Technologiepark Zweibrücker Straße, 2. Bauabschnitt" von 2005 und "Technologiepark Zweibrücker Straße, 2. Bauabschnitt, 1. Teilbereich, Abschnitt A" von 2008.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wird mit den Hinweisen öffentlich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Ausgestaltung und weitere Einzelheiten des Bebauungsplanes werden im weiteren Verfahren geklärt.

Gem. § 4b BauGB werden, insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten (hier: Erstellung von Bauleitplanentwurf mit Begründung, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB) an die Kernplan GmbH, Illingen, übertragen.

Finanzielle Auswirkungen

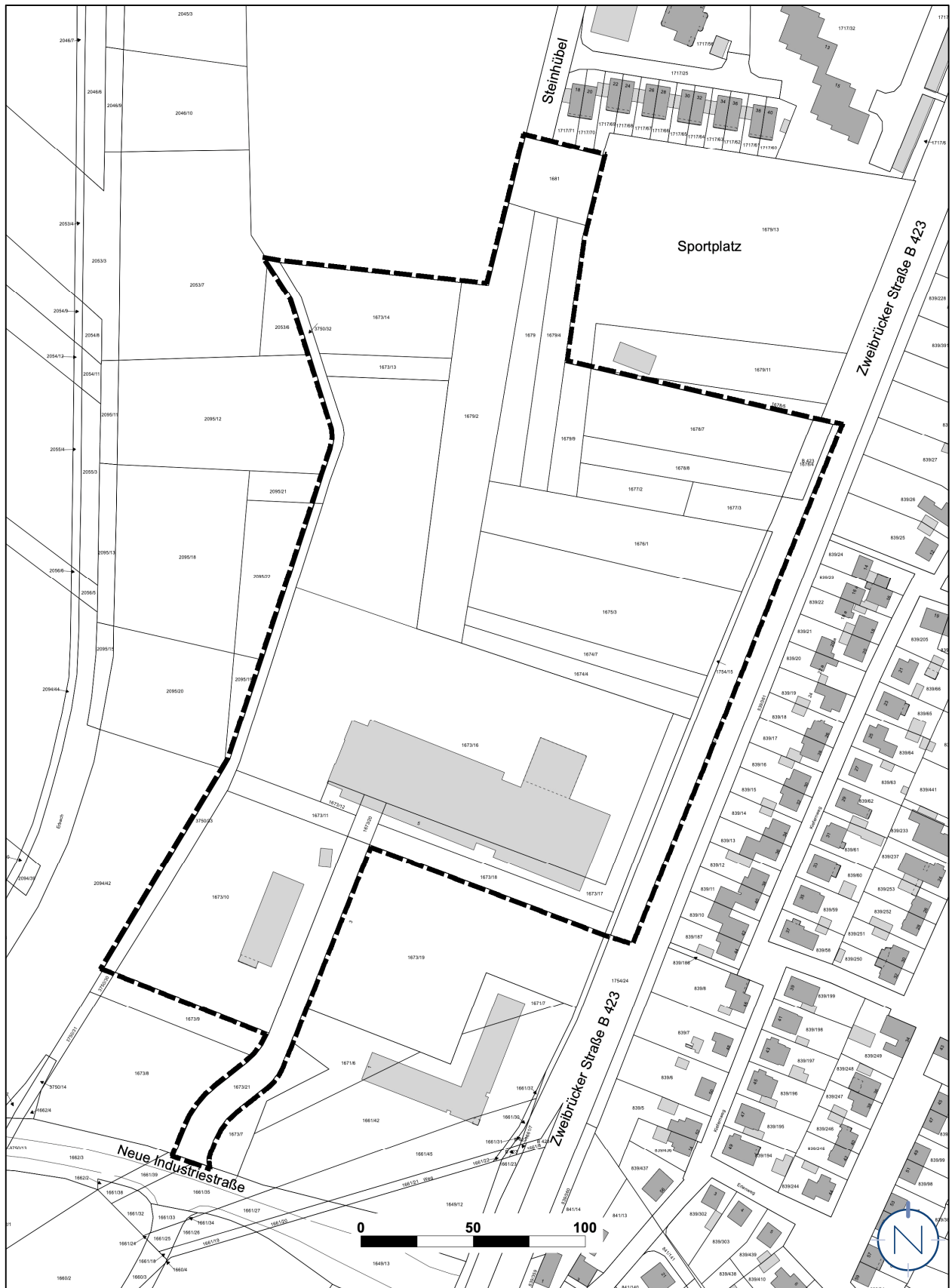
Keine

Anlage/n

- 1 Geltungsbereich (öffentlich)
- 2 Luftbild / Kataster (öffentlich)
- 3 B-Plan Technologiepark Zweibrücker Str., 2.BA (öffentlich)
- 4 B-Plan Technologiepark Zweibrücker Str., 2.BA, 1.Teilbereich, Abschnitt A (öffentlich)

Lagepläne, o. M.

Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 331 „Technologie- und Handwerkerpark“ in der Kreisstadt Homburg, Stadtteil Homburg



Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL Saarland, 21.07.2025; Bearbeitung: Kernplan



Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan

Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.



Maßstab
1:2500

KREISSTADT HOMBURG



BEBAUUNGSPLAN TECHNOLOGIEPARK STRASSE

ZWEIBRÜCKER 2. BAUABSCHNITT



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Gewerbegebiet
(§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Beweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfähige Elektrizität
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Bebauungsplan (Bebauungsplan) "Technologiepark Zweibrücker Strasse 9 BA", Kreisstadt Homburg

Bestandteil des Bebauungsplans ist neben der Planzeichnung mit Zeichenerklärung der folgende Textteil:

1. Art der baulichen Nutzung

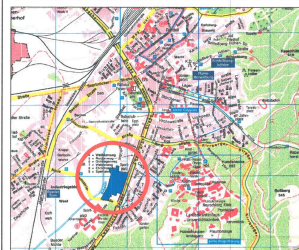
Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO, § 11)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Bebauungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) findet Anwendung.



MAßNACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Gemäß Landesentwicklungsplan "Landschaft" (Flächenvorgabe für Freizeinfunktionen, Industrie und Gewerbe) Teil B, Planung vom 18.12.1979, Absatz 108, S. 345, in der Fassung der 6. Änderung vom 05. März 1999 (Ansatze der Landesentwicklung von 2015 1999, Nr. 21, S. 497) ist nachdrücklich zu übernehmen.

2. Hinsichtlich der Wasserversorgung ist die Wasserversorgungsplanung der Kreisstadt Homburg zu übernehmen (Beschluss vom 24.05.1990, Ansatze Nr. 491/1990, Seite 688, 2. bei Bedarfsmessung keine Anzeigepflicht und die bestmögliche Vermeidung von Wasserversorgungsengpässen wird empfohlen).

ERHEBUNG VON KOSTENERSTATTUNGSBEITRÄGEN

Die im Bebauungsplan mit M1, M2, M3, M4 und M5 bezeichneten Flächen (Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) werden den Bürgerinnen und Bürgern im Geltungsbereich, die Fläche oder Maßnahme zum Ausgleich im Sinne von § 1 Abs. 3 nach Maßgabe der Satzung der Kreisstadt Homburg zur Erhebung von Kostenbeiträgen geboten (§ 11 Abs. 1 Nr. 25 BauGB vom 21.06.1998 geändert) (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Maßnahmenfläche „M 1“

Innerhalb der angegebenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, deren angenommen die überbaubaren Grundstücksflächen, wie sie gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt sind, und auf den Baugrundstücken.

- je 100 qm nicht überbaubar Fläche mindestens 1 Hochstamm sowie 5 Sträucher zu pflanzen.

Die Maßnahmenfläche M 1 wird wie folgt festgelegt:

- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Maßnahmenfläche „M 2“

Innerhalb der angegebenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in Bereich der Mitte

- Hochstamm je 100 qm Fläche 20 Stück

- einzelne Baum- oder Strauchgehölze bis 10 cm im Maßstab je 4 Stück zu pflanzen

Die Maßnahmenfläche M 2 wird wie folgt festgelegt:

- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Maßnahmenfläche „M 3“

Als natürlicher Puffer zur § 23 Fläche bzw. zur Fläche des Bauabschnitts wird entlang der gesamten Westseite des UG ein ausreichend breiter Streifen der natürlichen Substratzone überlassen. Es soll sich ein Hochstammgehölz aus Laubbäumen und Buchen (Umfeld) entwickeln, der in Richtung Erbach-Ave seine natürliche Fortsetzung findet. Auf diese Bepflanzung mit Gehölz wird ein Grenzfeld der Landschaftsbildung verfahren.

Die Maßnahmenfläche M 3 wird wie folgt festgelegt:

- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmenfläche „M 4“

Zur besseren Einbettung des Gewerbegebietes in die Landschaft erfolgt aus optischen Gründen entlang der B 423 die Planung einer Allee. Es ist eine Alleenpflanzung mit Linden (Tilia platyphyllos) vorgesehen. Aufgrund der Größe können diese Alleen-Bäume in ein Pflanzgitter von mindestens 12 m vorgehen.

Die Maßnahmenfläche M 4 wird wie folgt festgelegt:

- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Maßnahmenfläche „M 5“

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, wie sie gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt sind, sind 30% der Grundflächen der Gebäude auf den Baugrundstücken mit mindestens 1,5 m im Erdgeschoss die Vegetationsdecke zu bepflanzen und es bepflanzen (z.B. Sedum-Treppchen-Flur, Kriechflur) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Die Maßnahmenfläche M 5 wird wie folgt festgelegt:

- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



KREISSTADT HOMBURG (SAAR)



BEBAUUNGSPLAN TECHNOLOGIEPARK ZWEIBRÜCKER STRASSE 2. BAUABSCHNITT

MAßSTAB 1 : 1000

AMT FÜR STADTPLANUNG U. BAUTECHNIK ABTEILUNG STADTPLANUNG

HOMBURG, den 07.10.2004

SACHBEARBEITER

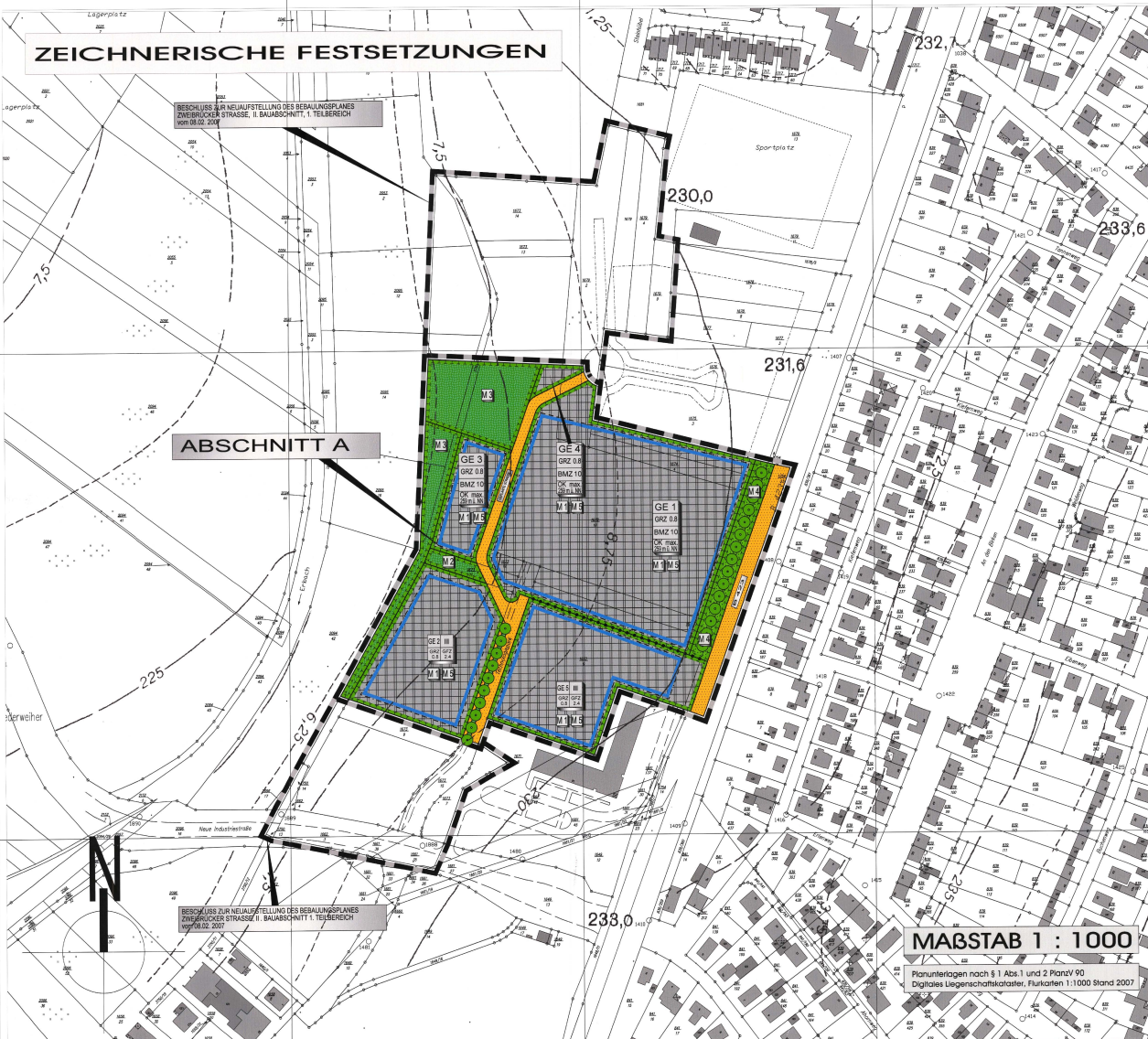
ABTEILUNGSLEITERIN

AMTSLEITER

Handwritten signatures and stamps of the planning department.

BEBAUUNGSPLAN

TECHNOLOGIEPARK ZWEIBRÜCKER STRASSE
II. BAUABSCHNITT, 1. TEILBEREICH, ABSCHNITT A



SACHBEARBEITER
ABTEILUNGSLEITERIN
AMTSLEITER

Handwritten signature: *[Signature]*