

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Saarbrücker Straße 178
66333 VÖLKLINGEN
Tel. 06898 / 33077
Fax. 06898 / 37403
e-mail: info@aqsta.de

1. VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG	3
2. PLANGEBIET / BESTANDSSITUATION	4
3. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
4. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE	7
5. PLANUNGSKONZEPTION	8
6. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE	8
7. GRÜNORDNUNG	13
8. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen	13
9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG	13

1. VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Vorbemerkung/ Aufstellung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 04.09.2018 den Beschluss zur 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 241.07.01 „Burbacher Markt“ gefasst. Die Änderung wird fortan unter der Bezeichnung Nr.241.07.02 „Bunker am Burbacher Markt“ geführt.

Ziel und Anlass der Planung

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 241.07.01 ist der Bereich des Hochbunkers am Burbacher Markt als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hochbunker“ festgesetzt. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche diente dem Zivilschutz der ansässigen Bevölkerung. Nach Aufgabe der Zivilschutznutzung soll das Gebäude einer privatwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Die beiden mit dem Hochbunker bebauten Flurstücke werden von einem Interessenten erworben, der den Bunker als Tresor bzw. hochwertiges Lagerhaus nutzen und die einzelnen Räume an Privatkunden vermieten möchte. Weiterhin soll die Möglichkeit zur Schaffung neuen Wohnraums durch vertikale Nachverdichtung gewährleistet werden. Um diese Umnutzungen genehmigen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Planungsanlass ist demnach die Aufgabe der Zivilschutznutzung und die Bemühungen für den Hochbunker eine Folgenutzung zu initiieren. Das Ziel des Bebauungsplanes ist demnach eine Änderung der bestehenden Festsetzungen, primär hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich bei den Bemühungen eine Folgenutzung für den Hochschutzbunker zu finden um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² ausgewiesen. Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Weiterhin bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Durch die Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der 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, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB findet keine Anwendung. Ferner gilt, dass bei Bebauungsplänen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 in Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

Rechtliche Grundlagen

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

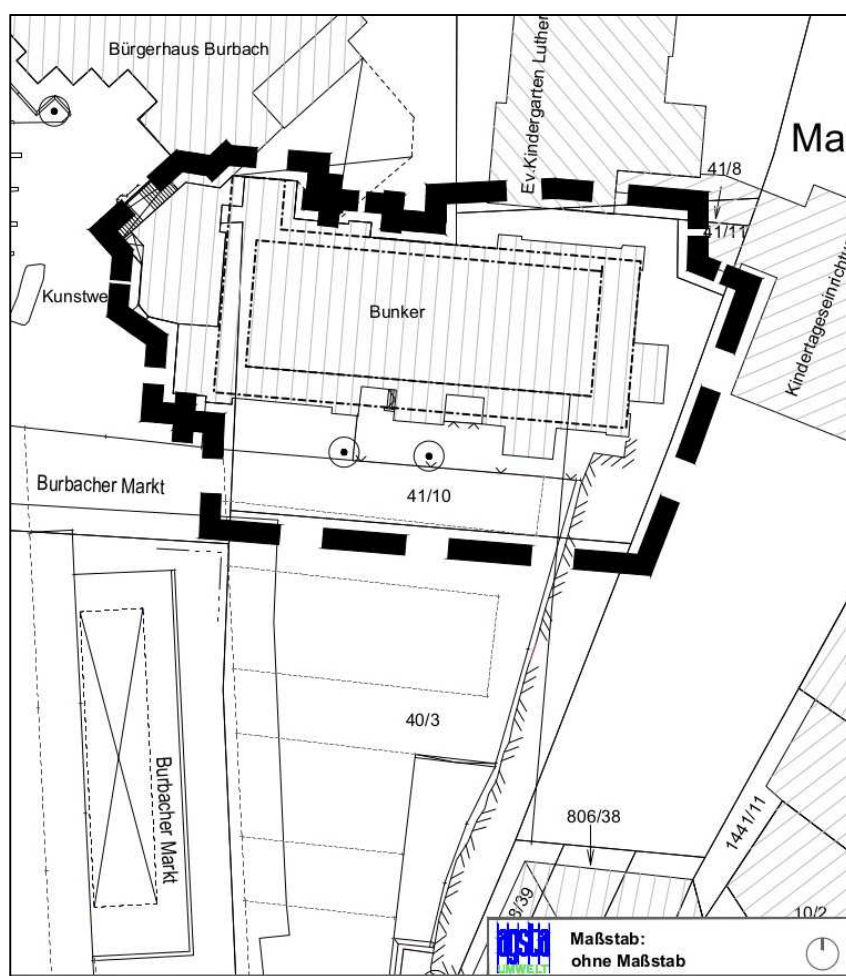
2. PLANGEBIET / BESTANDSSITUATION

Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtbezirk West, im Stadtteil Burbach der Landeshauptstadt Saarbrücken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht sich auf den ehemaligen Hochbunker am Burbacher Markt, südlich des Bürgeramtes West.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 1.450 m² und umfasst die Flurstücke 41/10 und Teilflächen des Flurstücks 41/5 und 41/7. Im Norden wird der Geltungsbereich von dem evangelischen Kindergarten und dem Bürgerhaus Burbach begrenzt. Im Westen und Süden grenzen Parkplätze an. Die westliche Begrenzung bilden die topographisch höher gelegenen Außenanlagen des evangelischen Kindergartens. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs innerhalb des Stadtgebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 241.07.02



Vorhandene und umgebende Nutzung

Die einstige Zivilschutznutzung des im zweiten Weltkrieg errichteten Hochbunkers ist im Jahre 2010 durch eine Gesetzesänderung entfallen. Seine ursprüngliche Funktion hat der Bunker seitdem verloren und dient derzeit lediglich zur Befestigung einer Großleinwand, die im Rahmen des Stadtumbau West, „Umbau Burbacher Markt“ aus Fördermitteln finanziert und angebracht wurde. Südlich des Bunkers befinden sich öffentliche Stellplätze, welche ebenfalls in den Geltungsbereich miteinbezogen wurden.

<i>Erreichbarkeit</i>	Über die Burbacher Straße ist die BAB 620 in 550 m Entfernung in Richtung Saarlouis oder Saarbrücken zu erreichen.
<i>Topographie</i>	Das Areal ist weitestgehend eben. Die mittlere Höhe liegt bei 192,40 ü. NN.
<i>Eigentumsverhältnisse</i>	Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind in der Hand eines privaten Eigentümers, der die Umnutzung des Bunkers beabsichtigt. Die Zufahrt zum Plangebiet selbst erfolgt über die Straße „Burbacher Markt“.
<i>Boden</i>	Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine natürlichen Böden vorhanden. Er ist weitestgehend versiegelt. Lediglich eine kleine Grünfläche vor dem vorhandenen Bunkergebäude ist unversiegelt und mit Kulturböden eingedeckt bzw. im westlichen Bereich mit einer Schotterdecke versehen.
<i>Wasser</i>	Es befinden sich weder Oberflächen- noch Fließgewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund der hohen Versiegelung findet kaum ein Versickerungsprozess des Oberflächenwassers statt, zumal die Beete mit einem Hochbord versehen sind.
<i>Klima</i>	In der Klimafunktionskarte¹ der Landeshauptstadt Saarbrücken wird die bioklimatische Situation im Plangebiet selbst sowie in dessen Umfeld als weniger günstig bezeichnet. In der Planungshinweiskarte heißt es hierzu weiter: <i>Siedlungsräume mit mäßiger bioklimatischer Belastung:</i> - <i>Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung</i> - <i>Möglichst keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt der Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.</i> Dem Blockinnenbereich wird eine „hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung“ beigemessen. Der Luftaustausch mit der Umgebung soll erhalten werden.
<i>Biotoptypen</i>	Der Geltungsbereich ist weitgehend durch den Bunkerbau bzw. durch die südlich angrenzenden Parkplätze versiegelt. Lediglich ein schmaler Grünstreifen erstreckt sich südlich des Gebäudes. Hier sind die Flächen teils eingeschottert, teils als Pflanzfläche mit Ziersträuchern angelegt. Entlang des Zauns ist eine Hainbuchenreihe (Höhe ca. 5 - 6 m) zu finden. Innerhalb dieses schmalen Grünstreifens befinden sich auch zwei Bäume mit einem Stammdurchmesser von ca. 40 cm. Die Wand zur östlich angrenzenden höher gelegenen Freifläche der Evangelischen Kirchengemeinde ist mit Efeu bewachsen.
<i>Schutzobjekte/-gebiete</i>	Relevante Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es werden auch keine Naturdenkmäler und geschützte unzerschnittene Räume berührt.
<i>ABSP</i>	Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz“ (ABSP) enthalten keine Aussagen zum besagten Plangebiet.

¹ Vgl. LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN, Amt für Klima und Umweltschutz, erstellt durch GEONET Umweltconsulting GmbH, Klimafunktionskarte, Hannover, 2012

- LAPRO** Gem. Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet innerhalb des großflächig dargestellten Kultur- und Naturerlebnisraum „Industrielandschaften“, der sich aus Richtung Völklingen über die gesamte industriell geprägte Talaue der Saar hinzieht. Das LaPro enthält keine weitergehenden Aussagen für das Gebiet des Bebauungsplans.
- Landschaftsplan** Der Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche mit Signatur Blockrandbebauung und Geschosswohnungsbau dar. Weitergehende Regelungen sind dem Landschaftsplan nicht zu entnehmen.
- Natura2000** Es sind keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) oder sonstige INSPIRE-Schutzgebietstypen (z.B. SPA) betroffen.
- Altlasten** Altlasten / Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**
Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) durchzuführen. Beschränkt werden soll diese auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie² sowie auf europäische Vogelarten. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungs- und Rückschnittzeiträume eingehalten werden. Außerdem muss bei Gebäudesanierungsmaßnahmen darauf geachtet werden, dass ggf. vorhandene Niststätten von Gebäudebrütern nicht zerstört werden. In einem solchen Fall ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig ein Ersatz zu schaffen. Auf Grund der vorhandenen Vorbelastung, der praktischen Vollversiegelung der Flächen sowie der geringen Flächengröße potenzieller Lebensraumstrukturen im Plangebiet sind jedoch keine Auswirkungen auf wildlebende Tiere oder streng geschützte Arten des Anhangs IV FFH-RL bzw. europäische wild lebenden Vogelarten gem. VS-RL³ zu erwarten, die den Erhaltungszustand einer Art negativ beeinflussen. Lebensraumtypen gem. Anh. I der FFH-RL sind nicht betroffen. Der Zulässigkeitsmaßstab wird nur unwesentlich verändert.
- Denkmalschutz** Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.
- Störfallbetrieb (Seveso III)** Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

3. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

- LEP Umwelt** Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umwelt und Infrastruktur) enthält keine der Planung entgegenstehenden Ziele.
- LEP Siedlung** Gemäß Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Siedlung ist die Landeshauptstadt Saarbrücken als Oberzentrum ausgewiesen und der Kernzone des Verdichtungsraums zuzuordnen. Saarbrücken liegt auf der Siedlungsachse 1. Ordnung. Der Stadt Saarbrücken werden hinsichtlich der Wohnungsbaubedarfe 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zugesprochen. Des Weiteren gilt es die vorgegebene Siedlungsdichte von

² RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7) (FFH-RL)

³ RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, ABl. L 20/7 vom 26.01.2010 (Vogelschutzrichtlinie - VS-RL)

40 Wohnungen/ ha einzuhalten.

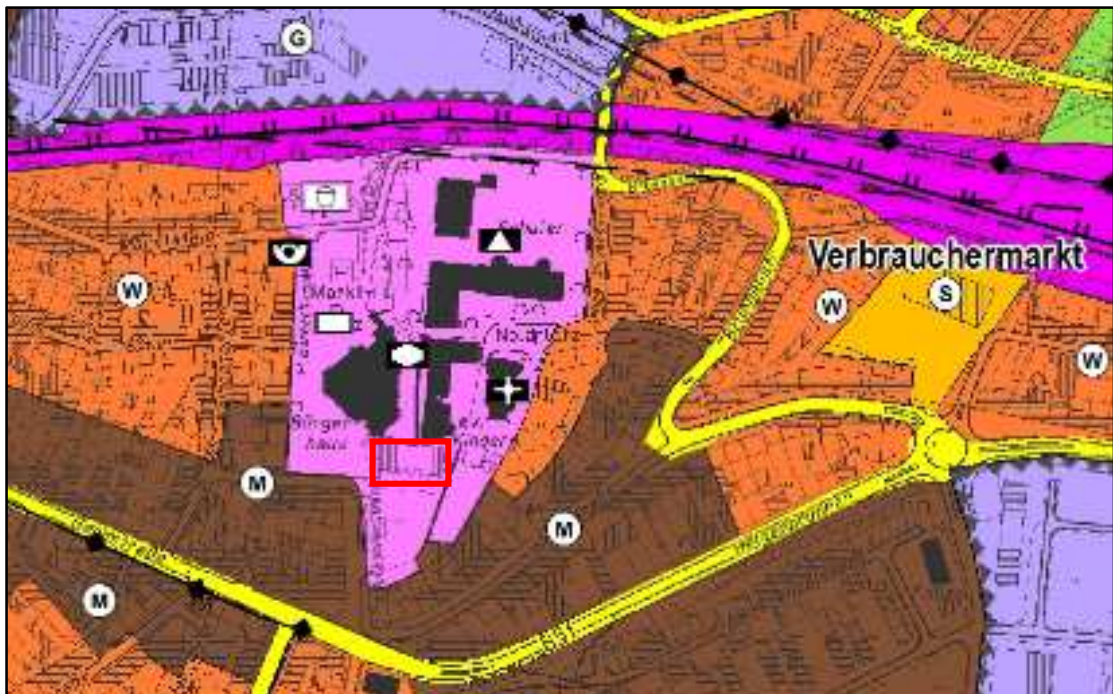
Der Bebauungsplan schafft auf Grund der Tatsache, dass es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und ein Mischgebiet festgesetzt wird, keine grundsätzlich neuen Wohngebiete.

Die vorliegende Planung steht demnach im Einklang mit den Zielen des LEP Siedlung und trägt dazu bei, dass die Landeshauptstadt die anvisierte Umnutzung des ehemaligen Hochbunkers vorantreiben kann.

FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dar. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes kann der vorliegende Bebauungsplan somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

Abbildung 2: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans des Regionalverbandes Saarbrücken



Quelle: Regionalverband Saarbrücken, März 2019

4. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Plangebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1979. Der vorliegende Bebauungsplan ändert den Bebauungsplan Nr. 241.07.00 in der Form, dass in einem Teilbereich für die einstigen Gemeinbedarfsflächen nun mehr ein Mischgebiet sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parken) festgesetzt werden. Ausgeschlossen wurden hier vor allem Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben. Weiterhin werden fortan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (maximal zulässige Grundfläche und Höhe baulicher Anlagen) festgesetzt. Durch Festsetzung von Baugrenzen kann auch eine Nachverdichtung erfolgen.

5. PLANUNGSKONZEPTION

*Erschließung,
Ver- und Entsorgung*

Vor dem Hintergrund der Aufgabe der Zivilschutznutzung soll der Bereich des Hochschutzbunkers einer Folgenutzung zugeführt werden. Auf Grund der mischgenutzten Umgebung und der Planungsabsicht im Geltungsbereich neben einer nicht störenden gewerblichen Nutzung auch eine Wohnnutzung zuzulassen, soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Da die Flächen bereits bebaut sind, liegt dem Bebauungsplan kein gesondertes Bebauungskonzept zu Grunde. Der § 49a SWG ist nicht anzuwenden.

Die verkehrliche Erschließung des Bestandes erfolgt über die Straße am „Burbacher Markt“.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird über die umliegenden Bestandsstraßen gewährleistet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Kanalsystem. Ein Teil der südlich angrenzenden Stellplätze soll später nicht nur der späteren Folgenutzung dienen, sondern weiterhin öffentlich nutzbar sein.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

Begründung des Geltungsbereichs

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich an der vorliegenden Planungskonzeption einer Umnutzung des bestehenden Hochbunkers. Vor diesem Hintergrund wurden lediglich die Flurstücke auf welchen der Hochbunker errichtet wurde sowie die angrenzenden Parkplatzflächen in den Geltungsbereich miteinbezogen.

*Art der baulichen
Nutzung*

Dem Planungsziel entsprechend für den ehemaligen Hochbunker eine Folgenutzung in Form eines Lagerhauses zu initiieren und dabei gleichzeitig die Möglichkeit für eine spätere Wohnnutzung einzuräumen, wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen der Unterbringung des Wohnens und von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Beide Nutzungen stehen gleichwertig nebeneinander. Die Festsetzung eines Mischgebietes in dem besagten Bereich entspricht den angrenzenden Nutzungen im Umfeld in dem neben Verwaltungseinrichtungen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Einrichtungen für soziale Zwecke vor allem auch Wohnbebauung anzutreffen ist.

In dem Mischgebiet sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, sofern diese keine Geldspielgeräte ausweisen.

Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind sonstige Gewerbebetriebe zulässig, sofern es sich nicht um Bordelle oder bordellartige Betriebe (Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt wie Videoshows mit erotischen In-

halten, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs und Nachtlokale mit erotischem Inhalt) handelt.

Unzulässig sind:

Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe unzulässig.

Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen unzulässig.

Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig.

Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten, die im Sinne des 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes ausnahmsweise zugelassen werden können, unzulässig.

Unter die Vergnügungsstätten fallen:

- Spiel- und Automatenhallen
- Sportwettenannahmestellen
- Nachtlokale jeglicher Art
- Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf die Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken
- Swinger Clubs
- Stundehotels

Die Modifikationen des Nutzungskatalogs der nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen richten sich an eine Differenzierung bei den Schank- und Speisewirtschaften, den Beherbergungsbetrieben sowie den sonstigen Gewerbebetrieben. Weiterhin sollen Regelungen zum Ausschluss besonders flächenintensiver Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) einschließlich der Vergnügungsstätten getroffen werden.

Die Schank- und Speisewirtschaften/ Beherbergungsbetriebe werden in zwei Kategorien unterschieden. Es erfolgt eine Unterscheidung in Schank- und Speisewirtschaften/ Beherbergungsbetriebe mit und ohne Geldspielgeräte. Betriebe ohne Geldspielgeräte sollen weiterhin zulässig sein. Betriebe mit Geldspielgeräten hingegen, als eigenständige Nutzungsart, sollen unzulässig werden. Eine ähnliche Differenzierung wurde bei den sonstigen Gewerbebetrieben vorgenommen, welche zulässig sind sofern es sich nicht um Bordelle oder bordellartige Betriebe handelt.

Diese Differenzierung hinsichtlich der Schank- und Speisewirtschaften bzw. Beherbergungsgewerbes ist notwendig, da durch eine Änderung der Spielverordnung (SpielV) im Jahre 2006 nunmehr in Wettannahmestellen, Beherbergungsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften bis zu drei Geldspielgeräte aufgestellt werden können. Diese grundsätzliche Zulässigkeit kann, bei einer entsprechenden Dichte der o. g. Einrichtungen, dazu führen, dass das Spielhallengesetz, das einen Mindestabstand zwischen den Spielhallen von 500 m vorschreibt, quasi umgangen wird.

Zu begründen ist dies aus städtebaulicher Sicht sowie zum Schutz der Anwohner vor Verkehrsbelastungen, die durch die Nutzer- und Kundengruppen entstehen, die besonders in den Abend- und Nachtstunden die Etablissements besuchen und dadurch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf beitragen. Ein Ausbreiten des „Glücksspielverkehrs“ ist für die Anwohner nicht zumutbar. Die Problematik des

konkurrierenden Parkdrucks kann Unmut innerhalb der Bevölkerung sowie zwischen Anwohnern und Besuchern führen.

Um einen vollständigen Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Beherbergungsbetrieben im Geltungsbereich zu vermeiden, sind jene ohne Geldspielgeräte weiterhin zulässig. Es handelt sich somit bei den geplanten Festsetzungen nicht um einen generellen Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetrieben, sondern lediglich um den Ausschluss einer bestimmten Unterart dieser Nutzungen.

Für die Unzulässigkeit von Nutzungen bedarf es einer genauen Definition der Nutzungsart, die ausgeschlossen werden soll. Die Gemeinde muss, macht sie von § 1 Abs.9 BauNVO Gebrauch die „Art“ der von der Festsetzung betroffenen baulichen oder sonstigen Anlage durch einen Gattungsbegriff, eine ähnliche typisierte Beschreibung oder durch die Beschreibung von Ausstattungsmerkmalen kennzeichnen.⁴ Dies geschieht durch die Anlehnung an die Begrifflichkeiten der BauNVO.

Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben begründet sich mit dem hohen Flächenbedarf und Frequentierung dieser Nutzungen, welche sie in unmittelbarer Nähe zu der bestehenden Wohnnutzung aus städtebaulichen Gründen als unpassend erscheinen lässt.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen, wie Bordelle und bordellartige Betriebe, eignet sich eher ein Standort, der außerhalb oder am Rande des Blickfeldes der allgemeinen Öffentlichkeit liegt und nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung liegt. Die sensible Wohnnutzung soll hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Die angesprochenen Nutzungen können der Auslöser für die Verdrängung traditioneller Gewerbetriebe sein und zu einem Trading-Down Prozess führen. Zudem werden durch die Häufung unzumutbare milieubedingte Störungen befürchtet. Darüber hinaus soll eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisspiegels verhindert werden. Gleiches gilt, zusammen mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen, für den Ausschluss von Vergnügungstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Für das Mischgebiet wird eine Grundfläche von 720 m² festgesetzt. Da das Gebiet bereits bebaut ist gilt die festgesetzte Grundfläche für zukünftige bauliche Entwicklungen. Die festgesetzte Grundfläche vermeidet eine übermäßige Versiegelung des Grundstücks.

Im Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes auf eine verträgliche Höhenentwicklung durch Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudeoberkante bzw. maximale Traufhöhe) hingewirkt. Dabei wurden unterschiedliche Höhenebenen festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird mit 214,0 m ü NN und die maximal zulässige Gebäudeoberkante mit 217,0 m ü NN festgesetzt. Mittels dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass auf den jetzigen Bestandsbau noch ein Staffelgeschoss gesetzt werden kann (vertikale Nachverdichtung) und sich das Vorhaben trotz allem noch in die umliegende Bebauung einfügt. Technische Aufbauten, wie z.B. Aufzugsüberfahrten u.ä. dürfen die max. Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise überschreiten.

⁴ Vgl. König/Röser/Stock, Baunutzungsverordnung, 3. Aufl. 2014, § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete, RN 92-96

Bauweise Für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise garantiert eine effiziente Bebauung des jeweiligen Grundstücks.

*vom Bauordnungsrecht
abweichende Tiefen der Abstandsflächen*

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass die Abstandsfläche für die nördliche Baugrenze 3 m beträgt. Die Festsetzung zur Unterschreitung der Abstandsflächen begründet sich mit den beengten Platzverhältnissen innerhalb eines dicht bebauten innerstädtischen Bereichs bei gleichzeitiger Wahrung der Möglichkeit zur vertikalen Nachverdichtung. Durch die Unterschreitung der Abstandsflächen ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Belichtung und Belüftung und somit auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Dabei werden für verschiedene Höhengniveaus separate Baugrenzen festgesetzt. Die innere Baugrenze gilt dabei für ein potenzielles Staffelgeschoss. Die äußere Baugrenze hingegen gilt für alle darunterliegenden Geschosse im Falle einer Neukonzeption.

Stellplätze

Nebenanlagen Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet. Mittels dieser Festsetzung wird den zukünftigen Grundstückseigentümern ausreichend Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen eingeräumt.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Sicherung der südlich angrenzenden Parkplätze wurde diese als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Parken“) festgesetzt. Ein Teil der Stellplätze soll weiterhin öffentlich nutzbar sein.

*Bauordnungsrechtliche
Festsetzungen gem § 9 Abs. 4 i.V.m. § 85 LBO*

Dachformen

In den Baugebieten sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° zulässig.

Fassaden

Grelle Fassadenanstriche sind unzulässig.

Antennen und Satellitenschüsseln

Antennen und Satellitenschüsseln sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig. Satellitenanlagen und sonstige technische Anlagen müssen mindestens 2 m von der Dachkante zurückspringen. Mobilfunkantennen sind innerhalb der Baugebiete grundsätzlich unzulässig. Technische Aufbauten, die über die Dachattika hinausragen, sind einzuhausen.

Hecken/Einfriedungen entlang von Fußwegen und öffentlichen Flächen

Sofern Einfriedungen der Grundstücke vorgesehen werden, sind diese angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen in Form von Hecken oder begrünten Zäunen vorzusehen.

Mülltonnenstellplätze

Mülltonnenstandorte sind im Gebäude unterzubringen oder einzuhausen.

Stellplätze

Stellplätze auf privaten Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. mit Rasengittersteinen) anzulegen. Eine Überdachung von Stellplätzen ist unzulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbepylonen sind unzulässig. Weiterhin sind farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen (z.B. Lauflichter) unzulässig. Die Abstandsfläche einer oder mehrerer Werbeanlagen auf einem Grundstück darf zusammen nicht größer als 2 m² sein. Die Werbeanlagen sind parallel an die Gebäudeaußenwände mit nicht mehr als 15 cm Ausladung anzubringen.

Werbeautomat

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Warenautomaten unzulässig

Hinweise

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen. Des Weiteren sind Gebäude vor anstehenden Abriss- oder Sanierungsarbeiten auf Lebensstätten / Nistplätze etc. zu kontrollieren.

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hingewiesen.

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.

7. GRÜNORDNUNG

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gilt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dennoch werden im vorliegenden Bebauungsplan grün- und landschaftsplanerische Festsetzungen getroffen, um den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung zu tragen und um, etwaige nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich zu minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Vor dem Hintergrund stadtklimatischer und stadtgestalterischer Belange sowie zum Schutz des bestehenden Baumbestandes wird festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, Bäume die nicht unmittelbar von einer Baumaßnahme betroffen sind, einen guten Gesundheitsstand aufweisen, zu erhalten sind.

8. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Standortvarianten

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans sowie um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erübrigen sich wesentliche Standortvergleiche. Diese wurden bereits im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 241.07.00 „Burbacher Markt“ betrachtet.

Konzeptvarianten

Eine rein industrielle Nutzung kommt aufgrund der Lage im Stadtgefüge und des sich daraus ergebenden Konfliktpotentials nicht in Frage. Diese Alternative wurde daher nicht weiterverfolgt. Ebenso eine reine Wohnnutzung.

Neben der angedachten Mischnutzung wäre auch eine rein gewerbliche Nutzung an dem Standort denkbar gewesen. Vor dem Hintergrund der umliegenden Nutzungen sowie der Option zukünftig auch Wohnnutzungen zuzulassen, wurde sich für ein Mischgebiet entschieden.

0-Variante

Die 0-Variante würde für den vorliegenden Fall bedeuten, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans weiterhin gelten und umgesetzt werden könnten. Auf Grund der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche in Verbindung mit der Aufgabe der Zivilschutznutzung könnte in dem Plangebiet keine Folgenutzung initiiert werden.

9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit der Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt. Dabei sind nur diejenigen Auswirkungen relevant, welche sich durch die vorliegende Änderung ergeben. Grundsätzlich ist zu bedenken, dass sich der Geltungsbereich zum großen Teil auf baulich bereits überformte Flächen erstreckt. Die Fläche wurde bereits vorgenutzt. Die Planung dient somit weitestgehend der Wiedernutzbarmachung/ Nutzungsänderung einer brachgefallenen Fläche. Dem Ziel der Innenentwicklung wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die Belange nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Hierzu zählen die Reglementierung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ und die Höhe baulicher Anlagen), um einerseits die Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und andererseits dennoch eine höhere städtebauliche Dichte zu gewährleisten.

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgenommenen Änderungen ist nicht auszugehen, da nicht zu erwarten ist, dass aufgrund der geplanten Nutzung als Tresor bzw. Lagerhaus zusätzliche Emissionen ausgehen werden.

Die beiden mit dem Hochbunker bebauten Flurstücke werden von einem Interessenten erworben, der den Bunker als Tresor bzw. hochwertiges Lagerhaus nutzen und die einzelnen Räume an Privatkunden vermieten möchte.

Die das Wohnen beeinträchtigende Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, wurden ausgeschlossen.

Altlasten sind für die überplante Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Negative Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sind nicht zu erwarten. Viel mehr werden die Wohn- und Arbeitsverhältnisse gestärkt, da durch die Festsetzung eines Mischgebietes zukünftig auch eine Wohnnutzung zulässig ist

*Soziale und kulturelle Bedürfnisse
- Freizeit und Erholung*

Soziale und kulturelle Bedürfnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Im festgesetzten Mischgebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung werden nicht tangiert, da das Gelände derzeit nicht für Naherholungssuchende zugänglich und nutzbar ist.

*Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
– Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche*

Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten

*Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege
Orts – und Landschaftsbild*

Negative Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind nicht zu erwarten, da der besagte Hochbunker nicht unter Denkmalschutz steht. Auch nach der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben noch in die umliegende Umgebung und somit in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Kirchliche Belange

Kirchliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da in dem Mischgebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind und somit deren Ansiedlung nicht ausgeschlossen ist.

*Belange des Umweltschutzes (§ 1 Nr. 7a – j)**a) Flora, Fauna, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgüter Luft und Klima*

Da das Grundstück bereits bebaut ist, kommt es durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu einer zusätzlichen Neuversiegelung. Zukünftige Bebauungen werden durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche reglementiert.

Das Plangebiet ist auf Grund der vorhandenen (Biotop-)Strukturen als ökologisch geringer wertig einzustufen. Höherwertige Biotopstrukturen (z.B. § 30 Biotop, FFH-LRT) werden nicht überplant bzw. sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Auch sind von der Planung keine höherwertigen Gehölzstrukturen bzw. Waldflächen betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Weiterhin liegt es nicht innerhalb eines geplanten oder festgesetzten Wasserschutzgebietes. Da das Plangebiet bereits heute bebaut ist, wird es nicht zu weiteren Versiegelung kommen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt Saarbrücken bescheinigt dem Plangebiet keine günstige bioklimatische Funktion. Die Fläche fungiert nicht als Kaltluftproduzent und hat somit keine klimatische Bedeutung für den Siedlungskörper. Die besagte Fläche zeichnet sich laut Klimafunktionskarte durch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung aus. Nach Möglichkeit sollen keine weiteren Verdichtungen vorgenommen, sondern die Entsiegelung und der Erhalt von Freiflächen gefördert werden. Da der besagte Bereich bereits bebaut ist, wird es nicht zu einer zusätzlichen Verdichtung und somit Versiegelung kommen.

b) Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb relevanter Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete FFH- oder Vogelschutzgebiete. Diese sind somit von der Planung nicht betroffen. Weiterhin werden durch die Planung keine geschützten Biotopstrukturen in Anspruch genommen. Lebensraumtypen gem. Anhang 1 FFH-RL sind nicht betroffen.

c) Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird nach den Indikatoren Umwelteinwirkungen, Qualität des Wohnumfeldes und Möglichkeiten der Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelästigungen, Belastungen der Luft und des Bodens. Diese sind durch die vorgenommenen Änderungen, wenn überhaupt nur in geringen Umfang, zu erwarten.

d) Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sowie Denkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Somit sind bei der Durchführung der Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenfunde zu Tage kommen, so besteht gem. SDschG eine Meldepflicht.

e) Vermeidung von Emissionen und der Umgang mit Abfällen und Abwässern

Von der geplanten Nutzung gehen keine nennenswerten (Lärm)emissionen aus. Während der Bauphase anfallende Abfälle sind von den jeweiligen Unternehmen fachgerecht zu entsorgen. Die Ver- und Entsorgung ist durch die angrenzenden Versorgungsleitungen in den Bestandsstraßen sichergestellt. Die Abwässer werden fachgerecht in das vorhandene System abgeleitet.

f) Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Bebauungsplan grundsätzlich gewährleistet.

g) Darstellung von Landschaftsplänen

Die Belange des Landschaftsplanes werden von der Planung nicht berührt.

h) Erhaltung der Luftqualität

Die Belange der Luftqualität werden durch die geplante Änderung des Bebauungsplans nicht nachteilig beeinträchtigt.

i) Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die geplante Umnutzung hat zunächst keine direkten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die bestehende Bebauung bereits verloren gegangen. Die vollversiegelten Flächen heizen sich schnell auf und kühlen verzögert ab. Dies wirkt der Luftfeuchtigkeit entgegen. Die lokalklimatischen Verhältnisse wurden somit bereits verändert, beschränken sich aber auf das Gebiet selbst. Auch dies betrifft die Bestandsituation und wird durch die geplante Änderung des Bebauungsplans nicht verstärkt.

j) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs und begründet auch nicht die Zulässigkeit eines solchen.

Belange nach (§ 1 Nr. 8 a – f)

Eine Betroffenheit der hier aufgeführten Belange ist nicht zu erwarten. Durch die Umnutzung des Bunkers zum Tresor oder Lagerhaus können Arbeitsplätze geschaffen werden.

Verkehr – und Mobilität

Die zukünftige Nutzung ist mit einem moderaten Ziel- und Quellverkehrsaufkommen verbunden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bestehende Nutzung am Standort im Bebauungsplan Nr. 241.07.01 „Burbacher Markt“ als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist und diese Nutzung ebenfalls bereits mit einem Ziel- und Quellverkehrsaufkommen verbunden ist.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von der Planung nicht berührt. Die ehemalige Zivilschutznutzung des Bunkers für die ansässige Bevölkerung wurde bereits vor Jahren aufgehoben.

Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden nicht beeinträchtigt. Im Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken heißt es, „dass ein den Nachfragegruppen entsprechend differenziertes Angebot an attraktiven Wohnmöglichkeiten (...) sowohl im Bestand als auch durch Neubautätigkeit weiterzuentwickeln [ist].“

Nur durch eine Bandbreite von Maßnahmen, die den Umbau und die Modernisierung des Bestandes genauso wie den Rückbau sowie den Neubau und dabei insbesondere die Schließung von Baulücken umfasst, können Potentiale der Innenentwicklung ausgeschöpft und teure Erschließungsmaßnahmen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es gilt insbesondere innerstädtisches Wohnen gezielt zu fördern.⁵ Durch die Umnutzung des Bunkers wird auf Innenbereichspotenziale zurückgegriffen.

Küsten – und Hochwasserschutz

Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes werden von der Planung nicht berührt.

Belange von Flüchtlingen

Wohnungen für Flüchtlinge sind auf Basis der getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zulässig.

Belange von Nachbarn

Die Belange von angrenzenden Nachbarn werden durch die Planung nicht betroffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine sonstigen Belange betroffen. Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.

⁵ Vgl. LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN, Städtebauliches Entwicklungskonzept, Saarbrücken 2009