

## 2.5 Schéma Directeur Bou 4b – „Rue des Rochers“

### 2.5.1 Charakteristika des Plangebiets

<b>Größe</b>	ca. 0,8 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortschaft Boulaide. Es ist aktuell großteils mit einem landwirtschaftlichen Gehöft bebaut. Die Fläche bietet bei einer möglichen Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs ein hohes Umnutzungspotenzial zur Schaffung von mischgenutzten Flächen und Wohnraum
<b>Bodennutzung</b>	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 25 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird von der „Rue Haute“ und der „Rue des Rochers“ erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich östlich des Plangebiets an der „Rue Jérôme de Busleyden“.
<b>Entwässerung/ Kanalisation</b>	In den Straßentrassen der „Rue des Rochers“ und der „Rue Haute“ ist zum aktuellen Zeitpunkt ein Mischwasserkanal vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Das Plangebiet ist zum aktuellen Zeitpunkt mit einem landwirtschaftlichen Gehöft bebaut. Biotope gem. Art. 17 Naturschutzgesetz sind nicht vorhanden.

### Lage des Plangebiets





Blickbeziehung 1 – Richtung Nord-Westen



Blickbeziehung 2 – Richtung Westen



Blickbeziehung 3 – Richtung Nord-Westen



Blickbeziehung 4 – Richtung Osten



Blickbeziehung 5 – Richtung Osten



Blickbeziehung 6 – Richtung Osten

## 2.5.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 16.1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebiets aufgelistet:

- Entwicklung eines lebendigen, nutzungsgemischten Quartiers in zentraler Ortslage.
- Anbieten von diversifizierten, dem ländlichen Raum angepassten Bau- und Wohnformen
- Vermeidung einer monotonen Straßenraumgestaltung innerhalb des Gebiets, u.a. Beitrag zur Reduzierung der Geschwindigkeit.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung, Geländemodellierung usw.)
- Schaffung eines öffentlichen Raums mit guter Verweil- und Aufenthaltsfunktion (Aufweitungen des Straßenraums).
- Eine an die Dichte der umgebenden Baustruktur und die zentrale Lage angepasste Wohndichte des neu entstehenden Quartiers von max. 25 WE/ha (Bruttofläche).
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Entwässerung im Trennsystem
- Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) Phase 1 Umwelterheblichkeitsprüfung und der „Stellungnahme zu Fledermausvorkommen (Screening) im Rahmen des PAG der Gemeinde Boulaide“ wurden die folgenden Zielsetzungen für die Plangebietsfläche festgehalten:
  - Der Baumbestand sollte weitestgehend auf der Fläche erhalten werden. Wenn diese Gehölze im Rahmen einer Bebauung nicht erhalten werden können, sind Ausgleichspflanzungen notwendig;
  - An den Zufahrtswegen sollten heimische Straßenbäume gepflanzt werden.



## 2.5.3 Städtebauliches Programm (Art 16.2)

## Schéma Directeur – „Rue des Rochers“



### Identität des Quartiers (Art.16.2.a), d), f), g))

Im Ortskern von Boulaide soll ein lebendiges und vielfältiges Quartier entstehen. Neben Wohnnutzung sollen sich auch das Wohnen nicht störende kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln. Ein differenziertes Wohnraumangebot in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern soll den Ansprüchen unterschiedlicher Nutzergruppen Rechnung tragen.

Eine zentral verlaufende Haupteerschließungsachse schließt im Westen an die „Rue Haute“ an. Im Osten des Quartiers soll ein multifunktionaler Quartiersplatz hergestellt werden, der langfristig als „Knotenpunkt“ zur Erschließung der angrenzenden Baulandpotenzialflächen ausgebaut werden kann. Angrenzend an den Quartiersplatz sollen Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser eine höhere Wohndichte generieren und den Platzraum fassen. Ausgehend vom Quartiersplatz verläuft ein Fußweg in Richtung Süden und bindet das Quartier an das Ortszentrum von Boulaide an. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze stellt eine öffentliche Grünfläche eine harmonische Eingliederung des Wohngebiets in die Bestandsbebauung sicher.



Gestaltungsbeispiel

### Gebäudetypologie (Art. 16.2.e), h))

Damit sich das Quartier in die umgebende Bestandsbebauung einfügt, sollten bei der Errichtung der Gebäude, die folgenden Punkte berücksichtigt werden.

Wohngebiet mittlerer Dichte

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebietes sollen freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäuser entstehen.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Dachgeschoss bzw. einem Staffelgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstückes, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 10m betragen. Seitlich kann angebaut werden, ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

### Öffentlicher Raum (Art. 16.2.b), c))

Entsprechend Art. 30.1 RGD müssen im Rahmen der Aufstellung eines PAP max. 25% der Fläche kostenlos an die Gemeinde abgetreten werden. Die an die Gemeinde abgetretenen Flächen dienen zur Schaffung von öffentlichen Räumen und betreffen unter anderem den Straßenraum, öffentliche Grünflächen oder Flächen für die Retention. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen:

- ▶ innere Erschließung: Die in Ost-West-Richtung verlaufende Haupteerschließungsachse einschließlich des Quartiersplatzes,
- ▶ öffentlichen Grünzüge/-flächen innerhalb des Plangebiets einschließlich der Fußwege,
- ▶ öffentlich auszugestaltenden Retentionsbecken.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 25%.

### Qualitäts- und Nachhaltigkeitskriterien (Art.16.3.i)-k))

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen bestehende Restriktionen wie beispielsweise Biotope, Sichtachsen und Denkmäler berücksichtigt werden, um eine qualitativ hochwertige und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechende Entwicklung gewährleisten zu können. Es sind keine derartigen Restriktionen vorhanden.



#### 2.5.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 16.2)

##### **Motorisierter und nicht motorisierter Individualverkehr (Art 16.2.a-b)**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Rue Haute“. Eine in Ost-West-Richtung verlaufende Stichstraße stellt die innere Erschließung des Plangebiets sicher. Angrenzend an die nordöstliche Plangebietsgrenze soll ein Quartiersplatz hergestellt werden. In Folge dessen mittel- bis langfristig eine Erschließung der angrenzenden Baulandpotenzialflächen, ausgehend von der Erschließungsstraße des Plangebiets, ermöglicht wird. Im Zuge der Mobilisierung der angrenzenden Baulandpotenzialflächen ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, weswegen die Erschließungsstraße im Trennprinzip hergestellt werden sollte.

Ausgehend vom Quartiersplatz stellt eine Fußwegeverbindung, die Anbindung des Plangebiets an das Ortszentrum von Boulaide sicher.



Beispiel Fußweggestaltung, Quelle: CO3, 2014.

##### **Parkraummanagement (Art.16.2.c)**

Die Anzahl der vorzuhaltenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben des PAG für die unterschiedlichen Nutzungen. Die Garagen sollen ebenerdig in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. Im Rahmen der PAP-Erstellung ist die Umsetzbarkeit innovativer Parkraumkonzepte, die die Verkehrsbelastung innerhalb des Quartiers reduzieren, zu überprüfen. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

##### **Öffentlicher Personennahverkehr (Art.16.2.d)**

Die nächste Bushaltestelle befindet sich östlich des Plangebiets an der „Rue Jérôme de Busleyden“.

##### **Technische Infrastrukturen (Art.16.2.e)**

In den Straßentrassen der „Rue Haute“ und „Rue des Rochers“ ist kein Trennsystem vorhanden. Im Rahmen der „Etude d’assainissement“ der Gemeinde ist die Herstellung eines Regenwasserkanals in der „Rue Haute“ sowie der „Rue des Rochers“ vorgesehen.

Das Retentionsbecken ist im Südwesten des Plangebiets, innerhalb einer öffentlichen Grünfläche gelegen. Das Retentionsbecken sollte naturnah angelegt werden. Im Zuge der Erstellung eines PAP kann der geplante Standort des Retentionsbeckens, entsprechend der Geländeaufmessung, verändert werden. Das anfallende Regenwasser innerhalb des Plangebiets soll ausgehend vom Retentionsbecken über den geplanten Regenwasserkanal in der „Rue des Rochers“ (siehe „Etude d’assainissement“) dem nächsten Vorfluter zugeführt werden. Mittel- bis langfristig soll auch das anfallende Regenwasser der östlich und nördlich angrenzenden Baulandpotenzialflächen („schéma directeur“ Bou4a, Bou3a und Bou3b) dem geplanten Regenwasserkanal in der „Rue des Rochers“ zugeführt werden.

Das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets sowie der angrenzenden Baulandpotenzialfläche („schéma directeur“ Bou 4a) soll mittels Schmutzwasserkanälen in den Straßentrassen sowie unterhalb der

Fußwege dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Rue des Rochers“ sowie dem zu sanierenden Mischwasserkanal in der „Rue Haute“ (siehe „Etude d’assainissement“) zugeführt werden.



*Retentionsbecken Wohngebiet „Hopericht“ Oberfeulen,  
Quelle: Co3, 2014.*



*Retentionsfläche im Baugebiet Weiherfeld in  
Langenhagen, Quelle: [www.klimzug-nord.de](http://www.klimzug-nord.de), 2009.*



### 2.5.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 16.3)

#### **Integration in die Landschaft (Art.16.3.a)**

Das Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt bebaut (Landwirtschaftsgebäude) und im Ortszentrum von Boulaide gelegen. Im Osten und Norden grenzt eine größere innerörtliche Freifläche an das Plangebiet. Ansonsten ist die Fläche von Bebauung umgeben und aufgrund der topografischen Lage im unteren Hangbereich nicht einsichtig. Daher kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

#### **Grünachsen und Biotopvernetzung (Art.16.3.b)**

Die Herstellung einer Grünachse innerhalb des Plangebiets ist nicht vorgesehen.

#### **Zu erhaltende Biotope (Art.16.3.c)**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Biotope gem. Art. 17 Naturschutzgesetz.

#### **Naturräumliche Restriktionen**

Auf der Fläche finden sich vereinzelt Grünstrukturen in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen. Die Fläche liegt weder in einem Natura 2000-Gebiet, in einem IBA-Gebiet, in einem nationalen Naturschutzgebiet noch sind die untersuchten Arten der "Analyse der avifaunistischen Daten in Bezug zur SUP PAG der Gemeinde Boulaide" betroffen. (Vgl. Strategische Umweltprüfung (SUP) Phase 1 Umwelterheblichkeitsprüfung für den PAG der Gemeinde Boulaide, CO3 s.à r.l. Februar 2013)

Das Plangebiet wurde in der „Stellungnahme zu Fledermausvorkommen (Screening) im Rahmen des PAG der Gemeinde Boulaide“, ProChirop 20.12.2014, als Bestandteil der Fläche Bou4 untersucht und stellt nur einen strukturarmen Teilbereich der untersuchten Fläche Bou4 dar.

Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) Phase 1 Umwelterheblichkeitsprüfung und der „Stellungnahme zu Fledermausvorkommen (Screening) im Rahmen des PAG der Gemeinde Boulaide“ wurden die folgenden Zielsetzungen für die Plangebietsfläche festgehalten:

- Der Baumbestand sollte weitestgehend auf der Fläche erhalten werden. Wenn diese Gehölze im Rahmen einer Bebauung nicht erhalten werden können, sind Ausgleichspflanzungen notwendig;
- An den Zufahrtswegen sollten heimische Straßenbäume gepflanzt werden.

### 2.5.6 Umsetzung (Art. 16.4)

#### **Machbarkeit/ Durchführbarkeit (Art. 16.4.b)**

Das Plangebiet liegt in einer „Mix-v“ und ermöglicht entsprechend des PAG die Entwicklung eines Mischgebiets. Neben Wohnnutzung sind auch Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Die Integration des Plangebiets in die umgebende Bestandsstruktur ist von zentraler Bedeutung und wird durch die erarbeitete Konzeption gewährleistet (siehe Kapitel 3).

Die Eigentümer der Parzellen müssen sich zur Projektdurchführung verständigen und ein „Plan d'aménagement particulier“ (PAP NQ) muss aufgestellt werden.

Die Entwässerung muss in Absprache mit der „Administration de la gestion de l'eau“ (AGE) geklärt werden.

#### **Phasierung des Projekts (Art. 16.4.c-d)**

Aufgrund der Größe des Plangebiets sowie der Eigentümerstruktur ist keine Phasierung vorgesehen.

#### **Projektrealisierung (Art. 16.4.a)**

Der PAP muss in Abstimmung mit den, im Folgenden aufgeführten Stellen erarbeitet und umgesetzt werden:

- Administration de la gestion de l'eau (AGE),
- Services des Sites et Monuments Nationaux (SSMN),
- Ministère de l'Intérieur, Cellule d'évaluation,
- Administration Communale de Boulaide.