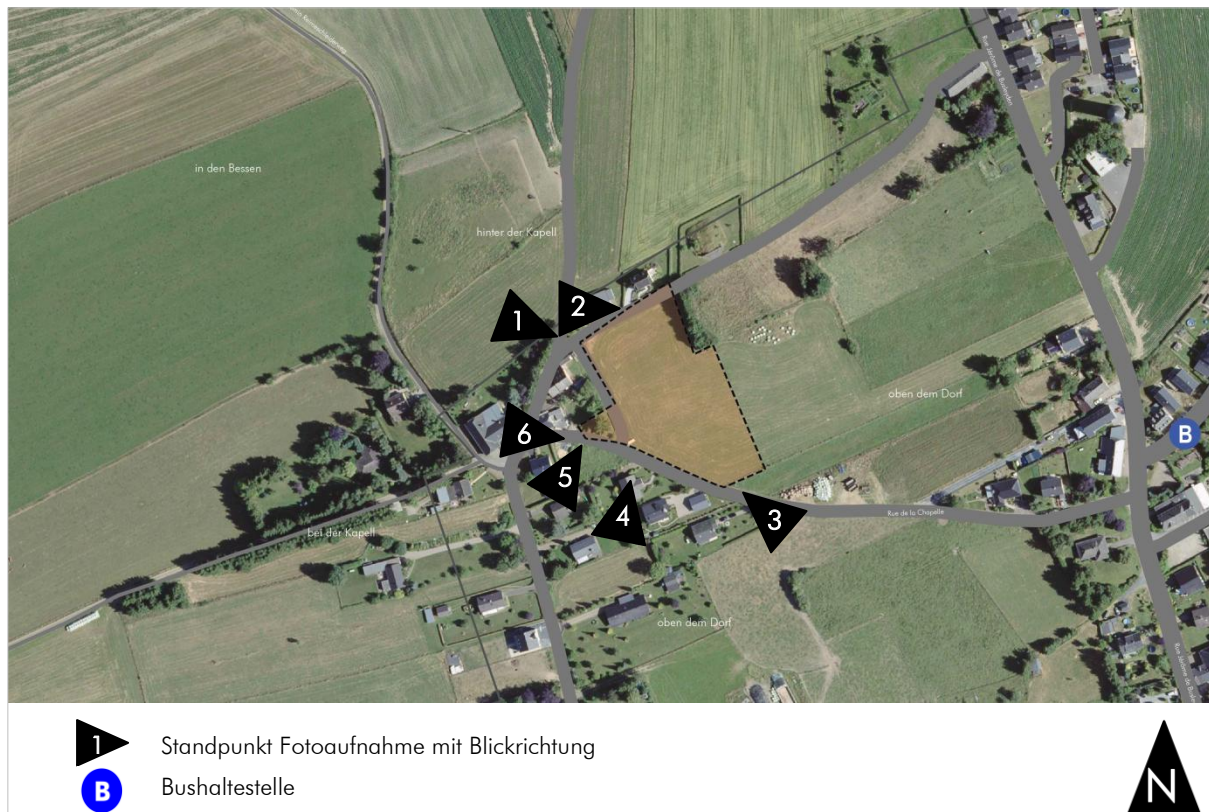


2.3 Schéma Directeur Bou 3b – „Rue de la Chapelle“

2.3.1 Charakteristika des Plangebiets

Größe	ca. 0,7 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortschaft Boulaide. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern.
Bodennutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird südlich von der „Rue de la Chapelle“ erschlossen. Nördlich des Gebietes verläuft ein Feldweg, der zum Teil asphaltiert ist. Die nächste Bushaltestelle befindet sich östlich des Plangebietes, an der „Rue Belle Vue“.
Entwässerung/ Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de la Chapelle“ besteht nur partiell ein Mischwasserkanal. Der Feldweg, nördlich des Gebietes, dient zur Erschließung der Ackerflächen und enthält keine Kanalisation.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet wird zum aktuellen Zeitpunkt als Weideland genutzt. Eine Baumreihe aus Nadelgehölzen grenzt im Nordosten direkt an das Plangebiet (außerhalb). Biotope gem. Art. 17 Naturschutzgesetz sind nicht vorhanden. Die Fläche stellt ein potenzielles Habitat der Fledermausfauna nach Art.17 oder 20 des Naturschutzgesetzes dar.

Lage des Plangebiets





Blickbeziehung 1 – Richtung Süd-Osten



Blickbeziehung 2– Richtung Osten



Blickbeziehung 3 – Richtung Nord-West



Blickbeziehung 4 – Richtung Norden



Blickbeziehung 5 – Richtung Nord-Osten



Blickbeziehung 6 – Richtung Osten

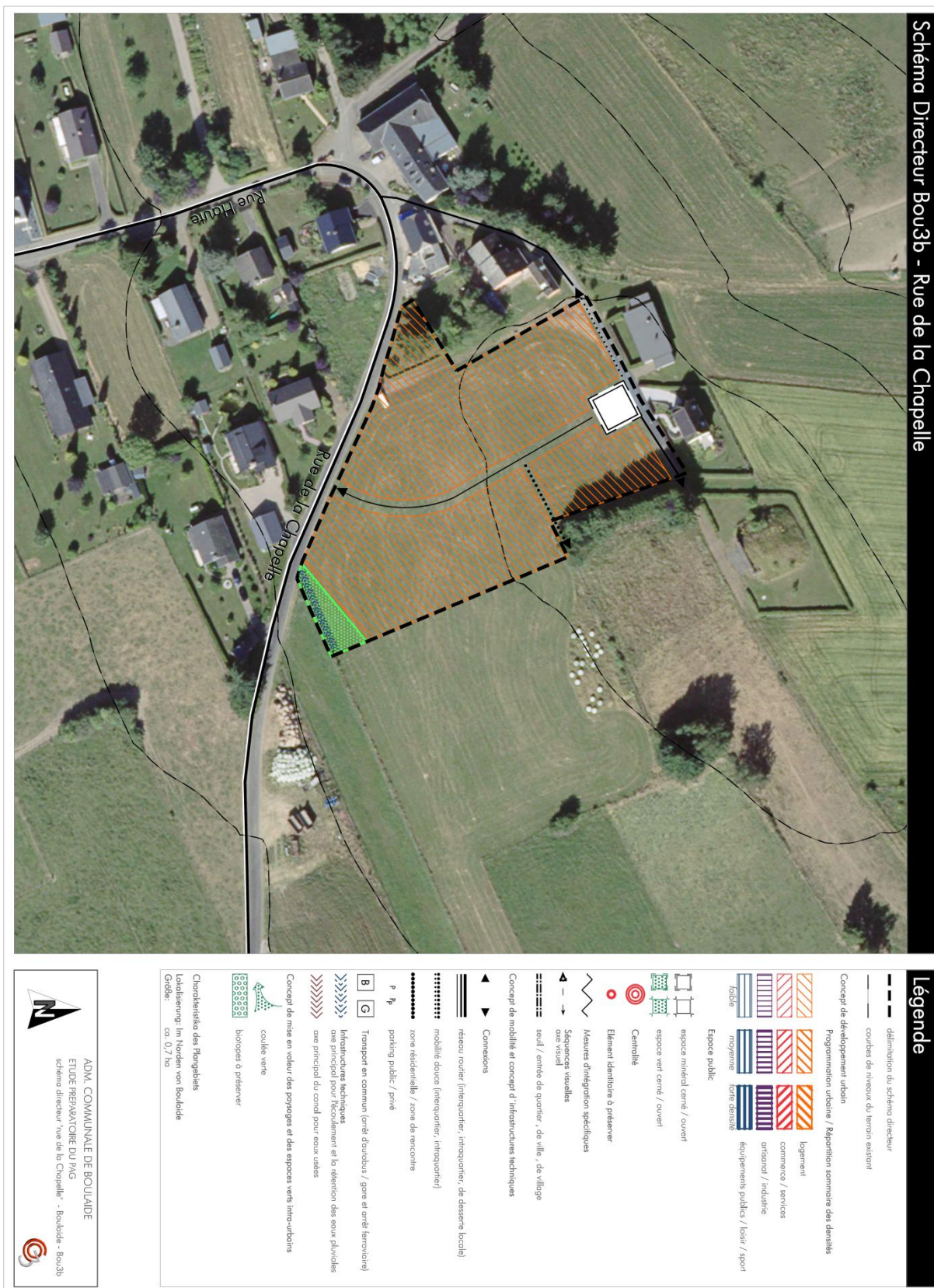
2.3.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 16.1)

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

- Eine an die Lage angepasste Wohndichte des neu entstehenden Quartiers von ca. 15 WE/ha (Bruttofläche).
- Erstellung eines städtebaulich kohärenten Konzepts in Hinblick auf eine spätere Erschließung der östlich angrenzenden Flächen.
- Bebauung in Form von Einfamilienhäusern, die als freistehende Einfamilien- oder Doppelhäuser ausgebildet werden sollen.
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Entwässerung im Trennsystem (zurzeit ist noch kein Trennsystem in der Straßentrasse vorhanden. Der Anschluss an den Vorfluter ist aktuell nicht möglich).
- Schaffung neuer Grünachsen und Biotopvernetzungen.

2.3.3 Städtebauliches Programm (Art 16.2)

Schéma Directeur – „Rue de la Chapelle“



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

Im nordöstlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Boulaide soll neuer Wohnraum entstehen, der sich in das bauliche Umfeld einfügt. Passende Bautypologien stellen freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser dar. Zur Erschließung des neuen Wohnquartiers soll eine neue Erschließungsstraße angelegt werden. Diese soll von der südwestlich verlaufenden „Rue de la Chapelle“ ausgehen und im Norden in einer geplanten Wendeanlage in Form eines Platzbereiches enden. Langfristig soll das Quartier in Richtung Osten erweitert werden, wodurch die aktuell geplante Stichstraße Bestandteil einer Ringschließung wird.



Gestaltungsbeispiel

Gebäudetypologie (Art. 16.2.e), h))

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

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern erbaut werden.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss.
Abstandsflächen	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.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ Fläche dienen.

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:

- Grünfläche,
- Retentionsbecken,
- Straßenraum der Erschließungsstraße.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 20%. Eine monetäre Entschädigung der Gemeinde für eventuell fehlende Abgabeflächen ist im Rahmen der PAP-Planung zu prüfen.

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.

2.3.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 16.2)

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

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue de la Chapelle“. Zur Entlastung des schlecht einsehbaren Kreuzungsbereiches westlich des Plangebietes wird von einem Anschluss auf den bestehenden Feldweg abgesehen. Ausgehend von der „Rue de la Chapelle“ soll eine Stichstraße angelegt werden mit einer platzartigen Aufweitung im Norden. Dieser Platzbereich soll als Wendeanlage für die Stichstraße fungieren. Langfristig ist die Entwicklung der östlich angrenzenden Fläche vorgesehen, deren Erschließungssystem an den Platzbereich anschließen soll, wodurch die Stichstraße Bestandteil einer Ringerschließung wird. In diesem Fall kann die Aufenthaltsqualität durch Rückbau der Wendeanlage im Platzbereich gesteigert werden. Der neu anzulegende Straßenraum des Quartiers sollte ausreichend breite Gehwege für Fußgänger enthalten und nicht im Mischprinzip gestaltet werden. Zusätzlich zu der Erschließungsstraße kann eine Fußwegeverbindung zum östlich angrenzenden Quartier angelegt werden.

Parkraummanagement (Art.16.2.c)

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 private Stellplätze vorzusehen. Die Stellplätze sollten vorzugsweise ebenerdig, z.B. in angebauten Garagen / Carports, untergebracht werden. Offene Stellplätze sind ebenfalls möglich. Der PAP definiert die genaue Anzahl und Lage der notwendigen öffentlichen Stellplätze. Diese sind im Straßenraum unterzubringen.

Öffentlicher Personennahverkehr (Art.16.2.d)

Die nächste Bushaltestelle befindet sich östlich des Plangebiets an der „Rue Belle Vue“.

Technische Infrastrukturen (Art.16.2.e)

Für die Straßentrasse der „Rue de la Chapelle“ ist die Anlage eines Schmutzwasserkanals in der „Etude d'assainissement“ der Gemeinde geplant. An diesen soll das Plangebiet anschließen. Im südöstlichen Abschnitt des Plangebietes ist ein Retentionsbecken zur Sammlung des Oberflächenwassers vorgesehen. Die Retention soll an den neu geplanten Entwässerungskanal angeschlossen werden.

Die Lage des geplanten Retentionsbeckens wurde auf Grundlage der Topographie ermittelt. Im Zuge der Erstellung eines PAP kann der geplante Standort des Retentionsbeckens, entsprechend der Geländeaufmessung, verändert werden. Das Retentionsbecken kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht an einen Vorfluter angeschlossen werden.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen sowie die Erweiterung des Trennsystems anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

2.3.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 16.3)

Integration in die Landschaft (Art.16.3.a)

Das Plangebiet gliedert sich in die umgebende Bebauung ein. Restriktionen für die Landschaft können ausgeschlossen werden.

Grünachsen und Biotopvernetzung (Art.16.3.b)

Grünachsen sind innerhalb des neuen Wohnquartiers nicht vorgesehen. Es befinden sich keine Biotope innerhalb des Plangebietes, die mit den umliegenden vernetzt werden könnten. Innerhalb des Plangebiets soll entlang der „Rue de la Chapelle“ eine Baumreihe hergestellt werden.

Zu erhaltende Biotope (Art.16.3.c)

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

Naturräumliche Restriktionen

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 des 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 Bou3 untersucht, bei deren baulichen Nutzung Minderungs- und evtl. Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Die Fläche stellt ein potenzielles Habitat der Fledermausfauna nach Art.17 oder 20 des Naturschutzgesetzes dar. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Umweltministerium entsprechend Art.17/20 des Naturschutzgesetzes abzustimmen.

2.3.6 Umsetzung (Art. 16.4)

Machbarkeit/Durchführbarkeit (Art. 16.4.b)

Das Plangebiet liegt in einer „Zone d’habitation 1“ und ermöglicht entsprechend PAG die Entwicklung eines Wohngebietes. Die Integration des Wohngebietes in die umgebende Bestandsstruktur ist von zentraler Bedeutung und wird durch die erarbeitete Konzeption gewährleistet (siehe Kapitel 3).

Der Eigentümer der Fläche muss zur Projektdurchführung die Aufstellung eines „Plan d’aménagement particulier“ (PAP NQ) in Auftrag geben.

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

Für die Aufsiedelung des Plangebietes ist keine Phasierung geplant. Langfristig ist die Realisierung des östlich angrenzenden Quartiers vorgesehen, dessen Erschließungssystem an die vorgesehene Stichstraße anknüpfen wird.

Projektrealisierung (Art. 16.4.a)

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

- Administration de la gestion de l’eau (AGE),
- Ministère de l’Intérieur, Cellule d’évaluation,
- Administration Communale de Boulaide.