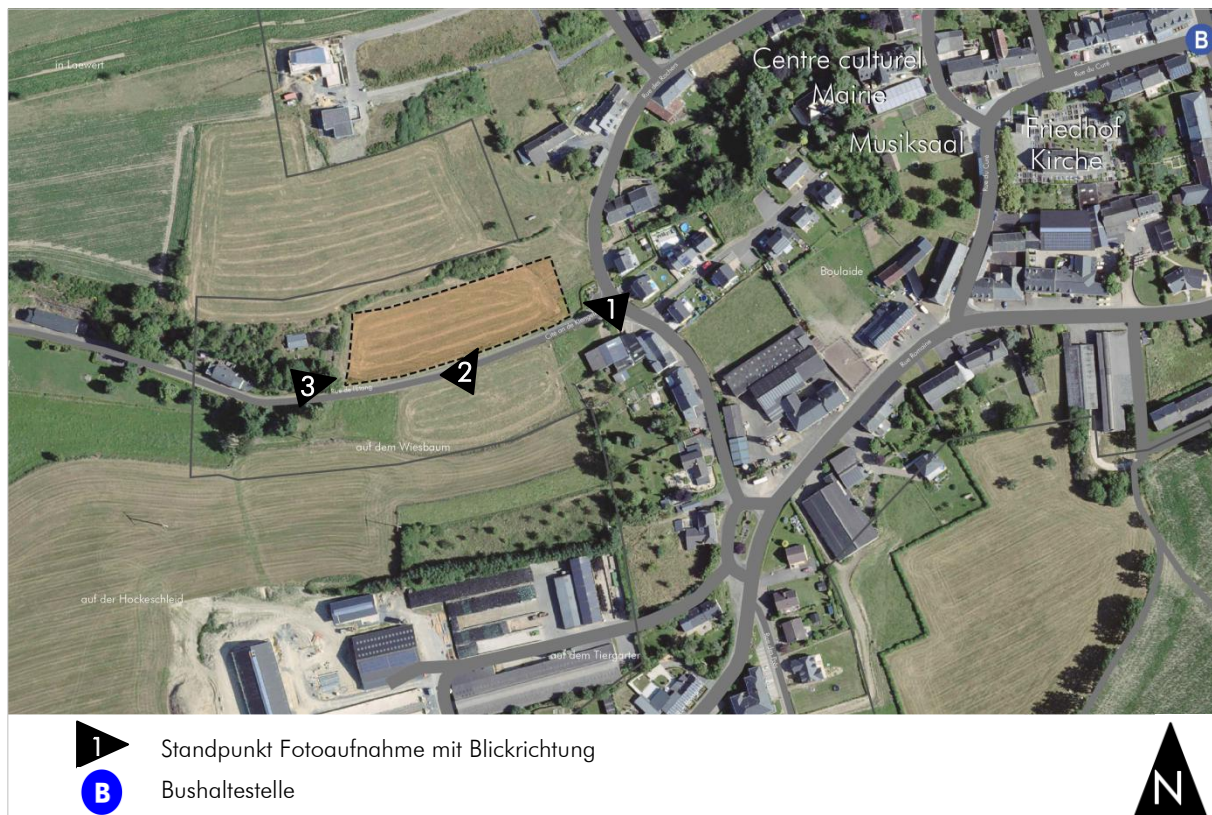


2.7 Schéma Directeur Bou 6a – „Rue de l'Etang“

2.7.1 Charakteristika des Plangebiets

Größe	ca. 0,5 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortschaft Boulaide. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Gebäuden und Hofstrukturen.
Bodennutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird von der „Rue de l'Etang“ erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich östlich des Plangebiets an der „Rue Jérôme de Busleyden“.
Entwässerung/ Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de l'Etang“ ist zum aktuellen Zeitpunkt ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet wird zum aktuellen Zeitpunkt als Wiese und Weideland genutzt. Im Norden verläuft eine als Biotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz gekennzeichnete Feldhecke am Plangebiet entlang.

Lage des Plangebiets





Blickbeziehung 1 – Richtung Westen



Blickbeziehung 2 – Richtung Nord-Osten



Blickbeziehung 3 – Richtung Osten

2.7.2 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).
- Befriedigung unterschiedlicher Wohnwünsche und -bedürfnisse durch ein ausgewogenes Spektrum an Wohnungstypologien.
- 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 homogener Übergänge zur freien Landschaft und der umgebenden Bestandsbebauung.
- 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:
 - Erhalt der bestehenden Heckenstrukturen. Wenn diese Gehölze im Rahmen einer Bebauung nicht erhalten werden können, sind Ausgleichspflanzungen notwendig;
 - Notwendige Terrassierungsarbeiten sollten auf ein Minimum beschränkt werden;
 - Die Bebauung der Fläche sollte sich auf Lagen entlang der Straße konzentrieren.

Schéma Directeur – „Rue de l'Étang“



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

Das neu entstehende Quartier soll hauptsächlich dem Wohnen dienen. Ein breites Portfolio unterschiedlicher Wohntypologien für unterschiedliche Nutzergruppen soll die Entwicklung eines lebendigen und zeitgemäßen Quartiers fördern. Die Ortsrandlage garantiert eine hohe Wohnqualität.

Die Wohnbebauung wird als Straßenrandbebauung vorgesehen. Aufgrund der bewegten Topographie sind die neuen Wohngebäude mit einem geringen vorderen Grenzabstand entlang der Straße „Rue de l'Étang“ zu errichten, um eine bessere Integration in das bewegte Gelände zu gewährleisten.

Die bestehende Heckenstruktur nördlich des Plangebiets soll erhalten und durch zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ergänzt werden, um die Integration der Wohnbebauung in die Landschaft zu gewährleisten.



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, Doppel- und Reihenhäusern 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 sind keine Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen.

Eine monetäre Entschädigung der Gemeinde für die fehlende Abgabefläche 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 Biotop, Sichtachsen und Denkmäler berücksichtigt werden, um eine qualitativ hochwertige und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechende Entwicklung gewährleisten zu können. Nördlich des Plangebiets verläuft eine Feldhecke, die als Biotop geschützt ist. Die Feldhecke wird erhalten.

2.7.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 16.2)

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue de l'Étang“. Aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung sowie des angrenzenden Spielplatzes wird sich das Verkehrsaufkommen entlang der „Rue de l'Étang“ erhöhen. In Folge dessen eine Ausbau der „Rue de l'Étang“ im Trennprinzip erforderlich ist.

Die straßenbegleitenden Gehwege sind ausreichend zu dimensionieren, um eine sicheres Erreichen des östlich gelegenen Ortskerns sowie des westlich angrenzenden Spielplatzes zu gewährleisten.

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. 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 in der „Rue Jérôme de Busleyden“, östlich des Plangebietes in ca. 500m Entfernung.

Technische Infrastrukturen (Art.16.2.e)

In den Straßentrassen der „Rue de l'Étang“ und der „Rue des Rochers“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Im Rahmen der „Etude d'assainissement“ der Gemeinde ist die Herstellung eines getrennten Regenwasser- und Schmutzwasserkanals in der „Rue des Rochers“ und der „Rue de l'Étang“ vorgesehen.

Das Konzept sieht die Herstellung einer Straßenrandbebauung entlang der „Rue de l'Étang“ vor. Daher ist unter Verweis auf die Vorgaben des „Regenwasserleitfadens“ (AGE, 2013) die Herstellung einer Regenwasserrückhaltung voraussichtlich nicht notwendig. Das anfallende Regenwasser sollte dem geplanten Regenwasserkanal in der Straßentrasse direkt zugeführt werden können. Wird die Herstellung einer Retention dennoch gefordert, sollte diese im Westen des Plangebiets vorgesehen werden.

Das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Plangebietes soll dem geplanten Schmutzwasserkanal in der „Rue de l'Étang“ zugeführt werden, dessen Dimensionierung ausreichend sein wird.

2.7.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 16.3)

Integration in die Landschaft (Art.16.3.a)

Das Plangebiet gliedert sich in die umgebende Landschaft ein. Im nördlichen Bereich dient die bestehende, nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Feldhecke zur Eingrünung des Quartiers.

Grünachsen und Biotopvernetzung (Art.16.3.b)

Straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der „Rue de l'Etang“ fördern die Durchgrünung des Quartiers.

Zu erhaltende Biotope (Art.16.3.c)

Die vorhandene im Norden verlaufende Feldhecke ist gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz als Biotop geschützt. Das vorhandene Biotop (Feldhecke) wurde bei dem vorliegenden Schéma Directeur berücksichtigt und kann erhalten werden. Im PAG wurde eine entsprechende „Servitude“ festgelegt, um die Ausweisung der Fläche verträglich zu gestalten.

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 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)

In der „Stellungnahme zu Fledermausvorkommen (Screening) im Rahmen des PAG der Gemeinde Boulaide“, ProChirop 20.12.2014, werden für die Fläche bei einer möglichen baulichen Nutzung notwendige Minderungs- und evt. Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

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:

- ▶ Erhalt der bestehenden Heckenstrukturen. Wenn diese Gehölze im Rahmen einer Bebauung nicht erhalten werden können, sind Ausgleichspflanzungen notwendig;
- ▶ Notwendige Terrassierungsarbeiten sollten auf ein Minimum beschränkt werden;
- ▶ Die Bebauung der Fläche sollte sich auf Lagen entlang der Straße konzentrieren.

2.7.6 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)

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen. Eine interne Erschließung muss nicht hergestellt werden. Eine Realisierung in Bauabschnitten ist nicht vorgesehen, aber dennoch möglich.

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.