

Kapitel III – Schéma Directeur

1. Charakteristika des Plangebietes

Im Rahmen der Umsetzung des vorliegenden Schéma Directeur besteht die Möglichkeit den angrenzenden PAP teilweise zu ändern. Dabei sind sämtliche Koeffizienten und Dichtewerte zu kontrollieren. Der aktuelle PAP-Entwurf sieht eine Änderung des genehmigten PAP „Van Kessel“ (PAP N° 16538/104C) vor. Das Schéma Directeur zeigt diesen Entwurf, bezieht sich aber ausschließlich auf das Plangebiet.

Größe	0,65 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Ortskerns der Ortschaft Boulaide an der „Rue Jérôme de Busleyden“. Das städtebauliche Umfeld ist durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und teils landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Nutzungsgemischtes Quartier (Mix-v), Wohndichte max. 25 WE/ha.
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die „Rue Jérôme de Busleyden“ erschlossen. Außerdem ist eine Anbindung an das sich östlich anschließende PAP-Gebiet vorgesehen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in einer Entfernung von 200 bzw. 300 m an der „Rue Belle-Vue“ (Boulaide, Camping) bzw. der „Rue Jérôme de Busleyden“ (Boulaide, Post).
Entwässerung/Kanalisation	In den Straßen „Jérôme de Busleyden“ und „Rue Belle-Vue“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden. In der Straßentrasse der „Cité Kurend“ ist ein Trennsystem vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Auf dem Plangebiet sind mehrere Baukörper vorhanden, die teils gastronomisch genutzt werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine zu erhaltenden Biotope. Eine potenzielle Eignung des Plangebietes als Habitat geschützter Arten ist nicht anzunehmen.

Lage des Plangebietes



Abb. 6: Blick entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in die Rue Belle-Vue.

Abb. 7: Blick aus nördlicher Richtung auf das Plangebiet.



Blick 3 aus der Rue Belle-Vue auf das Plangebiet.



Blick 4 aus östlicher Richtung auf das Gebäude des Café Uewer-Sauer.



Blick 5 aus westlicher Richtung in das Plangebiet. Rechts das Gebäude des Bauschelter Grill.



Blick 6 aus östlicher Richtung auf den südlichen Bereich des Plangebiets.



Blick 7 von der Rue Jérôme de Busleyden auf das Gebäude des Café Uewer-Sauer.



Blick 8 aus zentraler Position auf den südlichen Bereich des Plangebietes.

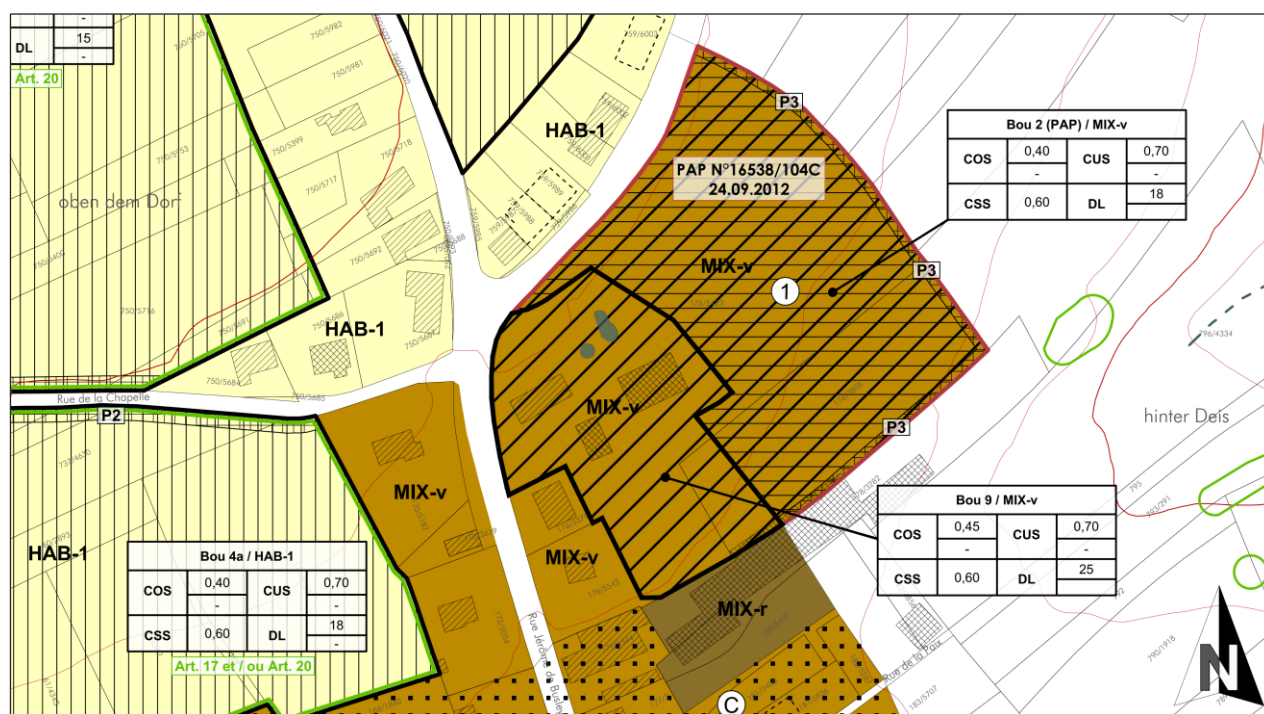


Abb. 8: Auszug aus dem PAG modifié (genordert, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2020

2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien für eine nachhaltige Entwicklung (Art. 8.1 RGD 2017)

Im Nachfolgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1. RDG 2017) aufgelistet:

- Eine an die Lage angepasste Wohndichte des neu entstehenden Quartiers von 25 WE/ha (Bruttofläche).
- Das Wohnquartier soll die Baufluchten und Maßstäblichkeiten der angrenzenden Baukörper aufgreifen und sich in das bestehende Raumgefüge einfügen.
- Der Straßenraum entlang der „Rue Jérôme de Busleyden“ soll gefasst und aufgewertet werden (Torsituation, Ausrichtung Baukörper, Grünstrukturen).
- Ausbildung attraktiver Straßenräume, welche die ortstypischen, reduzierten Straßenquerschnitte aufgreifen und als Aufenthalts- und Kommunikationsräume einen Beitrag zur Wohnqualität leisten.
- Das Element Wasser (Oberflächenwasser) soll mittels einer offen, naturnah gestalteter Retention erlebbar sein.
- Stellplätze sollen in Abhängigkeit von der topografischen Ausgangssituation unterirdisch organisiert werden.
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Entwässerung im Trennsystem

3. Städtebauliches Konzept (Art. 8.2 RGD 2017)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet ist zwischen der „Rue Jérôme de Busleyden“ und dem bestehenden Neubaugebiet „Cité Kurend“ gelegen. Es handelt sich um eine Innentwicklungsfläche, welche nachverdichtet werden soll und zugleich eine Brücke zwischen Altortbereich und Neubaugebiet schlägt. In diesem Zusammenhang müssen mehrere Vorgaben berücksichtigt werden, um eine den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechende Entwicklung sicherzustellen:

- **Dichtestaffelung / Maßstäblichkeit:** Im nordwestlichen Bereich entlang der „Rue Jérôme de Busleyden“ soll mittels großvolumiger Baukörper (Mehrfamilienhäuser), in Anlehnung an den auf der gegenüberliegenden Seite in Umsetzung befindlichen Gebäudekomplex, der bestehende Straßenraum der „Rue Jérôme de Busleyden“ gefasst und die Kreuzungssituation akzentuiert werden. Im Süden soll mittels freistehender Einfamilienhäuser sowie Doppelhäusern ein Übergang zum angrenzenden Wohnquartier hergestellt werden.
- **Topografie:** Die Plangebietsfläche wurde im südlichen Teilbereich bereits geplant. Ausgehend vom zentralen Plangebietsbereich steigt die Plangebietsfläche bis zur „Rue Belle-Vue“ an. Der Höhenunterschied soll zur Herstellung einer „Tiefgarage“ genutzt werden. Diese würde nach Süden offen liegen und die bestehende Stützmauer des angrenzenden Wohngebiets könnte als Gestaltungselement in das Plangebiet hinein verlängert werden.
- **Erschließung / Fußwege:** Die Straßenquerschnitte sollten in Anlehnung an die ortstypischen Dorfstraßen mit einem möglichst kleinen Straßenquerschnitt hergestellt werden und als Wohnstraßen (Tempo 20) ausgestaltet werden. Im Zuge der PAP-Erstellung muss mittels entsprechender Festsetzungen sichergestellt werden, dass die in den vorderen Grenzabständen verwendeten Materialien ein harmonisches Erscheinungsbild mit dem Straßenraum garantieren. Eingerahmt von den Mehrfamilienhäusern soll im Norden des Plangebiets, zum Kreuzungsbereich der „Rue Belle-Vue“ hin, ein großzügiger Freibereich entstehen, der beispielsweise als Terrasse für einen Gastronomiebetrieb genutzt werden könnte.
- **Retention / Öffentliche Grünflächen:** Die Retentionsfläche soll mit einer öffentlichen Grünfläche kombiniert werden. Das naturnah auszugestaltende Retentionsbecken soll als Gestaltungselement eingebunden werden und beispielbar (zugänglich) ausgestaltet werden. Die Grünfläche stellt einen Verknüpfungspunkt zwischen Neubaugebiet und Plangebiet dar. Daher ist ein besonderer Schwerpunkt auf deren Ausgestaltung zu legen (Mobiliar, Baumpflanzungen etc.).

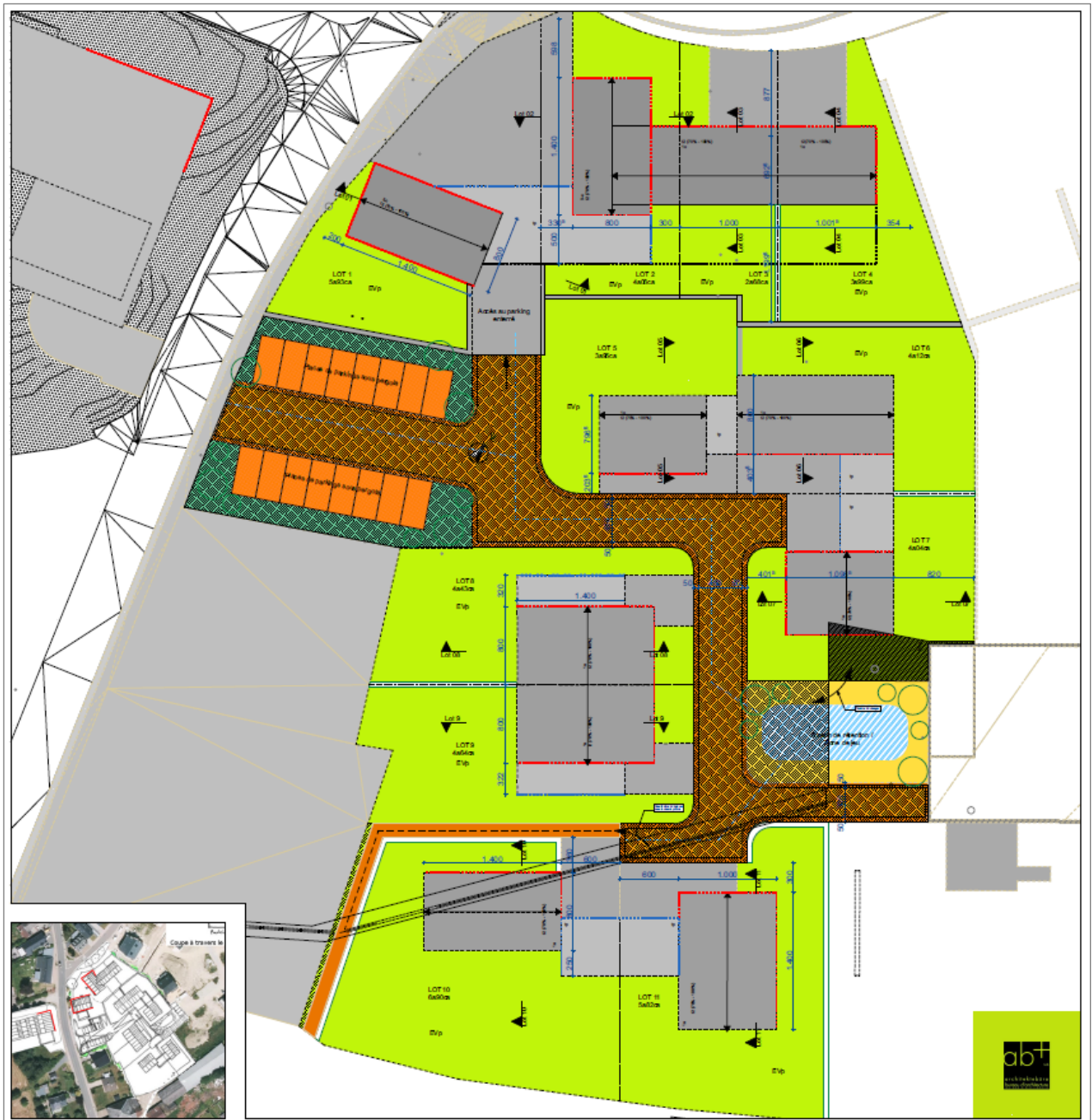


Abb. 9: Auszug aus dem in der Planung befindlichen PAP für das Plangebiet (nicht genordet, ohne Maßstab). Quelle: AB+, Stand Juli 2020

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes sollen Mehrfamilienhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser errichtet werden können.
Höhenentwicklung	Die Wohngebäude sollen mit max. 2 Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss errichtet werden können.
Abstandsflächen	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 8 m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht vorgesehen, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3 m betragen.

Dem Wohnen soll mindestens 50% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ-Fläche dienen.

Eine optimierte Ausrichtung der Gebäude hinsichtlich der Besonnung ist für die Realisierung innovativer Wohnformen (Passivhäuser) sinnvoll.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Entsprechend Art. 30.1 RGD müssen im Rahmen der Aufstellung eines PAP max. 25% der Fläche unentgeltlich 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:

- Öffentliche Grünfläche mit naturnahem Retentionsbecken,
- Straßenraum der Erschließungsstraße einschließlich der öffentlichen Stellplätze.

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.

4. Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3 RGD 2017)

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Rue Jérôme de Busleyden“, „Rue Belle-Vue“ und „Cité Kurend“. Die innere Erschließung des Plangebiets stellt eine direkte Anbindung zwischen der „Cité Kurend“ und der „Rue Jérôme de Busleyden“ her (Ringschluss). Die geplanten Straßentrassen soll in Anlehnung an die ortstypischen Straßen mit einem geringen Straßenquerschnitt hergestellt und als „Zone de Rencontre“ ausgestaltet werden. Die geschwungene Straßenführung reduziert die Durchfahrtsgeschwindigkeit innerhalb des Plangebiets und steigert infolgedessen die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraums. Der Straßenraum und die Zufahrtbereiche der Privatgrundstücke sind harmonisch aufeinander abzustimmen. Der nordwestliche Quartierseingang ausgehend von der „Rue Jérôme de Busleyden“ wird von beidseitigen Stellplätzen begleitet und soll den Charakter eines öffentlichen Stellplatzes aufweisen, um die Geschwindigkeit beim Einfahren ins Wohnquartier unmittelbar zu reduzieren.

Über die „Rue Belle-Vue“ erfolgt keine direkte Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr, sondern lediglich eine fußläufige Anbindung des Plangebiets.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 private Stellplätze vorzusehen. Die Stellplätze im südlichen Teilbereich des Plangebiets sollten vorzugsweise ebenerdig, z.B. in angebauten Garagen / Carports, untergebracht werden. Im nördlichen Bereich des Plangebiets sollten die privaten Stellplätze angesichts der topografischen Verhältnisse in einer Tiefgarage zu organisieren. Offene Stellplätze sind ebenfalls möglich. Der PAP definiert die genaue Anzahl und Lage der notwendigen öffentlichen Stellplätze. Diese sind im Straßenraum unterzubringen.

Vom Plangebiet aus sind zwei Bushaltestellen („Camping“ und „Post“) fußläufig erreichbar. Über die Haltestelle „Camping“ an der Rue Belle-Vue besteht mit der RGTR-Linie 620 eine Verbindung nach Wiltz und Rambrouch. Über die Haltestelle „Post“ an der Rue Jérôme de Busleyden sind zusätzlich Ettelbrück und Colmar-Berg erreichbar. Mit der Umstellung des RGTR-Netzes 2022 werden die Busverbindungen nach Wiltz und Rambrouch aufrechterhalten. Zusätzlich wird eine Verbindung in das Regionalzentrum Redange etabliert.

Technische Infrastrukturen

► Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets kann über die bestehenden Mischwasserkanäle in den Straßentrassen der „Rue Belle-Vue“ und der „Rue Jérôme de Busleyden“ abgeleitet werden. Innerhalb des Plangebiets muss ein Trennsystem hergestellt werden. Im Zuge der PAP-Erstellung ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE zu prüfen, ob die Kapazität des bestehenden Mischwassersystems ausreichend ist.

► Regenwasser

Das anfallende Regenwasser innerhalb des Plangebiets sollte der herzustellenden Retention im südlichen Plangebietsbereich möglichst oberirdisch zugeleitet werden. Das Retentionsbecken soll naturnah und zugänglich ausgestaltet werden (z.B. Spielfläche). Ausgehend von der Retention könnte das Regenwasser nach Abstimmung mit der AGE und der Gemeindeverwaltung über die bestehende Regenwasserachse des angrenzenden Wohngebiets dem Vorfluter zugeleitet werden. Dieser Ansatz würde die Anpassung des bestehenden Retentionsbeckens östlich des Plangebiets erfordern. Im Zuge der PAP-Erstellung können auch alternative Ansätze zur geordneten Ableitung des Regenwassers in Betracht gezogen werden.

5. Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4 RGD 2017)

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortschaft Boulaide. Der Ortsrand der ländlich geprägten Ortschaft ist durch eine lockere Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet. Bei der Anlage des Quartiers sollte auf eine angemessene Durchgrünung geachtet werden. Hierbei sollte durch eine Kombination von Eingrünungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Straßenraum eine möglichst große Vielfalt an Grünstrukturen geschaffen werden.

Grünachsen sind innerhalb des neuen Wohnquartiers nicht vorgesehen. Es befinden sich keine Biotope innerhalb des Plangebiets, die mit den umliegenden vernetzt werden könnten.

6. Umsetzungskonzept (Art. 8.5 RGD 2017)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Bei der Stellung der geplanten Baukörper im Kreuzungsbereich der Rue Bell-Vue mit der Rue Jérôme de Buslyeden müssen die Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ betreffend Sichtachsen/Übersichtlichkeit berücksichtigt werden.
- Das Plangebiet liegt in einer als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („zone orange“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP – Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.
- Ca. 140 m südlich und 200 m nördlich des Plangebietes befinden sich Mobilfunkantennen. Es ist auf die Einhaltung des Grenzwertes von 3V/m an nicht ionisierender Strahlen am nächsten dauerhaft bewohnten Ort zu achten.
- Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr und den damit verbundenen Lärmemissionen sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu treffen (Straßenführung etc.).