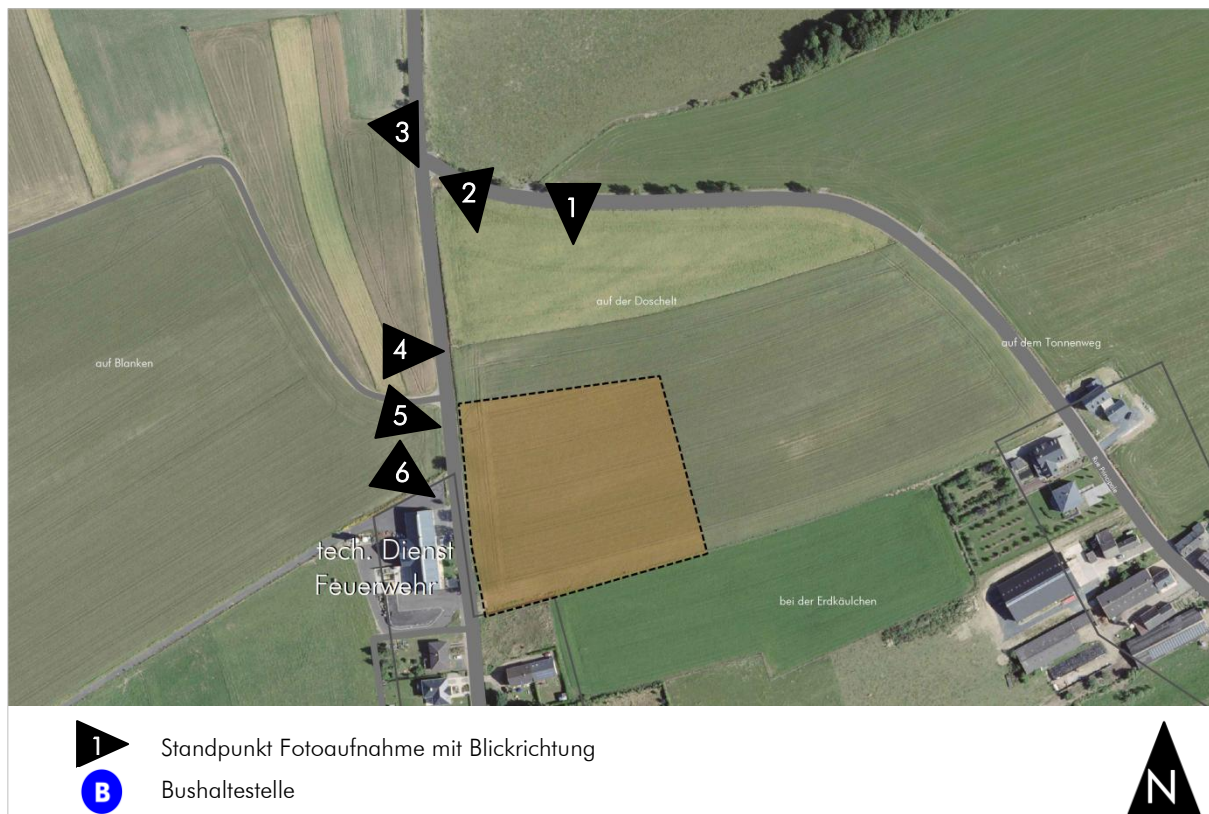


3.4 Schéma Directeur Ba 7 – „Rue Flebour“

3.4.1 Charakteristika des Plangebiets

Größe	ca. 1,42 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortschaft Baschleiden, nördlich der Siedlung Flebour. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch die Halle des technischen Dienstes/ der Feuerwehr. Südlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung.
Bodennutzung	Kommunale Aktivitätszone Typ1 (ECO-c1)
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird durch die „Rue Flebour“ erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich südlich des Plangebiets an der „Rue Flebour“.
Entwässerung/ Kanalisation	Ein Anschluss an die Abwasserentsorgung ist über den bestehenden Mischwasserkanal innerhalb der Straßentrasse der „Rue Flebour“ möglich.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet wird zum aktuellen Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzt. Auf der Fläche sowie angrenzend befinden sich keine gem. Art.17 Naturschutzgesetz definierten Biotope. Eine Baumreihe verläuft entlang der „Rue Flebour“ im Südwesten des Plangebietes.

Lage des Plangebiets





Blickbeziehung 1 – Richtung Süden



Blickbeziehung 2 – Richtung Süden



Blickbeziehung 3 – Richtung Süd-Osten



Blickbeziehung 4 – Richtung Osten



Blickbeziehung 5 – Richtung Osten



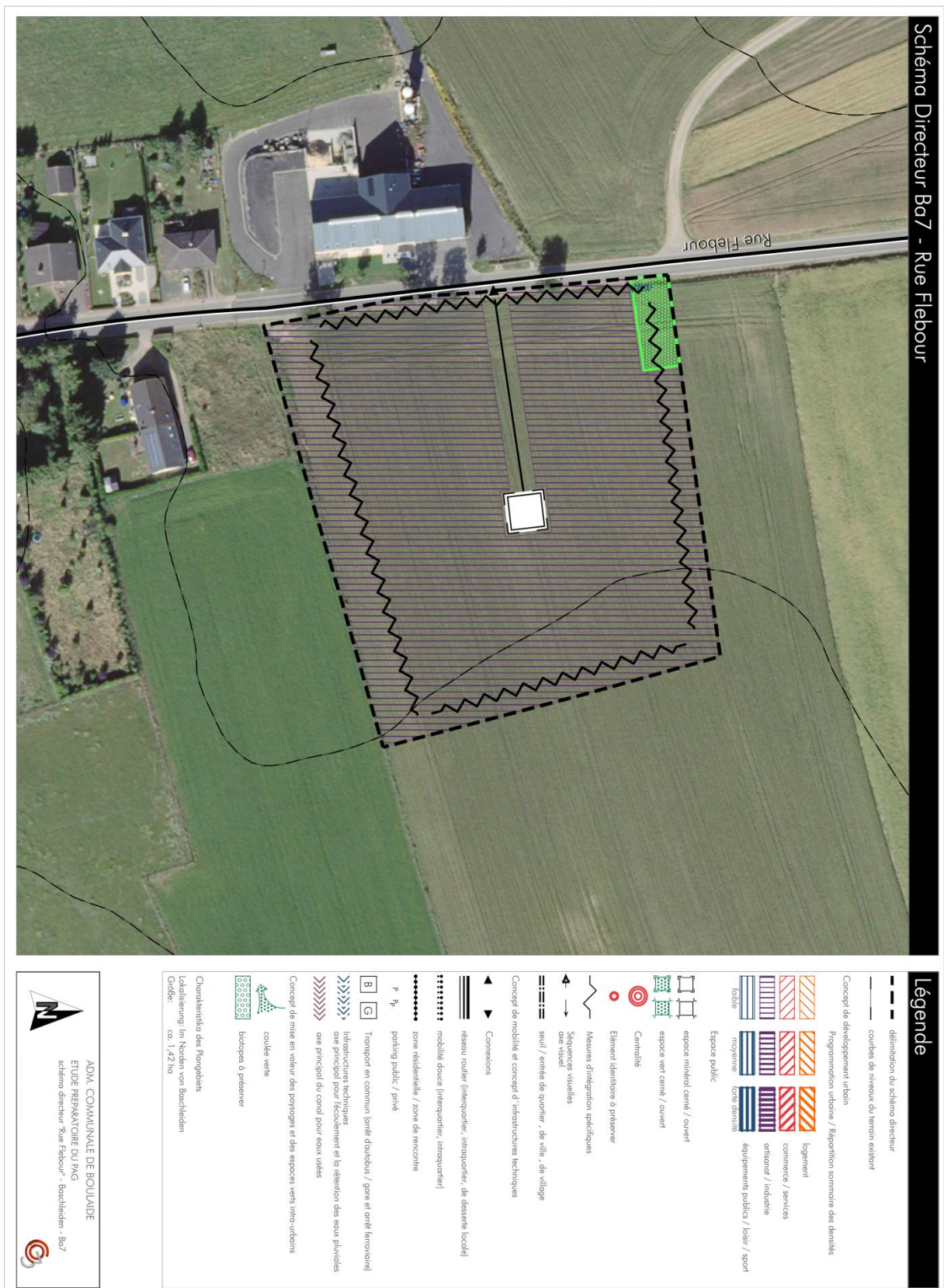
Blickbeziehung 6 – Richtung Süd-Osten

3.4.2 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:

- Schaffung eines Angebots an Gewerbegebietsflächen in der Gemeinde Boulaide.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Geländemodellierung usw.).
- Entwässerung im Trennsystem.
- Schaffung homogener Übergänge zur Landschaft.
- Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) Phase 1 Umwelterheblichkeitsprüfung wurden die folgenden Zielsetzungen für die Plangebietsfläche festgehalten:
 - Bestehende Baumreihe zu einer Allee erweitern;
 - Zur bestehenden Wohnbebauung hin sollten Eingrünungsmaßnahmen erfolgen;
 - Zum Schutz der Anwohner sind Maßnahmen zur Minimierung der Lärm- und Schadstoffimmissionen zu treffen.

Schéma Directeur – „Rue Flebour“



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

Am nördlichen Ortsrand von „Flebour“ soll ein Gewerbegebiet entstehen das es ortsansässigen Gewerbebetrieben ermöglicht, in der Gemeinde zu bleiben und die notwendigen Erweiterungen zu tätigen.

Um einen verträglichen Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen, sollen im südlichen Teilbereich des Gewerbegebiets ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe ohne wesentliche Lärmentwicklung zugelassen werden. Ökologisch gestaltete Gewerbegebiete fügen sich besser in die offene und bebaute Umgebung ein und garantieren einen nachhaltigen Umgang mit der Natur und Umwelt des Menschen. Hierzu sind bestimmte ökologische Gestaltungselemente heranzuziehen, wie beispielsweise begrünte Dachflächen sowie natürlich gestaltete Retentionsbecken zur Sammlung und Verdunstung des anfallenden Oberflächenwassers. Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden.

Insbesondere Baumpflanzungen entlang der Plangebietsgrenzen verhindern, aufgrund des Höhenwachstums, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die Zufahrt befindet sich im zentralen Bereich des Plangebietes, um bedarfsgerechte Grundstückszuschnitte und deren Erschließung zu gewährleisten.

Gebäudetypologie (Art. 16.2.e), h))

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

Gebäudetypen	Die geplanten Gebäudetypen sollten durch einfache Volumen und neutrale Farben gekennzeichnet sein, um die Integration in die Landschaft zu gewährleisten. Dächer (Sattel- oder Pultdächer) mit geringen Dachneigungen oder Flachdächer (bevorzugt begrünt) sollten favorisiert werden. Wohnnutzung ist mit Ausnahme von Betriebswohnungen nicht zulässig. Betriebswohnungen sollten in die gewerblich genutzten Gebäude integriert werden.
Höhenentwicklung	Die maximale Gesamthöhe der Gebäude sollte 10,00 m nicht überschreiten.
Abstandsflächen	Die Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen sollten mindestens 5,00 m betragen. Abstandsflächen sollten begrünt werden.

Eine optimierte Ausrichtung der Baukörper zur Nutzung regenerativer Energien ist anzustreben.

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.

- Retentionsbecken,
- Erschließungsstraße.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 7%. 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 Biotop, 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.

3.4.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 16.2)

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

Das Plangebiet wird über die „Rue Flebour“ an das äußere Erschließungsnetz angebunden. Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Stichstraße. Weitere eventuell notwendige Infrastrukturen sind im Rahmen der PAP-Planung in Bezug auf konkrete Projekte zu prüfen.

Parkraummanagement (Art.16.2.c)

Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit vorzuhalten, um einen störungsfreien Betrieb ohne Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenraums zu gewährleisten.

Öffentlicher Personennahverkehr (Art.16.2.d)

Die nächste Bushaltestelle befindet sich südlich des Plangebiets an der „Rue Flebour“.

Technische Infrastrukturen (Art.16.2.e)

In der Straßentrasse der „Rue Flebour“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes kann dem bestehenden Mischwasserkanal zugeleitet werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet zu sammeln und separat abzuleiten. Das Regenwasser soll der geplanten Retention im Norden des Plangebiets zugeleitet werden. Ausgehend von der Retention wird das Oberflächenwasser, mittels des in der „Etude d'assainissement“ der Gemeinde geplanten Regenwasserkanals, dem Vorfluter „Syrbaach“ im Westen zugeleitet.

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.

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.

3.4.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 16.3)

Integration in die Landschaft (Art.16.3.a)

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Flebour. Umfassende Eingrünungsmaßnahmen entlang der Plangebietsgrenzen sowie eine an den ländlichen Raum angepasste Baustruktur sollen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds verhindern. Entlang der „Rue Flebour“ soll die bestehende Baumreihe zu einer Allee aufgewertet werden.

Grünachsen und Biotopvernetzung (Art.16.3.b)

Es grenzen keine Biotope unmittelbar an die Fläche an.

Zu erhaltende Biotope (Art.16.3.c)

Auf und angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine nach Art. 17 Naturschutzgesetz definierten Biotope.

Naturräumliche Restriktionen

Die Fläche liegt in keinem beeinträchtigungsfähigen Abstand zu Natura 2000- und/oder IBA-Gebieten. Eine Baumreihe verläuft entlang der „Rue Flébour“. Strukturen von erheblicher Bedeutung für Arten des Anhangs 6 des Naturschutzgesetzes sind nicht vorhanden. Nachweise von geschützten Arten sind ebenfalls nicht erbracht. (vgl. Strategische Umweltprüfung Phase 1 Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) für die Ergänzung der SUP zum PAG der Gemeinde Boulaide, CO3 s.à r.l. Mai 2014)

Aufgrund der Nutzung als Acker sind keine Jagdhabitats und Leitstrukturen für Fledermäuse vorhanden.

3.4.6 Umsetzung (Art. 16.4)

Machbarkeit/Durchführbarkeit (Art. 16.4.b)

Das Plangebiet liegt in einer „ECO-c1“ und ermöglicht entsprechend PAG die Entwicklung eines Gewerbegebietes. Die Integration des Gewerbegebietes in die umgebende Bestandsstruktur sowie die Landschaft ist von zentraler Bedeutung und muss im Rahmen der PAP-Ausarbeitung gewährleistet werden. Die Eigentümer der Fläche müssen zur Projektdurchführung die Aufstellung eines „Plan d’aménagement particulier“ (PAP NQ) in Auftrag geben.

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

Da die genaue Anzahl und Größe der sich ansiedelnden Betriebe zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorliegt, ist eine Projektphasierung im Rahmen des „Schéma Directeur“ nicht vorgesehen. Eine Realisierung in Bauabschnitten ist dennoch möglich.

Projektrealisierung (Art. 16.4.a)

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

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