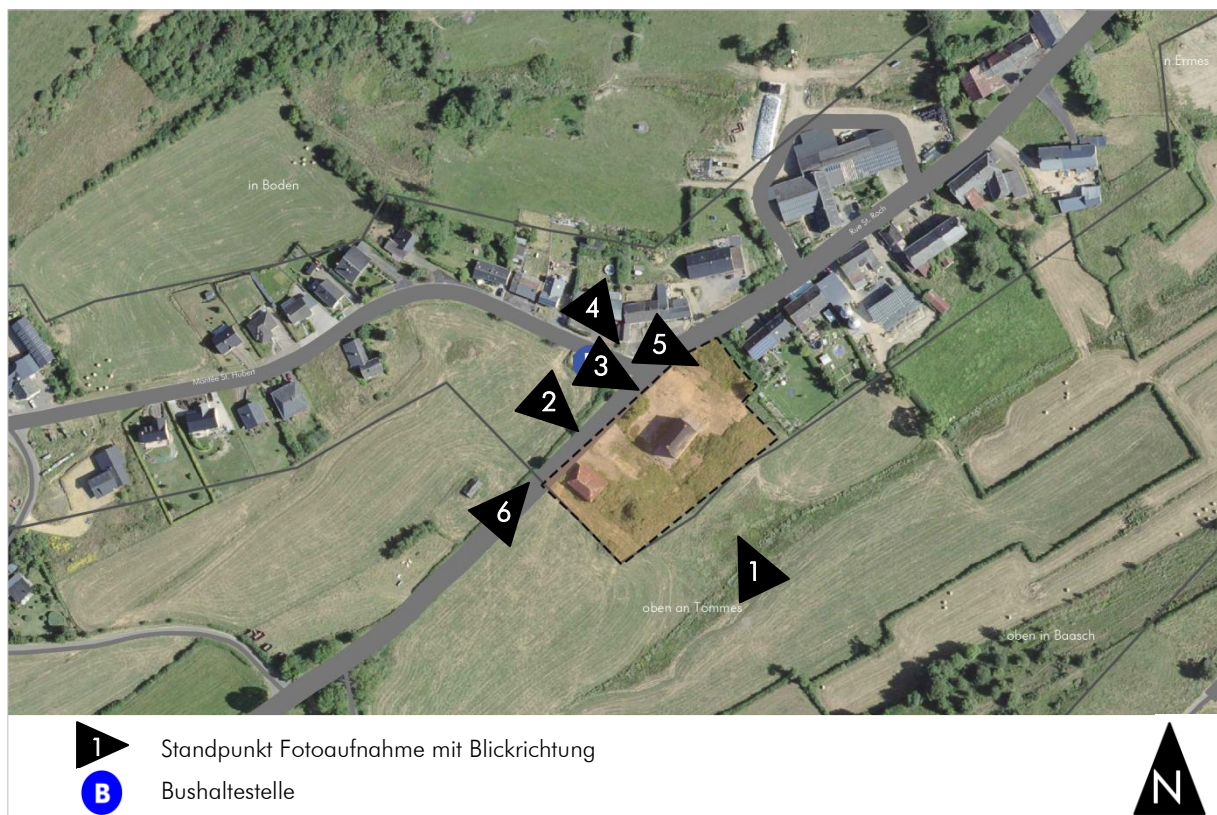


4.8 Schéma Directeur Su 10 – „Rue St. Roch“

4.8.1 Charakteristika des Plangebiets

Größe	ca. 0,6 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortschaft Surré und ist teilweise bebaut. Ein Teil des Bestandsgebäudes wurde bereits abgerissen. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch landwirtschaftliche Gebäude und Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern.
Bodennutzung	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 20 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird von der „Rue St. Roch“ erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich östlich des Plangebiets an der „Rue du Pont“.
Entwässerung/ Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue St. Roch“ ist zum aktuellen Zeitpunkt ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Am nordwestlichen Rand der Fläche steht ein erhaltenswerter Einzelbaum (Kastanie), welcher gem. Art. 17 Naturschutzgesetz als Biotop ausgewiesen ist.

Lage des Plangebiets





Blickbeziehung 1 – Richtung Norden



Blickbeziehung 2 – Richtung Süd-Osten



Blickbeziehung 3 – Richtung Süd-Osten



Blickbeziehung 4 – Richtung Süd-Osten



Blickbeziehung 5 – Richtung Osten



Blickbeziehung 6 – Richtung Nord-Osten

4.8.2 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:

- Erhalt des charakteristischen Ortsbildes durch die Orientierung an der ursprünglichen Bautypologie.
- Schaffung von diversifizierten, dem ländlichen Raum angepassten Bau- und Wohnformen.
- 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. 20 WE/ha (Bruttofläche).
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Entwässerung im Trennsystem.

4.8.3 Städtebauliches Programm (Art 16.2)

Schéma Directeur – „Rue St. Roch“



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

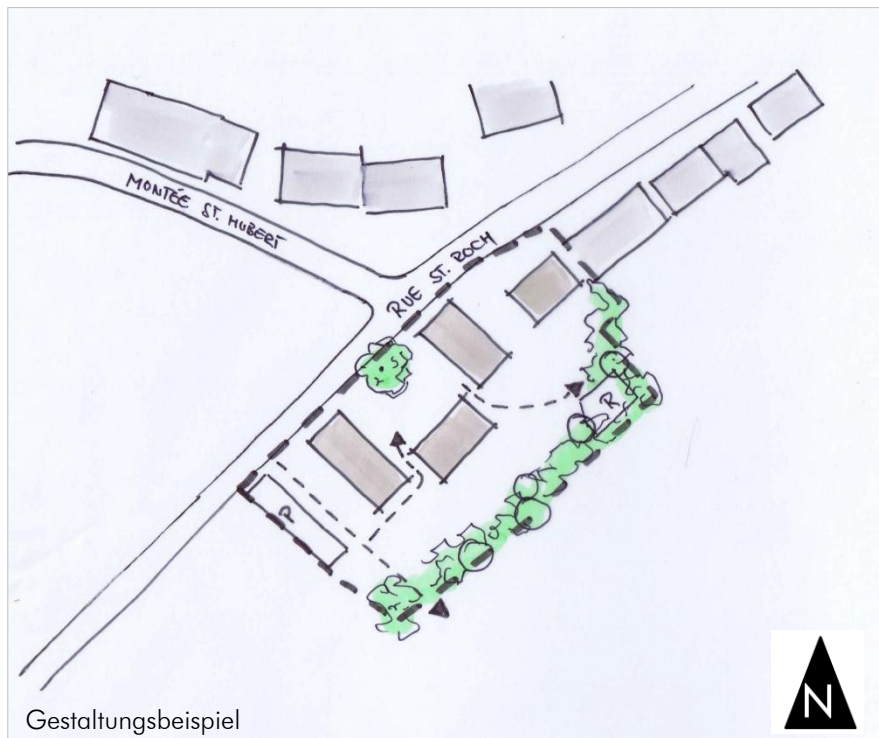
Das Plangebiet ist am westlichen Siedlungsrand von Surré gelegen. Die Bestandsbebauung auf der Fläche wurde mit Ausnahme des ehemaligen Hauptgebäudes der Hofanlage zurückgebaut. Im PAG wird dieses Gebäude als erhaltenswerte Bausubstanz definiert.

Das Konzept sieht die Errichtung eines Wohnquartiers vor, das die charakteristische Stellung der ehemaligen Haus-Hof-Bebauung aufgreift und eine harmonische Integration in das Ortsbild gewährleistet.

Die geplante Bebauung bildet einen privaten Quartiersplatz aus, der durch den zu erhaltenden Baumbestand (Kastanie) von der „Rue St. Roch“ abgeschieden wird. Die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses im Osten, das die Bauflucht der angrenzenden Bestandsbebauung aufnimmt, ermöglicht eine wirtschaftliche Mobilisierung der Fläche.

Die privaten Stellplätze sollen entlang der westlichen Plangebietsgrenze in Carports/Sammelgaragen organisiert werden. In Folge dessen entsteht ein „autofreies“ Wohnquartier, was zur Steigerung der Aufenthaltsqualität des zentralen Quartiersplatzes beiträgt. Über Fußwege ist eine direkte Anbindung zwischen Wohnbebauung und Stellplatzflächen sowie eine Anbindung an den geplanten Fußweg im Tal des „Baasch“ sichergestellt.

Das Konzept schafft eine Symbiose zwischen der historischen, ortsbildprägenden Bautypologie und einer modernen Formensprache.



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

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern entstehen.
Höhenentwicklung	Zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Dachgeschoss bzw. einem 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 50% 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:

- ▶ innere Erschließung inklusive Wohnhof.
- ▶ 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%. 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. Am nordwestlichen Rand der Fläche steht ein erhaltenswerter Einzelbaum (Kastanie), welcher gem. Art. 17 Naturschutzgesetz als Biotop ausgewiesen ist. Das Wohngebäude wird im PAG als erhaltenswerte Bausubstanz ausgewiesen. Im Rahmen der PAP-Planung sind Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde zu treffen (SSMN).

4.8.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 16.2)

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

Das Plangebiet wird über die „Rue St. Roch“ erschlossen. Ein Wohnhof gewährleistet eine wirtschaftliche Erschließung des Plangebiets. Die geplante Straßenrandbebauung im Osten wird direkt über die „Rue St. Roch“ erschlossen. Fußwegeverbindungen stellen eine direkte Anbindung zwischen Wohnbebauung und Stellplätzen her und ermöglichen einen direkten Zugang zum geplanten Retentionsbecken im Südosten des Plangebiets.

Parkraummanagement (Art.16.2.c)

Die Anzahl der vorzuhaltenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben des PAG. Die privaten Stellplätze sollen in Carports gebündelt organisiert werden. Ziel ist die Herstellung eines weitestgehend „autofreien“ Wohnquartiers.

Öffentlicher Personennahverkehr (Art.16.2.d)

Die nächste Bushaltestelle befindet sich östlich des Plangebiets an der „Rue du Pont“.

Technische Infrastrukturen (Art.16.2.e)

In der Straßentrasse der „Rue St. Roch“ ist zum aktuellen Zeitpunkt ein Mischwasserkanal vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets kann dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser soll der geplanten Retention im Südosten des Plangebiets zugeführt werden. Mittels eines herzustellenden offenen Grabens soll das Retentionsbecken an den im Süden verlaufenden Vorfluter („Baasch“) angeschlossen werden. Das gegebenenfalls notwendige Retentionsbecken sollte möglichst naturnah angelegt werden. Im Zuge der Erstellung eines PAP kann der geplante Standort des Retentionsbeckens, entsprechend der Geländeaufmessung, verändert werden.

Die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen sind im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

4.8.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 16.3)

Integration in die Landschaft (Art.16.3.a)

Das Plangebiet ist im unteren Bereich eines Taleinschnitts gelegen und daher nur bedingt einsichtig. Die Fläche war bereits im Vorfeld bebaut und soll nun im Rahmen des Konzepts unter Berücksichtigung der ursprünglichen Bautypologie errichtet werden. Eine Beeinträchtigung der Landschaft ist daher als minimal einzustufen.

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 befindet sich ein zu erhaltender Einzelbaum (Kastanie) der gem. Art. 17 Naturschutzgesetz als Biotop geschützt ist. Dieses Biotop bleibt erhalten.

Naturräumliche Restriktionen

Die Fläche liegt weder in einem Natura 2000-Gebiet, in einem IBA-Gebiet noch in einem nationalen Naturschutzgebiet.

Auf der Fläche sind keine essentiellen Habitate geschützter Arten vorhanden.

4.8.6 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,
- Administration des Ponts et Chaussées.