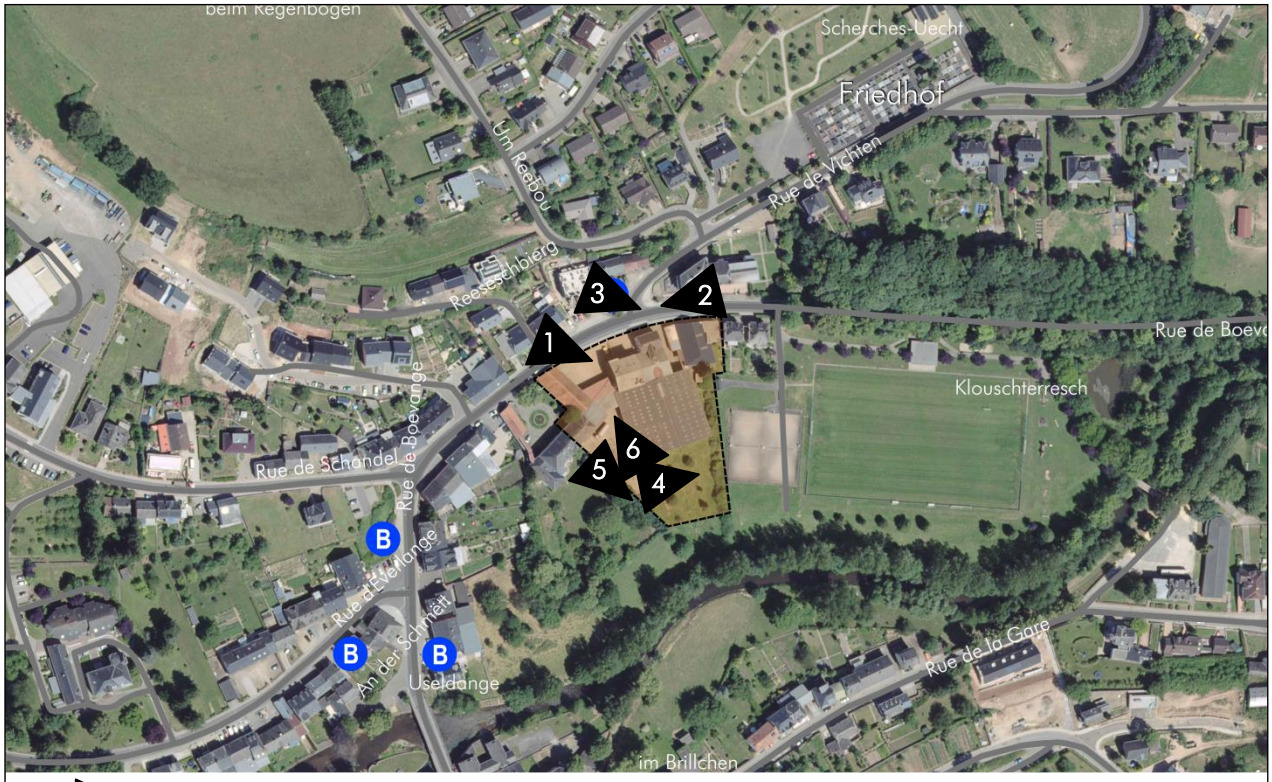
4.10. Schéma Directeur U16 – „Rue de Boevange"

4.10.1 Charakteristika des Plangebiets

Größe	Ca. 0,71 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortschaft Useldange. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.
Bodennutzung	Mischgebiet (MIX-v), Sport- und Freizeitzone (REC); Wohndichte max. 35 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird durch die „rue de Boevange“ erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der “rue de Boevange“ unweit des Plangebiets. Ein Bahnhof ist in der Gemeinde nicht vorhanden.
Entwässerung/ Kanalisation	In der Straßentrasse der „rue de Boevange“ ist bis auf Höhe des Plangebiets ein Trennsystem vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Auf dem Plangebiet befinden sich mehrere Bauten des ehemaligen Raiffeisen-Lagers. Diese stehen überwiegend leer. Im südöstlichen Randbereich der Fläche befindet sich eine gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Feldhecke. Diese sollte, wenn möglich, in die zukünftige Planung integriert werden.

Lage des Plangebiets



1 Standpunkt Fotoaufnahme mit Blickrichtung

B Bushaltestelle

Abb.1: Blickbeziehung 1 – Richtung Süd-Osten

Abb.2: Blickbeziehung 2 – Richtung Westen

Abb.3: Blickbeziehung 3 – Richtung Süd-Osten

Abb.4: Blickbeziehung 4 – Richtung Osten

Abb.5: Blickbeziehung 5 – Richtung Süd-Osten

Abb.6: Blickbeziehung 6 – Richtung Nord-Westen

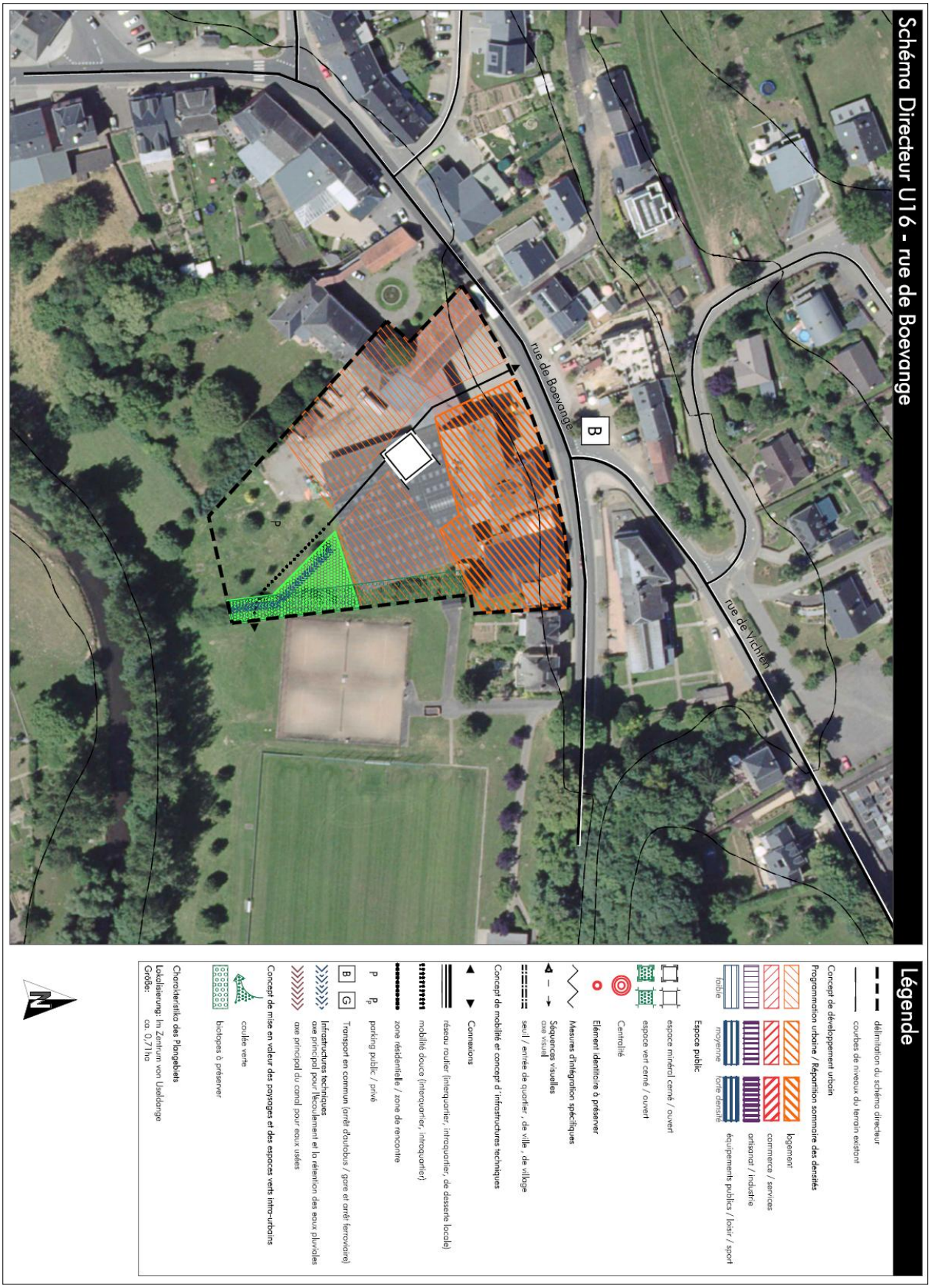
4.10.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 16.1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine urbanistische Nutzung und Erschließung des Plangebiets aufgelistet:

- Anbieten von diversifizierten, dem ländlichen Raum und die zentrale Lage angepassten Bau- und Wohnformen (Vorzugsweise unterschiedliche Einfamilienhaustypen).
- Schaffung öffentlicher Räume mit guter Verweil- und Aufenthaltsfunktion.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung, Geländemodellierung usw.).
- Eine an die Dichte der umgebenden Baustruktur angepasste Wohndichte des neu entstehenden Quartiers von max. 35 WE/ha (Bruttofläche).
- Ausbau des Fußwegenetzes von Useldange.
- Schaffung von Parkmöglichkeiten im Ortskern, nahe der Sporteinrichtungen, in Form eines ökologischen Parkplatzes.
- Entwässerung im Trennsystem.
- Schaffung homogener Übergänge zu angrenzenden öffentlichen Grünflächen sowie zur bestehenden Bestandsbebauung.

4.10.3 Städtebauliches Programm (Art 16.2)

Schéma Directeur – „Rue de Boevange“



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

In zentraler Ortslage wird ein vitales und vielfältiges Wohnquartier entstehen, das sich insbesondere durch sein breites Spektrum unterschiedlicher Wohnformen, z.B. Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser auszeichnet. Das Anbieten zusätzlicher Einheiten zur Unterbringung von „Nicht-Wohnnutzungen“, die das Wohnen nicht stören, trägt zur Belebung des Quartiers bei. Das Nebeneinander historischer Bausubstanz und moderner Formensprache, fördert unter Berücksichtigung der Vorgaben der Denkmalschutzbehörde, einen erlebbaren und abwechslungsreichen öffentlichen Raum.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine in Nord-Süd-Ausrichtung verlaufende Stichstraße. Ein zentral gelegener Quartiersplatz schafft einen attraktiven Aufenthalts- und Kommunikationsraum und übernimmt zugleich Erschließungsfunktion.

Der im Süden des Quartiers geplante öffentliche Parkplatz soll ökologisch ausgestaltet werden und ist mittels eines Fußwegs direkt an die östlich anschließenden Freizeitflächen (Sportplatz, Tennisplatz, usw.) angebunden.

Gestaltungsbeispiel

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.

Teilbereich mit geringerer Dichte

Haustypen	Innerhalb dieses Teilbereichs des Plangebiets sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern errichtet werden.
Höhenentwicklung	Zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Dachgeschoss bzw. einem Staffelgeschoss.
Abstandsflächen	Der hintere Grenzabstand sollte mindestens 10m betragen, seitlich kann angebaut werden, ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

Teilbereich mit mittlerer Dichte

Haustypen	Innerhalb dieses Teilbereichs des Plangebiets sollen überwiegend Mehrfamilienhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit errichtet werden.
Höhenentwicklung	Zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Dachgeschoss bzw. einem Staffelgeschoss.
Abstandsflächen	Der hintere Grenzabstand sollte mindestens 10m betragen. Der seitliche Grenzabstand sollte mindestens 3m betragen.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der gesamten Bruttogeschossfläche dienen. Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser, Nutzung von Solarenergie) notwendig.

Öffentlicher Raum (Art. 16.2 b, c)

Der an die Gemeinde abzugebende Flächenanteil dient zur Herstellung des öffentlichen Raums. Hierzu zählen unter anderem der Straßenraum, öffentliche Grünflächen oder Flächen für die Retention. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgeschlagen.

- Die innere Erschließung: Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße einschließlich des Quartiersplatzes und des Fußwegs;
- Der öffentliche Parkplatz im Süden des Plangebiets;
- Das Retentionsbecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 35%.

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.

- Die gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Feldhecke, die das Plangebiet entlang der östlichen Grenze durchzieht, soll erhalten werden.
- Ein Großteil des Plangebiets liegt auf dem ehemaligen Gelände der „prieuré Ste. Marie“. Im Westen grenzen die erhaltenen Baukörper der „prieuré Ste. Marie“ unmittelbar an das Plangebiet. Teile des ehemaligen Kirchenschiffs wurden in die Lagerhalle im Westen des Plangebiets integriert (siehe Abb.7). Weitere Überreste der „prieuré Ste. Marie“ werden im Boden vermutet. Daher steht ein Großteil der Plangebietsfläche sowie die Baukörper unter Denkmalschutz. Diesbezüglich ist die im PAG ausgewiesene Schutzzone zu berücksichtigen.

Der nördliche Teil der Lagerhalle soll als überdachter Parkplatz genutzt, der südliche Teil soll der Wohnnutzung zugeführt werden. Die Nutzungsänderung sowie der Rückbau der weiteren Bestandsgebäude auf der Fläche müssen in enger Abstimmung mit dem „Service des sites et monuments nationaux“ und dem „centre de recherche archéologique“ durchgeführt werden. Sollten Überreste der „prieuré Ste. Marie“ im Zuge der Umsetzung des Quartiers gefunden werden, bietet es sich an, diese in die Gestaltung des Quartiersplatzes bzw. des öffentliches Parkplatzes einzubinden.

Abb.7: Lagerhalle im Westen es Plangebiets. Quelle: CO3. 2014.

4.10.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 16.2)

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

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Nationalstraße „rue de Boevange“. Eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stichstraße stellt die innere Erschließung des Plangebiets her. Im Zentrum ist ein Quartiersplatz vorgesehen, der im Zuge einer entsprechenden Gestaltung (Mobiliar, Grünstrukturen, usw.) Erschließungs- sowie Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion übernimmt. Im Süden des Plangebiets ist die Herstellung eines öffentlichen Parkplatzes vorgesehen. Der Parkplatz ist ökologisch auszugestakten (z.B wasserdurchlässige Beläge, hoher Grünflächenanteil, usw.). Im Südosten der Plangebietsfläche ist die Herstellung einer Fußwegeverbindung zu den östlich angrenzenden Freizeitflächen (Sportplätze, Tennisplätze, usw.) vorgesehen.

Abb.7: Beispiele ökologischer Parkplatz (links) und Gestaltung öffentliche Fußwege (rechts). Quelle: CO3. 2014.

Parkraummanagement (Art.16.2 c)

Die Anzahl der vorzuhaltenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben des PAG für die unterschiedlichen Nutzungen. Die Garagen sollen entweder ebenerdig in Form von Garagen und Carports umgesetzt werden. Die notwendigen Stellplätze für Mehrfamilienhäuser können in Tiefgaragen organisiert werden. Die im Westen gelegene Lagerhalle sollte unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes teilweise als überdachte Stellplatzfläche für die Anwohner gestaltet werden. Der öffentliche Parkplatz im Westen liegt größtenteils in einer Überschwemmungszone (Hochwassergefahrenkarte (extrem) 2013). Daher müssen entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, um ein zeitnahes ableiten/versickern zu ermöglichen und zum anderen Beschädigungen im Falle eines Hochwassers gering zu halten (Wasserdurchlässige Materialen, mobiles Mobiliar, usw.).

Öffentlicher Personennahverkehr (Art.16.2 d)

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der “rue de Boevange“ unweit des Plangebiets. Ein Bahnhof ist in der Gemeinde nicht vorhanden.

Technische Infrastrukturen (Art.16.2 e)

Das anfallende Regenwasser wird dem Retentionsbecken im Süden des Plangebiets zugeführt. Die topografischen Verhältnisse sollten eine oberirdische Ableitung des Regenwassers ermöglichen. Dies ist im Rahmen der PAP-Erstellung zu überprüfen. Das Retentionsbecken schließt an die „Attert“ (Vorfluter) im Süden an. Das Retentionsbecken soll innerhalb des öffentlichen Grünzugs im Süden und außerhalb der Überschwemmungszone (Hochwassergefahrenkarte (extrem) 2013) errichtet werden. Im Zuge der Erstellung eines PAP kann der geplante Standort des Retentionsbeckens, entsprechend der Geländeaufmessung, verändert werden.

Das anfallende Schmutzwasser soll der bestehenden Mischwasserkanalisation in der „Rue de Boevange“ zugeführt werden. Die Tiefenlage der bestehenden Kanalisation, lässt einen gravitären Anschluss der südlich liegenden Baukörper nicht zu. Das anfallende Schmutzwasser muss gepumpt werden, um es dem

Mischwasserkanal in der „Rue de Boevange“ zuführen zu können. Im Rahmen der PAP-Erstellung ist dies mit der Gemeindeverwaltung sowie der „Administration de la gestion de l'eau“ abzustimmen.

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

4.10.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 16.3)

Integration in die Landschaft (Art.16.3 a)

Die Fläche liegt im Ortskernbereich von Useldange. Das Plangebiet ist an einem Südhang mit nur leichtem Gefälle gelegen. Eine angemessene Höhenentwicklung des Quartiers, die sich an der bestehenden Topografie orientiert sowie Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Quartiers (Straße, Quartiersplatz, ökologischer Parkplatz) schaffen einen lockeren Übergang zur „Atter-Aue“.

Grünachsen und Biotopvernetzung (Art.16.3 b)

Das Plangebiet ist zentral gelegen und mit Ausnahme des südlichen Teilbereichs von Bebauung umgeben. Im Süden grenzt die gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte „Attert-Aue“ an das Plangebiet an. Im Osten des Plangebiets verläuft eine Feldhecke, die ebenfalls gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Die Feldhecke bleibt erhalten und vernetzt die Grünstrukturen innerhalb des Quartiers mit der „Attert-Aue“.

Zu erhaltende Biotope (Art.16.3 c)

Die im südöstlichen Randbereich des Plangebiets verlaufende Feldhecke ist gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt und wird erhalten.

Auszug aus dem Plan „Grünstrukturen“ mit Biotopkartierung (Stand 2014) aus der „étude préparatoire“ (Plan Nr. 0521_ep_X_I), ohne Maßstab. Quelle: CO3 2015.

Legende zum Plan „Grünstrukturen“

Relief

- Starke Hangneigung > = 20-25% Neigung
- Kamm
- Richtung der Hangneigung
- Aussichtspunkt/ Blickbeziehungen

Naturschutzgebiete

- NATURA 2000 Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet mit 30m-Pufferzone [MDDI 12.2012]
  - FFH-Gebiet LU0001013 "Vallée de l'Attert de la frontière à Useldange"
- IBA-Gebiet Nr. 14 "Vallée de l'Attert" [BirdLife, COL 2010]

Geschützte Biotope [Art. 17 Naturschutzgesetz 2004]

Die Biotope sind im Einzelfall zu prüfen.

- Flächenbiotop (mit Puffer) - Offenlandkartierung [Biotopkataster, MDDI 2014]
  die Biotope beschränken sich auf die Offenlandkartierung
- Punktbiotop (mit Puffer) - Offenlandkartierung [Biotopkataster, MDDI 2014]
  die Biotope beschränken sich auf die Offenlandkartierung
- Flächenbiotop - Kartierung innerhalb der Ortschaften [Aufnahmen CO3 2010-2014]
- Linienbiotop - Kartierung innerhalb der Ortschaften [Aufnahmen CO3 2010-2014]
- Punktbiotop - Kartierung innerhalb der Ortschaften [Aufnahmen CO3 2010-2014]

Grün- und Freiraumstruktur [Bestandsaufnahme CO3 2012]

- Großer Baum(Art)
- Kleiner Baum (Art)
- Nadelgehölz
- Hecke (Regionaltypische Arten)
- Interessante Grünstruktur
- Feldgehölz und Wäldchen (Regionaltypische Arten)
- Bachbegleitende Vegetation
- Obstwiese
- Öffentliche Grünfläche/ Spielplatz
- Friedhof
- Raumprägende Mauer
- Trockenmauer
- Wegeverbindung
- Kapelle/ Bildstock

Biotop-Kürzel

B-Art	Bemerkenswerter Einzelbaum /Art
BG	Baumgruppe
BR	Baumreihe
FG	Permanentes Fließgewässer
FHe	Feldhecke
Cal	Calthion-Bestand
Gsr	Großseggenried
Kmr	Kalkmagerrasen
Qnn	Quelle
Roe	Röhrichte
SGnn	Eutrophes Stillgewässer mit Schwimmblatt- und Unterwasservegetation
SN	Sümpfe und Niedermoore
STR	Streuobstwiese
WM	Magere Glatthaferwiese

Artenliste

Ah	= Ahorn	**Kir**	= Kirsche
Ap	= Apfel	**Kon**	= Konifere
Bi	= Birke	**Ku**	= Kugelahorn
Bir	= Birne	**Lä**	= Lärche
Bbu	= Blutbuche	**Li**	= Linde
Bu	= Buche	**Mg**	= Magnolie
Ch	= Chamaecyparis	**Pa**	= Pappel
Eb	= Eberesche	**Pf**	= Pflaume
Ei	= Eiche	**Pl**	= Platane
Eib	= Eibe	**Ra**	= Rotlaubiger Ahorn
Er	= Erle	**Rob**	= Robinie
Es	= Esche	**Ta**	= Tanne
Fe	= Feldahorn	**Th**	= Thuya
Fi	= Fichte	**Tr**	= Trauerweide
Fl	= Flieder	**Tre**	= Traueresche
Gi	= Ginkgo	**Ul**	= Ulme
Ha	= Haselnuss	**Wa**	= Walnuss
Hbu	= Hainbuche	**Wd**	= Weißdorn
Ho	= Holunder	**Wei**	= Weide
Ka	= Kastanie	**Ze**	= Zeder
Ki	= Kiefer	**Ziki**	= Zierkirsche

4.10.6 Umsetzung (Art. 16.4)

Machbarkeit/ Durchführbarkeit (Art. 16.4 b)

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets liegt in einem Mischgebiet „Mix-v“ und ermöglicht unter anderem die Entwicklung von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Der südliche Teilbereich des Plangebiets liegt in einer Freizeitzone „REC“. Die Integration des Quartieres 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 „Aministration de la gestion de l'eau“ (AGE) geklärt werden.

Phasierung des Projekts (Art. 16.4 c-d)

Aufgrund der geringen Größe ist keine Projektphasierung vorgesehen.

Projektrealisierung (Art. 16.4 a)

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

- Administration de la gestion de l'eau (AGE),
- Ministère de l'Intérieur, Cellule d'évaluation,
- Administration Communale d'Useldange,
- Le Service des sites et monuments nationaux (SSMN),
- Administration des Ponts et Chaussées.