

4.3 Schéma Directeur U1c – „Auf der Rosenacht“

4.3.1 Charakteristika des Plangebiets

| | |
|-------------------------------|---|
| Größe | ca. 1,8ha |
| Städtebaulicher Kontext | Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Useldange. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. |
| Bodennutzung | Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 18 WE/ha |
| Verkehrliche Erschließung | Das Plangebiet wird von der „Rue de l’Eglise“ sowie einem ausgebauten Feldweg erschlossen. Durch die Plangebietsfläche verläuft ein geteierter Weg. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig zu erreichen und befindet sich im Kreuzungsbereich „rue d’Everlange“ und „rue de Boevange“. Ein Schienenanschluss ist nicht vorhanden. |
| Entwässerung/ Kanalisation | In der Straßentrasse der „Rue de l’Eglise“ ist zum aktuellen Zeitpunkt noch kein Trennsystem vorhanden. |
| Naturräumlicher Kontext | Die Plangebietsfläche wird zum aktuellen Zeitpunkt überwiegend als Wiese, Weide- und Ackerfläche genutzt. Auf der Fläche befindet sich ein gem. Art 17 Naturschutzgesetz geschützter Einzelbaum (Eiche). Der westliche Bereich der Fläche liegt im IBA Gebiet Nr. 14 „Vallée de l’Atter“ (COL 2010, siehe 4.3.3), jedoch außerhalb der vorläufigen Abgrenzung des zukünftigen EU-Vogelschutzgebiets (Quelle: MDDI, Geoportal September 2015). |

Lage des Plangebiets

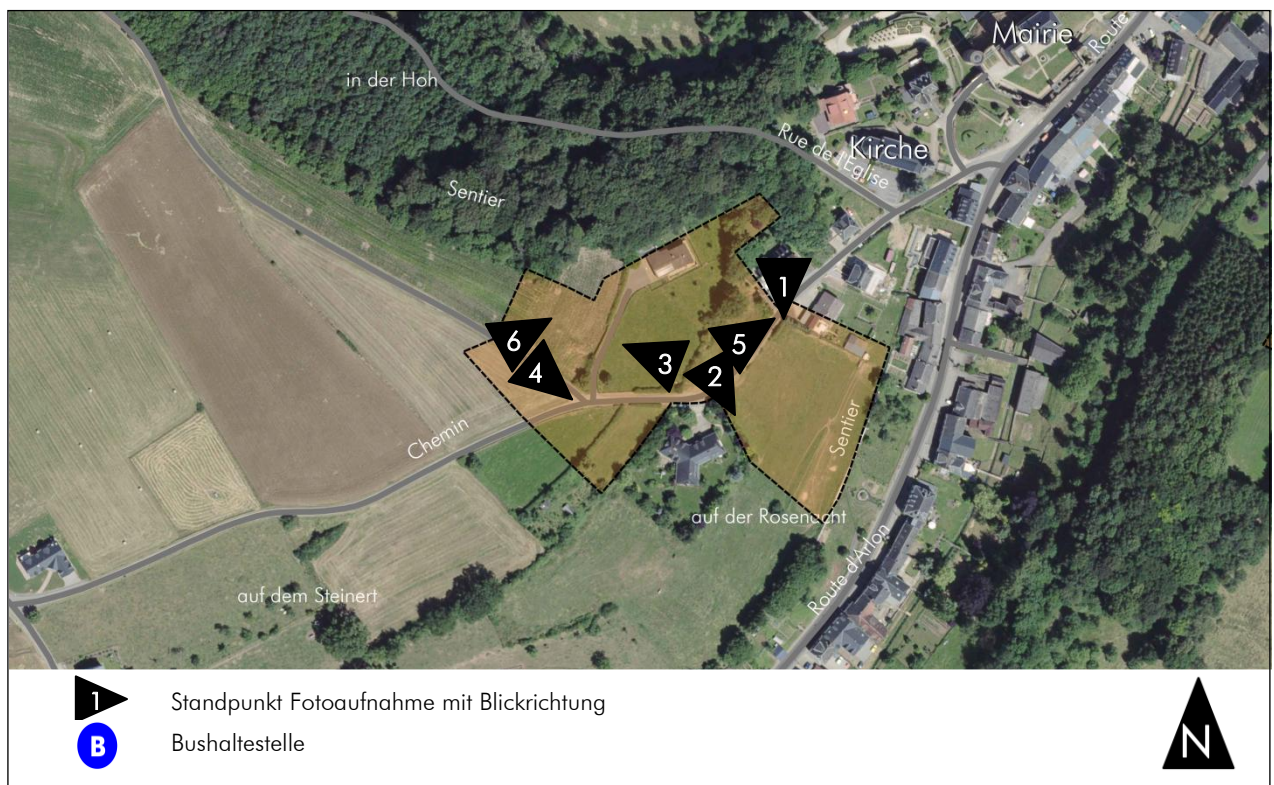




Abb. 1: Blickbeziehung 1 – Richtung Süden



Abb. 2: Blickbeziehung 2 – Richtung Süden



Abb. 3: Blickbeziehung 3 – Richtung Nord-Westen



Abb. 4: Blickbeziehung 4 – Richtung Süd-Osten



Abb. 5: Blickbeziehung 5 – Richtung Nord-Osten



Abb. 6: Blickbeziehung 6 – Richtung Nord-Osten

4.3.2 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:

- Anbieten von diversifizierten, dem ländlichen Raum und die angrenzende Bebauung angepassten Bau- und Wohnformen (Vorzugsweise unterschiedliche Einfamilienhaustypen).
- Vermeidung einer monotonen Straßenraumgestaltung innerhalb des Wohngebiets, u.a. Beitrag zur Reduzierung der Geschwindigkeit.
- 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. 18 WE/ha (Bruttofläche).
- Anbindung an das Fußwegenetz von Useldange, Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes.
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Entwässerung im Trennsystem.
- Schaffung homogener Übergänge zur angrenzenden Landschaft. Das IBA muss bei der Umsetzung der Integrationsmaßnahmen berücksichtigt werden.
- Im Rahmen des FFH-Screening sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die folgenden Zielsetzungen für die Plangebietsfläche festgehalten:
 - Pflanzung von Hecken und Solitärbäumen;
 - Die bestehenden Hecken und Gehölze innerhalb des Plangebiets unterliegen dem Biotopschutz nach Art.17 Naturschutzgesetz. Wenn diese Gehölze im Rahmen einer Bebauung nicht erhalten werden können, sind Ausgleichspflanzungen notwendig;
 - Als substanzieller Ausgleich sollte eine Streuobstwiese im Umfeld des Baugebiets angelegt werden.

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

Das Plangebiet ist am südwestlichen Siedlungsrand von Useldange gelegen. Die vorgesehene Planung sieht eine Arrondierung des Siedlungskörpers vor. Ziel ist die Herstellung eines Wohngebiets, das mittels unterschiedlicher Bauformen, Raum für differenzierte Nutzergruppen bietet. Neben Einfamilienhäusern in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie Reihenhäusern sollen Mehrfamilienhäuser das Angebotsspektrum vervollständigen und für eine angemessene Wohndichte angrenzend an den Ortskern sorgen.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Haupteerschließungsachse sowie eine ergänzende Stichstraße. Ein Quartiersplatz angrenzend an die westliche Plangebietsgrenze dient neben seiner Funktion als Verkehrsraum gleichzeitig auch als Aufenthalts- und Kommunikationsraum und trägt in Folge dessen zur Steigerung der Wohnqualität des Quartiers bei.

Mittels des geplanten Fuß- und Radwegs im Südwesten und Nordosten des Quartiers sowie dem im Norden liegenden Feldweg ist eine unmittelbare Anbindung des Quartiers an die nördlich anschließenden Freiflächen sowie den Ortskern von Useldange gewährleistet (siehe 5.2.4).

Eingrünungsmaßnahmen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze schaffen einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft.



Das Konzept ermöglicht die Entwicklung eines lebendigen und grünen Quartiers, das seiner Lage am Ortsrand sowie den Ansprüchen künftiger Nutzergruppen Rechnung trägt.

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 freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern 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 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 vorgesehen.

- Die innere Erschließung: Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupteerschließungsachse sowie die Stichstraße im Norden des Plangebiets
- Die öffentlichen Grünzüge/-flächen innerhalb des Plangebiets einschließlich der Fuß- und Radwege
- Das öffentlich auszugestaltende Retentionsbecken

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 25%.

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.

- Mit Ausnahme eines gem. Art.17 Naturschutzgesetz geschützten Einzelbaums (Eiche) befinden sich keine Biotope auf der Fläche. Der Einzelbaum bleibt erhalten.
- Umfassende Eingrünungsmaßnahmen (in Form von Obstbäumen) entlang der nördlichen Plangebietsgrenze können als Kompensation für die Jagdhabitats angesehen werden, die durch die Bebauung verloren gehen.

4.3.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 16.2)

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

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Haupteerschließungsachse („Rue de l’Eglise“ und Feldweg). Unter Berücksichtigung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Baulandpotenzialflächen und eines in Folge dessen langfristig höheren Verkehrsaufkommens (ZAD) sollte die bestehende Straßentrasse der „Rue de l’Eglise“ sowie des Feldwegs im Westen ausgebaut und umgestaltet werden (z.B. straßenbegleitender Gehweg, Aufenthaltsräume, Entschleunigungsmaßnahmen). Die im Norden des Plangebiets vorgesehene Stichstraße gewährleistet eine wirtschaftliche Erschließung des nordwestlichen Teilbereichs des Plangebiets. Die Stichstraße soll als Wohnweg ausgestaltet werden.



Abb.7: Beispiele Wohnweg. Quelle: CO3. 2014.

Ein Quartiersplatz an der westlichen Plangebietsgrenze übernimmt primär Verteilerfunktion für die „Rue de l’Eglise“, den Wohnweg sowie die beiden Feldwege im Norden und Westen des Plangebiets. Gleichzeitig soll dieser durch entsprechende Gestaltungsmerkmale und Untergliederung (z.B. Mobiliar, Grün- und Parkflächen) einen attraktiven Aufenthaltsraum für die künftigen Bewohner des Quartiers darstellen.

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze soll ein Fuß- und Radweg verlaufen, der das Wegenetz der Gemeinde Useldange ergänzt und den Verlauf der „Piste cycable de l’Attart (12)“ fortführt. Eine weitere Fußwegeanbindung soll zwischen dem nördlich verlaufenden Feldwirtschaftsweg und der geplanten Stichstraße hergestellt werden.



Abb.8: Beispiele Gestaltung Fußwege. 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 ebenerdig in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. In Abhängigkeit von der Topografie können Stellplätze ausnahmsweise im Keller-/Erdgeschoss der Wohngebäude zugelassen werden. Die notwendigen Stellplätze für Mehrfamilienhäuser sollten, insofern es die Topografie zulässt, in Tiefgaragen organisiert werden. Im Rahmen der PAP-Erstellung ist die Umsetzbarkeit innovativer Parkraumkonzepte, die die Verkehrsbelastung innerhalb des Quartiers reduzieren (z.B. quartiersbezogene Parkhäuser, gemeinsame Tiefgaragen), zu überprüfen. 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 d’Everlange“ in nördlicher Richtung in ca. 400m Entfernung zum Plangebiet. Ein Anschluss an den Schienenverkehr besteht nicht.

Technische Infrastrukturen (Art.16.2 e)

In der „Rue de l’Eglise“ ist kein Trennsystem vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser kann mittels des bestehenden Mischwasserkanals in der „Rue de l’Eglise“ abgeleitet werden.

Das anfallende Regenwasser soll dem geplanten Retentionsbecken im Südosten des Plangebiets zugeleitet werden. Das Retentionsbecken wird entsprechend dem „Concept d’assainissement“ der Gemeinde mittels einer geplanten Regenwassertrasse dem südlich der „Route d’Arlon“ verlaufenden Sammelkollektor zugeführt und dem „Schwebach“ zugeleitet werden.

Im Rahmen der Herstellung der geplanten Regenwasserachse im Bereich zwischen Plangebiet und Sammelkollektor ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse der hierfür benötigten Flächen, die im PAG dargestellte „couloir pour projets d’écoulement des eaux pluviales“ zu beachten.

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



Abb.9: Mulden-Rigolen-System in der EXPO-Siedlung am Kronberg in Hannover, Quelle: M. Manske, Mai 2009.



Abb.10: Retentionsfläche im Baugebiet Weiherfeld in Langenhagen, Quelle: www.klimzug-nord.de, 2009.

4.3.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 16.3)

Integration in die Landschaft (Art.16.3 a)

Das Plangebiet grenzt im Norden an Offenland. Um einen harmonischen Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft gewährleisten zu können, empfiehlt sich eine Randeingrünung entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze mittels einheimischer Bäume und Sträucher.

Grünachsen und Biotopvernetzung (Art.16.3 b)

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist ein öffentlicher Grünzug vorgesehen, der zur Vernetzung bisher getrennter Lebensräume beiträgt. Die Eingrünungsmaßnahmen im Nordwesten schaffen zusätzlich neuen Lebensraum und tragen zu einer Vernetzung der innerörtlichen Freiflächen und dem Offenland bei.

Zu erhaltende Biotope (Art.16.3 c)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Einzelbaum, der gemäß Art.17 Naturschutzgesetz als Biotop geschützt ist. Dieser kann erhalten werden.

Naturräumliche Restriktionen

Ergebnis des FFH-/ IBA-Screenings:

Der südliche Teil der Fläche liegt innerhalb der aktuellen IBA-Abgrenzung (COL 2010), jedoch außerhalb der vorläufigen Abgrenzung des zukünftigen EU-Vogelschutzgebiets (Quelle: MDDI, Geoportal September 2015).

Es ist keine vertiefte FFH-/ IBA-Prüfung bei jetzigem Umfang der Fläche erforderlich, aber Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig. Artenschutzrechtliche Aspekte sind betroffen. Im Rahmen der Stellungnahme zum Fledermausvorkommen werden die folgenden Maßnahmen benannt:

- Die Gebüschriegel auf der Plangebietsfläche sollen, insofern möglich, erhalten werden.
- Entlang der Erschließungsstraße sind Straßenbäume zu pflanzen
- Als substanzieller Ausgleich sollte eine Streuobstwiese im Umfeld des Baugebiets angelegt werden
- Eventuell notwendige Baumfällungen sollten nach einer Untersuchung der Baumhöhlen im Winter erfolgen

Die Ergebnisse der Prüfungen wurden im vorliegenden Schéma Directeur umgesetzt. Im PAG wurden entsprechende Servituten festgesetzt.

Für weitere Details siehe „Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Zielen des Natura 2000-Netzes und des IBA-Vogelschutzgebietes“, TR-Engineering, Juni 2013; Stellungnahme zu Fledermausvorkommen, ProChirop, Juni 2014.



Auszug aus dem Geoportal: „Zusätzliche Vogelschutzgebiete – Vogelschutzgebiete, welche laut der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie zusätzlich auszuweisen, bzw. zu ändern sind“ (VSG=gelb), ohne Maßstab. Quelle: MDDI, Geoportal September 2015.

4.3.6 Umsetzung (Art. 16.4)

Machbarkeit/ Durchführbarkeit (Art. 16.4 b)

Das Plangebiet liegt in einer „Zone d’habitation 1“ und ermöglicht entsprechend des 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).

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)

Eine Projektphasierung ist ebenso wie die Durchführung in einer Phase ist möglich.

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,
- Ministère du Développement Durable et des Infrastructures / département Environnement,
- Administration Communale d’Useldange.