

4.4 Schéma Directeur U2 – „HelpersbiERG“

4.4.1 Charakteristika des Plangebiets

Größe	Ca. 2,3 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortschaft Useldange. Nördlich der Fläche wird der PAP „HelpersbiERG“ aufgesiedelt. Der PAP sieht die Errichtung von Einfamilienhäusern vor. Das Plangebiet ist Teil des Plan Directeur „HelpersbiERG/Spatzfeld“, der 2007 im Auftrag der Gemeinde Useldange erstellt wurde.
Bodennutzung	Wohngebiet (HAB-1), Wohndichte mind. 15 WE/ha - max. 18WE/ha
Verkehrliche Erschließung	An das Plangebiet grenzt die „rue de Buschdorf“ an. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der „Route d’Arlon“. Ein Bahnhof ist in der Gemeinde nicht vorhanden.
Entwässerung/ Kanalisation	In der Straßentrasse der „rue de Buschdorf“ ist ein Trennsystem bis auf Höhe der Straße „SchéissbiERG“ vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet wird zum aktuellen Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich keine schützenswerten Grünstrukturen (Art. 17 Naturschutzgesetz) auf der Fläche. Die gesamte Fläche liegt im IBA Gebiet Nr. 14 „Vallée de l’Attert“ (COL 2010, siehe Art. 4.4.5), jedoch außerhalb der vorläufigen Abgrenzung des zukünftigen EU-Vogelschutzgebiets (Quelle: MDDI, Geoportal September 2015).

Lage des Plangebiets

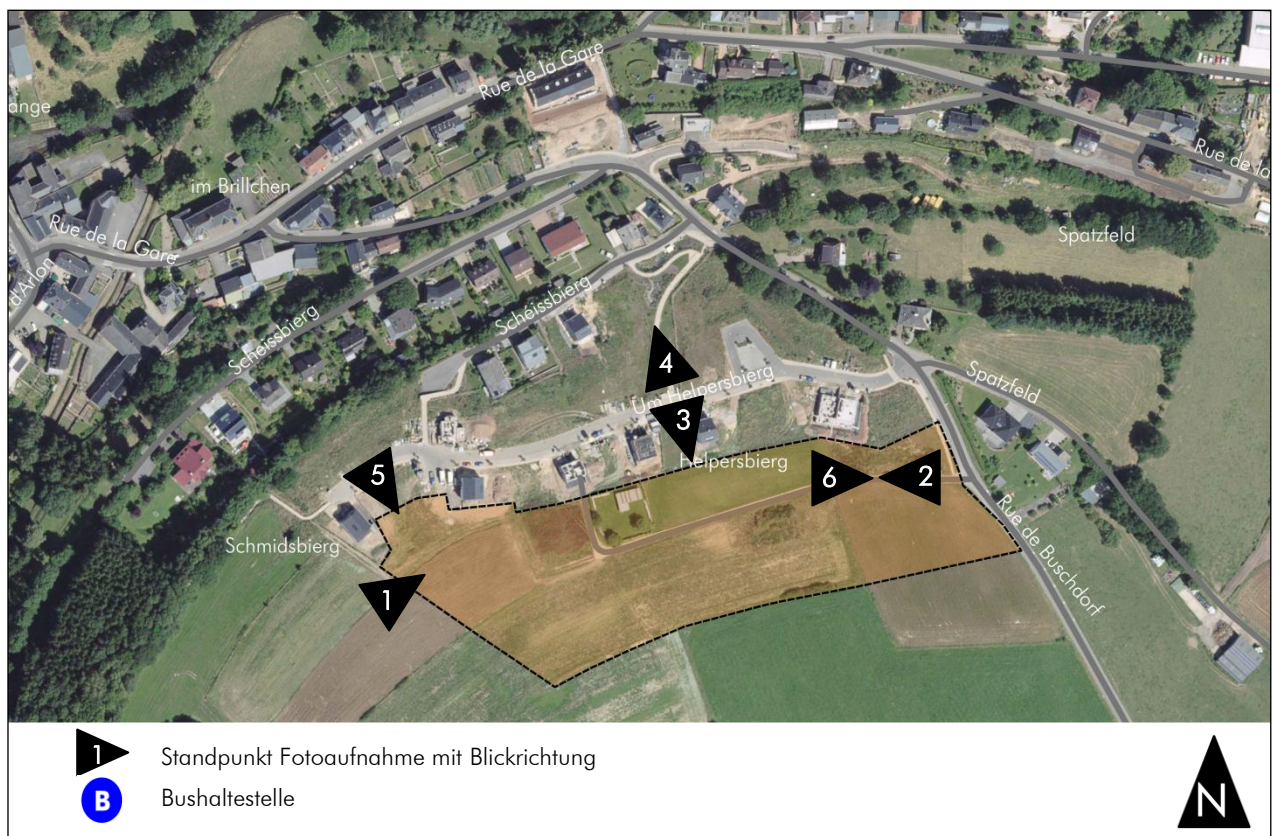




Abb.1: Blickbeziehung 1 – Richtung Nord-Osten



Abb.2: Blickbeziehung 2 – Richtung Süd-Westen



Abb.3: Blickbeziehung 3 – Richtung Süden



Abb.4: Blickbeziehung 4 – Richtung Norden



Abb.5: Blickbeziehung 5 – Richtung Süden



Abb.6: Blickbeziehung 6 – Richtung Osten

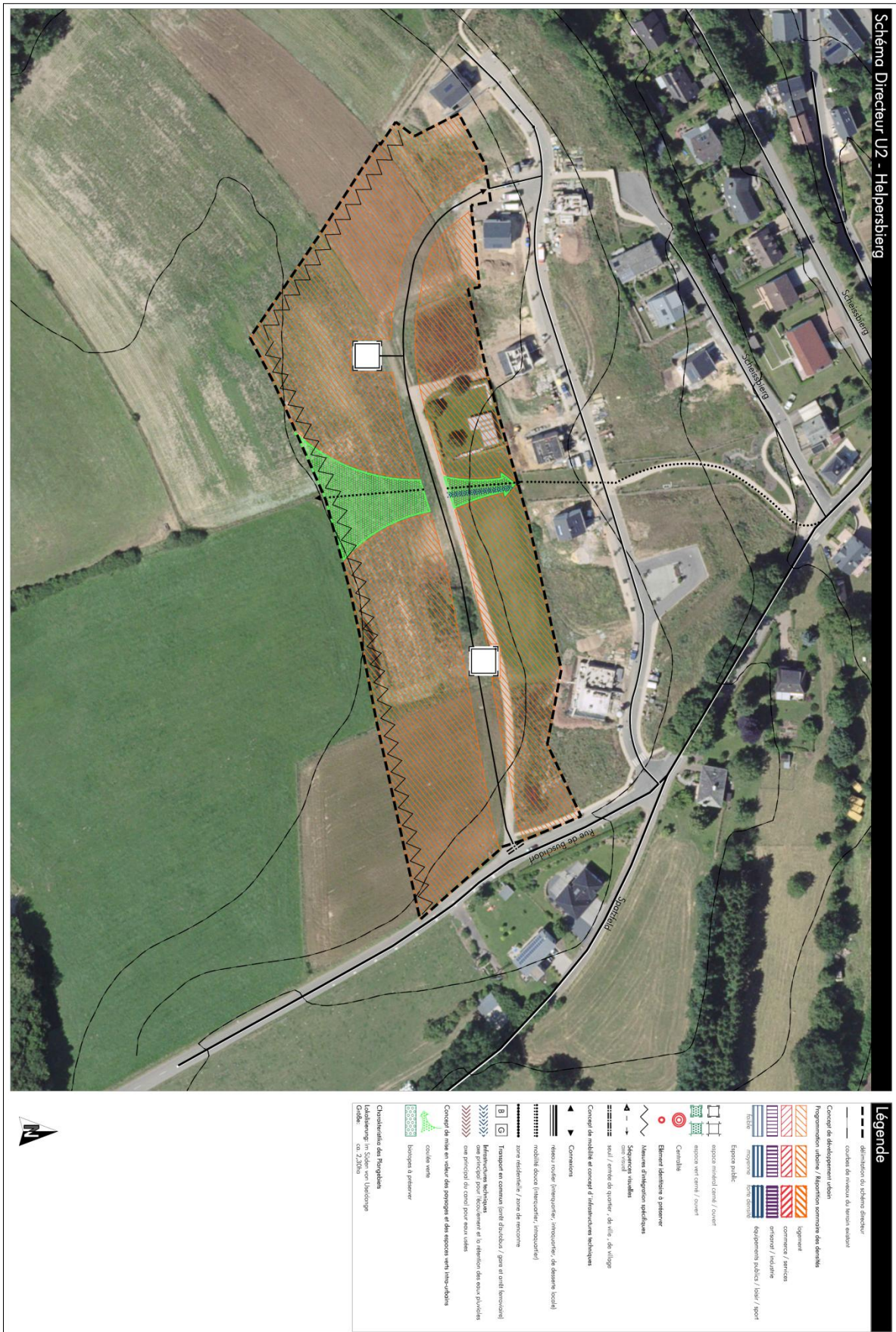
4.4.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 16.1)

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

- Anbieten von diversifizierten, dem ländlichen Raum angepassten Bau- und Wohnformen (Vorzugsweise unterschiedliche Einfamilienhaustypen).
- Vermeidung einer monotonen Straßenraumgestaltung innerhalb des Wohngebiets, u.a. Beitrag zur Reduzierung der Geschwindigkeit.
- Schaffung eines öffentlichen Raums mit guter Verweil- und Aufenthaltsfunktion (Aufweitungen des Straßenraums).
- Anbindung des Wohngebiets an den kommunalen Schultransport.
- Anbindung an das Fußwegenetz von Useldange, Ausbau des Fußwegenetzes.
- Gewährleistung der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.
- 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. 18 WE/ha (Bruttofläche).
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Entwässerung im Trennsystem.
- Schaffung homogener Übergänge zur angrenzenden Landschaft und zum genehmigten PAP „HelpersbiERG“.
- Berücksichtigung des bestehenden Plan Directeur, der im Rahmen des PAP „HelpersbiERG“ entwickelt wurde.
- Im Rahmen des FFH-Screening sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die folgenden Zielsetzungen für die Plangebietsfläche festgehalten:
 - Abschluss der Baugebiete im Süden mit einer ausreichend breiten, dichten Hecke aus einheimischen Baum- und Straucharten;
 - Pflanzung von Hecken und Solitärbäumen im Plangebiet;
 - Ausgleichsmaßnahmen (Vogelschutz) in Form von Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzflächen, Erhalt von Grünland und Anlage von Randstreifen;
 - Ausgleichsmaßnahmen (Fledermäuse) Kompensation von Jagdhabitaten.

4.4.3 Städtebauliches Programm (Art 16.2)

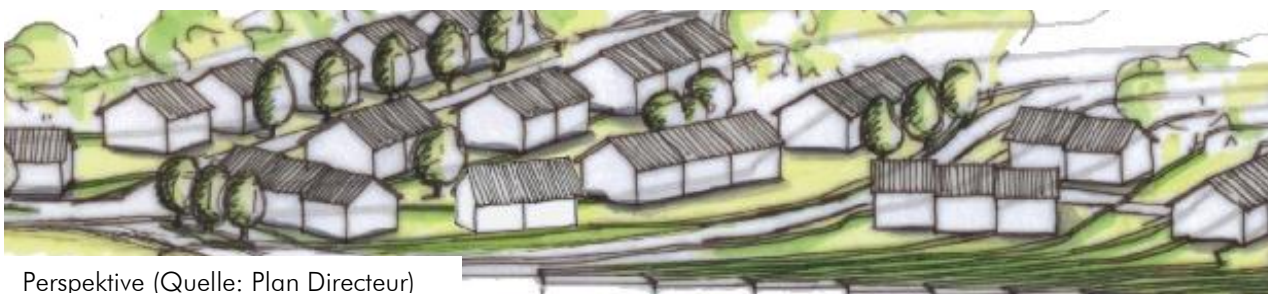
Schéma Directeur – „Helpersbiërg“



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

Das Quartier grenzt nördlich unmittelbar an den, in Aufsiedlung befindlichen PAP „HelpersbiERG“. Das Plangebiet orientiert sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Gestaltung des öffentlichen Raums an den benachbarten Quartieren (siehe Plan Directeur „HelpersbiERG/Spatzfeld“). In Folge dessen nicht nur eine funktionale sondern auch eine gestalterische Vernetzung des Quartiers mit seinem städtebaulichen Umfeld sichergestellt wird. Es ist hauptsächlich die Errichtung von Einfamilienhäusern, in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsachse, die zum einen an die Staatstraße „Rue de Buschdorf“ im Osten sowie zum anderen an die Gemeindestraße „Um HelpersbiERG“ im Westen anschließt. Platzartige Straßenaufweitungen stellen eine wirtschaftliche Erschließung des Plangebiets sicher und garantieren zugleich die Ausgestaltung eines attraktiven, erlebbaren Straßenraums. Die zentral verlaufende Grünachse mit integriertem Fußweg garantiert die fußläufige Erreichbarkeit der Landschaft sowie des urbanen Umfelds und dient zugleich als Entwässerungsachse für das Plangebiet.



Das Konzept stellt die Entwicklung eines zeitgemäßen, den hohen qualitativen Anforderungen der unterschiedlichen Zielgruppen entsprechenden Quartiers sicher.

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.

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes 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.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der gesamten Bruttogeschossfläche dienen. Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) 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 verlaufende Haupteerschließungsachse
- Der öffentliche Grünzug in Nord-Süd-Richtung einschließlich der Fußwegeverbindung sowie der Retention

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 Biotop, Sichtachsen und Denkmäler berücksichtigt werden, um eine qualitativ hochwertige und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechende Entwicklung gewährleisten zu können.

- Die Lage des Plangebiets auf einem Höhenrücken erfordert im Übergangsbereich zur offenen Landschaft Integrationsmaßnahmen (Eingrünung Plangebietsgrenzen), um negative Auswirkungen für das Landschaftsbild und auf das IBA-Gebiet zu reduzieren.

4.4.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 16.2)

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

Das Plangebiet wird über die Staatsstraße „Rue de Buschdorf“ und die Gemeindestraße „Um HelpersbiERG“ erschlossen.

Die interne Erschließung des Wohnquartiers erfolgt durch eine, der Topografie folgende, geschwungen ausgestaltete Haupteerschließungsachse in Ost-West-Richtung. Die Erschließungsachse soll punktuell aufgeweitet werden, um eine wirtschaftliche Erschließung der Grundstücke sicherzustellen und eine höhere Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraums zu schaffen. Ein geplanter Fußweg durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünstreifen stellt zusammen mit dem geplanten straßenbegleitenden Fußwegen, die direkte, fußläufige Erreichbarkeit der benachbarten Quartiere sicher.



Abb.7: Erschließung Wohngebiet „Um HelpersbiERG“, Quelle: CO3, 2014.



Abb.8: Erschließung Wohngebiet „Um HelpersbiERG“, 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 sollten ebenerdig in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. In Abhängigkeit von der Topografie sind Stellplätze im Keller-/Erdgeschoss der Wohngebäude zugelassen. 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 „Route d’Arlon“ in nördlicher Richtung in ca. 600m Entfernung zum Plangebiet. Im unmittelbaren Umfeld des Quartiers, in der „rue de Buschdorf“ sollte eine Bushaltestelle für den Schülertransport vorgesehen werden. Ein Anschluss an das Schienennetz ist nicht vorhanden.

Technische Infrastrukturen (Art.16.2 e)

Bis zum Kreuzungspunkt „Rue de Buschdorf“/„SchéissbiERG“ ist ein Trennsystem vorhanden. Das Plangebiet kann über die Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation des angrenzenden Wohngebiets an das Trennsystem in der „Rue de Buschdorf“ angeschlossen werden. Die Dimensionierung der Regen- und Schmutzwasserkanalisation des angrenzenden Wohngebiets sowie in der Straßentrasse „Rue de Buschdorf“ ist ausreichend. Das Retentionsbecken soll innerhalb des öffentlichen Grünstreifens im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze hergestellt werden. Die Lage des geplanten Retentionsbeckens wurde auf Grundlage der Topografie 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 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.

4.4.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 16.3)

Integration in die Landschaft (Art.16.3 a)

Die Lage des Plangebiets auf einem Höhenrücken erfordert die Eingliederung ins Landschaftsbild. Entlang der südlichen sowie westlichen Plangebietsgrenzen sind daher Integrationsmaßnahmen mittels Grünstrukturen vorzusehen. Das Plangebiet weist ein in Richtung Norden verlaufendes Gefälle auf.

Grünachsen und Biotopvernetzung (Art.16.3 b)

Auf der Fläche des Plangebietes befinden sich keine schützenswerten Grünstrukturen. Die das Plangebiet durchziehende, zentrale Grünachse wird im angrenzenden Wohngebiet fortgeführt und verbindet das Offenland mit den innerörtlichen Grünstrukturen.

Im Bereich der öffentlichen sowie privaten Flächen sollte auf eine naturnahe Gestaltung geachtet werden. Bei der Bepflanzung sollten einheimische Arten (Bäume und Sträucher) verwendet werden. Entlang der Erschließungsstraßen sollten hochstämmige Bäume (z.B. Feldahorn, Hainbuchen oder Pyramidenleichen) gepflanzt werden.

Zu erhaltende Biotope (Art.16.3 c)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine zu erhaltenden Biotope. Die ausgewiesenen Biotope im Umfeld des Plangebietes werden nicht beeinträchtigt.

Naturräumliche Restriktionen

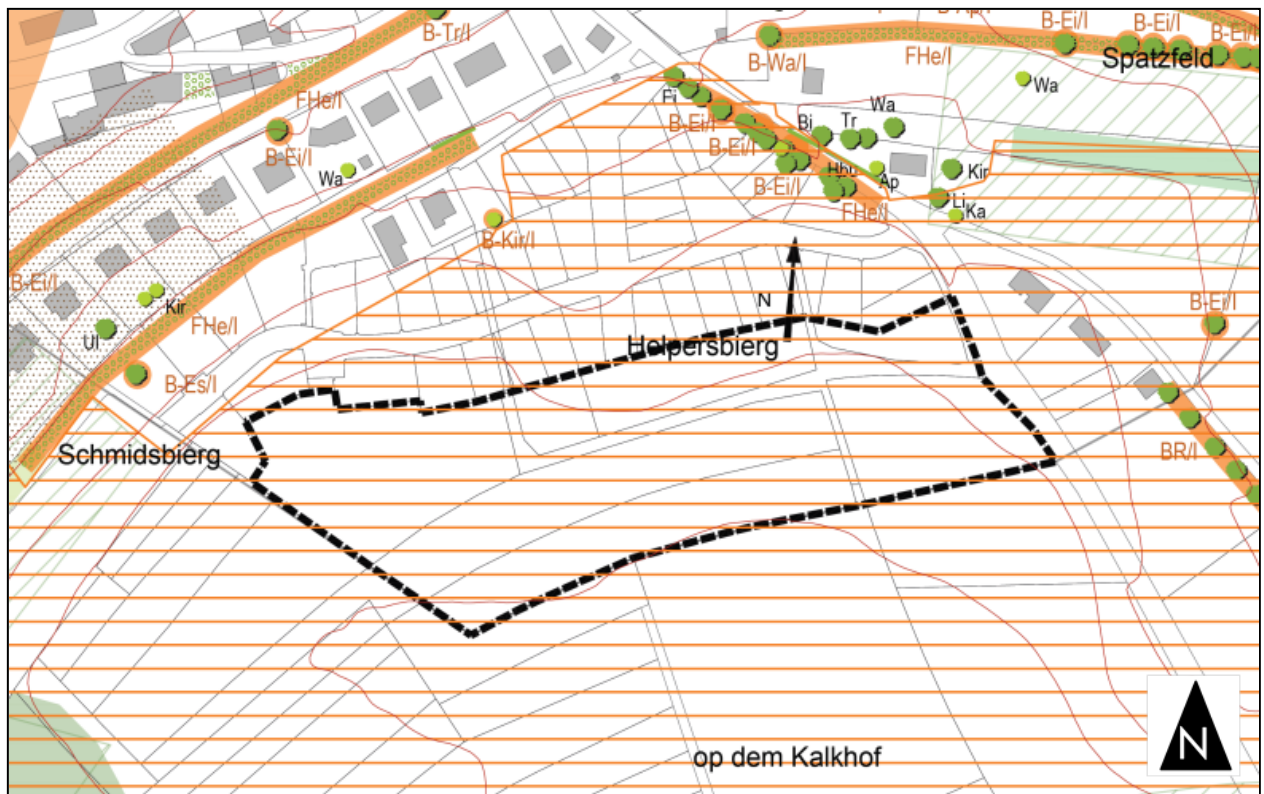
Ergebnis des FFH-/ IBA-Screenings:

Die Fläche liegt zwar 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 erforderlich. Es sind jedoch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

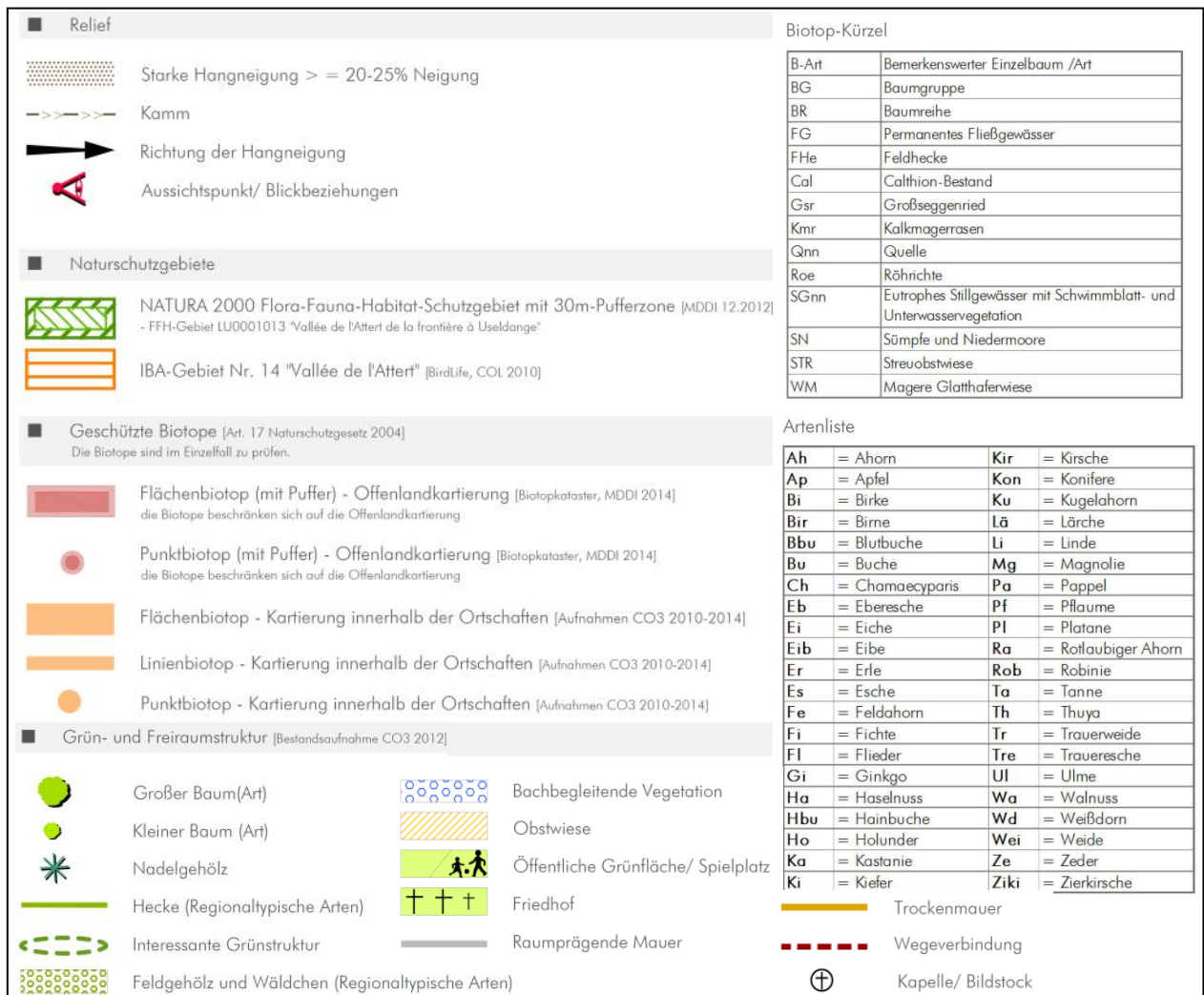
Artenschutzrechtliche Aspekte sind betroffen. Im Rahmen der Stellungnahme zum Fledermausvorkommen werden die Pflanzung einer Baumhecke zum angrenzenden Grünland im Süden sowie die Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Erschließungsstraße vorgeschlagen. Zusätzlich sind Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Jagdhabitaten vorzusehen.

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 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“



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.

4.4.6 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 – vorwiegend für Einfamilienhäuser. 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, ein „Plan d’aménagement particulier“ (PAP NQ) muss aufgestellt werden.

Die vorgeschlagene Entwässerung des Plangebiets entspricht dem „Concept d’assainissement“ der Gemeinde Useldange.

Phasierung des Projekts (Art. 16.4 c-d)

Eine Phasierung der Projektrealisierung ist ebenso wie die Umsetzung in einer Phase 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),
- Services des Sites et Monuments Nationaux (SSMN),
- Ministère de l’Intérieur, Cellule d’évaluation,
- Administration Communale d’Useldange,
- Administration des Ponts et Chaussées,
- Ministère du Développement Durable et des Infrastructures / département Environnement.