

4.6 Schéma Directeur U4a – „Rue de la Gare“

4.6.1 Charakteristika des Plangebiets

Größe	Ca. 0,37 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Useldange. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch gewerblich genutzte Hallen und Verwaltungsgebäude.
Bodennutzung	Gewerbegebiet (ECO-c1)
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird von einem asphaltierten Feldwirtschaftsweg erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der „rue de Boevange“. Ein Schienenanschluss ist nicht vorhanden.
Entwässerung/ Kanalisation	Im Feldwirtschaftsweg ist zum aktuellen Zeitpunkt keine Kanalisation vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet wird zum aktuellen Zeitpunkt als Weide genutzt. Auf der Fläche befinden sich keine nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes definierten Biotope. Im Süden grenzt eine als Biotop gekennzeichnete Feldhecke an die Fläche.

Lage des Plangebiets

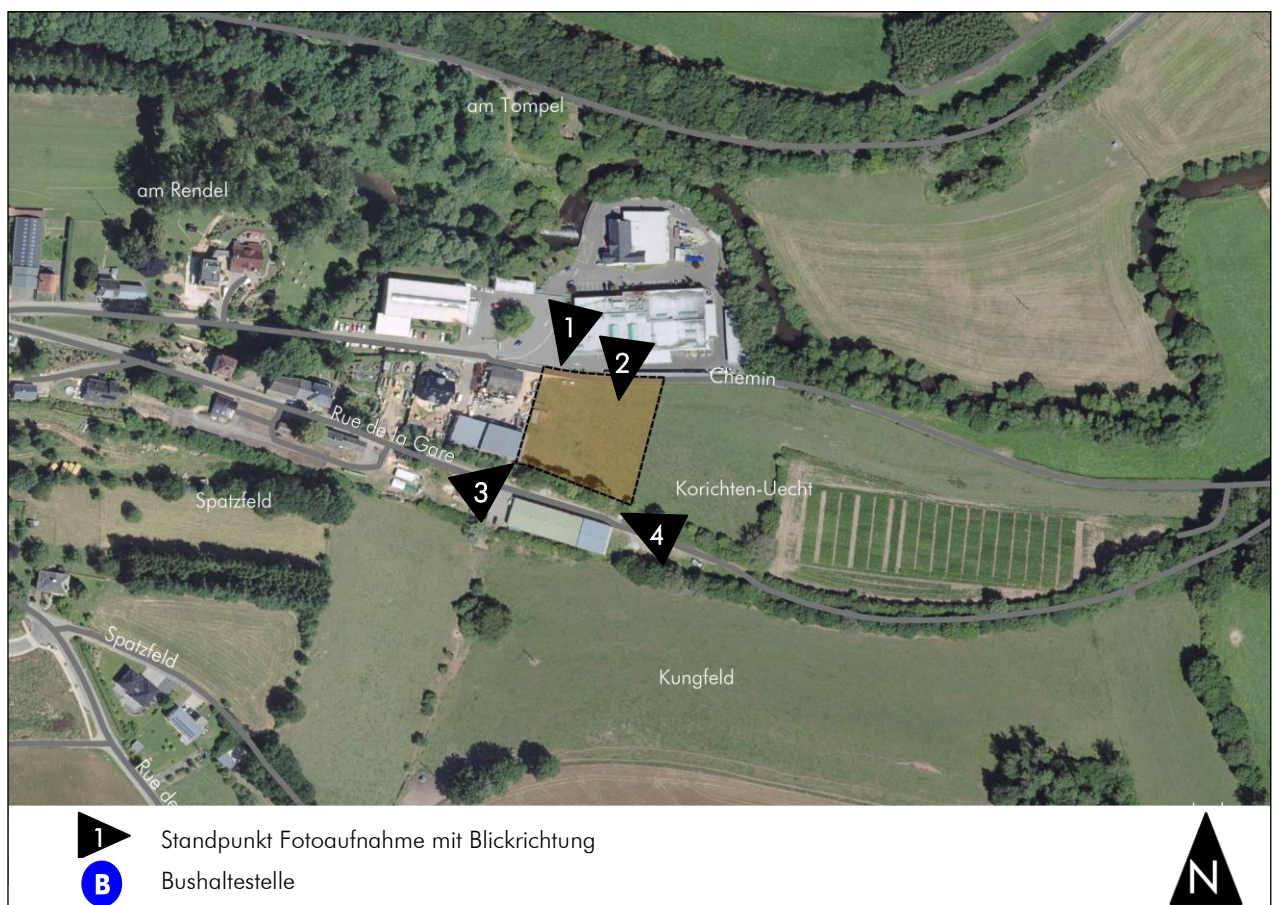




Abb.1: Blickbeziehung 1 – Richtung Süden



Abb.2: Blickbeziehung 2 – Richtung Süden



Abb.3: Blickbeziehung 3 – Richtung Nord-Osten



Abb.4: Blickbeziehung 4 – Richtung Westen

4.6.2 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:

- Ausbau des Angebots an Gewerbegebietsflächen in Useldange.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Geländemodellierung usw.).
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Entwässerung im Trennsystem.
- Schaffung homogener Übergänge zur Landschaft.

4.6.3 Städtebauliches Programm (Art 16.2)

Schéma Directeur – „Rue de la Gare“



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

Das Plangebiet dient der Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebietsflächen („ECO-c1“) am östlichen Siedlungsrand von Useldange. Aufgrund der Größe und Lage des Plangebiets ist die Ansiedlung kleiner bis mittelgroßer Handwerksbetriebe angedacht. Der bestehende Feldwirtschaftsweg, angrenzend an das Plangebiet, wird zur Erschließungsstraße ausgebaut.

Eingrünungsmaßnahmen entlang der östlichen Plangebietsgrenze verhindern eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.

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 Plangebiets sind Verwaltungs- und Betriebsgebäude zulässig. Wohngebäude sind, mit Ausnahmen von Betriebswohnungen, nicht zulässig.
Höhenentwicklung	Die Höhenentwicklung des Gewerbegebiets soll sich am Bestand orientieren. Flachdächer sollen eine maximale Höhe von 10,00m und Satteldächer eine maximale Höhe von 12,00m nicht überschreiten.
Abstandsflächen	Der vordere und seitliche Grenzabstand sollte mindestens 3,00m betragen. Zur hinteren Grenze muss ein ausreichender Grenzabstand als Puffer zur geplanten Wohnbebauung im Süden eingehalten werden.

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

Öffentlicher Raum (Art. 16.2 b, c)

Der an die Gemeinde abzugebende Flächenanteil dient zur Herstellung des öffentlichen Raums. Hierzu zählen hauptsächlich der Straßenraum und Flächen für die Retention. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen.

- Der im Süden liegende Feldweg, der zur Erschließungsstraße ausgebaut wird.
- Das Retentionsbecken im Nordwesten des Plangebiets.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 17%.

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.

Es liegen keine Restriktionen vor, eine nachhaltige Entwicklung des Plangebiets ist daher sichergestellt.

4.6.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 16.2)

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

Das Plangebiet wird über einen Feldweg, der an die „Rue de la Gare“ anschliesst, erschlossen. Dieser Feldweg muss zur Erschließung des Plangebiets ausgebaut werden.

Parkraummanagement (Art.16.2 c)

Innerhalb des Plangebiets sind Stellplätze sowie Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit vorzuhalten, um einen störungsfreien Betrieb ohne Beanspruchung der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum zu gewährleisten.

Öffentlicher Personennahverkehr (Art.16.2 d)

Das Plangebiet wird von einem asphaltierten Feldwirtschaftsweg erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 800m Entfernung in der „rue de Boevange“. Ein Schienenanschluss ist nicht vorhanden.

Technische Infrastrukturen (Art.16.2 e)

In der Straßentrasse der „Rue de la Gare“ sowie im Feldwirtschaftsweg ist kein Trennsystem vorhanden. Der bestehende Mischwasserkanal liegt zum aktuellen Zeitpunkt bis zum Anschlusspunkt „Rue de la Gare/Feldweg“. Dieser muss bis zur östlichen Plangebietsgrenze verlängert werden, um das Plangebiet daran anschließen zu können.

Eine Regenwasserachse zur Außengebietsentwässerung verläuft innerhalb des Plangebiets entlang der westlichen Parzellengrenze. Das Retentionsbecken, das im Nordwesten des Plangebiets vorgesehen ist, kann an diesen Regenwasserkanal angeschlossen werden. 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.

4.6.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 16.3)

Integration in die Landschaft (Art.16.3 a)

Im Osten des Plangebiets ist die Anpflanzung eines Grünstreifens als abschließende Ortsrandeingrünung im Übergang zur Landschaft vorgesehen.

Grünachsen und Biotopvernetzung (Art.16.3 b)

Innerhalb des Plangebiets sind keine Grünachsen vorgesehen.

Zu erhaltende Biotope (Art.16.3 c)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine zu erhaltenden Biotope. Die ausgewiesenen Biotope, die an das Plangebiet angrenzen, werden erhalten.

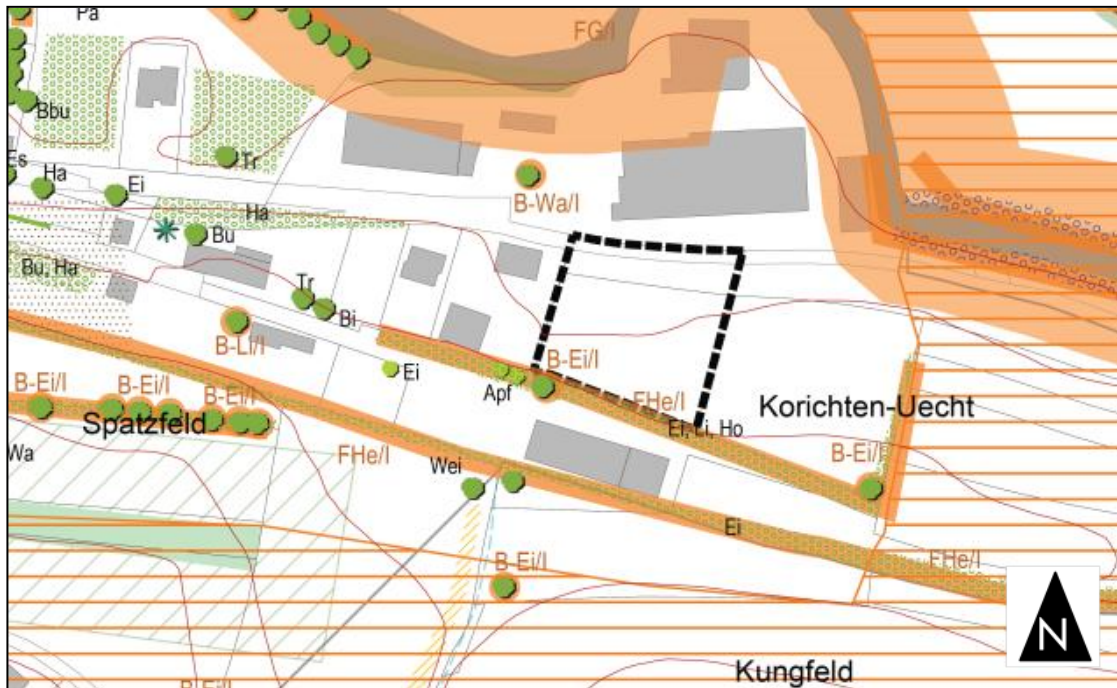
Naturräumliche Restriktionen

Ergebnisse des FFH-/ IBA-Screenings:

Das Plangebiet liegt nahe der IBA-Zone (COL 2010). Es ist keine vertiefende FFH-/ IBA-Prüfung erforderlich.

Die im Süden des Gebietes vorhandene (nach Art. 17 geschützte) Feldhecke sollte erhalten werden. Dies wurde im vorliegenden Schéma Directeur berücksichtigt, im PAG wurde eine „servitude urbanisation – milieu naturel“ festgelegt.

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, ProChiro, 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“

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 Biotop [Art. 17 Naturschutzgesetz 2004]
Die Biotop sind im Einzelfall zu prüfen.

Flächenbiotop (mit Puffer) - Offenlandkartierung [Biotopkataster, MDDI 2014]
die Biotop beschränken sich auf die Offenlandkartierung

Punktbiotop (mit Puffer) - Offenlandkartierung [Biotopkataster, MDDI 2014]
die Biotop 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

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

Trockenmauer

Wegeverbindung

Kapelle/ Bildstock

4.6.6 Umsetzung (Art. 16.4)

Machbarkeit/ Durchführbarkeit (Art. 16.4 b)

Das Plangebiet liegt in einer „ECO-cl“ und ermöglicht entsprechend des PAG die Entwicklung eines Gewerbegebiets – vorwiegend für Handwerksbetriebe. Die Integration des Gewerbegebiets in die umgebende Bestandsstruktur ist von zentraler Bedeutung und wird Lage der Fläche gewährleistet (siehe Kapitel 3).

Für die Projektumsetzung muss ein „Plan d'aménagement particulier“ (PAP NQ) 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 geringen Größe der Fläche 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.