

3.2 Schéma Directeur S4 – „Op de Gaarden“ – „Zone d'aménagement différé“

3.2.1 Charakteristika des Plangebiets

Größe	ca. 0,54 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Schandel. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von freistehenden und aneinander gereihten Einfamilienhäusern.
Bodennutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird von der Straße „Op de Gaarden“ erschlossen. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig zu erreichen und befindet sich in der „Duerfstrooss“ unmittelbar der Kirche. Ein Schienenanschluss ist nicht vorhanden.
Entwässerung/ Kanalisation	In der Straßentrasse der „Op de Gaarden“ ist zum aktuellen Zeitpunkt noch kein Trennsystem vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Die Plangebietsfläche wird zum aktuellen Zeitpunkt als Wiese genutzt. Auf und angrenzend der Fläche befinden sich keine nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes definierten Biotope.

Lage des Plangebiets

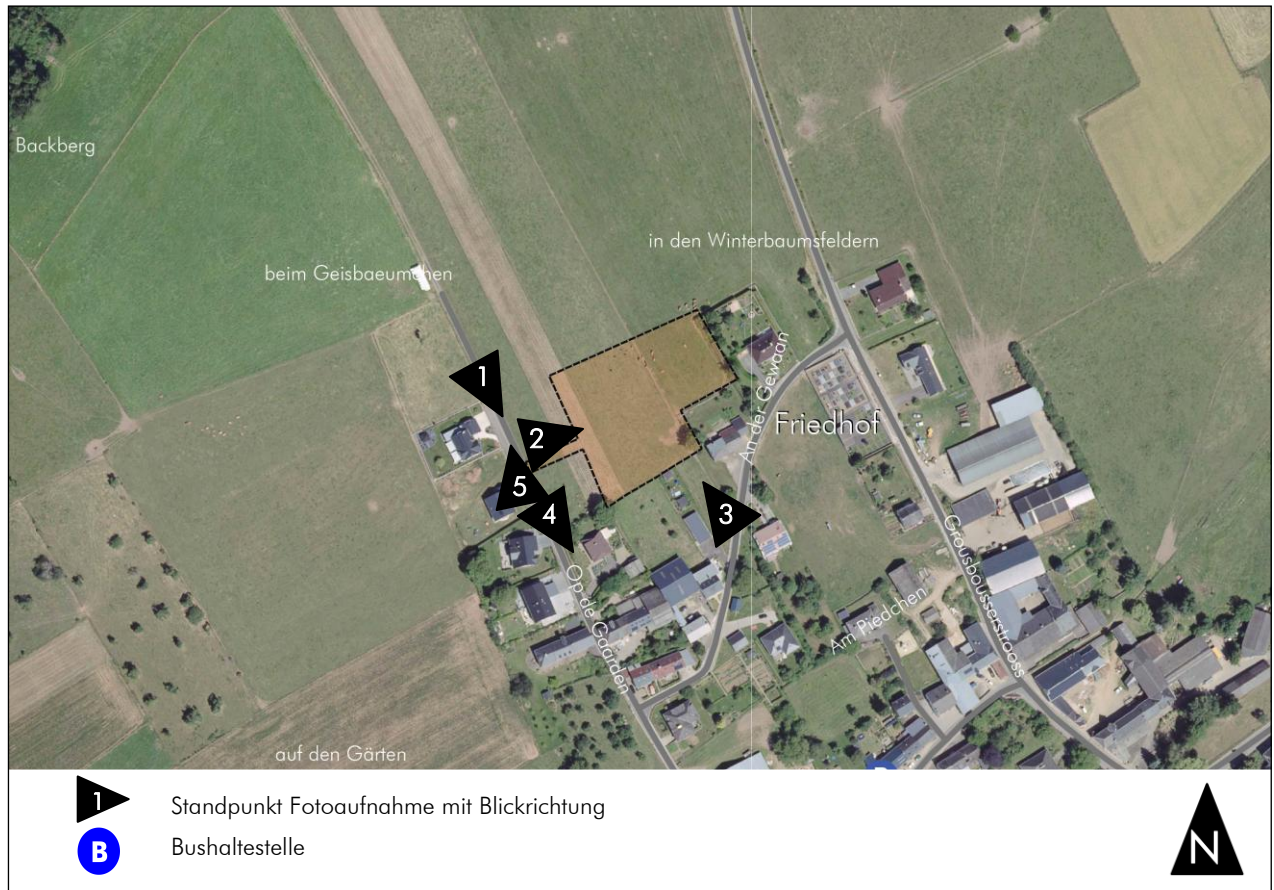




Abb. 1: Blickbeziehung 1 – Richtung Süden



Abb. 2: Blickbeziehung 2 – Richtung Osten



Abb. 3: Blickbeziehung 3 – Richtung Norden



Abb. 4: Blickbeziehung 4 – Richtung Süden



Abb. 5: Blickbeziehung – Richtung Norden

3.2.2 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 16.2)

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

Die Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt über die Gemeindestraße „Op de Gaarden“. Eine in Ost-West-Richtung verlaufende Stichstraße erschließt das Plangebiet intern. Die Stichstraße sollte als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne des Mischprinzips hergestellt werden.

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. 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 ist in ca. 300m Entfernung und befindet sich in der „Duerfstrooss“ unmittelbar der Kirche.

Technische Infrastrukturen (Art.16.2 e)

In der Straße „Op de Gaarden“ ist kein Trennsystem vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse „Op de Gaarden“ zugeführt werden.

Das anfallende Regenwasser sollte dem Retentionsbecken im Südwesten des Plangebiets oberirdisch im Straßenraum zugeleitet werden. Das „Concept d'Assainissement“ der Gemeinde Useldange sieht die Herstellung eines offenen Grabens zur Außengebietsentwässerung westlich der Straße „Op de Gaarden“ vor. Der offene Graben kann als Vorfluter für das Retentionsbecken genutzt werden. Diesbezüglich müssen die folgenden Restriktionen in Absprache mit der Gemeinde sowie der „Administration de la gestion de l'eau“ berücksichtigt werden:

- ▶ Die Straße „Op de Gaarden“ muss gekreuzt werden, um das Regenwasser ausgehend vom Retentionsbecken, dem geplanten Entwässerungsgraben im Westen zuleiten zu können. Hierfür muss der Regenwasserkanal gegebenenfalls unter den Bestandsleitungen in der Straßentrasse „Op de Gaarden“ hindurch verlegt werden. In Folge dessen, aufgrund der Tiefenlage des Regenwasserkanals, ein Anschluss an den offenen Entwässerungsgraben nicht unmittelbar möglich ist.
- ▶ Die Regenwasserachse muss die westlich der Straße „Op de Gaarden“ liegenden Grundstücke passieren, um an den Entwässerungsgraben anschließen zu können. Die Grundstücke westlich der Straße „Op de Gaarden“ sind mit Ausnahme der Parzelle (131/1713) bereits bebaut. In Folge dessen nachträglich ein Leitungsrecht auf einem der privaten Grundstücke eingetragen werden muss.

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.

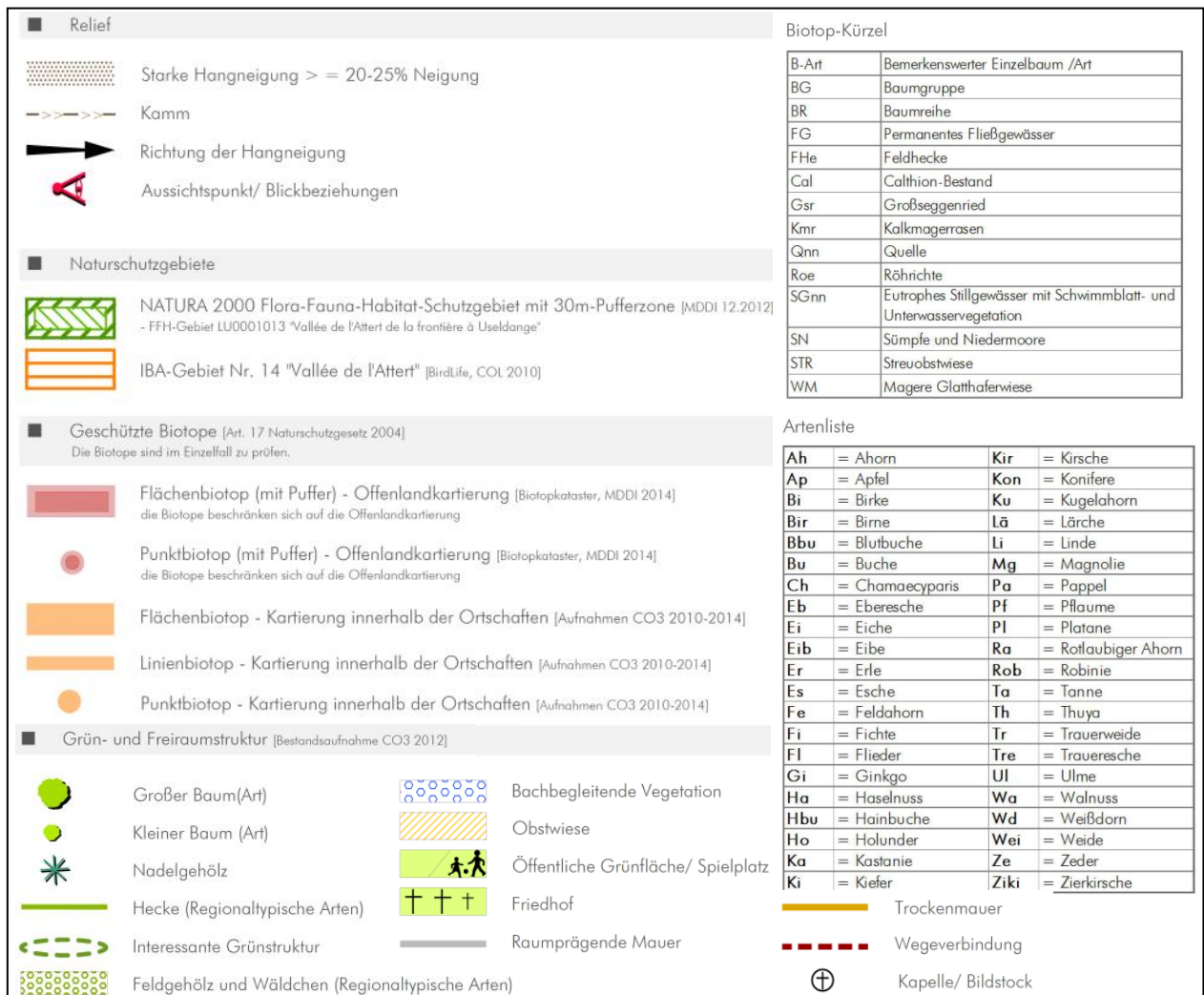
3.2.3 Naturräumliche Restriktionen

Es sind keine artenschutzrechtlichen Aspekte betroffen. Laut Fledermausgutachten sollte die Fläche mit einer Baumhecke abgeschlossen werden. Dazu wurde im PAG eine „servitude urbanisation – paysage“ festgelegt (siehe Stellungnahme zu Fledermausvorkommen, ProChirop, Juni 2014).



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

Legende zum Plan „Grünstrukturen“



3.2.4 Vorschlag Erschließungskonzept

