

4.5 Schéma Directeur U3 – „Spatzfeld“

4.5.1 Charakteristika des Plangebiets

Größe	Ca. 2,5 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortschaft Useldange. Nördlich der Fläche wird der PAP „Helpersberg“ aufgesiedelt. Der PAP sieht die Errichtung von Einfamilienhäusern vor. Das Plangebiet ist Teil des Plan Directeur „Helpersberg/Spatzfeld“, der 2007 im Auftrag der Gemeinde Useldange erstellt wurde.
Bodennutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte mind. 15 WE/ha – max. 18 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	An das Plangebiet grenzen die „rue de la Gare“ und die „rue Spatzfeld“ an. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der „Route d’Arlon“. Ein Bahnhof ist in der Gemeinde nicht vorhanden.
Entwässerung/ Kanalisation	In den Straßentrassen der „rue de la Gare“ und „rue Spatzfeld“ sind zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Trennsysteme vorhanden. Die Entwässerung erfolgt gegenwärtig über das vorhandene Mischsystem.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet wird zum aktuellen Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzt. Auf der Fläche befinden sich mehrere nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes geschützte Biotope: eine Feldhecke und acht bemerkenswerte Einzelbäume (Eichen). Der südliche Teil der Fläche liegt im IBA Gebiet Nr. 14 „Vallée de l’Attert“ (COL 2010, siehe 4.5.5) jedoch außerhalb der vorläufigen Abgrenzung des zukünftigen EU-Vogelschutzgebiets (Quelle: MDDI, Geoportal September 2015).

Lage des Plangebiets

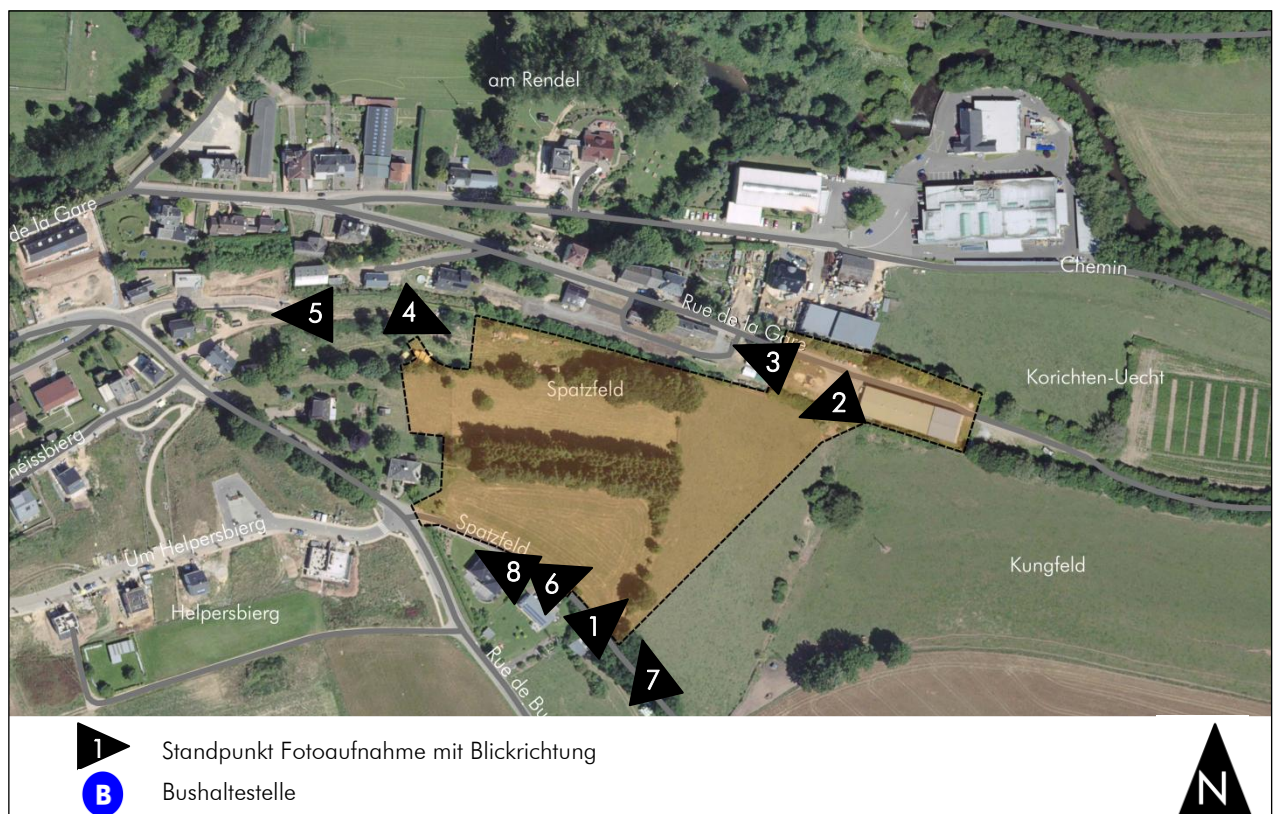




Abb.1: Blickbeziehung 1 – Richtung Nord-Osten



Abb.2: Blickbeziehung 2– Richtung Süd-Westen



Abb.3: Blickbeziehung 3 – Richtung Westen



Abb.4: Blickbeziehung 4 – Richtung Osten



Abb.5: Blickbeziehung 5 – Richtung Westen



Abb.6: Blickbeziehung 6 – Richtung Nord-Osten



Abb.7: Blickbeziehung 7 – Richtung Norden



Abb.8: Blickbeziehung 8 – Richtung Nord-Wesen

4.5.2 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.
- 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 Fußwegenetzes.
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Entwässerung im Trennsystem.
- Schaffung homogener Übergänge zur angrenzenden Landschaft und zum genehmigten PAP „Helpersbiert“. Das IBA muss bei der Umsetzung der Integrationsmaßnahmen berücksichtigt werden.
- Berücksichtigung des bestehenden Plan Directeur, der im Rahmen des PAP „Helpersbiert“ entwickelt wurde.
- Im Rahmen des FFH-Screening sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die folgenden Zielsetzungen für die Plangebietsfläche festgehalten:
 - Pflanzung von Hecken und Solitäräumen an verschiedenen Stellen;
 - 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.

4.5.3 Städtebauliches Programm (Art 16.2)

Schéma Directeur – „Spatzfeld“



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

Das Plangebiet ist am östlichen Siedlungsrand von Useldange gelegen. Die vorgesehene Planung sieht eine Arrondierung des Siedlungskörpers unter Einbeziehung der Bestandsbebauung vor. Es ist hauptsächlich die Errichtung von Einfamilienhäusern, in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Das Plangebiet fügt sich somit hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in das städtebauliche Umfeld ein.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über zwei, geschwungen ausformulierte und an der Topografie ausgerichtete Erschließungsstraßen und eine Stichstraße in der Verlängerung der „Rue de la Gare“ Straßenaufweitungen entlang der Erschließungsstraßen schaffen einen erlebbaren und abwechslungsreichen Straßenraum und sollten als Kommunikations- und Begegnungsräume ausgestaltet werden. Die Erschließungsstraßen werden durch eine Fußwegeachse, die im öffentlichen Grünzug verläuft, miteinander verbunden.

Die Lage des Plangebiets erfordert für eine angemessene Einbindung in die Landschaft eine intensive Eingrünung entlang der Randbereiche. Ein multifunktionaler, öffentlicher Grünzug entlang der östlichen Plangebietsgrenze dient als Puffer zur offenen Landschaft und übernimmt gleichzeitig die Funktion einer Fußweg- und Regenwasserachse. Im Westen und Norden des Plangebiets tragen weitere öffentliche Grünflächen zur Durchgrünung des Quartiers bei.



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.

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 Staffageschoss.
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 verlaufenden Haupteerschließungsachsen sowie die im Nordwesten gelegene Stichstraße.
- Die öffentlichen Grünzüge/-flächen innerhalb des Plangebiets einschließlich der Fußwege.
- Die öffentlich auszugestaltenden Retentionsbecken.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 27%.

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.

- Im Norden der Fläche befinden sich eine Feldhecke sowie 8 bemerkenswerte Einzelbäume (Eichen), die gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz als Biotop geschützt sind. Im Rahmen der Erstellung des PAP ist darauf zu achten, dass die Stellung der Baukörper den Erhalt eines Großteils der Biotop ermöglicht (siehe Gestaltungsbeispiel). Beeinträchtigungen der Biotop sind zu kompensieren. Insbesondere die beiden Bäume, die im PAG durch eine „servitude urbanisation – N1“ überlagert werden und im „schéma directeur“ als „élément identitaire à préserver“ gekennzeichnet sind, sollen erhalten werden.

4.5.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 16.2)

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

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gemeindestraßen „Rue de la Gare“ und „Spatzfeld“ sowie die Erschließungsstraße des im Westen anschließenden Wohnquartiers.

Der südliche Teilbereich des Plangebiets wird über die Straße „Spatzfeld“ erschlossen. Diese wird hinsichtlich ihres Verlaufs angepasst. Straßenaufweitungen schaffen einen erlebbaren Straßenraum. Die Erschließungsstraße sollte im Sinne des Mischprinzips ausgebaut werden.

Die im Norden des Plangebiets verlaufende Erschließungsstraße verbindet die „Rue de la Gare“ und die Erschließungsstraße des westlich angrenzenden Wohnquartiers miteinander. Ein geschwungener Straßenverlauf garantiert die Integration in die Topografie und trägt gleichzeitig zur Verkehrsberuhigung bei. Platzartige Straßenaufweitungen schaffen kleine, quartiersbezogene Platzräume, die als Begegnungs- und Kommunikationsräume die Wohnqualität des Quartiers steigern.

Der nordöstlich liegende Teilbereich des Plangebiets wird über eine Stichstraße erschlossen, die die „Rue de la Gare“ in Richtung Osten verlängert. Die Stichstraße soll im Mischprinzip hergestellt werden.

Die in Nord-Süd-Ausrichtung verlaufende Fußwegeachse, die innerhalb der öffentlichen Grünzugs verläuft, ergänzt das innere Erschließungsnetz und schafft eine direkte fußläufige Anbindung zwischen den Erschließungsstraßen. Im Nordosten des Plangebiets ist ausgehend von der geplanten Stichstraße, die Herstellung eines in Richtung Osten verlaufenden, kombinierten Fuß- und Radwegs geplant.



Abb.9: Beispiel Wohnstraße, Quelle: CO3, 2014.



Abb.10: Beispiel Fußweggestaltung, 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 „Route d’Arlon“ in nördlicher Richtung in ca. 650m Entfernung zum Plangebiet.

Technische Infrastrukturen (Art.16.2 e)

In den Straßentrassen der „Rue de la Gare“ und „Spatzfeld“ ist kein Trennsystem vorhanden. Die Erschließungsstraße des westlich anschließenden Plangebiets verfügt über ein Trennsystem, an welches angeschlossen werden kann. Im Nordosten des Plangebiets verläuft bereits eine Regenwasserachse zur Außengebietsentwässerung. Diese quert die „Rue de la Gare“ in Richtung „Attert“. Aufgrund der Topografie sowie um eine Projektphasierung zu ermöglichen, werden vier getrennte Retentionsbecken zur Entwässerung des Plangebiets vorgeschlagen.

Innerhalb des öffentlichen Grünzugs im Osten des Plangebiets ist die Herstellung einer Regenwasserachse vorgesehen. Diese schließt an den bestehenden Regenwasserkanal im Nordosten des Plangebiets an. Zwei Retentionsbecken innerhalb des öffentlichen Grünzugs stellen eine geordnete Abfuhr des anfallenden Regenwassers des südlichen und nordöstlichen Teilbereichs des Plangebiets sicher.

Die Topografie des Plangebiets erfordert die Herstellung eines weiteren Retentionsbeckens im Nordwesten des Plangebiets. Das anfallende Regenwasser des nordwestlichen Teilbereichs des Plangebiets wird diesem Retentionsbecken zugeführt. Das Retentionsbecken wird an den Regenwasserkanal in der Straßentrasse des westlich angrenzenden Wohnquartiers angeschlossen.

Der nordöstlich liegende Teilbereich des Plangebiets, der über die Stichstraße erschlossen wird, führt das anfallende Regenwasser dem geplanten Retentionsbecken innerhalb des öffentlichen Grünzugs, nördlich der Stichstraße zu. Das Retentionsbecken wird ebenfalls an den bestehenden Regenwasserkanal zur Außengebietsentwässerung angeschlossen.

Im Zuge der Erstellung eines PAP kann der geplante Standort des Retentionsbeckens, entsprechend der Geländeaufmessung, verändert werden.

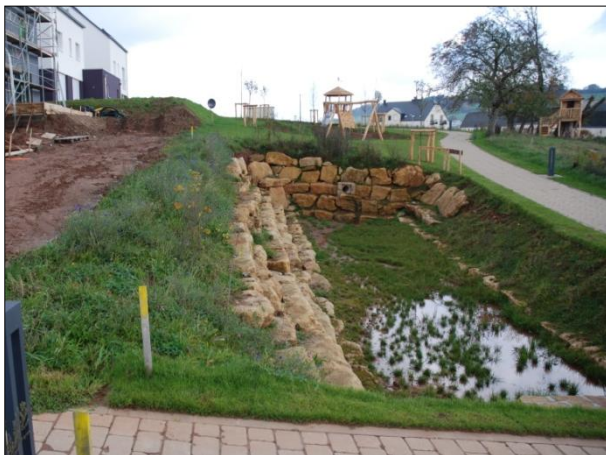


Abb.11: Retentionsbecken Wohngebiet „Hopericht“
Oberfeulen, Quelle: Co3, 2014.



Abb.12: Retentionsfläche im Baugebiet Weiherfeld in
Langenhagen, Quelle: www.klimzug-nord.de, 2009.

Das anfallende Schmutzwasser wird über Abwasserkanäle in den Straßentrassen der Erschließungsachsen, den bestehenden Mischwasserkanälen in der „Rue de la Gare“, „Spatzfeld“ und der Erschließungsstraße des westlich angrenzenden Wohnquartiers zugeführt.

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

4.5.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 16.3)

Integration in die Landschaft (Art.16.3 a)

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

Grünachsen und Biotopvernetzung (Art.16.3 b)

Die öffentlichen Grünachsen/-flächen innerhalb des Plangebiets tragen zur Biotopvernetzung zwischen Offenland und bebautem Bereich bei. 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 Pyramidenkiefern) gepflanzt werden.

Zu erhaltende Biotope (Art.16.3 c)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Feldhecke sowie 8 bemerkenswerte Einzelbäume, die gemäß Art.17 Naturschutzgesetz als Biotope geschützt sind. Insbesondere die beiden Bäume, die im PAG durch eine „servitude urbanisation – N1“ überlagert werden und im „schéma directeur“ als „élément identitaire à préserver“ gekennzeichnet sind, sollen erhalten werden. Im Rahmen der Erstellung des PAP ist darauf zu achten, dass die Stellung der Baukörper den Erhalt eines Großteils der Biotope ermöglicht (siehe Gestaltungsbeispiel). Beeinträchtigungen der Biotope sind zu kompensieren.

Naturräumliche Restriktionen

Ergebnis des FFH-/ IBA-Screenings:

Der südliche Teil der 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 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:

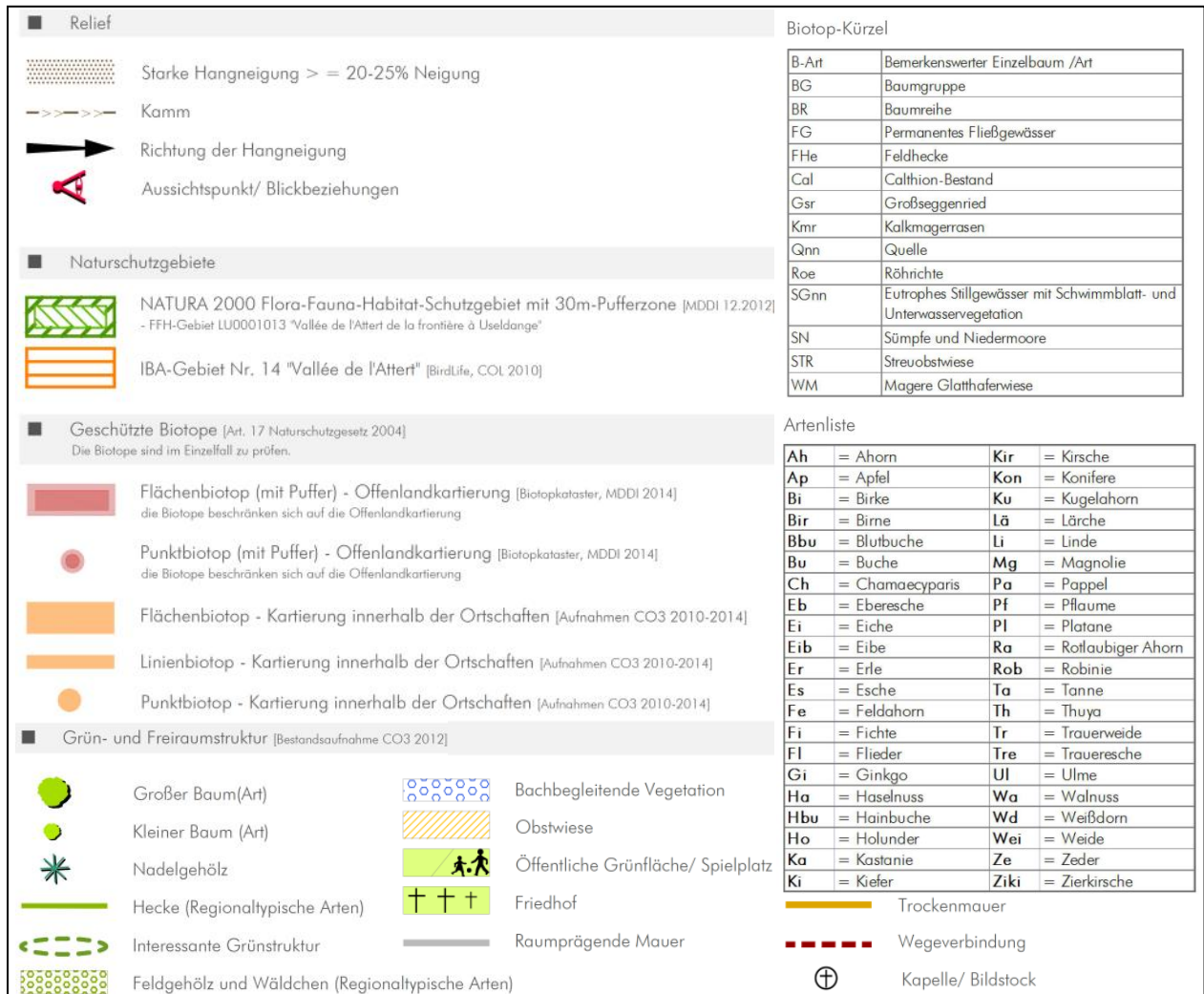
- Die Gebüschriegel auf der Plangebietsfläche sollen, insofern möglich, erhalten werden.
- Entlang der Erschließungsstraße sind Straßenbäume zu pflanzen.
- Als substanzieller Ausgleich sollte eine Streuobstwiese im Umfeld des Baugebiets angelegt werden.
- Baumfällungen sollten nach einer Untersuchung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

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“



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.

4.5.6 Umsetzung (Art. 16.4)

Machbarkeit/ Durchführbarkeit (Art. 16.4 b)

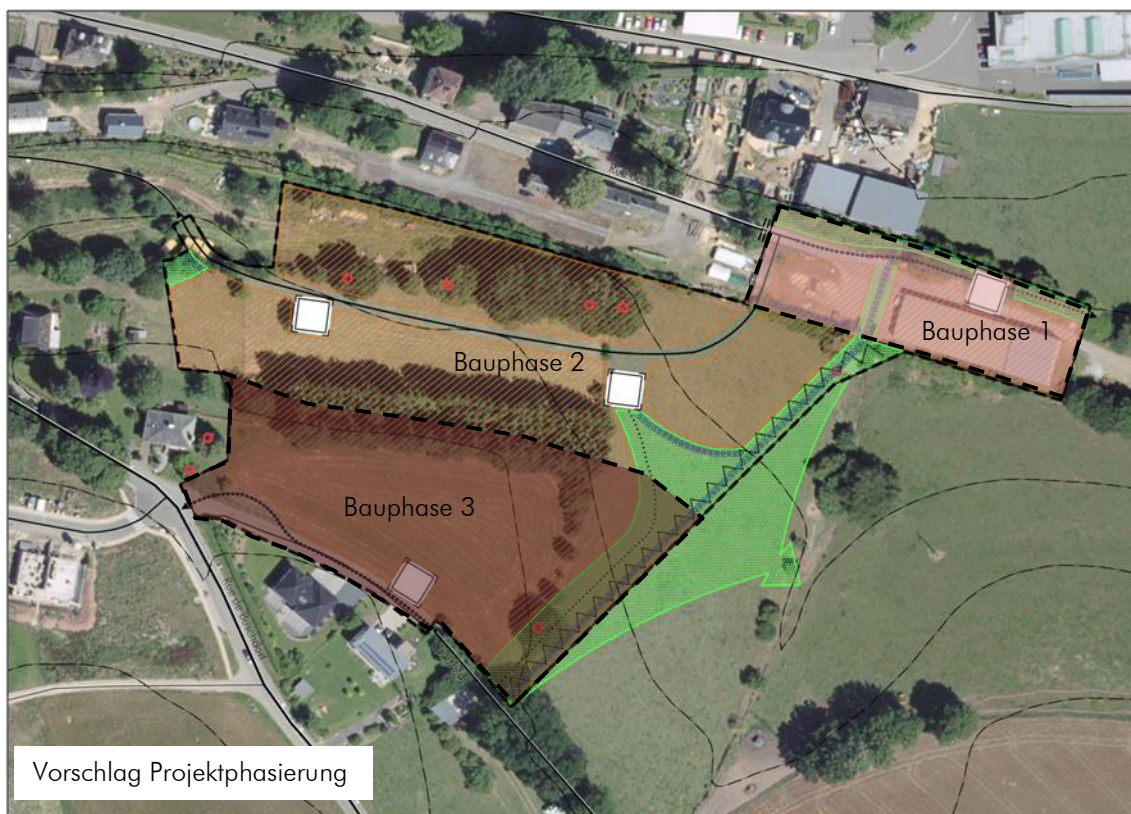
Das Plangebiet liegt in einer „Zone d’habitation 1“ und ermöglicht entsprechend des PAG die Entwicklung eines Wohngebietes – vorwiegend für Einfamilienhäuser. Die Integration des Wohngebietes in die umgebende Bestandsstruktur ist von zentraler Bedeutung und wird durch die erarbeitete Konzeption gewährleistet (siehe Kapitel 3).

Die Eigentümer der Parzellen müssen sich zur Projektdurchführung verständigen 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)

Aufgrund der Größe des Plangebiets empfiehlt sich eine Realisierung in Phasen. Das Plangebiet sollte daher in drei Bauphasen erschlossen werden. Die Bauphasen 1 und 3 können unabhängig voneinander realisiert werden, insofern die geordnete Ableitung des Regenwassers entsprechend der Konzeption (siehe Vorschlag Projektphasierung) gewährleistet wird. Die Erschließung der Bauphase 2 erfolgt zum Einen über die „rue de la Gare“ (Bauphase 1) sowie die geplante Erschließungsstraße eines genehmigten PAP. Einer dieser beiden Anschlüsse muss zur Realisierung von Bauphase 2 zwingend hergestellt werden.



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,
- Ministère du Développement Durable et des Infrastructures / département Environnement,
- Administration des Ponts et Chaussées.