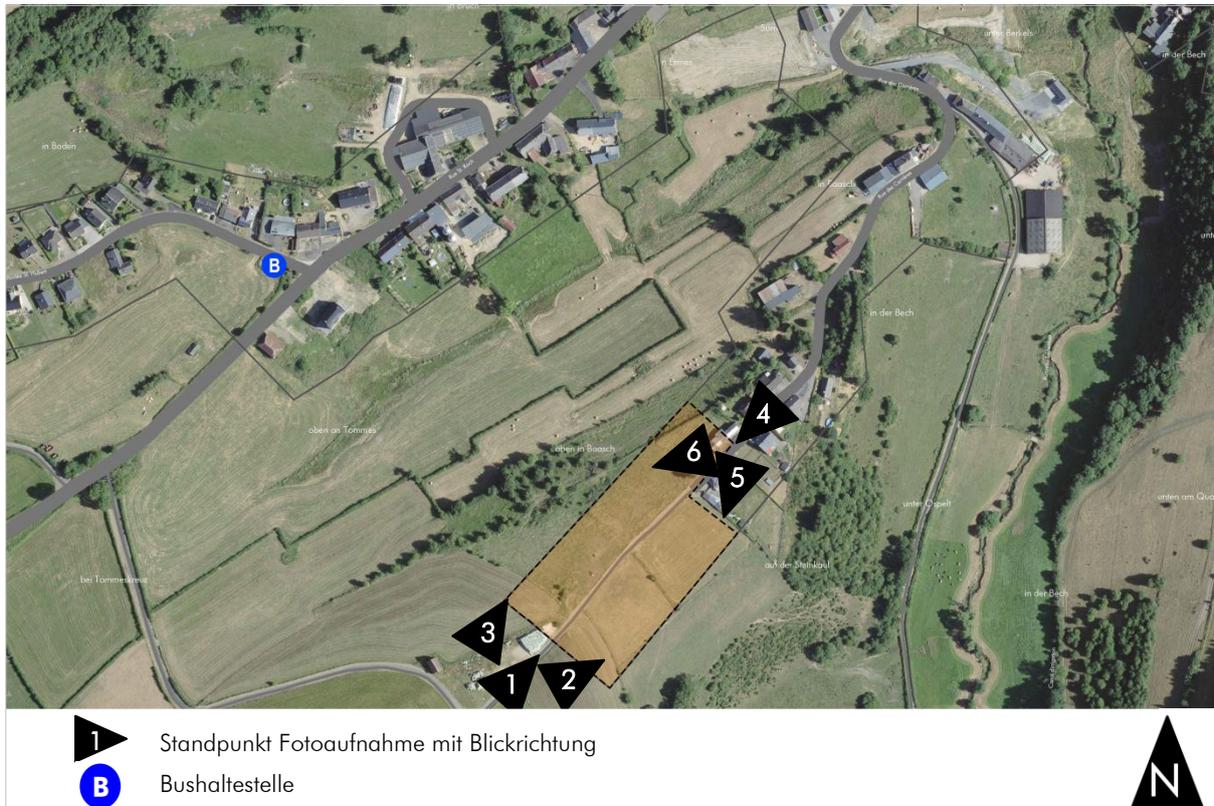


## 4.3 Schéma Directeur Su 2 – „Rue des Carrières“

### 4.3.1 Charakteristika des Plangebiets

<b>Größe</b>	ca. 1,6 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortschaft Surré. Das Plangebiet liegt am Ortsende. Die nördlich angrenzende Bebauung ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Gebäuden.
<b>Bodennutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird von der „Rue des Carrières“ erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nördlich des Plangebiets an der „Rue du Pont“.
<b>Entwässerung/ Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Rue des Carrières“ ist zum aktuellen Zeitpunkt im Bereich der bestehenden Bebauung ein Mischwasserkanal vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Das Plangebiet wird aktuell als Weideland genutzt. Biotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz sind nicht vorhanden. Die Fläche befindet sich in einer landschaftlich exponierten Lage.

### Lage des Plangebiets





Blickbeziehung 1 – Richtung Nord-Osten



Blickbeziehung 2 – Richtung Nord-Osten



Blickbeziehung 3 – Richtung Norden



Blickbeziehung 4 – Richtung Süd-Westen



Blickbeziehung 5 – Richtung Süden



Blickbeziehung 6 – Richtung Westen

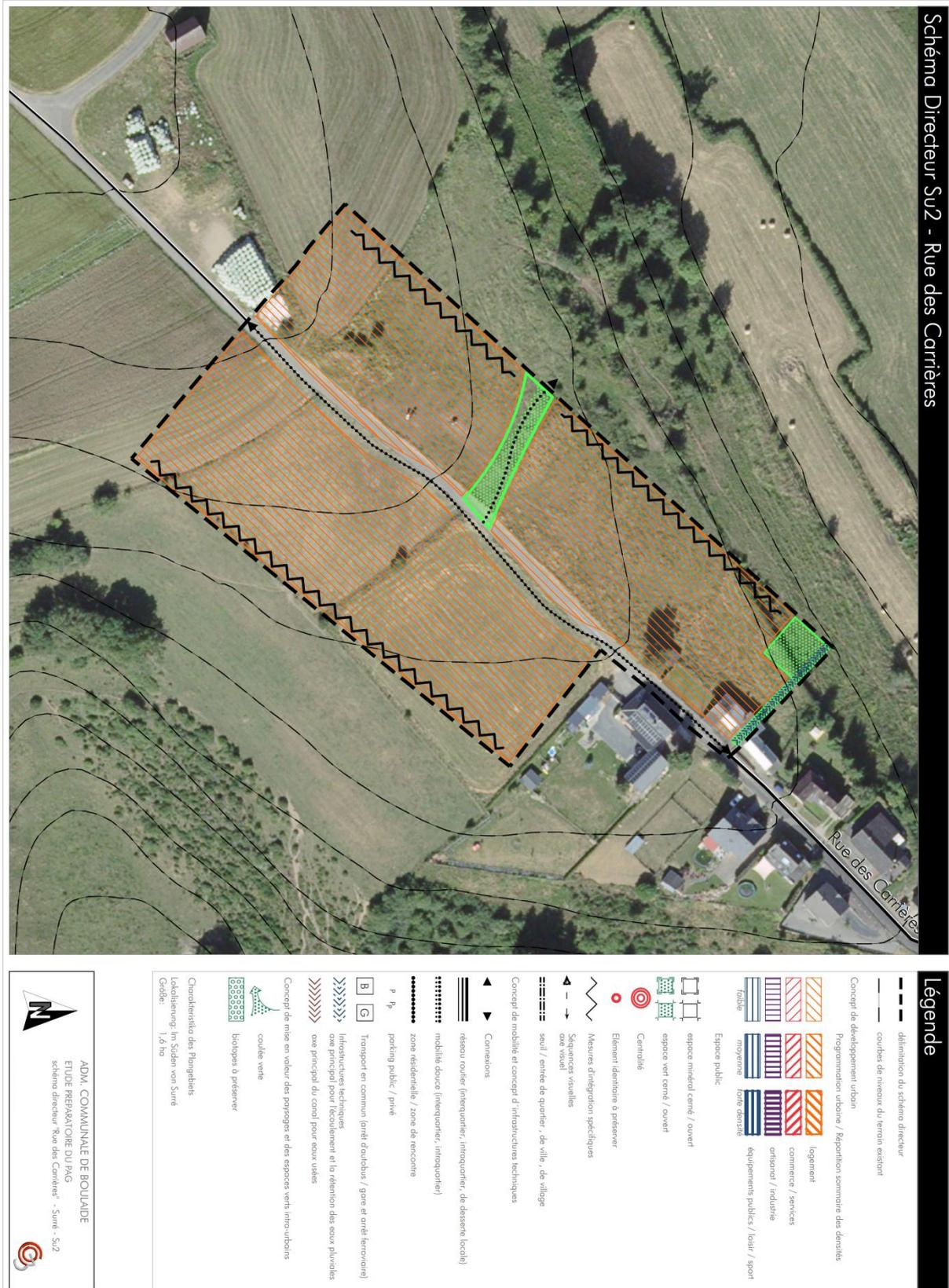
#### 4.3.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 16.1)

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

- ▶ Anbieten von diversifizierten, dem ländlichen Raum angepassten Bau- und Wohnformen.
- ▶ Eine an die Dichte der umgebenden Baustruktur angepasste Wohndichte des neu entstehenden Quartiers von max. 15 WE/ha (Bruttofläche).
- ▶ Eine an die exponierte Lage angepasste Bautypologie mit optimaler Landschaftsintegration.
- ▶ Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- ▶ Entwässerung im Trennsystem (aktuell ist kein Trennsystem vorhanden. Der Anschluss an den Vorfluter ist aktuell nicht möglich).
- ▶ Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) Phase 1 Umwelterheblichkeitsprüfung und der „Stellungnahme zu Fledermausvorkommen (Screening) im Rahmen des PAG der Gemeinde Boulaide“ wurden die folgenden Zielsetzungen für die Plangebietsfläche festgehalten:
  - ▶ Pflanzung von Straßenbäumen entlang der „Rue des Carrières“ als Leitstruktur;
  - ▶ An den Außengrenzen sollten auf den Grundstücken Hecken aus blütenreichen, heimischen Sträuchern gepflanzt werden;
  - ▶ Die Bebauung sollte sich entlang der Straße konzentrieren und die rückwertigen Grundstücke sollten als Gärten angelegt werden.

4.3.3 Städtebauliches Programm (Art 16.2)

Schéma Directeur – „Rue des Carrières“



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

Das neue Quartier soll hauptsächlich dem Wohnen dienen. Entlang der „Rue des Carrières“, die im Bereich des Plangebietes keine technischen Infrastrukturen enthält, sollen Wohngebäude in Form von freistehenden Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern entstehen. Diese sollen als Straßenrandbebauung errichtet werden. Aufgrund der exponierten Lage des neuen Quartiers auf einem Höhenrücken, dessen Hochpunkt im Bereich der Erschließungsstraße verläuft, sollten die Gebäude einen gewissen Abstand zur Erschließungsstraße einhalten. Die Bebauung sollte zurückversetzt werden, d.h. etwas tiefer als die Straße liegen. Dies fördert eine bessere Integration der geplanten Gebäude in die Topographie. Eine doppelseitige Baumreihe entlang der Erschließungsstraße sollte über die geplanten Gebäude hinausragen und den Hochpunkt markieren.

Eingrünungsmaßnahmen entlang der nordwestlichen und südöstlichen Plangebietsgrenzen schaffen eine bessere Integration der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes soll eine Grünachse mit Wegeführung den zentralen Bereich des Plangebietes mit der offenen Landschaft vernetzen und eine Fußwegverbindung ins Tal und ins Ortszentrum von Surré ermöglichen.

Der Straßenraum soll als Wohnstraße im Mischprinzip gestaltet werden sowie für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge ausreichend dimensioniert sein.

### 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.

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern entstehen.
<b>Höhenentwicklung</b>	Zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Dachgeschoss bzw. einem Staffelgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	Ein Grenzabstand (ja nach Lage des Grundstückes, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) 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 Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ Fläche dienen.

Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

### **Öffentlicher Raum (Art. 16.2.b), c)**

Entsprechend Art. 30.1 RGD müssen im Rahmen der Aufstellung eines PAP max. 25% der Fläche kostenlos an die Gemeinde abgetreten werden. Die an die Gemeinde abgetretenen Flächen dienen zur Schaffung von öffentlichen Räumen und betreffen unter anderem den Straßenraum, öffentliche Grünflächen oder Flächen für die Retention. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen:

- ▶ Straßenraum,
- ▶ Retentionsbecken,
- ▶ öffentliche Grünflächen.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 20%. Eine monetäre Entschädigung der Gemeinde für eventuell fehlende Abgabeflächen ist im Rahmen der PAP-Planung zu prüfen.

### **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 Rahmen der Ausarbeitung des PAP ist die landschaftlich exponierte Lage besonders zu berücksichtigen.

#### 4.3.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 16.2)

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue des Carrières“, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgebaut ist. Im Zuge der Baureifmachung der PAP NQ soll der Trassenverlauf angepasst sowie zur Herstellung einer Wohnstraße im Mischprinzip verbreitert werden.

Eine Fußwegeachse in Richtung Tal / Richtung Ortszentrum Surré ist langfristig geplant. Eine entsprechende Fläche ist im Rahmen der PAP-Planung vorzuhalten.

##### **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. 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 nördlich des Plangebiets an der „Rue du Pont“.

##### **Technische Infrastrukturen (Art.16.2.e)**

Im Straßenverlauf der „Rue des Carrières“ ist im Bereich der bestehenden Bebauung (nördlich des Plangebietes) ein Mischwasserkanal vorhanden. Im Rahmen der „Etude d’assainissement“ der Gemeinde ist die Herstellung eines Trennsystems im Plangebiet vorgesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll in einem Retentionsbecken im Norden des Plangebietes gesammelt und in den nördlich verlaufenden Vorfluter „Baach“ abgeleitet werden. Der Standort der Regenwasserretention basiert auf der Topographie des Geländes. 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.

#### 4.3.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 16.3)

##### **Integration in die Landschaft (Art.16.3.a)**

Das Plangebiet ist dezentral gelegen und befindet sich in exponierter Lage auf einem aus mehreren Richtungen einsehbaren Geländerücken. Zur besseren Landschaftsintegration sind Eingrünungsmaßnahmen entlang der nordwestlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze vorzusehen.

Zur Unterstreichung des Geländerückens sollte entlang der Erschließungsstraße „Rue des Carrières“ eine beidseitige Baumreihe gepflanzt werden. Die Bäume sollen den Hochpunkt markieren und über die geplante Bebauung herausragen.

##### **Grünachsen und Biotopvernetzung (Art.16.3.b)**

Eine Grünachse im nordwestlichen Bereich des Plangebietes soll als Leitstruktur für unterschiedliche Tierarten, insbesondere für Fledermäuse, zwischen dem neuen Wohnquartier und der offenen Landschaft angelegt werden, um eine Beeinträchtigung der Habitate auszuschließen. Eine Vernetzung mit der offenen Landschaft wird über einen öffentlichen Grünzug gewährleistet. Eine beidseitige Baumreihe entlang der geplanten Erschließungsstraße kann zusätzlich als Leitstruktur für Fledermäuse dienen.

##### **Zu erhaltende Biotope (Art.16.3.c)**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Biotope gem. Art. 17 Naturschutzgesetz.

##### **Naturräumliche Restriktionen**

Die Fläche liegt weder in einem Natura 2000-Gebiet, in einem IBA-Gebiet, in einem nationalen Naturschutzgebiet noch sind die untersuchten Arten der „Analyse der avifaunistischen Daten in Bezug zur SUP PAG der Gemeinde Boulaide“ betroffen. (vgl. Strategische Umweltprüfung (SUP) Phase 1 Umwelterheblichkeitsprüfung für den PAG der Gemeinde Boulaide, CO3 s.à r.l. Februar 2013)

Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) Phase 1 Umwelterheblichkeitsprüfung und der „Stellungnahme zu Fledermausvorkommen (Screening) im Rahmen des PAG der Gemeinde Boulaide“ wurden die folgenden Zielsetzungen für die Plangebietsfläche festgehalten:

- ▶ Pflanzung von Straßenbäumen entlang der „Rue des Carrières“;
- ▶ An den Außengrenzen sollten auf den Grundstücken Hecken aus blütenreichen, heimischen Sträuchern gepflanzt werden;
- ▶ Die Bebauung sollte sich entlang der Straße konzentrieren und die rückwertigen Grundstücke sollten als Gärten angelegt werden.

#### 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 Eigentümer der Parzellen müssen sich zur Projektdurchführung verständigen, ein „Plan d’aménagement particulier“ (PAP NQ) muss aufgestellt werden.

Die Fläche ist mit einer „zone d’urbanisation prioritaire type I“ überlagert, d.h. die Fläche muss zeitnah erschlossen werden, Planungsarbeiten sind bereits seit mehreren Jahren im Gange.

##### **Phasierung des Projekts (Art. 16.4.c-d)**

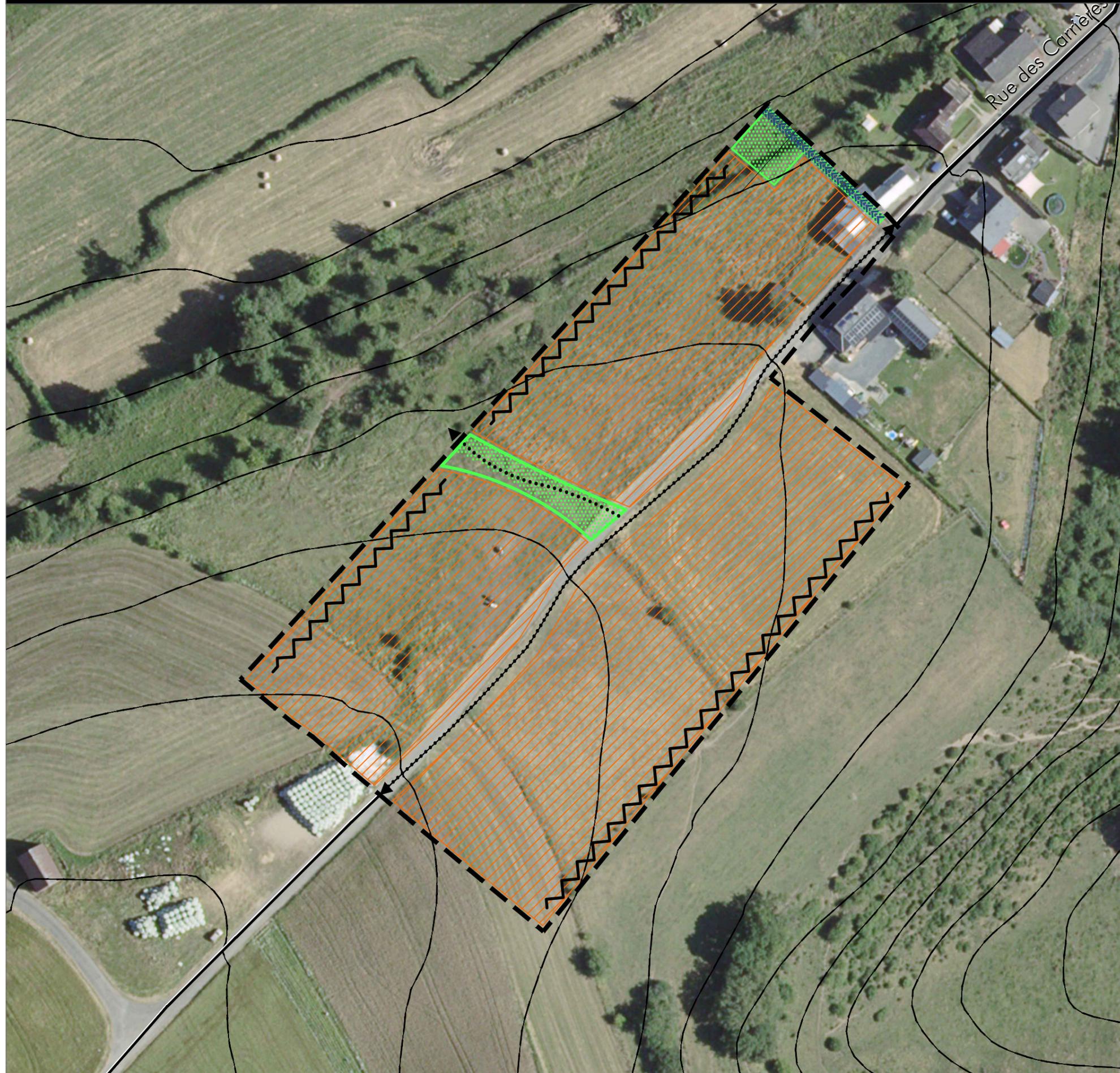
Aufgrund der Größe des Plangebiets sowie der Eigentümerstruktur ist keine Phasierung vorgesehen, aber dennoch möglich.

##### **Projektrealisierung (Art. 16.4.a)**

Der PAP muss in Abstimmung mit den im Folgenden aufgeführten Stellen erarbeitet und umgesetzt werden:

- Administration de la gestion de l’eau (AGE),
- Ministère de l’Intérieur, Cellule d’évaluation,
- Administration Communale de Boulaide.

# Schéma Directeur Su2 - Rue des Carrières



## Légende

- délimitation du schéma directeur
  - courbes de niveaux du terrain existant
  - Concept de développement urbain
    - Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités
    - |        |         |               |                                      |
|--------|---------|---------------|--------------------------------------|
|        |         |               | logement                             |
|        |         |               | commerce / services                  |
|        |         |               | artisanat / industrie                |
|        |         |               | équipements publics / loisir / sport |
| faible | moyenne | forte densité |                                      |
  - Espace public
    - espace minéral cerné / ouvert
    - espace vert cerné / ouvert
    - Centralité
    - Élément identitaire à préserver
    - Mesures d'intégration spécifiques
    - Séquences visuelles axe visuel
    - seuil / entrée de quartier, de ville, de village
  - Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques
    - Connexions
    - réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
    - mobilité douce (interquartier, intraquartier)
    - zone résidentielle / zone de rencontre
    - parking public / privé
    - Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
    - Infrastructures techniques axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
    - axe principal du canal pour eaux usées
  - Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains
    - coulée verte
    - biotopes à préserver
- Charakteristika des Plangebiets  
 Lokalisierung: Im Süden von Surré  
 Größe: 1,6 ha



ADM. COMMUNALE DE BOULAIDE  
 ETUDE PREPARATOIRE DU PAG  
 schéma directeur "Rue des Carrières" - Surré - Su2

ECH. : 1/1.000  
 fond de plan: orthophoto (2013)  
 0620\_Su2 - 30/06/2015

