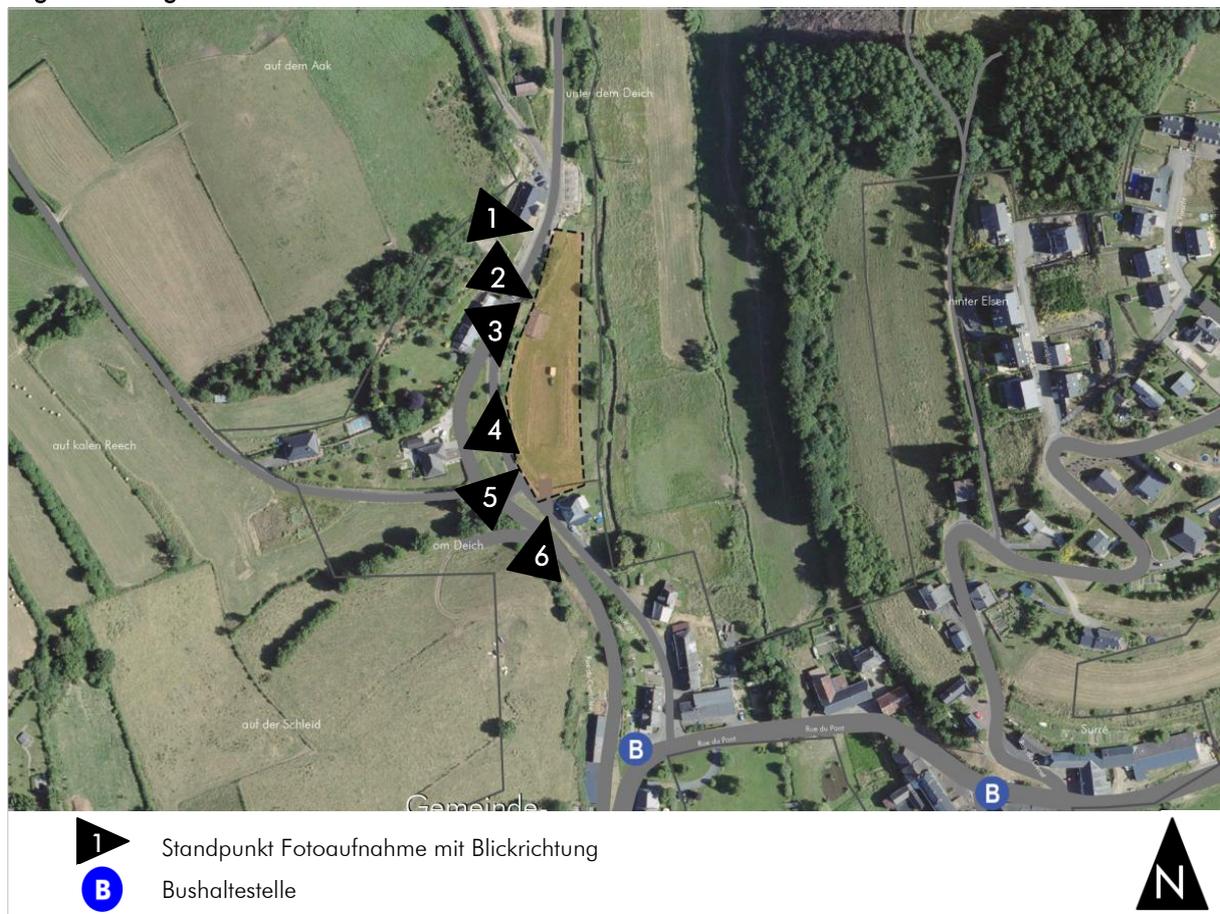


## 4.5 Schéma Directeur Su 6 – „Rue du Moulin“

### 4.5.1 Charakteristika des Plangebiets

<b>Größe</b>	ca. 0,4 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Die Fläche liegt im Norden der Ortschaft Surré. Das städtebauliche Umfeld ist durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt.
<b>Bodennutzung</b>	Mischgebiet (MIX-v „rue du Moulin“), Wohndichte max. 15 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Die Fläche wird über die „Rue du Moulin“ erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich südlich an der „Rue du Pont“.
<b>Entwässerung/ Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Rue du Moulin“ ist zum aktuellen Zeitpunkt ein Mischwasserkanal vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Der östliche Teil der Fläche befindet sich im 30m Schutzabstand zum „Syrbaach“, welcher nach Artikel 17 Naturschutzgesetz als Biotop ausgewiesen ist. Am westlichen Rand (außerhalb des Plangebiets) stehen vier Kastanienbäume. Die Fläche stellt ein potenzielles Habitat der Fledermausfauna nach Art.17 des Naturschutzgesetzes dar.

### Lage des Plangebiets





Blickbeziehung 1 – Richtung Osten



Blickbeziehung 2 – Richtung Süd-Osten



Blickbeziehung 3 – Richtung Süden



Blickbeziehung 4 – Richtung Norden



Blickbeziehung 5 – Richtung Nord-Osten



Blickbeziehung 6 – Richtung Norden

#### 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.
- ▶ Eine an die Dichte der umgebenden Baustruktur angepasste Wohndichte des neu entstehenden Quartiers von max. 15 WE/ha (Bruttofläche).
- ▶ Eine an die Lage angepasste Bautypologie mit optimaler Landschaftsintegration.
- ▶ Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- ▶ Entwässerung im Trennsystem (aktuell ist kein Trennsystem vorhanden)
- ▶ Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) Phase 1 Umwelterheblichkeitsprüfung und der „Stellungnahme zu Fledermausvorkommen (Screening, ProChirop 20.12.2014) im Rahmen des PAG der Gemeinde Boulaide“ wurden die folgenden Zielsetzungen für die Plangebietsfläche festgehalten:
  - die Bebauung der Fläche sollte sich auf Lagen entlang der Straße konzentrieren;
  - Terrassierungsarbeiten sollten auf ein Minimum beschränkt werden;
  - der Verlust an Wiese durch eine Bebauung der Fläche ist auszugleichen.

4.5.3 Städtebauliches Programm (Art.16.2)

Schéma Directeur – „Rue du Moulin“



Schéma Directeur Su6 - Rue du Moulin

**ADM. COMMUNALE DE BOULAIDE**  
 ETUDE PRÉPARATOIRE DU PAG  
 schéma directeur „Rue du Moulin“ - Sure - Su6

**Légende**

--- délimitation du schéma directeur  
 - - - courbes de niveau du terrain existant

**Concept de développement urbain**

Programation urbaine / Répartition sommaire des densités

	logement
	commerces / services
	artisanat / industrie
	équipements publics / loisir / sport
	forte densité
	faible densité

Espace public

espace miniford fermé / ouvert  
 espace vert fermé / ouvert

Contrôle

Elément identitaire à préserver

Mesures d'intégration paysagères

Séquences visuelles

seuil / entrée de quartier / de ville / de village

**Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**

▲▲ Concessions

==== réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

..... mobilité douce (interquartier, intraquartier)

..... zone résidentielle / zone de rencontre

P P parking public / privé

■ G Transport en commun (arrêt doublebus / 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

Caractéristika des Pflanzgebiets  
 Lokalisierung im Norden von Sure  
 Größe: 0,4 ha

### Identität des Quartiers

Das Konzept sieht eine Straßenrandbebauung entlang der „Rue du Moulin“ vor. Das neu entstehende Quartier soll hauptsächlich dem Wohnen dienen. Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sollen eine an die Topografie sowie das Wohnumfeld angepasste Bautypologie gewährleisten. Der Baumbestand entlang der „Rue du Moulin“ soll erhalten werden und die Identität des Quartiers prägen sowie die Wohnqualität steigern.

### 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 Einfamilienhäusern und Doppelhäusern entstehen.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	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 80% 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 sind keine Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen:

Eine monetäre Entschädigung der Gemeinde für die fehlende Abgabefläche 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 Biotope, 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 zu berücksichtigen. Des Weiteren liegt ein Teil des östlichen Plangebietesbereichs innerhalb des 30m Schutzabstandes zum „Syrbaach“.

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

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Rue du Moulin“. Durch die geplante Straßenrandbebauung entlang der „Rue du Moulin“ ist keine weitere Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes erforderlich.

##### **Parkraummanagement (Art.16.2.c)**

Die Anzahl der vorzuhaltenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben des PAG. Die Stellplätze sollten 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 südlich des Plangebiets in der „Rue du Pont“.

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

Innerhalb der Straßentrasse der „Rue du Moulin“ befindet sich ein Mischwasserkanal, an den das Plangebiet angeschlossen werden kann. Die Herstellung einer Retention ist zum aktuellen Zeitpunkt unter Berücksichtigung des Regenwasserleitfadens der „Administration de la Gestion de l’Eau – AGE“ (2013) nicht notwendig:

- ▶ Voraussichtlich wird der Schwellenwert von 30m<sup>3</sup> Retentionsvolumen unterschritten,
- ▶ Lineare Straßenrandbebauung,
- ▶ Hydraulisch ausreichendes Kanalnetz.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich ein ausreichend dimensionierter Regenwasserkanal in der Straßentrasse der „Rue du Moulin“. Dieser quert die Plangebietsfläche im südlichen Bereich und schließt an den Syrbaach (Vorfluter) im Osten an. Diese Kanaltrasse kann im Zuge der Erstellung des PAP in Absprache mit der Gemeinde erhalten oder verlegt werden. Das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebiets kann dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

Im Rahmen der PAP-Erstellung ist in Absprache mit der AGE sowie der Gemeinde Boulaide die Notwendigkeit einer Retention zu diskutieren und abschließend festzuhalten.

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 weist aufgrund der Topografie sowie der östlich unmittelbar angrenzenden freien Landschaft eine exponierte Lage auf. Zur besseren Landschaftsintegration sollen daher entlang der östlichen Plangebietsgrenze Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen werden. Der Baumbestand entlang der „Rue du Moulin“ soll erhalten und ergänzt werden, um eine attraktive Straßenraumgestaltung (Wohnqualität) zu fördern.

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

Ein Teil des östlichen Plangebietsbereichs liegt innerhalb des 30m Schutzabstands zum „Syrbaach“. Eingrünungsmaßnahmen in diesem Bereich gewährleisten einen harmonischen Übergang zwischen der geplanten Bebauung und dem „Syrbaach“.

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

Der östliche Teil der Fläche befindet sich im 30m Schutzabstand zum „Syrbaach“, welcher nach Artikel 17 Naturschutzgesetz als Biotop ausgewiesen ist und erhalten wird (siehe Grünachsen und Biotopvernetzungen).

##### **Naturräumliche Restriktionen**

Die Fläche wird aktuell größtenteils als Lager genutzt. Der östliche Teil der Fläche befindet sich im 30m Schutzabstand zum Fließgewässer „Syrbaach“, welcher nach Artikel 17 Naturschutzgesetz (im Innenbereich) als Biotop zu betrachten ist. Am westlichen Rand (außerhalb des Plangebiets) stehen vier Kastanien. 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, ProChiroP 20.12.2014) im Rahmen des PAG der Gemeinde Boulaide“ wurden die folgenden Zielsetzungen für die Plangebietsfläche festgehalten:

- ▶ die Bebauung der Fläche sollte sich auf Lagen entlang der Straße konzentrieren;
- ▶ Terrassierungsarbeiten sollten auf ein Minimum beschränkt werden;
- ▶ der Verlust an Wiese durch eine Bebauung der Fläche ist auszugleichen.

Die Fläche stellt ein potenzielles Habitat der Fledermausfauna nach Art.17 des Naturschutzgesetzes dar. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Umweltministerium entsprechend Art.17 des Naturschutzgesetzes abzustimmen.

#### 4.5.6 Umsetzung (Art. 16.4)

##### **Machbarkeit/ Durchführbarkeit (Art. 16.4.b)**

Das Plangebiet liegt in einer „Zone mixte villageoise – rue due Moulin“ und ermöglicht entsprechend des PAG die Entwicklung eines Mischgebietes. Neben Wohnnutzung sind auch Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

Zur Projektdurchführung muss ein „Plan d’aménagement particulier“ (PAP NQ) aufgestellt werden.

##### **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 Su6 - Rue du Moulin



## 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 Norden von Surré  
 Größe: 0,4 ha



ADM. COMMUNALE DE BOULAIDE  
 ETUDE PREPARATOIRE DU PAG  
 schéma directeur "Rue du Moulin" - Surré - Su6

ECH. : 1/1.000  
 fond de plan: orthophoto (2013)  
 0620\_su6 - 05/02/2016

