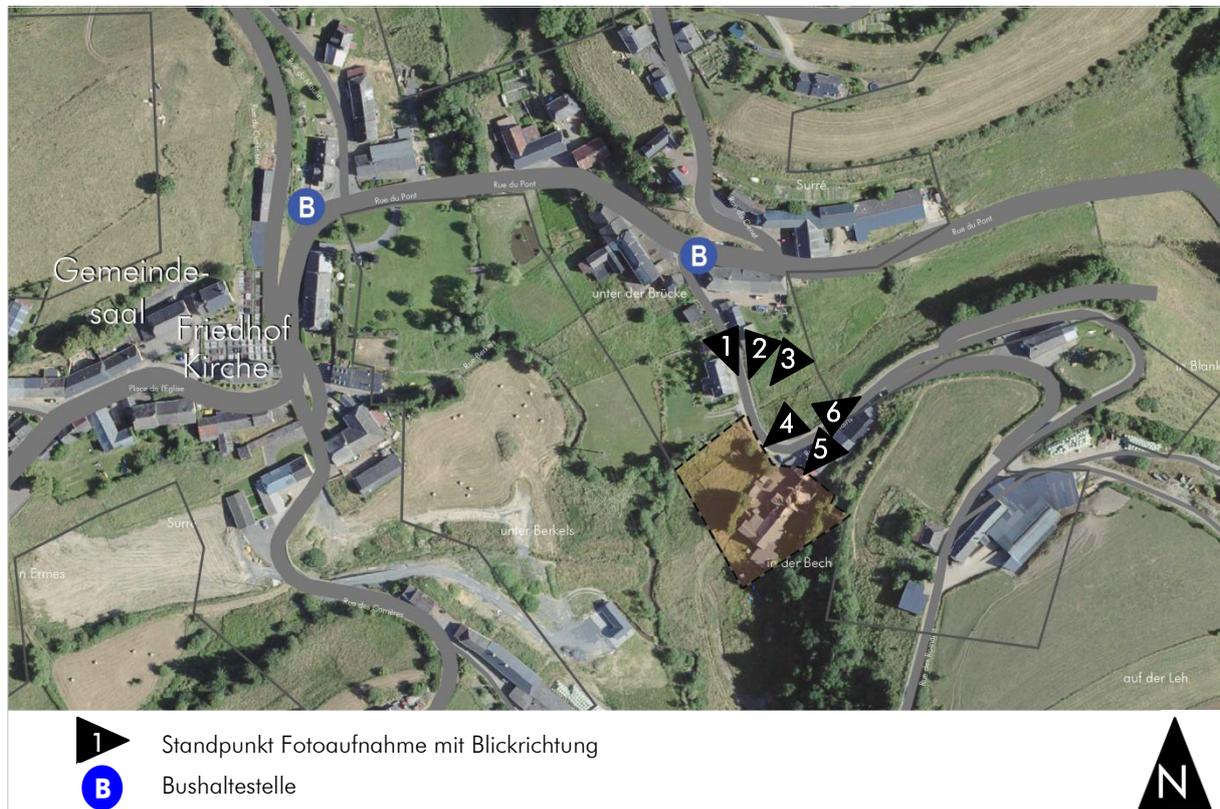


4.7 Schéma Directeur Su 9 – „Rue des Romains“

4.7.1 Charakteristika des Plangebiets

Größe	ca. 0,3 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortschaft Surré. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.
Bodennutzung	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird von der „Rue des Romains“ erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nördlich des Plangebiets an der „Rue du Pont“.
Entwässerung/ Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue des Romains“ ist zum aktuellen Zeitpunkt ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Der östliche Teil der Fläche ist bebaut. Der südwestliche Teilbereich liegt innerhalb des Natura 2000 FFH-Gebiets LU0001007 "Vallée supérieure de la Sûre/ Lac du barrage". Der restliche Bereich liegt im 30m-Schutzabstand des selbigen FFH-Gebiets. Am nordwestlichen Randbereich verläuft ein Zufluss des „Syrbaachs“. Dieser ist inklusive des 30m-Schutzabstandes zum Bach hin nach Art. 17 Naturschutzgesetz als Biotop geschützt.

Lage des Plangebiets





Blickbeziehung 1 – Richtung Süden



Blickbeziehung 2– Richtung Süd-Westen



Blickbeziehung 3 – Richtung Süd-Westen



Blickbeziehung 4 – Richtung Süd-Westen



Blickbeziehung 5 – Richtung Süd-Westen



Blickbeziehung 6 – Richtung Nord-Osten

4.7.2 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.
- ▶ 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 (Wohnhof mit Aufenthaltsqualität).
- ▶ Eine an die Dichte der umgebenden Baustruktur angepasste Wohndichte des neu entstehenden Quartiers von max. 15 WE/ha (Bruttofläche).
- ▶ Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- ▶ Entwässerung im Trennsystem.

4.7.3 Städtebauliches Programm (Art 16.2)

Schéma Directeur – „Rue des Romains“



Schéma Directeur Su9 - Rue des Romains



ADK COMMUNALE DE BOULADE
 ETUDE REPARATOIRE DU PUC
 schéma directeur "Rue des Romains" - Su9 - Su9



Légende

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

Concept de développement urbain
 Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

	logement
	commerce / services
	artisanat / industrie
	équipements publics / loisir / sport

Espaces publics

-
- espace minimal fermé / ouvert
- espace vert fermé / ouvert

Centrité

-
- Élément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

-
- Séquences visuelles
- axe visuel

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

-
- sauf / entrée de quartier, de ville, de village

Conexions

-
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
-
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
-
- zone résidentielle / zone de rencontre
-
- parking public / privé
-
- Transport en commun (arrêt / autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques
 axe principal pour l'éclairage et la répartition des eaux pluviales
 axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mise en valeur des passages et des espaces verts introubaux

-
- couloir vert
-
- biotope à préserver

Caractéristiques des Plungefelds
 Labelisierung: Im Südsiden vom Su9é
 Größe: ca. 0,3 ha

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

Im südöstlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Surré soll neuer Wohnraum geschaffen werden, der sich in die Umgebung einfügt. Eine passende Bautypologie stellen Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern dar. Die Häuser sollen sich um einen Wohnhof gruppieren. Die Erschließung der Gebäude soll über einen zentralen Wohnhof gewährleistet werden, dessen Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität für die Anwohner bietet. Die Wohngebäude sollen hauptsächlich Südwest orientiert sein und einen freien Blick ins Tal ermöglichen, die Garagen sollen in den Hang integriert werden.

Zur Minimierung des anfallenden Oberflächenwassers sollten die Erschließungswege und Stellflächen im neuen Wohnquartier mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

Im Nordwesten des Plangebietes sowie entlang der westlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich das FFH-Gebiet „Vallée supérieure de la Sûre / Lac du Barrage“ (LU 0001007). In diesem Bereich sind öffentliche Grünräume zum Schutz und Erhalt des FFH-Gebietes vorgesehen. Die vorgesehenen ökologischen Stellplätze im Quartier können anteilig in diese FFH-Gebietsabgrenzung hineinragen.

Westlich des Plangebietes soll ein Spielplatz angelegt werden, dieser soll über eine fußläufige Verbindung entlang des Bachlaufes vom Plangebiet aus erreichbar sein. Der Fußweg ist im Rahmen der PAP-Planung als Abgabefläche vorzusehen.



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 gereichte Einfamilienhäuser entstehen.
Höhenentwicklung	Zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Dachgeschoss bzw. einem Staffelgeschoss.
Abstandsflächen	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 50% 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 Flächen 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:

- ▶ öffentliche Grünzüge/-flächen innerhalb des Plangebiets einschließlich der Fußwege.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 40%.

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. Am nordwestlichen Randbereich verläuft ein Zufluss des „Syrbaachs“. Dieser ist inklusive des 30m-Abstandspuffers zum Bach hin nach Art. 17 Naturschutzgesetz als Biotop geschützt. Entlang des westlichen Plangebietsgrenze sowie im nordwestlichen Plangebietsabschnitt erstreckt sich das FFH-Gebiet „Vallée supérieure de la Sûre / Lac du Barrage“ (LU 0001007), welches von Bebauung freizuhalten ist. Laut der Phase 1 der Natura2000-Verträglichkeitsprüfung hat die Planung, unter Berücksichtigung bestimmter Anmerkungen und Empfehlungen, keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet.

4.7.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 16.2)

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

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue des Romains“. Innerhalb des Plangebietes soll ein Wohnhof angelegt werden, über den alle Wohneinheiten sowie die zugehörigen Garagen und Stellplätze erschlossen werden. Dieser Wohnhof ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner gewährleistet wird.

Zur besseren Erreichbarkeit des geplanten Spielplatzes westlich des Plangebietes, soll ein Fußweg errichtet werden.

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 hergestellt werden.

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)

Das anfallende Schmutzwasser auf der Fläche kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Rue des Romains“ zugeleitet werden. Die Herstellung einer Retention ist zum aktuellen Zeitpunkt unter Verweis auf den „Leitfaden zum naturnahen Umgang mit Regenwasser (2013)“ von der „Administration de la Gestion de l’Eau – AGE“ nicht notwendig, da:

- ▶ das Retentionsvolumen voraussichtlich unter 30m³ liegt,
- ▶ eine Straßenrandbebauung vorgesehen ist.

Das anfallende Regenwasser kann dem „Syrbaach“ im Norden des Plangebiets direkt zugeführt werden. Im Rahmen der PAP-Erstellung ist in Absprache mit der AGE sowie der Gemeinde Boulaide der Umgang mit dem anfallenden Regenwasser 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.

4.7.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 16.3)

Integration in die Landschaft (Art.16.3.a)

Das Plangebiet ist umgeben von Bestandsbebauung in Form von freistehenden und gereihten Wohngebäuden. Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an offene Landschaftsräume, die zum Großteil innerhalb des FFH-Gebietes „Vallée supérieure de la Sûre / Lac du Barrage“ (LU 0001007) liegen. Hier sind entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie im nordwestlichen Abschnitt öffentliche Grünflächen vorgesehen. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sollten grünstrukturell gestaltet werden, um eine bessere Landschaftsintegration zu gewähren.

Grünachsen und Biotopvernetzung (Art.16.3.b)

Die Herstellung einer Grünachse innerhalb des Plangebiets ist nicht vorgesehen.

Zu erhaltende Biotope (Art.16.3.c)

Am nordwestlichen Randbereich verläuft ein Zufluss des „Syrbaachs“. Dieser ist inklusive des 30m-Schutzabstands zum Bach hin nach Art. 17 Naturschutzgesetz als Biotop geschützt.

Naturräumliche Restriktionen

Der südwestliche Teilbereich des Plangebiets liegt innerhalb des Natura 2000 FFH-Gebiets LU0001007 "Vallée supérieure de la Sûre/ Lac du Barrage". Der restliche Bereich liegt im 30m-Schutzabstand des selbigen FFH-Gebiets.

Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung Phase 1 – Vorprüfung (Screening) Ergänzungsdokument wurde bereits erstellt.

Ergebnis:

Die Phase 1 der Natura2000-Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Untersuchungsfläche FFH-VP Su 4, unter Berücksichtigung bestimmter Anmerkungen und Empfehlungen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet hat.

(Für weitere Details siehe: „Natura2000-Verträglichkeitsprüfung FFH-Gebiet „Vallée supérieure de la Sûre/ Lac du Barrage“ LU0001007 Phase 1-Vorprüfung (Screening) im Rahmen der SUP des PAG Boulaide – Ergänzungsdokument“ CO3 s.à r.l. Mai 2014.)

Die Lage im Natura 2000 FFH-Gebiet und im 30m-Schutzabstand wurde bei dem vorliegenden Schéma Directeur berücksichtigt. Im PAG wurden entsprechende Servituten festgelegt um die Ausweisung der Fläche verträglich zu gestalten.

4.7.6 Umsetzung (Art. 16.4)

Machbarkeit/ Durchführbarkeit (Art. 16.4.b)

Das Plangebiet liegt in einer „Mix-v“ und ermöglicht entsprechend des PAG die Entwicklung eines Mischgebietes. Neben Wohnnutzung sind auch Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Die Integration des Plangebiets 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 sowie der Eigentümerstruktur ist keine Phasierung vorgesehen.

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 Su9 - Rue des Romains



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 Südosten von Surré
- Größe: ca. 0,3 ha



ADM. COMMUNALE DE BOULAIDE
 ETUDE PREPARATOIRE DU PAG
 schéma directeur "Rue des Romains" - Surré - Su9

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

