

4.6 Schéma Directeur U4a – „Rue de la Gare“

4.6.1 Charakteristika des Plangebiets

Größe	ca. 1,07ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Useldange. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch gewerblich genutzte Hallen und Verwaltungsgebäude.
Art der baulichen Nutzung	Kommunales Gewerbegebiet (ECO-c)
Verkehrliche Erschließung	Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Rue de la Gare“, die zu diesem Zweck verlängert werden muss.
Entwässerung/Kanalisation	Innerhalb des Plangebietes sind keine Entwässerungsinfrastrukturen vorhanden. In der Straßentrasse der „Rue de la Gare“ befindet sich ein Trennsystem.
Naturräumlicher Kontext	<p>Bodennutzung</p> <p>Der größte Teil des Plangebiets ist als Intensivgrünland verzeichnet.</p> <p>Gefälle</p> <p>Das Gebiet steigt von Norden nach Süden um ca. 10% an.</p> <p>Wasser</p> <p>Der westliche Rand des Plangebiets ist von einer mittleren bis hohen Starkregengefahr betroffen.</p> <p>Biotope</p> <p>Mit Ausnahme des südöstlichen Randbereichs (Feldhecke) befinden sich keine nach Art. 17 NatSchG definierten Biotope innerhalb des Plangebiets.</p> <p>Habitats</p> <p>Gemäß der Strategischen Umweltprüfung (Oekobureau, 2025) wurde das Vorkommen verschiedener Vogelarten nachgewiesen. Das Plangebiet stellt jedoch keinen essenziellen Lebensraum dar.</p> <p>Die fledermauskundliche Untersuchung (ProChirop, 2015) dokumentierte den uferbegleitenden Abschnitt der Attert, die nördlich des Plangebiets fließt, als regelmäßig genutztes Jagd- und Leitbiotop mit essenzieller Funktion.</p> <p>Schutzgebiete</p> <p>/</p>
Dienstbarkeiten / Servitudes urbanisation	<p>Servitude „urbanisation – habitats“</p> <p>Servitude „urbanisation – crues subites“</p> <p>Servitude „urbanisation – haie“</p>

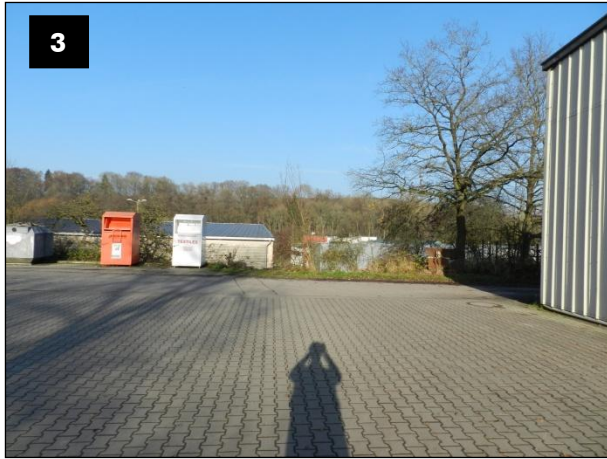
Lage des Plangebietes



Blickbeziehung 1 – Richtung Süden



Blickbeziehung 2 – Richtung Süden



Blickbeziehung 3 – Richtung Nord-Osten



Blickbeziehung 4 – Richtung Westen



Blickbeziehung 5 – Richtung Osten

4.6.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1. RGD 2017)

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

- Ausbau des Angebots an Gewerbegebietsflächen in Useldange;
- Integration des Plangebiets in das Landschaftsbild und das städtebauliche Umfeld durch die Berücksichtigung der ortstypischen Charakteristika;
- Zeitgemäßes Energiekonzept, welches verschiedene Aspekte wie beispielsweise die Ausrichtung der Baukörper (Solarenergienutzung, Besonnung, Verschattung) berücksichtigt;
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen;
- Berücksichtigung von Starkregenrisiken;
- Entwässerung im Trennsystem;
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

4.6.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2. RGD 2017)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortschaft Useldange, etwa 670m östlich des Ortskerns. Ziel der Planung soll die Entstehung eines nachhaltigen Gewerbegebiets sein, das sich gut in die Landschaft integriert. Das Plangebiet dient der Erweiterung des bereits im Norden entwickelten kommunalen Gewerbegebiets und soll gleichzeitig zur Deckung der hohen Nachfrage nach Gewerbe- und Lagerflächen beitragen.

Zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich und dem Plangebiet verläuft die „Rue de la Gare“, die im Westen an die Planfläche angrenzt. Zur Erschließung des gesamten Gebiets muss diese verlängert werden. Zurzeit verläuft entlang des nördlichen Randbereichs des Gebiets ein asphaltierter Fußgänger- und Radweg (PC12).

Nördlich der Planfläche befindet sich die Firma Peintures Robin SA. Die Einfahrt auf das Firmengelände befindet sich nordwestlich des Plangebiets. Westlich angrenzend befindet sich das Gebäude der ehemaligen Firma Alves Constructions. Das Plangebiet grenzt im Osten an weitere Weide- und Ackerflächen. Es ist größtenteils strukturlos, jedoch bestehen im Südosten sowie südlich der Fläche Heckenstrukturen und Bäume. Diese wachsen entlang einer ehemaligen Bahntrasse. Im nördlichen Drittel der Fläche befindet sich eine Geländekante. Das Plangebiet steigt von Norden nach Süden um ca. 10%.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Gebäudetypen	Innerhalb des Plangebiets sind Verwaltungs- und Betriebsgebäude zulässig. Wohngebäude sind, mit Ausnahmen von Betriebswohnungen, nicht zulässig.
Höhenentwicklung	Die Höhenentwicklung des Gewerbegebiets soll sich am Bestand orientieren.
Abstandsflächen	Die Abstandsflächen werden unter Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben (u.a. CGDIS) sowie in Abstimmung mit den zuständigen Gemeindeverantwortlichen im Rahmen der Projektrealisierung definiert.

Eine optimierte Ausrichtung der Baukörper zur Nutzung regenerativer Energien ist anzustreben.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Der an die Gemeinde abzugebende Flächenanteil dient zur Herstellung des öffentlichen Raums. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen:

- **Die innere Erschließung des Plangebiets**
- **Die geplanten öffentlichen Grünflächen einschließlich des Retentionsbeckens sowie der geplanten Fuß- und Radwegetrassen.**

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 25%.

4.6.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3. RGD 2017)

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die „Rue de la Gare“, welche eine direkte Verbindung zur Nationalstraße „Rue de Boevange“ schafft. Der bestehende Feldwirtschaftsweg, der an die „Rue de la Gare“ anschließt, wird zur inneren Erschließung des Plangebiets genutzt. Dieser muss zu diesem Zweck ausgebaut und sein Verlauf angepasst werden. Aufgrund des geringen Verkehrs in diesem Bereich und dem geringen zusätzlichen Verkehr, der durch die Entwicklung des Gewerbegebiets entsteht (im Durchschnitt 1 Auto / 5 min zur Stoßzeit) wird es voraussichtlich keine Verkehrsprobleme geben.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der nationale Radweg (PC21) sowie ein lokaler Wanderweg („Sentiers locaux Guttland Useldange Circuit Um Hiesel“) im selben Bereich verlaufen, wie der bau- und betriebsbedingte Verkehr auf der „Rue de la Gare“. Um eine langfristige Lösung zur Trennung der betrieblich genutzten Straßen und den in der Freizeit genutzten Wegen zu ermöglichen, sollte der Rad- und Wanderweg zukünftig verlegt werden. Durch eine Verlegung des Rad- und Fußweges in diesen Bereich kann langfristig die sichere Nutzung der Freizeitwege realisiert und die Verkehrssicherheit erhöht werden. Sollte das Vorhaben zur Verlegung des Rad- und Wanderweges konkretisiert werden, ist hierfür eine detaillierte Prüfung im Rahmen eines separaten Projektes erforderlich.

Die Stellplätze sind gemäß den Anforderungen des PAG hinsichtlich der Mindestanzahl an erforderlichen Stellplätzen entweder auf den Betriebsgeländen oder gebündelt in Form von gemeinschaftlich genutzten Stellplätzen zu realisieren.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 900m Entfernung in der „rue de Boevange“. Ein Schienenanschluss ist nicht vorhanden.

Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

In der angrenzenden Straßentrasse ist ein Trennsysteme vorhanden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll an den bestehenden Schmutzwasserkanalangeschlossen werden.

Der genaue Anschlusspunkt an die bestehenden Kanalnetze ist im Zuge der PAP-Erstellung mit der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) sowie der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

‣ Regenwasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb möglichst naturnah gestalteter Retentionsflächen, vorzugsweise im Norden und im Westen, zurückgehalten werden. Die Zuführung zu diesen Retentionsbereichen ist vorzugsweise oberirdisch vorzusehen, um eine offene und nachvollziehbare Wasserführung zu gewährleisten.

Die Retentionsmaßnahmen sollten durch weitere dezentrale Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung ergänzt werden, u.a. durch die Ausbildung von Gründächern sowie den Einsatz wasserdurchlässiger Belagsmaterialien.

Ausgehend von den Retentionsflächen sollte das gedrosselt abgeleitete Niederschlagswasser der Attent im Norden zugeführt werden.

Der Standort der Retentionsfläche kann im Zuge der Erstellung des PAP auf Basis der zur erstellenden Geländeaufnahme („Levé topographique“) verändert werden.

Im Rahmen der Umsetzung des PAP ist die vorgeschlagene Konzeption mit der Gemeinde und der AGE zu besprechen. Die Dimensionierung und Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen sind im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

► Starkregen

Der westliche Rand des Plangebiets ist von einer mittleren bis hohen Starkregengefahr betroffen. Im Rahmen der weiteren Planung muss jede neue Gestaltung oder jeder Neubau von einer hydraulischen Studie begleitet werden. In dieser sollen die Maßnahmen zur Minderung oder Beseitigung der Starkregengefahr detailliert beschrieben werden.

Die im grafischen Teil des vorliegenden ‚Schéma Directeur‘ entlang der westlichen Plangebietsgrenze ausgewiesene ‚coulée verte‘ kann in ihrer Ausdehnung auf Grundlage der Ergebnisse der durchzuführenden hydraulischen Studie reduziert werden.

Art. 23.4 Servitude « urbanisation – crues subites » (CS)

La zone de servitude « urbanisation – crues subites » vise à favoriser l'écoulement direct des eaux en cas de crue subite.

Tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction à l'intérieur de cette zone doit être accompagné d'une étude hydraulique sur base de la situation existante et de la situation projetée, détaillant la gestion des eaux pluviales et les mesures mises en place pour atténuer, voire supprimer, les risques de crues subites pour le projet et pour les zones avoisinantes.

4.6.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4. RGD 2017)

Grün- und Freiraumkonzept / Biotopvernetzung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Useldange, zwischen einer „zone de bâtiments et équipements publics“ im Süden, und einer gewerblichen Nutzung im Norden. Im Westen grenzt eine Fläche, die als Weideland genutzt wird, an das Plangebiet an. Die Gestaltung des Plangebiets hat einen Einfluss auf das Landschaftsbild im Bereich der Ortseinfahrt. Aufgrund dessen sollte bei der Planung auf eine harmonische Integration in die bestehende Landschaftsstruktur geachtet werden.

Die Laubbaum- und Heckenbestände im Südosten sowie südlich des Plangebiets sind zu erhalten, da sie potenziell eine Leitlinie für Fledermäuse und einen Lebensraum für die Haselmaus bilden, sowie als Verbindung zu den Waldbiotopen dienen können, die sich östlich der Plangebiets befinden („servitude urbanisation - haie“). Des Weiteren sollen alle bewaldeten Lebensräume im Umfeld des Plangebiets erhalten bleiben, um den Wildtierkorridor aufrecht zu erhalten, der das Plangebiet durchquert. Außerdem soll die „servitude urbanisation - habitats“ zum Schutz der Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen im nordöstlichen sowie südöstlichen Bereich der Planfläche künftig erhalten bleiben. Hierzu sollen die betroffenen Flächen als Freiräume gesichert und größere Bebauungen vermieden werden.

Biotope / Habitats

Biotope

Im Südosten des Plangebiets, befindet sich ein nach Art. 17 NatSchG definierten Biotop (Feldhecke). Im Süden grenzt eine als Biotop gekennzeichnete Laubbaum- und Heckenstruktur an das Plangebiet an (BK18) (LSC, 2025).

Habitats

Gemäß der Strategischen Umweltprüfung (Oekobureau, 2025) wurde das Vorkommen verschiedener Vogelarten nachgewiesen. Insgesamt nutzen 43 Arten das Areal, darunter drei Arten mit ungünstigem beziehungsweise schlechtem Erhaltungszustand (Dorngrasmücke (U1, *Sylvia communis*), Mittelspecht (U1, *Dendrocopos medius*) und Rauchschnalbe (U2, *Hirundo rustica*)). Die Planfläche stellt jedoch keinen essenziellen Lebensraum für diese Arten dar.

Die fledermauskundliche Untersuchung (ProChiro, 2015) dokumentierte den uferbegleitenden Abschnitt der Attert, die nördlich des Plangebiets fließt, als regelmäßig genutztes Jagd- und Leitbiotop mit essenzieller Funktion. In der Strategischen Umweltprüfung (Oekobureau, 2025) wurde außerdem das Vorkommen von mindestens neun verschiedenen Fledermausarten nachgewiesen. Es wurden zwei Arten mit ungünstigem beziehungsweise schlechtem Erhaltungszustand festgestellt (Breitflügelfledermaus (U1, *Eptesicus serotinus*) und Bechsteinfledermaus (U1, *Myotis bechsteinii*)). Die Planfläche stellt jedoch keinen essenziellen Lebensraum für diese Arten dar.

Der Waldrand im Süden der Planfläche bildet potenziell eine Leitlinie von Westen zu dem Waldstück im Osten. Diese könnten Fledermäuse zur Orientierung bei Transferflügen dienen und soll deshalb erhalten bleiben.

Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 17 NatSchG ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen. Im Falle einer Beeinträchtigung oder Zerstörung von Biotopen und Habitats sind die notwendigen Studien und eventuelle Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

4.6.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5. RGD 2017)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Die äußere Erschließung erfolgt über die „Rue de la Gare“
- Mittlere bis hohe Starkregen Gefahr im Westen des Plangebietes.
- Zur Minimierung potenzieller Lärm- und Nutzungskonflikte sollen alternative Erschließungs- und Zufahrtmöglichkeiten geprüft werden.
- Sicherung der Durchgängigkeit des nationalen Radweges und des lokalen Wanderweges während der Bauphase.
- Bei Baumaßnahmen muss jegliche Beeinträchtigung des Fließgewässers, insbesondere ein Stoffeintrag, vermieden werden.
- Jegliche Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes muss vermieden werden, insbesondere ein Stoffeintrag z.B. im Rahmen von Baumaßnahmen oder der Nutzung der Fläche.
- Anlage von offenen Retentionsbecken im Norden und Westen des Plangebiets.
- Zur Integration in die Landschaft sollten folgende Maßnahmen umgesetzt werden:
 - Topographische und ortstypische Gegebenheiten sollten bei der Orientierung, Höhenentwicklung, Form, Farben und Volumen der Gebäude berücksichtigt werden.
 - Die Farb- und Materialwahl sollte naturnah und ortstypisch erfolgen.
 - Eine Dachbegrünung sollte berücksichtigt werden.