

### 3.1 Schéma Directeur E 3 – „A Geesswénkel“

#### 3.1.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 1,10 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Enscherange an einem Südwesthang. Die Fläche ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits zum Teil mit Ferienhäusern bebaut. Das städtebauliche Umfeld ist durch Einfamilienhäuser sowie Ferienhäuser unterschiedlichen Maßstabs geprägt.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 20 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird über die Straße „Op der Schleckt“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 150m Entfernung zum Plangebiet an der Straße „Ennescht Duerf“ (Enscherange, Loumillen).
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	Die bestehende Mischwasserkanalisation in der Straße „Op der Schleckt“ ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bis an die Plangebietszufahrt herangeführt worden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Auf der Plangebietsfläche befinden sich zum Teil Ferienhäuser, der überwiegende Teil liegt allerdings brach. Von Ost nach West zieht sich eine Nadelgehölzreihe durch das Plangebiet. Ein Vorkommen von Habitaten nach Art. 17 Naturschutzgesetz für die Avi- und Fledermausfauna ist anzunehmen.

#### Lage des Plangebietes

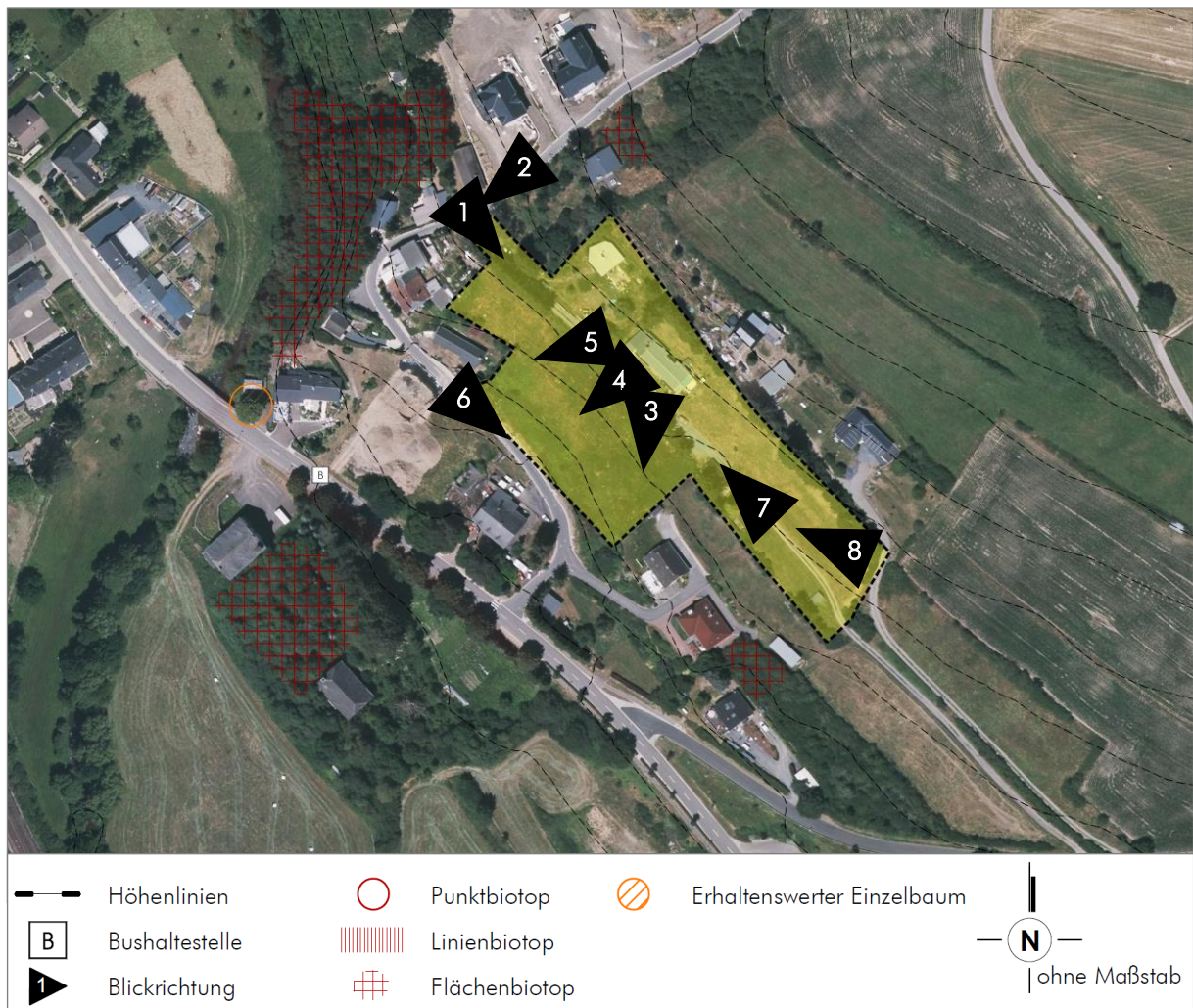






Abb. 1: Blick entlang „Op der Schlekt“ auf das Plangebiet in südöstliche Richtung



Abb. 2: Blick entlang „Op der Schlekt“ an der westlichen Plangeietsgrenze nach Südwesten



Abb. 3: Blick von „Op der Schlekt“ auf den südöstlichen Teil des Plangebietes



Abb. 4: Blick von „Op der Schlekt“ auf das Plangebiet in Richtung Süden

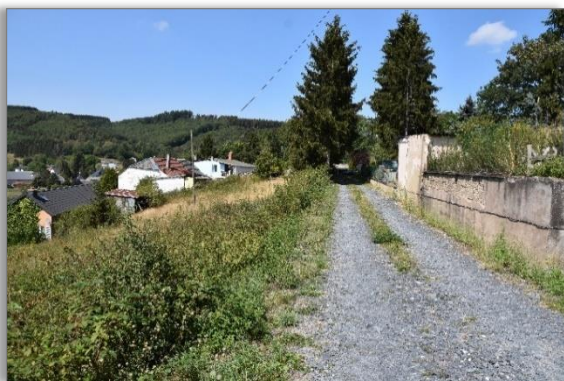


Abb. 5: Blick entlang „Op der Schlekt“ auf den südwestlichen Teil des Plangebietes

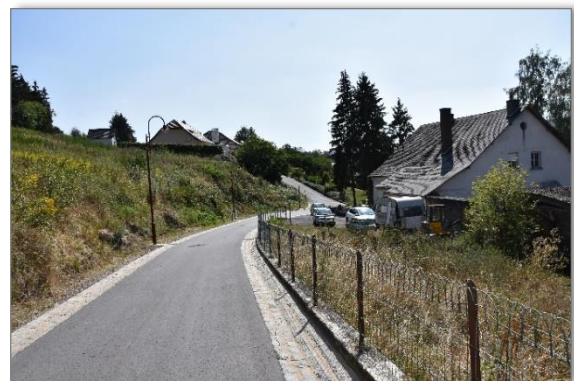


Abb. 6: Blick entlang der südlichen Plangeietsgrenze zum Kreuzungsbereich der Straße „Op der Schlekt“ und „Um Bierg“ mit der Straße „Ennescht Duerf“ (C.R. 326)



Abb. 7: Blick entlang der „Op der Schleckt“ auf das Plangebiet in nordwestliche Richtung



Abb. 8: Blick vom nordöstlichen Punkt des Plangebiets in Richtung Südwesten

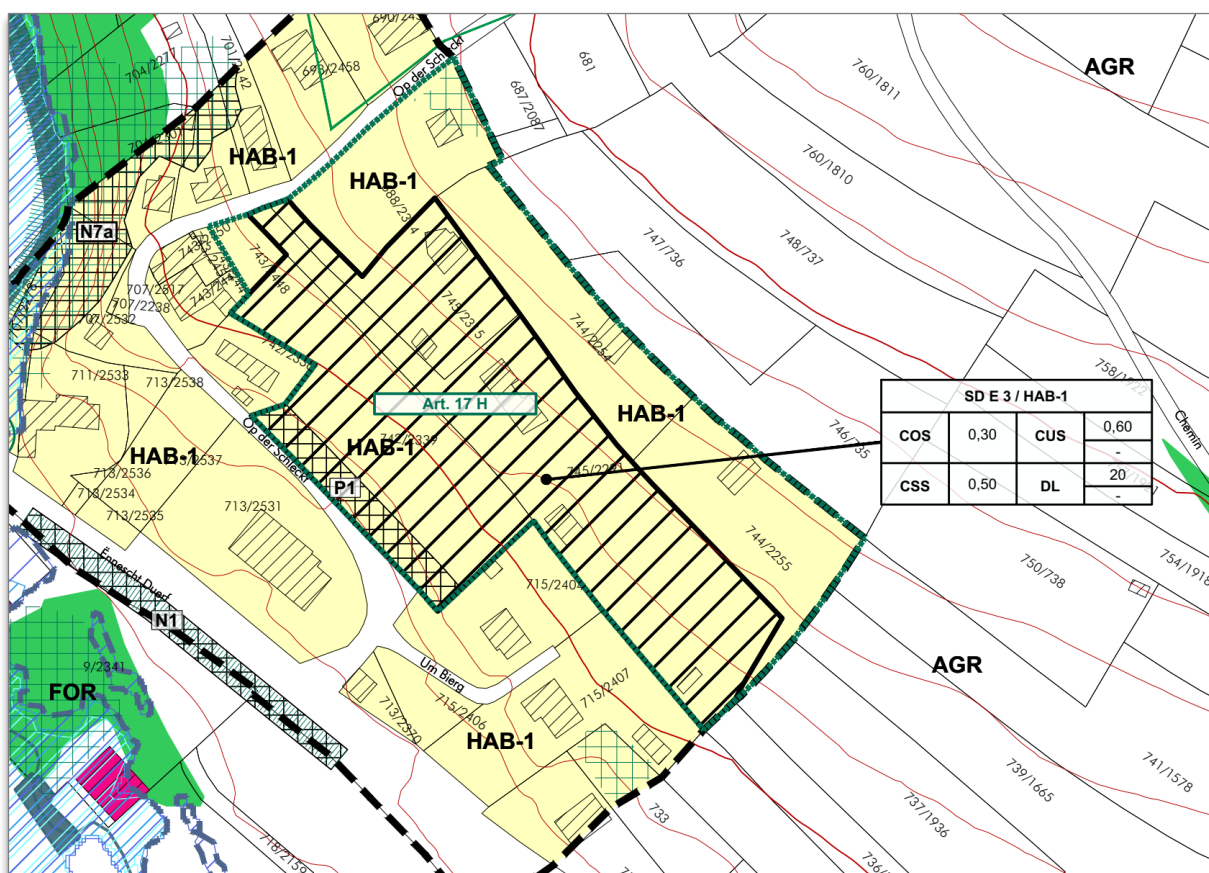


Abb. 9: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

### 3.1.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1)

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

- Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von ca. 20 WE/ha (Bruttofläche).
- Integration des exponiert gelegenen Plangebiets in das städtebauliche sowie landschaftliche Umfeld durch umfassende gestalterische Maßnahmen (z.B. Eingrünungsmaßnahmen, Höhenentwicklung der Baukörper, vertikale und horizontale Gliederung der Fassaden usw.).
- Optimierung der Erschließungssituation der nördlich des Plangebiets gelegenen Ferienhäuser.
- Projektrealisierung in mehreren Bauphasen.
- Berücksichtigung der Topografie bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“) der Gebäude.
- Schaffung homogener Übergänge zur östlich angrenzenden offenen Landschaft.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.



### 3.1.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2)

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet ist exponiert an einem Südwesthang gelegen. Bei der Ausarbeitung des Konzepts muss daher besonders auf die Integration des Plangebiets in das städtebauliche sowie landschaftliche Umfeld geachtet werden. Die aus der exponierten Lage hervorgehenden Standortvorteile müssen erkannt und in die Konzeption eingebunden werden. So ist beispielsweise bei der Ausrichtung und Höhenentwicklung der Baukörper darauf zu achten, dass Blickbeziehungen in das südlich gelegene Tal, die als ein „Alleinstellungsmerkmal“ wesentlich zur Adressbildung des künftigen Wohnquartiers beitragen, geschaffen werden.

Es sollte die Errichtung von Einfamilienhäusern innerhalb des Plangebiets zugelassen werden. Diese sollten jeweils mit einem Gartengeschoss hergestellt werden, um die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich zu halten. Die Errichtung eines Staffelgeschosses und die damit einhergehende treppenartige Anordnung der Baukörper in den Hang forciert die Integration in das Landschaftsbild.

Eingrünungsmaßnahmen entlang der südlich gelegenen Privatgrundstücke sowie im öffentlichen Straßenraum lassen den Eindruck eines durchgrünten Hangs (volumenstarkes Grün zwischen der Bebauung) entstehen und forcieren ebenfalls die Integration in das Landschaftsbild.

Die geplante Wohnstraße zur internen Erschließung des Plangebiets sollte hangparallel verlaufen. Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass im Zuge einer abgestimmten Materialwahl im öffentlichen sowie privaten Raum eine verbindende Wirkung im gesamten Straßenraum entsteht.



Abb. 10: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur E 3 – „A Geesswénkel“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern und Doppelhäusern errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Die Baukörper sollten mit maximal einem Erdgeschoss, einem Gartengeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss / Staffelgeschoss errichtet werden.
<b>Abstandsflächen</b>	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 8 m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Sollte seitlich nicht angebaut werden, ist aufgrund der Hanglage ein funktionaler Grenzabstand (mind. 4 m), der sich am Höhenunterschied des projektierten Geländeniveaus zwischen zwei aneinander angrenzenden Grundstücken orientiert, einzuhalten.

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.

## Gestaltung des öffentlichen Raumes

Zu den öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes zählen:

- Die herzustellende interne Erschließungsstraße. Diese sollte als Wohnstraße („zone de rencontre“) ausgestaltet werden.
- Die öffentlichen Freiflächen zur Herstellung der naturnahen Retentionsflächen sowie der öffentlichen Stellplätze.
- Um kurz- bis mittelfristig eine geordnete technische Erschließung (Abwasserentsorgung) der nördlich gelegenen Ferienhäuser zu ermöglichen, soll im Zuge des PAP hierfür ein Korridor freigehalten werden.
- Um das Schmutzwasser dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Op der Schlecht“ südlich des Plangebiets zuleiten zu können, sollte zwischen der internen Erschließungsstraße und der Straße „Op der Schlecht“ ein öffentlicher Verbindungskorridor, in welchem die Abwasserleitung verlegt werden kann, vorgesehen werden. Dieser Korridor könnte gleichzeitig auch als Fußweg genutzt werden.

Detailliertere Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schémas Directeurs“.

### 3.1.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)

#### **Mobilitätskonzept**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Op der Schleckt“. Intern wird das Plangebiet über eine Stichstraße, welche im Westen an die Straße „Op der Schleckt“ anschließt, erschlossen. Die Stichstraße soll als Wohnstraße („zone de rencontre“) ohne separates Trottoir hergestellt werden.

Die Ferienhäuser, welche sich nördlich des Plangebiets befinden, werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt über einen der beiden östlich des Plangebiets verlaufenden Feldwege erschlossen. Es besteht die Möglichkeit, die geplante Erschließungsstraße bis auf die Plangebietsgrenze im Osten zu führen. Die Erschließungsstraße des Plangebiets würde in diesem Fall an die bestehende Erschließungsstraße (Feldweg) der Ferienhäuser anschließen. Dies hätte zur Folge, dass diese nicht mehr über die Feldwege im Osten des Plangebiets angefahren werden müssten, sondern über die Wohnstraße des Plangebiets. In diesem Zusammenhang sollte angedacht werden, die beiden Feldwege, welche sich östlich des Plangebiets befinden, zusammenzulegen. Nördlich der Erschließungsstraße des Plangebietes ist ein Korridor zur Verlegung der technischen Infrastrukturen für die nördlich bestehenden Ferienhäuser vorgesehen. Dieser Korridor sollte aber nicht der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes dienen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 150m Entfernung zum Plangebiet an der Straße „Ennescht Duerf“ (Enscherange, Loumillen). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie nach Parc Hosingen und Wiltz.

Die privaten Stellplätze sollten aufgrund der Topografie in die Wohngebäude integriert werden. Sollte dies nicht möglich sein, sollten die seitlich angebauten Garagen bei den südlich der internen Erschließungsachse gelegenen Grundstücken mit einem Untergeschoß hergestellt werden. Dieses Untergeschoß könnte beispielsweise die Funktion eines Gartenhauses übernehmen. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

## Technische Infrastrukturen

### ‣ Schmutzwasser

Innerhalb des Plangebiets muss ein Trennsystem hergestellt werden.

In der Straßentrasse „Op der Schleckt“ ist südlich des Plangebiets ein Mischwasserkanal vorhanden. Das Plangebiet kann an diesen Mischwasserkanal angeschlossen werden, sofern dessen Dimensionierung ausreichend ist. Hierfür muss der Schmutzwasserkanal im zentralen Plangebietsbereich bis an die Straße „Op der Schleckt“ im Süden geführt werden. Dieser Korridor könnte an die Gemeinde abgetreten und gleichzeitig als Fußweganbindung genutzt werden. Dies ist mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) abzustimmen.

Das Entwässerungskonzept der Gemeinde sieht die Herstellung eines Trennsystems in der Straße „Op der Schleckt“ vor. Insofern dieses Trennsystem vor Erstellung des PAPs besteht, wäre auch die Ableitung des Abwassers der nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Wohnhäuser über den geplanten Schmutzwasserkanal westlich des Plangebietes möglich.

### ‣ Regenwasser

Die Projektrealisierung soll aufgrund der Eigentumsverhältnisse in Phasen erfolgen. Daher wird in Abhängigkeit von den Bauphasen wahrscheinlich die Herstellung mehrerer, unabhängiger Retentionen bzw. einer zentralen, flexibel erweiterbaren Retention vorgesehen werden. Der Standort und die Dimensionierung der geplanten Retentionsflächen ist im Rahmen der Erstellung des PAP-Projekts mit der Gemeindeverwaltung Kiischpelt sowie der AGE abzustimmen. Die dargestellten Retentionsflächen im vorliegenden „Schéma Directeur“ sind lediglich als eine mögliche Variante zu verstehen und können im PAP-Verfahren angepasst werden.

Ausgehend von den Retentionen sollte das Regenwasser über den Mischwasserkanal, insofern dessen Dimensionierung ausreichend ist, abgeleitet werden bzw. eine Regenwasserachse bis zur „Clef“ hergestellt werden.

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



### 3.1.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4)

Das Plangebiet befindet sich an einem Südwesthang am nordöstlichen Ortsrand von Enscherange. Derzeit wird das Plangebiet optisch durch die von West nach Ost verlaufende Nadelgehölzreihe untergliedert. Die bereits bestehende Bebauung innerhalb und angrenzend an das Plangebiet zeichnet sich durch ihre flache und hangintegrierende Bauweise aus.

Aufgrund der Hanglage ist das Plangebiet weit einsichtig. Aus diesem Grund muss sich eine neu zu errichtende Bebauung in ihrer Dimensionierung und Ausrichtung in das Landschaftsbild integrieren. Dies erfolgt über eine Begrenzung der Höhenentwicklung und die treppenstufenartige Anordnung der geplanten Baukörper. Auf diese Weise kann eine optische Integration in das Landschaftsbild erfolgen. Ein weiterer Vorteil ist, dass die Terrassierungsarbeiten mittels dieser Bauweise geringgehalten werden können. Bei der Errichtung von Stützmauern sind naturnahe Materialien vorzuziehen.

Zu einer optischen Untergliederung des Plangebietes trägt neben der Anordnung und angepassten Dimensionierung der Baukörper die Pflanzung von volumenstarkem Grün zwischen der Bebauung bei. Auch steigert eine Durchgrünung des Plangebietes die Lebensqualität der Bewohner. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze „Op der Schlecht“ ist aufgrund der Lage direkt angrenzend an den öffentlichen Raum auf eine naturnahe und ansprechende Gestaltung einer möglichen Retentionsfläche zu achten.

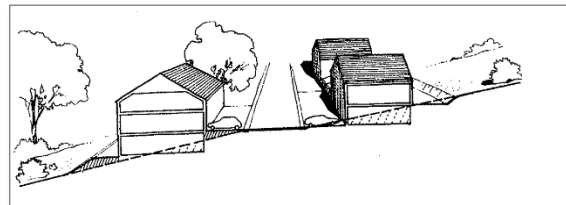


Abb. 11: Blick auf die bereits bestehende Bebauung im Plangebiet (links) sowie eine mögliche Anordnung der neu zu errichtenden Bebauung (rechts). Mit einer Begrenzung der Höhenentwicklung und der entsprechenden Hangintegration sowie der Pflanzung volumenstarken Grüns kann eine optische Eingliederung des Plangebietes in das Landschaftsbild erfolgen. Quellen: CO3 2018 (links) | Guide d'urbanisme pour la Wallonie S. 150 (rechts)

### 3.1.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5)

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

- Durch die bestehenden linearen Gehölzstrukturen kann eine Nutzung als Leitlinie für Fledermäuse und somit eine Nutzung durch nach Art. 17 NatSchG geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld einer Überplanung wird daher, im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Genehmigungsanfrage, die Durchführung einer Geländestudie empfohlen, um die tatsächliche Nutzung durch geschützte Arten zu prüfen.

Auf Grund fehlender Artnachweise im Umfeld der Fläche und dem lückenhaften Gehölzbestand der Nadelbaumreihe wird diesen keine essenzielle Bedeutung zugeschrieben. Auch der südlich befindlichen Brachfläche mit den niedrigen Gebüschstrukturen wird auf Grund der regelmäßigen Mahd (alle 2 Jahre) keine essenzielle Bedeutung als Leitlinie zugeschrieben. Für das östlich gelegene lineare Feldgehölz wird durch die geringe Größe zudem keine essenzielle Leitlinie angenommen.

Eine Betroffenheit essenzieller Lebensräume nach Art. 21 NatSchG wird nicht erwartet. Zur Unterbindung artenschutzrechtlicher Verbottatsbestände sind zur Vermeidung von Tötungen Rodungs- und Abrissarbeiten im Winterhalbjahr während frostiger Perioden durchzuführen (s. CO3 2019 – Anhang SUP Oekobureau 2019).

- Ca. 130m nordwestlich des Plangebietes verläuft eine Mittelspannungsleitung (20kV).
- In der Straßentrasse „Op der Schleckt“ sind bislang nur entlang der südlichen Plangebietsgrenze Kanäle vorhanden. Da das Entwässerungskonzept der Gemeinde die Herstellung eines Trennsystems westlich des Plangebietes vorsieht, müssen im Rahmen der PAP-Erstellung die Anschlussmöglichkeiten geprüft und mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE abgestimmt werden.
- Die nördlich des Plangebietes gelegenen Ferienhäuser sollen im Zuge der PAP-Umsetzung eine geordnete Erschließung erhalten. Der exakte Trassenverlauf (Korridor zwischen Wohnhäusern für die Abwasserentsorgung und Verbindung der Feldwege) ist bei der Erstellung des PAP mit der Gemeindeverwaltung festzulegen.
- Im Osten grenzt die im „Plan Sectoriel Paysage“ ausgewiesene „Coupure verte“ an das Plangebiet.