

8.2 Schéma Directeur W 11 „Am Duerf“

8.2.1 Charakteristika des Plangebietes

| | |
|----------------------------------|---|
| Größe | ca. 0,73 ha |
| Städtebaulicher Kontext | Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Wilwerwiltz. Im städtebaulichen Umfeld befinden sich überwiegend freistehende Einfamilienhäuser sowie zu Wohnzwecken umgenutzte, landwirtschaftliche Hofanlagen. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Campingplatz. |
| Art der baulichen Nutzung | Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 12 WE/ha |
| Verkehrliche Erschließung | Das Plangebiet wird über die „Wissgaass“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet, ebenso der nächstgelegene Bahnhof (Wilwerwiltz, Gare). |
| Entwässerung/Kanalisation | In der Straßentrasse der „Wissgaass“ sind keine technischen Infrastrukturen vorhanden. |
| Naturräumlicher Kontext | Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortschaft Wilwerwiltz und ist derzeit im Süden überwiegend mit Wald, bestehend aus Nadelgehölzen, bestanden. Entlang der „Wissgaass“ besteht eine raumprägende Mauer. Nördlich der „Wissgaass“ besteht ein Campingplatz, an den die „Clerf“, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist, angrenzt. Nördlich der „Wissgaass“ befindet sich ein Feldgehölz, das als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Im Rahmen der SUP konnte ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten nicht bestätigt werden. |

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick entlang der „Wissgaass“ an der östlichen Plangebietsgrenze in nordwestliche Richtung



Abb. 2: Blick von der „Wissgaass“ auf den südöstlichen Teil des Plangebietes



Abb. 3: Blick entlang der bestehenden Trockenmauer an der „Wissgaass“



Abb. 4: Blick von nördlich der „Clerf“ auf das Plangebiet

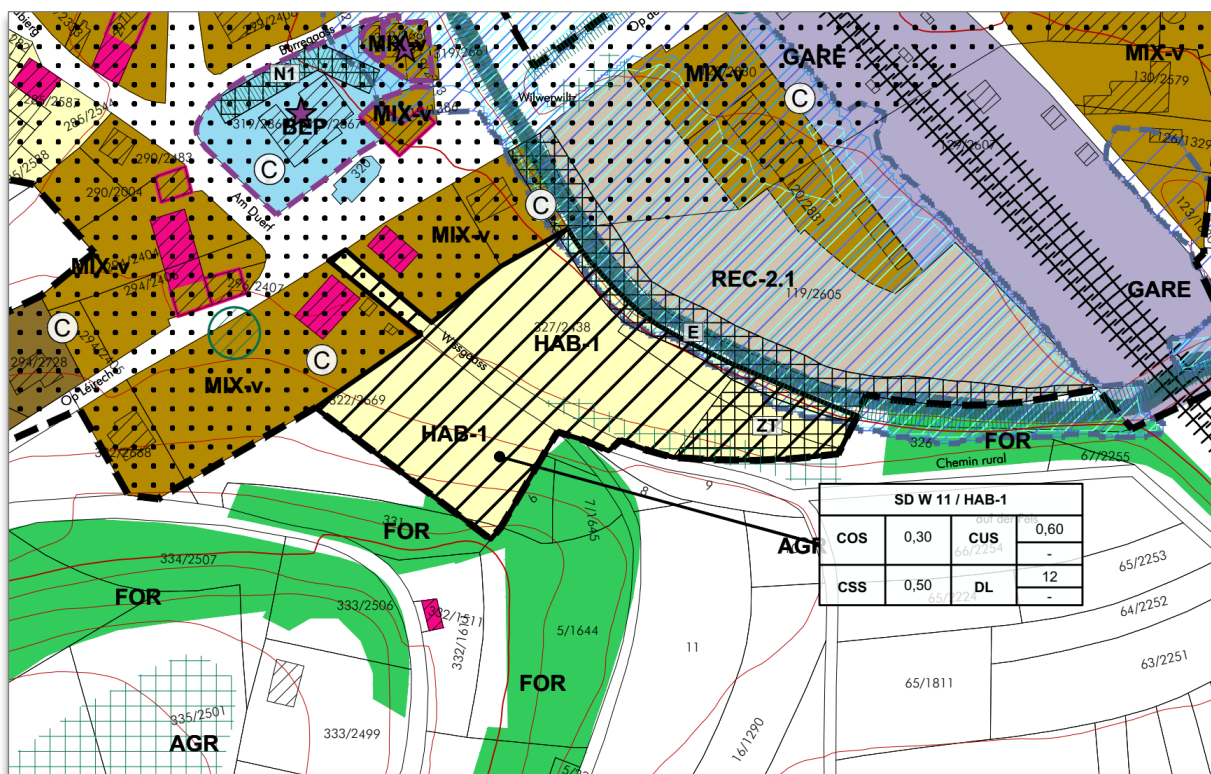


Abb. 5: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

8.2.2 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. 12 WE/ha (Bruttofläche).
- Berücksichtigung der Topografie bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“) der Gebäude.
- Aufwertung/Renaturierung der nördlich des Plangebietes verlaufenden „Clerf“ im Rahmen der Aufsiedlung.
- 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.

8.2.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2)

Identität des Quartiers

Die Lage am Ortsrand bedingt eine geringe Baudichte, um einen harmonischen Übergang zur südlich angrenzenden Waldfläche sowie zur „Clerf“ zu schaffen. Der nördliche Plangebietsbereich fällt zur Clerf hin ab und weist einen Höhenunterschied von ca. 2,0-3,0 m auf. Dieser Höhenunterschied soll zur Herstellung eines Gartengeschosses genutzt werden. Dies ermöglicht eine bestmögliche Integration der Bebauung in die Topografie.

Der südliche Plangebietsbereich liegt ca. 2,0-3,0 m über dem Niveau der Erschließungsstraße „Wissgaass“. Die bestehende Stützmauer könnte erhalten und nur in den Zufahrtsbereichen der Wohnhäuser unterbrochen werden.

Im Zuge der Herstellung der Wohngebäude sowie der privaten Gartenflächen ist zu beachten, dass die bestehende Topografie erhalten und nicht überformt wird. Die Wohngebäude sollen mit einem Gartengeschoss hergestellt werden (Zugang zur rückwärtigen Gartenfläche über das 1. Obergeschoss bzw. das Untergeschoss)



Abb. 6: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur W 11 – „Am Duerf“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2021

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

| | |
|-------------------------|--|
| Haustypen | Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden. |
| Höhenentwicklung | Südlich der Straße gelegene Baukörper: Maximal ein Erdgeschoss/Kellergeschoss + Gartengeschoss (oberhalb des Erdgeschosses) + Dachgeschoss Nördlich der Straße gelegene Baukörper: Maximal ein Erdgeschoss + Dachgeschoss + Gartengeschoss (unterhalb des Erdgeschosses) |
| Abstandsflächen | Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 10 m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 5 m 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.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Im Rahmen des PAP-Verfahrens ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung zu prüfen, inwiefern die bestehende Erschließungsstraße „Wissgaass“ im Anschluss an die durchzuführenden Infrastrukturarbeiten (u. a. Verlegung der benötigten Kanäle) ausgebaut/umgestaltet werden muss.

Im östlichen Bereich des nördlichen Teils des Plangebietes ist eine großzügig dimensionierte Grünfläche, die einen Übergang zwischen der „Clerf“ und dem südlich angrenzenden Wald ausbilden soll, vorgesehen. Dieser Bereich kann an die Gemeinde abgetreten werden.

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

8.2.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Wissgaass“. Im Rahmen des PAP-Verfahrens ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung zu prüfen, ob ein Bedarf zum Ausbau bzw. zur Umgestaltung gesehen wird.

Die privaten Stellplätze der Wohneinheiten sollten in das Wohngebäude integriert werden oder in Form von Garagen/Carports im seitlichen Grenzabstand hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

Technische Infrastrukturen

► Schmutzwasser

In der „Wissgaass“ sind keine technischen Infrastrukturen vorhanden. Der bestehende Mischwasserkanal in der Straße „Am Duerf“ muss bis in das Plangebiet verlängert werden. Das Schmutzwasser der nördlich der Straße gelegenen Baukörper (Gartengeschoss) muss entweder auf das Niveau des Schmutzwasserkanals gepumpt werden oder es muss eine zusätzliche Schmutzwasserachse entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, welche an das bestehende Kanalnetz in der Straße „Am Duerf“ anschließt, hergestellt werden. Dies ist im Zuge der PAP-Erstellung in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE abschließend zu klären.

► Regenwasser

In der Straße „Am Duerf“ ist ein Regenwasserkanal vorhanden. Dieser sollte in das Plangebiet hinein verlängert werden. Das Konzept sieht die Herstellung einer beidseitigen Straßenrandbebauung entlang der „Wissgaass“ vor. Die südlich der Straße gelegenen Baukörper können das anfallende Oberflächenwasser dem zu verlängernden Regenwasserkanal zuleiten, während das Regenwasser der nördlich der „Wissgaass“ liegenden Bebauung unmittelbar der „Clerf“ zugeleitet werden könnte. Da es sich um eine Straßenrandbebauung handelt, sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden der „Administration de la Gestion de l'Eau (AGE)“ auf die Herstellung einer Retention verzichtet werden können. Dies ist im Zuge der PAP-Erstellung in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE abschließend zu klären.

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

8.2.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4)

Das Plangebiet befindet sich zwischen einem Waldstück im Süden sowie der „Clerf“ im Norden und fällt zu dieser hin ab. Die „Clerf“ und das nördlich der „Wissgaass“ bestehende Feldgehölz sind als Biotope nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt und sollten im Rahmen der Aufsiedlung so weit wie möglich erhalten werden. Die Lage an der „Clerf“ ist insbesondere für die Gebäude im nördlichen Teil des Plangebietes ein Alleinstellungsmerkmal. Im Rahmen der Ausarbeitung des PAP sollte ein Konzept zur Renaturierung der „Clerf“, die im Bereich des Plangebietes kanalisiert ist, erarbeitet werden.

Südlich der „Wissgaass“ besteht eine Mauer, die aufgrund ihres raumprägenden Charakters erhalten werden könnte (Öffnungen für Zufahrten möglich). Innerhalb des gesamten Plangebietes sollten die Gebäude durch ihre Bauweise (Gartengeschoss) das natürliche Gelände aufnehmen. Auf diese Weise kann die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt und eine Integration in die Topographie sichergestellt werden. Außerdem eröffnen sich durch diese Bauweise insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes vielfältige Blickbeziehungen nach Norden und zur „Clerf“. Der südliche Teil des Plangebietes ist aufgrund des bestehenden Waldes nicht einsehbar, sodass in diesem Bereich keine speziellen Eingrünungsmaßnahmen notwendig sein werden. Nach Norden hin sollte im Zuge der Renaturierung der „Clerf“ eine entsprechende Uferrandvegetation angepflanzt werden, diese trägt zur Eingrünung des Plangebietes bei.

Im Osten der nördlichen Teilfläche ist die Anlage einer großzügig dimensionierten Grünfläche, die einen Übergang zwischen der „Clerf“ und dem südlich gelegenen Waldrand herstellen sollte, vorgesehen. Innerhalb der Grünfläche können unversiegelte Aufenthalts- und Spielräume hergestellt werden.



Abb. 7: Blick auf die „Clerf“, die im Zuge der PAP-Umsetzung renaturiert werden sollte, und den Waldrand, der das Plangebiet nach Süden hin abschirmt. Quelle: CO3 2019



Abb. 8: Beispiel für eine naturnahe Grünfläche mit Spielbereich und großzügiger Eingrünung als Übergang zu einem Waldgebiet wie sie im Osten der Fläche hergestellt werden könnte. Quelle: CO3 2020

8.2.6 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:

- Der südliche Teil des Plangebietes liegt in einer als archäologischen Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („Zone Orange“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.
- Bei der Umsetzung des PAP müssen in Absprache mit der Gemeinde Kiischpelt und den zuständigen Fachbehörden die entsprechenden Versorgungsinfrastrukturen innerhalb der „Wissgaass“ hergestellt werden.
- Der westliche Bereich der nördlichen Teilfläche grenzt an eine Altlastenverdachtsfläche.
- Die „Clerf“, die nördlich des Plangebietes verläuft ist als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt.
- Das Feldgehölz nördlich der „Wissgaass“ ist als Flächenbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt.
- Der unmittelbar an die „Clerf“ grenzende Uferbereich liegt in deren Überschwemmungsbereich (HQ10, HQ100, HQextrem).
- Bei der Umsetzung muss in Abstimmung der Gemeinde sowie der AGE ein detailliertes Entwässerungskonzept erstellt werden und abschließend festgehalten werden, ob die Herstellung einer Retention notwendig ist.