

2.1 Schéma Directeur A 7 – „Duerfstrooss“

2.1.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,81 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskerns von Alscheid. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und ist mit zwei landwirtschaftlichen Nutzgebäuden bebaut. Das städtebauliche Umfeld ist durch die ortstypischen Gehöftstrukturen geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die südlich angrenzende „Duerfstrooss“ sowie einen bestehenden Feldweg, der von der Straße „Op der Héicht“ abzweigt, erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet im Ortskern von Alscheid (Alscheid, Village).
Entwässerung/Kanalisation	Südlich des Plangebietes in der Straßentrasse „Op der Héicht“ und „Duerfstrooss“ sind Trennsysteme vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit ist ein Teil des Plangebietes bereits mit landwirtschaftlichen Nutzgebäuden bebaut. Die direkt angrenzenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Osten ragt ein Waldrand, der als Biotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist, in das Plangebiet. Im Südwesten angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Esche, die als erhaltenswerter Einzelbaum nach Art. 14 Naturschutzgesetz geschützt ist. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte nicht bestätigt werden.

Lage des Plangebietes

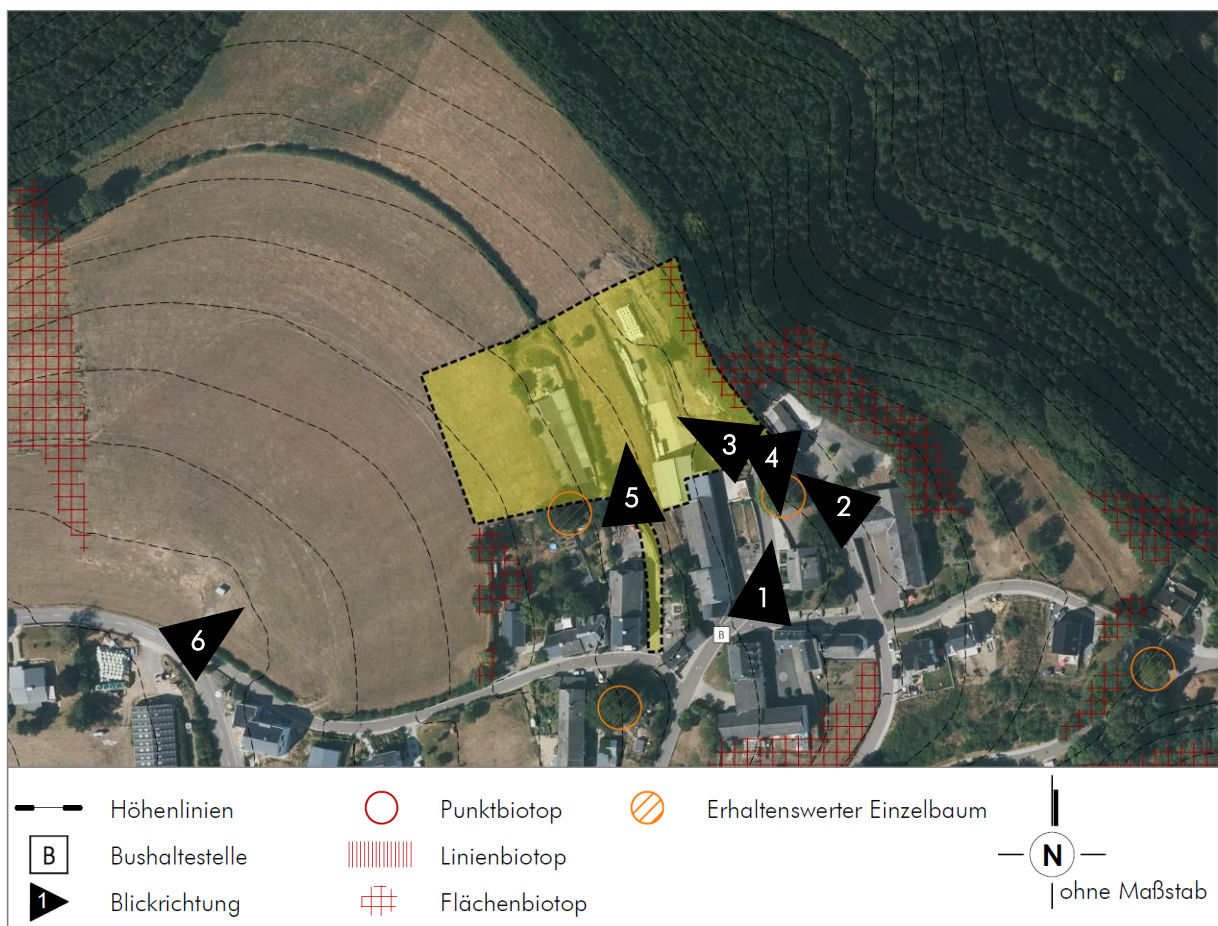




Abb. 1: Blick entlang der „Duerfstrooss“ oberhalb der Erschließung des Plangebietes



Abb. 2: Blick entlang der „Duerfstrooss“ unterhalb der Erschließung des Plangebietes



Abb. 3: Blick von der „Duerfstrooss“ auf das Plangebiet



Abb. 4: Blick von der „Duerfstrooss“ an der südlichen Plangebietsgrenze in Richtung Süden



Abb. 5: Blick ausgehend vom bestehenden Feldweg auf das Plangebiet in Richtung Norden



Abb. 6: Blick vom westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Alscheid auf das Plangebiet in nordöstliche Richtung

2.1.2 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. 15 WE/ha (Bruttofläche).
- Eingliederung des Wohnquartiers in das historisch gewachsene Ortsbild, insbesondere in Hinblick auf die im Südosten geplanten Wohnbautypologien angrenzend an die „Duerfstrooss“.
- Berücksichtigung der Topografie bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“) der Gebäude.
- Herstellung einer naturnahen und beispielbaren Retentionsfläche, die Teil einer öffentlichen Spielplatzfläche sein soll.
- Schaffung homogener Übergänge zur westlich und nördlich angrenzenden offenen Landschaft sowie zu der im Osten angrenzenden Waldfläche.
- 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.
- Reduzierung des Versiegelungsgrads durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

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

Identität des Quartiers

Ziel ist die Entwicklung eines aufgelockerten und hochwertigen Wohnquartiers, das sich in das historisch gewachsene Ortsbild integriert. Innerhalb des Plangebiets sollen Einfamilienhäuser in freistehender Bauweise oder als Doppelhäuser errichtet werden. Das Plangebiet weist mit ca. 20 % ein sehr starkes Gefälle auf, daher ist bei der Ausrichtung sowie der internen Organisation der Baukörper darauf zu achten, dass die erforderlichen Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich ausfallen (z.B. Rez-de-Jardin, „Split-Level-Bauweise“).

Im östlichen Teil des Plangebiets soll in Verlängerung der „Duerfstrooss“ eine Wohnstraße hergestellt werden, die die geplanten Neubauten erschließt, es gleichzeitig aber auch ermöglicht die bestehenden Baukörper südlich des Plangebiets anzufahren. Im Rahmen der Umsetzung des PAP-Projekts ist in Abstimmung mit den Eigentümern der südlich angrenzenden Grundstücke zu prüfen, inwiefern die bestehende Stützmauer entlang der „Duerfstrooss“ teilweise umgestaltet werden könnte. Um den Eingangsbereich attraktiver zu gestalten und das Wohnquartier besser mit den angrenzenden zum Teil geschützten Baukörpern zu verzahnen, wäre die Herstellung eines „Stufenplatzes“ anstelle der bestehenden Stützmauer in Betracht zu ziehen.

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets wird ausgehend von der Straße „Op der Héicht“ erschlossen. Die geplante Wohnstraße mündet in einem zentral gelegenen Quartiersplatz, welcher neben der verkehrstechnischen Funktionalität als Aufenthalts- und Begegnungsraum für die Anwohner dienen soll. Die geplanten Wohngebäude werden um den Quartiersplatz gruppiert und greifen die Gestaltungsprinzipien der ortstypischen Gehöftstrukturen auf.

Eingrünungsmaßnahmen, insbesondere entlang der westlichen Plangebietsgrenze, stellen die Integration des Plangebiets in das Landschaftsbild sicher.

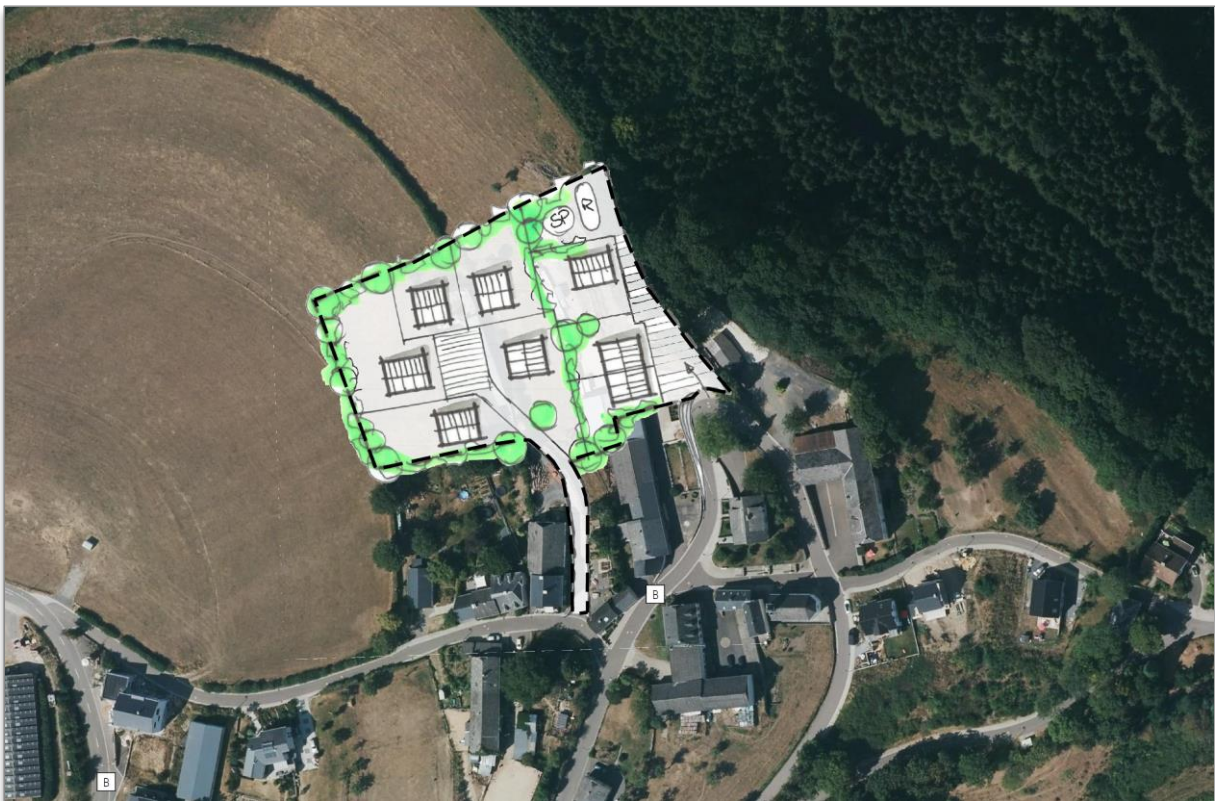


Abb. 8: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur A 7 – „Duerfstrooss“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern und Doppelhäusern errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal ein Erdgeschoss/Kellergeschoss + Gartengeschoss (Rez-de Jardin) + ausgebauter Dachgeschoß
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. Sollte seitlich nicht angebaut werden, ist aufgrund der Hanglage ein funktionaler Grenzabstand einzuhalten, der sich am Höhenunterschied des projektierten Geländeniveaus zwischen zwei aneinander angrenzenden Grundstücken orientiert.

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 beiden als „Zone de rencontre“ auszugestaltenden Erschließungsstraßen
- ▶ der multifunktional gestaltete Quartiersplatz im zentralen Plangebietsbereich, der als Aufenthalts- und Begegnungsraum sowie Wendehammer dient
- ▶ die geplante Spielplatzfläche einschließlich der naturnah gestalteten Retention im Nordosten des Plangebiets

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

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

Mobilitätskonzept

Das Gelände ist nach Osten exponiert und weist mit ca. 20 % ein sehr hohes Gefälle auf. Die Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt daher über zwei voneinander getrennte Erschließungsachsen, um die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich zu halten.

Der westliche Teilbereich des Plangebiets wird über den bestehenden Feldweg erschlossen. Dieser soll zur Wohnstraße ausgebaut werden. Im südlichen Teil des Plangebiets ist er jedoch nicht ausreichend dimensioniert. Daher muss im Zuge der Erstellung des PAP-Projekts zusätzliche Fläche der westlich an den Feldweg angrenzenden Parzelle erworben werden.

Der östliche Teil des Plangebiets soll mittels einer Wohnstraße erschlossen werden, die in Verlängerung der „Duerfstrooss“ verläuft. Bei der Herstellung der Wohnstraße ist darauf zu achten, dass der geschützte Waldrandbereich innerhalb des Plangebiets nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Technische Infrastrukturen

‣ **Schmutzwasser**

In den Straßentrassen „Duerfstrooss“ und „Op der Héicht“ sind Schmutzwasserkanäle vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets sollte im Rahmen der Erstellung des PAP-Projekts nach Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) diesen Kanälen zugeführt werden können.

‣ **Regenwasser**

Die Retention ist im Nordosten des Plangebiets vorgesehen. In Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE ist zu klären, inwiefern das Regenwasser ausgehend von der Retention in den östlich angrenzenden Hang abgeleitet werden darf. Im Rahmen des PAP-Projekts sind unter Berücksichtigung des zu erstellenden detaillierten Geländeaufmaßes („Levé topographique“) weitere Varianten zur Regenwasserrückhaltung zu prüfen. Die Retention sollte möglichst naturnah und beispielbar hergestellt werden, um in die geplante Spielplatzfläche integriert werden zu können. Zudem soll der Waldrandbereich durch die Herstellung der Retention nicht erheblich beeinträchtigt werden.

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

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

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortschaft Alscheid auf einem nach Osten abfallenden Hang. Der zentrale Bereich des Plangebietes ist bereits mit landwirtschaftlichen Nutzgebäuden der angrenzenden Bauernhöfe bebaut, an diese Gebäude grenzen wiederum landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der im Osten in das Plangebiet hereinragende Waldrand stellt ein Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz dar.

Bei der Planung und Gestaltung des Plangebietes ist auf einen ausreichenden Abstand der Bebauung zum angrenzenden Waldrand hin zu achten. Zudem ist aufgrund der Hanglage eine hangintegrierende Bauweise vorzusehen. Mit Ausnahme des östlich angrenzenden Waldes befinden sich keine Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes, sodass die Bebauung aus der Ferne einsehbar wäre. Aus diesem Grund und zur Steigerung der Lebensqualität soll innerhalb des Plangebietes eine Durchgrünung, insbesondere entlang der Plangebietsgrenzen, erfolgen. Im Osten der Fläche ist eine möglichst naturnah zu gestaltende Retention vorzusehen. Diese trägt ebenfalls zur Integration in das Landschaftsbild bei.



Abb. 9: Blick von der Kreuzung „Mäerker Strooss“ und „Op der Héicht“ im Westen von Alscheid auf das Plangebiet. Eine Begrünung der hinteren Grundstücksgrenzen, ein Erhalt des Waldrandes und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der neu zu errichtenden Bebauung ermöglichen eine Integration in die Landschaft. Quelle: CO3 2018



Abb. 10: Blick vom westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Consthum (Gemeinde Parc Hoingen) in Richtung Alscheid (in der Bildmitte). Eine Begrünung des Plangebietes und Begrenzung der Höhenentwicklung verbessern die Integration in das Landschaftsbild. Quelle: CO3 2018

2.1.6 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:

- Im Osten des Plangebietes ragt ein Waldrand, der als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist, in das Plangebiet. Bei einer Bebauung des Plangebietes ist auf einen ausreichenden Abstand zu achten.
- Südwestlich des Plangebiets befindet sich eine Esche, die als erhaltenswerter Einzelbaum nach Art. 14 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- Das Plangebiet 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.