

## 7.3 Schéma Directeur P 5 „Op der Spier“

### 7.3.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 0,74 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortschaft Pintsch. Der nördliche Teil des Plangebiets wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der südliche Teilbereich des Plangebiets überlagert den Straßenraum vor dem Friedhofsgelände. Das städtebauliche Umfeld ist durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 20 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird über mehrere Straßen – „Op der Spier“, „Ierweschte Wee“, „Enneschte Wee“ und „Bei der Kapell“ – erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Pintsch, An der Kéier) befindet sich in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet.
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In den Straßentrassen innerhalb des Plangebiets sowie angrenzend sind Mischwasserkanäle vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich auf dem Pintscher Plateau und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. An der östlichen Plangebietsgrenze und innerhalb des Straßenraums vom „Ierweschte Wee“ und „Enneschte Wee“ befinden sich Hecken, auf dem Friedhofsvorplatz befinden sich drei Robinien. Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Biotope, ein Vorkommen von Habitaten nach Art. 17/21 Naturschutzgesetz konnte im Rahmen der SUP nicht bestätigt werden.

### Lage des Plangebietes

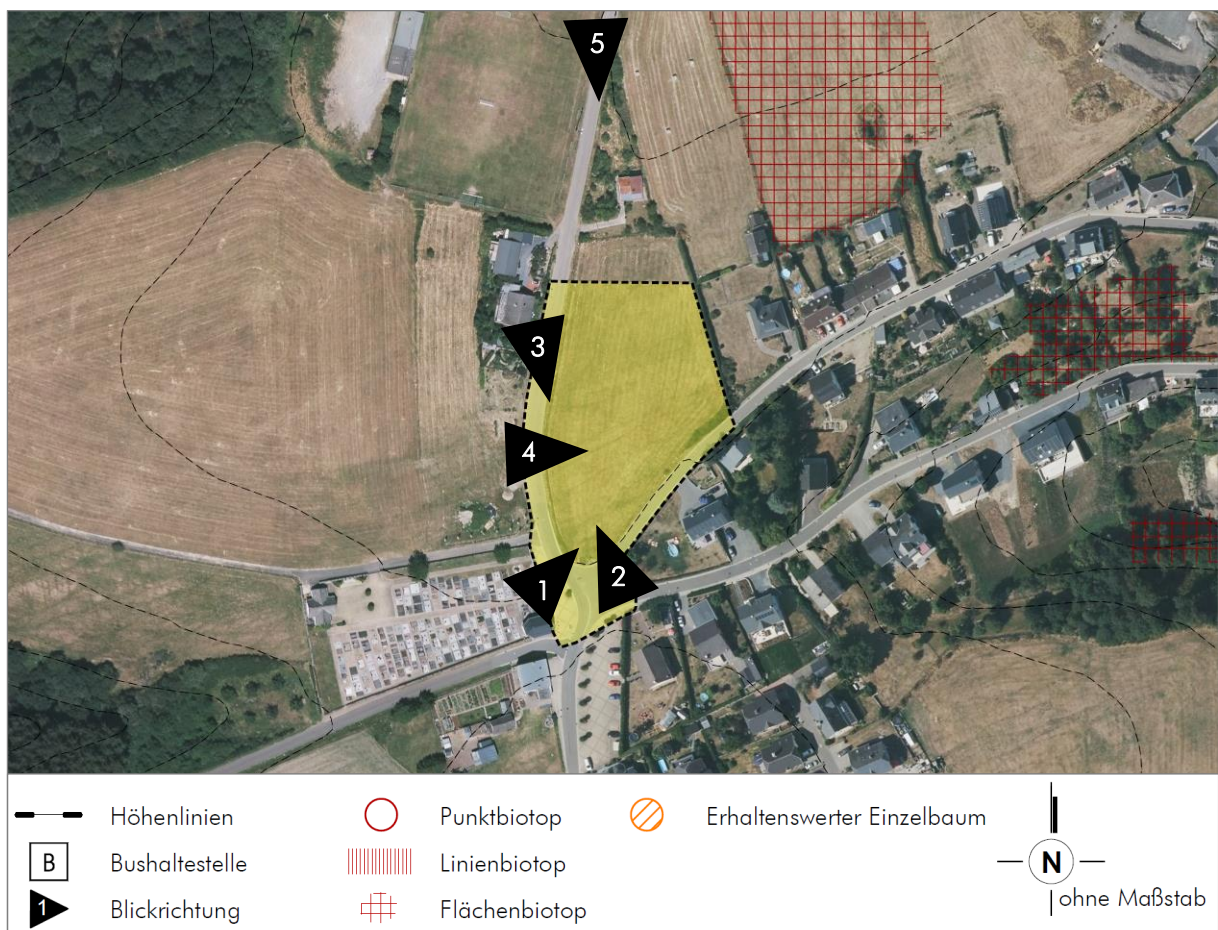




Abb. 1: Blick über die „Op der Spier“ auf das Plangebiet in nordöstliche Richtung



Abb. 2: Blick vom Kreuzungsbereich „Op der Spier“ und „Ierweschte Wee“ auf das Plangebiet in nordwestliche Richtung



Abb. 3: Blick entlang „Op der Spier“ an der westlichen Plangeietsgrenze nach Süden



Abb. 4: Blick von der westlichen Plangeietsgrenze bei „Op der Spier“ auf den östlichen Teil des Plangeiets



Abb. 5: Blick aus Richtung Norden, oberhalb des Plangeiets auf „Op der Spier“ in Richtung Süden

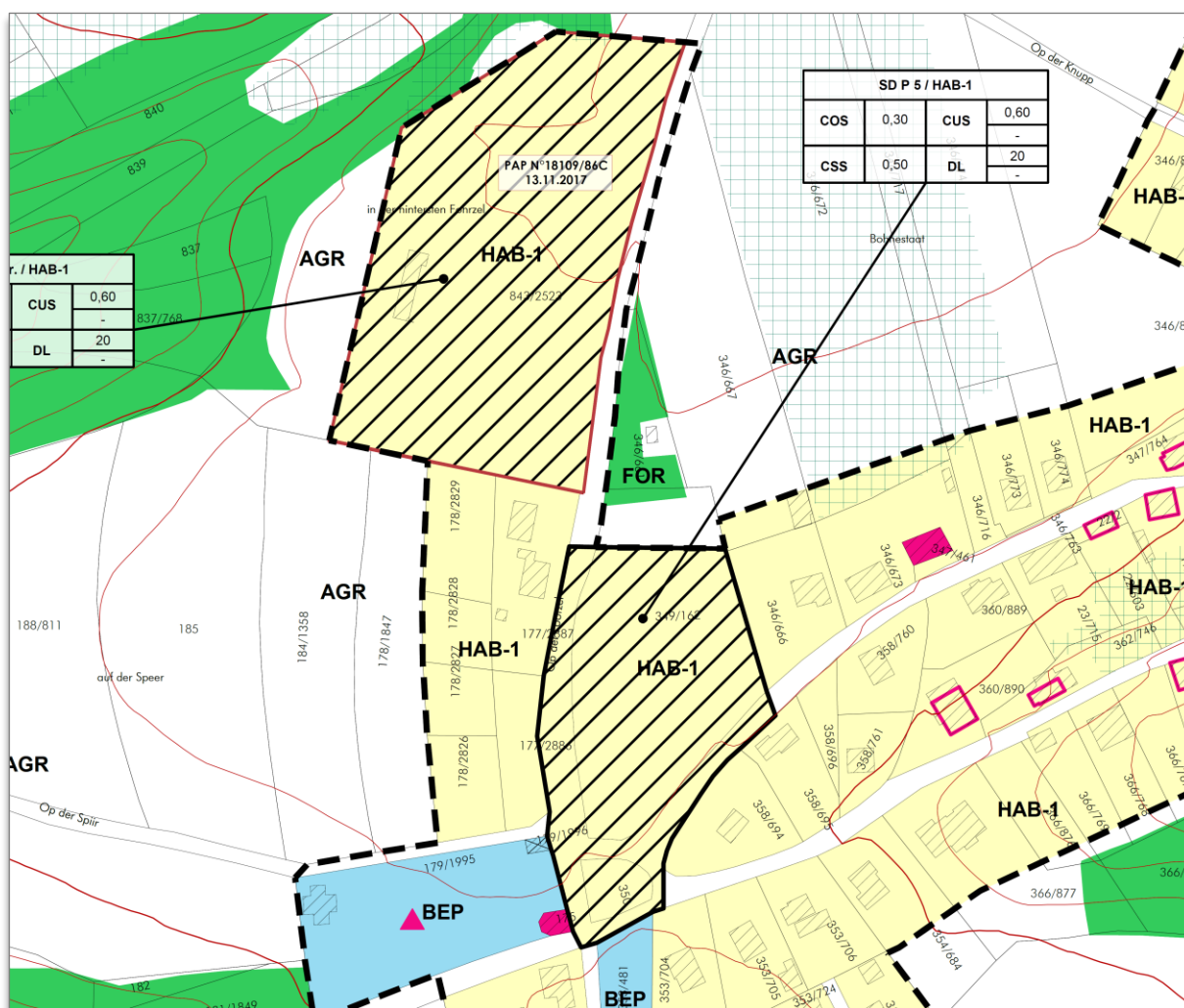


Abb. 6: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

### 7.3.2 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).
- Gliederung und Aufwertung des öffentlichen Raums (Aufenthaltsqualität) und Anpassung des Straßenverlaufs zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten.
- Ausbildung klarer Raumkanten, die den geplanten zentralen Aufenthaltsraum fassen.
- Vergrößerung des Friedhofvorplatzes und Inszenierung der Friedhofskapelle.
- 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 Versiegelungsgrades 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.



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

#### Identität des Quartiers

Im südlichen Teilbereich des „Schéma Directeurs“ treffen zum gegenwärtigen Zeitpunkt vier Straßen aufeinander. Dies hat zur Folge, dass ein großer Kreuzungsbereich ausgebildet wird, welcher aufgrund fehlender Raumkanten sowie fehlender Gliederungselemente keinen eigenständigen räumlichen Charakter sowie keine identitätsstiftende Ausstrahlung hat.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets sollen entlang der bestehenden Straßen „Op der Spier“ und „Ierweschte Wee“ in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern und Doppelhäusern errichtet werden und insbesondere zur geplanten Platzfläche eine klare Raumkante ausbilden.

Der Friedhofsvorplatz im südlichen Plangebietsbereich soll vergrößert und umgestaltet werden, um einen multifunktional nutzbaren Aufenthalts- und Begegnungsraum herstellen zu können, der als identitätsstiftender Ort in Pintsch wahrgenommen wird. Die Friedhofskapelle, welche bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine ortsbildprägende Bedeutung hat, muss in das Gestaltungskonzept der Platzfläche eingebunden werden. Die herzustellende Retentionsfläche sollte als gestalterisches Element ebenfalls in das Gestaltungskonzept des Quartiersplatzes integriert werden.



Abb. 7: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur P 5 – „Op der Spier“ (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>	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss
<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 10 m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3 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

Zu den öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes zählen:

- die bestehenden Straßentrassen, deren Verlauf im Zuge der vorliegenden Konzeption angepasst wird
- die Fläche zur Herstellung von straßenbegleitenden Gehwegen
- die multifunktional gestaltete Platzfläche im südlichen Plangebietsbereich einschließlich der Retentionsfläche. Die Retentionsfläche soll in das Gestaltungskonzept der Platzfläche eingebunden und als Aufenthaltsfläche ausgestaltet werden.



Abb. 8: Benthemplein Watersquare gestaltet von „De Urbanisten“, Rotterdam. Quelle: Detail, Fotograf Frank Kaltenbach

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

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

#### **Mobilitätskonzept**

Die geplante Wohnbebauung im nördlichen Teilbereich des Plangebiets wird über die Straßen „Op der Spier“ und „Ierweschte Wee“ erschlossen. Entlang dieser Straßentrassen müssen auf Seiten des Plangebiets in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Gehwege hergestellt werden.

Im südlichen Teilbereich soll der Kreuzungsbereich umgestaltet werden, um die bestehende Friedhofsvorplatzfläche vergrößern und umgestalten zu können sowie die Fahrtgeschwindigkeiten in diesem Bereich zu reduzieren.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Pintsch, An der Kéier) befindet sich in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet. Ausgehend von diesem Bushaltepunkt können neben der Ortschaften Wiltz, Hosingen und Marnach auch der Bahnhof in Wilwerwiltz erreicht werden.

Die privaten Stellplätze können im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

#### **Technische Infrastrukturen**

##### **► Schmutzwasser**

In den bestehenden Straßentrassen sind im südlichen Teil des Plangebietes zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausschließlich Mischwasserkanäle vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets kann im Zuge der PAP-Erstellung nach Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) den bestehenden Mischwasserkanälen, die entsprechend verlängert werden müssen, zugeführt werden.

##### **► Regenwasser**

In den Straßentrassen „Ierweschte Wee“, „Ennerschte Wee“ sowie „Op der Spier“ ist die Herstellung eines Regenwasserkanals geplant (Entwässerungskonzept der Gemeinde). Die Retentionsfläche sollte, insofern möglich, als Aufenthaltsraum ausgestaltet und in das Gestaltungskonzept der Platzfläche eingebunden werden. Ausgehend von der Retention kann das anfallende Regenwasser innerhalb des Plangebiets den geplanten Regenwasserachsen in den Straßentrassen „Ierweschte Wee“ oder „Ennerschte Wee“ zugeführt werden. Im Rahmen des PAP-Projekts ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE zu prüfen, inwiefern das Regenwasser ausgehend von der Retention übergangsweise über die bestehenden Mischwasserkanäle abgeleitet werden kann.

Der Standort der Retention kann unter Berücksichtigung des im Rahmen des PAP zu erstellenden „Levé Topographique“ angepasst werden.

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

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

Das Plangebiet befindet sich auf dem Pintscher Plateau und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Teil bestehen bereits Straßen und der versiegelte Vorplatz des Friedhofs. Im Zuge der Neugestaltung des Quartiers soll auch der Bereich um den Friedhof umgestaltet und als Treffpunkt innerhalb der Ortschaft neugestaltet werden. Ebenso ist in diesem Bereich eine Retention vorgesehen. Durch deren Lage kann das Element Wasser in die Gestaltung des Platzes mit einbezogen werden. Bei der Gestaltung des Platzes ist auf eine altersgerechte Gestaltung der Fläche (Sitzmobiliar für die Älteren, Schutz der Jüngeren vor Verkehr) zu achten. Zudem soll die Friedhofskapelle als „Landmark“ in der Ortschaft mit in die Gestaltung einbezogen und in Szene gesetzt werden. Eine Begrünung des Platzes mit Solitäräumen und einem möglichen Erhalt der bereits bestehenden Grünstrukturen trägt zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität bei.

Aufgrund der Ortsrandlage in Richtung Norden sind insbesondere an diesen Grundstücksgrenzen Eingrünungsmaßnahmen zur Eingliederung in die Landschaft vorzusehen. Innerhalb der privaten Grundstücke sind lockere Begrünungsmaßnahmen ausreichend.



Abb. 9: Blick auf die Kreuzung von „Op der Spier“, „Ierweschte Wee“, „Enneschte Wee“ und „Bei der Kapell“, die Rahmen der PAP-Umsetzung neu gestaltet werden soll. Quelle: CO3 2019



Abb. 10: Die derzeit bestehenden Grünstrukturen schirmen die Plangebietsfläche nach Norden und damit zur offenen Landschaft hin ab. Bei einer Umsetzung des Plangebietes ist insbesondere entlang der nördlichen Grenze auf eine entsprechende Eingrünung zu achten. Quelle: CO3 2018



### 7.3.6 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:

- Teile der Straßen „Bei der Kapell“ und „Ënneschte Wee“ liegen im Bereich des Friedhofsvorplatzes 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 im Bereich „Op der Spier“ und „Ierweschte Wee“ und zur Regenwasserbewirtschaftung hergestellt werden.
- Ca. 200 m südlich des Plangebietes besteht eine Mobilfunkantenne.