

3.2 Schéma Directeur E 5 „Ierwesch Duerf“

3.2.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,33 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Enscherange und wird derzeit als Lagerfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzt. Das städtebauliche Umfeld ist nach Norden durch eine Ferienhaussiedlung und nach Südosten durch ortstypische Gehöftstrukturen sowie freistehende Einfamilienhäuser geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 10 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über einen nördlich verlaufenden Feldweg ausgehend von der Straße „Ierwesch Duerf“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet im Ortskern von Enscherange (Enscherange, Bei Steckech).
Entwässerung/Kanalisation	Innerhalb des Feldweges sind keine Infrastrukturen vorhanden. In der östlich des Plangebiets verlaufenden Straßentrasse von „Ierwesch Duerf“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt und ist im Norden sowie Osten von Bestandsbebauung umgeben. Südlich des Plangebietes besteht eine Streuobstwiese (Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz), im Westen grenzt Wald an das Plangebiet. Der unbefestigte Feldweg im Norden des Plangebietes stellt ein Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz dar, für die Fläche ist eine potentielle Eignung als Jagdhabitat für die Avifauna anzunehmen (Habitat nach Art. 17 und/oder 21 Naturschutzgesetz).

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der Straße „Ierwesch Duerf“ auf das Plangebiet in östliche Richtung.



Abb. 2: Blick entlang der Straße „Ierwesch Duerf“ an der westlichen Plangebietsgrenze nach Norden auf die angrenzende Bestandsbebauung.



Abb. 3: Blick entlang des nördlichen Feldweges.



Abb. 4: Blick entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung Westen zur Straße „Ierwesch Duerf“.



Abb. 5: Blick von der östlichen Plangebietsgrenze entlang der Straße „Ierwesch Duerf“.



Abb. 6: Blick von der Straße „Ierwesch Duerf“ auf das Plangebiet und zur östlichen angrenzenden Bestandsbebauung.

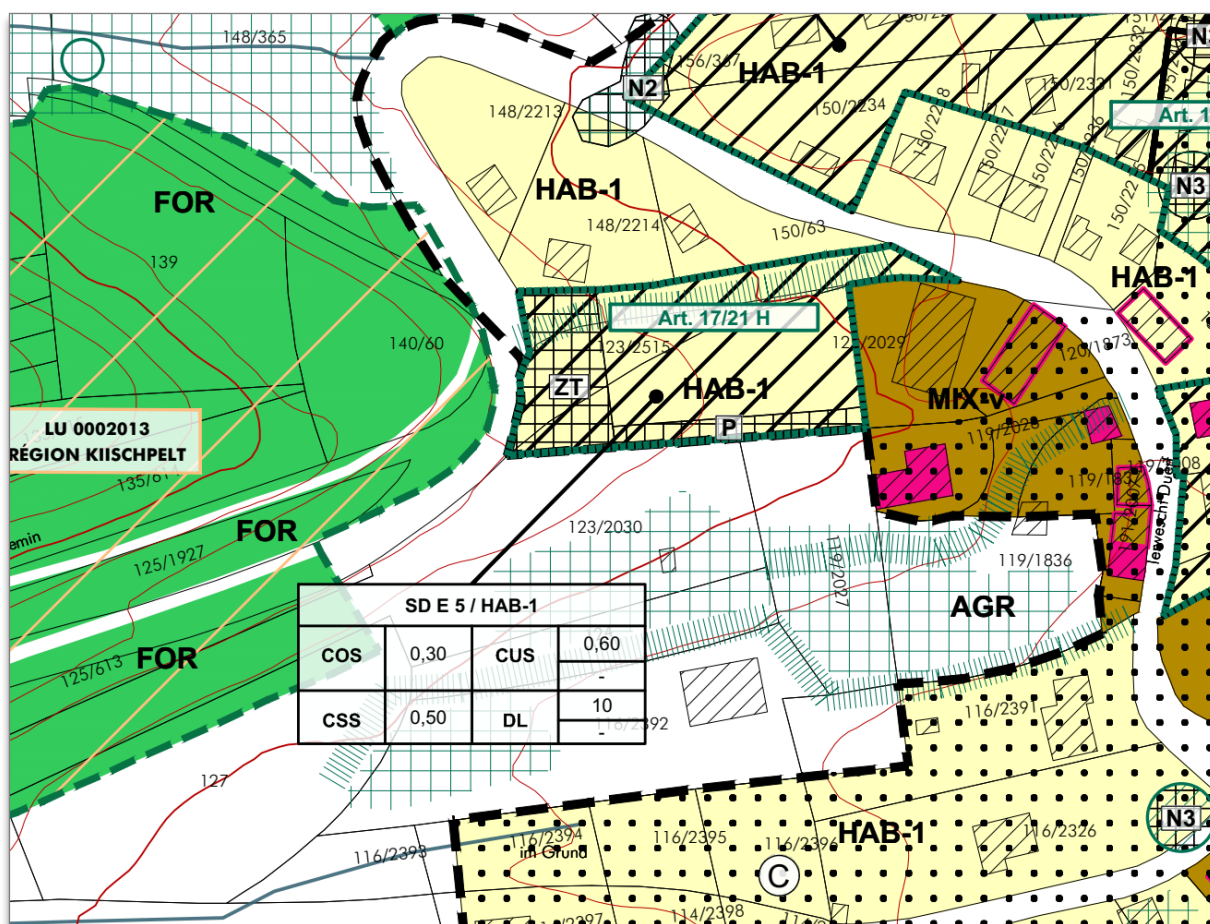


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

3.2.2 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. 10 WE/ha (Bruttofläche).
- Schaffung einer straßenbegleitenden Raumkante durch die geplanten Baukörper entlang des auszubauenden Feldwegs unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse.
- Berücksichtigung der Topografie bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung der Gebäude (Begrenzung der Höhenentwicklung durch eine hangintegrierende Bauweise).
- Schaffung homogener Übergänge zur südlich angrenzenden Streuobstwiese sowie der westlich angrenzenden Waldfläche.
- Ergreifen von Maßnahmen, um die zu erwartenden Abkürzungsverkehre im Zuge des Feldwegeausbaus zu reduzieren.
- 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.

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

Identität des Quartiers

Entwicklung eines Wohnquartiers mit geringer Wohndichte. Innerhalb des Wohnquartiers sollen Einfamilienhäuser in freistehender Bauweise errichtet werden. Die Gebäude sollten aufgrund des starken Gefälles der Fläche hangparallel und in Abhängigkeit vom natürlichen Geländeniveau mit einem „Rez-de-Jardin“ errichtet werden. Aufgrund der Plateaulage sollte der westliche Teil des Plangebietes nicht bebaut, sondern stattdessen zur Begrünung und Integration in die Landschaft genutzt werden. Die Pflanzung großkroniger Laubbäume im Westen und Süden des Plangebietes sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude tragen zur Integration in das Landschaftsbild bei. Der Feldweg sollte nur bis auf Höhe des letzten Hauses zur Erschließung des Plangebietes genutzt werden, nach Westen sollte er als Fußwegeverbindung die Erschließung für den nicht-motorisierten Verkehr verbessern.



Abb. 8: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur E 5 – „Ierwesch 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 Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal ein Erdgeschoss/Kellergeschoss + Gartengeschoss + 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:

- der als Erschließungsstraße und Fußweg auszubauende Feldweg

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

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

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den im Norden des Plangebietes bestehenden Feldweg, der bis zur Höhe des westlichen Hauses als Straße ausgebaut werden muss. Der auszubauende Feldweg sollte aufgrund des starken Gefälles mindestens einseitig mit einem Trottoir hergestellt werden. Zur Vermeidung von Abkürzungsverkehr soll der Feldweg im Westen des Plangebietes nur als Fußweg ausgebaut werden. Diese Maßnahme verbessert auch das Fußwegenetz der Ortschaft Enscherange.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet im Ortskern von Enscherange (Enscherange, Bei Steckech). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Anbindungen nach Wiltz, Hosingen und dem Bahnhofpunkt in Wilwerwiltz.

Die privaten Stellplätze sollten in die Wohngebäude integriert werden. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

Technische Infrastrukturen

‣ **Schmutzwasser**

Die bestehende Mischwasserkanalisation in der Straße „Ierwescht Duerf“ muss bis zur westlichen Plangebietsgrenze verlängert werden, um eine geordnete Ableitung des anfallenden Schmutzwassers innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen.

‣ **Regenwasser**

Angeichts der geringen Baudichte sowie der straßenbegleitenden Stellung der Baukörper (Straßenrandbebauung) erscheint die Herstellung einer Retentionsfläche nicht notwendig. Dieser Sachverhalt ist im Zuge der PAP-Erstellung in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der „Administration de la Gestion de l’eau – AGE“) abschließend zu klären.

Im Zuge des Ausbaus des Feldwegs ist neben einem Schmutzwasserkanal auch ein Regenwasserkanal herzustellen. Mittel- bis langfristig ist die Herstellung einer Regenwasserachse in der Straße „Ierwescht Duerf“ geplant, an welchen der Regenwasserkanal innerhalb des Plangebiets angeschlossen werden könnte. In einer Übergangsphase könnte der Regenwasserkanal innerhalb des Plangebiets gegebenenfalls zunächst an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Ierwescht Duerf“ angeschlossen werden, insofern dessen Dimensionierung ausreichend ist. Dies ist abschließend mit der AGE im Zuge des PAP zu klären.

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

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

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Enscherange. An das Plangebiet grenzt in westliche Richtung Wald und in südliche Richtung eine Streuobstwiese (Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz). Der nördlich verlaufende Feldweg stellt ein Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz dar. Da dieser Weg zur Erschließung des Plangebiets bis auf Höhe des westlichen Hauses ausgebaut werden soll, kann dieses Biotop im Osten des Plangebietes nicht erhalten werden und muss entsprechend kompensiert werden.

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Streuobstwiese sowie der westlich des Plangebietes liegende Wald begünstigen eine Integration in das Landschaftsbild. Die Pflanzung großkroniger Laubbäume im Süden und Westen des Plangebietes verbessern die Integration zusätzlich. Aufgrund der Plateaulage sollte der westliche Teil des Plangebietes von einer Bebauung freigehalten werden. In diesem Bereich können weitere Pflanzungen einen Ortsrand zum westlich verlaufenden Feldweg ausbilden. Bei der Errichtung der Wohngebäude ist auf eine Begrenzung der Höhenentwicklung durch eine hangintegrierende Bauweise zu achten.

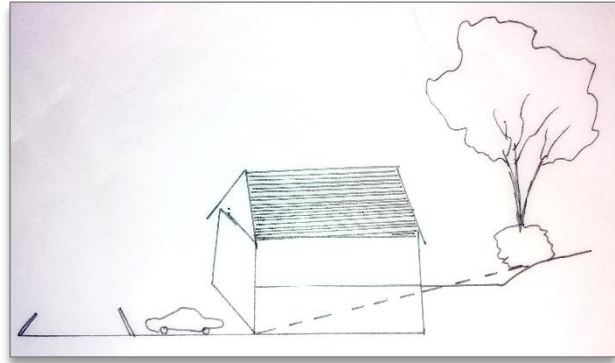


Abb. 9: Prinzipschnitt zur Integration in das Landschaftsbild.
Quelle: CO3 2021



Abb. 9: Blick von der westlichen Plangeietsgrenze auf das Plangebiet und die südlich bestehende Streuobstwiese. Aufgrund der Hanglage ist auf eine hangintegrierende Bauweise und eine Begrenzung der Höhenentwicklung zu achten. Weitere Pflanzungen großkroniger Laubbäume im Süden und Westen des Plangebietes verbessern die Integration in das Landschaftsbild zusätzlich. Quelle: CO3 2019

3.2.6 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:

- Im Norden des Plangebietes besteht ein unbefestigter Feldweg, der als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Sein Verlust ist entsprechend zu kompensieren.
- Das Plangebiet stellt für die Avifauna ein potentielles Habitat nach Art. 17 und/oder 21 Naturschutzgesetz dar.
- Westlich grenzt das NATURA2000-Schutzgebiet LU0002013 „Région Kiischpelt“ an das Plangebiet.
- Bei der Umsetzung des PAP müssen in Absprache mit der Gemeinde Kiischpelt und den zuständigen Fachbehörden die entsprechenden Versorgungsinfrastrukturen innerhalb des nördlichen Feldweges hergestellt werden.
- Bei der Errichtung der Gebäude ist auf eine Begrenzung der Höhenentwicklung zu achten.