

7.2 Schéma Directeur P 4 „Bei der Kapell“

7.2.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,55 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Pintsch. Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich sowie als privates Gartenland genutzt. Das städtebauliche Umfeld ist durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die Straße „Bei der Kapell“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Pintsch, An der Kéier) befindet sich in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse „Bei der Kapell“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich auf dem Pintscher Plateau und wird derzeit landwirtschaftlich sowie als Gartenland genutzt. Zentral im Plangebiet besteht eine Gebüschstruktur, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Südlich dieser Struktur verläuft ein unbefestigter Feldweg. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten kann nicht ausgeschlossen werden.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von „Bei der Kapell“ auf das Plangebiet in westliche Richtung



Abb. 2: Blick von „Bei der Kapell“ auf das Plangebiet in nordwestliche Richtung



Abb. 3: Blick von „Bei der Kapell“ auf das Plangebiet in südwestliche Richtung



Abb. 4: Blick von „Bei der Kapell“ auf die angrenzende Bestandbebauung in der „Cité bei der Kapell“.



Abb. 5: Blick entlang der östlichen Plangeietsgrenze an der Straße „Bei der Kapell“ in Richtung Norden



Abb. 6: Blick entlang der östlichen Plangeietsgrenze an der Straße „Bei der Kapell“ in Richtung Süden

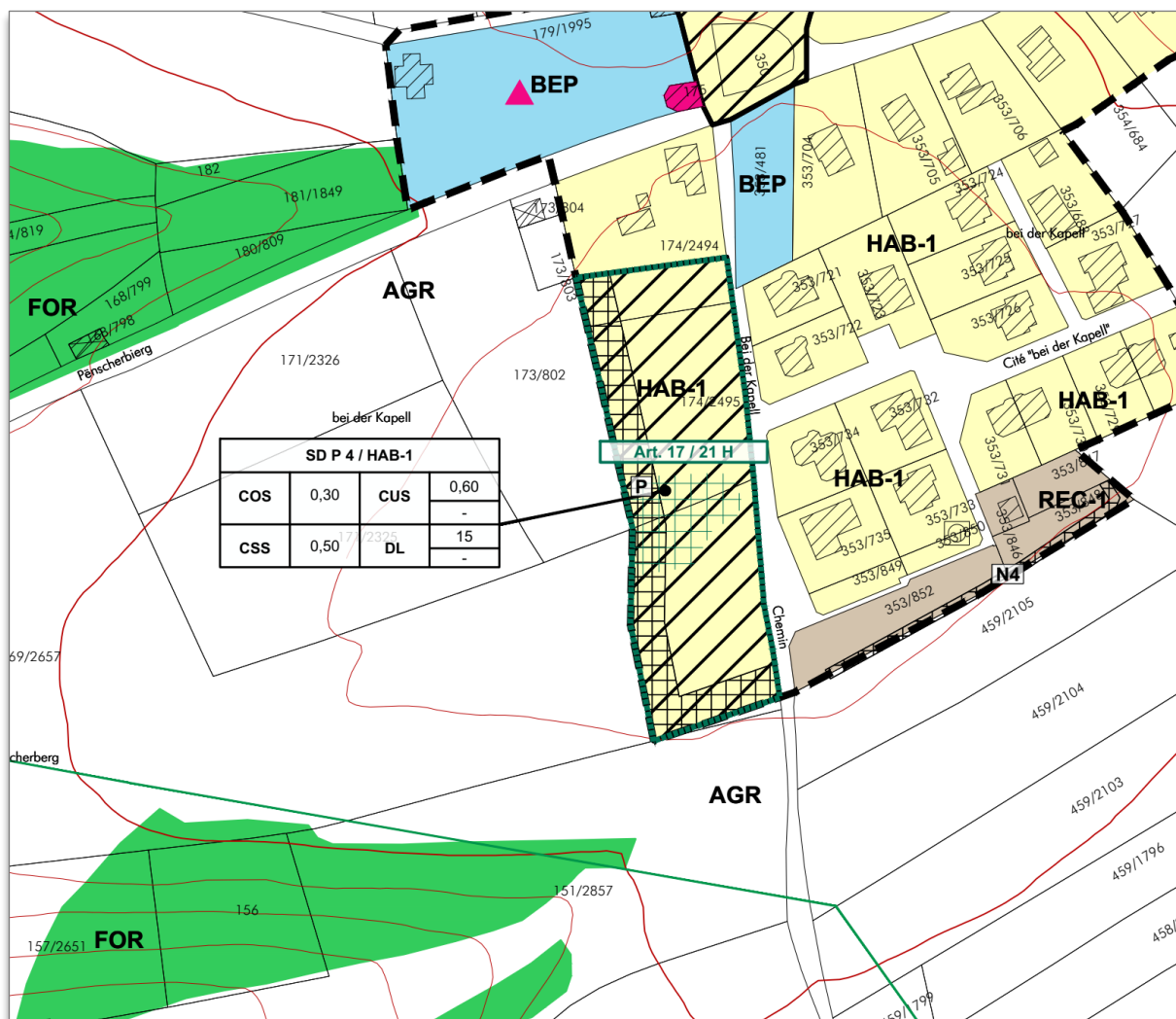


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

7.2.2 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. 15 WE/ha (Bruttofläche).
- Schaffung einer straßenbegleitenden Raumkante durch die geplanten Baukörper entlang der Straße „Bei der Kapell“.
- Schaffung homogener Übergänge zur westlich angrenzenden offenen Landschaft.
- Beachtung der Plateaulage der Fläche bei der architektonischen Gestaltung des Gebietes.
- 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 Materialien.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

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

Identität des Quartiers

Das „Schéma Directeur“ sieht die Herstellung einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Straße „Bei der Kapell“ vor, um den Siedlungskörper in diesem Bereich zu arrondieren. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds sollen innerhalb des Plangebiets ausschließlich Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Wohnhäusern und Doppelhäusern, die sich in ihrer architektonischen Gestaltung an die Plateaulage der Fläche anpassen, errichtet werden. Bei der Stellung der Baukörper ist zu beachten, dass eine visuelle Raumkante ausgebildet wird, die einen homogenen Gesamteindruck schafft, ohne monoton zu wirken. Platzflächen lassen den Straßenraum aufgelockerter und attraktiver wirken.

Das Plangebiet ist auf einem Höhenrücken gelegen und insbesondere aus Richtung Westen aufgrund fehlender Grünstrukturen sehr exponiert. Großzügige Eingrünungsmaßnahmen mit standortgerechten Laubbäumen und Hecken entlang der westlichen Plangeietsgrenze sollen die Integration des Plangebiets in das Landschaftsbild sicherstellen.



Abb. 8: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur P 4 – „Bei der Kapell“ (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 und Doppelhäusern errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem 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. 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:

- Trottoir mit Platzfläche auf Seiten des Plangebiets entlang der Straße „Bei der Kapell“

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

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

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet soll über die bestehende Straße „Bei der Kapell“ erschlossen werden (Straßenrandbebauung). Auf Seiten des Plangebiets ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Trottoir vorhanden. Im Rahmen des PAP-Projekts sollte in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein Trottoir hergestellt werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Pintsch, An der Kéier) befindet sich in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet. Die Buslinien 655 und 657 schaffen unter anderem direkte Verbindungen nach Hosingen, Clervaux sowie den Bahnhof in Wilwerwiltz.

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 der Straßentrasse „Bei der Kapell“ ist nur teilweise ein Mischwasserkanal vorhanden. Der bestehende Mischwasserkanal muss im Zuge des PAP-Projekts in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung verlängert werden, um den Anschluss des gesamten Plangebietes zu ermöglichen.

‣ **Regenwasser**

Das „Schéma Directeur“ sieht die Herstellung einer Straßenrandbebauung vor. Die Herstellung einer internen Erschließung ist nicht notwendig. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Leitfadens der AGE zum „Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs“ (2013) erscheint im vorliegenden Fall die Herstellung einer Retention nicht notwendig. Das innerhalb des Plangebiets anfallende Regenwasser sollte daher dem bestehenden Mischwasserkanal zugeleitet werden können, insofern dessen Dimensionierung ausreichend ist. Dies muss im Zuge des PAP-Projekts in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE abschließend geklärt werden.

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

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

Das Plangebiet befindet sich auf dem Pintscher Plateau und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Zentral im Plangebiet besteht eine Gebüschstruktur, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Südlich dieser Struktur verläuft ein unbefestigter Feldweg. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist das Plangebiet insbesondere aus Westen stark einsehbar, sodass auf eine Eingrünung entlang der hinteren Grundstücksgrenzen zu achten ist. Zudem sollte die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt werden. Bei einer Bebauung der Fläche sollte der Eingliederung in das Landschaftsbild besondere Sorgfalt gelten. Folgende Maßnahmen sind hierzu vorgesehen:

- Pflanzungen großkroniger, standortgerechter Laubbäume im Süden und Westen des Plangebietes auf einer Breite von 4 bis 8 Meter,
- Pflanzung standortgerechter oder einheimischer Sträucher, die in Richtung Offenland nicht eingestutzt werden sollen,
- Ansprechende architektonische Gestaltung der Gebäude, die eine Integration in das Landschaftsbild sicherstellt, insbesondere eine Begrenzung der Höhenentwicklung.



Abb. 9: Blick von „Auf Rodenberg“ westlich von Wilwerwiltz in Richtung Pintsch und das Plangebiet (rechte Bildhälfte). Das Plangebiet ist aufgrund der Plateaulage und der derzeitigen Nutzung sehr weit einsehbar, sodass auf eine Eingrünung entsprechend Wert gelegt werden muss. Quelle: CO3 2019



Abb. 10: Beispiel für eine Ortsrandeingrünung, wie sie am westlichen Rand des Plangebietes durchgeführt werden kann. Mittels der Eingrünung und einer Begrenzung der Höhenentwicklung kann eine Integration der Bebauung in das Landschaftsbild sichergestellt werden. Quelle: CO3 2016

7.2.6 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:

- Das Plangebiet grenzt an eine 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.
- Im Süden der „Cité bei der Kapell“ besteht eine Mobilfunkantenne (ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet).
- Zentral im Plangebiet besteht eine Gebüschstruktur, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- Bei der Umsetzung des PAP müssen in Absprache mit der Gemeinde Kiischpelt und den zuständigen Fachbehörden die entsprechenden Versorgungsinfrastrukturen innerhalb der Straße „Bei der Kapell“ im gesamten Plangebietsbereich hergestellt werden.
- Ca. 150 m südlich des Plangebietes verläuft eine Stromleitung (20 kV).
- Bei der Bebauung der Fläche ist der harmonischen Eingliederung in das Landschaftsbild durch Pflanzungen und architektonische Gestaltung besondere Beachtung zu schenken.