

## 7.1 Schéma Directeur P 1 „Im Thal“

### 7.1.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 0,52 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet, das derzeit im Westen als Lagerfläche genutzt wird und im Osten brach liegt, befindet sich südlich des Ortskerns von Pintsch. Südlich grenzt Wald an das Plangebiet. Das städtebauliche Umfeld ist nach Nordosten durch ortstypische Gehöftstrukturen geprägt, auf dem westlich angrenzenden Pintscher Plateau befinden sich vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Mischnutzung (MIX-v); Wohndichte max. 27 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird über die östlich verlaufende „Houserstrooss“ (C.R. 324) erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Pintsch, An der Kéier) befindet sich direkt am Plangebiet.
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der „Houserstrooss“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich an einem nach Süden abfallenden Hang. Im südlichen Teil verläuft ein Talweg, ein Feldgehölz, das als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist, bildet den Übergang zum angrenzenden Wald. Entlang der „Houserstrooss“ besteht eine Lindenbaumreihe, die auch als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte im Rahmen der SUP nicht bestätigt werden.

### Lage des Plangebietes

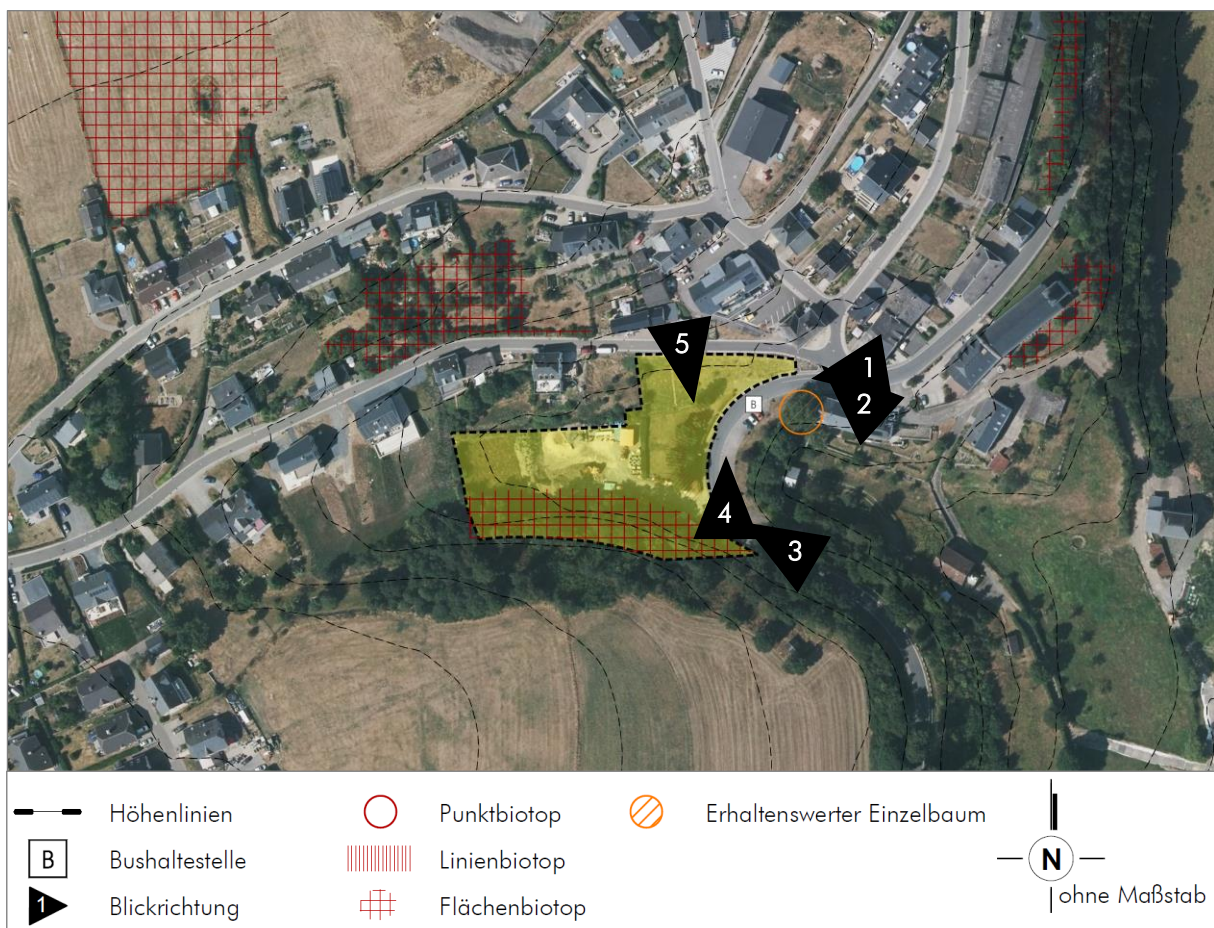




Abb. 1: Blick von der „Houserstrooss“ (C.R. 324) auf den nördlichen Teil des Plangebietes



Abb. 2: Blick auf den Kreuzungsbereich „Houserstrooss“ und „Änneschte Wee“



Abb. 3: Blick von der „Houserstrooss“ (C.R. 324) auf das Plangebiet in Richtung Nordwesten



Abb. 4: Blick von der „Houserstrooss“ (C.R. 324) auf den nordöstlichen Bereich des Plangebietes



Abb. 5: Blick vom „Änneschte Wee“ auf das Plangebiet in Richtung Süden



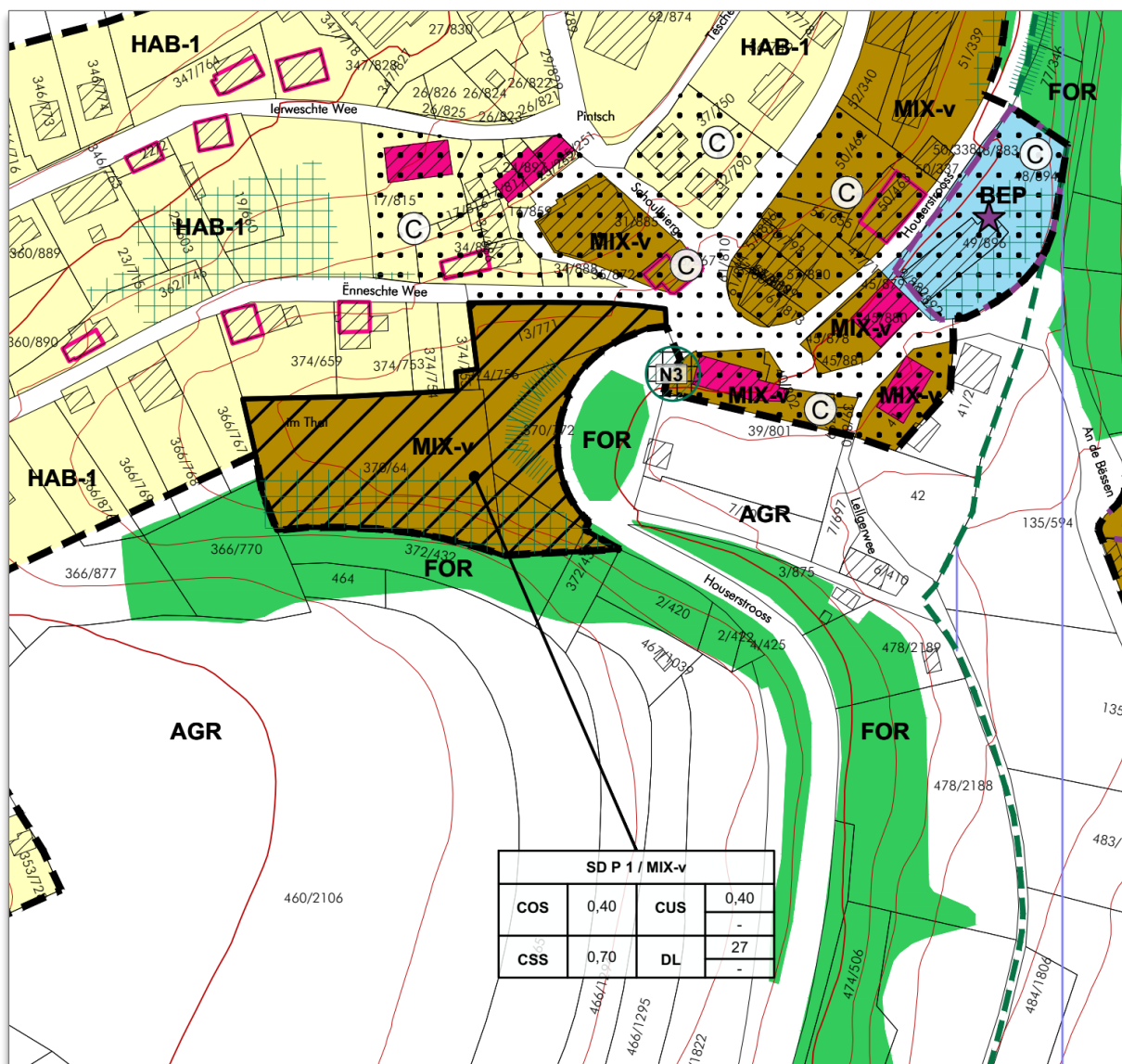


Abb. 6: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

### 7.1.2 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:

- Herstellung unterschiedlicher Wohnungstypologien in zentrumsnaher Lage zur Befriedigung unterschiedlicher Wohnbedürfnisse.
- Profilierung des Ortskernbereichs von Pintsch entlang der „Houserstrooss“.
- Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“).
- Erhalt der Biotope und Integration des Plangebiets in die Landschaft.
- 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.

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

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich westlich des historischen Ortskerns von Pintsch auf einem nach Süden abfallenden Hang. Im Süden des Plangebietes besteht ein Feldgehölz, zwischen dem Hang und dem Feldgehölz verläuft ein Talweg. Für diese Fläche wurde bereits vom „Fonds du logement“ ein PAP erstellt (Ref-N° 15934/86C, Genehmigungsdatum: 02.10.2009), dieser befindet sich derzeit in der Überarbeitung.

Das Konzept sieht die Herstellung eines dichtegestaffelten Wohnquartiers vor. Im Norden soll im Übergang zum Ortskern ein Mehrfamilienhaus entstehen, im Westen entlang der „Houserstrooss“ sollen Reihenhäuser hergestellt werden. Dabei ist aufgrund der Topographie auf eine hangintegrierende Bauweise zu achten. Die Stellung der Gebäude schafft entlang der „Houserstrooss“ eine visuelle Raumkante. Die geplante Erschließung mittels einer parallel zur „Houserstrooss“ verlaufenden internen Erschließungsstraße ermöglicht den Erhalt der geschützten Lindenbaureihe. Zur Schaffung eines ausreichenden Puffers zum C.R. 324 („Houserstrooss“) sollen im Osten des Plangebietes Stellplätze vorgesehen werden. Die Gruppierung der geplanten Baukörper um die geplante „Platzfläche“ greift die Gestaltungsprinzipien der dorfbildprägenden Gehöfte auf. Im Westen des Plangebietes ist im Übergang zum südlich angrenzenden Wald aufgrund der Topographie eine große öffentliche Grünfläche vorgesehen.

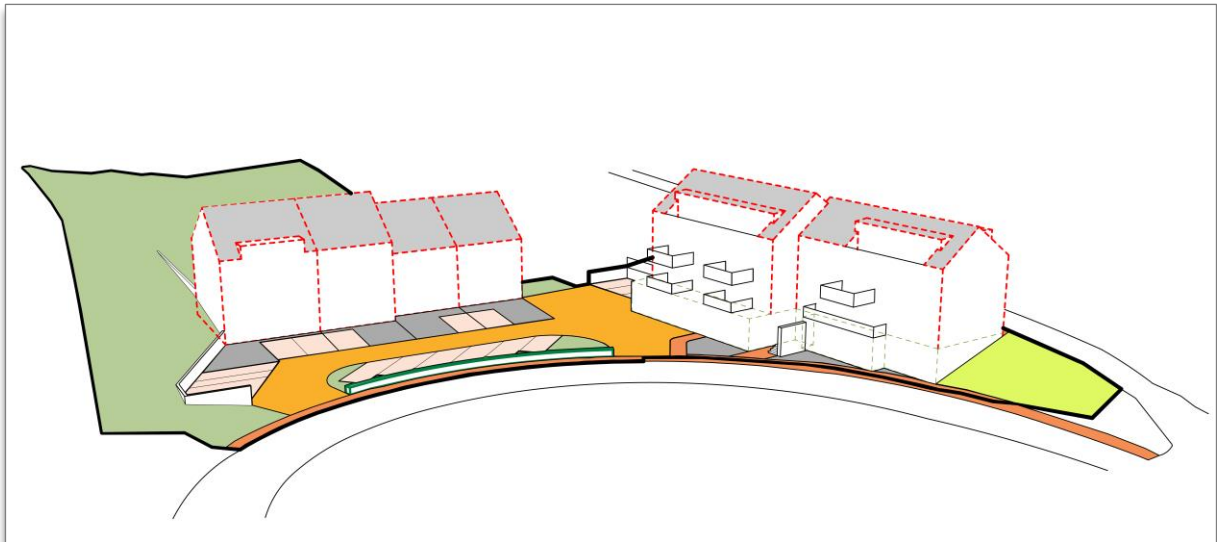


Abb. 7: Axonometrie des geplanten Quartiers. Quelle: ab+ 2019

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Im Norden des Plangebietes soll ein Mehrfamilienhaus hergestellt werden. Im Osten entlang der „Houserstrooss“ sollen Reihenhäuser hergestellt werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	Die Abstandsflächen sind im Rahmen des PAP-Projekts in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung zu definieren.

In der MIX-v Zone ist unter Einhaltung der Vorgaben des PAG die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben möglich. Mindestens 50% der Bruttogeschossfläche der MIX-v Fläche sind Wohnzwecken zugeschrieben. 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:

- Als „Zone de rencontre“ gestaltete Platzfläche zwischen der „Houserstrooss“ und den Wohngebäuden, in deren Bereich sich die öffentlichen Stellplätze befinden
- herzustellendes Trottoir entlang der „Houserstrooss“
- Grünfläche im Süden bzw. Westen des Plangebietes

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

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

#### Mobilitätskonzept

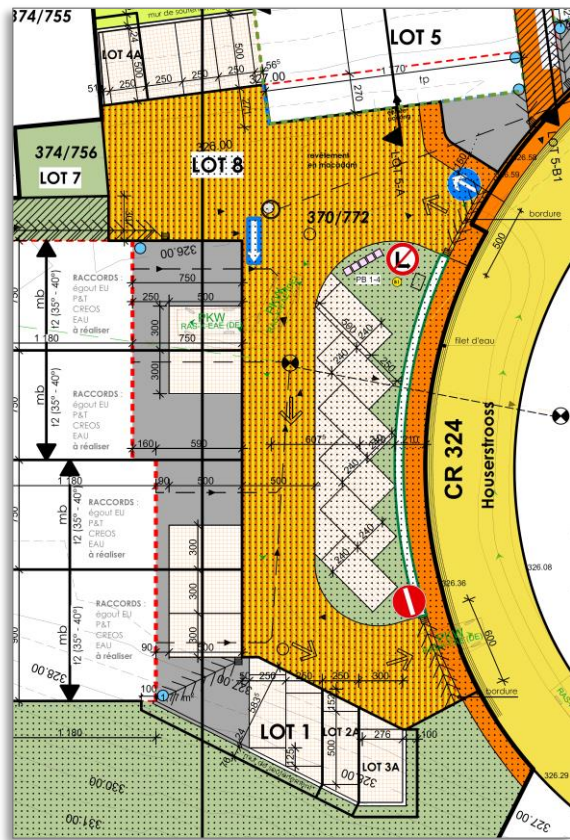


Abb. 8: Ausschnitt aus dem PAP-Entwurf zur Straßenführung und Stellplatzanordnung. Quelle: ab+ 2019

Das Plangebiet befindet sich am C.R. 324 innerhalb der Ortslage. Aufgrund der bislang nur einseitig vorhandenen Bebauung entsteht nicht der Eindruck einer Ortschaft, sodass es leicht zu Geschwindigkeitsüberhöhung kommen kann. Dieser städtebauliche Missstand soll durch den PAP behoben werden.

Das Plangebiet wird mittels einer Einbahnstraßenregelung von Nord nach Süd erschlossen. Die Erschließung erfolgt über eine „Zone de rencontre“. Entlang des C.R. 324 sind öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Die privaten Stellplätze der Reihenhäuser im Osten sind in den vorderen Grenzabständen bzw. in die Wohngebäude integriert vorzusehen, die Stellplätze für das Mehrfamilienhaus im Norden sind in einer Tiefgarage zu organisieren. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich direkt am Plangebiet (Pintsch, An der Kéier). Dort besteht Zugang zu den RGTR-Linien 655 und 657 mit direkten Verbindungen nach Hosingen, Clervaux sowie zum Bahnhof in Wilwerwiltz.

## Technische Infrastrukturen

### ‣ Schmutzwasser

Innerhalb des Plangebietes besteht bereits ein Mischwasserkanal, der weiter über die „Houserstrooss“ zur Kläranlage verläuft. Dieser Mischwasserkanal muss im Zuge der Projektrealisierung innerhalb des Plangebiets verlegt werden. Dies ist mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) abzustimmen.

### ‣ Regenwasser

Es ist davon auszugehen, dass angesichts des geringen zu erwartenden Versiegelungsgrades und dem damit einhergehenden geringen Retentionsbedarf auf die Herstellung einer Retentionsfläche verzichtet werden kann. Das Plangebiet ist zudem über die „Houserstrooss“ bereits erschlossen. Das Regenwasser sollte daher über die bestehende Mischwasserkanalisation in der „Houserstrooss“ abgeleitet werden können, bis ein Trennsystem in der Straßentrasse hergestellt wurde. Dies ist mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) abzustimmen.

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



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

Das Plangebiet wird im Westen derzeit als Lagerfläche genutzt, im Osten liegt es brach. Der südliche Hang ist mit einem Feldgehölz bestanden und fällt in Richtung Norden ab, an der Grenze zum Feldgehölz verläuft ein Talweg. Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Biotope:

- Lindenbaumreihe an der „Houserstrooss“ im Osten des Plangebietes
- Feldgehölzstruktur im Süden des Plangebietes

Das Feldgehölz sollte soweit wie möglich erhalten werden. Sollte bei der Gestaltung der öffentlichen Parkplätze auch ein Erhalt der Lindenbaumreihe möglich sein, ist dies einer Ersatzpflanzung vorzuziehen. Der westliche Teil des Plangebietes sollte im Übergang zum Wald naturnah begrünt werden. Insbesondere bei der Errichtung des Mehrfamilienhauses im Norden zum „Ēnneschte Wee“ ist auf eine Hangintegration und eine Begrenzung der Höhenentwicklung zu achten.



Abb. 9: Blick vom „Ēnneschte Wee“ auf den östlichen Teil des Plangebietes und damit auf die Lindenbaumreihe und das Feldgehölz, die beide als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind. Quelle: CO3 2019

### 7.1.6 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:

- Das Plangebiet befindet sich an einer Staatstraße (C.R. 324 „Houserstrooss“).
- Das Feldgehölz im südlichen Teil des Plangebietes stellt ein Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz dar.
- Die Lindenbaumreihe entlang der „Houserstrooss“ ist als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt.
- Der nördliche 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.
- Ca. 250m westlich des Plangebietes auf dem Pintscher Plateau befindet sich eine Mobilfunkantenne.
- Ca. 150m östlich des Plangebietes besteht das nationale Naturschutzgebiet RF 13 „Lellingen Freng op Baerel“.