

Kapitel III – Schéma Directeur

1. Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,33 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Siedlungskörpers der Ortschaft Arsdorf entlang der Straße „Op der Baach“. Nach Süden grenzt ein landwirtschaftlich genutztes Dauergrünland an das Plangebiet. Östlich besteht ein Waldgebiet.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1), Wohndichte max. 15 WE/ha.
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird ausschließlich über die Straße „Op der Baach“ erschlossen.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straße „Op der Baach“ ist auf Höhe des Plangebietes kein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Der größte Teil des Plangebietes umfasst den Hausgarten des bestehenden Wohnhauses. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes erstreckt sich ein nach Art. 17 NatSchG. geschütztes Biotop (Feldgehölz BK16) das das Plangebiet von der sich anschließenden Kahlschlagfläche abgrenzt. Die Topografie des Plangebietes ist durch seine Lage in einem schmalen, sich von Süden nach Norden erstreckenden Muldental geprägt. Das Gelände steigt in östlicher Richtung deutlich an. Außerhalb des Plangebietes verläuft ein Bach. Fließgewässer (BK12) und ihre Ufer sind nach Art. 17 NatSchG als Biotop geschützt.

Lage des Plangebietes





Blick 1 auf das Plangebiet aus nördlicher Richtung



Blick 2 auf die bestehende Bebauung auf dem Plangebiet



Blick 3 aus nördlicher Richtung auf das Plangebiet und die Straße „Op der Baach“



Blick 4 aus südlicher Richtung auf das Plangebiet und die angrenzende Kahlschlagfläche



Blick 5 aus südlicher Richtung auf das Plangebiet



Blick 6 aus südlicher Richtung auf die Straße „Op der Bech“ und den Bachlauf westlich des Plangebietes

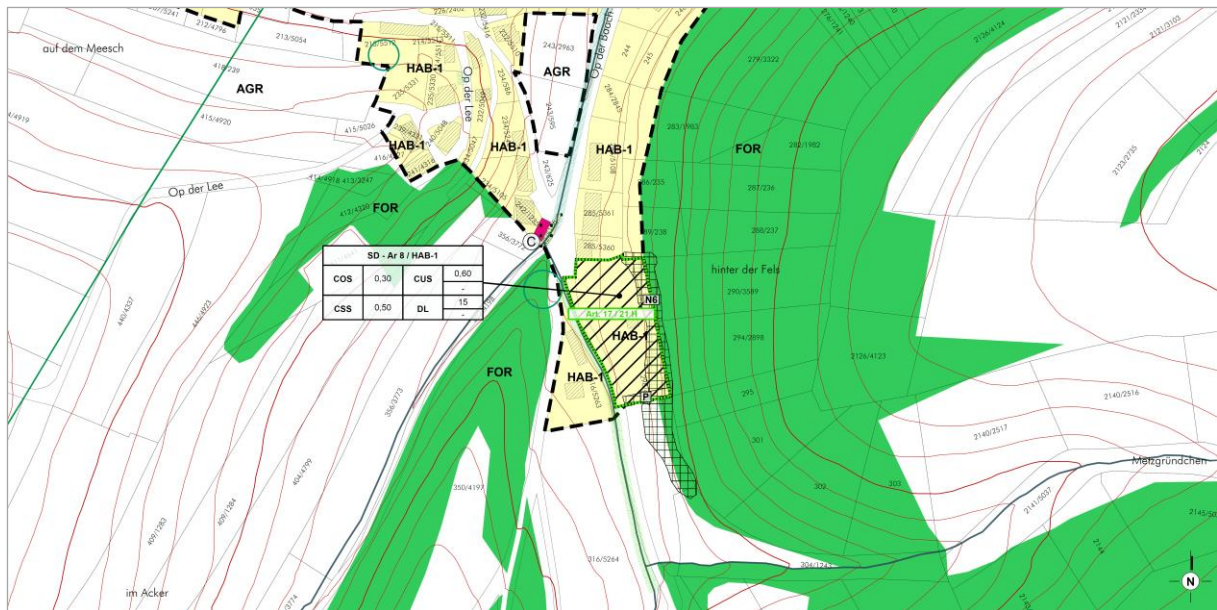


Abbildung 12: Auszug aus dem PAG-Projekt, genordet, ohne Maßstab. Quelle: CO3, 2021

2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien für eine nachhaltige Entwicklung (Art. 8.(1)1 RGD 2017)

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 des auszubauenden Feldwirtschaftsweges „Op der Baach“ unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse.
- Schaffung homogenem Übergänge zur bestehenden Bestandsbebauung im Norden des Plangebietes sowie der angrenzenden Landschaft.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Reduzierung der Versiegelung und 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.

3. Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2 RGD 2017)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Arsdorf. Es wird über einen Feldwirtschaftsweg erschlossen, welcher im Norden an die Straße „Op der Baach“ anschließt. Der Wirtschaftsweg soll im Zuge des PAP-Projekts ausgebaut werden. Das Konzept sieht die Errichtung von traufständig orientierten Einfamilienhäusern (freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser) vor. Die Topografie des Plangebietes ist durch seine Lage in einem schmalen, sich von Süden nach Norden erstreckenden Muldental geprägt. Das Gelände steigt hier in östlicher Richtung deutlich an. Die Höhendifferenz innerhalb des Plangebietes beträgt etwa 8 m, wobei das Gelände nach Süden hin steiler wird. Die Bebauung sollte bestmöglich in die bestehende Topografie integriert werden. Infolgedessen, insbesondere im südlichen Plangebietsbereich, sollen die Gebäude mit einem Gartengeschoss (oberhalb des Erdgeschosses) errichtet werden.

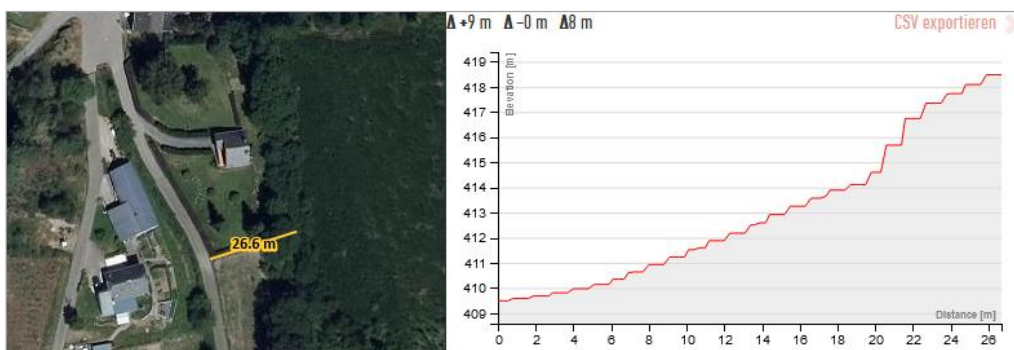


Abbildung 13: Höhenprofil des Plangebietes von Westen nach Osten ($\Delta=8\text{m}$)

Aufgrund der Tal- und Ortsrandlage sieht die Konzeption eine Beschränkung der Bebauung auf den vorderen Teil der Parzelle zur Straße hin vor. Dies trägt nicht nur der topographischen Lage Rechnung, sondern trägt auch zu einer besseren Integration in die bestehende Bebauung bei. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück besteht ein Wegerecht, um die Zufahrt zum Gartenbereich zu gewährleisten, dies soll langfristig gesichert werden („servitude de passage“).



Abbildung 14: Luftbild aus dem Winter 2019 mit der Einfahrt des nördlich angrenzenden Grundstücks.



Abbildung 15: Gestaltungsbeispiel "Op der Baach". Quelle: CO3 2021

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes sollen vorwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern oder Doppelhäusern errichtet werden.
Höhenentwicklung	In Abhängigkeit von der topographischen Situation entweder zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (im nördlichen Plangebietsbereich) oder Erdgeschoss + Gartengeschoss + Dachgeschoss (im südlichen Plangebietsbereich)
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 vorgesehen, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3 m betragen.

Mindestens 90% der HAB-1 Fläche sind Wohnzwecken zugeschrieben. Eine optimierte Ausrichtung hinsichtlich der Besonnung ist für die Realisierung innovativer Wohnformen (Passivhäuser) sinnvoll.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Es ist die Errichtung eines Quartiers in Form von Straßenrandbebauung vorgesehen und der Anteil öffentlicher Flächen wird gering ausfallen.

Zu den öffentlichen Flächen zählt:

- Auszubauender Feldwirtschaftsweg inklusive der geplanten Straßenraumaufweitung
- Eventuelle Flächenabgaben zur Erweiterung des Bachlaufs entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

4. Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3 RGD 2017)

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird von der westlich des Plangebietes verlaufenden Straße „Op der Baach“ erschlossen. Eine interne Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen (Straßenrandbebauung).

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 200m Entfernung zum Plangebiet und wird von der RGTR Linie 535 angefahren, welche eine direkte Anbindung nach Ettelbrück ermöglicht.

Die privaten Stellplätze können 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 „Op der Baach“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Dieser Mischwasserkanal sollte bis in das Plangebiet hinein verlängert werden. In Abstimmung mit der AGE sowie der Gemeindeverwaltung muss im Zuge der PAP-Erstellung geprüft werden, ob das Plangebiet gravitär an diesen angeschlossen werden kann und ob dessen Dimensionierung ausreichend ist.

► Regenwasser

Aufgrund der geplanten Straßenrandbebauung sollte unter Verweis auf den Leitfaden der AGE zum „Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten (2013)“ keine Retention erforderlich werden. Das anfallende Regenwasser könnte nach Abstimmung mit der AGE sowie der Gemeindeverwaltung im Zuge der PAP-Erstellung entweder dem zu verlängernden Mischwasserkanal oder dem Bachlauf zugeführt werden.

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

5. Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4 RGD 2017)

Der größte Teil des Plangebietes umfasst den Hausgarten des bestehenden Wohnhauses. Dieser wird von einer Rasenfläche dominiert und ist von Heckenstrukturen gesäumt. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes erstreckt sich eine Gehölzstruktur, die als Biotop nach Art. 17 NatSchG. geschützt ist. Das Gehölz setzt sich aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern zusammen, darunter vor allem Eichen und Eschen sowie Schlehen und Holunder. Das Plangebiet liegt auf einem nach Westen exponiertem Talhang und das Gelände steigt nach Osten hin deutlich an. Das Gehölzbestand markiert den Übergang zu einem deutlich steiler ansteigenden Oberhang des Tals.

Zur Minimierung einer Beeinträchtigung der landschaftsbildprägenden Talform sollte die Bebauung auf den vorderen Teil der Parzelle hin zur Straße beschränkt werden, die Gehölzstruktur sollte erhalten werden. Schnitthecken aus einheimischen Gehölzen entlang der Straße tragen zur Verbesserung der Integration des Gebietes in die Landschaft bei, ebenso Heckenstrukturen am südlichen Ortstrand.



Abbildung 16: Blick auf die Gehölzstruktur sowie den nach Osten ansteigenden Hang. Quelle: CO3 2020

6. Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5 RGD 2017)

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 befindet sich ein Feldgehölz, das als Biotop nach Art.17 NatSchG. geschützt ist.
- Bei einer Bebauung des Plangebietes ist ein geregelter Anschluss der neuen Wohneinheiten an die neue biologische Kläranlage zu gewährleisten.
- Im Vorfeld einer Bebauung der Fläche ist in Absprache mit dem CNRA zu klären, ob und gegebenenfalls welche Maßnahmen zu ergreifen sind, um einen Schutz der vorhandenen archäologischen Schutzgüter sicherzustellen.
- Berücksichtigung des bestehenden Wegrechts („servitude“) um die Zufahrt zum rückwärtigen Gartenbereich des bestehenden Wohnhauses (13, Op der Baach“) zu sichern.