

### 3.1 Schéma Directeur E 4 – „Stued“

#### 3.1.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,64ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich südwestlich des historischen Ortskerns von Ehnen im rückwertigen Bereich des Weinmuseums. Das städtebauliche Umfeld ist nach Osten und Süden hin durch großvolumige Baukörper, nach Westen und Südwesten durch Wohngebäude der Nachkriegszeit geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die im südlichen Teil des Plangebietes verlaufende Straße „Um Stuedt“ erschlossen, die äußere Erschließung erfolgt über die „Route du Vin“ (N 10).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse von „Um Stuedt“ sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Infrastrukturen vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als Weinberg genutzt, im westlichen Teil befindet sich ein Wohngebäude mit angrenzenden Grünflächen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotope, eine Eignung als Habitat wird auf Basis der Untersuchungsergebnisse der SUP nicht angenommen. Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich im Überflutungsbereich der Mosel (HQ100 und HQextrem).

#### Lage des Plangebietes

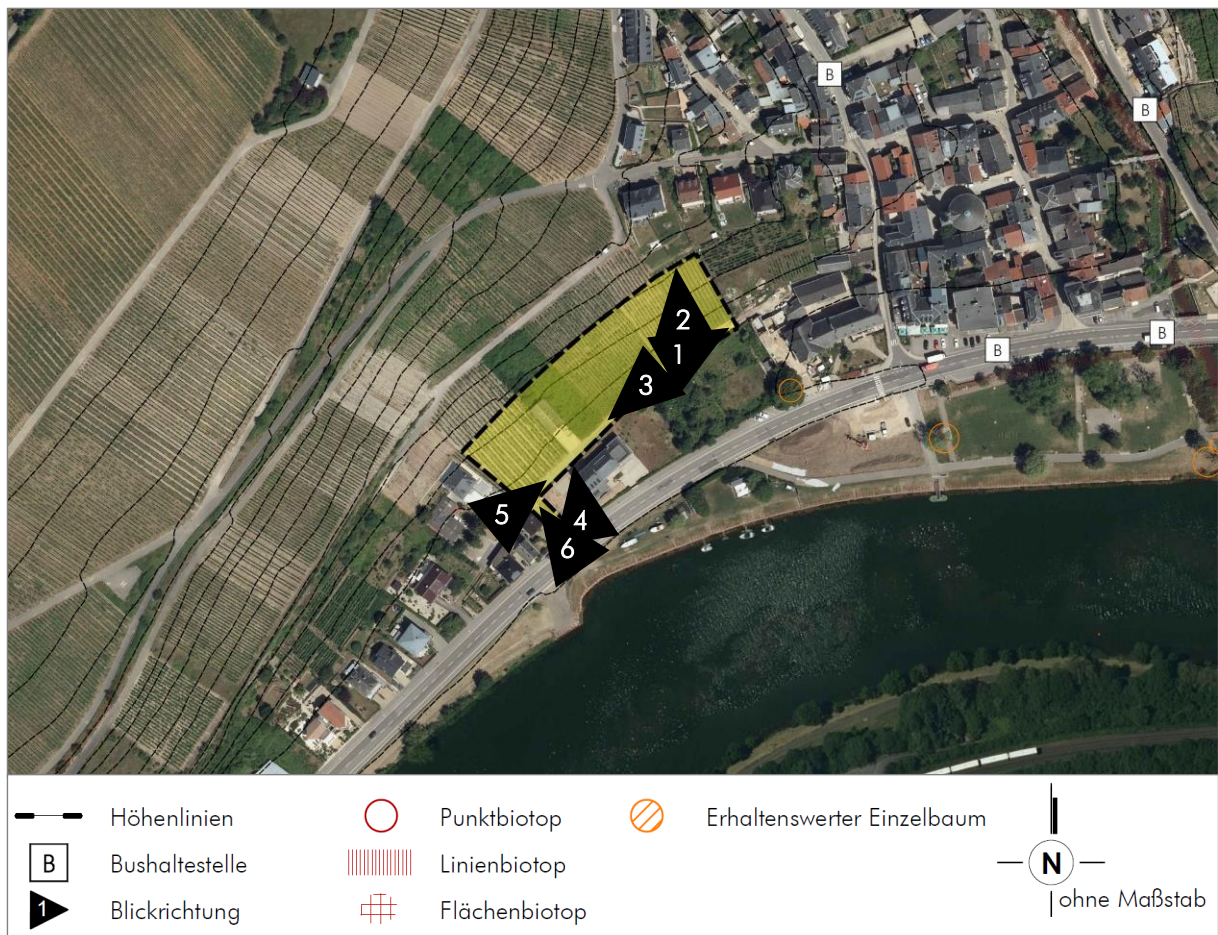






Abb. 1: Blick von der Straße „Um Stuedt“ auf den östlichen Teil des Plangebietes zum Weinmuseum



Abb. 2: Blick von der südlichen Plangebietsgrenze auf den östlichen Teil des Plangebietes und die Bestandsbebauung in der „Hohlgaass“



Abb. 3: Blick entlang der südlichen Plangebietsgrenze an der Straße „Um Stuedt“ auf die Bestandsbebauung im Westen des Plangebietes



Abb. 4: Blick von der „Route du Vin“ auf den westlichen Teil des Plangebietes. Im linken Bildbereich die Bestandsbebauung im Südosten des Plangebietes



Abb. 5: Blick von der westlichen Plangebietsgrenze nach Osten



Abb. 6: Blick von der „Route du Vin“ nach Norden auf den westlichen Teil des Plangebietes

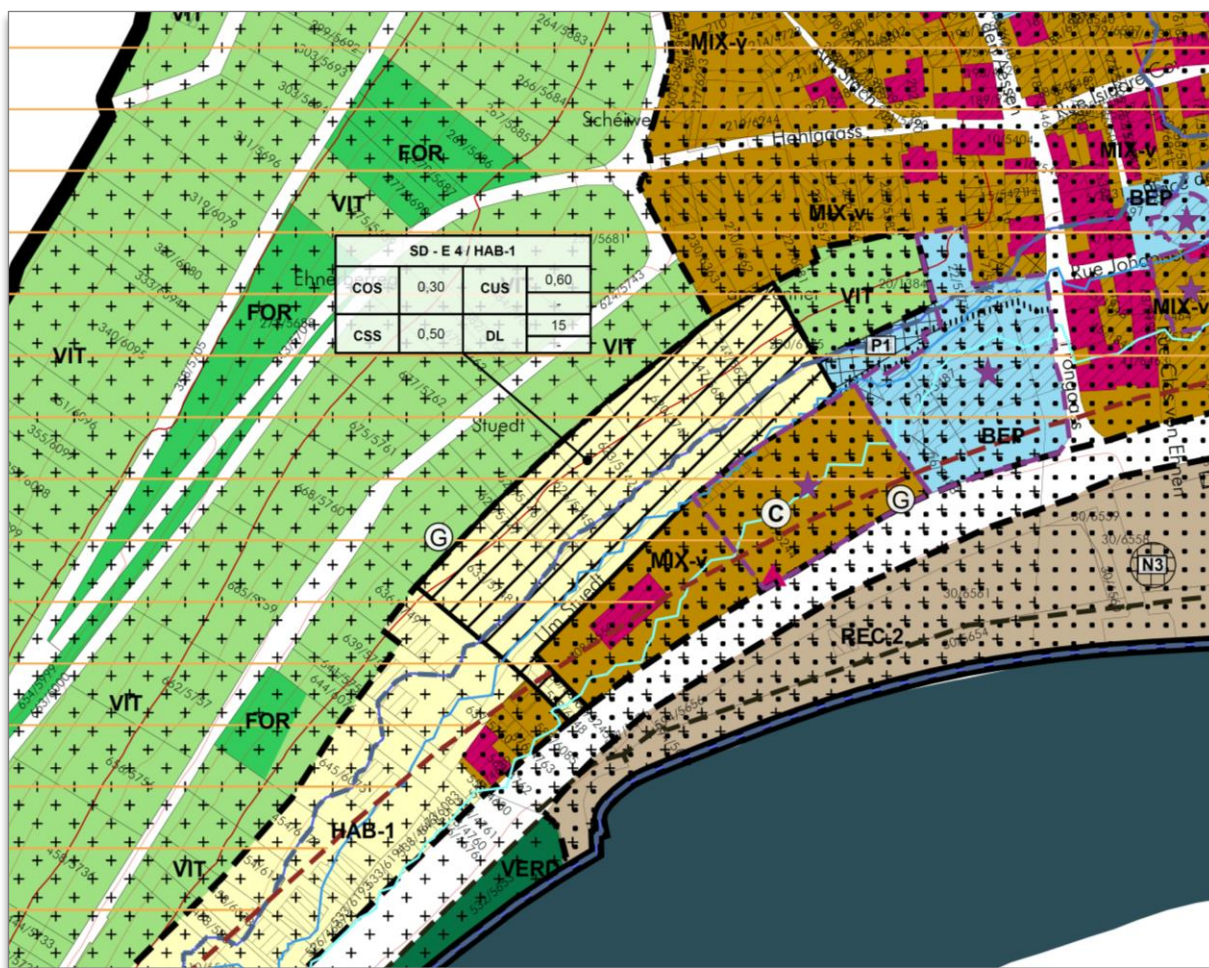


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)





### 3.1.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1. RGD 2017)

Im Nachfolgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebiets aufgelistet:

- Lückenschluss im Siedlungskörper und Nachverdichtung im baulichen Bestand.
- Schaffung eines Wohngebiets mit einer diversifizierten Angebotsstruktur (Bautypologien, Grundstückszuschnitte).
- Berücksichtigung der Hanglage bei Ausrichtung und Höhenentwicklung der Baukörper.
- Stärkung der innerörtlichen Vernetzung (Fußwege- und Straßennetz).
- Entwässerung im Trennsystem.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.



### 3.1.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2. RGD 2017)

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet ist an einem Südosthang gelegen und zeichnet sich durch die ruhige Lage an einer Sackgasse aus. Im westlichen Bereich des Plangebiets ermöglicht ein geringeres Gefälle eine dichtere Bauweise als im Norden, wo der Hang unmittelbar an die bestehende Straßentrasse „Um Stuedt“ heranreicht.

Neben Einfamilienhäusern in freistehender Bauweise sollen Reihen- und Kettenhäuser im nordwestlichen Plangebietsbereich zur Diversifizierung der Angebotsstruktur beitragen. Der Straßenraum ist als Wohnstraße zu konzipieren und als Aufenthalts- sowie Bewegungsraum für die Anwohner auszugestalten.

Die Wohngebäude sollen in Abhängigkeit von der Topografie mit einem Gartengeschoss (1.Obergeschoss) hergestellt werden, um den natürlichen Geländeverlauf bestmöglich zu respektieren. Die Baukörper befinden sich in der zweiten Baureihe und sind von der „Route du Vin“ aus kaum einsichtig, sodass keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Es wird empfohlen, die Gebäude mit Staffelgeschossen zu errichten, um die Baukörper nicht zu massiv wirken zu lassen. Zusätzlich würden Vor- und Rücksprünge in den Fassaden sowie weitere Gestaltungsmaßnahmen (z.B. Materialien- und Farbwahl) dazu beitragen, die Frontfassaden zu gliedern und einen attraktiven und abwechslungsreichen Straßenraum auszubilden.

Nordöstlich des Plangebiets ist der Ausbau des Weinmuseums vorgesehen. Die Erschließungsstraße des Plangebiets wird vom Anlieferverkehr des Weinmuseums genutzt werden müssen, daher ist der Quartiersplatz so zu dimensionieren, dass der Lieferverkehr die Fläche zum Wenden benutzen kann. Im rückwertigen Bereich des Weinmuseums verläuft ein Fußweg, der das Plangebiet an die „Frongaass“ anschließt.



Abb. 9: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur E 4 – „Stued“. Quelle: CO3 2022

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	In Abhängigkeit von der Topografie soll der südwestliche Teilbereich dichter bebaut werden (Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser), der nordöstliche Teilbereich hingegen weniger dicht (freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser).
<b>Höhenentwicklung</b>	Südwestlicher Bereich: Maximal zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss Nordöstlicher Bereich: Maximal Erdgeschoss mit Gartengeschoss und Staffelgeschoss
<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 8m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht vorgesehen, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ-Fläche dienen. Eine optimierte Ausrichtung hinsichtlich der Besonnung ist für die Realisierung innovativer Wohnformen (Passivhäuser) notwendig.

## Gestaltung des öffentlichen Raumes

Der an die Gemeinde abzugebende Flächenanteil dient zur Herstellung des öffentlichen Raums. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen:

- Die Straße „Um Stuedt“, die im Rahmen des PAP zu einer Wohnstraße ausgebaut werden muss einschließlich des Quartiersplatzes.
- Die naturnah auszugestaltende Retentionsfläche.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 25%.

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

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

#### **Mobilitätskonzept**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Route du Vin“ (N 10).

Die Straße „Um Stuedt“, welche innerhalb des Plangebiets verläuft, muss im Zuge des PAP zu einer Wohnstraße ausgebaut werden. Der Anschlussbereich an die „Route du Vin“ muss entsprechend den Vorgaben der Straßenbauverwaltung gestaltet werden. Dieser Punkt muss im Zuge der PAP-Erstellung mit der Straßenbauverwaltung besprochen werden.

Die Straße „Um Stuedt“ ist eine Sackgasse, daher ist ein Wendehammer im Nordosten herzustellen. Dieser soll durch begleitende Gestaltungsmaßnahmen untergliedert werden, sodass dieser von den Anwohnern als Aufenthalts- und Begegnungsraum genutzt werden kann. Zugleich muss er so ausgelegt sein, dass das Wenden des Anlieferverkehrs des angrenzenden Weinmuseums möglich ist. Die Erschließungsstraße ist bis auf die Plangebietsgrenze im Nordosten zu führen, um die Erschließung des Weinmuseums zu ermöglichen. Der im rückwertigen Bereich des Weinmuseums verlaufende Fußweg stellt eine fußläufige Anbindung des Plangebietes an die „Frongaass“ und damit an das Ortszentrum von Ehnen her.

Die privaten Stellplätze können in den Wohngebäuden oder in Garagen bzw. Carports hergestellt werden.

Die öffentlichen Stellplätze sind entweder im Straßenraum („Längsparker“) oder dezentral in Form von Senkrechtplätzen vorzusehen.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der „Route du Vin“ in Richtung Osten in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet („Puddel“). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie nach Grevenmacher, Remich, Belvaux und Luxemburg-Stadt.



## Technische Infrastrukturen

### › Schmutzwasser

In der Straßentrasse der „Route du Vin“ ist die Herstellung eines Trennsystems geplant. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem geplanten Schmutzwasserkanal in der „Route du Vin“ zugeleitet werden.

Der mögliche Anschlusspunkt an den geplanten Kanal ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) abzustimmen.

### › Regenwasser

In der „Route du Vin“ ist die Herstellung eines Regenwasserkanals geplant. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser kann ausgehend von der Retention dem geplanten Regenwasserkanal in der „Route du Vin“ zugeleitet werden. Das anfallende Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken sollte dem Retentionsbecken oberirdisch zugeführt werden.

Im Rahmen der Umsetzung des PAP muss die aufgezeigte Entwässerungsvariante mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt (AGE) abgestimmt werden. Die genaue Lage des Retentionsbeckens sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Zuge der PAP-Erstellung auf Basis einer detaillierten Geländeaufnahme festzulegen und werden im „Schéma Directeur“ nur exemplarisch dargestellt.

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

Die Fließrichtung der geplanten Schmutz- und Regenwasserkanäle wird im graphischen Teil exemplarisch dargestellt und kann in Abhängigkeit von der geplanten Topografie angepasst werden.

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

Das Plangebiet befindet sich an einem nach Südosten zur Mosel hin abfallenden Hang und wird derzeit überwiegend als Weinberg genutzt, im Westen befindet sich ein Wohngebäude. Bei der Gestaltung des Quartiers ist insbesondere auf die Hanglage zu achten. Eine Begrenzung der Höhenentwicklung und eine Staffelung der Geschosse stellen eine Integration in das Landschaftsbild sicher. Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen sollten Eingrünungsmaßnahmen durchgeführt werden, sodass die Einsehbarkeit aus der „Hohlgaass“ verringert werden kann.

Weiterhin ist bei der Gestaltung und der Architektur der Gebäude darauf zu achten, dass das Plangebiet direkt an das national denkmalgeschützte Weinmuseum einschließlich dem Garten sowie kommunal denkmalgeschützte Gebäude grenzt. Es sollte auf eine angepasste Gestaltung geachtet werden.



Abb. 10: Eine Begrenzung der Höhenentwicklung sowie eine Arbeit mit Staffelgeschossen verbessern die landschaftliche Integration des Plangebietes. Es sollte entsprechend der Lage des Plangebietes in einem historischen Umfeld auf eine angepasste Farbauswahl geachtet werden. Quelle: CO3 2019

### 3.1.6 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:

- Das Plangebiet grenzt an das national denkmalgeschützte Weinmuseum einschließlich Garten sowie kommunal denkmalgeschützte Gebäude. Es sollte auf eine dem historischen städtebaulichen Umfeld angepasste Gestaltung des Plangebietes geachtet werden.
- Der Zufahrtsbereich von „Um Stuedt“ zur „Route du Vin“ (N 10) ist entsprechend den Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ zu gestalten.
- In der Straßentrasse „Um Stuedt“ sind derzeit keine Infrastrukturen vorhanden. Diese müssen im Zuge der PAP-Umsetzung hergestellt werden.
- Bei der Herstellung des Wendehammers ist auf eine ausreichende Dimensionierung für den Lieferverkehr des angrenzenden Weinmuseums zu achten.
- Der überwiegende 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.
- Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Überflutungsbereich der Mosel (HQ100 und HQextrem). Die Vorgaben der „Administration de la Gestion de l'Eau“ sind entsprechend zu beachten.
- Das Plangebiet befindet sich in einem von Massenbewegungen (Hangrutschung, Felssturz) gefährdetem Bereich. Im Rahmen der PAP-Erstellung sind die entsprechenden Bodengutachten zu erstellen / erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- Im Plangebiet neu zu errichtende Stützmauern sollten entweder aus Naturstein hergestellt oder mit Naturstein verkleidet sein.