

### 3.4 Schéma Directeur E 8 – „Iewent“

#### 3.4.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 1,24ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich südlich der „Cité Léibesch“. Das städtebauliche Umfeld ist durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Nach Süden und Osten grenzen Weinberge an das Plangebiet.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 20WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird über die Straße „Um Kécker“ erschlossen.
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Straßentrasse von „Um Kécker“ sind im Bereich des Plangebietes derzeit keine Infrastrukturen vorhanden, sie reichen jedoch bis an die westliche Plangebietsgrenze heran.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Das Plangebiet wird derzeit als Weinberg genutzt und befindet sich auf einem Höhenrücken. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotopstrukturen, eine Eignung als Habitat nach Art. 17 und/oder 21 Naturschutzgesetz ist auf Basis der Ergebnisse der SUP nicht anzunehmen.

#### Lage des Plangebietes







Abb. 1: Blick entlang der Straße „Um Kécker“ an der südlichen Plangebietsgrenze nach Westen



Abb. 2: Blick entlang der östlichen Plangebietsgrenze nach Norden



Abb. 3: Blick vom östlich bestehenden Feldweg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze nach Westen



Abb. 4: Blick von der nördlichen Plangebietsgrenze nach Süden auf das Plangebiet



Abb. 5: Blick von der „Rue de la Cité“ auf den bestehenden Fußweg zum Plangebiet nach Süden



Abb. 6: Blick von der nördlichen Plangebietsgrenze nach Osten

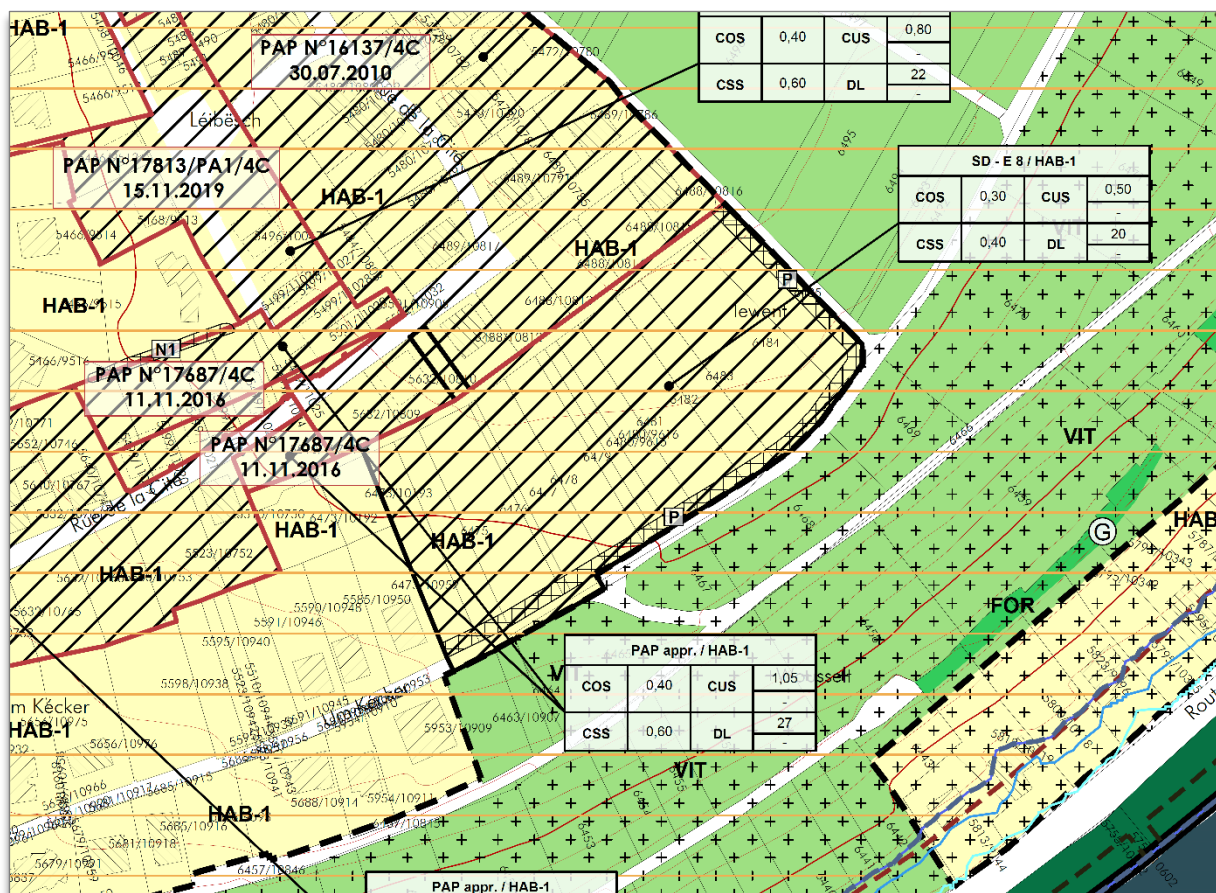


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)



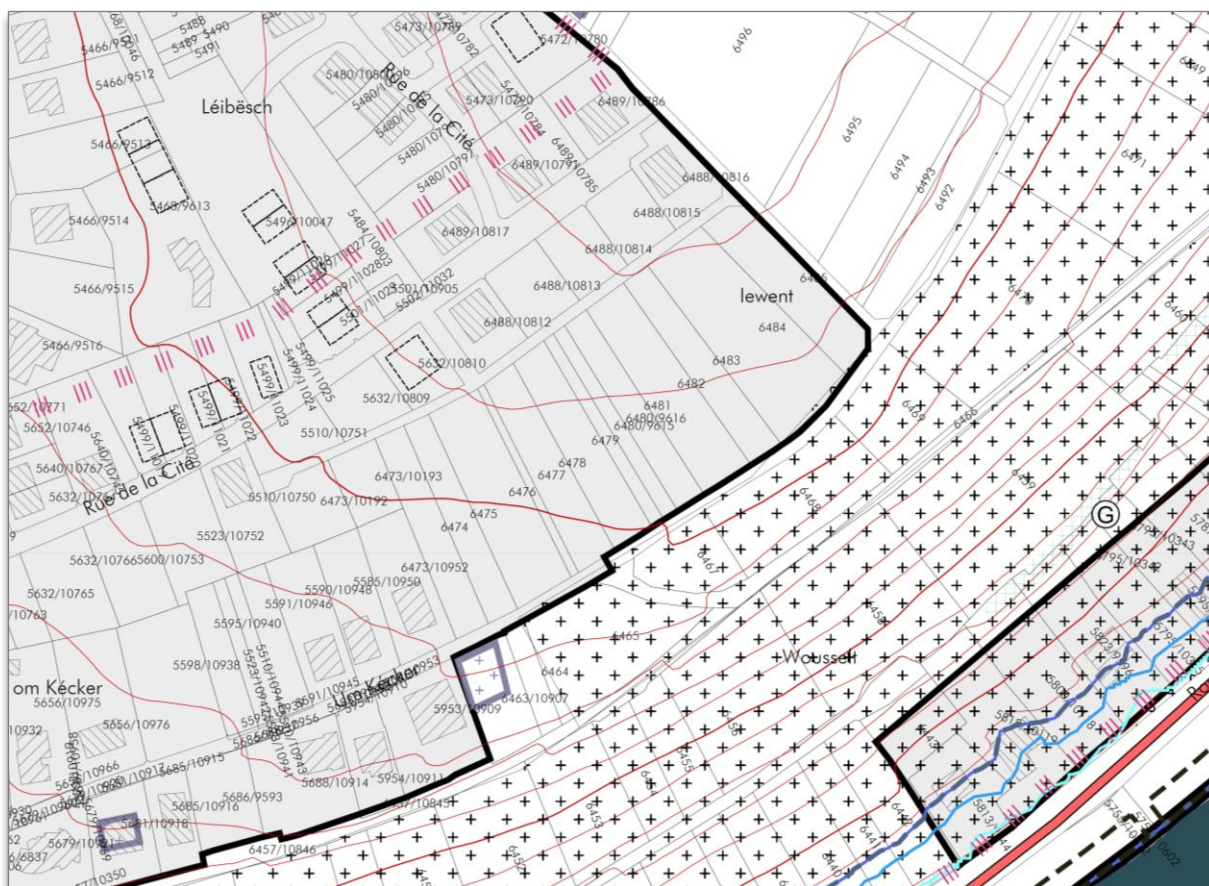


Abb. 8: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab)

### 3.4.2 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:

- Arrondierung des Siedlungskörpers im Zuge der Herstellung eines Wohngebiets mit geringer und an die Ortsrandlage angepasste Baudichte und unterschiedlichen Bautypologien sowie rationaler Erschließung.
- Entwicklung eines Wohngebiets in Ortsrandlage, welches ausreichend Spielraum für die Ausbildung hochwertiger Wohnraumkonzepte lässt und zugleich die Integration in das städtebauliche Umfeld sowie das Landschaftsbild gewährleistet.
- Die besondere Lage an einem Südhang mit Blickbeziehung zur Mosel ist als Alleinstellungsmerkmal in der städtebaulichen Konzeption herauszuarbeiten.
- Die Topografie ist bei der Straßenführung sowie der Ausrichtung der Baukörper zu berücksichtigen, um den natürlichen Geländeverlauf weitestgehend beibehalten zu können.
- Stärkung der innerörtlichen Vernetzung (Fußwege- und Straßennetz).
- Schaffung einer überwiegenden Südorientierung des Plangebiets bzw. der Gebäude (zur optimalen Ausnutzung der Sonne) für energetisch optimierte Wohnformen.
- 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.

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

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine exponierte Lage mit Blickbeziehung auf die Mosel sowie die südlich und östlich angrenzenden Weinberge aus. Diese Gegebenheiten ermöglichen die Ausbildung eines hochwertigen Wohnquartiers, welches die besonderen Rahmenbedingungen inszeniert und sich so von anderen Wohnquartieren abhebt.

Das Plangebiet soll über eine Wohnstraße, welche östlich im Plangebiets in einem Quartiersplatz mündet und eine Anbindung an den östlich verlaufenden Feldweg schafft, erschlossen werden. Dieser Quartiersplatz soll neben seiner Funktion als Wendepunkt als Kommunikations- und Begegnungsraum ausgestaltet werden. Die Wohnstraße soll sowohl im Norden sowie Süden als auch im Osten in das Gebiet münden.

Großzügige Grundstückszuschnitte bieten ausreichend Raum zur Herstellung hochwertiger und zeitgemäßer Wohnkonzepte. Es sollen vorwiegend Doppel- und Reihenhäuser hergestellt werden, im Südosten des Plangebietes kann ein kleines Mehrfamilienhaus vorgesehen werden. Die Wohnhäuser sollten zur Begrenzung der Höhenentwicklung und zur Eingliederung in die Landschaft mit einem Staffelgeschoss hergestellt werden.

Die Bebauung sollte „treppenartig“ in den Südhang integriert werden, um die Integration des Plangebiets in das Landschaftsbild sicherzustellen. Zu diesem Zweck sollen die Baukörper in Abhängigkeit von ihrer Lage – talseitig oder hangseitig – mit einem Gartengeschoss hergestellt werden. Die hangseitigen Baukörper (nördlich der Erschließungsstraße) sollten den Privatgarten auf Niveau des 1.Obergeschosses haben und die talseitigen Baukörper (südlich der Erschließungsstraße) sollten den Zugang zum Privatgarten im Untergeschoss vorsehen. Die resultierende Höhenstaffelung ermöglicht den Erhalt der direkten Blickbeziehung auf die Mosel auch für die hangseitige Wohnbebauung und reduziert die Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung nördlich des Plangebiets.



Abb. 9: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur E 8 – „Iewent“. Quelle: CO3 2022



## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebiets sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern errichtet werden. Die Errichtung eines kleinen Mehrfamilienhauses kann im Südwesten des Plangebietes vorgesehen werden. Ein freistehendes Einfamilienhäuser soll ebenfalls errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss. Hangseitige Baukörper: Zugang zum Garten über 1. Obergeschoss Talseitige Baukörper: Zugang zum Garten über Untergeschoss
<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 geplante Wohnstraße zur Erschließung des Plangebiets.
- ▶ Das öffentliche und naturnah auszugestaltende Retentionsbecken im Quartierseingangsbereich.

Die Fußwegeverbindung zwischen der „Rue de la Cité“ und der inneren Erschließung des Plangebiets, welche als Notaus- bzw. -zufahrt nutzbar sein soll, befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde und überplant den bestehenden PAP N° 16137/4C.

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

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

#### **Mobilitätskonzept**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Um Kécker“. Auf Höhe des Plangebiets muss diese ausgebaut werden, um einen geordneten Anschluss an das Straßennetz zu gewährleisten.

Die innere Erschließung erfolgt, mit Ausnahme des Anschlussbereichs an die Straße „Um Kécker“, über eine parallel zum Höhenlinienverlauf verlaufende Straße, die als Wohnstraße ausgestaltet werden soll und eine Anbindung an den östlich des Plangebietes verlaufenden Feldweg herstellt. Der Quartiersplatz soll zur Verkehrsberuhigung (optische Unterbrechung des Straßenverlaufs) dienen und zugleich als Aufenthaltsraum für die künftigen Bewohner verstanden werden. Entsprechende Gestaltungsmaßnahmen wie beispielsweise Bepflanzung, Möblierung und Materialwahl (z.B. Pflasterung) helfen dabei, den Quartiersplatz zu gliedern und attraktiv zu gestalten.

Über einen Fußweg wird das Plangebiet an die „Rue de la Cité“ angebunden. Der Fußweg soll so ausgestaltet werden, dass er notfalls als Aus- bzw. Zufahrt zum Plangebiet genutzt werden kann.

Die privaten Stellplätze können in den Wohngebäuden oder in Garagen bzw. Carports hergestellt werden. Aufgrund der Topografie könnte in Betracht gezogen werden, die Garagen der talseitigen Baukörper mit einem Untergeschoss herzustellen. Dieses Untergeschoss könnte die Funktion eines „Gartenhauses“ übernehmen und würde zugleich den bestehenden Höhenunterschied zwischen Straße und Privatgarten ausgleichen.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Straße „Lehbusch“ in Richtung Norden in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet („Lehboesch 2“). Dort besteht Zugang zur RGTR-Linie 152 mit Zielen innerhalb der Ortschaft sowie nach Wormeldange-Haut.



## Technische Infrastrukturen

### ► Schmutzwasser

Der bestehende Mischwasserkanal in der Straße „Um Kécker“ muss bis an das Plangebiet herangeführt werden. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem Mischwasserkanal zugeführt werden, sofern deren Dimensionierung zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung ausreichend ist.

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

### ► Regenwasser

In der Straßentrasse „Um Kécker“ ist ein Regenwasserkanal vorhanden. Dieser muss im Zuge der PAP-Umsetzung bis an das Plangebiet herangeführt werden.

Ausgehend von der naturnah auszugestaltenden Retention im Südwesten des Plangebiets kann das Regenwasser dem bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Um Kécker“ zugeleitet werden, insofern dessen Dimensionierung zum Zeitpunkt der Realisierung des PAP-Projekts ausreichend ist.

Die vorgeschlagene Entwässerung ist im Rahmen der Umsetzung des PAP mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt (AGE) zu besprechen. Die genaue Lage der Retentionsbecken 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 Topographie angepasst werden.

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

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der „Cité Léibesch“ bzw. deren Erweiterung „Um Iewent“. Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Plateaulage über der Mosel an einem Südhang aus. Zur Minimierung der Auswirkungen einer Bebauung auf das Landschaftsbild ist auf eine Begrenzung der Höhenentwicklung und die Errichtung von Wohngebäuden mit Staffelgeschossen zu achten. Eine möglichst einheitliche Fassadengestaltung mit ortstypischen Materialien und Bezug zur Geologie sowie eine der exponierten Lage angepasste Architektur fördern zudem ein harmonisches Gesamterscheinungsbild.

Nach Süden hin soll eine Eingrünung des Plangebietes mit einheimischen und standortgerechten Arten erfolgen. Zusätzlich können Laubbäume innerhalb der privaten Gartenflächen sowie großkronige Laubbäume als Straßenbegleitgrün die Integration in das Landschaftsbild verbessern. Die Retentionsfläche ist möglichst naturnah zu gestalten und in die Gestaltung der Quartierseingrünung mit einzubeziehen.



Abb. 10: Eine Eingrünung des Plangebietes mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen verbessert die Integration in das Landschaftsbild. Quelle: CO3 2019

### 3.4.6 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:

- Bei der Umsetzung des PAP ist auf harmonische Fassadengestaltung sowie eine standortgerechte Eingrünung des Quartiers zu achten. Zur Integration in die Landschaft ist die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen.
- In der Straße „Um Kécker“ sind im Bereich des Plangebietes bislang keine Infrastrukturen vorhanden. Diese müssen im Zuge der PAP-Umsetzung in der entsprechenden Dimensionierung hergestellt werden.