

### 3.3 Schéma Directeur E 5b – „Route du Vin“ (PAP approuvé 18805/4C)

#### 3.3.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,37ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet, in dem sich zum Teil bereits Bebauung befindet, liegt südwestlich des historischen Ortskerns von Ehnen an der „Route du Vin“. Das städtebauliche Umfeld ist durch Wohngebäude der Nachkriegszeit in Straßenrandbauweise geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 45 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die südlich des Plangebietes verlaufende „Route du Vin“ (N10) erschlossen.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Route du Vin“ ist derzeit kein Kanalsystem vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits Wohnbebauung, der nördliche Teil des Plangebietes ist verbuscht und als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt. Für diesen Teil ist eine Eignung als Habitat nach Art. 17 Naturschutzgesetz für den Grünspecht anzunehmen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze des südlichen Teils des Plangebietes befindet sich eine nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Trockenmauer. Diese wurde im Rahmen eines Reptiliengutachtens (Proess 2020) als essentieller Lebensraum für Reptilien eingestuft (SUP Phase 2 – TR-Engineering 2020).

#### Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick entlang der „Route du Vin“ nach Norden, im linken Bildteil das Plangebiet



Abb. 2: Blick entlang der „Route du Vin“ nach Süden, im rechten Bildteil das Plangebiet



Abb. 3: Blick von der „Route du Vin“ auf den nördlichen Teil des Plangebietes



Abb. 4: Blick entlang der östlichen Plangeietsgrenze an der „Route du Vin“ auf den südlichen Teil des Plangebietes



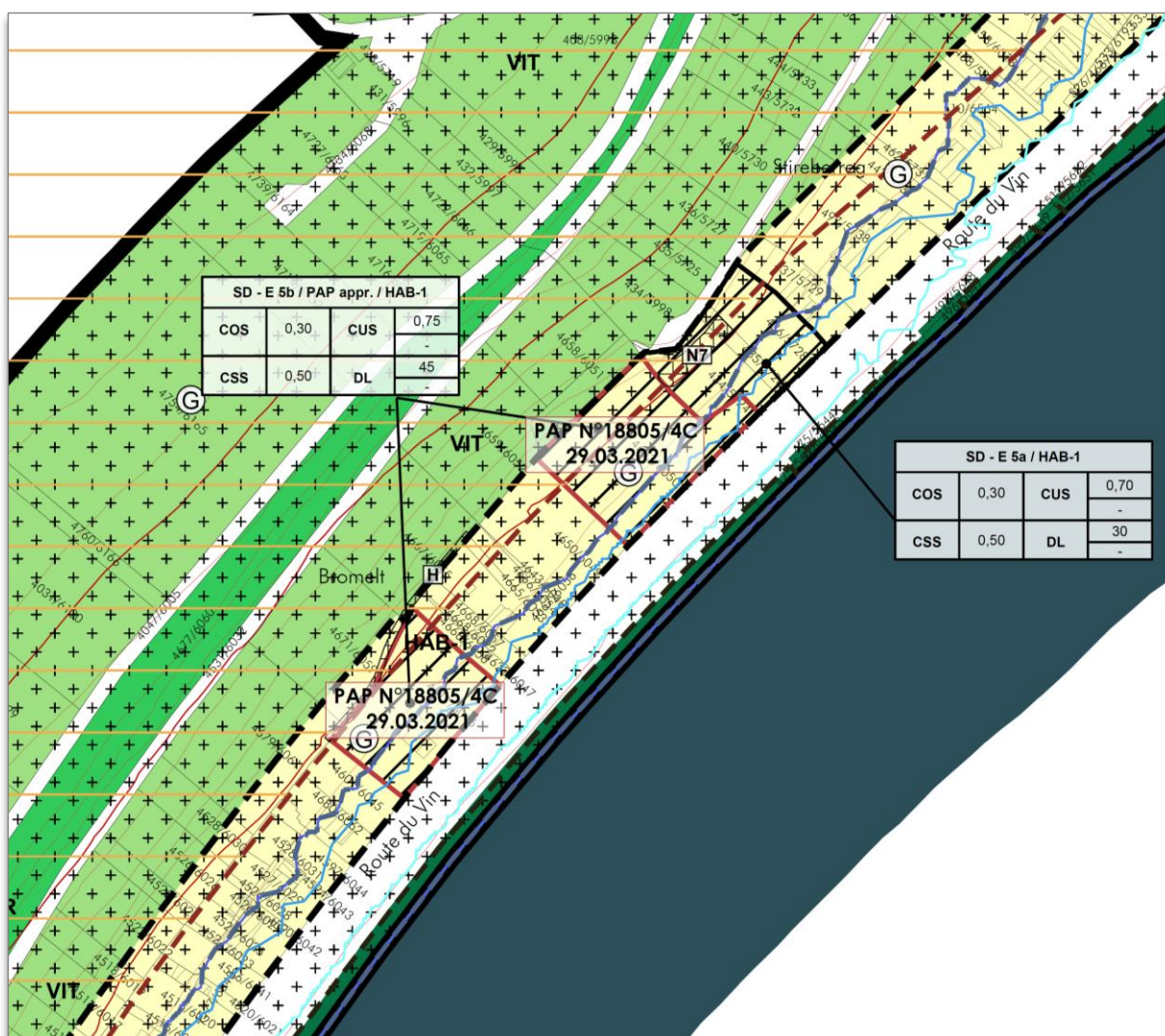


Abb. 5: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

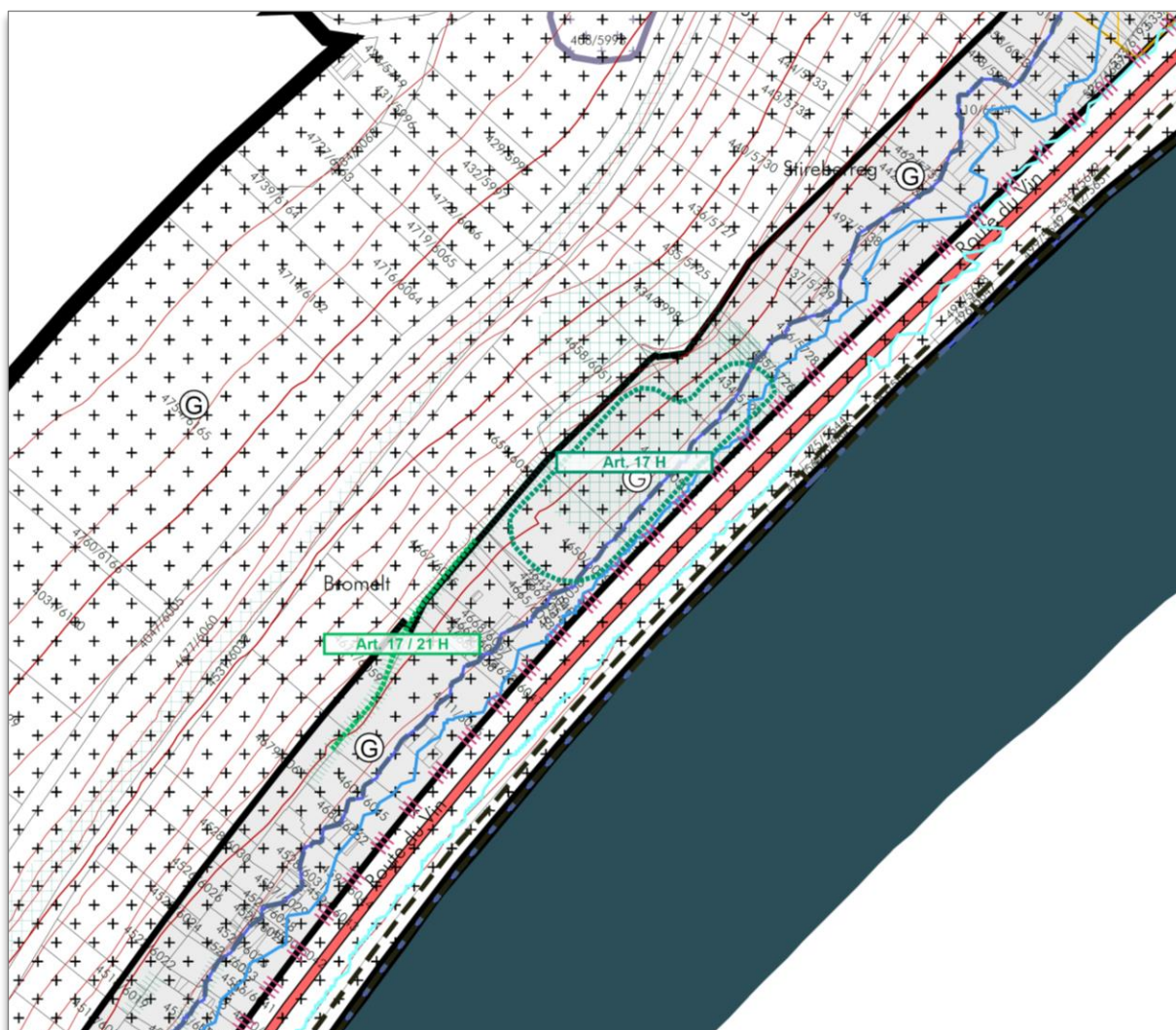


Abb. 6: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab)

### 3.3.2 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 innerhalb des Siedlungskörpers.
- Schaffung einer straßenbegleitenden Raumkante durch die geplanten Baukörper entlang des öffentlichen Straßenraumes unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse.
- Berücksichtigung der Topografie und städtebaulichen Umgebung bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“) der Gebäude.
- Hochwasserangepasste Bauweise.
- 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.

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

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des historischen Ortskerns von Ehnen zwischen den Weinbergen im Westen und der Mosel im Osten. Während die Neigung im südlichen Teil des Plangebietes flacher ist, wird sie nach Norden hin immer steiler. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich bereits Bebauung, der nördliche Teil ist weitestgehend verbuscht. Zur Fassung des Straßenraums der „Route du Vin“ soll ein Wohngebiet mit 8 Zweifamilienhäusern in Straßenrandbauweise entstehen. Die neu zu errichtende Bebauung soll sich möglichst an das natürliche Gelände anpassen, der natürlichen Topographie folgen und könnte sich z.B. in den Hang „treppen“ oder mit halben Stockwerken arbeiten.



Abb. 7: 3D-Ansicht der geplanten Bebauung. Quelle: NDM Architectura 2019

Für die Fläche befindet sich bereits ein PAP in der Genehmigungsprozedur (PAP-N° 18805/4C). Die Cellule d’Evaluation des Innenministeriums hat in ihrer Stellungnahme (09. Januar 2020) verschiedene Punkte, die nicht konform zum PAG en vigueur der Gemeinde sind, herausgestellt. Es handelt sich hierbei vor allem um die Anzahl der Stellplätze, die Definition der Geschosse (sous-sol) und die Integration der Gebäude in die Topographie.

Weiterhin ist bei der Gestaltung des Quartiers die Lage im Überflutungsbereich der Mosel zu beachten und die Gestaltung der Gebäude mit der „Administration de la Gestion de l’Eau“ abzuklären. Die Natursteinstützmauern sollten in die architektonische Gestaltung mit aufgenommen und weitergeführt werden. Der Sockel und die weiterführenden Mauern zum Straßenraum hin sollen mit den klassischen Weinbergmauern entlang der „Wäistrooss“ eine gestalterische Einheit bilden und in demselben lokalen Naturstein mit dem gleichen Steinformat und Fugenbild ausgeführt werden. Materialien und Farben der Fassaden sind so zu wählen, dass eine bestmögliche Integration der Gebäude in die Landschaft gewährleistet ist.



## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebiets sollen Zweifamilienhäuser in Form von Doppelhäusern errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal ein Erdgeschoss (Kellergeschoss) + zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit Rücksprung zur „Route du Vin“. Die Baukörper sollten in Abhängigkeit von der Topografie mit einem Gartengeschoss im 1. oder 2. Obergeschoss hergestellt werden.
<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 handelt es sich um eine Straßenrandbebauung, es sind daher keine Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen.

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

#### **Mobilitätskonzept**

Das Plangebiet wird über die „Route du Vin“ erschlossen, eine interne Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen (Straßenrandbebauung). Die Zufahrten zu den Gebäuden sind entsprechend den Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ herzustellen.

Die privaten Stellplätze können in den Erdgeschossen der Wohngebäude und in den Zufahrtsbereichen zu den Grundstücken hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt die Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich angrenzend an den südlichen Bereich des Plangebietes in der „Route du Vin“ („Bromelt“). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie unter anderem nach Remich, Grevenmacher und Luxemburg-Stadt.

#### **Technische Infrastrukturen**

In der Straßentrasse der „Route du Vin“ sind derzeit keine Infrastrukturen zur Abwasserentsorgung vorhanden. Die Herstellung eines Trennsystems ist in Planung.

##### **‣ Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem herzustellenden Schmutzwasserkanal in der „Route du Vin“ zugeführt werden.

Der exakte Verlauf des Kanals ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l’Eau“ (AGE) abzustimmen.

##### **‣ Regenwasser**

Da es sich beim vorliegenden „Schéma Directeur“ um eine Straßenrandbebauung handelt, sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitaden des Wasserwirtschaftsamtes (AGE, 2013) auf eine Retention verzichtet werden können. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser kann dem herzustellenden Regenwasserkanal in der „Route du Vin“ zugeführt werden. Alternativ wäre eine direkte Ableitung des Oberflächenwassers in die Mosel möglich

Die Ableitung des Regenwassers ist im Zuge der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung sowie der „Administration de la Gestion de l’Eau“ (AGE) abschließend zu klären.

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



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

Das Plangebiet befindet sich an einem zur Mosel hin abfallenden Hang. Der nördliche Teil des Plangebietes ist derzeit stark verbuscht (Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz) und für diesen Bereich ist eine Eignung als Habitat nach Art. 17 Naturschutzgesetz für den Grünspecht anzunehmen. An der westlichen Grenze des südlichen Teils des Plangebietes befindet sich eine Trockenmauer, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist und für die im Rahmen eines Reptiliengutachtens (Proess 2020) ein essentieller Lebensraum für Reptilien (Habitat nach Art. 17 und 21 Naturschutzgesetz für Mauereidechsen) nachgewiesen wurde (SUP Phase 2 – TR-Engineering 2020).

Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Sicherstellung möglichst geringer Terrassierungsarbeiten soll sich die Bebauung in den Hang integrieren und in ihrer Form möglichst den natürlichen Geländeverlauf aufnehmen. Lockere Eingrünungsmaßnahmen in den rückwertigen Gärten verbessern zusätzlich die Integration in das Landschaftsbild und verringern die Einsehbarkeit aus Westen. Bei der Herstellung der Erdgeschosse ist auf die Lage im Überflutungsbereich der Mosel zu achten.

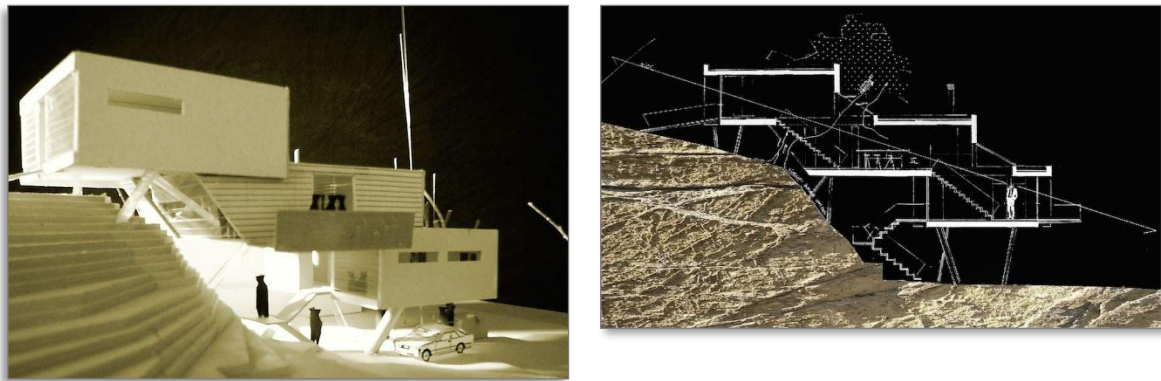


Abb. 8: Beispiel für eine Bebauung mit Hangintegration und offenliegendem Erdgeschoss, um den Anforderungen an den natürlichen Geländeverlauf sowie der Lage im Überflutungsbereich gerecht zu werden. Quelle: arcimmo.de

### 3.3.6 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:

- Der nördliche Teil des Plangebietes ist mit einem Gebüsch, das als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist, bestanden. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse der SUP ist für dieses Gebüsch eine Habitatfunktion nach Art. 17 Naturschutzgesetz für den Grünspecht anzunehmen.
- An der westlichen Grenze des südlichen Plangebietes befindet sich eine Trockenmauer, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Diese wurde im Rahmen eines Reptiliengutachtens (Proess 2020) als essentieller Lebensraum für Reptilien eingestuft (SUP Phase 2 – TR-Engineering 2020). Eine Betroffenheit regelmäßig genutzter Lebensräume nach Art. 17 NatschG sowie von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nach Art. 21 NatschG konnte bestätigt werden.
- Das Plangebiet befindet sich an einer Nationalstraße (N 10 – „Route du Vin“). Die Zufahrten zu den Grundstücken sind entsprechend den Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ herzustellen.
- Das Plangebiet befindet sich im Überflutungsbereich der Mosel (HQ100 und HQextrem). Es sind die Vorgaben der „Administration de la Gestion de l'Eau“ zu berücksichtigen.
- Innerhalb der „Route du Vin“ sind derzeit keine Abwasserentsorgungsinfrastrukturen vorhanden.
- 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.
- Materialien und Farben zur Fassadengestaltung sind so zu wählen, dass eine bestmögliche Integration der Gebäude in die Landschaft gewährleistet ist.
- Die Mauern zum Straßenraum hin sollen mit den klassischen Weinbergmauern entlang der „Route du Vin“ weitergeführt werden und mit den bestehenden Mauern eine gestalterische Einheit bilden (Ausführung mit gleichem lokalem Naturstein, mit gleichem Steinformat und Fugenbild).