

## 3.2 Schéma Directeur E 5a – „Wäistrooss“

### 3.2.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 0,15ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich südwestlich des historischen Ortskerns von Ehnen an der „Route du Vin“. Das städtebauliche Umfeld ist durch Wohngebäude der Nachkriegszeit in Straßenrandbauweise geprägt. Nach Westen grenzen Weinberge an das Plangebiet
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 30 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird über die südlich des Plangebietes verlaufende „Route du Vin“ (N10) erschlossen.
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Route du Vin“ ist derzeit kein Kanalsystem vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Der überwiegende Teil des Plangebietes ist verbuscht und als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt. Für diesen Teil ist eine potentielle Eignung als Habitat nach Art. 17 Naturschutzgesetz für den Grünspecht anzunehmen. Im Südwesten des Plangebietes befinden sich ein Felsaufschluss und eine Trockenmauer, die als Biotope nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind.

#### Lage des Plangebietes







Abb. 1: Blick von der südlichen Plangebietsgrenze nach Norden auf das Plangebiet



Abb. 2: Blick von der „Route du Vin“ auf das Plangebiet nach Westen

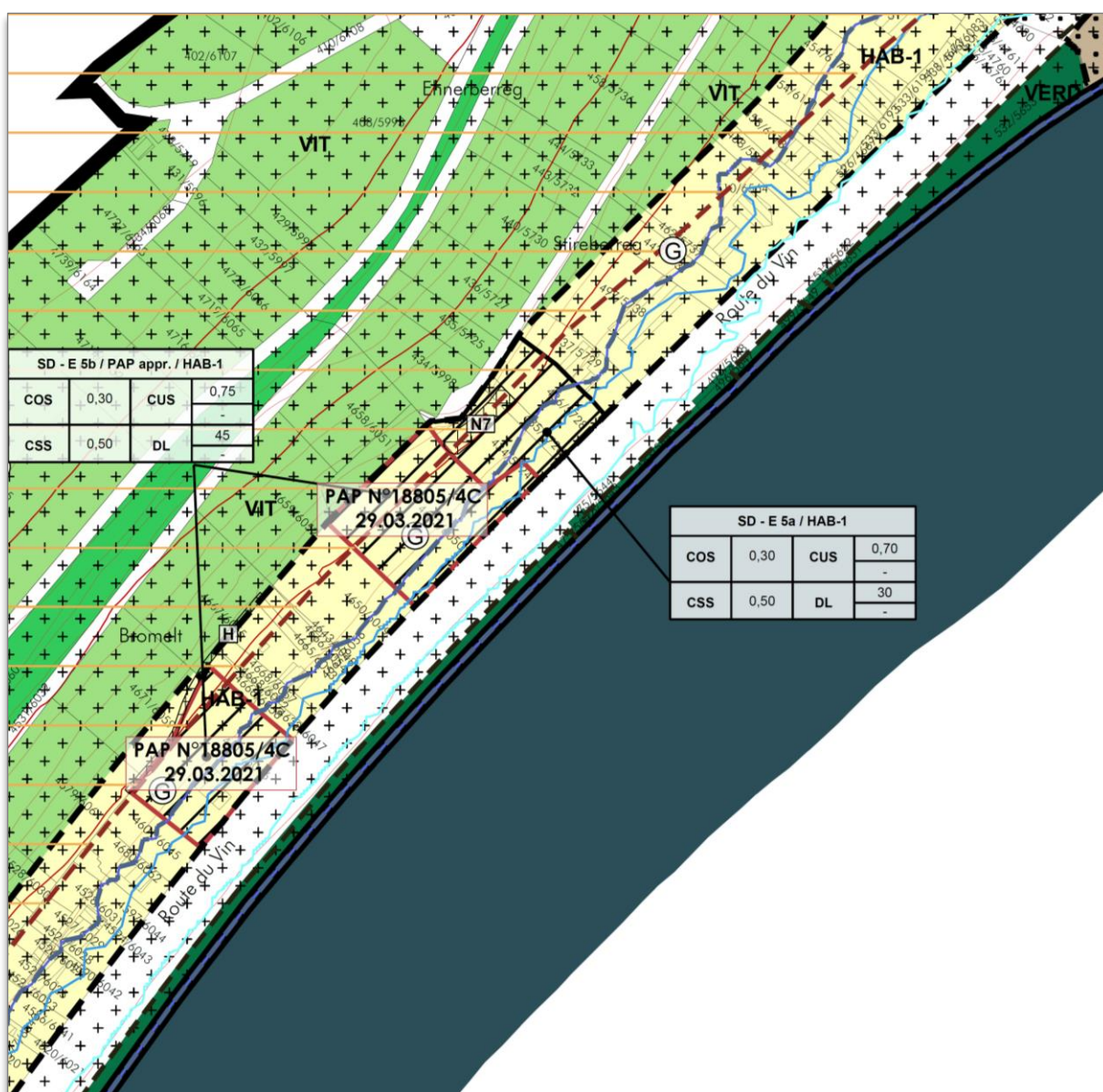


Abb. 3: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

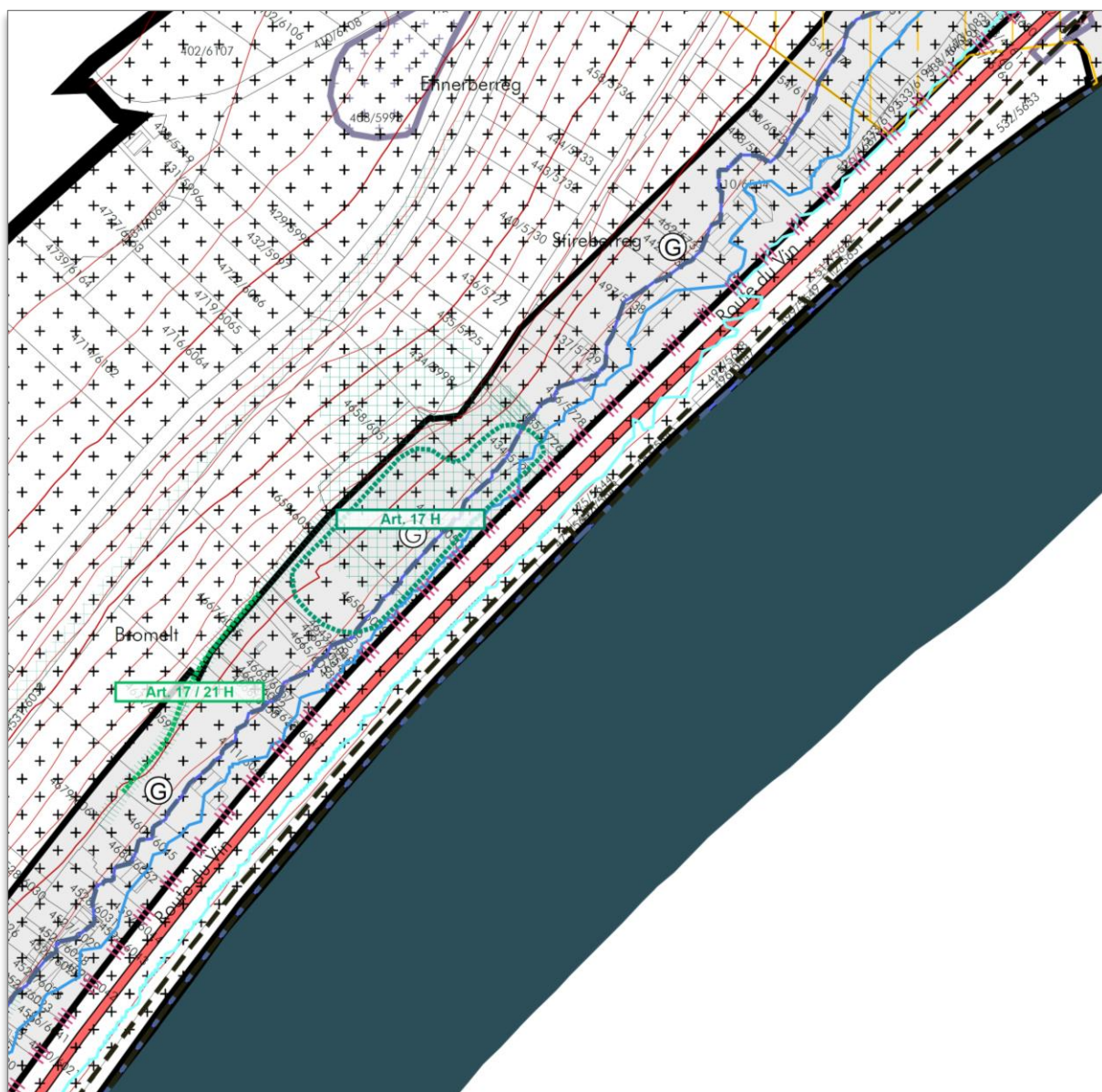


Abb. 4: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab)

### 3.2.2 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, sodass die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden können.
- Berücksichtigung der Topografie und städtebaulichen Umgebung bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“) der Gebäude.
- 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.



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

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich südlich des historischen Ortskerns von Ehnen an der „Route du Vin“ und zeichnet sich durch die Lage zwischen den westlich angrenzenden Weinbergen und der östlich fließenden Mosel aus. Beide Blickbeziehungen sollten bei der Herstellung des neuen Quartiers erhalten werden. Es ist eine Straßenrandbebauung, die den Straßenraum der „Route du Vin“ innerhalb der Ortslage fasst, vorgesehen.

Da sich das Plangebiet an einem nach Osten hin exponierten Hang befindet, ist besonders aufgrund der Blickbeziehungen von der Mosel auf eine hangintegrierende und der besonderen Lage angepassten Bebauung zu achten. Die Gebäude sollten sich stufenartig in das Gelände integrieren und so den natürlichen Geländeverlauf aufnehmen. Durch die Arbeit mit Staffelgeschossen sowie Vor- und Rücksprünge in der Fassade wirken die Gebäude nicht zu massiv und bilden gleichzeitig einen abwechslungsreichen Straßenraum aus.

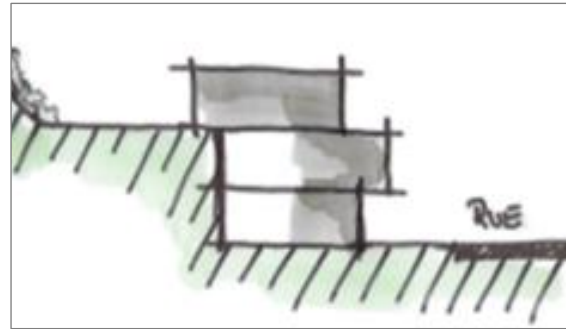


Abb. 5: Systemschnitt zur Hangintegration. Quelle: CO3 2020

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebiets sollen Ein- oder Zweifamilienhäuser 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.

### 3.2.4 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 oder in angebauten Garagen bzw. Carports hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt die Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 150m südlich 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 aber zeitnah geplant.

##### ‣ **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.

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

Das Plangebiet befindet sich an einem zur Mosel hing abfallenden Weinberg. Aufgrund der steilen Topographie und der Einsehbarkeit des Plangebietes ist auf eine hangintegrierende Bauweise, bei der die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden können, zu achten. Durch Staffelgeschosse wird eine der Hanglage angepasste Bauweise möglich und es werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Weiterhin sollten zur Integration in die Landschaft gedeckte Farben und neutrale Volumen gewählt werden.

Eingrünungsmaßnahmen in den rückwertigen Gärten verbessern zusätzlich die Integration in das Landschaftsbild und verringern die Einsehbarkeit der Grundstücke aus Westen.

Der Felsaufschluss im Südwesten des Plangebietes soll als ortsbildprägendes Biotop (Schutz nach Art. 17 Naturschutzgesetz) erhalten werden.

#### 4.2.1 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 überwiegende Teil des Plangebietes ist mit einem Gebüsch (Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz) bestanden. Für dieses Gebüsch ist auf Basis der Untersuchungsergebnisse der SUP eine Eignung als Habitat nach Art. 17 Naturschutzgesetz für den Grünspecht anzunehmen.
- Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein Felsaufschluss, der als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist und erhalten werden sollte.
- Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Trockenmauer, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- 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.
- Innerhalb der „Route du Vin“ sind derzeit keine Abwasserentsorgungsinfrastrukturen vorhanden.
- Das Plangebiet liegt im Überflutungsbereich der Mosel (HQ100 und HQextrem). Es sind die Vorgaben der „Administration de la Gestion de l'Eau“ zu berücksichtigen.
- 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.