

2.2 Schéma Directeur Ar 3 – „Im Widem“

2.2.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,73 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand nahe dem Siedlungskern der Ortschaft Arsdorf. Das städtebauliche Umfeld ist durch Straßenrandbebauung und landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die „Rue du Cimetière“, die nördlich des Plangebietes verläuft, erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung im Ortskern von Arsdorf (Arsdorf, Am Duerf).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue du Cimetière“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet als Wiese und Weideland genutzt. Im östlichen Plangebietsbereich und südlich des Plangebietes befindet sich eine Feldhecke, die gem. Art. 17 Naturschutzgesetz als Biotop geschützt ist. Des Weiteren stellt die Plangebietsfläche für die Fledermausfauna ein potentielles Habitat gem. Art.17/20 Naturschutzgesetz dar.

Lage des Plangebietes

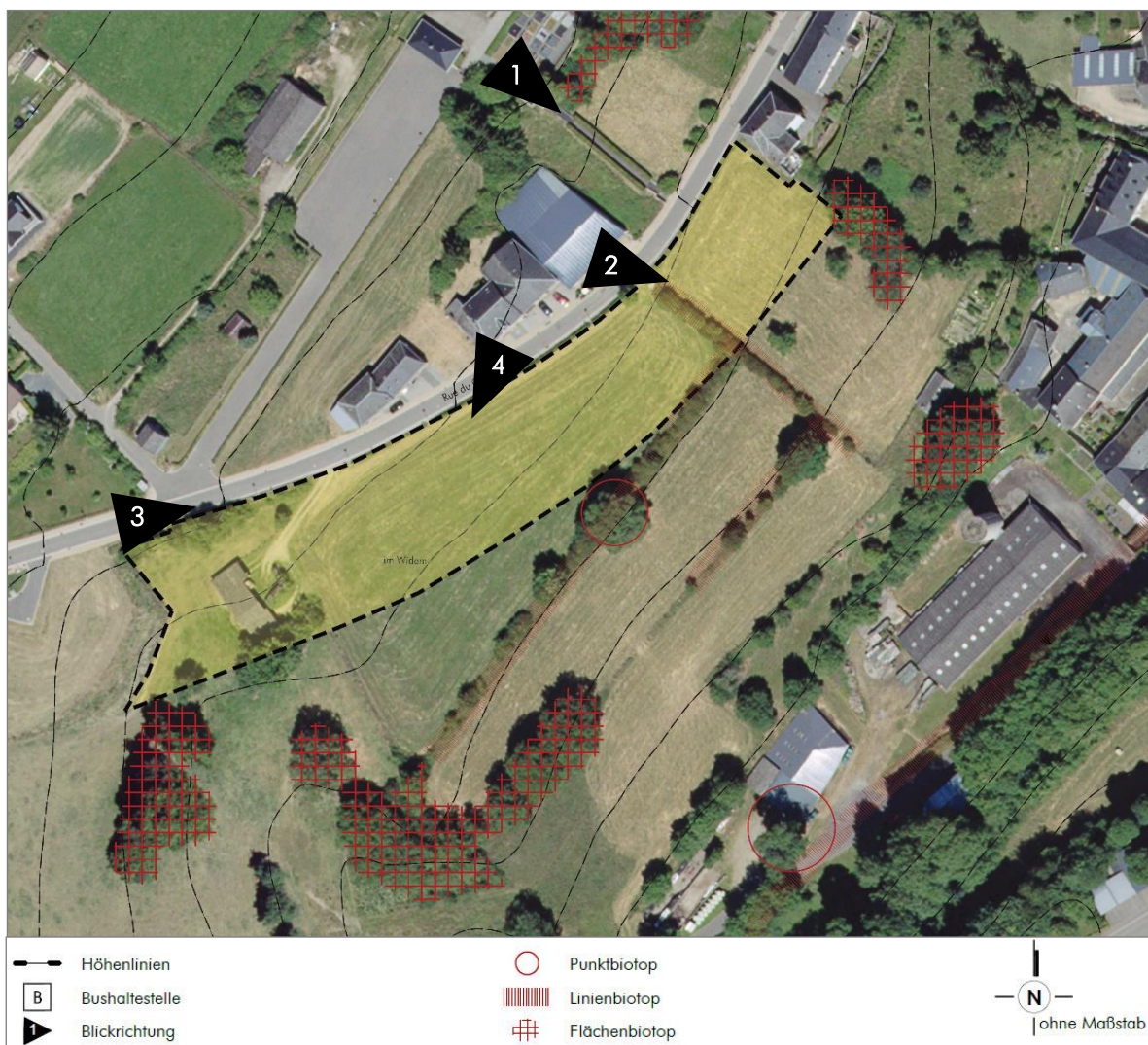




Abb. 1: Blick vom Friedhof auf den östlichen Teil des Plangebietes



Abb. 2: Blick von der „Rue du Cimetière“ nach Osten



Abb. 3: Blick von der westlichen Plangeietsgrenze entlang der nördlichen Plangeietsgrenze an der „Rue du Cimetière“ nach Osten



Abb. 4: Blick entlang der nördlichen Plangeietsgrenze an der „Rue du Cimetière“ nach Südwesten

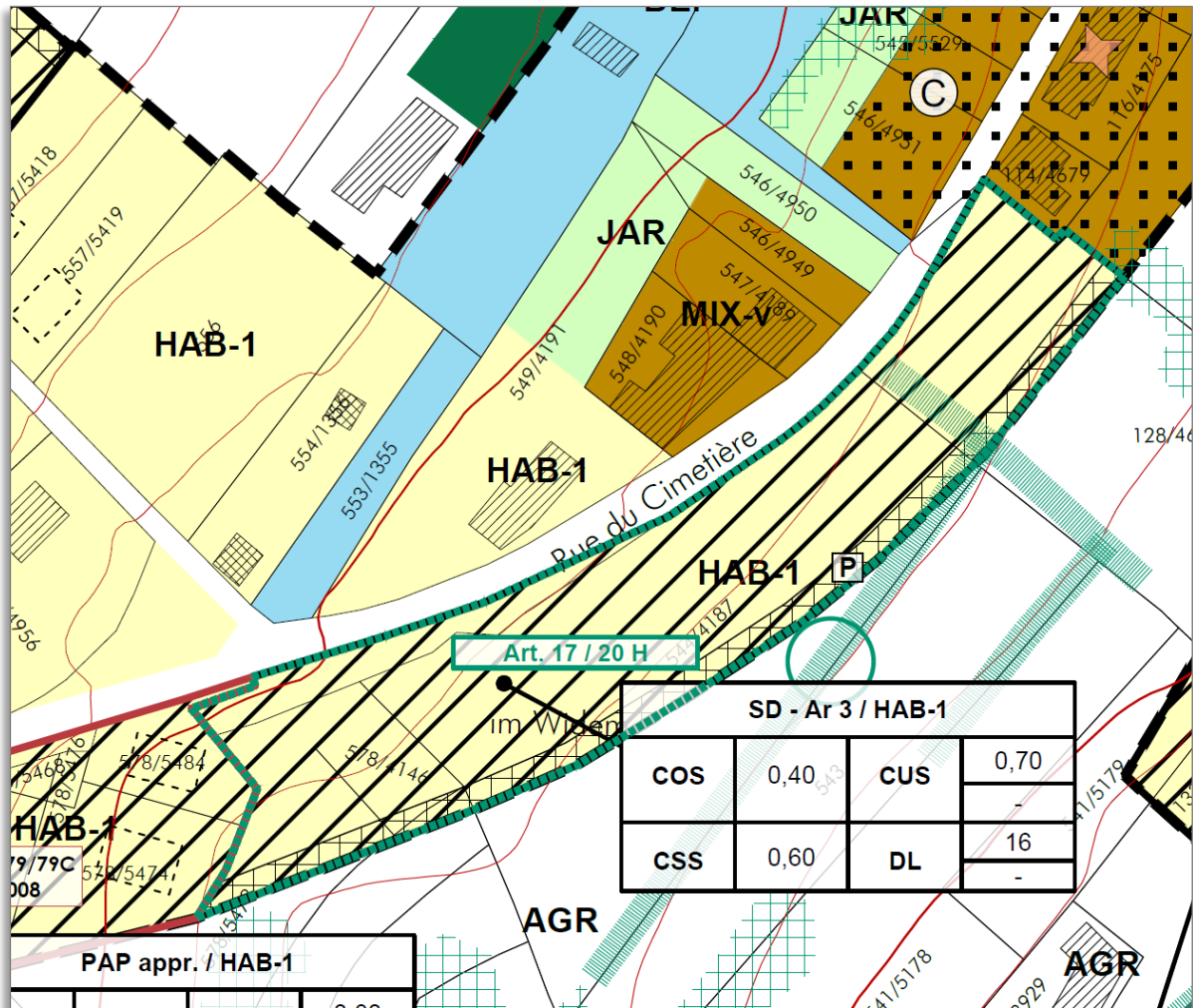


Abb. 5: Auszug aus dem PAG

2.2.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.1)

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 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.
- ▶ Schaffung homogener Übergänge zur bestehenden Bestandsbebauung sowie der südlich gelegenen offenen Landschaft und Erhalt der umliegenden Biotope.
- ▶ Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- ▶ Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- ▶ Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

2.2.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage am westlichen Siedlungsrand von Arsdorf und soll vorrangig dem Wohnen dienen. Mit Ausnahme der südlichen Grenze ist das Plangebiet von Bestandsbebauung umgeben. Südlich an das Plangebiet grenzt offene Landschaft an. Aufgrund der Lage sieht das Konzept eine aufgelockerte Straßenrandbebauung mit Hangintegration vor. Die Ausrichtung der Wohngebäude soll, sofern möglich, hangparallel erfolgen, um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Entlang der hinteren, südlichen Grundstücksgrenzen sollen Eingrünungsmaßnahmen für einen harmonischen Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft sorgen.

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der „Rue du Cimetière“. In den westlichen Plangebietsbereich zweigt ein interner Erschließungsweg in südliche Richtung ab.

Im westlichen Bereich des Quartiers ist eine öffentliche Grünfläche mit Retention vorgesehen.

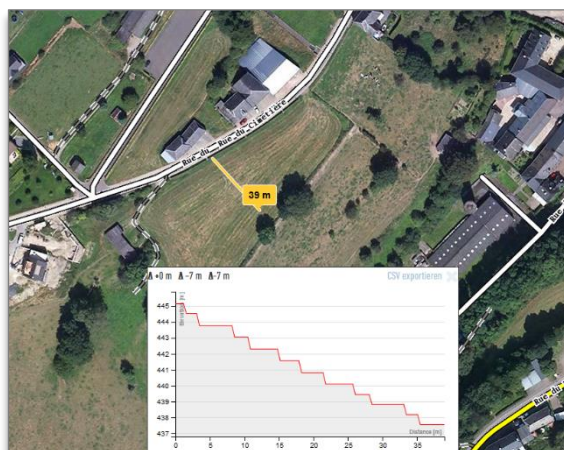


Abb. 6: Höhenprofil des Plangebietes von Nordwesten nach Südosten ($\Delta = 7$ m). Quelle: geoportail.lu 2017

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einfamilienhäusern errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit „Rez-de-Jardin“.
Abstandsflächen	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 10m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ Fläche dienen. Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.



Abb. 7: Beispiel „Rez-de-Jardin“ mit Hangintegration.
Quelle: http://www.fah.at/wordpress/wp-content/uploads/2013/09/EFH_schonering01.jpg
2017



Abb. 8: Beispiel Hang- und Landschaftsintegration.
Quelle: <http://architizer.com/projects/the-floating-house-1/media/1846900/> 2017

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Innerhalb des Plangebietes stellen die interne Erschließungsstraße sowie die Grünfläche mit Retention die öffentlichen Räume dar. Des Weiteren zählt die Verbindung der bestehenden Trottoirs entlang der „Rue du Cimetière“ zu den öffentlich nutzbaren Räumen.

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

2.2.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des östlichen Teils des Plangebietes erfolgt ausgehend von der bestehenden „Rue du Cimetière“. Zur Erschließung des westlichen Teils des Plangebietes zweigt von der bestehenden Gemeindestraße eine interne Erschließungsstraße in südwestliche Richtung in das Plangebiet ab.

Für die fußläufige Erschließung sollen die bestehenden Trottoirs östlich und westlich des Plangebietes verbunden werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung im Ortskern von Arsdorf (Arsdorf, Am Duerf). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Ettelbruck und Wiltz. Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Rambrouch (Rambrouch, Gare).

Die privaten Stellplätze können im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

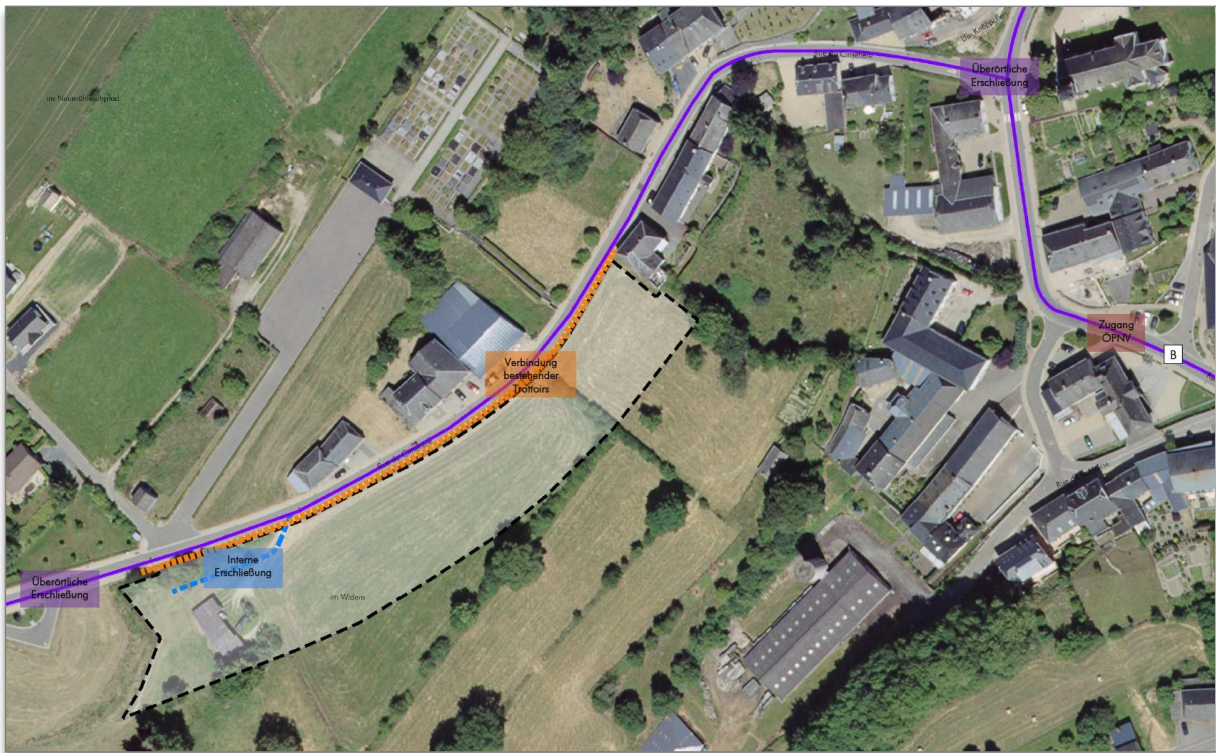


Abb. 9: Mobilitätskonzept Schéma Directeur Ar 3 – „Im Widem“. Quelle: CO3 2017

Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse der „Rue du Cimetière“ zugeführt werden.

‣ Regenwasser

Das Konzept sieht die Herstellung einer öffentlich zugänglichen und – wenn möglich – naturnah gestalteten Retention im westlichen Teilbereich des Plangebiets vor. Die Zuführung des Regenwassers zur Retention sollte mittels einer Mulde entlang der hinteren Grundstücksgrenze erfolgen. Ausgehend von der Retention kann das Regenwasser dem südlich des Plangebiets verlaufenden Vorfluter zugeführt werden. Dies erfordert die Abstimmung mit den Eigentümern der zu querenden Parzellen. Der Standort der Retention kann im Zuge der Erstellung des PAP auf Basis der zu erstellenden Geländeaufnahme („Levé topographique“) verändert werden.

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

2.2.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Arsdorf und ist östlich, nördlich sowie westlich von Bestandsbebauung umgeben. Im Süden grenzt offene Landschaft an und aufgrund der Hanglage ist das Plangebiet aus südwestlicher Richtung gut einsehbar. Aus diesem Grund sollen die an das Plangebiet angrenzenden Baumgruppen sowie Einzelbäume zur Eingliederung in die Landschaft erhalten werden. Neben einer Integration in die Landschaft trägt die geplante öffentliche Grünachse im Westen des Plangebiets zu einer Vernetzung der Biotope bei. Des Weiteren sorgen Eingrünungen entlang der südlichen Grundstücksgrenzen für einen harmonischen Übergang in die offene Landschaft.

Auf dem Plangebiet befinden sich folgende zu erhaltende Biotope, die gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind:

- ▶ Feldhecke im östlichen Plangebietsbereich
- ▶ Feldhecke südlich des Plangebiets, die an ihrem östlichen Ende in das Plangebiet reicht

Durch den Erhalt der vorhandenen Biotope und weiteren Eingrünungsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden.



Abb. 10: Einsehbarkeit der Plangebietsfläche im vorderen Bildbereich aus südwestlicher Richtung (links), die durch Eingrünungsmaßnahmen und Erhalt der umgebenden Biotope verringert werden kann (rechts). Quelle: CO3 2016

2.2.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.5)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- ▶ Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Feldhecke, die gem. Art. 17 Naturschutzgesetz als Linienbiotop geschützt ist.
- ▶ Südlich des Plangebiets ist eine Feldhecke vorhanden, deren östliches Ende in das Plangebiet ragt. Diese Hecke ist ebenfalls gem. Art. 17 Naturschutzgesetz als Linienbiotop geschützt.
- ▶ Die Fläche stellt gem. Art. 17/20 Naturschutzgesetz ein potentielles Habitat für die Fledermausfauna dar.