

4.3 Schéma Directeur Bil 3a+b – „Im Ecker“

4.3.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,87 ha (davon ca. 0,35 ha als ZAD)
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortskerns von Bildsorf am nördlichen Siedlungsrand. Das städtebauliche Umfeld ist durch freistehende Einfamilienhäuser und landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die südlich verlaufende „Rue Abbé Neuens“ und einen von ihr in nördliche Richtung abzweigenden Feldweg erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 100 m Entfernung im „Riesenhafferwee“ (Bildsorf, Am Duerf).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse „Rue Abbé Neuens“ ist ein Trennsystem in Erstellung.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet als Wiese und Weideland genutzt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Feldhecke, die gem. Art. 17 Naturschutzgesetz als Linienbiotop geschützt ist, vorhanden. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine aus Eschen bestehende Baumgruppe, die gem. Art. 17 Naturschutzgesetz als Flächenbiotop geschützt ist. Am südlichen Rand des Plangebietes erstreckt sich eine Feldhecke, die ebenfalls gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz als Linienbiotop geschützt ist. Darüber hinaus stellt das Plangebiet gem. Art. 17/20 Naturschutzgesetz ein potentielles Habitat für die Fledermausfauna dar.

Lage des Plangebietes

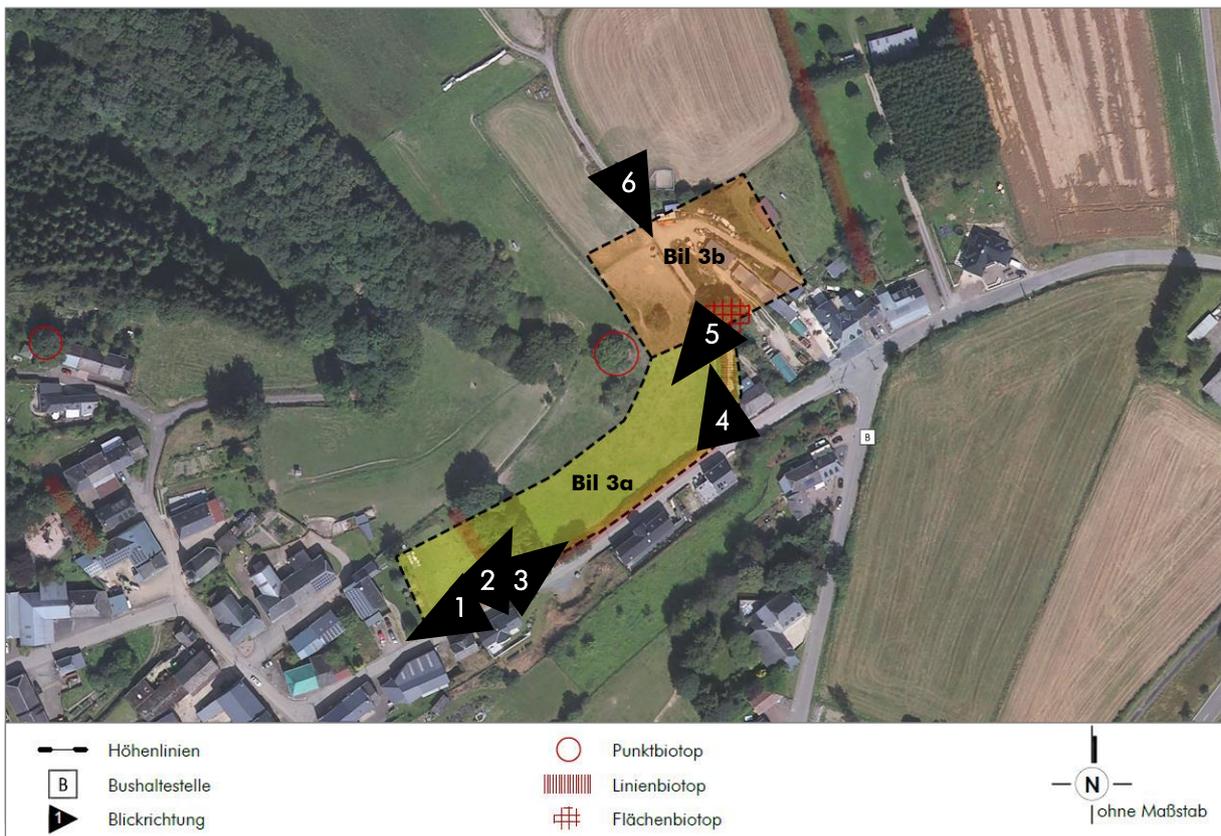




Abb. 1: Blick entlang der „Rue Abbé Neuens“ an der südlichen Plangebietsgrenze nach Südwesten



Abb. 2: Blick von der „Rue Abbé Neuens“ auf das Plangebiet nach Nordosten



Abb. 3: Blick entlang der „Rue Abbé Neuens“ an der südlichen Plangebietsgrenze nach Nordosten



Abb. 4: Blick entlang des bestehenden Feldweges von der „Rue Abbé Neuens“ nach Norden



Abb. 5: Blick vom bestehenden Feldweg auf das Plangebiet in Richtung „Rue Abbé Neuens“



Abb. 6: Blick von der nördlichen Plangebietsgrenze entlang des bestehenden Feldweges nach Süden zur „Rue Abbé Neuens“

4.3.2 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).
- ▶ Berücksichtigung der Topografie bei der Ausrichtung und internen Organisation (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“) der Gebäude.
- ▶ Schaffung einer straßenbegleitenden Raumkante durch die geplanten Baukörper sowie Grünstrukturen entlang des öffentlichen Straßenraumes.
- ▶ Schaffung homogener Übergänge zur umgebenden Bestandsbebauung sowie der nördlich angrenzenden offenen Landschaft.
- ▶ Optimierung der Zufahrtssituation im Kreuzungsbereich zur „Rue Abbé Neuens“.
- ▶ 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.

4.3.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage nordöstlich des Ortskerns der Ortschaft Bilsdorf am nördlichen Siedlungsrand. Zur Vermeidung einer tentakulären Entwicklung wird der nördliche Teil des Plangebietes als „Zone d'aménagement différencié“ ausgewiesen. So können zunächst die Baulandreserven entlang der „Rue Abbé Neuens“ mobilisiert werden und nach einer Ausschöpfung dieses Baulandpotentials die nördlich angrenzenden Flächen. Da für eine harmonische Entwicklung des Plangebietes ein Konzept erstellt wurde, wird die Entwicklung beider Flächen gemeinsam betrachtet.

Die Konzeption sieht die Errichtung eines aufgelockerten Wohnquartiers vor, das vor allem der topographischen Lage Rechnung trägt. Aus diesem Grund sollen in erster Linie freistehende Einfamilienhäuser, die hangparallel ausgerichtet werden, errichtet werden. Der bestehende Feldweg sollte bei der Umsetzung des nördlichen Teils des Plangebietes als „Zone de rencontre“ (20er-Zone) ausgebaut werden, sodass die Wohnqualität des Quartiers gesteigert werden kann (Kommunikations- und Aufenthaltsfunktion). Der im nordöstlichen Bereich des Plangebietes geplante Quartiersplatz dient nach der Realisierung der als „Zone d'aménagement différencié“ ausgewiesenen Teilfläche als Kommunikations- und Begegnungsraum für die Anwohner sowie als Wendehammer und ermöglicht eine hangparallele Ausrichtung der angrenzenden Wohnbebauung. Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen (Norden und Nordwesten) sollen Eingrünungsmaßnahmen für einen harmonischen Übergang zwischen Bebauung und Bachlauf bzw. offener Landschaft sorgen.

Die südlich gelegene Bebauung soll über die bestehende „Rue Abbé Neuens“ und die nordöstliche gelegene Bebauung über den bestehenden Feldweg, der im Zuge der Umsetzung der Teilfläche Bil 3b als Erschließungsstraße ausgebaut wird, erschlossen werden.



Abb. 8: Höhenprofil des Plangebietes von Nordwesten nach Südosten ($\Delta = 6 \text{ m}$) zur „Rue Abbé Neuens“. 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 freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss.
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.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Neben dem im nördlichen Teilbereich des Plangebietes gelegenen Quartiersplatz, der den Anwohnern als Aufenthaltsraum dienen und im Zuge der Umsetzung der „Zone d’aménagement différencié“ realisiert werden soll, zählen weiterhin folgende Flächen zu den öffentlichen Räumen:

- der Straßenraum, inklusive Fußwege
- das geplante Retentionsbecken innerhalb einer öffentlichen Grünfläche im Westen des Plangebietes

Die öffentlichen Räume sollen als multifunktionale Räume (Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion) gestaltet werden. Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen finden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schéma Directeurs“.

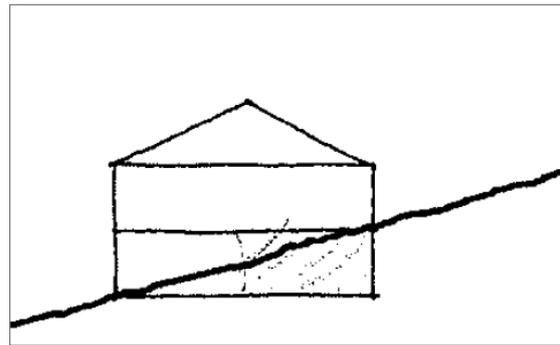


Abb. 9: Beispiel für Bebauung mit Hangintegration und Schnittansicht. Quellen: Abbildung links - <http://www.schoenerwohnen.de/architektur/haeuser-awards/29591-rtkl-haeuser-award-2011-die-besten-wohnhaeuser>; Abbildung rechts – Grundlagen zur Ortsplanung 1996, S. 87

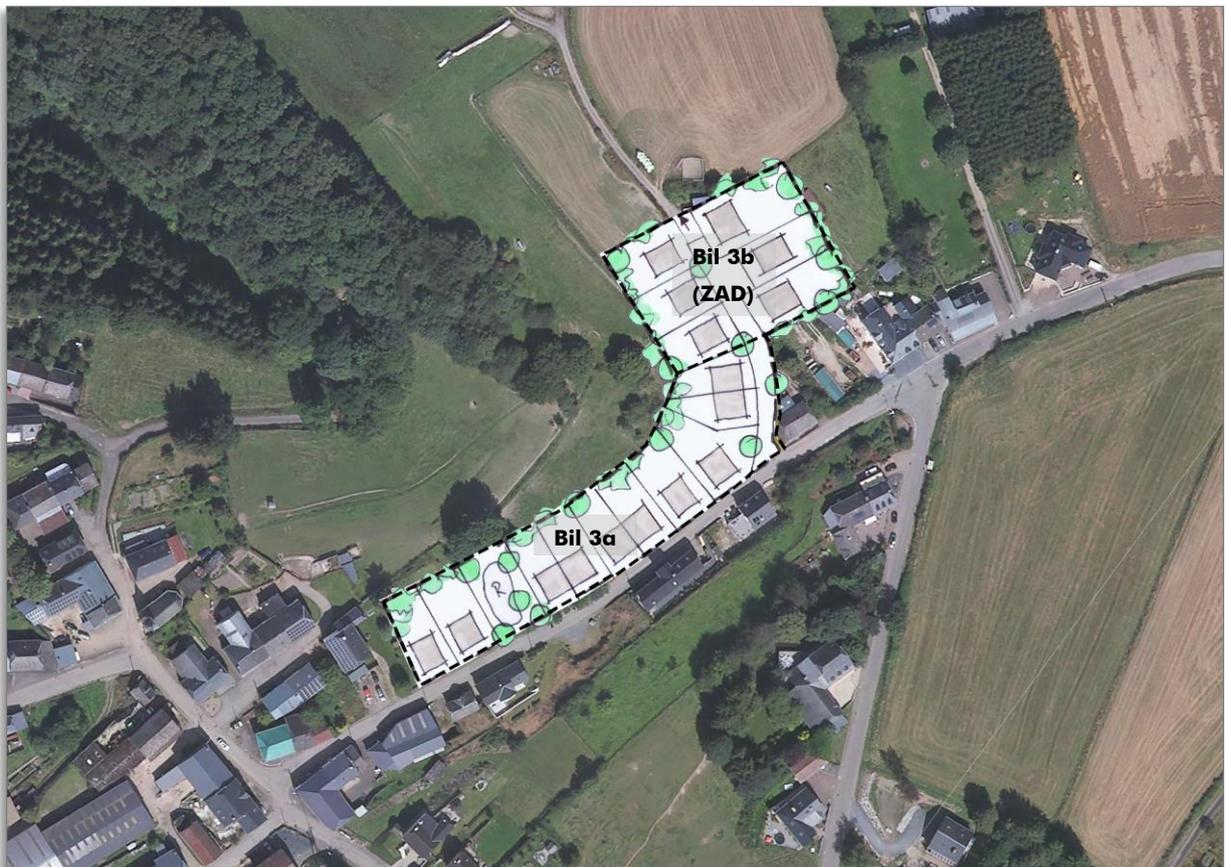


Abb. 10: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur Bil 3 – „Im Ecker“. Quelle: CO3 2018

4.3.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende „Rue Abbé Neuens“ (Gemeindestraße). Von dieser zweigt in die „Zone d’aménagement différencié“ im nördlichen Bereich des Plangebietes eine „Zone de rencontre“ (20er-Zone), die diesen Bereich des Plangebietes – einschließlich des Quartiersplatz – erschließt, ab. Der Quartiersplatz dient ebenfalls als Wendehammer. Der Kreuzungsbereich zwischen dem Feldweg und der „Rue Abbé Neuens“ muss verkehrssicher gestaltet werden.

Entlang der „Rue Abbé Neuens“ soll zur fußläufigen Erschließung des Plangebietes ein Trottoir angelegt werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 100 m östlich des Plangebietes im „Riesenhafferwee“ (Bilsdorf, Am Duerf). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie nach Diekirch, Ettelbruck und Wiltz. Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Rambrouch (Rambrouch, Gare).

Bei einer hangparallelen Ausrichtung der Wohngebäude können die privaten Stellplätze im seitlichen Grenzabstand in Form von angebauten Garagen und Carports hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.



Abb. 11: Mobilitätskonzept Schéma Directeur Bil 3a+b – „Im Ecker“. Quelle: CO3 2018

Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Rue Abbé Neuens“ zugeführt werden.

‣ Regenwasser

Das Retentionsbecken ist im Westen der Fläche vorgesehen und sollte, wenn möglich, naturnah angelegt werden. Ausgehend von der Retention kann das Regenwasser direkt dem nördlich des Plangebietes entspringenden 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 anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

4.3.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Das Plangebiet liegt auf einer Fläche, die in nordwestliche Richtung abfällt. Mit Ausnahme der nördlichen Plangebietsgrenze ist das gesamte Quartier von Bestandsbebauung umgeben. Im Norden grenzen Gehölzstrukturen/Baumgruppen und landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet.

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

- ▶ Feldhecke (Linienbiotop) im westlichen Bereich des Plangebietes
- ▶ Baumgruppe (Flächenbiotop) im nördlichen Bereich des Plangebietes
- ▶ Hecke (Linienbiotop) im Süden entlang der „Rue Abbé Neuens“

Im westlichen Plangebietsbereich ist eine öffentliche Grünachse vorgesehen. Damit werden die bestehenden Feldgehölzstrukturen erhalten. Gleichzeitig wird dadurch eine Vernetzung der innerörtlichen Grünstrukturen/Biotope mit den im Norden angrenzenden Grünstrukturen und Biotopen (Offenland) gewährleistet, da die Fläche den Übergang vom Siedlungsbereich zum strukturierten Offenland/Waldsaum der NATURA-2000-Schutzgebiete bildet und eine potentielle Habitatfunktion aufweist. Die auf dem Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen/Baumgruppen sollten zur Eingliederung in die Landschaft erhalten werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann so minimiert werden.

4.3.6 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 Westen des Plangebietes befindet sich eine Feldhecke, die nach Art. 17 Naturschutzgesetz als Linienbiotop definiert ist.
- ▶ Im Osten des Plangebietes befindet sich eine aus Eschen bestehende Baumgruppe, die ebenfalls als Flächenbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz ausgewiesen ist.
- ▶ Im Süden der Plangebietsfläche, an der „Rue Abbé Neuens“, befindet sich eine Feldhecke, die ebenfalls als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- ▶ Das Plangebiet stellt gemäß Art. 17/20 ein potentielles Habitat für die Fledermausfauna dar.
- ▶ Der nördliche Teil des Plangebietes ist als „Zone d'aménagement différencié“ ausgewiesen.
- ▶ Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIC (engere Schutzzone) gem. dem Entwurf der großherzoglichen Verordnung zur Abgrenzung der Schutzzonen um den Obersauer Stausee.
- ▶ Ca. 120m nordwestlich des Plangebietes befinden sich das Vogelschutzgebiet NATURA2000 LU0002004 „Vallée supérieure de la Sûre et affluents de la frontière belge à Esch-sur-Sûre“ und das Habitat NATURA2000 LU0001007 „Vallée supérieure de la Sûre / Lac du barrage“.