

4.5 Schéma Directeur Bil 8 – „In der Kiel“

4.5.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,21 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Bildsdorf. Das städtebauliche Umfeld ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 30 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird von der „Rue Abbé Neuens“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 550m Entfernung zum Plangebiet im „Riesenhafferwee“ (Bildsdorf, Am Duerf).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue Abbé Neuens“ ist ein Trennsystem vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Die Fläche befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Bildsdorf am Hang eines Bachtals und ist zum überwiegenden Teil mit einem Feldgehölz bestanden. Im Rahmen der SUP konnten mögliche Auswirkungen auf die westlich angrenzenden Schutzgebiete RN ZH 16 „Vallée de la Haute-Sûre - Bruch/Pont Misère“ (nationales Naturschutzgebiet), LU0002004 „Vallée supérieure de la Sûre et affluents de la frontière belge à Esch-sur-Sûre“ (NATURA 2000-Vogelschutzgebiet) und LU0001007 „Vallée supérieure de la Sûre / Lac du barrage“ (NATURA 2000-FFH-Gebiet) nicht ausgeschlossen werden.

Lage des Plangebietes

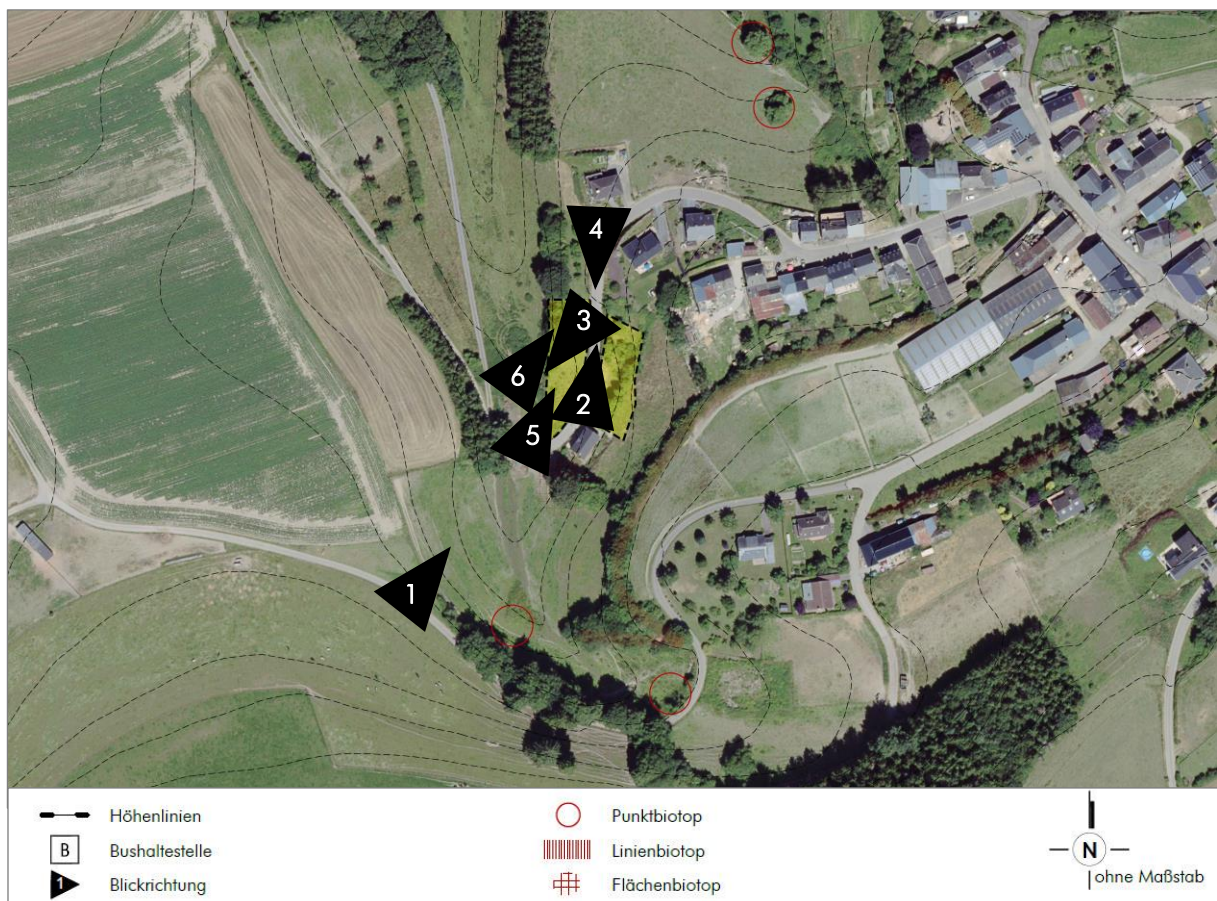




Abb. 1: Blick von „Im Dohl“ aus Richtung Südwesten auf das Plangebiet



Abb. 2: Blick entlang der „Rue Abbé Neuens“ nach Norden



Abb. 3: Blick entlang der „Rue Abbé Neuens“ nach Südwesten



Abb. 4: Blick entlang der zentral durch das Plangebiet verlaufende „Rue Abbé Neuens“ nach Süden und die südlich angrenzende Bestandsbebauung



Abb. 5: Blick von der „Rue Abbé Neuens“ auf den westlichen Teil des Plangebietes



Abb. 6: Blick von „In der Kiel“ westlich des Plangebietes nach Nordosten.

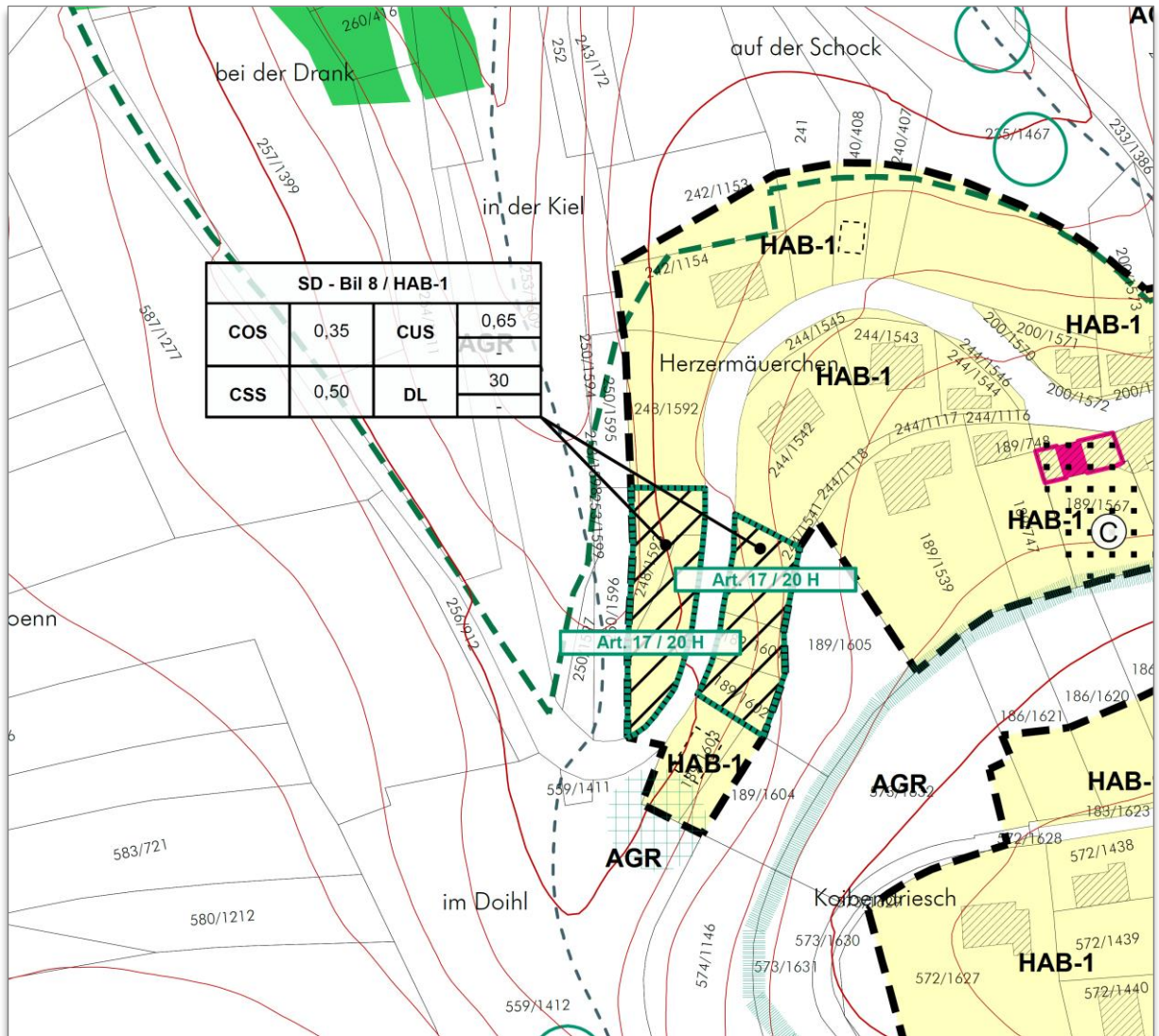


Abb. 7: Auszug aus dem PAG

4.5.2 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 attraktiven Ortseingangssituation und straßenbegleitenden Raumkante durch die Stellung der geplanten Baukörper.
- ▶ Die Bebauung der Fläche soll sich in das umgebende Orts- und Landschaftsbild integrieren und an die Topographie anpassen.
- ▶ 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.

4.5.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

Identität des Quartiers

Die beiden Teilflächen des Plangebiets (westlich und östlich der Straße „Rue Abbé Neuens“) sind an einem steilen Osthang gelegen.

Das Konzept sieht daher eine straßenbegleitende Bauweise vor. Die Einfamilienhäuser sollen sich aufgrund der bewegten Topografie mit einem möglichst geringen vorderen Grenzabstand dem Straßenverlauf der „Rue Abbé Neuens“ anpassen. Beiderseits der Straße sollten die Baukörper mit einem Gartengeschoss hergestellt werden, um den Eingriff in die Topografie so gering wie möglich zu halten.

Im Zuge der Projektrealisierung sollte ein besonderer Schwerpunkt auf die Gestaltung eines attraktiven Orteingangs gelegt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser errichtet werden.
Höhenentwicklung	Bebauung westlich der Straße „Rue de Neuens“: maximal ein Gartengeschoss + Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss Bebauung östlich der Straße „Rue de Neuens“: maximal ein Erdgeschoss + Gartengeschoss + ausgebautes Dachgeschoss
Abstandsflächen	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 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

Es ist die Errichtung eines Quartiers mit Straßenrandbebauung vorgesehen. Die Herstellung einer internen Erschließung sowie weiterer öffentlicher Flächen ist nicht notwendig. Im Zuge der Umsetzung des PAP sollte nach Absprache mit der Gemeindeverwaltung ein einseitiges Trottoir entlang der „Rue Abbé Neuens“ hergestellt werden.

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

4.5.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende „Rue Abbé Neuens“. Eine interne Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen (Straßenrandbebauung). Der Ortseingang von Bilsdorf kann durch die Stellung der Baukörper profiliert werden (Schaffung einer Torsituation).

Im Rahmen der Erstellung des PAP-Projekt muss mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt werden, ob im Bereich des Plangebiets ein straßenbegleitendes Trottoir (einseitig oder beidseitig) hergestellt werden soll.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 550 m Entfernung zum Plangebiet 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).

Die privaten Stellplätze sollten vorzugsweise im Erdgeschoss oder in angebauten Garagen bzw. Carports vorgesehen werden. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

Technische Infrastrukturen

› Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Trennsystem in der „Rue Abbé Neuens“ zugeführt werden. Aufgrund der Topographie sollte im Rahmen des PAP-Projektes ein Gartengeschoss hergestellt werden, welches unterhalb des Straßenniveaus liegt. Im Zuge der Ausarbeitung des PAP-Projektes ist in mit der AGE sowie der Gemeindeverwaltung festzulegen, wie das Gartengeschoss an die bestehende Schmutz-/Mischwasserkanäle angeschlossen werden kann.

› Regenwasser

Das Konzept sieht eine Straßenrandbebauung entlang der „Rue Abbé Neuens“ vor. Die Herstellung einer Retention sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden (AGE, 2013) aufgrund des voraussichtlich geringen Retentionsvolumens sowie der gewählten Bautypologie (Straßenrandbebauung) nicht notwendig sein. Das anfallende Oberflächenwasser kann direkt dem Regenwasserkanal in der „Rue Abbé Neuens“ bzw. dem bestehenden Regenwasserkanal westlich des Plangebietes zugeführt werden. Im Zuge der Umsetzung des PAP muss dies nochmals mit der AGE sowie der Gemeindeverwaltung abgestimmt werden.

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

4.5.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Bilsdorf an einem nach Westen zum Bach hin abfallenden Hang und ist sehr stark einsehbar. Aufgrund der starken Topographie innerhalb des Plangebietes sollten die Häuser so nah wie möglich an die Straße gebaut werden. Weiterhin sollte eine Begrenzung der Höhenentwicklung und eine Höhenstaffelung (Gartengeschoss) erfolgen, sodass auch die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden können.

Aufgrund der Tallage und der Topographie sollte im Bereich der hintern Grenzabstände das natürliche Gelände erhalten werden. Begrünte (z. B. mit Bäumen) Gartenflächen und matte, nicht reflektierende Dacheindeckungen verbessern die optische Integration in das Landschaftsbild.



Abb. 8: Blick vom westlich des Plangebietes gelegenen Talweg auf den westlichen Teil des Plangebietes (links) und ein neu errichtetes Wohnhaus nördlich des Plangebietes (rechts). Aufgrund der bewegten Topographie sind Terrassierungsarbeiten notwendig. Um diese soweit wie möglich zu minimieren, sollten Gartengeschosse hergestellt werden. Quelle: CO3 2010 (links) und TR-Engineering 2018 (rechts)

4.5.6 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:

- ▶ Westlich angrenzend an das Plangebiet bestehen die Schutzgebiete RN ZH 16 „Vallée de la Haute-Sûre - Bruch/Pont Misère“ (nationales Naturschutzgebiet), LU0002004 „Vallée supérieure de la Sûre et affluents de la frontière belge à Esch-sur-Sûre“ (NATURA 2000-Vogelschutzgebiet) und LU0001007 „Vallée supérieure de la Sûre / Lac du barrage“ (NATURA 2000-FFH-Gebiet). Im Rahmen der SUP konnten Auswirkungen auf diese Schutzgebiete im Falle einer Bebauung nicht abschließend geklärt werden.
- ▶ Westlich des Plangebietes verläuft ein Fließgewässer.
- ▶ Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II gemäß dem Entwurf der großherzoglichen Verordnung zur Abgrenzung der Schutzzonen um den Obersauer Stausee.
- ▶ Bei einer Bebauung ist aufgrund der Topographie auf eine hangintegrierende Bauweise zu achten.