

5.1 Schéma Directeur Es 1 – „Beim Folschetterwee“

5.1.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,16 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet liegt im südwestlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Eschette. Das städtebauliche Umfeld ist durch freistehende Einfamilienhäuser und landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird ausgehend von der „Rue Principale“ über die Gemeindeverbindungsstraße „Eschette“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 60 m Entfernung in der „Rue Principale“ (Eschette, Duerf).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue Principale“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet als Streuobstwiese genutzt. Im südlichen Plangebietsbereich verläuft ein Gemeindeverbindungsweg („Eschette“). An der südlichen Plangebietsgrenze befinden sich zwei Walnussbäume, die gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz als Punktbiotope geschützt sind.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick vom Ortseingang Eschette auf das Plangebiet



Abb. 2: Blick vom Plangebiet entlang des Gemeindeverbindungswegs („Eschette“) in Richtung Ortsausgang



Abb. 3: Blick von der Kreuzung „Rue Principale“/Gemeindeverbindungsweg auf das Plangebiet



Abb. 4: Blick von der „Rue Principale“ auf das Plangebiet in Richtung Südwesten

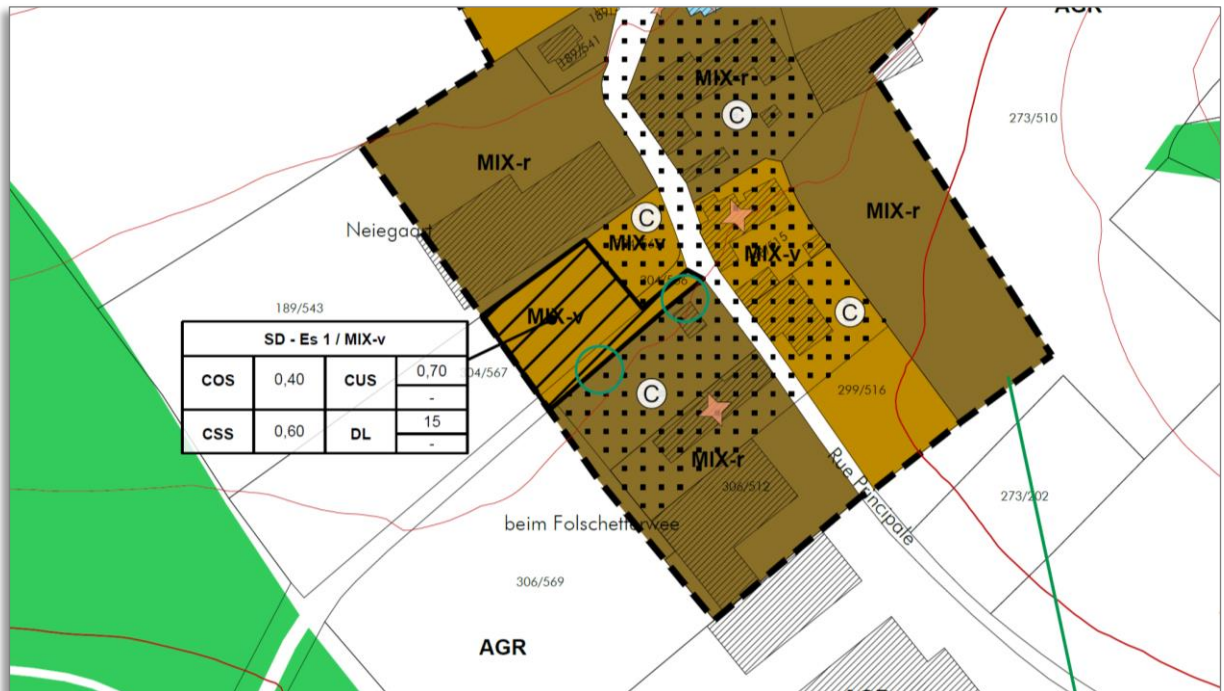


Abb. 5: Auszug aus dem PAG

5.1.2 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).
- ▶ Nutzung einer Freifläche im Bestand.
- ▶ Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung der Gebäude.
- ▶ Schaffung homogener Übergänge zur freien Landschaft.
- ▶ Ausbau des Gemeindeverbindungsweges sowie Optimierung des Kreuzungsbereichs mit der „Rue Principale“.
- ▶ Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- ▶ Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

5.1.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Eschette. Das städtebauliche Umfeld ist von landwirtschaftlichen Nutzgebäuden und Einfamilienhäusern, zum Teil freistehend, zum Teil geschlossene Bauweise, geprägt. Offene Landschaft grenzt westlich an das Plangebiet. Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft der Gemeindeverbindungsweg „Eschette“.

Das neue Quartier soll einen harmonischen Übergang zwischen den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im Ort und der neu entstehenden Wohnbebauung schaffen. Vorgeschlagen wird die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser. Die Ausrichtung der Wohngebäude sollte parallel zur Straße erfolgen. Durch Eingrünungsmaßnahmen sollte ein harmonischer Übergang zur Landschaft geschaffen werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den auszubauenden Gemeindeverbindungsweg „Eschette“.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes sollen Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einfamilienhäusern 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.

Mindestens 50% der Bruttogeschossfläche der MIX-v Fläche müssen dem Wohnen 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. Dennoch wäre es möglich, dass im Zuge der Umsetzung des PAP die folgenden Flächen an die Gemeinde abgetreten werden:

- ▶ Flächen zur Optimierung des Straßenraums
- ▶ Flächen zum Ausbau des bestehenden Trottoirs

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

5.1.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Eschette“. Die Gestaltung dieser Straße kann im Zuge der PAP-Umsetzung optimiert werden. Eine interne Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen (Straßenrandbebauung).

Eine fußläufige Erschließung erfolgt über das bestehende Trottoir ausgehend von der „Rue Principale“. Dieses Trottoir soll im Rahmen der Projektrealisierung ausgebaut und in Richtung Ortsausgang verlängert werden. Die dafür notwendigen Flächen sollen an die Gemeinde abgetreten werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 60 m nördlich des Plangebietes in der „Rue Principale“. Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit den Zielen Redange, Ettelbruck und Diekirch. Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Rambrouch (Rambrouch, Gare).

Die Anzahl der vorzuhaltenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben des PAG für die unterschiedlichen Nutzungen. Die Stellplätze sollten vorzugsweise in Form von angebauten Garagen bzw. Carports realisiert werden. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

Technische Infrastrukturen

‣ **Schmutzwasser**

Der in der „Rue Principale“ vorhandene Mischwasserkanal ist im gegenwärtigen Zustand überlastet. Eine Vergrößerung des Kanals ist im Rahmen des Entwässerungskonzepts der Gemeinde vorgesehen, sodass bei entsprechender Verlängerung das Plangebiet angeschlossen werden kann.

‣ **Regenwasser**

Die Herstellung einer Retention sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden (AGE, 2013) aufgrund des geringen erforderlichen Retentionsvolumens nicht notwendig sein. 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.

5.1.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Integration in die Landschaft

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Eschette und ist mit Ausnahme der westlichen Plangebietsgrenze von Bestandsbebauung umgeben. In westlicher Richtung grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald an. An der südlichen Plangebietsgrenze befinden sich zwei Walnussbäume, die gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz als Punktbiotope geschützt sind. Das Plangebiet befindet sich in keiner exponierten Lage. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen/Baumgruppen sollten zur Eingliederung in die Landschaft erhalten werden. Eine lockere Eingrünung des Plangebietes in Richtung Ortsausgang ist zur besseren Integration der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild vorzusehen.



Abb. 6: Blick auf das Plangebiet aus südwestlicher Richtung. Die vorhandenen Grünstrukturen sollten erhalten und weitere Eingrünungsmaßnahmen, insbesondere in Richtung Ortsausgang, durchgeführt werden, sodass die Integration in die Landschaft gewährleistet ist. Quelle: CO3 2016

5.1.6 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:

- ▶ Am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich zwei markante Walnussbäume, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz definiert sind.
- ▶ Die bestehende Kanaltrasse östlich des Plangebietes muss bei der Erstellung des PAP verlängert werden.