

6.1 Schéma Directeur Fol 2 – „An der Gewan“

6.1.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,97 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Folschette, nördlich des Friedhofes in der Nähe des Ortskerns. Das städtebauliche Umfeld ist vorwiegend durch Straßenrandbebauung in Form freistehender Einfamilienhäuser geprägt. Vereinzelt finden sich landwirtschaftliche Nutzgebäude.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 18 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die nordöstlich des Plangebietes verlaufende „Rue Principale“ (C.R.116) und das südlich liegende Wohngebiet (in Aufsiedlung) erschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in ca. 200 m Entfernung in der „Rue Principale“ (Folschette, Rammericherwee) bzw. am Centre Culturel (Folschette, Centre Culturel).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue Principale“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden. In der Straßentrasse des angrenzenden Wohngebietes im Süden ist ein Trennsystem vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet als Wiese sowie als Garten genutzt. Auf dem Plangebiet befinden sich keine nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützten Biotope. Aufgrund bekannter Fledermausvorkommen in der Ortschaft Folschette ist anzunehmen, dass die Fläche ein potentielles Jagdhabitat nach Art. 17 und / oder 20 Naturschutzgesetz darstellt. Im Vorfeld einer Bebauung ist über eine Geländestudie die Betroffenheit zu verifizieren.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blickbeziehung 1 in Richtung der Einfamilienhaussiedlung an der „Rue Principale“



Abb. 2: Blickbeziehung 2 entlang der westlichen Grenze des Plangebietes



Abb. 3: Blickbeziehung 3 entlang der vorhandenen Grünstrukturen im Osten des Plangebietes



Abb. 4: Blickbeziehung 4 – Zufahrt von der „Rue Principale“



Abb. 5: Blickbeziehung 5 – östliche Grenze des Plangebietes an der „Rue Principale“



Abb. 6: Blickbeziehung 6 entlang der östlichen Grenze nach Norden



Abb. 7: Blickbeziehung 7 entlang der östlichen Grenze nach Norden



Abb. 8: Blickbeziehung 8 von der südlich angrenzenden PAP-Fläche auf das Plangebiet

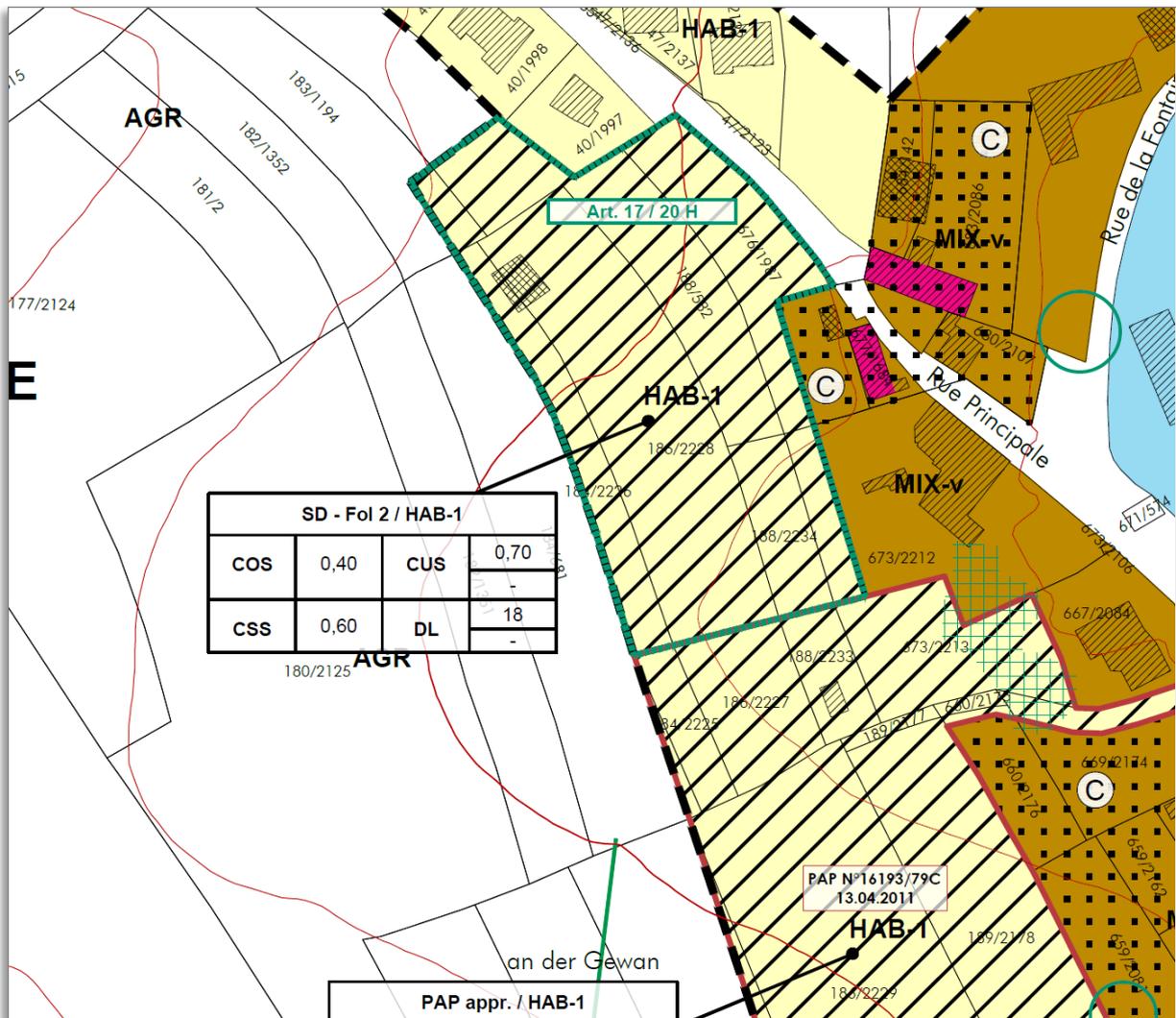


Abb. 9: Auszug aus dem PAG

6.1.2 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:

- ▶ Errichtung eines hochwertigen ortskernnahen Wohnquartiers.
- ▶ Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von ca. 18 WE/ha (Bruttofläche).
- ▶ Berücksichtigung der Topografie und städtebaulichen Umgebung bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“) der Gebäude.
- ▶ Hangparallele Orientierung der Baukörper, sodass die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden können.
- ▶ Vermeidung einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Bestandsbebauung (hintere Grenzabstände).
- ▶ Schaffung homogener Übergänge zur umgebenden Bestandsbebauung sowie der offenen Landschaft.
- ▶ Optimierung der Zufahrtssituation im Kreuzungsbereich zur „Rue Principale“ (C.R. 116).
- ▶ 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.

6.1.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Folschette in der Nähe des Ortskerns. Östlich und nördlich an das Plangebiet grenzen Wohngebäude in Straßenrandbebauung an. Die Flächen westlich des Plangebietes werden als Gärten und landwirtschaftlich genutzt. Südlich an das Plangebiet grenzt eine PAP-Fläche, die bereits aufgesiedelt wird. Die Fläche liegt in einer leichten Senke auf dem Geländerücken und wird zur „Rue Principale“ hin mit einer Mauer gefasst.



Abb. 10: Lage der SD-Fläche Fol 2 – „An der Gewan“ (gelb) und des PAP „An der Gewan“ (orange), der sich bereits in Aufsiedlung befindet. Quelle Orthophoto 2016: geoportail.lu 2017

Aufgrund der Ortsrandlage mit angrenzender Bestandsbebauung sieht das Konzept die Errichtung eines aufgelockerten Wohnquartiers, das sich sowohl in die städtebauliche Umgebung als auch in die Landschaft integriert, vor. Das neu entstehende Wohnquartier wird ausgehend von der „Rue Principale“ (C.R. 116) und dem südlich angrenzenden Wohngebiet erschlossen. Die Wohngebäude im nördlichen Plangebietsbereich entlang der „Rue Principale“ sollten so ausgerichtet werden, dass die Ausbildung einer straßenbegleitenden Raumkante möglich ist. Von der „Rue Principale“ zweigt eine 30er Zone, die das Plangebiet nach Süden hin erschließt, ab. Die Ausrichtung der Gebäude sollte, sofern möglich, hangparallel entlang der Erschließungsstraße erfolgen, um die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich zu halten. Im südlichen Bereich des Plangebietes weitet sich die Erschließungsstraße platzartig auf und über eine „Zone de rencontre“ wird der südwestliche Plangebietsbereich erschlossen. An der südöstlichen Grenze des Plangebietes ist der Standort der Retention innerhalb einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Sowohl der Quartiersplatz als auch die öffentliche Grünfläche dienen den Anwohnern als Aufenthaltsräume. Zur optimalen Integration in das Landschaftsbild sollen entlang der hinteren Grundstücksgrenze Eingrünungsmaßnahmen durchgeführt werden.

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 Häusern, Doppel- oder Reihenhäusern 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 10 m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3 m 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

Den zentralen öffentlichen Raum des Wohnquartiers stellt die platzartige Aufweitung der Erschließungsstraße im Süden der Plangebietsfläche dar. Neben der Erschließungsstraße zählt auch die Grünfläche mit der Retention an der südöstlichen Grenze des Plangebietes zu den öffentlich nutzbaren Räumen. Detaillierte Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schéma Directeur“.



Abb. 11: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur Fol 2 – „An der Gewan“. Quelle: CO3 2017

6.1.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird ausgehend von der „Rue Principale“ (C.R. 116) erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet sowie die an den CR angrenzenden Gebäude sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der Straßenbauverwaltung („Administration des Ponts et Chaussées“) zu erstellen.

Von der „Rue Principale“ zweigt in westliche Richtung eine 30er Zone, die anschließend nach Süden verläuft, ab. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird über eine „Zone de rencontre“ erschlossen. Die Erschließungsstraße verläuft anschließend nach Süden und weitet sich im südlichen Bereich platzartig auf. Anschließend mündet die Erschließungsstraße auf eine Straße, die im Zuge der Umsetzung des PAP „An der Gewan“ hergestellt wird.

Die fußläufige interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über Gehwege und die „Zones de rencontre“. Entlang der „Rue Principale“ soll entsprechend der Vorgaben der Straßenbauverwaltung („Administration des Ponts et Chaussées“) das bestehende Trottoir verbreitert werden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in ca. 200 m Entfernung in der „Rue Principale“ (Folschette, Rammericherwee) bzw. am Centre Culturel (Folschette, Centre Culturel). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Redange und Luxemburg-Stadt.

Im Fall einer hangparallelen Ausrichtung der Wohngebäude können die privaten Stellplätze im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. Wenn keine hangparallele Ausrichtung möglich ist, können die Stellplätze je nach Topografie innerhalb der Gebäude (Keller, ebenerdig anfahrbar) vorgesehen werden. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.



Abb. 12: Mobilitätskonzept Schéma Directeur Fol 2 – „An der Gewan“. Quelle: CO3 2017

Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

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

‣ Regenwasser

Das Konzept sieht die Herstellung einer öffentlich zugänglichen und wenn möglich naturnah gestalteten Retention im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes vor. Ausgehend von der Retention kann das Regenwasser über die bestehende Regenwassertrasse in der Straßentrasse des angrenzenden Wohngebiets im Süden abgeleitet werden. Im Rahmen der PAP-Erstellung muss der Anschluss an die bestehende Regenwasserachse in Abstimmung mit der AGE sowie der Gemeindeverwaltung überprüft werden (ggfls. Verlegung einer zusätzlichen Regenwasserachse in der Straßentrasse des angrenzenden Wohngebiets).

Die Lage und Dimensionierung des Retentionsbeckens kann in Abhängigkeit von der Topografie angepasst werden.

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

6.1.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Der östliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Gartenland genutzt. In diesem Bereich befinden sich zahlreiche Walnussbäume. Der westliche Teil wird als Grünland genutzt. Nördlich und östlich grenzt Bestandsbebauung an das Wohngebiet, im Süden befindet sich eine PAP-Fläche, die aktuell aufgesiedelt wird. Im Westen grenzen Gartenflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet, das leicht in südliche Richtung abfällt.

Auf der Plangebietsfläche befinden sich keine gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz geschützten Biotope. Aufgrund bekannter Fledermausvorkommen (Wimperfledermaus) in der Ortschaft Folschette ist für die Plangebietsfläche eine Eignung als potentielles Jagdhabitat nach Art. 17 und / oder 20 Naturschutzgesetz für die Fledermausfauna anzunehmen. Im Vorfeld einer Bebauung ist über eine Geländestudie die Betroffenheit zu verifizieren und gegebenenfalls sind Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Im Falle einer Betroffenheit nach Art. 20 Naturschutzgesetz sind gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die vor Baubeginn bereits ihre Funktion als Jagdhabitat übernehmen, notwendig. Diese Maßnahmen müssen in räumlicher Nähe zum Eingriffsort durchgeführt werden.

Zur Landschaftsintegration sind aufgrund der Lage und geringen Einsehbarkeit lockere Eingrünungsmaßnahmen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen und eine naturnah gestaltete Retentionsfläche ausreichend.



Abb. 13: Vorhandene Walnussbäume an der „Rue Principale“. Quelle: CO3 2016



Abb. 14: Blick auf die Plangebietsfläche aus Richtung Friedhof/PAP-Fläche „An der Gewan“. Quelle: CO3 2016

6.1.6 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:

- ▶ Aufgrund bekannter Fledermausvorkommen (Wimperfledermaus) in der Ortschaft Folschette ist für die Plangebietsfläche eine Eignung als potentielles Jagdhabitat nach Art. 17 und / oder 20 Naturschutzgesetz anzunehmen. Vor Baubeginn sollten Studien zum Fledermausvorkommen durchgeführt werden. Stellt die Fläche gem. Art. 20 Naturschutzgesetz tatsächlich ein essenzielles Jagdhabitat für die Fledermausfauna dar, so sind in räumlicher Nähe zum Plangebiet vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen (s. Strategische Umweltprüfung (SUP) zum Plan d'aménagement général – Ergänzende Informationen | TR-Engineering (Begleitdokument zur Genehmigungsprozedur Anhang 4).