

14.1. Schéma Directeur Wol 1 – „Oben auf dem Garten“

14.1.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,95 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskernes von Wolwelage. Das städtebauliche Umfeld ist durch freistehende Einfamilienhäuser und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die nördlich des Plangebietes verlaufende „Rue des Romains“ sowie die südlich verlaufende „Rue de l’Eglise“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung in der „Rue Principale“ (Wolwelage, Spëtz).
Entwässerung/Kanalisation	In der „Rue de l’Eglise“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet als Grünland genutzt. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude, westlich des Gebäudes eine Linde, die als Punktbiotop gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Nach Art. 17 Naturschutzgesetz stellt das Plangebiet ein potentielles Habitat für die Fledermausfauna dar.

Lage des Plangebietes

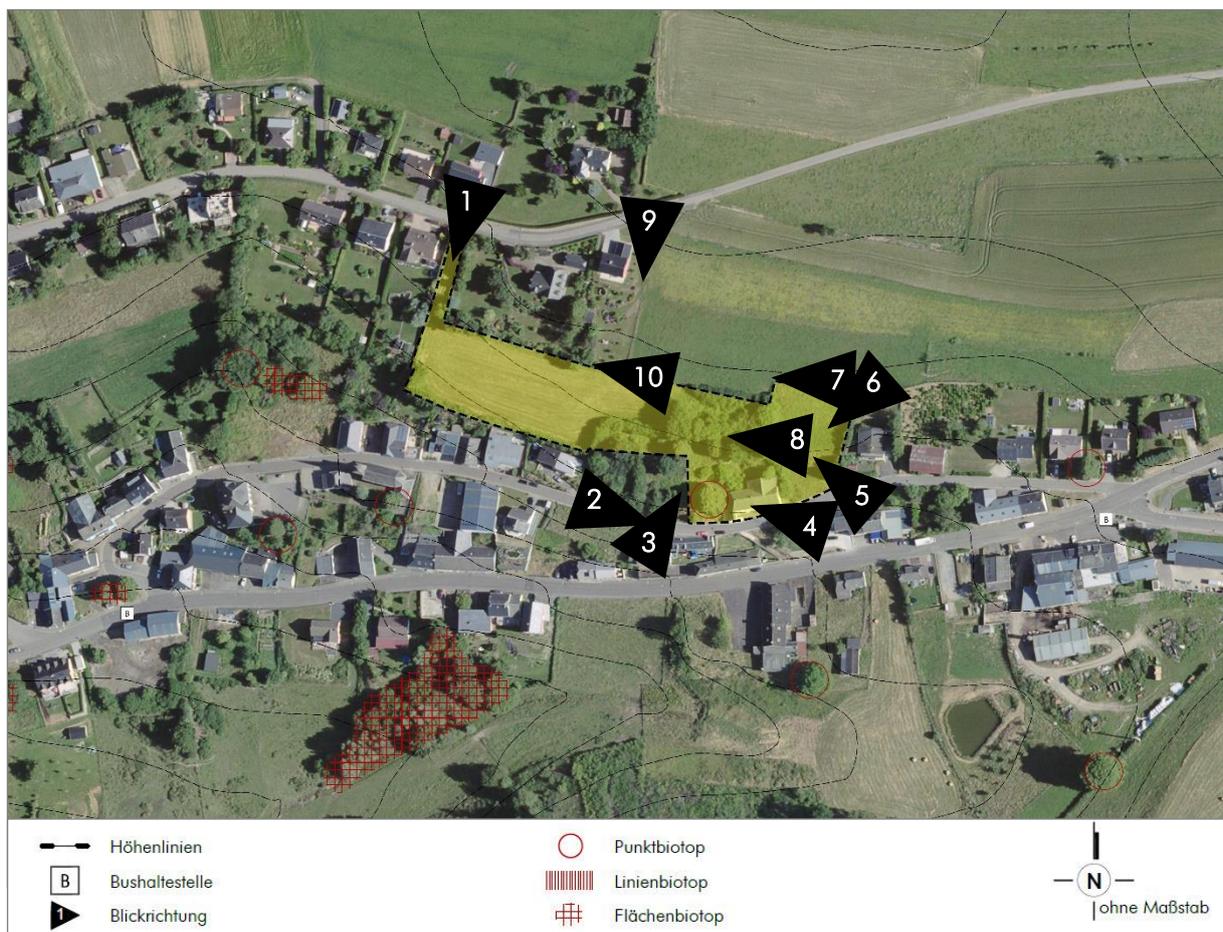




Abb. 1: Blick von der „Rue des Romains“ auf die Zufahrt zum Plangebiet



Abb. 2: Blick von der „Rue de l'Eglise“ entlang der südlichen Plangebietsgrenze nach Osten



Abb. 3: Blick von der „Rue de l'Eglise“ auf die Plangebietsfläche nach Nordosten



Abb. 4: Blick auf das bestehende Wohngebäude an der „Rue de l'Eglise“



Abb. 5: Blick von der „Rue de l'Eglise“ auf die Plangebietsfläche nach Nordwesten



Abb. 6: Blick von der nordöstlichen Plangebietsgrenze nach Südwesten



Abb. 7: Blick von der nordöstlichen Plangebietsgrenze nach Westen



Abb. 8: Blick vom östlichen Teil der Plangebietsfläche nach Westen



Abb. 9: Blick von der „Rue des Romains“ in Richtung Süden



Abb. 10: Blick von der nördlichen Plangebietsgrenze nach Westen

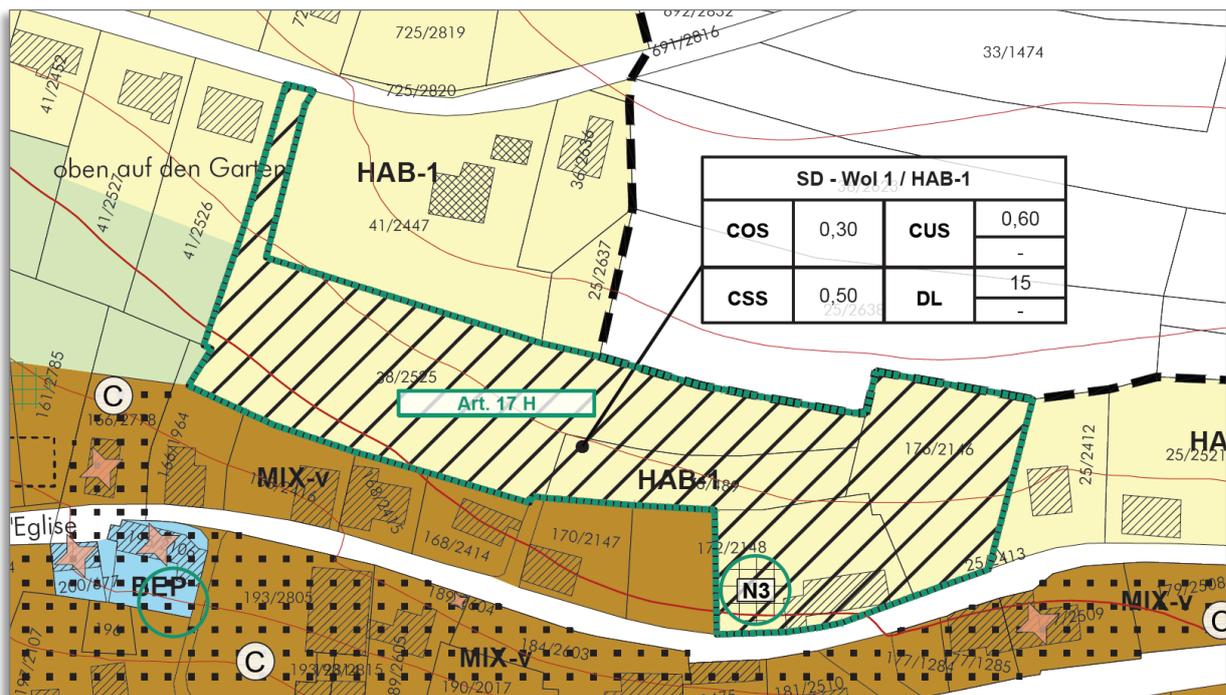


Abb. 11: Auszug aus dem PAG

14.1.2 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).
- ▶ Schaffung einer straßenbegleitenden Raumkante durch die geplanten Baukörper entlang der „Rue de l’Eglise“.
- ▶ Berücksichtigung der Topografie (relativ starkes Nord-Süd-Gefälle) und städtebaulichen Umgebung bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“) der Gebäude.
- ▶ Vermeidung einer Beeinträchtigung der Bestandsbebauung (hintere Grenzabstände).
- ▶ Optimierung der Zufahrten von der „Rue de l’Eglise“ und der „Rue des Romains“.
- ▶ 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.

14.1.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

Identität des Quartiers

Das derzeit als Grünland genutzte Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskernes von Wolwelage zwischen der „Rue des Romains“ und der „Rue de l’Eglise“. Mit Ausnahme der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist es vollständig von Bestandsbebauung, meist in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, umgeben. Das Plangebiet befindet sich auf einem Hang, der nach Süden abfällt. Das Konzept sieht die Errichtung eines Wohnquartiers, in dem vorwiegen – wie in der städtebaulichen Umgebung – freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden, vor. Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt mittels einer Wohnstraße, die zwischen der „Rue de l’Eglise“ und der „Rue des Romains“ verläuft. Der in der Mitte des Plangebiets geplante Quartiersplatz dient als Kommunikations- und Begegnungsraum für die Anwohner. Entlang der Wohnstraße und der „Rue de l’Eglise“ sollten die Wohngebäude hangparallel ausgerichtet werden, um Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich zu halten und eine straßenbegleitende Raumkante zu schaffen. Neben einer Hangintegration der Gebäude tragen lockere Eingrünungsmaßnahmen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen zur Integration des geplanten Quartiers in die Landschaft bei.

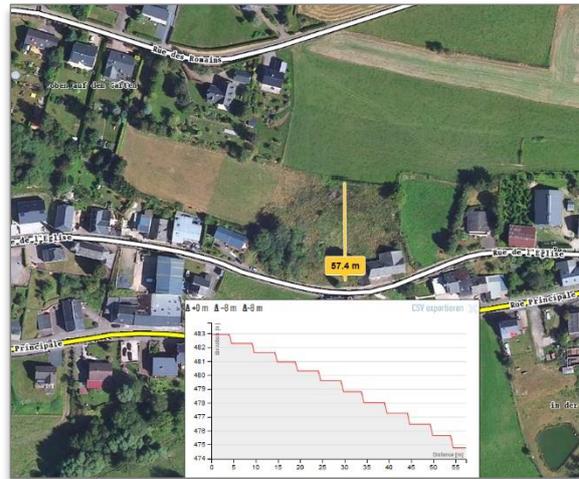


Abb. 12: Höhenprofil des Plangebietes von Nord nach Süd ($\Delta = 8$ m). Quelle: geoportail.lu 2017

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebiets sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern 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

Zu den zentralen öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes zählen die Erschließungsstraße mit dem Quartiersplatz sowie die innerhalb einer öffentlichen Grünachse gelegene Retentionsfläche. Detaillierte Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schéma Directeurs“.



Abb. 13: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur Vol 1 – „Oben auf dem Garten“. Quelle: CO3 2017

14.1.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der „Rue de l’Eglise“ und der „Rue des Romains“. Von der „Rue de l’Eglise“ zweigt zunächst in nördliche und westliche Richtung eine Wohnstraße zur internen Erschließung des Plangebietes ab. In der Mitte des Plangebietes befindet sich ein Quartiersplatz, der auch einen Zugang zu der öffentlichen Grünfläche mit der Retention ermöglicht. Vom Quartiersplatz aus verläuft die Wohnstraße weiter nach Westen sowie Norden und mündet auf die „Rue des Romains“.

Die fußläufige interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wohnstraße. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung in der „Rue Principale“ (Wolwelange, Spëtz). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Redange, Diekirch, Martelange und Ettelbruck. Um Luxemburg-Stadt zu erreichen, ist ein Umstieg notwendig.

Die privaten Stellplätze können im seitlichen Grenzabstand in Form von angebauten Garagen und Carports hergestellt werden. Bei hangparalleler Ausrichtung der Gebäude können hangaufwärts die Stellplätze innerhalb der Gebäude (Keller, ebenerdig anfahrbar) vorgesehen werden. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.



Abb. 14: Mobilitätskonzept Schéma Directeur Wol 1 – „Oben auf dem Garten“. Quelle: CO3 2017

Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

Innerhalb des westlichen Teils des Plangebietes verläuft von Nordwesten nach Südosten ein Mischwasserkanal. Im Rahmen der PAP-Erstellung ist mit der Gemeindeverwaltung abzuklären, inwiefern der bestehende Mischwasserkanal in die geplante Straßentrasse verlagert werden kann. Ebenso verläuft in der Straßentrasse der „Rue de l’Eglise“ ein Mischwasserkanal. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann den bestehenden Mischwasserkanälen zugeführt werden.

‣ Regenwasser

In der Mitte des Plangebietes und am südöstlichen Rand des Plangebietes an der „Rue de l’Eglise“ sind innerhalb öffentlicher Grünfläche die Herstellungen möglichst naturnah gestalteter Retentionsflächen vorgesehen. Von den Retentionen aus könnte das anfallende Regenwasser über einen herzustellenden Regenwasserkanal entlang des öffentlichen Straßenraumes und über das Plangebiet Wol 5 „Rue Principale“ dem südlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter zugeführt werden. 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.

14.1.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Mit Ausnahme der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist das derzeit als Grünland genutzte und an einem Südhang gelegene Plangebiet vollständig von Bestandsbebauung umgeben. Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgendes gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz geschütztes Biotop:

- ▶ Linde an der westlichen Plangebietsgrenze an der „Rue de l’Eglise“ (Punktbiotop)

Des Weiteren stellt das Plangebiet gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz ein potentielles Habitat für die Fledermausfauna dar.

Aufgrund der Hanglage und der damit verbundenen Einsehbarkeit ist auf die Integration des neuen Quartiers in die Landschaft zu achten. Dazu zählen die Stellung und Höhenentwicklung der Gebäude, deren Architektur sowie Terrassierungsarbeiten und Pflanzmaßnahmen. Vorgaben zu diesen Punkten sind in den entsprechenden Bebauungsplänen (PAP) festzuschreiben.



Abb. 15: Fernsicht von der Plangebietsfläche in Richtung Süden und vom nördlichen Siedlungsrand Perlés nach Wolwelange. Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen und mit Hilfe einer Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds minimiert werden. Quelle: CO3 2016

14.1.6 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:

- ▶ Im Südwesten des Plangebietes an der „Rue de l’Eglise“ befindet sich eine Linde, die gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz als Punktbiotop geschützt ist.
- ▶ Gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz stellt das Plangebiet ein potentielles Habitat für die Fledermausfauna dar.