



14.2 Schéma Directeur Wol 5 – „Rue Principale“

14.2.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,64 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortskernes von Wolwelage. Das städtebauliche Umfeld ist durch Einfamilienhäuser, z. T. in Straßenrandbebauung und z. T. freistehend, sowie durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt. Im Plangebiet selbst steht ein ehemaliges Bauerngehöft.
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 25 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die nördlich des Plangebietes verlaufende „Rue Principale“ (C.R. 311) erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 150 m Entfernung in der „Rue Principale“ (Wolwelage, Spëtz). 
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue Principale“ (C.R. 311) ist ein Schmutz- und ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Der westliche Teil des Plangebietes wird als Grünland genutzt, im östlichen Teil befindet sich ein Bauerngehöft. An der südlichen Plangebietsgrenze ragt ein Walnussbaum, der gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz als Punktbiotop geschützt ist, in das Plangebiet. 

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der „Rue Principale“ entlang der westlichen Plangebietsgrenze nach Süden



Abb. 2: Blick entlang der nördlichen Plangebietsgrenze nach Osten



Abb. 3: Blick von der „Rue Principale“ in Richtung Südwesten auf den östlichen Teil des Plangebietes



Abb. 4: Blick entlang der „Rue Principale“ nach Osten



Abb. 5: Blick von der „Rue de l'Eglise“ nach Süden auf den östlichen Teil des Plangebietes



Abb. 6: Blick von der „Rue Principale“ auf das bestehende Bauerngehöft



Abb. 7: Blick von der „Rue Principale“ auf den südwestlichen Teil des Plangebietes



Abb. 8: Höhenprofil des Plangebietes von Nord nach Süd ($\Delta = 10$ m). Quelle: geoportail.lu 2017

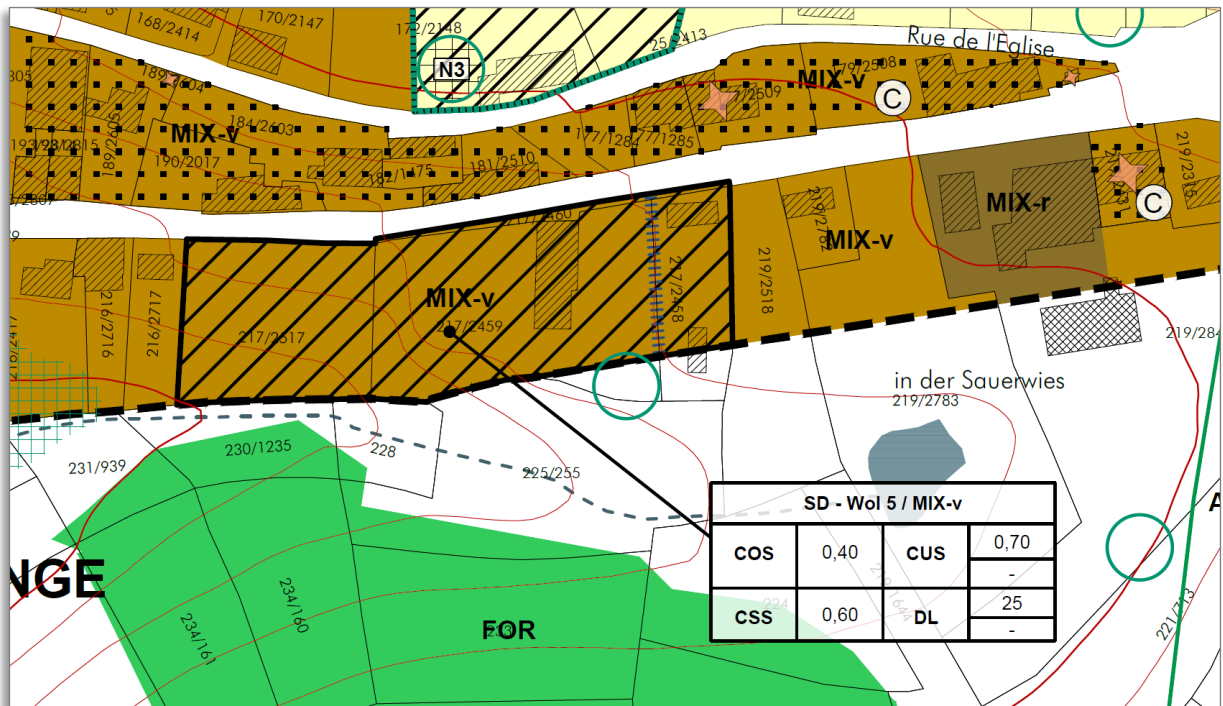


Abb. 9: Auszug aus dem PAG

14.2.2 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:

- ▶ Entwicklung eines lebendigen, teils mischgenutzten Quartiers, das seiner zentralen Ortslage Rechnung trägt.
- ▶ Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von ca. 25 WE/ha (Bruttofläche).
- ▶ Befriedigung unterschiedlicher Wohnwünsche und -bedürfnisse durch ein vielfältiges Spektrum an Wohnungstypologien (Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser).
- ▶ Aufnahme der Baulinie, des Volumens und der Lage (Topografie) des bestehenden ehemaligen Bauerngehöfts.
- ▶ Schaffung einer straßenbegleitenden Raumkante im westlichen Bereich des Plangebietes.
- ▶ Berücksichtigung der Topografie, z.B. durch Verringerung des Straßenabstandes.
- ▶ Hangparallele Orientierung der Baukörper, sodass die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden können.
- ▶ Erhalt des vorhandenen Biotopes und weitere Eingrünungsmaßnahmen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen zur Schaffung homogener Übergänge zur Landschaft.
- ▶ 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.

14.2.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortskernes von Wolwelage entlang der „Rue Principale“ (C.R. 311). Im Süden grenzt offene Landschaft an das Plangebiet, im Westen, Norden und Osten Bestandsbebauung in Form von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Nutzgebäuden. Das Plangebiet befindet sich an einem Hang, der im westlichen Teilbereich stark nach Süden zu einem Bachlauf hin abfällt.

Das neu entstehende Quartier soll, wie die bereits vorhandene Bestandsbebauung, vorrangig dem Wohnen dienen. Zur Befriedigung unterschiedlicher Wohnwünsche können Einfamilienhäuser sowie ein kleineres Mehrfamilienhaus (4 WE), gegebenenfalls mit Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss realisiert werden.

Eine interne Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen (Straßenrandbebauung), allerdings eine Parkfläche für das geplante Mehrfamilienhaus.

Angesichts der bewegten Topographie im westlichen Teil des Plangebietes sollten die Wohngebäude parallel zur „Rue Principale“ in möglichst geringem Abstand zur Strasse (in Absprache mit der Straßenbauverwaltung) errichtet werden. Auf diese Weise können die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden. Weiterhin tragen lockere Eingrünungsmaßnahmen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen zu einer Integration in die Landschaft und einem harmonischen Übergang zwischen Bebauung und Bachlauf bzw. offener Landschaft bei.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes sollen hauptsächlich Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern, errichtet werden. Der Bau eines Mehrfamilienhauses mit Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss ist im östlichen Bereich des Plangebietes möglich.
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 Zone“ müssen dem Wohnen dienen. In der MIX-v Zone ist unter Einhaltung der Vorgaben des PAG die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben möglich.

Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

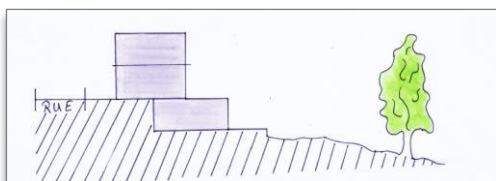


Abb. 10: Schnittansicht von einer möglichen Bebauung mit Hangintegration. Quelle: CO3 2017

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 und der Anteil öffentlicher Flächen wird gering ausfallen.



Abb. 11: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur Wol 5 – „Rue Principale“. Quelle: CO3 2017

14.2.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue Principale“ (C.R. 311). Eine interne Erschließung ist nicht vorgesehen.

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Trottoir in der „Rue Principale“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 150 m Entfernung in der „Rue Principale“ (Wolwange, Spézt). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Redange, Diekirch, Martelange und Ettelbruck. Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Rambrouch (Rambrouch, Gare).

Die Parkplätze des Mehrfamilienhauses können auf einer Platzfläche seitlich des Mehrfamilienhauses in Form von Garagen oder Carports hergestellt werden. Die privaten Stellplätze der Einfamilienhäuser können im seitlichen Grenzabstand in Form von angebauten Garagen und Carports hergestellt werden.

Die Zufahrten zu den Grundstücken müssen unter Einhaltung der Vorgaben der Strassenbauverwaltung geplant werden.

Technische Infrastrukturen

‣ **Schmutzwasser**

Der Mischwasserkanal in der „Rue Principale“ ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt eingestaut. Der Anschluss muss im Rahmen der PAP-Erstellung mit der AGE sowie der Gemeindeverwaltung abgestimmt werden.

‣ **Regenwasser**

Das Konzept sieht die Herstellung einer Retention im südlichen Bereich des Plangebietes vor. Diese sollte möglichst naturnah gestaltet werden. Von der Retention aus kann das anfallende Oberflächenwasser 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.

14.2.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortskernes von Wolwelage und ist mit Ausnahme der südlichen Grenze von Bestandsbebauung umgeben. Der westliche Teil des Plangebietes wird als Grünland genutzt, im östlichen Teil befindet sich ein ehemaliges Bauerngehöft. Südlich des Plangebietes verläuft ein Bach, in dessen Richtung das Plangebiet steil abfällt. An der südlichen Grenze des Plangebiets befindet sich ein Walnussbaum, der als Punktbiotop gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz ausgewiesen ist und erhalten werden sollte. Aufgrund der bewegten Topographie – das Plangebiet befindet sich kurz vor dem Geländetiefpunkt und an der südlich gegenüberliegenden Hangseite steigt das Relief wieder an – ist das Plangebiet nicht aus der Ferne einsehbar. Dennoch ist eine Hangintegration der Gebäude wichtig, um die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich zu halten. Eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude und lockere Eingrünungsmaßnahmen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen schaffen einen harmonischen Übergang zum Offenland. Mit diesen Maßnahmen und einem Erhalt der umliegenden Grünstrukturen können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden.



Abb. 12: Blick auf den nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützten Walnussbaum an der südlichen Plangebietsgrenze, der erhalten werden sollte. Quelle: CO3 2016



Abb. 13: Blick auf den Gegenhang des Plangebietes. Aufgrund der bewegten Topographie und den vorhandenen Grün-strukturen ist das Plangebiet bei einer Begrenzung der Höhenentwicklung und Hangintegration der Gebäude kaum einsehbar. Quelle: CO3 2016

14.2.6 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 Plangebiets befindet sich ein markanter Walnussbaum, der als Punktbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz ausgewiesen ist.
- ▶ Die „Rue Principale“ ist eine Staatstrasse : C.R. 311