

14.3 Schéma Directeur Wol 6 – „Bei der Rommwies“

14.3.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,72 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Wolwelage. Das städtebauliche Umfeld ist durch freistehende Einfamilienhäuser in Straßenrandbebauung geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die südlich des Plangebietes verlaufende „Rue de la Station“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 150 m Entfernung in der „Rue Principale“ (Wolwelage, Spëtzl).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de la Station“ ist ein Schmutz- und Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit befinden sich auf dem Plangebiet Wohngebäude und Gartenflächen, ein Teil wird als Grün- und Ackerland genutzt. An der westlichen Plangebietsgrenze ragt ein Walnussbaum, der als Punktbiotop gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist, in das Plangebiet.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von „Um Emwee“ auf die „Rue de la Station“ und die südliche Plangebietsgrenze



Abb. 2: Blick von der „Rue de la Station“ auf die Zufahrt zur Plangebietsfläche nach Nordosten



Abb. 3: Blick von der südlichen Plangebietsgrenze nach Nordosten



Abb. 4: Blick auf das bestehende Wohngebäude im Nordosten des Plangebietes



Abb. 5: Blick von der „Rue de la Station“ entlang der westlichen Plangebietsgrenze



Abb. 6: Blick entlang der „Rue de la Station“ an der südlichen Plangebietsgrenze nach Osten

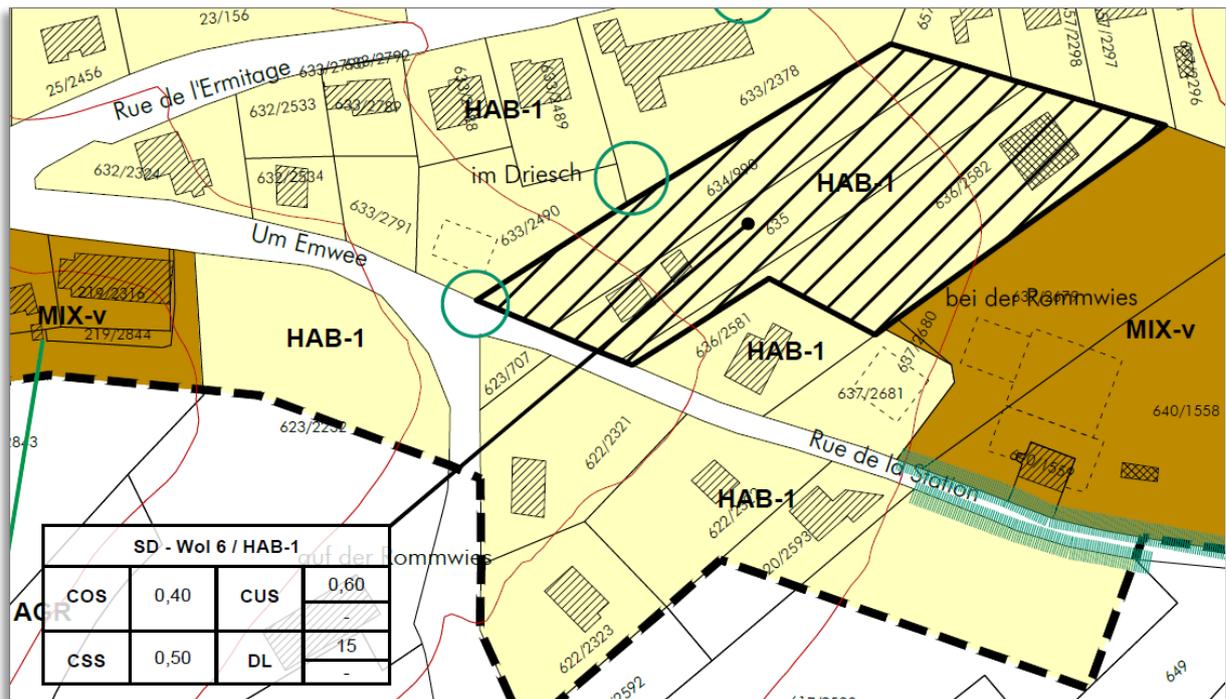


Abb. 7: Auszug aus dem PAG

14.3.2 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).
- ▶ Einbindung der vorhandenen Bestandsbebauung in das Konzept.
- ▶ Vermeidung einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Bestandsbebauung (hintere Grenzabstände) und Schaffung homogener Übergänge zur umliegenden Bestandsbebauung (Bautypologie, Gebäudestellungen).
- ▶ Optimierung der Zufahrtssituation zur „Rue de la Station“.
- ▶ 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.

14.3.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Wolwelange. Direkt an das Plangebiet grenzt Bestandsbebauung an, größtenteils in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, im Süden befinden sich auch landwirtschaftliche Nutzgebäude. Derzeit befinden sich auf dem Plangebiet Wohngebäude und Gartenflächen (Südwesten und Nordosten). Der nordwestliche und südöstliche Teil des Plangebietes wird als Acker- und Grünland genutzt.

Das Konzept sieht die Herstellung eines Wohnquartiers, das sich in die städtebauliche Umgebung (Bautypologie, Gebäudestellungen) integriert, vor. Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der „Rue de la Station“ mittels einer „Zone de rencontre“. An der östlichen Plangebietsgrenze ist ein Quartiersplatz, der den Bewohnern als Aufenthaltsraum und dem Verkehr als Wendehammer sowie Parkraum dient, vorgesehen. Im Südwesten entlang der „Rue de la Station“ ist innerhalb einer öffentlichen Grünfläche die Herstellung einer möglichst naturnah gestalteten Retention vorgesehen. Die vorhandene Wohnbebauung kann bei einer straßenparallelen Orientierung der Baukörper erhalten werden. Lockere Eingrünungsmaßnahmen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen tragen zu einer Integration in die städtebauliche Umgebung und einem ausreichenden Abstand zur umliegenden Bestandsbebauung bei.

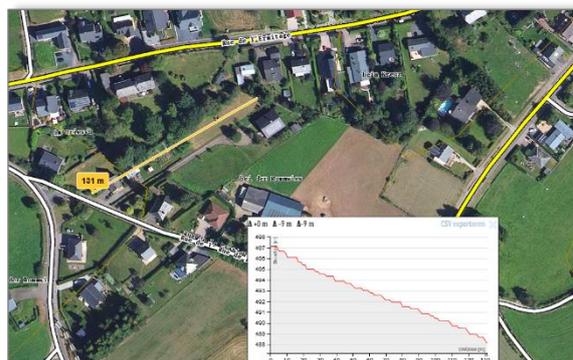


Abb. 8: Höhenprofil des Plangebietes von Nordosten nach Südwesten ($\Delta = 9 \text{ m}$). Quelle: geoportail.lu 2017

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 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

Innerhalb des Plangebietes zählen folgende Flächen zu den öffentlichen Flächen:

- ▶ „Zone de rencontre“
- ▶ multifunktional gestalteter Quartiersplatz
- ▶ öffentliche Grünfläche mit einer möglichst naturnah gestalteten Retention im Südwesten des Plangebietes

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

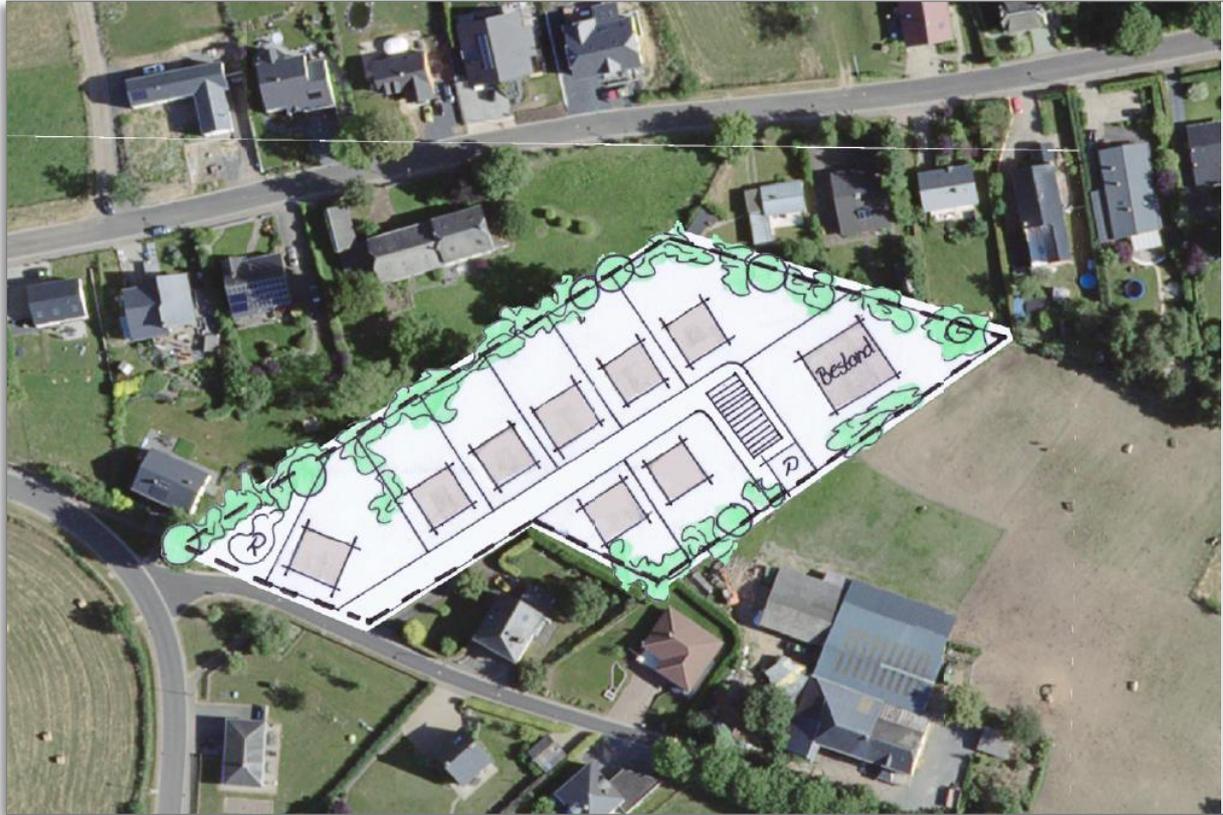


Abb. 9: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur Vol 6 – „Bei der Rommwies“. Quelle: CO3 2017

14.3.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der „Rue de la Station“. Von dieser zweigt in nördliche Richtung eine „Zone de rencontre“, die an der östlichen Grenze des Plangebietes auf einen Quartiersplatz mündet, ab.

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Trottoir an der „Rue de la Station“ und intern über die „Zone de rencontre“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 150 m Entfernung in der „Rue Principale“ (Wolwelage, Spëtzl). 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 privaten Stellplätze können im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.



Abb. 10: Mobilitätskonzept Schéma Directeur Wol 1 – „Bei der Rommwies“. Quelle: CO3 2017

Technische Infrastrukturen

› Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Schmutzwassersammler (Absprache mit SIDEN notwendig) bzw. dem Mischwasserkanal in der „Rue de la Station“ zugeführt werden.

› Regenwasser

Im Südwesten des Plangebietes soll eine Retention hergestellt werden. Diese sollte naturnah ausgestaltet werden. Von dort aus kann das anfallende Regenwasser über einen herzustellenden Regenwasserkanal in der Trasse der „Rue de la Station“ sowie dem bestehenden Regenwasserkanal westlich des Plangebietes dem 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.

14.3.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Das zum Teil bereits bebaute Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Wolwelange und ist vollständig von Bestandsbebauung umgeben. Nicht weit von der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze befindet sich Offenland. Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben den Wohngebäuden im Südwesten und Nordosten noch Gärten und Grünland. Im nordwestlichen Teilbereich besteht eine Gehölzstruktur. Innerhalb des Plangebietes befindet sich folgendes gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz geschütztes Punktbiotop:

- ▶ an der westlichen Plangebietsgrenze ragt ein Walnussbaum in das Plangebiet

Das Plangebiet fällt leicht nach Südwesten ab. Für die Lage der Retention bietet sich daher eine Fläche nahe der „Rue de la Station“ im Südwesten des Plangebietes an.

Da das Plangebiet kaum einsichtig und von Grünstrukturen umgeben ist, kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden. Das im Rahmen der PAP Planung auszuarbeitende detaillierte Grünkonzept sollte daher den Fokus auf die Strassenraumgestaltung und die Gestaltung der privaten Flächen (angrenzend an den öffentlichen Raum) legen.



Abb. 11: Blick auf die bestehenden Grünstrukturen im Westen der Plangebietsfläche. Quelle: CO3 2016

14.3.6 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:

- ▶ Integration der Bestandsbebauung in die Konzeptentwicklung