

Kapitel III – Schéma Directeur NQ 7b – „Rue des Charretiers/ Op der Lay“

1. Charakteristika des Plangebietes

Größe	2,70ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Wiltz. Das städtebauliche Umfeld ist umliegend durch Wohnbebauung (größtenteils Einfamilienhäuser) geprägt. Nach Südwesten erstreckt sich ein Offenlandbereich (strukturlose Mähwiese).
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 16 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird nach Nordwesten über die „Rue des Charretiers“ (Straße) und nach Südosten über die „Rue des Rochers“ (Fuß- und Radweg, Sackgasse für Autos) erschlossen. Beide Straßen werden nach Norden in Richtung Ortszentrum sehr schmal und sollten für den Durchgangsverkehr gesperrt werden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in ca. 150m Entfernung südwestlich des Plangebietes.
Entwässerung/Kanalisation	Umliiegend entlang der „Rue des Charretiers“ und der „Rue des Rochers“ bestehen Entwässerungsinfrastrukturen.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet selbst ist sehr heterogen und es bestehen Wohngebäude, Gartenflächen, Mähwiesen, ein Feldweg, einige lineare Gehölzstrukturen und eine GSM-Mobilfunkantenne. Auf dem Plangebiet befinden sich Grünstrukturen, für die möglicherweise ein Schutzstatus nach Art. 17 NatSchG besteht. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Betroffenheit sollte das Plangebiet als nach Art.17/21 NatSchG zu schützendes Habitat ausgewiesen werden. Laut der Umwelterheblichkeitsprüfung – SUP Phase 1 für die PAG-Änderungen „Op der Lay NQ7a und NQ7b“ ist im Vorfeld einer Entwicklung der Fläche eine Geländestudie (Fledermaus- und Avifauna) durchzuführen.

Lage des Plangebietes





Abbildung 6: Blick von Westen auf den Bereich der GSM-Antenne (links) und entlang der Rue des Charretiers nach Südwesten (rechts). Quelle: CO3 Februar 2019



Abbildung 7: Blick vom zentralen Feldweg über die nördliche Mähwiese nach Nordosten (links) und auf die rückwärtigen Bereiche der Bungalows an der Rue des Charretiers (rechts). Quelle: CO3 Februar 2019



Abbildung 8: Blick von Osten auf die Mähwiese im Süden des Plangebietes (links) und nach Nordosten entlang der im Osten der nördlichen Mähwiese bestehenden Heckenstruktur (rechts). Quelle: CO3 Februar 2019



Abbildung 9: Blick von Nordosten über die nördliche Mähwiese in Richtung der GSM-Antenne (links) und von Südwesten auf das Plangebiet (rechts). Quelle: CO3 Februar 2019



Abbildung 10: Blick nach Nordosten entlang des Feldweges am östlichen Flächenrand (links) und auf den Bereich der Einmündung des Feldweges in die Rue des Rochers (rechts). Quelle: CO3 Februar 2019

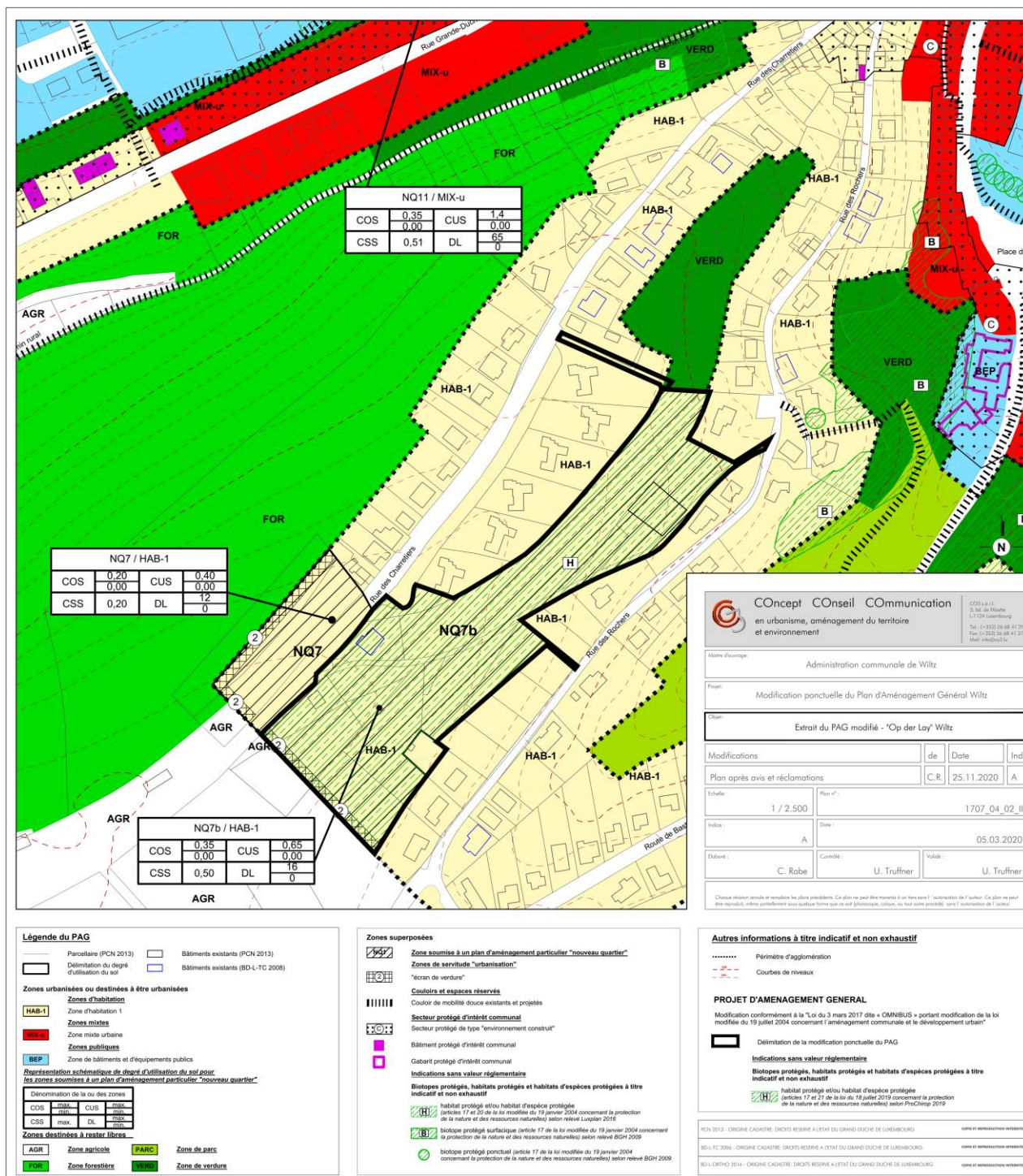


Abbildung 11: Auszug aus dem PAG-Projekt (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2020

2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1 RGD 2017)

Im Nachfolgenden 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. 16 WE/ha (Bruttofläche).
- Schaffung eines Wohngebiets mit einer diversifizierten Angebotsstruktur (Bautypologien, Grundstückszuschnitte).
- Nachverdichtung im Innenbereich.
- Stärkung der innerörtlichen Vernetzung (Fußwege- und Straßennetz).
- Räumliche Verzahnung des naturräumlichen Umfelds mit dem Wohngebiet durch die Ausbildung einer randlichen Grünachse sowie ergänzender Eingrünungsmaßnahmen im südwestlichen Randbereich des Plangebiets.
- Schaffung attraktiver öffentlicher Grünräume innerhalb des Plangebietes.
- Entwässerung im Trennsystem.
- Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien im Rahmen der phasierten Flächenentwicklung auch für die einzelnen Bau- und Entwicklungsphasen.
- 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.

Das Quartier soll phasiert entwickelt werden. Insgesamt sind max. 43 Wohneinheiten vorgesehen. Aufgrund des städtebaulichen Umfelds sollen innerhalb des Plangebiets in erster Linie Einfamilienhäuser in freistehender Bauweise oder in Form von Doppelhäusern errichtet werden. Darüber hinaus ist zentral die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Aufgrund der exponierten Lage auf dem Hochplateau und am Ortsrand wird darauf geachtet, dass die Höhenentwicklung der Wohngebäude sowie die Eingriffe in die Topografie durch eventuelle Auf- und Abtragungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes wird eine lineare Grünstruktur, durch die eine landschaftliche Integration im Übergangsbereich zum angrenzenden Offenland sichergestellt wird, angelegt. Diese Grünstruktur wird durch weitere lineare Grünstrukturen entlang des südöstlichen Flächenrandes sowie der Erschließungsstraßen fortgeführt und sorgt für eine umfassende Durchgrünung des Plangebietes. Zudem entstehen am südöstlichen Flächenrand begrünte Spielplatzflächen sowie naturnah gestaltete Retentionsbecken, die zur Steigerung der Wohnqualität beitragen und die landschaftliche Integration fördern.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebiets sollen überwiegend Einfamilienhäuser in freistehender Bauweise sowie in Form von Doppelhäusern errichtet werden. Darüber hinaus soll zentral ein Mehrfamilienhaus errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss.
Abstandsflächen	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 5m betragen, wobei für einen Großteil der Flächen mindestens 9m zur Verfügung stehen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht vorgesehen, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ-Fläche dienen. Eine optimierte Ausrichtung hinsichtlich der Besonnung ist für die Realisierung innovativer Wohnformen (Passivhäuser) notwendig.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Der an die Gemeinde abzugebende Flächenanteil dient zur Herstellung des öffentlichen Raums. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen:

- Die Erschließungsstraßen zur Rue des Charretiers (zwei Zufahrten im Süden) einschließlich die als Wendehammer bzw. Wendebereich vorgesehenen verbreiterten Abschnitte, die vier Bereiche mit öffentlichen Parkplätzen und die nach Südosten zur Rue des Rochers führenden Fuß- und Radwegeverbindungen.
- Die Herstellung des notwendigen Retentionsvolumens erfolgt in Abhängigkeit der Projekt-Phasierung über zwei bis drei offene und naturnah gestaltete Retentionsbecken am südöstlichen Flächenrand.
- Im näheren Umfeld der über das Plangebiet verteilt gelegenen öffentlichen Parkplatzflächen bestehen öffentliche Grünflächen. Zudem werden auf zwei Bereichen im Zentrum und Norden begrünte Spielplätze angelegt.

4. Mobilität und technische Infrastruktur (Art. 8.(1)3 RGD 2017)

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Rue des Charretiers von Nordwesten aus. Dabei sind zwei Zugänge im Süden vorgesehen.

Die innere Erschließung des Plangebiets wird über eine Wohnstraße, welche die zwei Zugänge zur Rue des Charretiers miteinander verbindet und zentral von Südwesten nach Nordosten durch das Plangebiet verläuft bevor sie im Norden auf eine Platzfläche mündet, sichergestellt. Die Wohnstraßen sollen ohne gesondertes Trottoir hergestellt werden. Da die Zufahrten aufgrund der phasierten Flächenentwicklung zu unterschiedlichen Zeitpunkten angelegt werden, sind im Bereich der ersten Bauabschnitte Straßenraumaufweitungen der Wohnstraße eingeplant, die als Wendemöglichkeit/ Wendehammer dienen.

Vier Gebäude im Osten des Plangebietes werden über den ausgebauten und von der Rue des Rochers nach Westen über die Fläche verlaufenden Feldweg erschlossen. Da dieser Feldweg für den motorisierten Verkehr gesperrt ist und lediglich von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden soll, verläuft kein Durchgangsverkehr durch das Plangebiet. Eine Verbesserung der fußläufigen Einbindung des Plangebietes wird neben dem Ausbau des Feldweges durch einen weiteren von Norden zum Feldweg führenden Fuß- und Radweg sowie eine nach Osten zur Rue des Rochers führenden Treppe erreicht. Das Fußwegenetz außerhalb des Plangebietes soll zudem über weitere Treppen in Richtung des Jardin de Wiltz ausgebaut werden. Auch ein Fußweg am äußersten südlichen Rand des Plangebietes kann außerhalb als Verlängerung nach Süden und Osten ausgebaut werden.

Verteilt über das Plangebiet sind an verschiedenen Standorten öffentliche Parkplätze vorgesehen. Private Stellplätze können in einer Tiefgarage (Mehrfamilienhaus) oder in Garagen bzw. Carports (Einfamilien- und Doppelhäuser) hergestellt werden.

Südlich und südwestlich des Plangebietes bestehen in ca. 150m Entfernung Bushaltestellen des RGTR. Durch diese ist das Plangebiet im 30-Minuten-Takt an das Zentrum von Wiltz und insbesondere an den Bahnhof angebunden. Von dort besteht Anschluss an die Nordstad und Luxemburg-Stadt.

Technische Infrastruktur

Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem östlich unterhalb des Plangebietes in der Straßentrasse der Rue des Rochers bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden, sofern deren Dimensionierung zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung ausreichend ist. Auch entlang der Rue des Charretiers verläuft ein Abwasserkanal. Der mögliche Anschlusspunkt an die bestehenden Kanäle ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) abzustimmen.

Das Umfeld des Plangebietes ist bereits an die biologische Kläranlage Wiltz angeschlossen. Diese entsorgt die Abwässer der Gemeinden Wiltz und Winseler, wurde rezent erneuert und auf 16.500 EWG ausgebaut. Die Abwasserentsorgung und -aufbereitung wird vom Syndikat SIDEN („Syndicat intercommunal de dépollution des eaux résiduaires du Nord“) übernommen.

Die beiden durch die Kläranlage Wiltz angeschlossenen Gemeinden Wiltz und Winseler haben derzeit eine Einwohnerzahl von insgesamt ca. 8.500. Somit sind ausreichend Klärkapazitäten für die Gemeinden und das Plangebiet gewährleistet, auch bei der langfristigen Umsetzung der zahlreichen großen Bauprojekte und den damit einhergehenden steigenden Einwohnerzahlen.

Regenwasser

Das Gelände des Plangebietes fällt nach Nordosten hin ab. Offene und naturnah gestaltete Retentionsbecken sind demnach am Tiefpunkt im Nordosten des Plangebietes vorgesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser kann dem östlich unterhalb des Plangebietes in der Straßentrasse der Rue des Rochers bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden, sofern deren Dimensionierung zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung ausreichend ist.

Laut der „Etude du reseau d’assainissement de la Commune de Wiltz“ (Schroeder & Associés, 2015) soll der Kanal entlang der Rue des Rochers zukünftig teilweise erneuert und die Kapazität von DN200 auf DN400 ausgebaut werden. Außerdem ist hier am südwestlichen Rand des Plangebietes ein Graben verzeichnet, der zukünftig das von Westen kommenden Oberflächenwasser nach Südosten in Richtung der Route de Bastogne ableiten soll.

Die Standorte der Retentionen können im Zuge des PAP-Projektes nach der Erstellung einer detaillierten Geländeaufnahme angepasst werden.

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

5. Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4 RGD 2017)

Das Plangebiet ist aus Richtung Südwesten von den hier angrenzenden strukturlosen Mähwiesen aus gesehen stark einsehbar. Entlang des südwestlichen Randes des Plangebietes ist im PAG die Ausweisung einer „Zone de servitude urbanisation - écran de verdure“ (ZSU-2) zur Flächenrandbegrünung vorgesehen. Diese bleibt im Zuge der PAG-Änderung bestehen, sodass eine landschaftliche Integration des neuen Wohnquartiers gewährleistet ist.

Auf dem Plangebiet befinden sich Grünstrukturen (einige Heckenstrukturen sowie größere Gehölze auf Gartenflächen), für die möglicherweise einen Schutzstatus nach Art. 17 NatSchG besteht. Neben den im Bereich der ZSU-2 am südwestlichen Flächenrand vorgesehenen linearen Gehölzstrukturen, die zu einer Biotopvernetzung beitragen, sind insbesondere auch entlang des südöstlichen Flächenrandes im Bereich rückwärtiger Gärten, Spielplätze und Retentionsbecken der Erhalt und die Erweiterung von Grünstrukturen vorzusehen.

6. Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5 RGD 2017)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Entlang des südwestlichen Randes des Plangebietes ist im PAG eine „Zone de servitude urbanisation - écran de verdure“ (ZSU-2) zur Flächenrandbegrünung ausgewiesen. Diese ist im Rahmen der PAP-Umsetzung zu berücksichtigen, um eine landschaftliche Integration des neuen Wohnquartiers zu gewährleisten.
- Laut SUP Phase 1 (CO3, 2019) zeigen die artenschutzrechtlichen Screenings und Datengrundlagen auf, dass durch eine Bebauung des Plangebietes eine potenziell erhebliche Betroffenheit für die Fledermaus- und Avifauna besteht. Dementsprechend ist das Plangebiet als nach Art. 17/21 NatSchG zu schützendes Habitat auszuweisen. Im Vorfeld einer Entwicklung der Fläche ist eine Geländestudie (Fledermaus- und Avifauna) durchzuführen, um die tatsächliche Nutzung der Fläche durch geschützte Arten zu ermitteln. Die ggf. aus der Geländestudie resultierenden (CEF-)Maßnahmen sind dann bei bzw. im Vorfeld der Flächenentwicklung zu berücksichtigen und umzusetzen.
- Auf dem Plangebiet befinden sich Grünstrukturen (einige Heckenstrukturen sowie größere Gehölze auf Gartenflächen), für die möglicherweise einen Schutzstatus nach Art. 17 NatSchG besteht. Eine Kompensation (Ökopunkte) zerstörter Biotopstrukturen ist möglich. Die genaue Wertigkeit der einzelnen Strukturen ist im Rahmen der naturschutzfachlichen Genehmigungsanfrage und erforderlichen Biotop- und Habitatwertermittlung zu bestimmen.
- Zur Unterbindung artenschutzrechtlicher Verbottatbestände nach Art. 21 NatSchG sind Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Die zerstörten Strukturen sind entsprechend der gesetzlichen Regelungen (Ökopunkte) auszugleichen.
- Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine GSM-Mobilfunkantenne. Diese soll im Zuge der Flächenentwicklung rückgebaut werden, sodass nach einer Bebauung keine potenziellen Strahlungsbelastungen für Anwohner bestehen. Sofern Wohnbebauung vor dem Rückbau der Antenne errichtet wird, sollte die Betriebsgenehmigung für die Mobilfunkantenne mit der zuständigen Behörde (AEV) abgestimmt werden.
- Um starke Belastungen durch einen steigenden Straßenverkehr (Lärm- und Verkehrssicherheit) zu vermeiden, sollten Maßnahmen zur besseren und sicheren Erreichbarkeit des Ortszentrums von Wiltz mit dem ÖPNV, Fahrrad oder zu Fuß umgesetzt werden. Um den vom Plangebiet ausgehenden zunehmenden Autoverkehr in Richtung Südwesten zu lenken, sollten die Rue des Charretiers und die Rue des Rochers nach Nordosten für den Durchfahrtsverkehrs (insb. Schwerverkehr) gesperrt und der großräumige Straßenanschluss in Richtung Südwesten sowie Süden erweitert bzw. ausreichend dimensioniert werden.
- Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt in einer als archäologischen Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („Zone Orange“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.