

## Kapitel III – Schéma Directeur

### 1. Schéma Directeur „W 8a – Heiligenhäischen“

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung für die Gestaltung des Ortskerns von Wormeldange wurden Konzepte für den mit dem Schéma Directeur W 8a überlagerten Bereich ausgearbeitet.

Die aktuelle punktuelle PAG-Änderung sowie das vorliegende Schéma Directeur tragen diesen Konzepten keine Rechnung. **Im Rahmen der Änderung wird ausschließlich die Abgrenzung im südlichen und zentralen Bereich der „Rue Principale“ angepasst.**

#### 1.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 2,52ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Wormeldange im rückwertigen Bereich der Straßenrandbebauung an der „Rue Principale“. Das städtebauliche Umfeld ist durch die historische Bauweise im Ortskernbereich geprägt.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 20 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird ausgehend von der „Rue Principale“ und der Straße „A Pietert“ erschlossen.
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Rue Principale“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Im Süden des Plangebietes verlaufen zwei Regenwasserachsen durch das Plangebiet, im Norden befindet sich in der Trasse des bestehenden Fußweges ein Mischwasserkanal.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als Weinberg genutzt, im Norden befinden sich Gartenflächen. Vereinzelte Bestandsbebauung in Form von Schuppen ist innerhalb des Plangebietes vorhanden. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Felswand, die als Offenlandbiotop nach Art. 17 NatschG geschützt ist. Auf Basis der Untersuchungsergebnisse der SUP ist für die Fläche keine Habitateignung nach Art. 17/21 Naturschutzgesetz anzunehmen.

## Lage des Plangebietes



Abb. 1: Blick von Wormeldange-Haut auf das Plangebiet



Abb. 2: Blick auf die mögliche südliche Zufahrt zum Plangebiet nahe der Grenzbrücke





Abb. 3: Blick entlang der südlichen Plangebietsgrenze nach Norden



Abb. 4: Blick auf den mittleren Bereich des Plangebietes nach Norden



Abb. 5: Blick auf Höhe der südlichen Zufahrt nach Süden



Abb. 6: Blick beim „Centre culturel“ auf das Plangebiet nach Westen



Abb. 7: Blick entlang des bestehenden Feldweges an der westlichen Plangebietsgrenze nach Süden



Abb. 8: Blick vom im Westen bestehenden Feldweg auf den zentralen Bereich des Plangebietes nach Osten zur „Rue Principale“



Abb. 9: Blick auf den westlich angrenzenden, geschützten Felsen



Abb. 10: Blick von „A Pietert“ auf den nördlichen Teil des Plangebietes



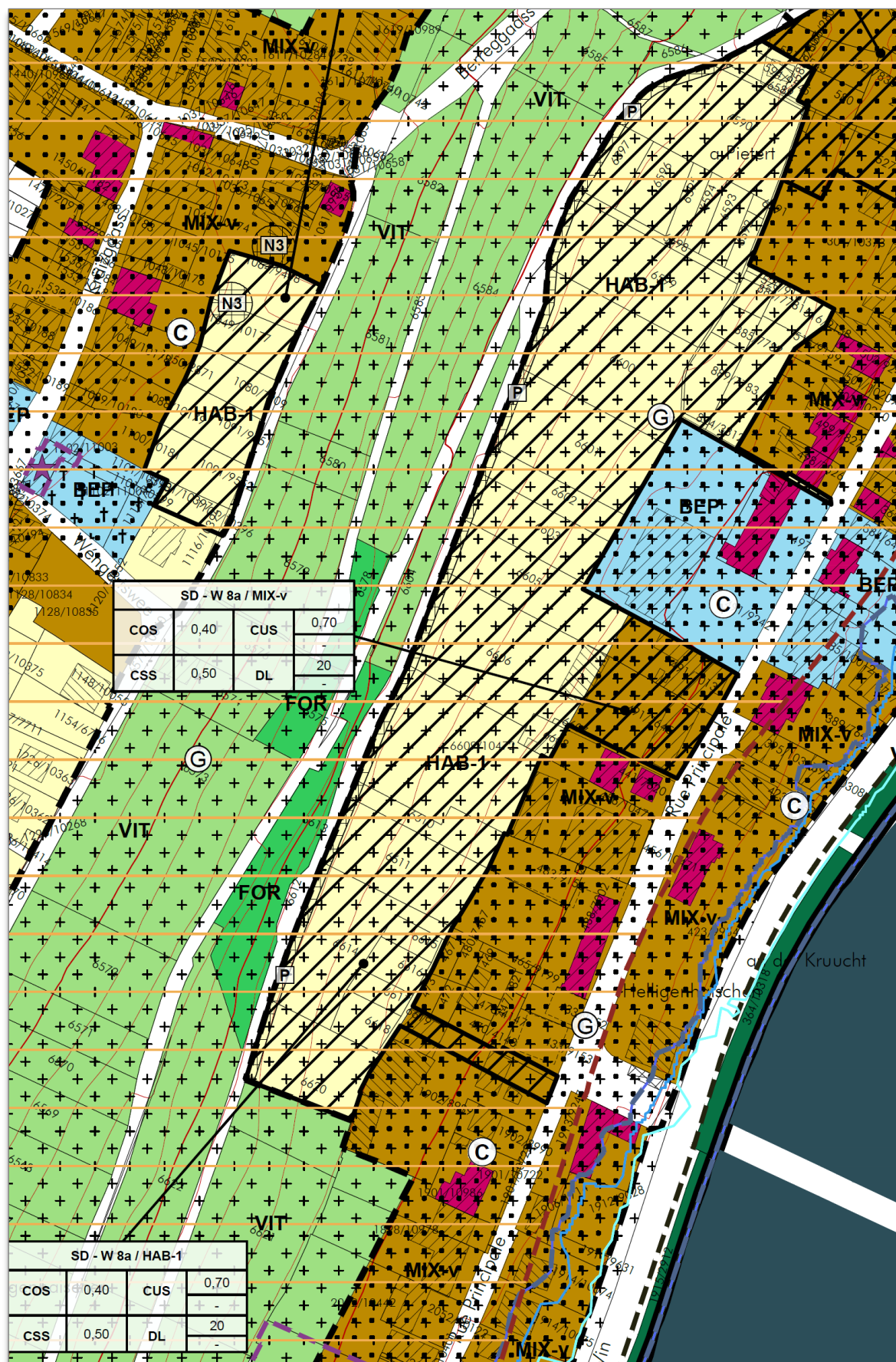


Abb. 11: Auszug aus dem PAG modifié (genordnet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2024

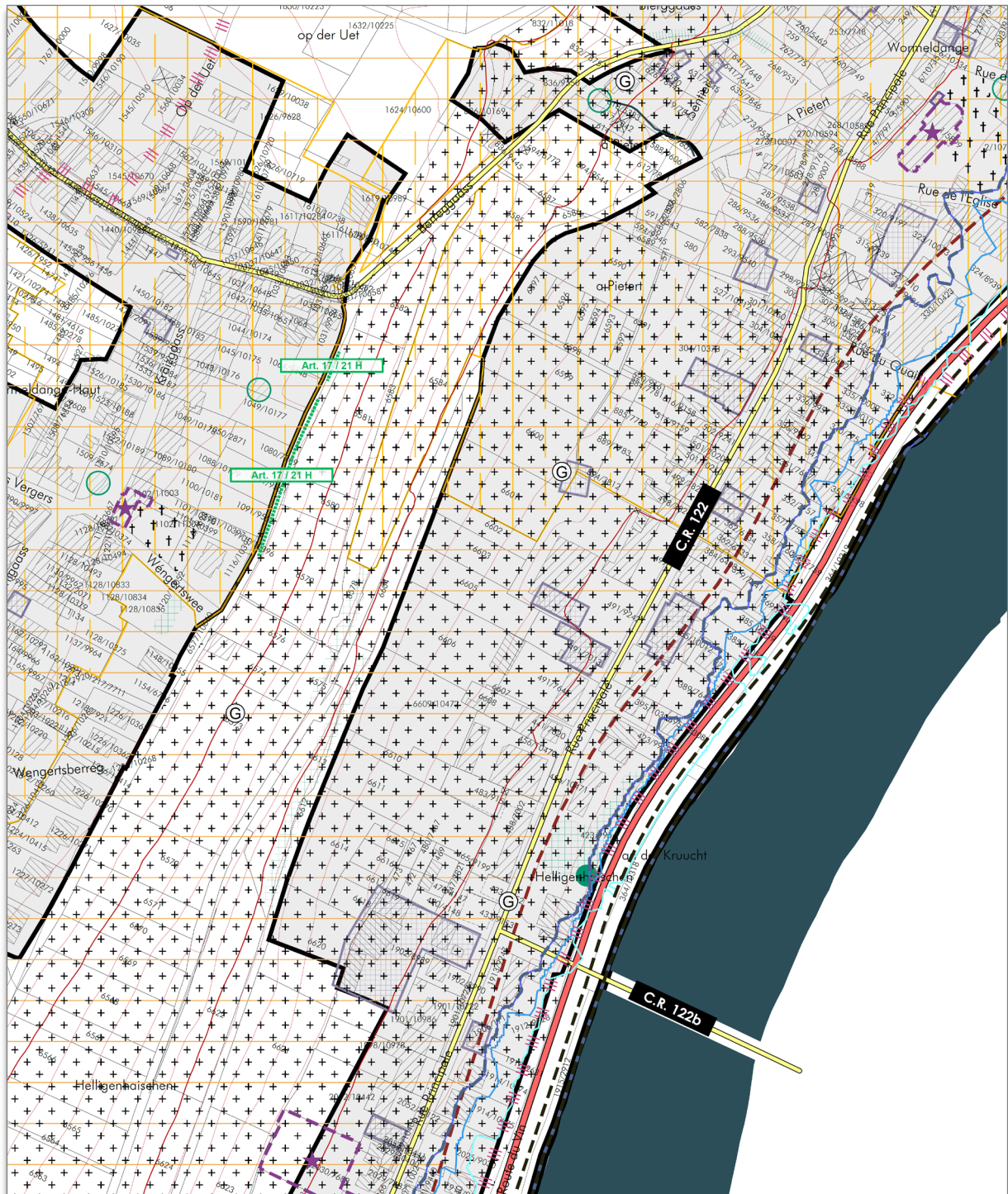


Abb. 12: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab).  
Quelle: CO3 2024

### 1.2 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 Plangebiets aufgelistet:

- ▶ Hangparalleler Straßenverlauf und Ausrichtung der Baukörper, um eine Überformung der bestehenden topografischen Verhältnisse zu vermeiden.
- ▶ Die Gestaltungsprinzipien des zentralen Ortsbereichs (entlang der „Rue Principale“) müssen unter Berücksichtigung der Hanglage aufgegriffen werden (Maßstäblichkeit, Baudichte, Höhenstaffelung).
- ▶ Zeitgemäße Architektursprache unter Berücksichtigung der Gestaltungsprinzipien des historisch gewachsenen Ortszentrums.
- ▶ Entwicklung eines erlebnisreichen Wohnquartiers, welches sich durch abwechslungsreiche Blickbeziehungen auf das Moseltal sowie ein vielfältiges Freiraumkonzept (Quartiersplätze, öffentliche Grünfläche, Streuobstwiese, Fußwege) auszeichnet und eine hohe Wohnqualität bietet.
- ▶ Schaffung eines Wohngebiets mit einer diversifizierten Angebotsstruktur (Bautypologien, Grundstückszuschnitte).
- ▶ Verzahnung des Plangebiets mit dem Siedlungskörper (Straßen, Fußwege) und dem naturräumlichen Umfeld (Grünzäsuren, Eingrünungsmaßnahmen in den Randbereichen).
- ▶ Stärkung der innerörtlichen Vernetzung (Fußwege- und Straßennetz).
- ▶ Entwässerung im Trennsystem.
- ▶ Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.



### 1.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2. RGD 2017)

#### **Identität des Quartiers**

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine zentrumsnahe und zugleich exponierte Lage mit exklusiver Aussicht über das Moseltal aus. Die Hanglage des Plangebiets stellt besondere Anforderungen an das Erschließungssystem sowie die Bautypologien.

Eine hangparallel verlaufende Wohnstraße in Kombination mit zahlreichen Fußwegestrassen garantiert eine engmaschige Verzahnung des Plangebiets mit den historisch gewachsenen Ortsstrukturen sowie dem naturräumlichen Umfeld.

Die Wohnbebauung muss besondere Anforderungen erfüllen, um sicherzustellen, dass sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild integriert. Die Grundstücke der hangseitigen Baukörper müssen plateauartig angelegt werden, um den bestehenden Höhenunterschied zwischen der geplanten Haupterschließungsachse und dem nordwestlich verlaufenden Feldweg zu überbrücken (Höhenunterschied zwischen 9,0m und 10,0m). In diesem Zusammenhang ist der Einsatz von Stützmauern unverzichtbar und diese werden das Erscheinungsbild des Wohngebiets wesentlich prägen. Der PAP muss daher zur Gewährleistung eines harmonischen Gesamteindrucks detaillierte Vorgaben zur Gestaltung sowie dem Standort der Stützmauern und Böschungen machen. Bei der Gestaltung sind ortstypische Materialien und Farben zu wählen (Herstellung oder Verkleidung aus Naturstein).

Die talseitigen Fassaden der Wohnbaukörper sind lebendig zu gestalten, d.h. sie sollten unter anderem mit Vor- und Rücksprüngen (vertikal und horizontal), Öffnungen in der Fassade (z.B. Loggien) und der Wahl der Fassadenfarbe gegliedert werden. Diese Maßnahmen garantieren in Kombination mit ergänzenden Eingrünungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken, im Straßenraum sowie innerhalb der geplanten Grünzäsuren, dass die zum Teil großvolumigen Baukörper optisch reduziert werden.



Abb. 13: Gestaltungsbeispiel für eine mögliche Einfamilienhausbebauung. Quelle: nextroom.at

Mehrfamilienhäuser sollten in erster Linie hangseitig errichtet werden. Die Stellplätze können in diesem Fall im Erdgeschoss realisiert werden, ohne dass eine Zufahrtsrampe hergestellt werden muss.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Fassade des Erdgeschosses dennoch attraktiv gestaltet wird. Es sollte beispielsweise versucht werden, die PKW-Stellplätze im rückwärtigen Bereich des Erdgeschosses, welcher eingegraben sein wird, vorzusehen und im vorderen Teil beispielsweise die Kellerräume oder eine Wohnung (Duplex) unterzubringen.

Die geplanten öffentlichen Freiräume sind als Grünzäsuren, die das Plangebiet gliedern und über die Fußwege mit dem Umfeld verbinden, zu verstehen. Diese müssen aufgrund der Hanglage ebenfalls plateauartig angelegt werden, was jedoch einen breiten Gestaltungsspielraum lässt, um die so entstehenden attraktiven öffentlichen Freibereiche auszugestalten. Es wäre beispielsweise denkbar, einen „Hangspielplatz“ mit Rutsche anzulegen.





Abb. 14: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur W 8a – „Helligenhaischen“. Quelle: CO3 2024

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebiets sollen Einfamilienhäuser in freistehender Bauweise sowie in Form von Doppel- und Reihenhäusern errichtet werden. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist ebenfalls möglich.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss. Hangseitige Bebauung: Aufgrund der Hanglage sollte das Grundstück plateauartig angelegt werden, d.h. ein Zugang in den Privatgarten ist über das 1.Obergeschoss sowie das Staffelgeschoss möglich. Talseitige Bebauung: Die Baukörper sollten in Abhängigkeit vom natürlichen Geländeverlauf entweder einen ebenerdigen Zugang in den Garten vorsehen oder über das Untergeschoss einen Zugang in den Garten ermöglichen.
<b>Abstandsflächen</b>	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 8m betragen. 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 hangparallele Haupteerschließungsstraße, welche als Wohnstraße („zone de rencontre“) hergestellt werden soll.
- ▶ Die öffentlichen Grünflächen, welche als Begegnungs- und Spielflächen ausgestaltet werden sollen.
- ▶ Das engmaschige Fußwegenetz zur Verzahnung des Plangebiets mit dem Ortszentrum sowie dem naturräumlichen Umfeld.
- ▶ Die geplanten Retentionsflächen, die trotz ihrer Hanglage möglichst attraktiv und erlebbar ausgestaltet werden sollten.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 25%.

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

#### 1.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3. RGD 2017)

##### **Mobilitätskonzept**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen „A Pietert“ und „Rue Principale“. Die innere Erschließung erfolgt über eine hangparallel verlaufende Haupteerschließungsstraße die von der Straße „A Pietert“ abzweigt. Die Haupteerschließungsstraße soll als Wohnstraße („zone de rencontre“) ausgestaltet werden. Von dieser zweigen zur Herstellung von Anschlüssen an die „Rue Principale“ zwei Straßentrassen in Richtung Osten ab. Diese beiden Straßentrassen weisen aufgrund der Topografie ein stärkeres Steigungsverhältnis auf. Insbesondere in den Anschlussbereichen an die „Rue Principale“ ist darauf zu achten, dass die Vorgaben der Straßenbauverwaltung („Administration des Ponts et Chaussées“) betreffend den Straßenquerschnitt sowie die maximal zulässige Steigung eingehalten werden. Dies erfordert im Zuge des PAP-Projekts eine frühzeitige Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung. Es muss zudem in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung festgehalten werden, inwiefern die Herstellung eines ein- oder beidseitigen Trottoirs entlang der Straßenabschnitte mit steilen Steigungen vorzusehen ist.

Ein geradliniger Straßenverlauf der Haupteerschließungsachse sollte vermieden werden. Straßenraum- aufweitungen (Quartiersplätze) und Verschwenke im Straßenverlauf unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse reduzieren die Durchfahrtsgeschwindigkeit und schaffen einen erlebnisreichen Straßenraum (z.B. interessante Perspektiven, Gliederung durch Funktionalität und Materialwahl).

Mehrere Fußwegeverbindungen, die zum Teil zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits bestehen, bleiben erhalten bzw. werden neu geschaffen, um die Anbindung des Plangebiets an das naturräumliche sowie das städtebauliche Umfeld sicherzustellen.

Die privaten Stellplätze können in den Wohngebäuden oder in Garagen bzw. Carports hergestellt werden. Die privaten Stellplätze der Mehrfamilienhäuser sollen unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten in den Erdgeschossen hergestellt werden.

Die öffentlichen Stellplätze sind dezentral zu organisieren, d.h. sie können entweder innerhalb des öffentlichen Straßenraums oder senkrecht zum Straßenraum angeordnet werden.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich östlich des Plangebiets in der „Route du Vin“ in fußläufiger Entfernung („Geméen“) zum Plangebiet. Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie unter anderem nach Grevenmacher, Remich, Belvaux und Luxemburg-Stadt.



## Technische Infrastrukturen

### ► Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann den bestehenden Mischwasserkanälen in der Straßentrasse der „Rue Principale“ zugeführt werden, sofern deren Dimensionierung zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung ausreichend ist.

Die möglichen Anschlusspunkte an die bestehenden Kanäle sind im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) abzustimmen.

### ► Regenwasser

In der Straßentrasse der „Rue Principale“ sind abschnittsweise Regenwasserkanäle, welche das Regenwasser der Mosel zuführen, vorhanden. Innerhalb des Plangebiets verlaufen mehrere Regenwasserkanäle, welche das Regenwasser der nordwestlich gelegenen Wohngebiete sowie das anfallende Regenwasser in den Weinbergen aufnehmen und geordnet ableiten.

Innerhalb des Plangebiets sollte das Regenwasser ausgehend von den Retentionsbecken, welche im Südosten des Plangebiets entlang der Anschlussstraßen an die „Rue Principale“ vorgesehen sind, möglichst den bestehenden Regenwasserkanälen in der „Rue Principale“ zugeleitet werden. Gegebenenfalls kann auch die Herstellung einer neuen Regenwasserachse in der „Rue Principale“ erforderlich werden.

Im Zuge der Aufstellung des PAP-Verfahrens muss zu jedem Zeitpunkt eine geordnete Entwässerung der nordwestlich gelegenen Wohngebiete sichergestellt sein. Es ist daher in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE festzulegen, ob der bestehende Regenwasserkanal bestehen bleiben muss oder verlegt werden kann.

Im Rahmen der Umsetzung des PAP muss das Entwässerungskonzept mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt (AGE) abgestimmt werden. Die genaue Lage der Retentionsbecken sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Zuge der PAP-Erstellung auf Basis einer detaillierten Geländeaufnahme festzulegen und werden im „Schéma Directeur“ nur exemplarisch dargestellt.

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

Die Fließrichtung der geplanten Schmutz- und Regenwasserkanäle wird im graphischen Teil exemplarisch dargestellt und kann in Abhängigkeit von der geplanten Topografie angepasst werden.

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

Das Plangebiet liegt an einem nach Südosten zur Mosel hin abfallenden Weinberg. Aufgrund der Hanglage des Plangebietes ist auf eine hangintegrierende Bauweise sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung zu achten. Das Plangebiet befindet sich im rückwertigen Bereich der teilweise großvolumigen Bestandsbebauung an der „Rue Principale“. Zur Integration in das städtebauliche Umfeld sollten ortstypische Materialien und Farben zur Fassadengestaltung gewählt werden.

Ein zentraler Grünzug zwischen dem westlich des Plangebietes verlaufenden Feldweg sowie der „Rue Principale“ schafft eine Frischluftschneise in das Plangebiet sowie den Ortskern von Wormeldange und steigert gleichzeitig die Lebensqualität im Quartier. Innerhalb des Grünzuges können auf verschiedenen Ebenen verschiedene Räume (z.B. Spielplatz, Erholungsraum, Kommunikationsraum, Retentionsraum) geschaffen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind weitere lockere Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen, z.B. in Form von großkronigen Laubbäumen als Straßenbegleitgrün. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind ebenfalls Eingrünungsmaßnahmen mit standortgerechten einheimischen Arten vorzusehen, sodass die Einsehbarkeit des Plangebietes aus Wormeldange-Haut verringert werden kann und die Integration in die Landschaft gewährleistet wird.

Innerhalb des Plangebietes sollten zur Untergliederung zwei Streuobstwiesen mit mindestens je 12 Obstbäumen als öffentliche Räume hergestellt werden. Innerhalb dieser Streuobstwiesen können auch weitere öffentliche Räume (z.B. Spielplatz, Begegnungsraum, Funktion als „Naschgarten“) angelegt werden.

Zur Sicherstellung einer angepassten und harmonischen Gestaltung von Stützmauern sollten diese entweder aus Naturstein hergestellt werden oder mit Naturstein verkleidet sein. Solch eine Gestaltung schafft nicht nur ein optisch einheitliches Erscheinungsbild, sondern kann auch der Fauna (Eidechsen) als Habitat dienen.



Abb. 15: Blick auf Wormeldange vom „Köppchen“, in der rechten Bildhälfte das Plangebiet. Beispiel für die Gestaltung eines Spielplatzes im Hang mit Aufenthaltsfunktion. Quelle: CO3 2019 (links) | heidelberg.de 2019

### 1.6 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:

- ▶ Der nördliche Teil des Plangebietes liegt in einer als archäologischen Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („Zone Orange“) entsprechend der Klassierung des INRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem INRA abzustimmen.
- ▶ Die geplante südliche Zufahrt zur „Rue Principale“ liegt innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche.
- ▶ Die Zufahrt zur „Rue Principale“ (C.R. 122) ist entsprechend den Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ herzustellen.
- ▶ Ca. 100m östlich des Plangebietes befindet sich eine Mobilfunkantenne. Es ist auf die Einhaltung des Grenzwertes von 3V/m an nicht ionisierender Strahlen am nächsten dauerhaft bewohnten Ort zu achten.
- ▶ Der westlich an das Plangebiet angrenzende Fels stellt ein Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz dar (Offenlandbiotop).
- ▶ Das Plangebiet befindet sich in einem von Massenbewegungen (Hangrutschung, Felssturz) gefährdetem Bereich. Im Rahmen der PAP-Erstellung sind die entsprechenden Bodengutachten zu erstellen / erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Dies gilt insbesondere auch für die oberhalb des Plangebietes offenliegenden Felsbereiche.
- ▶ Innerhalb des Plangebietes sind Streuobstwiesen mit mindestens je zwölf Obstbäumen anzulegen.
- ▶ Im Plangebiet neu zu errichtende Stützmauern sollten entweder aus Naturstein hergestellt oder mit Naturstein verkleidet sein.