

## 5.6 Schéma Directeur W 9 – „Om Knapp“

### 5.6.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,10ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des historischen Ortskerns von Wormeldange an einem Weinberg. Das städtebauliche Umfeld ist durch die historische Bauweise im Ortskern geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird ausgehend von der Straße „Remeschter“ erschlossen.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse des „Remeschter“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet als Weinberg bzw. im Südosten als Privatgarten genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich vor allem im nördlichen Bereich Trockenmauern, die als Biotope nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind und in denen im Rahmen einer Geländestudie (Proess 2017 und 2020) Mauereidechsen nachgewiesen wurden. Eine Betroffenheit regelmäßig genutzter Lebensräume nach Art. 17 NatschG sowie von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nach Art. 21 NatschG konnte bestätigt werden.

### Lage des Plangebietes

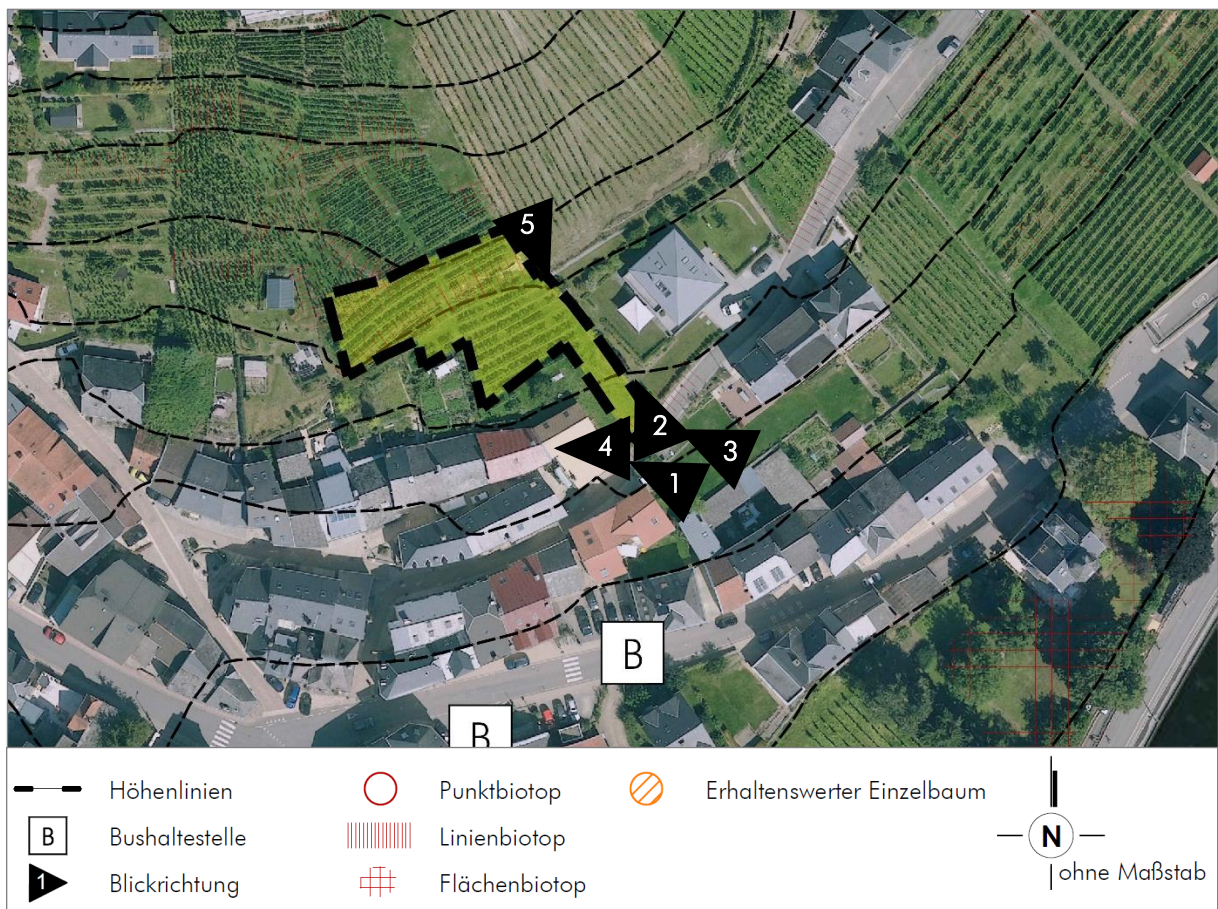






Abb. 1: Blick von „Remeschter“ auf das Plangebiet nach Nordwesten



Abb. 2: Blick von „Remeschter“ auf das Plangebiet nach Norden



Abb. 3: Blick auf die bestehende Trockenmauer am „Remeschter“ und auf das Plangebiet nach Nordosten



Abb. 4: Blick entlang der südlichen Plangeietsgrenze nach Westen



Abb. 5: Blick von der „Rue des Vignes“ nach Süden auf das Plangebiet entlang der östlichen Plangeietsgrenze



Abb. 6: Blick von Wormeldange-Haut auf das Plangebiet (Fernsicht)



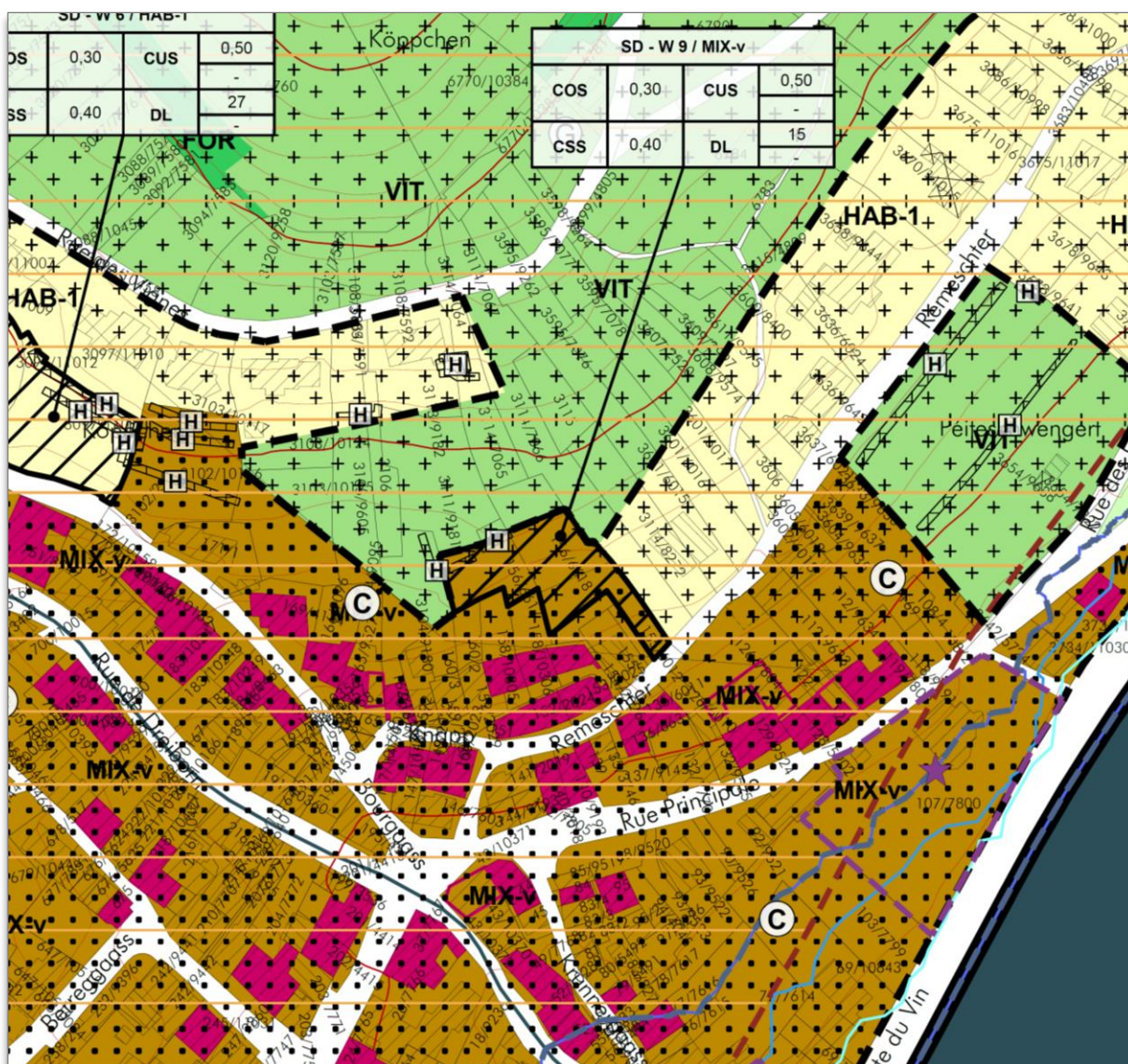


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)



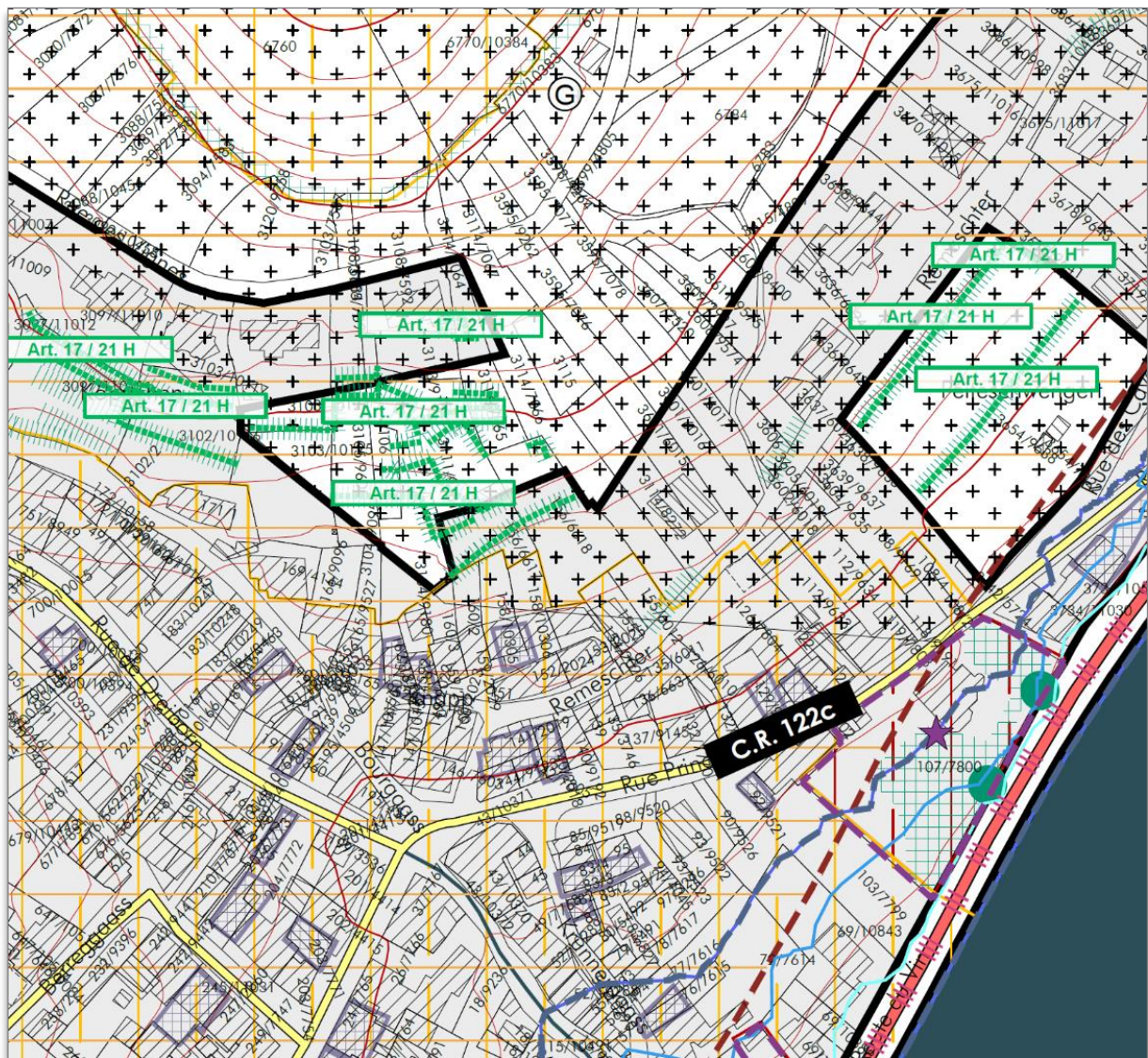


Abb.8: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab)

### 5.6.2 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:

- Integration des Plangebiets in das Landschaftsbild und das städtebauliche Umfeld.
- Berücksichtigung der exponierten Lage des Plangebiets bei der Lage und Höhenentwicklung der Baukörper.
- Schaffung einer überwiegenden Südorientierung der Wohnbebauung zur optimalen Ausnutzung der Sonne für energetisch optimierte Wohnformen.
- 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.

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

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Straßenrandbebauung an der „Remeschter“. Aufgrund der Hanglage werden die zukünftigen Bewohner dennoch von der Aussicht auf das Moseltal profitieren.

Die Erschließung soll über eine von der „Remeschter“ ausgehende Privatstraße erfolgen, die aufgrund der steilen Hanglage mit seitlichen Stützmauern/Böschungen gesichert werden soll.

Umfassende Eingrünungsmaßnahmen auf dem Privatgrundstück sowie entlang der Böschungen (Geländeverlauf) fördern eine harmonische Integration des Plangebiets in das naturräumliche Umfeld.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebiets soll ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Der Baukörper soll sich unter Berücksichtigung der differenzierten Hangsituation innerhalb des Plangebiets bestmöglich in das Landschaftsbild sowie das städtebauliche Umfeld integrieren.
<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. Der seitliche Grenzabstand soll mindestens 3m betragen.

In der MIX-v Zone ist unter Einhaltung der Vorgaben des PAG die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben möglich. Mindestens 50% der Bruttogeschossfläche der MIX-v Fläche sind Wohnzwecken zugeschrieben.

#### Gestaltung des öffentlichen Raumes

Das „Schéma Directeur“ sieht keine Flächenabgabe an die Gemeinde vor.

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

##### **Mobilitätskonzept**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Remeschter“.

Das Plangebiet soll über eine Privatstraße, welche von der Straße „Remeschter“ ausgeht, erschlossen werden.

Die privaten Stellplätze können unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse im Wohngebäude oder in Garagen bzw. Carports hergestellt werden.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der „Rue Principale“ in Richtung Südwesten in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet („Op der Bréck“ und „Erdkaul“) oder in Richtung Nordosten („Kellerei“). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie nach Remich, Grevenmacher und Luxemburg-Stadt.

##### **Technische Infrastrukturen**

###### **› Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse des „Remeschter“ zugeführt werden, sofern deren Dimensionierung zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung ausreichend ist.

Der mögliche Anschlusspunkt an den bestehenden Kanal ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) abzustimmen.

###### **› Regenwasser**

In den Straßentrassen „Remeschter“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Im Zuge der Erstellung des PAP ist zu prüfen, ob deren Dimensionierung ausreichend ist, um das Plangebiet daran anschließen zu können.

Aufgrund des zu erwartenden geringen Retentionsvolumen ist davon auszugehen, dass keine Retention herzustellen ist. Im Rahmen der Umsetzung des PAP muss mit der Gemeindeverwaltung und dem Wasserwirtschaftsamt (AGE) die vorgeschlagene Entwässerungsvariante auf ihre Umsetzbarkeit geprüft werden.

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 Topographie angepasst werden.



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

Das Plangebiet befindet sich an einem nach Süden hin abfallenden Hang. Mit Ausnahme des im östlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Privatgarten weist die Fläche ein starkes Gefälle auf und aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge (Ortsrand und in der Nähe von Freiflächen) ist die Fläche stark einsehbar.

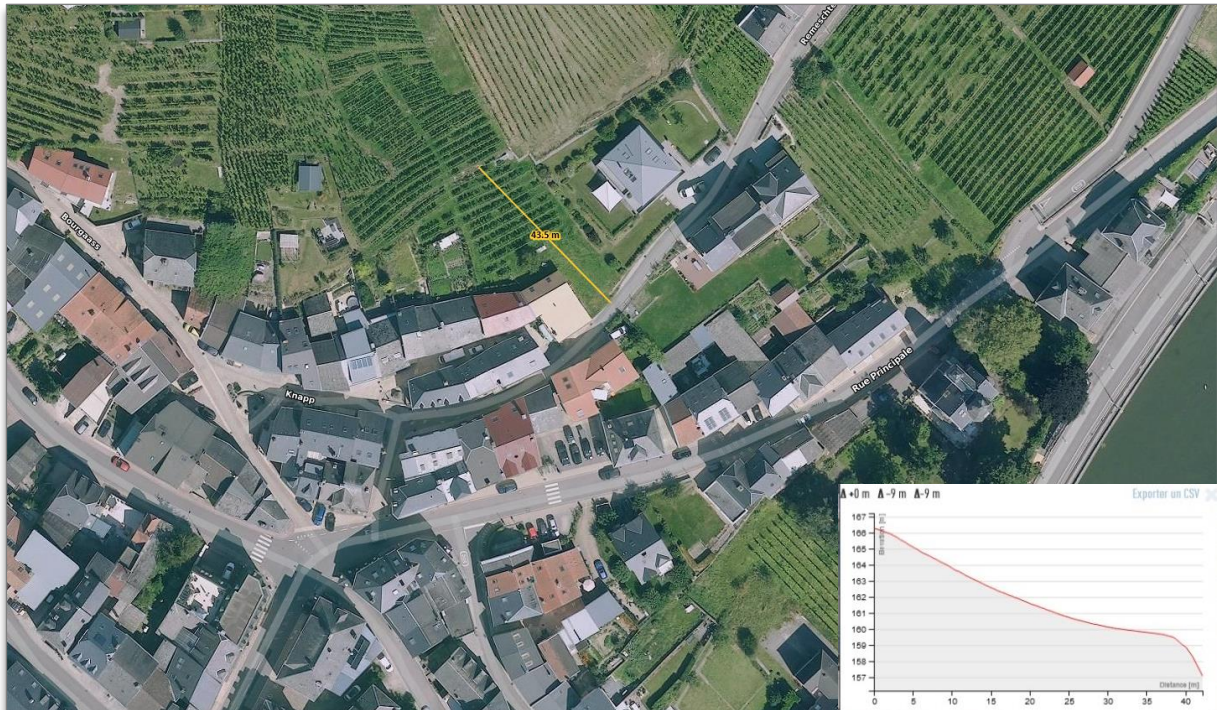


Abb. 9: Gefälle im Bereich des Plangebietes. Quelle: geoportail.lu 2022

Aufgrund dieser Gegebenheiten ist bei der Bebauung ein besonderes Augenmerk auf die Landschaftsintegration zu richten. Folgende Maßnahmen können hierzu umgesetzt werden:

- ▶ Begrenzung der Höhenentwicklung
- ▶ Gliederung der Fassade (treppenartige Eingliederung in die Landschaft)
- ▶ Verwendung ortstypischer Materialien und Farben bei der Fassadengestaltung

Aufgrund der Lage am Ortsrand sollten nach Osten und Norden Eingrünungsmaßnahmen mit einheimischen Hecken und Laubbäumen durchgeführt werden.

Weiterhin sollten die im Norden des Plangebietes bestehenden Trockenmauern aufgrund ihrer Habitatfunktion für Mauereidechsen, sofern möglich, erhalten werden (Art. 17 und 21 NatschG). Neu zu errichtende Stützmauern, die aufgrund der Hanglage und den damit verbundenen Terrassierungsarbeiten notwendig werden, sollten aus Naturstein gefertigt oder mit Naturstein verkleidet sein.



Abb. 10: Blick von Wincheringen (D) auf das Plangebiet. Aufgrund der Hanglage ist auf eine begrenzte Höhenentwicklung und eine Durchgrünung des Plangebietes zu achten. Quelle: CO3 2019



#### 5.6.6 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:

- In den Trockenmauern (Biotope nach Art. 17 Naturschutzgesetz) wurden im Rahmen einer Geländestudie (Proess 2017 und 2020) Mauereidechsen nachgewiesen. Eine Betroffenheit regelmäßig genutzter Lebensräume nach Art. 17 NatschG sowie von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nach Art. 21 NatschG konnte bestätigt werden.
- Die Pflanzmaßnahmen und die Gestaltung der neu zu errichtenden Stützmauern als Trockenmauern (entweder aus Naturstein oder mit Naturstein verkleidet) sind im Zuge der PAP-Erstellung in einem „Manuel écologique“ festzusetzen.
- 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.
- Der Zufahrtsbereich zum Plangebiet 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.