

5.7 Schéma Directeur W 10 – „Op Tomm“

5.7.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 1,32ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich östlich angrenzend an die bestehende kommunale Aktivitätszone „Op Tomm“ auf dem Wormerberg. Das städtebauliche Umfeld ist durch Bürogebäude und Industriehallen geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Kommunale Aktivitätszone (ECO-c1)
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird ausgehend von der Straße „Op Tomm“, die im Bereich des Plangebietes bislang nur als Feldweg besteht, erschlossen.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse von „Op Tomm“ ist ein Trennsystem vorhanden, dies reicht aber nur bis in den westlichen Teil des Plangebietes. Im östlichen Teil des Plangebietes sind bislang keine Infrastrukturen vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet im Osten und Süden als Weinberg genutzt, im westlichen Teil befindet sich ein Bongert, der als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Für diesen westlichen Teilbereich wurden im Rahmen einer Geländestudie regelmäßig genutzte Lebensräume nach Art. 17 NatSchG sowie Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nach Art. 21 NatSchG für die Avifauna nachgewiesen (Ecorat 2019, SUP Phase 2 – TR-Engineering 2020). Eine weitere Betroffenheit von Habitaten nach Art. 17 NatSchG konnte im Rahmen einer Geländestudie für die Gruppe der Bartfledermäuse nachgewiesen werden (Harbusch 2019, SUP Phase 2 – TR-Engineering 2020). In den Weinreben im Osten des Plangebietes wurde im Rahmen einer Geländestudie ein Brutvorkommen des Bluthänflings nachgewiesen (Habitat nach Art. 17 und 21 NatSchG) (Ecorat 2019, SUP Phase 2 – TR-Engineering 2020).

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von „Op Tomm“ auf den westlichen Teil des Plangebietes mit dem Bongert



Abb. 2: Blick von „Op Tomm“ auf den östlichen Teil des Plangebietes



Abb. 3: Blick vom östlich des Plangebietes bestehenden Feldweg nach Westen



Abb. 4: Blick von der Kreuzung „Op Tomm“ mit dem bestehenden Feldweg nach Westen



Abb. 5: Blick entlang von „Op Tomm“ im Westen des Plangebietes nach Osten



Abb. 6: Blick entlang von „Op Tomm“ im Westen des Plangebietes nach Westen zur kommunalen Aktivitätszone

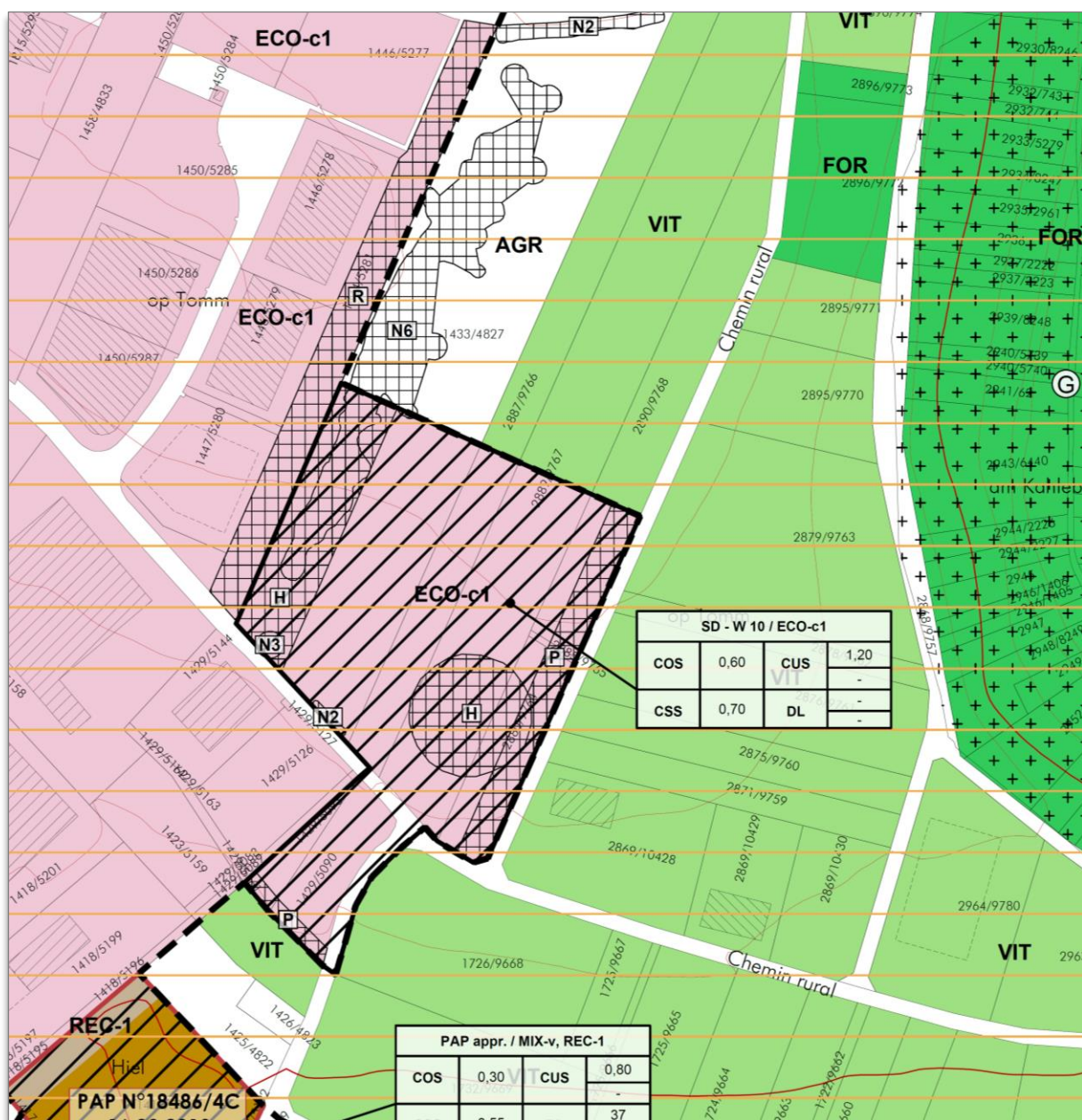


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

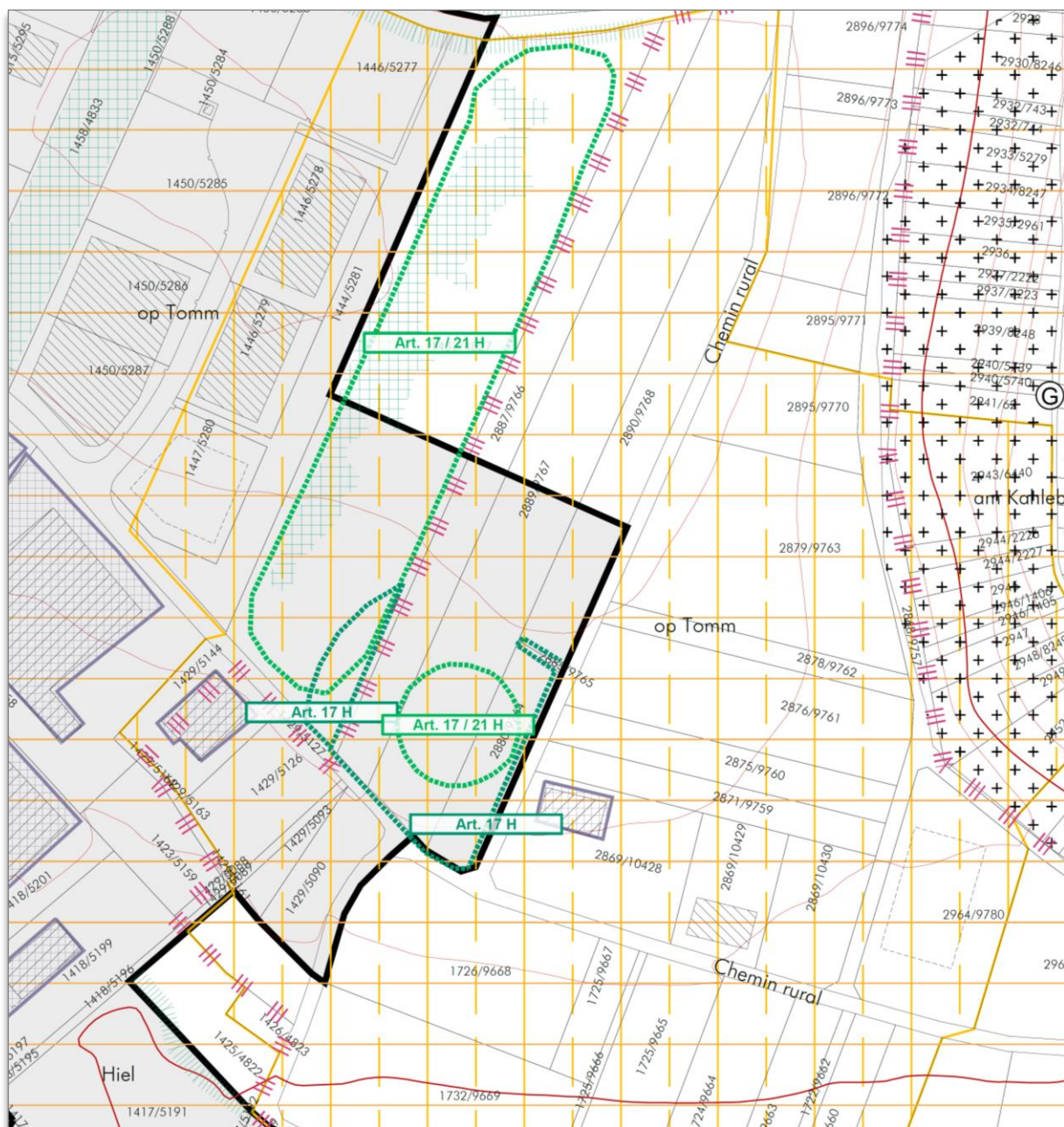


Abb. 8: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab)

5.7.2 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:

- Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein Minimum (z.B. umfassende Eingrünungsmaßnahmen in den Randbereichen, Höhenentwicklung und (Fassaden-)Gestaltung der Baukörper).
- Nachhaltiges Wassermanagement und Reduzierung des Versiegelungsgrades unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen eines Gewerbegebiets (Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Retentionsflächen möglichst naturnah).
- Verwendung von unschädlichen und recycelten/recyclbaren Baumaterialien bei der Errichtung der Gewerbebauten (Zielsetzungen der Kreislaufwirtschaft).
- Flexible Grundstückseinteilung, um den Anforderungen unterschiedlicher Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen.
- Berücksichtigung der Vorgaben des Immissionsschutzes.
- 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.

5.7.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2. RGD 2017)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet dient als Erweiterungsfläche der bestehenden Aktivitätszone „Op Tomm“. Die Lage auf einem Höhenrücken erfordert umfassende Maßnahmen, um die Integration in das Landschaftsbild sicherzustellen. Neben umfassenden Eingrünungsmaßnahmen in den Randbereichen sollte in besonderem Maße die Höhenentwicklung und die (Fassaden-)Gestaltung der geplanten Gewerbebauten berücksichtigt werden. Durch eine entsprechende Materialienwahl und einen den westlichen und östlichen Plangebietsrand umgebenden Grüngürtel soll eine harmonische Eingliederung ins Landschaftsbild erreicht werden.

Die geplante Gewerbegebietserweiterung sollte unter Einhaltung der Zielsetzungen der Nachhaltigkeit sowie der Kreislaufwirtschaft errichtet werden. Bei der Errichtung der Baukörper sowie der Gestaltung der Außenanlagen sollte daher darauf geachtet werden, dass beispielsweise

- ▶ recycelbare/recycelte Baumaterialien verwendet werden,
- ▶ die Ausrichtung der Baukörper die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht (Photovoltaikanlagen in den Fassaden und auf den Dachflächen),
- ▶ begrünte Dachflächen und begrünte Fassaden die Integration in das Landschaftsbild fördern und das Regenwasser dezentral zurückhalten,
- ▶ die Außenanlagen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen, welche an Gewerbegebiete gestellt werden, möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden.

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Op Tomm“, die auf Höhe des Plangebiets ausgebaut werden muss. In Abhängigkeit von der Nachfragestruktur ist die Herstellung einer Stichstraße zur kleinteiligeren Unterteilung der nordöstlich der Erschließungsstraße gelegenen Plangebietsfläche möglich.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung von Gewerbehallen sowie Dienstleistungsgebäuden möglich.
Höhenentwicklung	Die Gewerbehallen sollten eine maximale Höhe von 10,00m nicht überschreiten.
Abstandsflächen	Die Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen sollten mindestens 5,00m betragen. Abstandsflächen sollten begrünt werden.

Eine optimierte Ausrichtung der Baukörper zur Nutzung regenerativer Energien ist anzustreben.

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 Erschießungsstraße „Op Tomm“, welche auf Höhe des Plangebiets ausgebaut und im Kurvenbereich unter fahrgeometrischen Gesichtspunkten optimiert werden muss.
- Die eventuell vorzusehende Stichstraße ausgehend von der Straße „Op Tomm“ zur kleinteiligeren Erschließung der nordöstlich gelegenen Plangebietsfläche.
- Das Retentionsbecken im Süden des Plangebiets, welches unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen eines Gewerbegebiets möglichst naturnah ausgestaltet werden soll.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 10-20%.

Die öffentlichen Flächen sind so zu gestalten, dass sie den Beschäftigten in der Gewerbezone als Aufenthaltsraum zur Erholung dienen können. Detaillierte Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schémas Directeurs“.

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

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird über die Straße „Op Tomm“, welche auf Höhe des Plangebiets ausgebaut werden muss, erschlossen. In Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung muss im Rahmen des PAP festgelegt werden, ob ein straßenbegleitendes Trottoir hergestellt werden soll (einseitig oder beidseitig). Der Kurvenbereich zwischen „Op Tomm“ und dem bestehenden Feldweg sollte entsprechend den Vorgaben für Schwerverkehr ausgestaltet werden.

In der Gemeinde ansässige Gewerbebetriebe benötigen Erweiterungs- bzw. Aussiedlungsflächen, der konkrete Flächenbedarf wurde aber noch nicht evaluiert. Das „Schéma Directeur“ sieht daher zwei mögliche Varianten zur Erschließung der nördlichen Teilfläche vor:

- ▶ Erschließung des Plangebiets ausschließlich über die Straße „Op Tomm“ oder
- ▶ Erschließung des Plangebiets über die Straße „Op Tomm“ sowie eine in Richtung Nordost von der Straße „Op Tomm“ abzweigende Stichstraße zur Erschließung des nordöstlichen Plangebietsbereichs. Dies ermöglicht eine kleinteiligere Unterteilung der Grundstücke.

Es ist darauf zu achten, dass auf den Privatgrundstücken der Gewerbebetriebe ausreichend Stellplätze für Beschäftigte sowie Kunden vorgehalten werden.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Straße „Hiel“ in Richtung Süden in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (Wormeldange-Haut, „Hiehl“). Dort besteht Zugang zur RGTR-Linie 152 nach Ehnen. Über die RGTR-Linie 150 besteht von Ehnen aus Anschluss nach Luxemburg Stadt. Im Rahmen der PAP-Umsetzung ist zu prüfen, ob die kommunale Aktivitätszone eine eigene ÖPNV-Haltestelle zur optimalen Anbindung an das Netz erhält.

Technische Infrastrukturen

► Schmutzwasser

In der Straßentrasse „Op Tomm“ ist ein Trennsystem vorhanden. Dieses liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur bis in den zentralen Plangebietsbereich und muss verlängert werden. Zudem läuft die bestehende Kanaltrasse ausgehend von der Straße „Op Tomm“ über Privatgrundstücke in Richtung Süden zur Kanalisation in der Straße „Hiel“. Dieses Teilstück der Kanaltrasse sollte im Zuge der PAP-Erstellung in den Feldweg im Osten des Plangebiets verlagert werden. Ist dies nicht möglich, muss die bestehende Kanaltrasse im PAP mittels einer „Servitude“ gesichert werden.

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

► Regenwasser

In der Straßentrasse „Op Tomm“ ist ein Trennsystem vorhanden, wie zuvor erläutert muss dieses verlängert werden und das Teilstück der Kanaltrasse, welches zwischen der Straße „Op Tomm“ und „Hiel“ gelegen ist, sollte in den Feldweg im Osten des Plangebiets verlagert werden.

Die Retention sollte im Süden des Plangebiets hergestellt werden, über den bestehenden Feldweg wäre sie direkt zugänglich.

Im Rahmen der Umsetzung des PAP muss die vorgeschlagene Entwässerung mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt (AGE) besprochen werden. Die genaue Lage des Retentionsbeckens 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 Topographie angepasst werden.

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

Das Plangebiet befindet sich östlich angrenzend an die kommunale Aktivitätszone „Op Tomm“ auf einem Höhenrücken und wird derzeit überwiegend für Weinbau genutzt. Im Westen der Plangebietsfläche befindet sich ein Bongert, der als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Dieser Bongert ist aufgrund seiner Habitatfunktion für die Avi- und Fledermausfauna zu erhalten (Habitat nach Art. 17 NatSchG für Avi- und Fledermausfauna, Art. 21 NatSchG für die Avifauna). Zudem befinden sich nördlich von „Op Tomm“ eine Kiefer und eine Baumreihe, die als ortsbildprägende Strukturen erhalten werden sollten.

Da sich das Plangebiet auf einem Höhenrücken befindet, ist auf eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gewerbehallen und Dienstleistungsgebäude zu achten. Außerdem sollte das Plangebiet in östliche sowie südliche Richtung großzügig eingegrünt werden. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollten großkronige einheimische Laubbäume und Hecken angepflanzt werden. Neutrale Fassadenfarben oder Holzfassaden verbessern zusätzlich die Integration in das Landschaftsbild.

Im Süden ist die Herstellung der Retention vorgesehen. Diese sollte zum einen den Anforderungen an Regenrückhaltebecken in Gewerbegebieten gerecht werden (z.B. Ölabscheidungen, weitere technische Vorrichtungen), zum anderen sollte sie als landschaftsgestalterisches Element mit Aufenthaltsqualität für die Angestellten im Gewerbegebiet ausgestaltet werden.

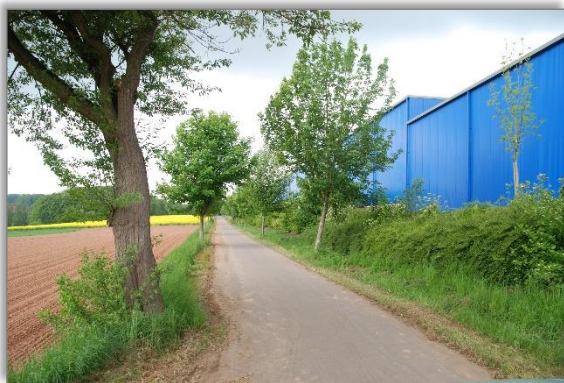


Abb. 9: Beispiel für eine Eingrünung eines Gewerbegebietes (links) und eine Retentionsfläche mit Aufenthaltsqualität (rechts). Quellen: CO3 2009 (links) | pinterest.com (2017)



Abb. 10: Beispiele zur Fassadengestaltung. Quellen: timber-online.net, detail.de.

5.7.6 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:

- Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Bongert, der als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Dieser Bongert ist aufgrund seiner Habitatfunktion für die Avi- und Fledermausfauna zu erhalten (Habitat nach Art. 17 NatschG für Avi- und Fledermausfauna, Art. 21 NatschG für die Avifauna) (Geländestudie Avifauna – Ecorat 2019, Geländestudie Fledermausfauna – Harbusch 2019). In den Weinreben im Osten des Plangebietes wurde im Rahmen einer Geländestudie ein Brutvorkommen des Bluthänflings nachgewiesen (Habitat nach Art. 17 und 21 NatschG) (Ecorat 2019, SUP Phase 2 – TR-Engineering 2020).
- Nördlich der Erschließungsstraße „Op Tomm“ befinden sich eine Kiefer und eine Baumreihe, die aufgrund ihres Ortsbildprägenden Charakters erhalten werden sollten.
- Das 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.
- 250m westlich des Plangebietes befindet sich eine Mobilfunkantenne.
- Im östlichen Teil des Plangebietes sind derzeit keine Infrastrukturen zur Abwasserentsorgung vorhanden. Diese müssen im Zuge der PAP-Umsetzung hergestellt werden.
- Bei der Fassadengestaltung ist auf eine angepasste und neutrale Materialenauswahl (Holzfassade, neutrale Fassadenfarbe) zu achten.