

5.5 Schéma Directeur W 8b – „Helligenhaischen“

5.5.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,41 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich im zentralen Ortsbereich zwischen der „Rue Principale“ und der Straße „A Pieterl“. Das städtebauliche Umfeld ist durch die historische Bauweise (geschlossene Straßenrandbebauung) im Ortskernbereich geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 40 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird ausgehend von der „Rue Principale“ und der Straße „A Pieterl“ erschlossen.
Entwässerung/Kanalisation	In den Straßentrassen der „Rue Principale“ und „A Pieterl“ sowie der bestehenden Fußwegetrasse im Süden des Plangebiets sind Mischwasserkanäle vorhanden. In der Straßentrasse „A Pieterl“ ist ein Regenwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als Gartenfläche genutzt, im Osten befinden sich Bestandsgebäude. Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Weinberge. Auf Basis der Untersuchungsergebnisse der SUP ist für die Fläche keine Habitataignung nach Art. 17/21 Naturschutzgesetz anzunehmen.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Drohnenfoto aus Richtung Deutschland vom Plangebiet



Abb. 2: Blick auf den bestehenden Fußweg an der südwestlichen Plangeietsgrenze



Abb. 3: Blick entlang der nordöstlichen Plangeietsgrenze nach Norden



Abb. 4: Blick auf das Plangebiet von Deutschland aus Richtung Nordwesten.

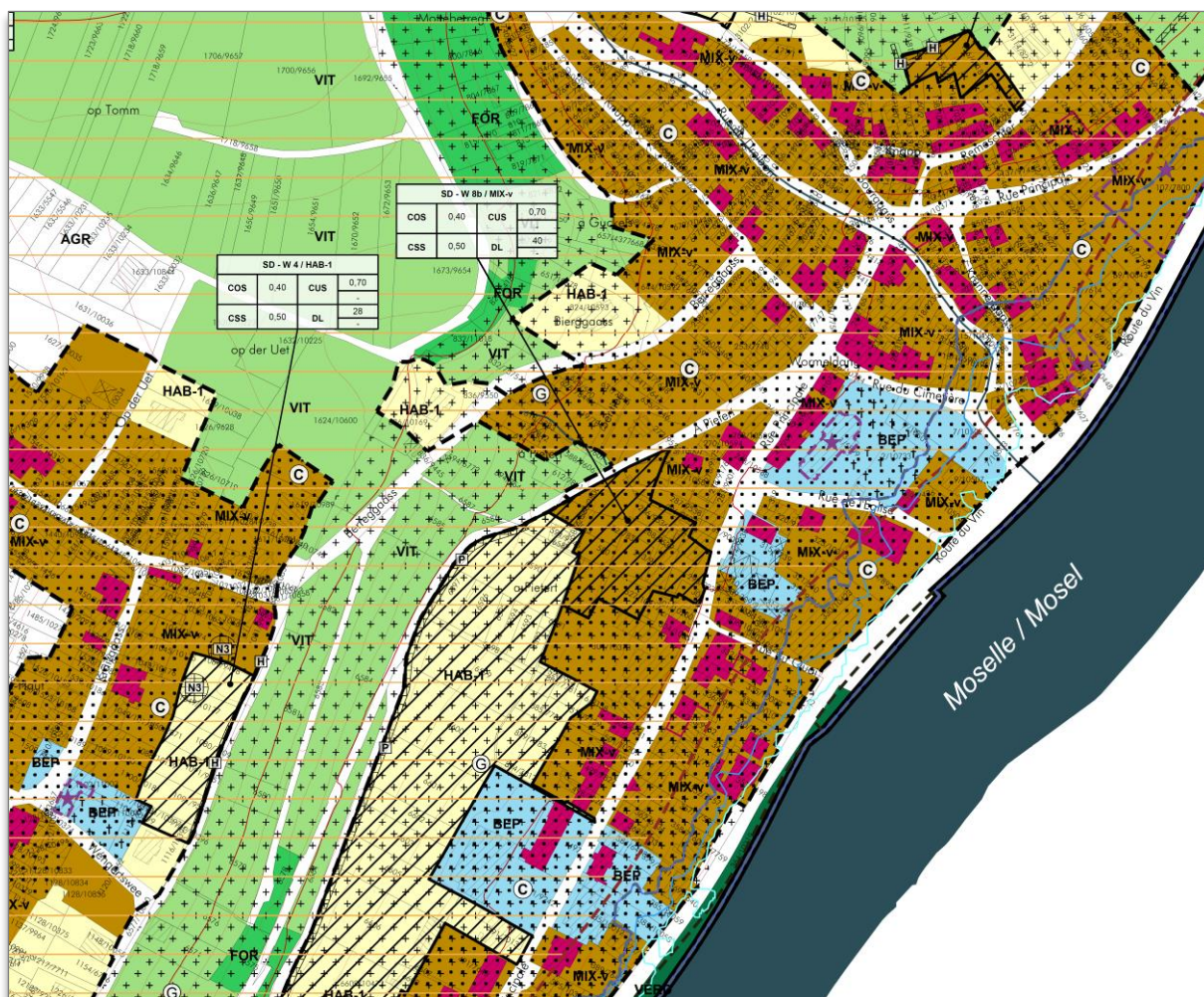


Abb. 5: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

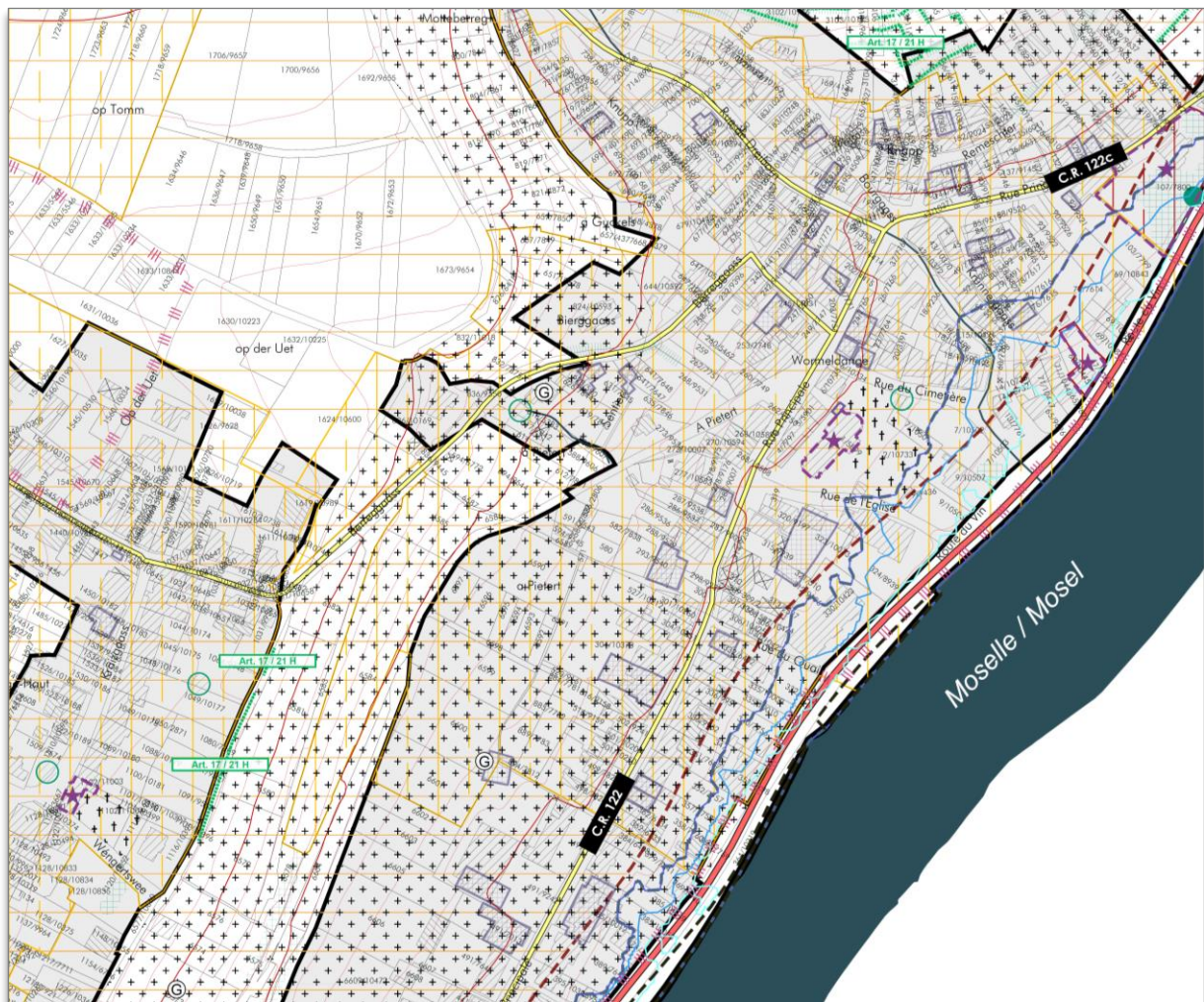


Abb. 6: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab)

5.5.2 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 Formensprache der Baukörper unter Berücksichtigung der Gestaltungsprinzipien des historisch gewachsenen Ortszentrums.
- Schaffung eines Wohngebiets mit einer diversifizierten Angebotsstruktur (Bautypologien, Grundstückszuschnitte) und einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
- Verzahnung des Plangebiets mit dem Siedlungskörper (Straßen, Fußwege).
- 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.

5.5.3 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 ausgehend von der Straße „A Pietert“ in Kombination mit dem zu erhaltenden Fußweg garantiert eine engmaschige Verzahnung des Plangebiets mit den 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 geplanten Baukörper sollten möglichst hangparallel ausgerichtet werden und in Abhängigkeit von der topografischen Situation mit einem Gartengeschoss (Gartengeschoss hangseitig im ersten Obergeschoss und talseitig im zweiten Untergeschoss) hergestellt werden. 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. 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).

Der Baukörper an der „Rue Principale“ kann zusätzlich auch andere Nutzungen als Wohnen (z.B. „Epicerie“) haben. Entsprechend der Nutzung soll die Bebauung mit dem Straßenraum interagieren. Der Straßenraum der „Rue Principale“ soll in das Gestaltungskonzept des PAP-Projekts einbezogen und aufgewertet werden.

Die privaten Stellplätze sollen einerseits in einer gemeinsamen Tiefgarage, welche von der „Rue Principale“ ebenerdig angefahren wird, und andererseits mittels Sammelcarports im nördlichen Quartierseingang organisiert werden. Zielsetzung ist ein möglichst verkehrsberuhigtes Quartier zu entwickeln, dessen öffentliche Räume eine hohe Aufenthaltsqualität haben (Kommunikationsraum, Spielraum).

Der bestehende Spielplatz der Crèche „Am Zwergeland“ wird verlagert, um eine rationale Flächennutzung zu gewährleisten und dessen Zugänglichkeit zu optimieren. In Abhängigkeit von der Bedarfsstruktur der „Crèche“ könnte dieser auch als öffentlicher Spielplatz hergestellt werden.



Abb. 7: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur W 8b – „Helligenhaischen“. Quelle: CO3 2022

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebiets sollten Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser in freistehender Bauweise sowie in Form von Doppelhäusern errichtet werden.
Höhenentwicklung	Hangseitige Bebauung: Herstellung der Baukörper mit einem Erdgeschoss, Gartengeschoss und einem Staffelgeschoss Talseitige Bebauung: Herstellung der Baukörper mit einem Gartengeschoss/Kellergeschoss, einem Vollgeschoss/Kellergeschoss und einem 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 8m betragen. Aufgrund des Plangebietszuschnitts kann nach Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung von dieser Vorgabe begründet abgewichen werden. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht vorgesehen, sollte der seitliche Grenzabstand 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.

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.
- Das engmaschige Fußwegenetz zur Verzahnung des Plangebiets mit dem Ortszentrum sowie dem naturräumlichen Umfeld.
- Umgestaltung einer Teilfläche der „Rue Principale“ im Zuge des PAP-Projekts. Gegebenenfalls Herstellung eines Fußwegs entlang der „Rue Principale“ insofern dieser in Sinne von PxCH und der Gemeindeverwaltung erforderlich ist.

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

5.5.4 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 Stichstraße, die von der Straße „A Pietert“ abzweigt. Diese soll als Wohnstraße („zone de rencontre“) ausgestaltet werden.

Die Fußwegeverbindung, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits besteht, bleibt erhalten und wird teilweise verlagert, um die Anbindung des Plangebiets an das naturräumliche sowie das städtebauliche Umfeld weiterhin sicherzustellen.

Die privaten Stellplätze sollen in einer gemeinsamen Tiefgarage, welche ausgehend von der „Rue Principale“ angefahren wird, sowie Sammelcarports im Bereich des nördlichen Quartierseingangs organisiert werden. Es wird die Herstellung eines „verkehrsberuhigten“ Quartiers forciert. Der Standort der öffentlichen Stellplätze ist in Abstimmung mit der Gemeinde im Zuge des PAP Projekts zu definieren.

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 den Straßentrassen „A Pietert“ und „Rue Principale“ sowie der Mischwasserkanalisation unterhalb des bestehenden Fußwegs zugeführt werden, sofern deren Dimensionierungen zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung ausreichend sind.

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

Das anfallende Regenwasser innerhalb des Plangebiets sollte dem bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „A Pietert“ und den Mischwasserkanälen in der „Rue Principale“ sowie unterhalb des bestehenden Fußwegs zugeführt werden können. Angesichts der anspruchsvollen topografischen Situation muss in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung und der AGE im Zuge des PAP-Projekts festgelegt werden, inwiefern die Herstellung einer Retention notwendig ist.

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.

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

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich aktuell bebaut und liegt an einem nach Südosten zur Mosel hin abfallenden Hang. Daher ist auf eine hangintegrierende Bauweise sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung zu achten. Zur Integration in das städtebauliche sowie naturräumliche Umfeld sollten ortstypische Materialien und Farben zur Fassadengestaltung gewählt werden.

Innerhalb des Plangebietes sind lockere Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen, z.B. in Form von großkronigen Laubbäumen als Straßenbegleitgrün.

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. 8: Blick auf Wormeldange vom „Köppchen“, im Zentrum des Bildausschnittes liegt das Plangebiet. Quelle: CO3 2019

5.5.6 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:

- 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.
- Das Plangebiet befindet sich im „secteur protégé de type environnement construit“. Es ist auf eine ortstypische Bebauung zu achten.
- 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 südliche Teil des Plangebietes 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.
- Im Plangebiet neu zu errichtende Stützmauern sollten entweder aus Naturstein hergestellt oder mit Naturstein verkleidet sein.
- Im Süden des Plangebietes ist eine Altlastenverdachtsfläche aufgenommen.
- Der Anschluss an die „Rue Principale“ (C.R. 122) ist unter Beachtung der Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ herzustellen.