

2.1 Schéma Directeur A 1a – „Néttérlot“

2.1.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,59ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ahn auf einem Weinberg. Südöstlich des Plangebietes bestehen freistehende Einfamilienhäuser, östlich des Plangebietes befindet sich der PAP „Néttérlat – Route du Vin“, innerhalb dessen freistehende Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. Nach Norden und Westen grenzen weitere Weinberge an.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 18 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße „Rue des Vignes“ erschlossen.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue des Vignes“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet als Weinberg genutzt. An der Grenze zur „Rue des Vignes“ sowie innerhalb des Plangebietes bestehen Trockenmauern (Biotope nach Art. 17 NatSchG). In den Trockenmauern wurden im Rahmen einer Geländestudie (Proess 2017) Mauereidechsen nachgewiesen. 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 der nördlichen Plangebietsgrenze entlang der „Rue des Vignes“ nach Süden



Abb. 2: Blick entlang der „Rue des Vignes“ an der östlichen Plangebietsgrenze



Abb. 3: Blick von der südlichen Plangebietsgrenze entlang der „Rue des Vignes“ nach Norden



Abb. 4: Blick von der nördlichen Plangebietsgrenze (zwischen PAP en cours und SD-Fläche) nach Osten



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

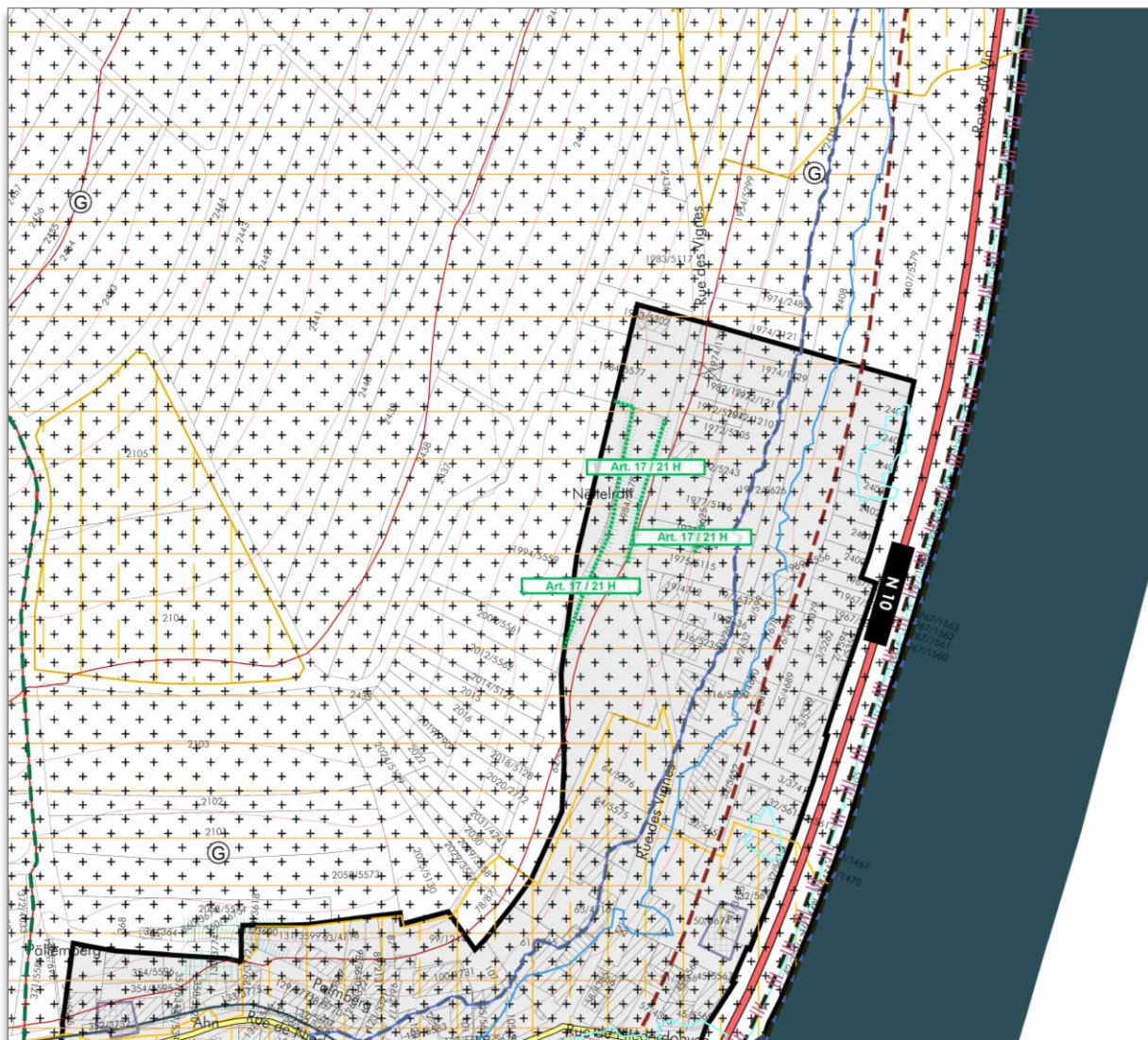


Abb. 6: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab)

2.1.2 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:

- Lückenschluss innerhalb des Siedlungskörpers.
- Aufwertung des vorhandenen Straßenraums durch die Ausbildung klarer Raumkanten sowie die Herstellung straßenbegleitender Aufenthalts- und Begegnungsräume
- Integration des Plangebiets in die örtliche Situation (Bestandsbebauung, Neubaugebiet östlich des Plangebiets) unter Berücksichtigung der Topografie.
- Die bestehenden Stützmauern stellen identitätsstiftende Merkmale sowie wichtige Lebensräume für die Tierwelt dar (Habitats für Mauereidechsen) und sind so weit wie möglich zu erhalten.
- Schaffung eines Wohngebiets mit einer diversifizierten Angebotsstruktur (Bautypologien, Grundstückszuschnitte).
- 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.

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

Identität des Quartiers

Das Plangebiet ist im Norden von Ahn gelegen und zeichnet sich durch seine exponierte Lage auf einem nach Osten orientierten Weinberg aus. Das geplante Wohnquartier schließt eine bestehende Baulücke innerhalb des Siedlungskörpers.

Die geplante Wohnbebauung soll sich am städtebaulichen Umfeld orientieren und durch die Umsetzung spezifischer Gestaltungsprinzipien (z.B. „gestufte“ Bauweise durch Staffelgeschosse, Erhalt Stützmauern) in das Landschaftsbild integrieren. Aufgrund der geringen Grundstückstiefe im Norden des Plangebiets sollen die privaten Gärten der Wohnhäuser in diesem Bereich im seitlichen Grenzabstand auf der Südseite hergestellt werden.

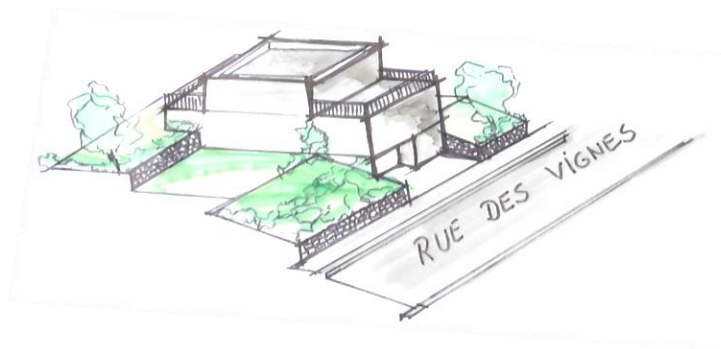


Abb. 7: exemplarische Darstellung Integration Wohnbebauung in Geländeverlauf (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2020

Im südlichen Bereich des Plangebietes sollen zur Verzahnung mit dem angrenzenden historischen Ortskern Reihenhäuser hergestellt werden. Auf diese Weise können die Kubaturen und Volumina der Gebäude im historischen Ortskern aufgenommen und ein Übergang zum Ortsrand geschaffen werden.

Die Stützmauern, die zur Befestigung des Weinbergs dienen, stellen vor allem für Mauereidechsen Habitate dar. Des Weiteren sind sie als identitätsstiftende Merkmale, welche als „Alleinstellungsmerkmal“ zur Adressbildung des Quartiers beitragen, anzusehen. Diese sollten daher erhalten und Teil des architektonischen Gesamtkonzepts der zukünftigen Wohnbaukörper werden.

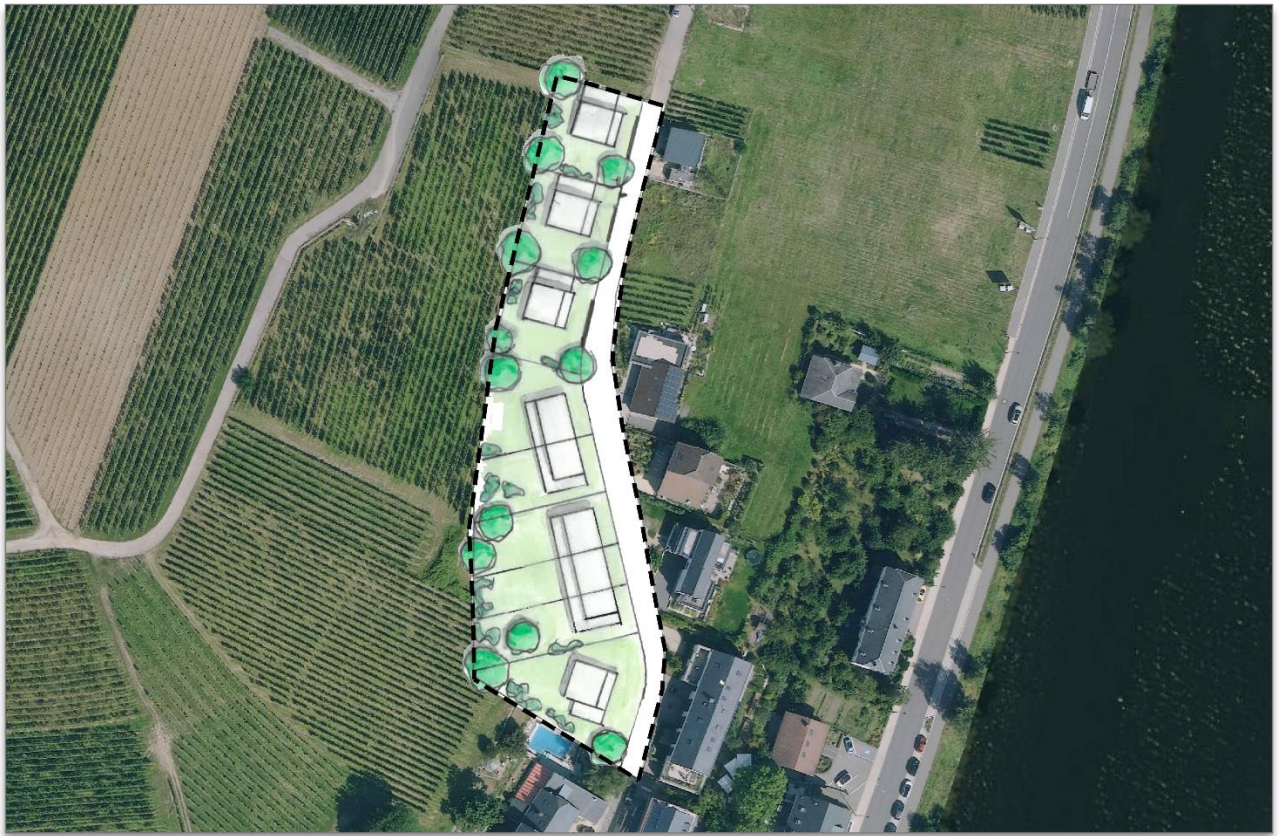


Abb. 8: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur A 1a – „Nöttelrot“. Quelle: CO3 2022

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 Doppel- und Reihenhäusern errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss + Gartengeschoss) mit einem Staffelgeschoss. Aufgrund der Hanglage sollte der Zugang zu den Privatgärten erst aus dem ersten Obergeschoss (Gartengeschoss) ermöglicht werden.
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. 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) sinnvoll.

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 bestehende Erschließungsstraße „Rue des Vignes“ soll im Zuge des PAP ausgebaut und aufgewertet werden.

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

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

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße „Rue des Vignes“ erschlossen. Diese ist Teil des Geltungsbereichs des PAP, da sie insbesondere im nördlichen Teilbereich des Plangebiets ausgebaut und aufgewertet werden muss.

Die privaten Stellplätze können in den Wohngebäuden oder in Garagen bzw. Carports hergestellt werden. Die straßenbegleitende Stützmauer soll erhalten werden, Durchbrüche zur Herstellung von Zufahrten sowie weiterer Zugänge zu den Wohnhäusern sollten daher auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

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

Technische Infrastrukturen

‣ **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse der „Rue des Vignes“ zugeleitet werden.

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

‣ **Regenwasser**

In der Straßentrasse „Rue des Vignes“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.

Da es sich beim vorliegenden „Schéma Directeur“ um eine Straßenrandbebauung handelt, sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitaden des Wasserwirtschaftsamtes (AGE, 2013) auf eine Retention verzichtet werden können. Zudem sollte die Ableitung des anfallenden Regenwassers über den bestehenden Mischwasserkanal möglich sein, sofern dieser zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung nicht überlastet ist.

Alternativ könnte in der Straßentrasse ein Regenwasserkanal verlegt werden, welcher im Süden an den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Rue de Niederdonven“ anschließt.

Dies ist im Zuge der PAP-Prozedur mit dem Wasserwirtschaftsamt (AGE) und der Gemeindeverwaltung abschließend zu prüfen.

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

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

Das Plangebiet befindet sich an einem nach Osten exponierten Weinberg und ist entsprechend einsehbar. Daher ist auf eine Landschaftsintegration der Gebäude zu achten. Dies sollte durch eine hangintegrierende Bauweise und eine Begrenzung der Höhenentwicklung sichergestellt werden.

Für die Trockenmauern der Weinberge wurde im Rahmen einer Geländestudie (Proess 2017) eine Funktion als Habitat nach Art. 21 Naturschutzgesetz festgestellt (SUP Phase 2 – TR-Engineering 2020). Die Trockenmauern sind aufgrund ihrer Habitatfunktion und als identitätsstiftendes Merkmal für den Winzerort Ahn so weit wie möglich zu erhalten. Weitere Möglichkeiten zur Integration in die Landschaft sind die Pflanzungen standortgerechter, einheimischer Pflanzen, die Nutzung ortstypischer Materialien und ein Verzicht auf die Anlage von Steingärten.



Abb. 9: Blick entlang der „Rue des Vignes“ und auf die bestehende straßenbegleitende Trockenmauer, die im Zuge der PAP-Umsetzung so weit wie möglich erhalten werden sollte. Pflanzungen mit großkronigen einheimischen standortgerechten Laubbäumen wie südlich angrenzend an das Plangebiet verbessern die Integration in das Landschaftsbild. Quelle: CO3 2020

2.1.6 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:

- An der Grenze zur „Rue des Vignes“ sowie innerhalb des Plangebietes bestehen Trockenmauern, die als Biotope nach Art. 17 NatSchG geschützt sind.
- In den Trockenmauern wurden im Rahmen einer Geländestudie (Proess 2017) Mauereidechsen nachgewiesen. Eine Betroffenheit regelmäßig genutzter Lebensräume nach Art. 17 NatSchG sowie von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nach Art. 21 NatSchG konnte bestätigt werden (SUP Phase 2 – TR-Engineering 2020).
- Der südliche Teil des Plangebietes liegt in einer als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („Zone Orange“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.
- Im Süden grenzt der Überflutungsbereich des HQextrem der Mosel an das Plangebiet.
- 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.
- Die bestehenden Trockenmauern sind so weit wie möglich zu erhalten. Neu zu errichtende Stützmauern sollten entweder aus Naturstein hergestellt oder mit Naturstein verkleidet sein.