

5.3 Schéma Directeur W 6 – „Rue de Dreiborn“

5.3.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,12ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich nördlich des historischen Ortskerns von Wormeldange an einem Weinberg. Das städtebauliche Umfeld ist durch die historische Bauweise im Ortskern sowie die Bebauung jüngeren Datums an der „Rue des Vignes“ geprägt. Nach Osten grenzen Weinberge an das Plangebiet.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 27 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird ausgehend von der „Rue de Dreiborn“ erschlossen.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Bourgaass“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet als Weinberg genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche 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

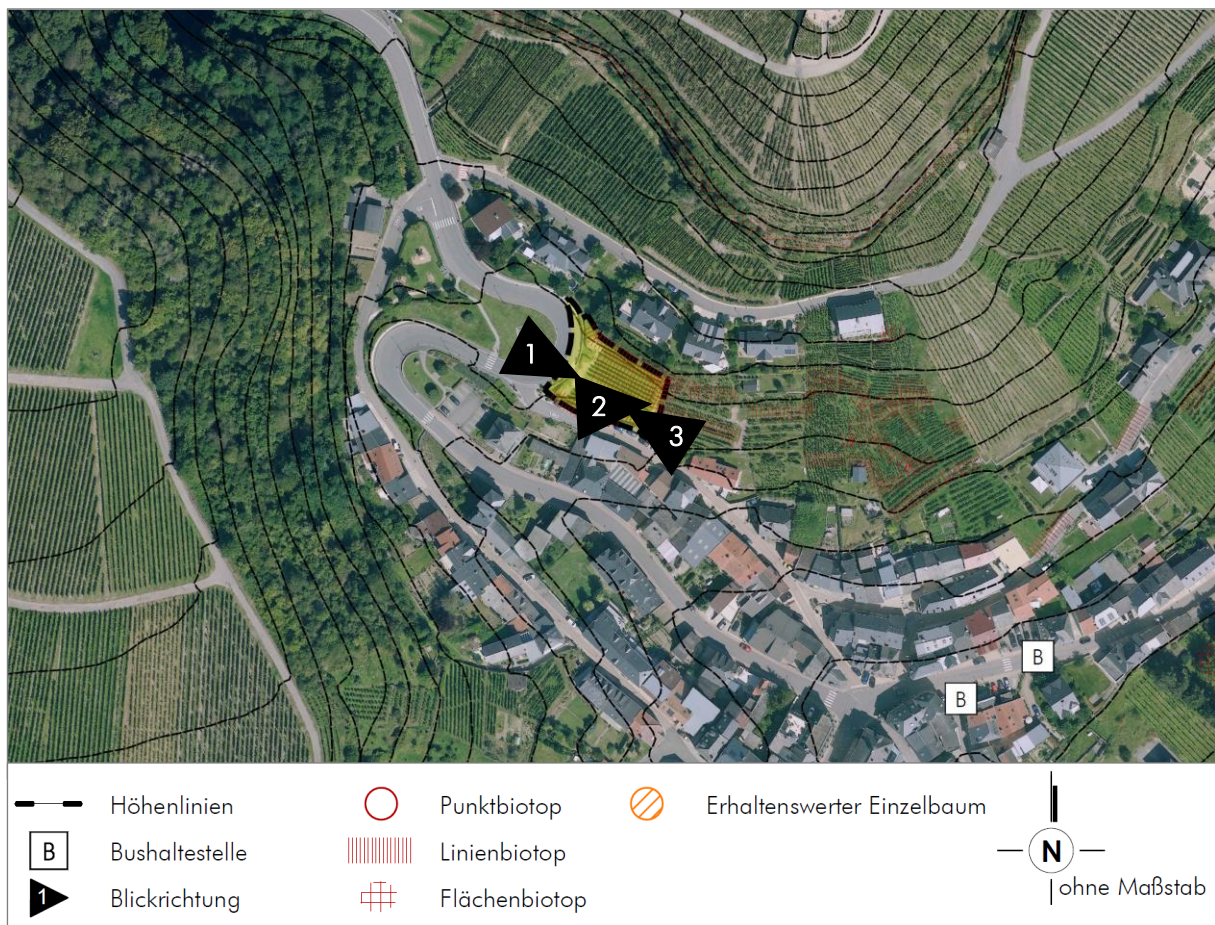




Abb. 1: Blick von der „Rue de Dreiborn“ auf das Plangebiet



Abb. 2: Blick auf den westlichen Teil des Plangebietes zwischen der „Rue de Dreiborn“ und der „Bourgaass“



Abb. 3: Blick entlang der Plangebietsgrenze an der „Bourgaass“ nach Westen



Abb. 4: Blick von Wincheringen (D) auf das Plangebiet (Fernsicht)

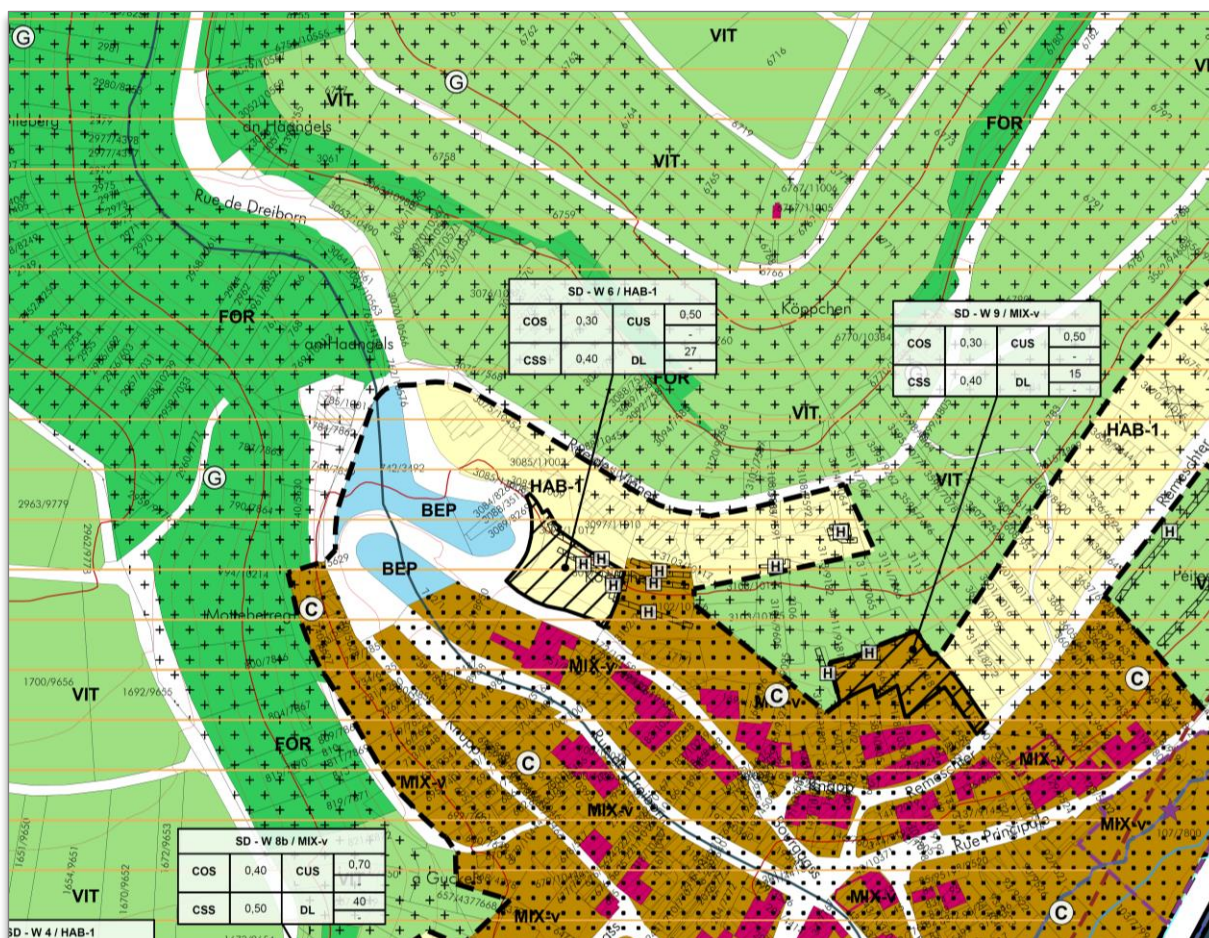


Abb. 5: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

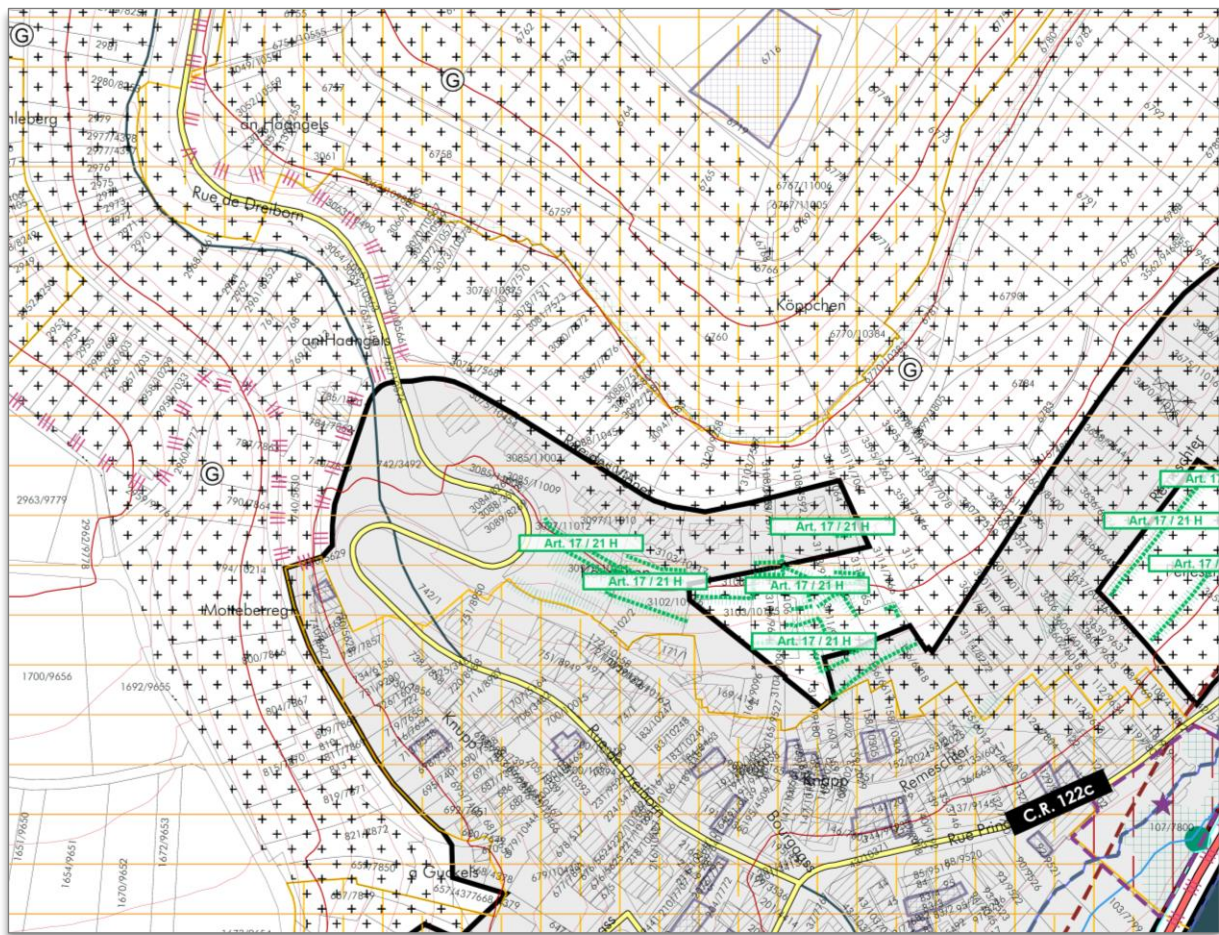


Abb. 6: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab)

5.3.2 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:

- Entwicklung eines Wohnquartiers mit hoher Wohnqualität und Moselblick.
- Integration des Plangebiets in das Landschaftsbild und das städtebauliche Umfeld.
- Berücksichtigung der exponierten Lage des Plangebiets beim Verlauf der Straßentrasse sowie der Lage und Höhenentwicklung der Baukörper.
- Schaffung einer überwiegenden Südorientierung des Plangebiets bzw. der Gebäude (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.

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

Identität des Quartiers

Das Plangebiet ist im Süden und Norden von Bebauung umgeben. Aufgrund der Hanglage werden die zukünftigen Bewohner dennoch von der Aussicht auf das Moseltal profitieren und den Ausblick der Bewohner der nördlich angrenzenden Wohnbebauung nicht beeinträchtigen.

Die Erschließung soll über eine hangparallel verlaufende Wohnstraße, welche von der Straße „Rue de Dreiborn“ abzweigt, erfolgen. Die im Osten gelegenen Weinberge sollen weiterhin über die geplante Erschließungsstraße angefahren werden können. Aufgrund der geringen Tiefe des Plangebiets sollen die Wohngebäude ausschließlich einseitig (Talseite) errichtet werden.

Die Baukörper sollen sowohl in Form von Doppelhäusern als auch freistehenden Einfamilienhäusern errichtet werden.

Umfassende Eingrünungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken, straßenbegleitend sowie entlang der notwendigen Böschungen zum Höhenausgleich (Geländeverlauf) fördern eine harmonische Integration des Plangebiets in das naturräumliche Umfeld.



Abb. 7: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur W 6 – „Rue de Dreiborn“. Quelle: CO3 2022

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebiets sollen Einfamilienhäuser in freistehender Bauweise sowie in Form von Doppelhäusern errichtet werden.
Höhenentwicklung	Die Baukörper sollen sich unter Berücksichtigung der differenzierten Hangsituation innerhalb des Plangebiets bestmöglich in das Landschaftsbild sowie das städtebauliche Umfeld integrieren. Maximal zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss / Dachgeschoss
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) 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 geplante Haupteinfahrtsstraße, die als Wohnstraße ausgestaltet werden soll.

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

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

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Rue de Dreiborn“ (C.R. 122).

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Wohnstraße, die hangparallel verläuft und in einem Quartiersplatz mündet. Ausgehend vom Quartiersplatz soll eine Wegetrasse, die Anbindung der Weinberge für den landwirtschaftlichen Verkehr sichern. Im Anschlussbereich an die „Rue de Dreiborn“ muss im Zuge der PAP-Erstellung mit der Straßenbauverwaltung („Administration des Ponts et Chaussées“) frühzeitig abgestimmt werden, ob deren Anforderungen erfüllt werden können (z.B. Übersichtlichkeit, Mindeststraßenbreite, Straßenraumaufteilung, Steigungsverhältnisse etc.).

Die privaten Stellplätze können in den Wohngebäuden oder in Garagen bzw. Carports hergestellt werden.

Die öffentlichen Stellplätze innerhalb des Plangebiets können im Straßenraum oder dezentral in Form von Senkrechstellplätzen realisiert werden.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der „Rue Principale“ in Richtung Südosten in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet („Op der Bréck“). 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 „Bourggaass“ 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

Das Regenwasser kann ebenfalls über den Mischwasserkanal abgeleitet werden, insofern dessen Dimensionierung ausreichend ist. Angesichts der Plangebietsgröße ist davon auszugehen, dass die Herstellung einer Retention nicht notwendig sein wird.

Im Rahmen der Umsetzung des PAP muss mit der Gemeinde 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.

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

Das Plangebiet befindet sich nördlich des historischen Ortskerns von Wormeldange an einem nach Süden hin abfallenden Weinberg. An der „Bourgaass“ und der „Rue des Vignes“ ist einseitig eine Straßenrandbebauung vorhanden, nach Osten grenzt Offenland an das Plangebiet. Aufgrund der Hanglage und der damit verbundenen Einsehbarkeit der Fläche ist auf eine hangintegrierende Bauweise (Staffelgeschosse) zu achten. Mittels Staffelgeschossen entsteht im Zusammenspiel mit der umliegenden Bebauung der Eindruck einer treppenartigen Bebauung im Hang. Neutrale Farben zur Fassadengestaltung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung verbessern zusätzlich die Integration in die Landschaft.

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

Weitere Maßnahmen zur Eingliederung in die Landschaft stellen Eingrünungsmaßnahmen mit standortgerechten und einheimischen Laubbäumen und Hecken, die als Straßenbegleitgrün oder als Pflanzungen in den Privatgärten angelegt werden können, dar.



Abb. 8: 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

5.3.6 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.
- Die Zufahrt zur „Rue de Dreiborn“ (C.R. 122) ist entsprechend den Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ herzustellen.