

2.2 Schéma Directeur A 1b – „Néttelratt“ (PAP approuvé 18804/4C)

2.2.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,07ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ahn auf einem Weinberg. Derzeit ist das städtebauliche Umfeld des Plangebietes von Weinbergen und freistehenden Einfamilienhäusern geprägt, östlich des Plangebietes befindet sich der PAP „Néttelrat – Route du Vin“, auf dessen Fläche freistehende Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 88 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. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Biotope vorhanden, ein Vorkommen von Habitaten geschützter Arten nach Art. 17 und/ oder 21 Naturschutzgesetz wird nicht vermutet.

Lage des Plangebietes

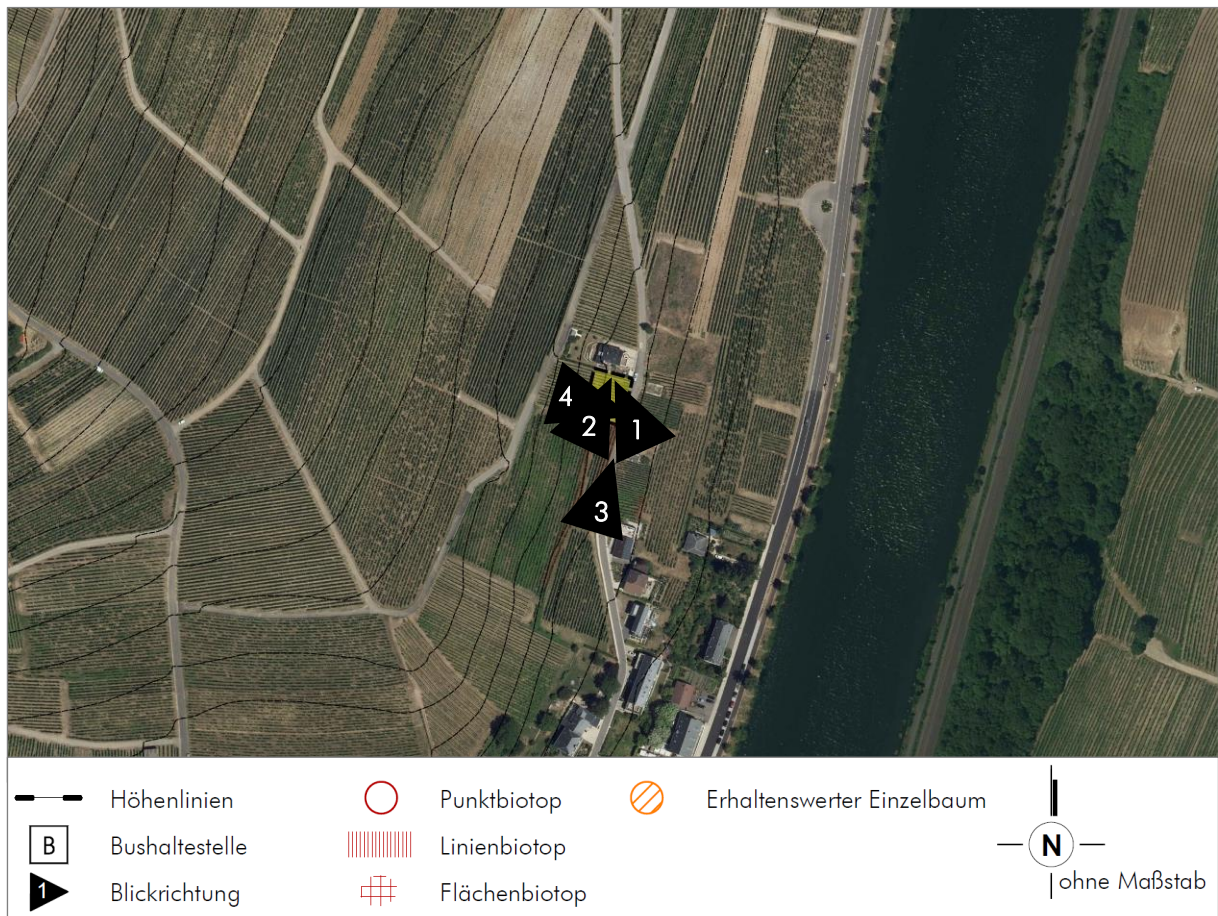




Abb. 1: Blick von der „Rue des Vignes“ nach Nordwesten auf das Plangebiet



Abb. 2: Blick von der südlichen Plangeietsgrenze nach Norden



Abb. 3: Blick entlang der „Rue des Vignes“ nach Norden auf das Plangebiet



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

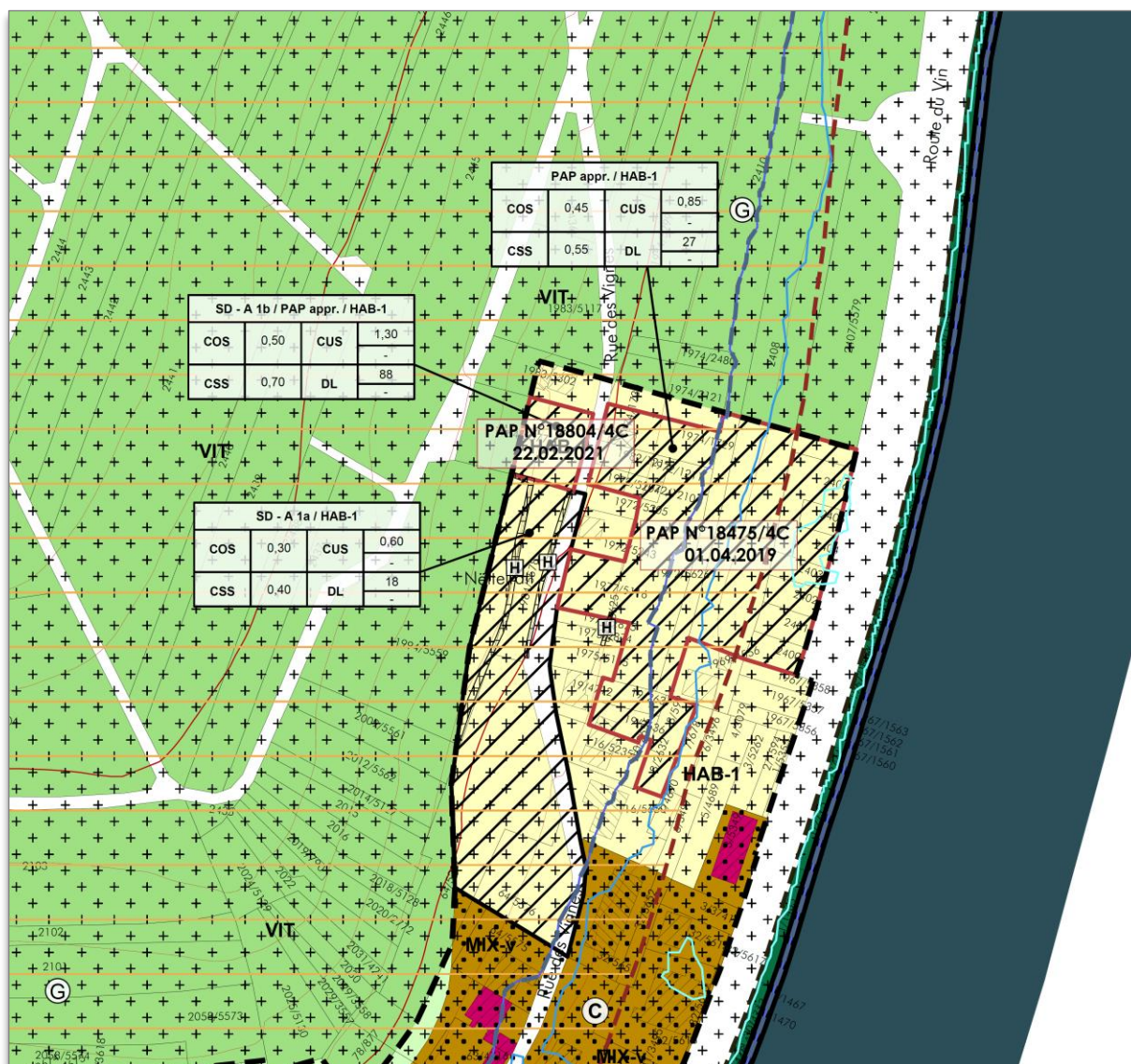


Abb. 5: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)



2.2.2 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.
- Schaffung einer straßenbegleitenden Raumkante durch die geplanten Baukörper entlang des öffentlichen Straßenraumes unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse, sodass die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden können.
- Berücksichtigung der Topografie und städtebaulichen Umgebung bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“) der Gebäude.
- 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.

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

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Ahn am Ortseingang an einem nach Osten exponierten Weinberg. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Einfamilienhaus. Für die Fläche befindet sich ein PAP, der die Herstellung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten zulässt, in der Genehmigungsprozedur (PAP-N° 18804/4C). In ihrer Stellungnahme zum PAP (07. Januar 2020) weist die Cellule d'Evaluation des Innenministeriums auf verschiedene Punkte, die nicht konform zum aktuellen PAG sind, hin. Es handelt sich dabei um die Grundflächenzahl und die Integration in die Topographie. Außerdem schlägt die Cellule anstelle eines Mehrfamilienhauses die Errichtung mehrerer Einfamilienhäuser vor.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue des Vignes“ (Straßenrandbebauung). Aufgrund der Lage an einem Weinberg und der Exposition am Ortseingang ist insbesondere auf eine Integration in die Topographie und eine Begrenzung der Höhenentwicklung zu achten. Staffelgeschosse lassen die Fassade nicht zu massiv wirken und nehmen den natürlichen Geländeverlauf auf.

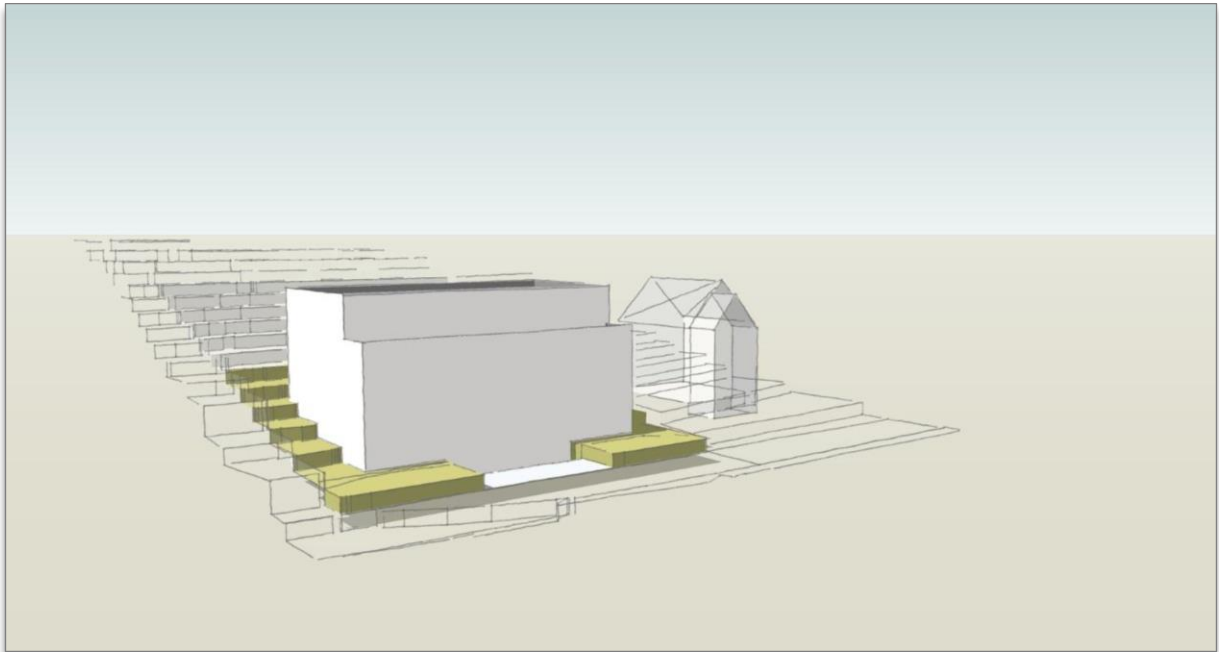


Abb. 7: 3D-Ansicht des geplanten Mehrfamilienhauses, im rechten Teil der Abbildung die Bestandsbebauung. Quelle: Espace et Paysage 2019

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Der in der Genehmigungsprozedur befindliche PAP sieht die Herstellung eines Mehrfamilienhauses mit maximal 6 Wohneinheiten vor.
Höhenentwicklung	Der in der Genehmigungsprozedur befindliche PAP sieht maximal zwei Vollgeschosse + Kellergeschoss + Staffelgeschoss vor.
Abstandsflächen	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 5m 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.

Die Konformität des PAP zum PAG en vigueur und zum PAG-Projekt ist sicherzustellen.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Der an die Gemeinde abzugebende Flächenanteil dient zur Herstellung des öffentlichen Raums. In der vorliegenden Konzeption handelt es sich um eine Straßenrandbebauung, es sind daher keine Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen.

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

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße „Rue des Vignes“ erschlossen, eine interne Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen (Straßenrandbebauung).

Die privaten Stellplätze können im Kellergeschoss hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt die Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

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 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 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. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers sollte über den bestehenden Mischwasserkanal möglich sein.

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.

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

Das Plangebiet befindet sich an einem nach Osten exponierten Weinberg am Ortsrand und ist entsprechend einsehbar. Daher ist auf eine Landschaftsintegration des Gebäudes zu achten. Dies sollte durch eine hangintegrierende Bauweise und eine Begrenzung der Höhenentwicklung sichergestellt werden. Zudem sollte die Höhenentwicklung des Gebäudes den natürlichen Geländeverlauf aufnehmen (Staffelgeschosse).

Da es sich bei Ahn um einen Winzerort handelt, könnte eine zusätzliche Begrünung der Fassade mit Wein die Integration in das landschaftliche Umfeld verbessern.



Abb. 8: Beispiele für eine hangintegrierende Bauweise (links) und Fassadenbegrünung mit Wein (oben). Beide Maßnahmen würden Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild minimieren. Quelle: schoener-wohnen.de (links) | oekoloewe.de (oben)

2.2.6 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 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 Konformität des PAP zum PAG en vigueur und zum PAG-Projekt ist sicherzustellen.