

4. Schéma Directeur W 2 – „Pätzgewan“

Für das SD - W 2 wird im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung ausschließlich die maximale Wohndichte von 18 WE/ha auf 22 WE/ha erhöht.

4.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 4,32ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich in Wormeldange-Haut zwischen der „Rue des Vergers“ und „Hiel“. Im Norden des Plangebietes befindet sich derzeit ein PAP, der die Herstellung von Einfamilienhäusern vorsieht, in der Umsetzung. Das städtebauliche Umfeld ist an der Straße „Hiel“ durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt, sonst befindet sich angrenzend an das Plangebiet Offenland.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 22 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die Straße „Pälchesgärtchen“ im Westen des Plangebietes sowie über die „Rue des Vergers“ südlich des Plangebietes erschlossen.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse von „Pälchesgärtchen“ befindet sich ein Regenwasserkanal, in der Straßentrasse der „Rue des Vergers“ sind keine Infrastrukturen auf Höhe des Plangebiets vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche Biotope, die nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind (Magerwiese im Südwesten, Laubbaumbestand im zentralen Bereich, Streuobstwiesen und Gebüschstrukturen im Nordwesten und Osten der Fläche, Baumgruppe aus Eschen und Weiden im Nordosten, Prosolut 2019).</p> <p>Eine Betroffenheit von Habitaten nach Art. 17 und 21 NatSchG wurde im Rahmen von Geländestudien für Avi- und Fledermaus nachgewiesen (Harbusch 2017, Östlab, Schorr 2016, SUP Phase 2 – TR-Engineering 2020).</p>

Lage des Plangebietes

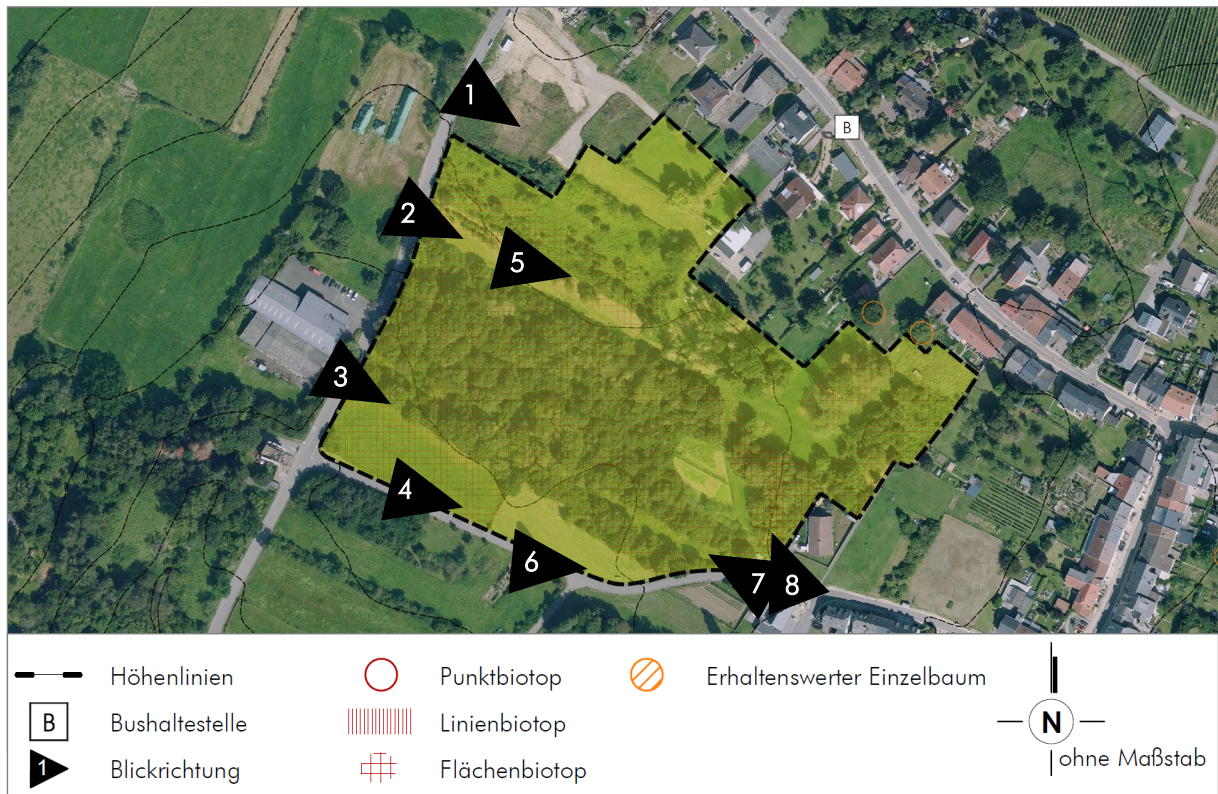


Abb. 1: Blick vom PAP-Gebiet „Pälchesgärtchen“ auf das Plangebiet nach Osten



Abb. 2: Blick von der Straße „Pälchesgärtchen“ entlang der Streuobstwiese nach Osten auf das Plangebiet



Abb. 3: Blick von der Straße „Pälchesgärtchen“ nach Osten auf das Plangebiet



Abb. 4: Blick entlang der „Rue des Vergers“ an der südlichen Plangebietsgrenze nach Osten



Abb. 5: Blick nach Osten auf das Plangebiet



Abb. 6: Blick entlang der „Rue des Vergers“ an der südlichen Plangebietsgrenze nach Osten



Abb. 7: Blick von der östlichen Plangebietsgrenze nach Westen auf das Plangebiet



Abb. 8: Blick von der „Rue des Vergers“ an der östlichen Plangebietsgrenze nach Nordosten

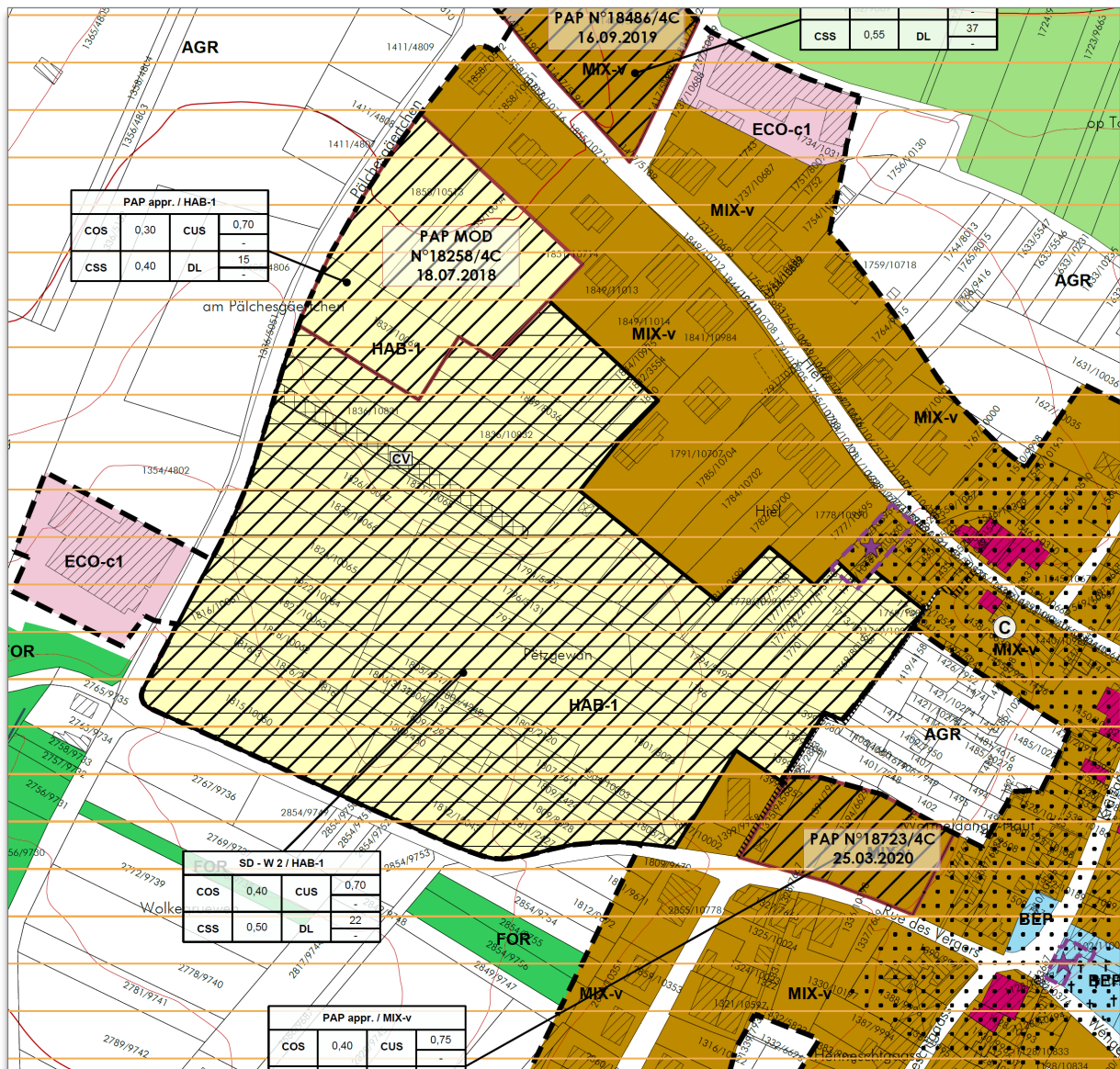
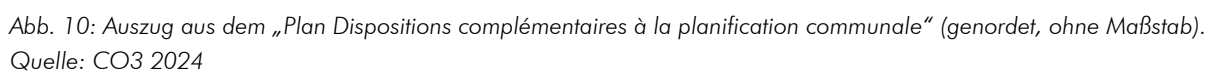


Abb. 9: Auszug aus dem PAG modifié (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2024



4.2 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 zeitgemäßen und vielfältigen Wohnformen, um die Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen zu berücksichtigen (Familien, Senioren, Singles).
- ▶ Eingliederung in das städtebauliche Umfeld durch die Berücksichtigung der ortstypischen Charakteristika unter anderem in Hinblick auf die Typologie und die Maßstäblichkeit.
- ▶ Hohe Anforderungen an eine architektonisch-städtebauliche Qualität.
- ▶ Abrundung des Siedlungskörpers im Zuge der Herstellung eines Wohngebiets mit angepasster Baudichte und rationaler Erschließung.
- ▶ Attraktive Freiraumgestaltung (Wohnstraßen, öffentliche Grünräume) um ein nachbarschaftliches Miteinander zu fördern.
- ▶ Verzahnung des Plangebiets mit dem naturräumlichen Umfeld (Grünzäsuren/-achsen) und Stärkung der innerörtlichen Vernetzung (Fußwege- und Straßennetz).
- ▶ Zeitgemäßes Energiekonzept, welches verschiedene Aspekte wie beispielsweise die Ausrichtung der Baukörper (Solarenergienutzung, Besonnung, Verschattung) berücksichtigt.
- ▶ Realisierung in Bauphasen.
- ▶ 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.

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

Identität des Quartiers

Das Plangebiet ist am westlichen Siedlungsrand von Wormeldange-Haut gelegen. Ziel ist die Entwicklung eines zeitgemäßen und vielfältigen Wohnquartiers. Ein- und Mehrfamilienhäuser schaffen eine breite Angebotsstruktur und forcieren eine soziale Durchmischung innerhalb des Plangebiets. In besonderem Maße ist bei der Konzeption darauf zu achten, dass beispielsweise durch eine gezielte Dichtestaffelung die Integration in das städtebauliche Umfeld gewährleistet wird und in den Bereichen mit einer verdichteten Bauweise (z.B. Kettenhäuser, Mehrfamilienhäuser etc.) öffentliche Grünzüge unmittelbar zugeordnet sind.

Neben einer Haupteerschließungsachse, die das Plangebiet von Ost nach West durchzieht, sollen ergänzende Wohnstiche eine rationale Erschließung des Plangebiets gewährleisten. Es entstehen „kleine Nachbarschaften“, die eine stärkere Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnquartier forcieren. Zu diesem Zweck sollen die Straßen als Wohnstraßen ausgestaltet werden. Es soll ein multifunktional nutzbarer und „interessanter“ Straßenverlauf durch abwechslungsreiche Perspektiven und Gestaltungsmaßnahmen (Quartiersplätze, Grünstrukturen, Gebäudestellung) geschaffen werden. Bei der Gestaltung der Quartiersplätze ist insbesondere darauf zu achten, dass die angrenzenden Wohnhäuser die Gestaltungsprinzipien der Platzflächen aufgreifen und ein „nahtloser“ Übergang zwischen Frontfassade und Platzfläche entsteht.

Der öffentliche Grünzug im zentralen Plangebietsbereich soll den Anwohnern als Kommunikations- und Aufenthaltsraum dienen. Das erforderliche Retentionsvolumen ist ebenfalls innerhalb des Grünzugs in Form von naturnahen und beispiel-/begehbaren Retentionsmulden herzustellen. Ein engmaschiges Fußwegenetz innerhalb der öffentlichen Grünzüge garantiert eine Vernetzung des Plangebiets mit dem städtebaulichen Umfeld („PAP Pälchesgärtchen“, „Rue Hiehl“ und „Rue des Vergers“).

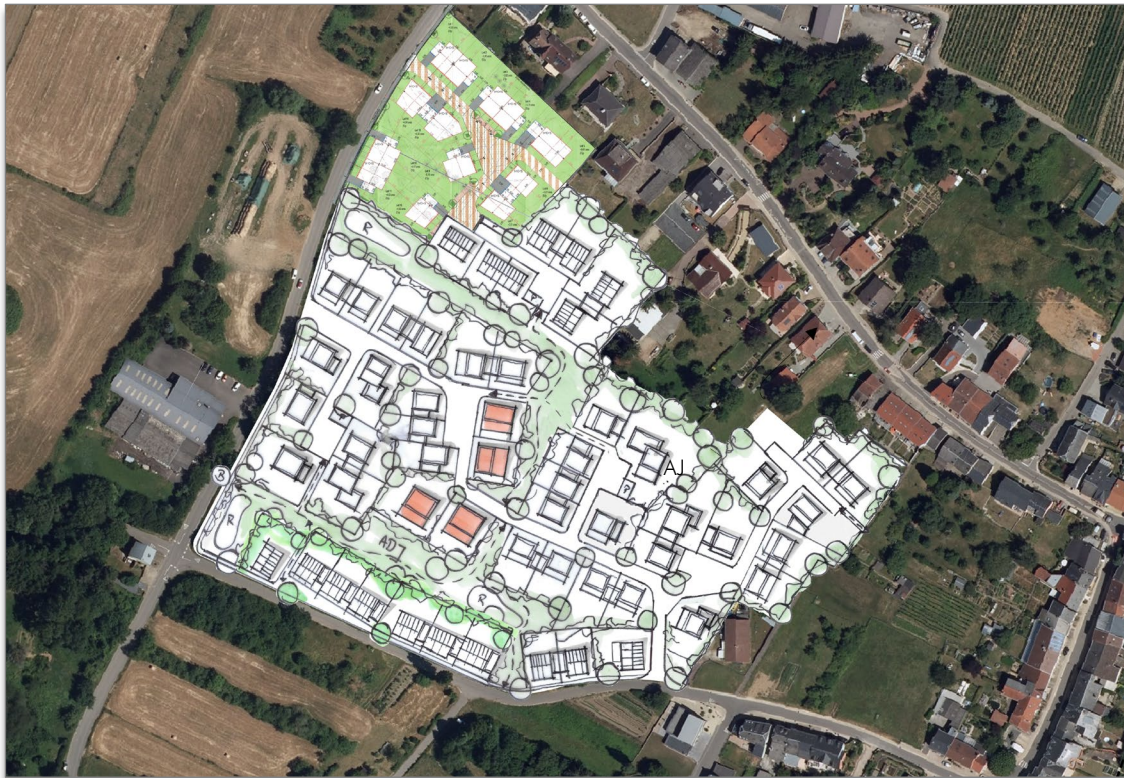


Abb. 11: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur W2 – „Pätzgewan“.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebiets sollen Einfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise sowie Mehrfamilienhäuser errichtet werden können.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss/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. 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 geplante Haupteinfahrtsachse des Plangebiets einschließlich der geplanten Stichstraßen. Alle Straßentrassen sollten möglichst als Wohnstraßen ausgestaltet werden und durch Quartiersplätze bzw. platzartige Straßenraumaufweitungen gegliedert werden.
- ▶ Die geplanten öffentlichen Grünzüge, die eine direkte Anbindung zwischen dem westlich angrenzenden Offenland und den östlich angrenzenden, innerörtlichen Grünstrukturen schaffen.
- ▶ Das engmaschige Fußwegenetz, welches größtenteils innerhalb des öffentlichen Grünzugs verläuft.
- ▶ Die öffentlichen Retentionsbecken, welche naturnah und möglichst beispielbar auszugestalten sind.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 30%.

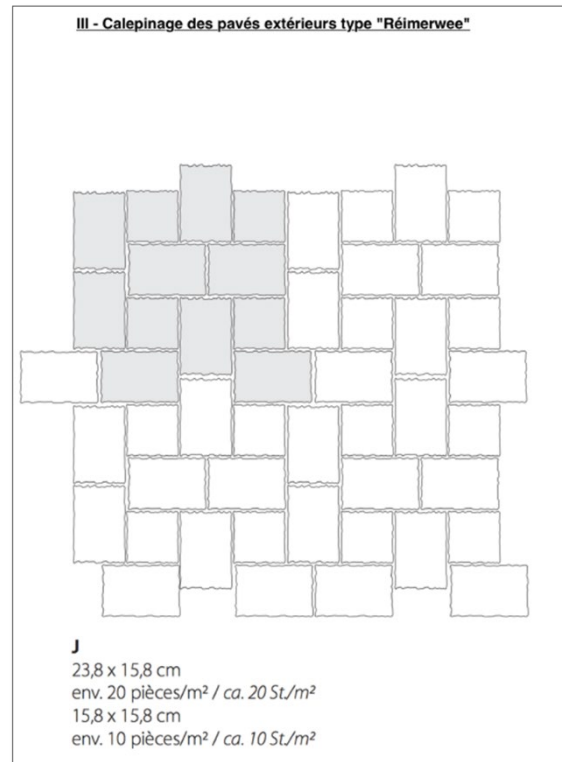


Abb. 12: Gestaltungsbeispiele für einen interaktiven Straßenraum (links) und die Gestaltung der Pflasterung (rechts).
Quellen: John Voncken 2020 (links) | Studio 88 – PAP lotissement „Rue Jean Mersch“ (Saeul) (2020)

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

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

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen „Pälchesgärtchen“ und „Rue des Vergers“.

Ausgehend von der Straße „Pälchesgärtchen“ stellt eine in Richtung Osten verlaufende Wohnstraße eine direkte Anbindung an die „Rue des Vergers“ her. Von der Haupteerschließungsachse zweigen mehrere Stichstraßen in Richtung Norden und Süden ab, um eine rationale Erschließung des Plangebiets zu ermöglichen. Entlang der „Rue des Vergers“ soll die geplante Wohnbebauung direkt über diese erschlossen werden. Im Norden ist die Fortführung der bestehenden Stichstraße des „PAP Pälchesgärtchen“ vorgesehen. Der Straßenraum sollte als Begegnungs- und Kommunikationsraum angesehen und entsprechend gestaltet werden. Die durch Grünstrukturen und Baukörper gefassten Quartiersplätze schaffen einen abwechslungsreichen Straßenraum mit interessanten Sichtachsen und Perspektiven.

Die geplanten Wohnstiche gliedern das Wohngebiet in „kleine Nachbarschaften“ und stärken das Nachbarschaftsbewusstsein. Die Quartiersplätze sollten so gestaltet werden, dass Sie multifunktional nutzbar sind. Das Verhältnis zwischen Platzfläche und Bauvolumen der angrenzenden Baukörper sollte ausgewogen sein, um sicherzustellen, dass der Raumeindruck einer geschlossenen Platzfläche entsteht. Diesbezüglich sollte möglichst vermieden werden, dass die Wendehämmer auf ein Müllfahrzeug dimensioniert werden. Wenn möglich sollten die Müllfahrzeuge auf ein Wendemanöver verzichten, beispielsweise indem Sie einen Fußweg mitbenutzen dürfen.

Nördlich des zentral gelegenen Plangebietsbereich befinden sich noch Gartenflächen, die langfristig erschlossen werden könnten. Im Zuge der PAP-Erstellung ist darauf zu achten, dass deren Erschließung möglich bleibt.

Im Nordosten des Plangebiets grenzen derzeit noch zwei unbebaute Parzellen an das Plangebiet sowie die Straße „Hiel“. Das „Schéma Directeur“ lässt die Möglichkeit eine direkte Straßenanbindung bzw. Fußwegeanbindung an die Straße „Hiel“ vorzusehen.

Die privaten Stellplätze können in den Wohngebäuden oder in Garagen bzw. Carports hergestellt werden. Sollte die Realisierung von Reihenhäusern bzw. Doppelhäusern in Betracht gezogen werden, ist zu prüfen ob die erforderlichen Stellplätze in Sammelgaragen bzw. -carports hergestellt werden können. Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser sollten in Tiefgaragen organisiert werden.

Östlich des Plangebietes besteht bereits ein Fußweg, der eine fußläufige Anbindung an die „Rue Hiel“ und die „Rue des Vergers“ herstellt und der erhalten werden soll.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der „Kraizgaass“ in Richtung Osten in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet („Körch“). Dort besteht Zugang zur RGTR-Linie 152 mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie nach Ehnens. Angesichts der Größe des Plangebiets ist die Herstellung einer neuen bzw. die Verlagerung einer bestehenden Bushaltestelle in den unmittelbaren Geltungsbereich des Plangebiets in Betracht zu ziehen.

Technische Infrastrukturen

► Schmutzwasser

In den Straßentrassen „Rue des Vergers“ und „Pälchesgärtchen“ sind auf Höhe des Plangebiets keine Abwasserkanäle vorhanden.

Im Zuge des PAP-Projekts sollte ein Schmutzwasserkanal parallel zum bestehenden Regenwasserkanal hergestellt werden, um das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets sowie des in Aufsiedlung befindlichen PAP „Pälchesgärtchen“ geordnet ableiten zu können.

Die möglichen Anschlusspunkte an den geplanten 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 „Pälchesgärtchen“ ist ein Regenwasserkanal vorhanden, an den das Plangebiet angeschlossen werden kann.

Das Regenwasser sollte den geplanten Retentionsbecken möglichst oberirdisch zugeführt werden.

Der nördliche Teilbereich, welcher unmittelbar an den PAP „Pälchesgärtchen“ angrenzt, soll der bestehenden und entsprechend zu erweiternden Retentionsfläche des PAP zugeleitet werden.

Ausgehend von den naturnah auszugestaltenden Retentionsflächen innerhalb des öffentlichen Grünzugs soll das Regenwasser über den bestehenden Regenwasserkanal in der Straßentrasse des „Pälchesgärtchen“ abgeleitet werden.

Im Rahmen der Umsetzung des PAP ist die vorgeschlagene Konzeption mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt (AGE) zu besprechen. Die genaue Lage der Retentionsbecken 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.

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

Die Plangebietsfläche befindet sich in Wormeldange-Haut und weist zahlreiche Biotopstrukturen nach Art. 17 Naturschutzgesetz auf (Magerwiese im Südwesten, Laubbaumbestand im zentralen Bereich, Streuobstwiesen und Gebüschstrukturen im Nordwesten und Osten der Fläche, Baumgruppe aus Eschen und Weiden im Nordosten). Diese Biotopstrukturen weisen für die Fledermaus- und Avifauna eine Habitatfunktion nach Art. 17 und/oder 21 Naturschutzgesetz auf und bilden einen Korridor für die betroffenen Arten. Um einen Erhalt der Korridorfunktion zu ermöglichen sind zwei großzügige Grünzüge im Norden und Süden der Fläche, die miteinander verbunden sind, vorgesehen. In diesen Grünzügen befinden sich die Standorte der naturnah zu gestaltenden Retentionsflächen, im südlichen Grünzug sollte ein großzügiger Spielbereich für die Kinder des Quartiers sowie ein Aufenthaltsraum im Grünen vorgesehen werden. Bei der Gestaltung der Grünzüge ist auf die Pflanzung von einheimischen und standortgerechten Arten zu achten. Beispielsweise wäre die Anlage einer Streuobstwiese / eines „Naschgartens“ in Verbindung mit einem Spielplatz denkbar.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine über vier Hektar große Fläche. Es ist darauf zu achten, ein Quartier entstehen zu lassen, das den Charakter von Wormeldange-Haut nicht überprägt. Dazu sollte das Quartier in Verbindung mit den bereits bestehenden Quartieren treten, neben einer Öffnung der Straßen- und Fußwegeverbindungen zu den angrenzenden Gebieten schafft auch die straßenseitige Ausrichtung der Gebäude an der „Rue des Vergers“ eine Verbindung zum Ort. Nach Westen sollte das Plangebiet zur landschaftlichen Integration der gesamten Ortschaft eingegrünt werden.



Abb. 13: Beispiel für eine Spielplatzgestaltung mit Streuobst (im Hintergrund) in einem Grünzug. Quelle: Walter-Peters-Park in Schneverdingen (holidaycheck.at)



Abb. 14: Ortsrandeingrünung mit einheimischen Arten wie sie am westlichen Rand des Plangebietes vorgesehen werden sollte, um die Integration der gesamten Ortschaft in das Landschaftsbild zu verbessern.

4.6 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:

- ▶ Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche Biotope, die nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind (Magerwiese im Südwesten, Laubbaumbestand im zentralen Bereich, Streuobstwiesen und Gebüschstrukturen im Nordwesten und Osten der Fläche, Baumgruppe aus Eschen und Weiden im Nordosten, Prosolut 2019).
- ▶ Habitat für Avi- und Fledermausfauna nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG (Harbusch 2017, Schorr 2016, SUP TR-Engineering 2020).
- ▶ Der östliche Teil des Plangebietes 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.
- ▶ Der südöstliche Teil des Plangebietes grenzt an eine geologische Verwerfung.
- ▶ Der östlich des Plangebietes verlaufende Fußweg zwischen der „Rue Hiel“ und der „Rue des Vergers“ sollte in die Fußwegekonzeption des Plangebietes mit einbezogen werden.