

6.4 Schéma Directeur M 5 „Im Vogelsberg“

6.4.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,47 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskerns von Merkholtz. Es ist bereits überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut, lediglich im Osten befindet sich noch eine größere Grünfläche. Das städtebauliche Umfeld ist in südliche Richtung durch die für den Ortskern typischen Gehöftstrukturen geprägt, nach Norden hin finden sich vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet kann über die Straße „Um Knupp“ erschlossen werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Merkholtz, Dellewee) befindet sich in ca. 50m Entfernung zum Plangebiet.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse „Um Knupp“ ist ein Trennsystem vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut, nur der östliche Teil wird als Wiese genutzt. Innerhalb des Plangebietes finden sich einige einheimische Laubbäume ebenso Hecken zur Einfriedung und Nadelgehölze. Biotope nach Art. 17 Naturschutzgesetz sind nicht im Plangebiet vorhanden. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte im Rahmen der SUP nicht bestätigt werden.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der Straße „Um Knupp“ auf das Plangebiet in südliche Richtung



Abb. 2: Blick von dem Plangebiet auf die Straße „Um Knupp“ in Richtung Norden



Abb. 3: Blick vom nördlichen Teil des Plangebietes in Richtung Süden



Abb. 4: Blick von „Um Knupp“ auf die Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes

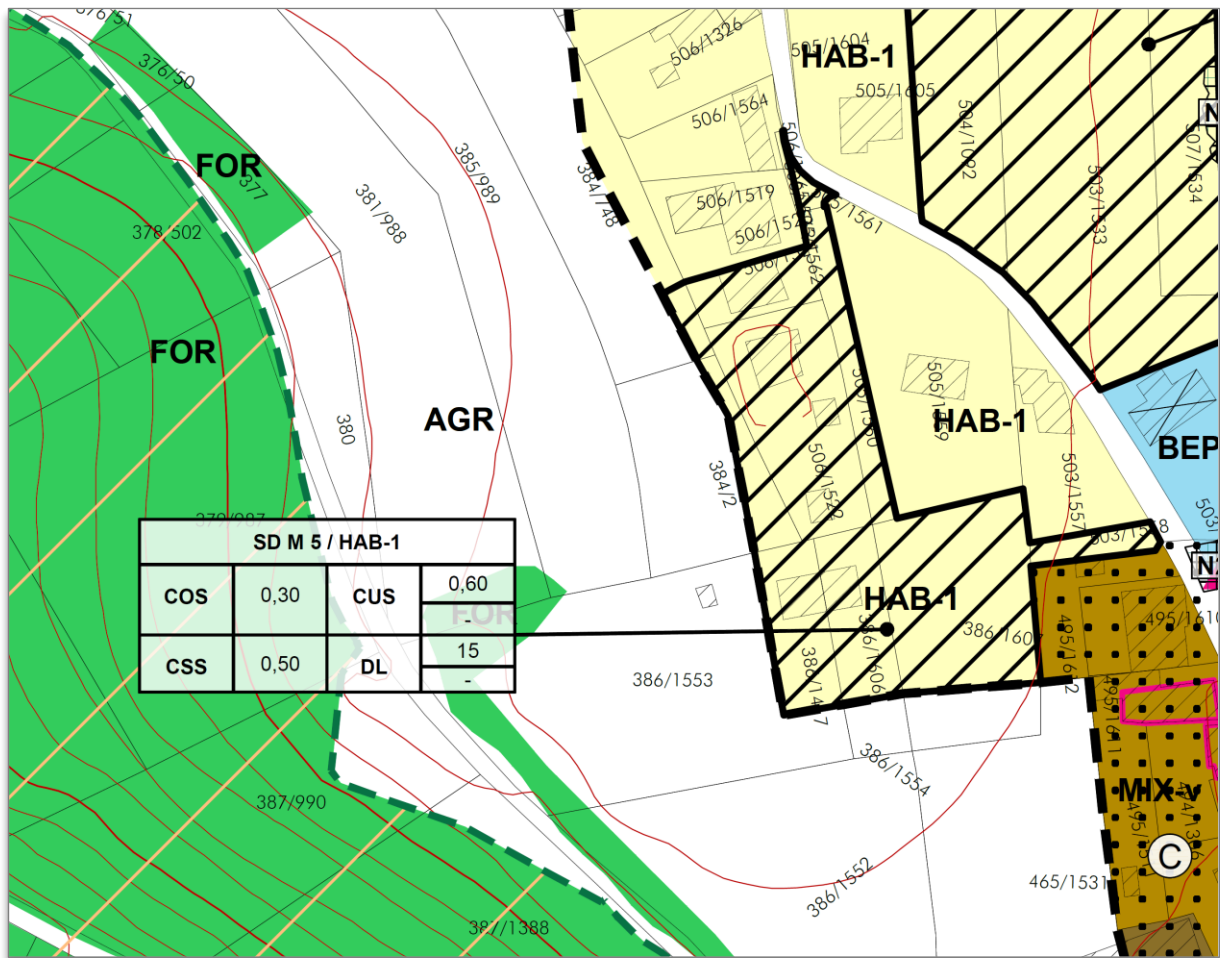


Abb. 5: Auszug aus dem PAG (genordnet, ohne Maßstab)

6.4.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von ca. 15 WE/ha (Bruttofläche).
- Integration der geplanten Baukörper in das städtebauliche Umfeld.
- Schaffung homogener Übergänge zur nördlich angrenzenden offenen Landschaft.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Reduzierung des Versiegelungsgrads durch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

6.4.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2)

Identität des Quartiers

Zentrale Zielsetzung des vorliegenden Konzepts ist eine geordnete Nachverdichtung im Bestand. Die bestehenden Baulücken im Westen sowie im Süden des Plangebiets sollen bebaut und zugleich die bestehende Erschließungssituation geordnet werden. Die bestehende Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets wird gegenwärtig ausschließlich über Privatwege erschlossen.

Innerhalb des Plangebiets sollten primär Einfamilienhäuser in freistehender Bauweise errichtet werden, um die Integration des Plangebiets in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem 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 10 m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3 m betragen.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ Fläche dienen.

Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Zu den öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes zählen:

- In Abhängigkeit von der gewählten Erschließungsvariante (Axe1 oder Axe2) die herzustellende Wohnstraße einschließlich des zentral gelegenen Quartiersplatzes
- die geplanten Fußwegeachsen

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

6.4.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)

Mobilitätskonzept

Das Konzept sieht zwei mögliche Varianten zur Erschließung der Plangebietsfläche vor (Axe1 und Axe2).

➤ **Erschließungsvariante 1 (Axe1):**

Die bestehende Wohnbebauung im Westen des Plangebiets wird gegenwärtig ausschließlich über eine Privatstraße erschlossen. Die geplante Erschließungsachse (Axe1), die im Norden an die Straße „Um Knupp“ anschließt und im zentralen Plangebietsbereich in einem Quartiersplatz mündet, würde eine geordnete Erschließung der geplanten sowie bestehenden Wohnbebauung gewährleisten. Die Straße sollte als Wohnstraße („Zone de Rencontre“) hergestellt werden. Ausgehend vom Quartiersplatz wäre die Herstellung einer Fußwegeanbindung an die östlich verlaufende Straße „Um Knupp“ in Betracht zu ziehen.

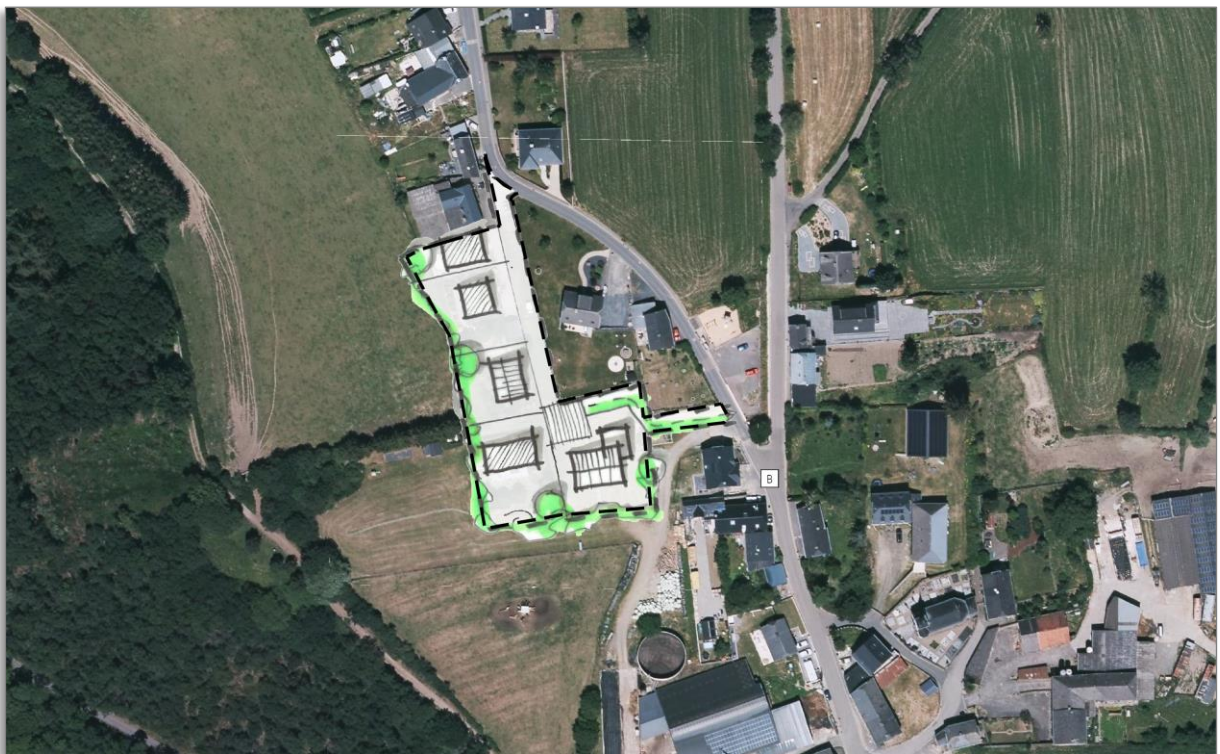


Abb. 6: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur M 5 – „Im Vogelsberg“ – Erschließungsvariante 1 (genordet, ohne Maßstab).
Quelle: CO3 2019

► **Erschließungsvariante 2 (Axe2):**

Alternativ zur bestehenden Erschließungsvariante 1 besteht die Möglichkeit, das Plangebiet über die Straße „Um Knupp“ östlich des Plangebiets zu erschließen (Axe2). Der Standort des Quartiersplatzes bleibt gegenüber der Variante 1 unverändert. Bei der Herstellung der Straßentrasse ist darauf zu achten, dass die Straße der bestehenden Topografie Rechnung trägt und die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich ausfallen. Ausgehend vom Quartiersplatz wäre es auch in dieser Variante empfehlenswert eine direkte fußläufige Anbindung an die Straße „Um Knupp“ im Norden des Plangebiets zu schaffen. Diese könnte zugleich von den Anwohnern der Bestandsbebauung im Westen des Plangebiets als öffentliche Zufahrt zu ihren Grundstücken genutzt werden. Die Herstellung eines Ringschlusses sollte vermieden werden.

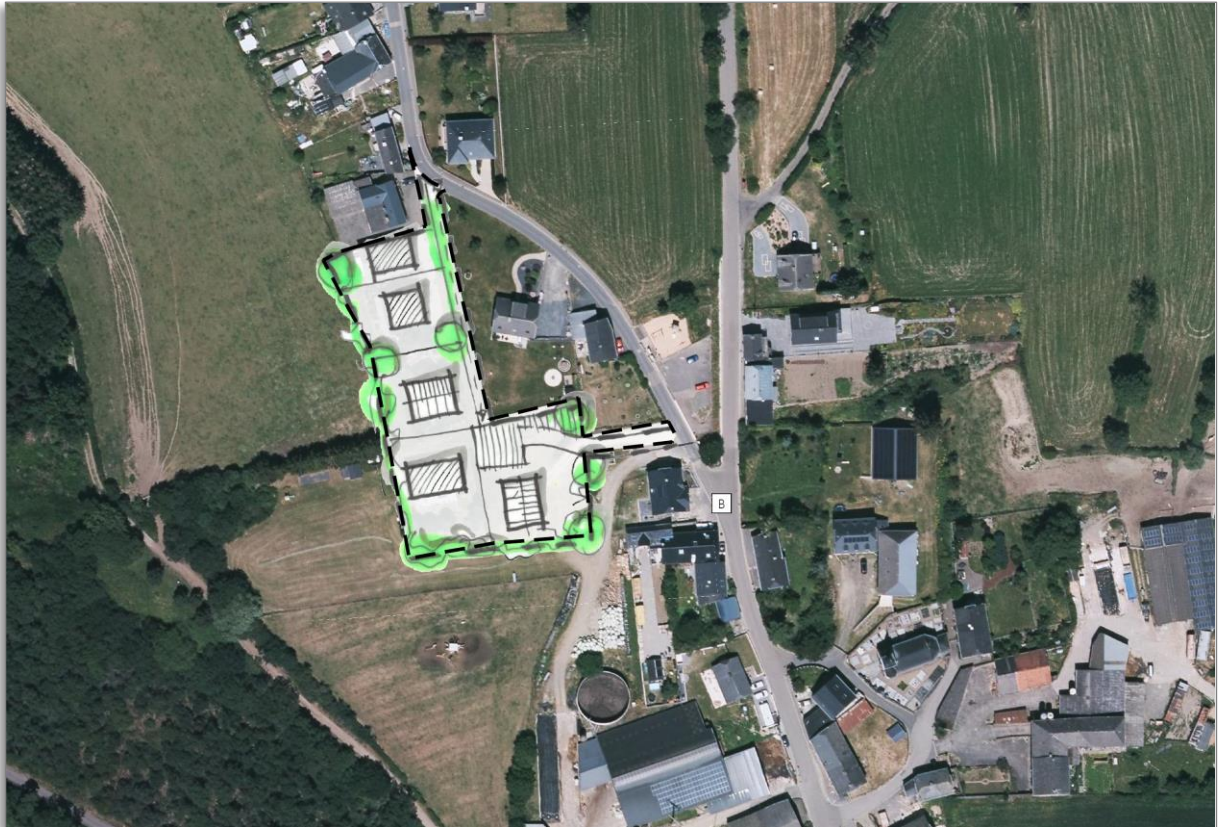


Abb. 7: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur M 5 – „Im Vogelsberg“ – Erschließungsvariante 2 (genordet, ohne Maßstab).
Quelle: CO3 2019

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 50m Entfernung östlich des Plangebietes (Merkholtz, Dellewee). Über die RGTR-Linien 655 und 657 besteht ein direkter Anschluss nach Parc Hosingen sowie den Bahnhof in Wilwerwiltz.

Die privaten Stellplätze können im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

In der Straßentrasse „Um Knupp“ ist jeweils ein Mischwasser- und ein Regenwasserkanal vorhanden. Innerhalb des Plangebiets ist ein Trennsystem herzustellen. Das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets kann dem Schmutzwasserkanal in der Straße „Um Knupp“ zugeleitet werden.

‣ Regenwasser

Die Fläche ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits teilweise bebaut. Es ist ausschließlich eine angepasste Nachverdichtung vorgesehen. Daher ist nur ein geringes Retentionsvolumen zu erwarten und die Herstellung einer Retention erscheint nicht notwendig. Im Zuge der Erstellung des PAP-Projekts ist dies mit der Gemeindeverwaltung sowie der „Administration de la Gestion de l'Eau -AGE“ zu klären.

Das anfallende Regenwasser innerhalb des Plangebiets kann der bestehenden Regenwasserachse in der Straße „Um Knupp“ zugeleitet werden.

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

6.4.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4)

Das bereits überwiegend bebaute Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskerns von Merkholtz. Im rückwertigen Bereich des bestehenden Wohnhauses im Süden des Plangebietes sind bereits Pflanzungen zur Eingrünung vorhanden. Diese Pflanzungen sollten im Bereich des neu zu errichtenden Hauses im Osten des Plangebietes zur Abschirmung des Plangebietes zur offenen Landschaft hin fortgesetzt werden. Ca. 100m westlich des Plangebietes befindet sich ein Waldgebiet, sodass dieser Bereich nicht aus dem Offenland einsehbar ist. Dennoch würden lockere Begrünungsmaßnahmen der rückwertigen Bereiche die Lebensqualität in diesem Gebiet steigern.



Abb.8 : Beispiel für eine Ortsrandeingrünung wie sie im südlichen Bereich des Plangebietes durchgeführt werden sollte. Quelle: CO3 2016

6.4.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Der Bereich der geplanten Zufahrt zu „Um Knupp“ im Osten 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.
- Ca. 100m westlich des Plangebietes befindet sich ein Waldgebiet und das NATURA2000-Vogelschutzgebiet LU0002013 „Région Kiischpelt“.
- Bei der Umsetzung des PAP müssen in Absprache mit der Gemeinde Kiischpelt und den zuständigen Fachbehörden die entsprechenden Versorgungsinfrastrukturen innerhalb der Zufahrten hergestellt werden.
- Ca. 150m südlich des Plangebietes verläuft eine Mittelspannungsleitung.