

## 6.2 Schéma Directeur M 3 „Um Beiscent“

### 6.2.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,40 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortskerns von Merkholtz. Derzeit wird das Plangebiet als Wiese genutzt. Das städtebauliche Umfeld ist durch freistehende Einfamilienhäuser sowie landwirtschaftliche Gehöftstrukturen geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die südlich verlaufende Straße „Um Beiscent“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 250m Entfernung nördlich des Plangebietes (Merkholtz, Dellewee).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse „Um Beiscent“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Westlich des Plangebietes verläuft im rückwertigen Bereich der Bestandsbebauung ein Mischwasserkanal.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet wird als Wiese genutzt, am nördlichen Rand besteht ein Feldgehölz und eine Birkenbaumreihe. Innerhalb des Plangebietes kommen keine Biotope nach Art. 17 Naturschutzgesetz vor. Ein Vorkommen von Habitaten nach Art. 17/21 Naturschutzgesetz konnte im Rahmen der SUP nicht bestätigt werden.

#### Lage des Plangebietes

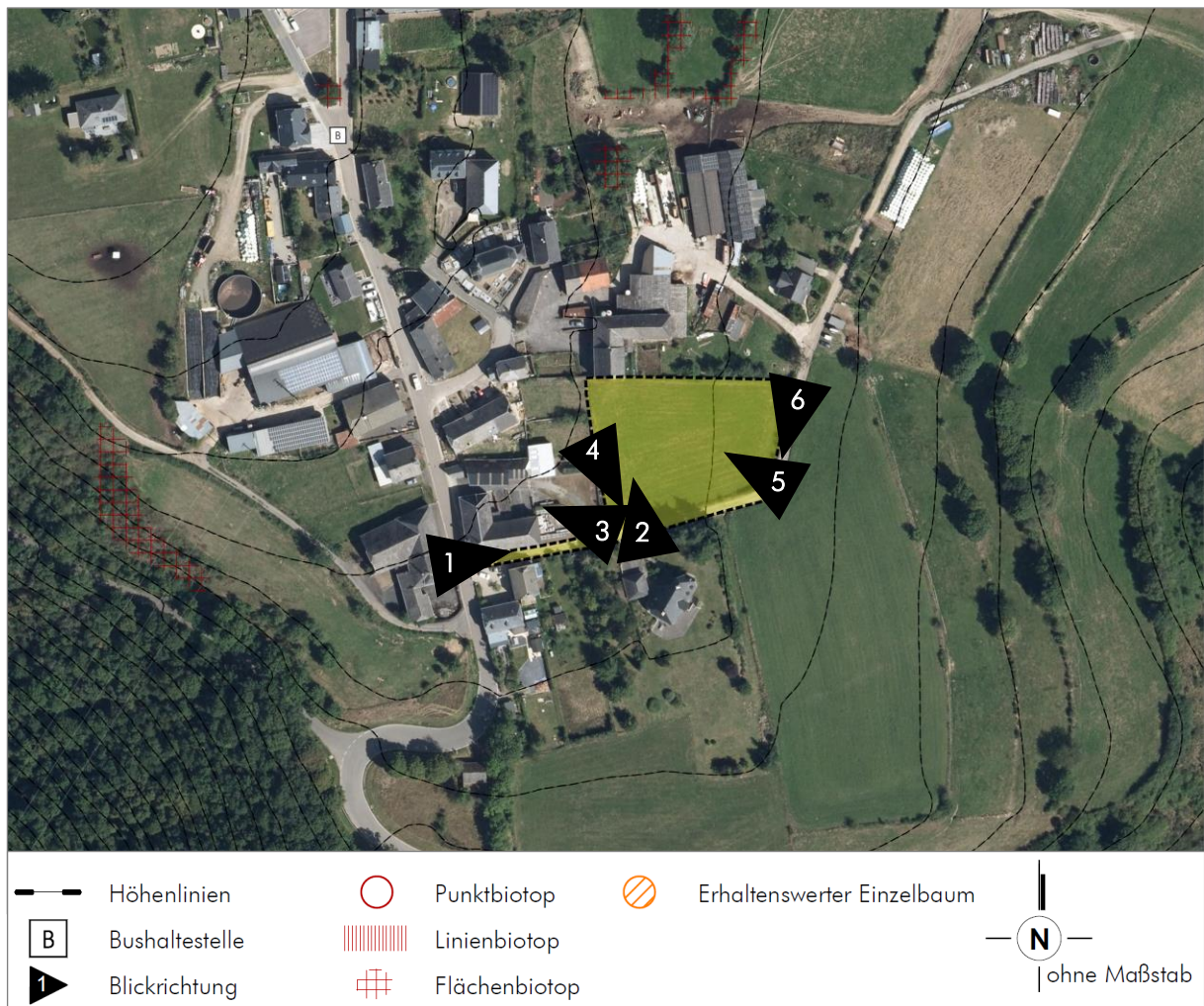




Abb. 1: Blick von der „Duerfstrooss“ (CR 331A) in östliche Richtung auf die Straße „Um Beischent“



Abb. 2: Blick von „Um Beischent“ auf das Plangebiet in Richtung Norden



Abb. 3: Blick entlang der südlichen Plangebietsgrenze in Richtung Westen zur „Duerfstrooss“



Abb. 4: Blick auf Bestandbebauung südlich des Plangebietes



Abb. 5: Blick von der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Nordwesten



Abb. 6: Blick entlang der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Süden



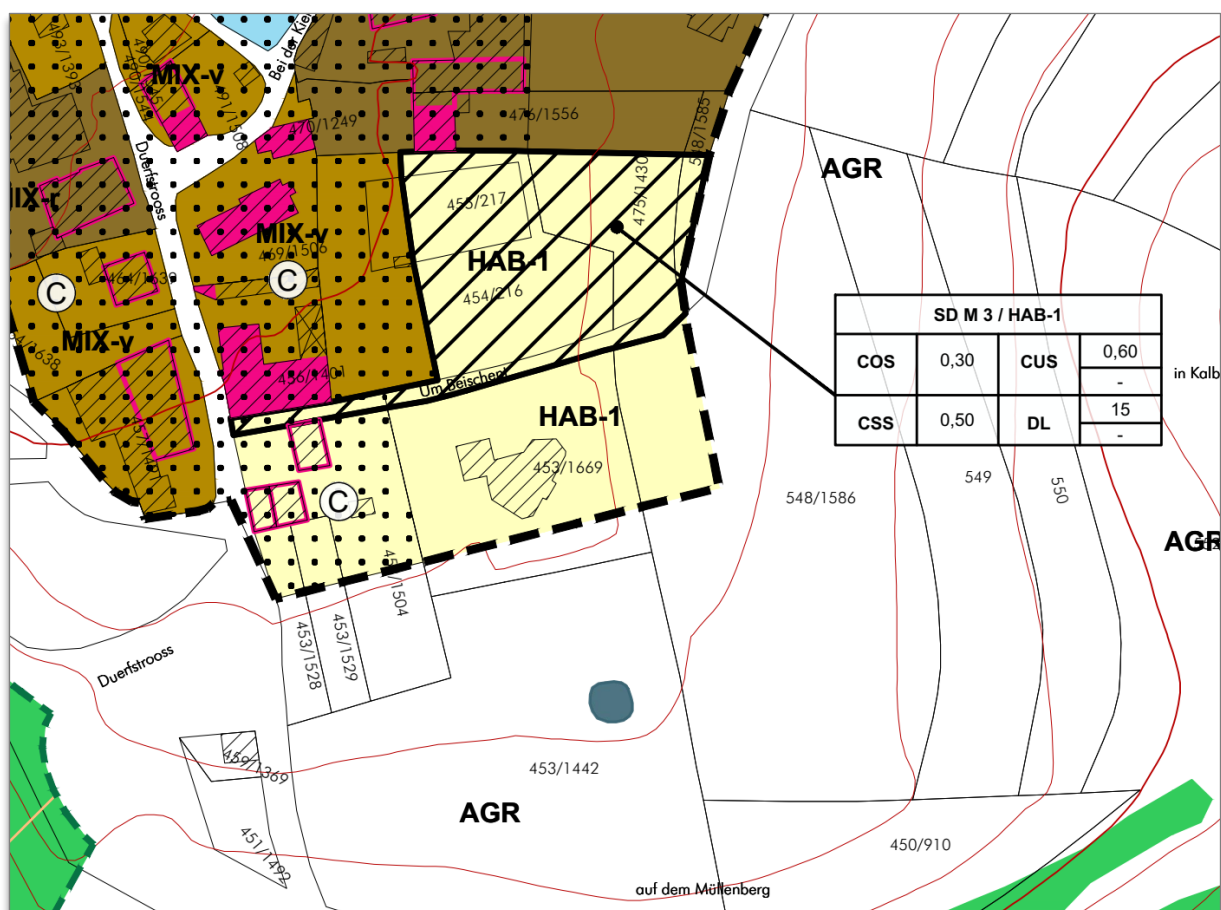


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

### 6.2.2 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).
- Herstellung eines aufgelockerten Wohnquartiers zur Arrondierung des Siedlungskörpers.
- Ausbau/ Umgestaltung der Straße „Um Beiscent“ zur Wohnstraße.
- Schaffung homogener Übergänge zur östlich 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 Beläge.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

### 6.2.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2)

#### Identität des Quartiers

Ziel ist die Entwicklung eines aufgelockerten Wohnquartiers mit einer geringen Baudichte im Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Es sollen daher in erster Linie freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden.

Eine geschwungen ausformulierte Wohnstraße greift die Charakteristika des historischen Ortskerns auf und gewährleistet zugleich eine rationale Erschließung. Um langfristig die Mobilisierung der nördlich gelegenen, gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen, soll die geplante Wohnstraße bis auf die Plangebietsgrenze geführt werden. Die Baukörper sollten die Gestaltungsprinzipien des angrenzenden Ortskerns aufgreifen (geringer vorderer Grenzabstand, einheitliche Gestaltung des vorderen Grenzabstands mit der Straße), um die Integration in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten und den Straßenraum zu fassen.



Abb. 8: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur M 3 – „Um Beichent“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2021

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	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:

- Die umzugestaltende Straßentrasse „Um Beischent“ einschließlich der herzustellenden internen Erschließungsstraße, die ebenfalls als Wohnstraße hergestellt werden soll
- die naturnah gestaltete Retention im Südosten des Plangebietes

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

#### 6.2.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)

##### **Mobilitätskonzept**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Um Beischent“, die im Rahmen der Umsetzung des PAP zu einer Wohnstraße umgestaltet werden soll. Die geplante Straßentrasse zur internen Erschließung des Plangebiets soll den organischen Straßenverlauf des historischen Ortskerns aufgreifen. Um langfristig die Erschließung der nördlich gelegenen Baulandpotenzialflächen (gegenwärtig noch landwirtschaftliche Nutzung) zu ermöglichen, soll die geplante Straßentrasse bis auf die nördliche Plangebietsgrenze herangeführt werden. In einer Übergangsphase, bis zur Mobilisierung der nördlich gelegenen Baulandpotenzialflächen (gegenwärtig noch Landwirtschaftsnutzung), soll eine Wendemöglichkeit im Norden des Plangebiets hergestellt werden. Dies wäre beispielsweise möglich, indem zunächst auf ein Baugrundstück verzichtet wird.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 250m Entfernung nördlich 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**

Innerhalb des Plangebiets muss ein Trennsystem hergestellt werden. In der Straße „Um Beischent“ ist ein Mischwasserkanal, über welchen das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets abgeleitet werden könnte, vorhanden.

Der bestehende Mischwasserkanal westlich des Plangebietes sollte im Rahmen des PAP in den öffentlichen Raum (z.B. Straßenraum) verlegt werden.

###### **‣ Regenwasser**

Das Konzept sieht die Herstellung einer naturnahen Retention im Südosten des Plangebiets vor (natürlicher Geländetiefpunkt). Das Regenwasser sollte möglichst oberirdisch der Retentionsfläche zugeführt werden. Ausgehend von der Retention sollte das Regenwasser dem Vorfluter „Wiltz“ südöstlich des Plangebiets zugeleitet werden. In diesem Fall müssen sehr viele Privatparzellen passiert werden und die entsprechenden Leitungsrechte angefragt werden. Alternativ wäre zu prüfen, ob das Regenwasser über die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet werden kann bis ein Regenwasserkanal, an den angeschlossen werden kann, hergestellt wurde.

Diese Varianten sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung sowie der „Administration de la Gestion de l'Eau – AGE“ zu erörtern.

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

### 6.2.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4)

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Merkholtz südlich des historischen Ortskerns. Derzeit wird das Plangebiet als Wiese genutzt, nur am nördlichen Plangebietsrand ist ein Feldgehölz und eine Birkenbaumreihe vorhanden. Entlang des Feldweges an der östlichen Plangebietsgrenze findet sich eine für Feldwege typische Vegetation aus Gestrüpp.

Im Zuge der Umsetzung des Plangebietes sollte darauf geachtet werden, dass die Bebauung die bestehende Baumreihe östlich des Plangebietes nicht übermäßig überragt (Orientierung am Bestand). So kann eine Integration des Baugebietes in das Landschaftsbild sichergestellt werden. Innerhalb des Plangebietes ist im Südosten die Herstellung einer möglichst naturnah gestalteten Retention vorgesehen. Mittels dieser Grünfläche kann ein Übergang zum angrenzenden Offenland geschaffen werden. Lockere Eingrünungsmaßnahmen der privaten Grundstücke und eine Begrünung der öffentlichen Flächen des Plangebietes tragen zu einer Steigerung der Lebensqualität im Plangebiet bei.



Abb. 9: Blick auf die bestehende Vegetation entlang des Feldweges „Um Beischent“. Quelle: CO3 2011



Abb. 10: Blick auf die bestehende Baumreihe südöstlich des Plangebietes. Quelle: CO3 2011



### 6.2.6 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:

- Westlich angrenzend an das Plangebiet besteht eine Altlastenverdachtsfläche.
- Das Plangebiet 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. 300m östlich des Plangebietes befindet sich das NATURA2000-Vogelschutzgebiet LU0002013 „Région Kiischpelt“.
- Ca. 200m nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Kläranlage von Merkholtz.
- Ca. 150m westlich des Plangebietes verläuft eine Mittelspannungsleitung (20kV).
- Nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.
- Die Zufahrt zum Plangebiet soll über den C.R. 331A („Duerfstrooss“) erfolgen.