

6.3 Schéma Directeur M 4 „Bei der Kierch“

6.3.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,75 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskerns von Merkholtz. Die Plangebietsfläche wird als Gartenland genutzt und ist mit einem Wohnhaus sowie einem Nebengebäude („Schuppen“) bebaut.
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die „Duerfstrooss“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Merkholtz, Dellewee) befindet sich angrenzend an das Plangebiet.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Duerfstrooss“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Im Osten des Plangebietes verläuft ein weiterer Mischwasserkanal.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich nördlich des historischen Ortskerns von Merkholtz, innerhalb des Plangebietes bestehen ein Wohnhaus und ein Schuppen. Der westliche und südliche Teil des Plangebietes werden als Gartenland genutzt, im Nordosten befinden sich Zufahrten des im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes. Die im Plangebiet bestehende Walnussbaumgruppe (Süden) und das bestehende Feldgehölz im Osten sind als Biotope nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte im Rahmen der SUP nicht bestätigt werden.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von dem westlichen Teil des Plangebiets in Richtung Süden



Abb. 2: Blick von dem westlichen Teil des Plangebiets in Richtung Osten



Abb. 3: Blick entlang „Bei der Kierch“ an der südlichen Plangebietsgrenze nach Nordosten auf das bestehende Wohngebäude



Abb. 4: Blick von „Bei der Kierch“ auf die angrenzende Bestandbebauung in Richtung Osten

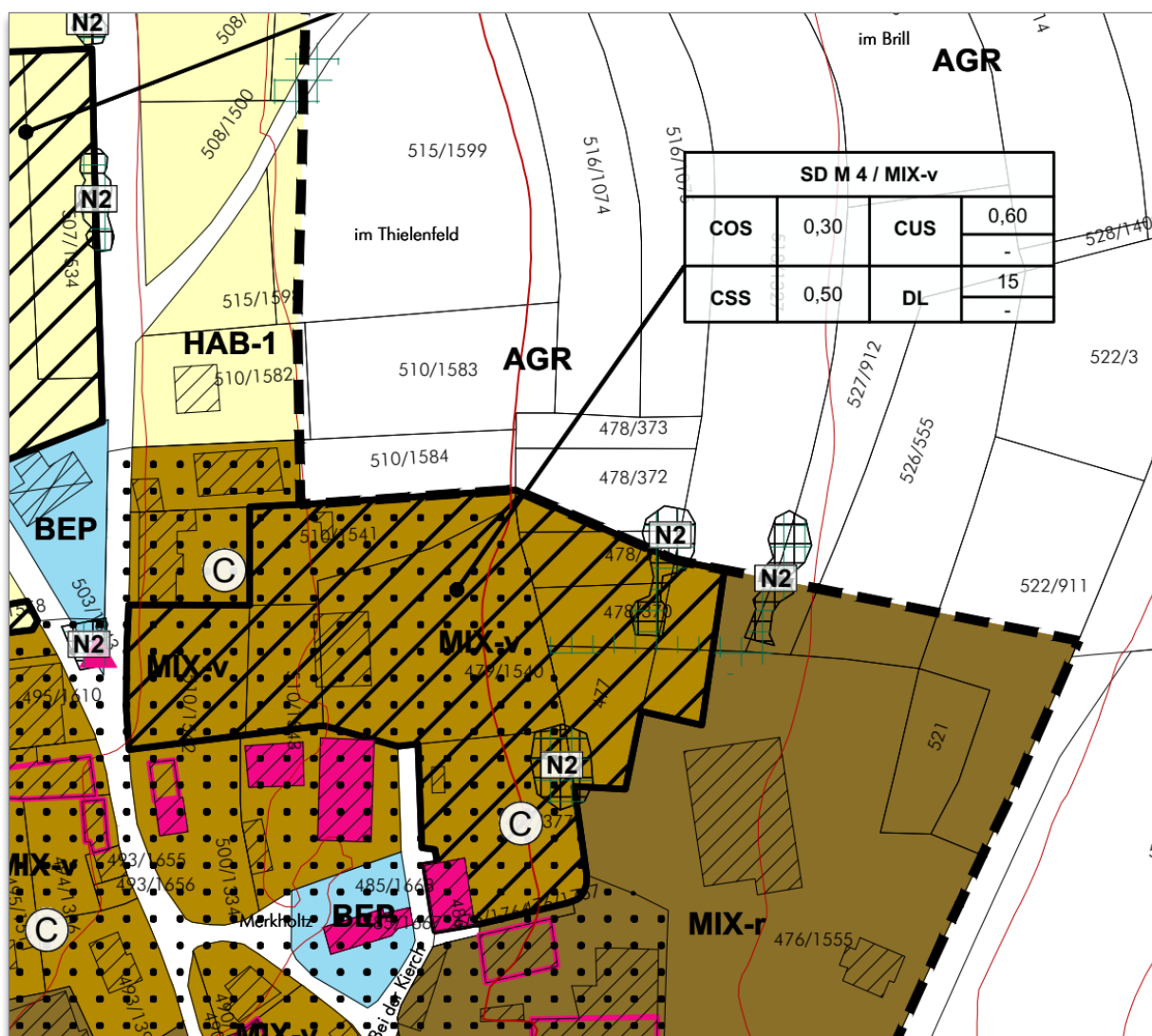


Abb. 5: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

6.3.2 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).
- Entwicklung eines zeitgemäßen Wohnquartiers mit einem vielfältigen Wohnraumangebot.
- Integration der Bebauung in das städtebauliche sowie natürliche Umfeld.
- Berücksichtigung der Topografie bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“) der Gebäude.
- Verbesserung der Übersichtlichkeit des Kreuzungsbereichs der geplanten internen Erschließungsstraße mit der „Duerfstroooss“ und der Straße „Um Knupp“.
- Schaffung homogener Übergänge zur östlich und 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 Beläge.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

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

Identität des Quartiers

Herstellung eines zeitgemäßen Wohnquartiers mit einem vielfältigen Wohnraumangebot. Die bestehende Baulücke entlang der „Duerfstrooss“ soll geschlossen und die Verkehrssituation im Eingangsbereich zum Quartier übersichtlicher gestaltet werden.

Das bestehende und geschützte Wohngebäude im Süden des Plangebiets wird erhalten und durch Einfamilienhäuser unterschiedlicher Bautypologien ergänzt. Aufgrund der Hanglage des Plangebiets ist auf eine hangparallele Ausrichtung der Baukörper zu achten.

Den Quartiersmittelpunkt stellt eine multifunktional nutzbare Platzfläche dar. Die interne Erschließungsachse des Plangebiets soll bis auf die Grenze geführt werden, um langfristig die östlich gelegene Baulandpotenzialfläche erschließen zu können und mit der Straße „Um Beiscent“ einen Ringschluss herstellen zu können.



Abb. 6: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur M 4 – „Bei der Kierch“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2021

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 und Doppelhäusern errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss. In Abhängigkeit von der Hanglage der geplanten Baukörper sollten diese mit maximal einem Erdgeschoss/ Kellergeschoß + Gartengeschoss + ausgebautem Dachgeschoss hergestellt werden.
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. Sollte seitlich nicht angebaut werden, ist aufgrund der Hanglage ein funktionaler Grenzabstand einzuhalten, der sich am Höhenunterschied des projektierten Geländeniveaus zwischen zwei aneinander angrenzenden Grundstücken orientiert.

Dem Wohnen sollten mindestens 50% 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 Herstellung der Wohnstraße zur internen Erschließung des Plangebiets
- die erforderlichen Flächenbedarfe zur Optimierung der Verkehrssituation im Kreuzungsbereich mit der „Duerfstrooss“
- die naturnah gestaltete Retention im Osten des Plangebiets
- der geplante Fußweg im Süden des Plangebiets als direkte Anbindung ans Ortszentrum

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

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

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Duerfstrooss“. Zur internen Erschließung des Plangebiets wird eine Wohnstraße hergestellt, die in Ost-West-Richtung verläuft. Im zentralen Plangebietsbereich dient eine Platzfläche als Wendefläche und soll zugleich als Aufenthalts- und Begegnungsraum zur Steigerung der Wohnqualität innerhalb des Plangebiets beitragen. Die geplante Straßentrasse soll bis zur Plangebietsgrenze geführt werden, um langfristig die östlich angrenzenden Flächen erschließen zu können.

Der Kreuzungsbereich der internen Erschließungsstraße mit der „Duerfstrooss“ sowie der Straße „Um Knupp“ ist gegenwärtig sehr unübersichtlich. Daher sollte in Betracht gezogen werden, beispielsweise durch die Herstellung eines Kreisverkehrs mit überfahrbarer Mittelinsel für eine Reduzierung der Fahrtgeschwindigkeit zu sorgen und die Übersichtlichkeit zu erhöhen. Hierfür könnten im Zuge des PAP-Projekts entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Eine Fußwegeachse im Süden des Plangebiets ausgehend von der geplanten Platzfläche schafft eine direkte Anbindung an das Ortszentrum.

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

Der bestehende Mischwasserkanal, der das Plangebiet von Nord nach Süd durchläuft, sollte im Zuge des PAP-Projekts möglichst in den öffentlichen Raum verlegt werden. Innerhalb des Plangebiets ist ein Trennsystem herzustellen. Das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets kann über den bestehenden und zu verlegenden Mischwasserkanal abgeleitet werden, insofern dessen Dimensionierung ausreichend ist.

‣ Regenwasser

Die naturnahe Retention ist im Nordosten, am natürlichen Tiefpunkt des Plangebiets, vorgesehen. Das Regenwasser sollte möglichst oberirdisch der Retention zugeleitet werden. Im Rahmen der Erstellung des PAP-Projekts ist mit der Gemeindeverwaltung sowie der „Administration de la Gestion de l'Eau – AGE“ festzulegen, wie das Regenwasser ausgehend von der Retention abgeleitet wird. Der nächstgelegene Vorfluter, die Wiltz, befindet sich in ca. 600m Entfernung. Die Herstellung einer Regenwasserachse in dieser Länge wäre sehr kostenintensiv. Es muss geprüft werden, ob das Regenwasser nicht zunächst über den bestehenden Mischwasserkanal im Südosten des Plangebiets abgeleitet werden kann, bis eine entsprechende Regenwasserachse hergestellt worden ist. Der Standort der Retention kann im Zuge der Erstellung des PAP auf Basis der zu erstellenden Geländeaufnahme („Levé topographique“) verändert werden.

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

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

Das Plangebiet, an das nach Süden sowie Westen Bestandsbebauung und nach Norden sowie Osten hin offene Landschaft angrenzt, befindet sich nördlich des historischen Ortskerns von Merkholtz. Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützten Biotope:

- Walnussbaumgruppe im Süden
- Feldgehölz mit Eichenbäumen im Nordosten

Diese Biotope sollten bei der Entwicklung des Plangebietes so weit wie möglich erhalten werden. Durch das Feldgehölz wird eine Integration in die Landschaft nach Osten hin sichergestellt. Da sich das Plangebiet auf einem nach Osten hin abfallenden Hang befindet, ist auf eine hangintegrierende Bauweise sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung zu achten. Zwischen den Feldgehölzen soll eine möglichst naturnah gestaltete Retention hergestellt werden, sodass dieser Bereich als Identifikationspunkt des Quartiers in Szene gesetzt werden kann. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sollten ebenfalls lockere Eingrünungsmaßnahmen zur optischen Integration in die Landschaft durchgeführt werden.

Zur Integration in die städtebauliche Landschaft sollte zwischen den großvolumigen Baukörpern im Ortskern und den freistehenden Einfamilienhäusern nach Norden hin eine der städtebaulichen Nachbarschaft angepasste Bauweise (z. B. nach Süden hin Reihen- und Doppelhäuser, im nördlichen Teil freistehende Einfamilienhäuser) bevorzugt werden.



Abb. 7: Blick von „Um Beiscent“ (östlich des Plangebietes) und der „Duerfstrooss“ (westlich des Plangebietes) auf die erhaltenswerten Grünstrukturen im Plangebiet. Bei einem größtmöglichen Erhalt und eine Begrenzung der Höhenentwicklung ist eine Integration in die Landschaft möglich. Quelle: CO3 2012 (links) und 2018 (rechts)

6.3.6 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:

- Im Süden des Plangebietes besteht eine Walnussbaumgruppe, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- Im Norden des Plangebietes besteht ein Feldgehölz mit Eichenbäumen, das als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- Ca. 150m südwestlich des Plangebietes verläuft eine Mittelspannungsleitung.
- 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.
- Das Plangebiet befindet sich zum Teil im „secteur protégé de type environnement construit“. Es ist auf eine ortstypische Bebauung zu achten.
- Im Süden befindet sich ein als erhaltenswert eingestuftes Gebäude (7, Bei der Kierch) („construction à conserver“). Bauliche Änderungen sind mit dem „Service des sites et monuments nationaux“ (SSMN) abzustimmen.
- 200m östlich des Plangebietes befindet sich die Kläranlage von Merkholtz.
- Östlich des Plangebietes besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb.
- Westlich des Plangebietes verläuft der C.R. 331a („Duerfstrooss“).