

Schéma Directeur

Commune du Lac de la Haute-Sûre
Localité de Mecher

"Lehr"

ME-SD1/ME-ZAD1a + ME-NQ1b



August 2013



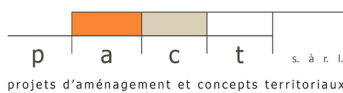
Impressum

Auftraggeber:



Commune du Lac de la Haute-Sûre
7, Duerfstrooss
L-9635 Bavigne
Tél: 99 35 54
Fax: 99 35 53
Email : hautsure@pt.lu
Internet: www.lac-haute-sure.lu

Bearbeitung:



bureau d'études en aménagement du territoire et urbanisme
58, rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu
Internet: www.pact.lu

Schéma Directeur Mecher "Lehr" (ME-SD1/ME-ZAD1a + ME-NQ1b)

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben	4
2.	Städtebau und Ortsentwicklung	6
3.	Verkehr und technische Infrastrukturen	10
4.	Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum	12
5.	Realisierungskonzept	14
6.	Steckbrief Schéma Directeur „Lehr“ in Mecher (ME-SD1/ME-ZAD1a + ME-NQ1b)	15
	Schéma Directeur Plan	17

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Ortslage	5
Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse	5
Abb.3: Luftbild, PCN und Plangebietsabgrenzung	5
Abb.4: Schéma Directeur - Blick auf das Plangebiet (rechts) und die Ortschaft	5
Abb.5: Ortsstruktur Mecher	6
Abb.6: Prinzipskizze Städtebau	6
Abb.7: Städtebauliche Anordnung Mechers in Ober- und Unterdorf	7
Abb.8: Kapelle im Ortskern	8
Abb.9: Westlicher Ortsteil in Mecher	9
Abb.10: Prinzipskizze Verkehr und technische Infrastrukturen	10
Abb.11: Ortseingangssituationen in Mecher	11
Abb.12: Prinzipskizze Landschaft und Freiraum	13
Abb.13: Schéma Directeur Mecher „Lehr“ (ME-SD1/ME-ZAD1a + ME-NQ1b) M 1:1000	17

1. Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures - Art. 16.1.1

a) Rahmenbedingungen



Flächengröße: ca. 343,4 Ar, bestehend aus Teilflächen ME-ZAD1a (ca. 176,7 Ar) und ME-NQ1b (ca. 166,7 Ar)

Parzellen: ME-ZAD1a: 417/1703, 541/1925, 541/1926, 541/1927 (alle vollständig), 417/1703, 416/1206 (beide teilweise)

ME-NQ1b: 421/1943, 422/1944, 427/1945 (alle teilweise)

Parzellenstruktur: insgesamt 6 Grundstücksbesitzer (ME-ZAD1a: 4, ME-NQ1b: 3)



Städtebauliche Bewertung

- Lage in der östlichen Verlängerung des bestehenden Bebauungszusammenhangs des Ortsteils Mecher (Oberdorf), südlich grenzt der tiefer gelegene Ortsteil Denkert an das Plangebiet
- Ortsteil Mecher mit ausgeprägten landwirtschaftlichen Strukturen und Gebäudevolumen sowie ergänzenden Wohngebäuden; Ortsteil Denkert mit aufgelockerter Wohnbebauung, z.T. als denkmalgeschützte und schützenswerte Gebäude
- ZAD-Fläche grenzt an bestehende Siedlungsfläche (westlich)
- „Nouveau quartier“-Fläche fehlt ohne Entwicklung der ZAD-Fläche der bauliche Zusammenhang zur Ortschaft



Bewertung Mobilität:

- Plangebiet grenzt im Westen direkt an die *Duerfstrooss* (CR 316) als örtliche Hauptverkehrsstraße, die südlich als Straße *Denkert* (CR 316) parallel zum Plangebiet verläuft und hier durch die bestehende Hangkante zwischen 10 und 15 m entfernt ist
- sehr geringes Verkehrsaufkommen in der gesamten Ortschaft
- kein Anschluss der Ortschaft an das öffentliche Busliniennetz, Bedienung der Ortschaft mittels Rufbussystemen (Bummelbus, Night Rider)



Umweltbewertung:

- Lage des Ortes Mecher im weitläufigen Naturraum, großräumige Freiraumvernetzungen
- stark exponierte Hanglage des gesamten Plangebietes mit mäßig starkem Gefälle im zentralen westlichen Gebiet und stärkerem Gefälle zu den Gebietsrändern hin
- lange, breite Feldhecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze als einziges Biotop



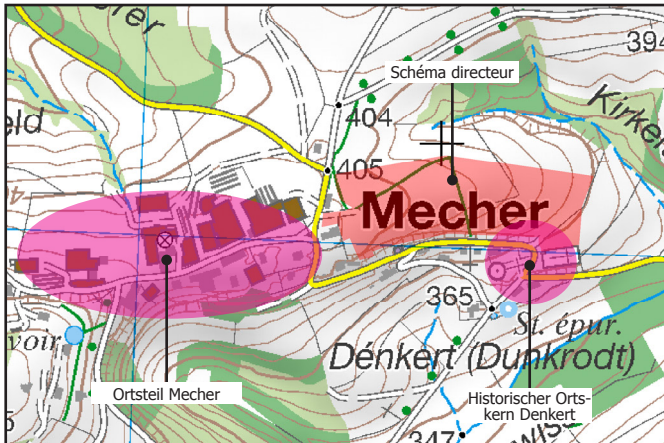
Bewertung Erschließung:

- separate Erschließung der ZAD-Fläche von der westlichen *Duerfstrooss* möglich, zweite Ein-/Ausfahrt über „Nouveau-Quartier“-Fläche oberhalb des Friedhofs -> durchgängige Verkehrserschließung nur mit beiden Flächen möglich
- Anschluss an Trinkwassernetz über westlich verlaufende *Duerfstrooss* bzw. für östliches Plangebiet über bestehende Trinkwasserleitung beim Friedhof
- Anschluss an örtliches Kanalnetz über bestehenden Mischwasserkanal beim Friedhof, hier auch Regenwasserkanal vorhanden
- mittelfristig Anschluss der Ortschaft an regionale Kläranlage in Heiderscheidergrund
- durch westliches Teilgebiet verlaufende Hochspannungsleitung (65 kV)

b) Zielvorgaben

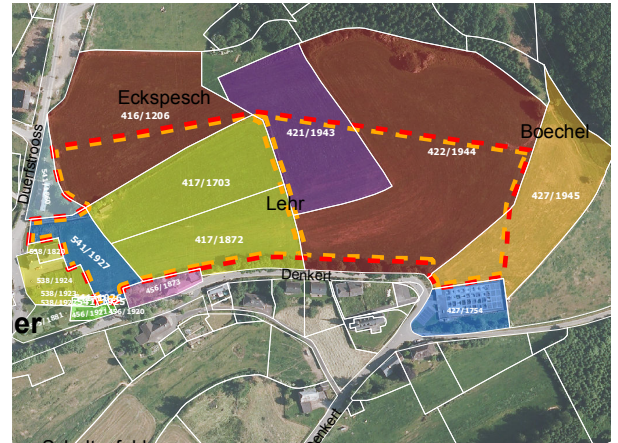
- geringe bis sehr geringe Bebauungsdichte zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sowie zur Vermeidung einer erheblichen Verkehrszunahme in der Ortschaft
- in diesem Rahmen auch verstärkte Eingrünung des Plangebietes als integrative Maßnahme und zur Verbesserung der Biotop- und Grünvernetzung
- Konzeptionierung als verkehrsberuhigter Bereich

Abb.1: Ortslage



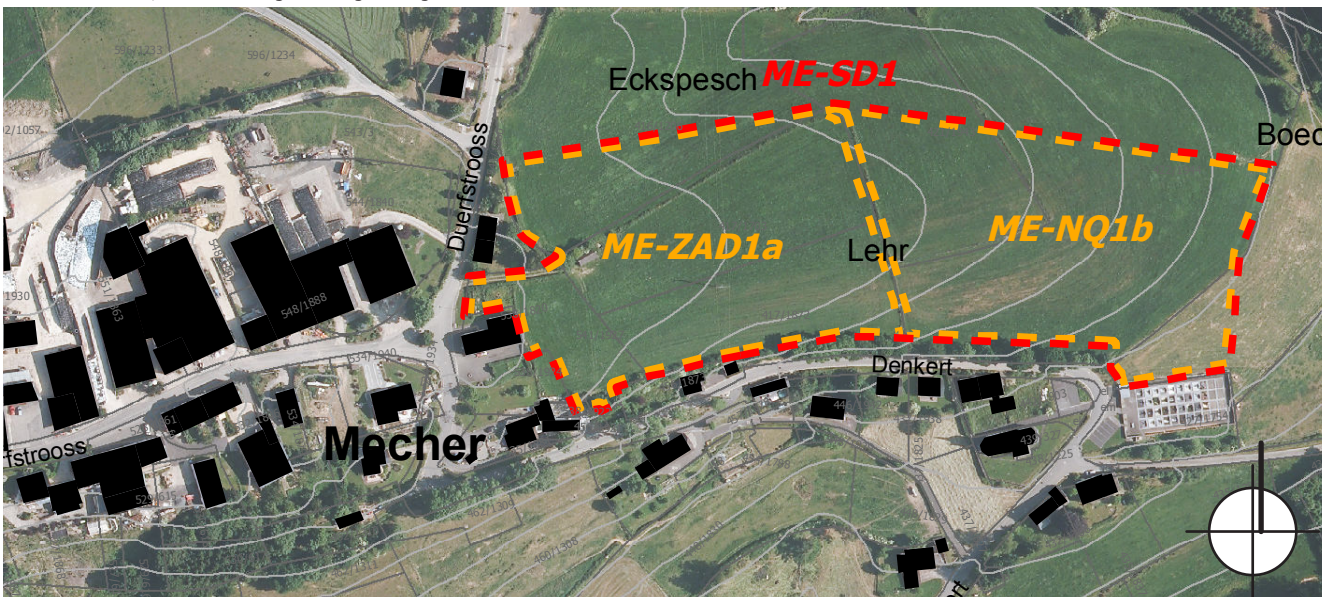
Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: TC20 © ACT

Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2012, Orthophotos 2010 © ACT

Abb.3: Luftbild, PCN und Plangebietsabgrenzung



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: BDTOP, PCN 2012, Orthophotos 2010 © ACT

Abb.4: Schéma Directeur - Blick auf das Plangebiet (rechts) und die Ortschaft



Aufnahme: pact s.à r.l., August 2012



2. Städtebau und Ortsentwicklung

un concept de développement urbain - Art. 16.1.2

a) Identität und städtebauliche Struktur von Quartier und Baugebiet

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot - Art. 16.1.2a

- das Plangebiet ist eine große Bauland-potentialfläche, die sich in einen zu entwickelnden östlichen und einen zurückzustellenden westlichen Abschnitt unterteilt
- der westliche, zurückzustellende Abschnitt grenzt sowohl an das von landwirtschaftlichen Betrieben geprägte Oberdorf, mit seinen großkubaturigen, historischen Höfen und neueren landwirtschaftlichen Nutzgebäuden, als auch an das von aufgelockerter Wohnbebauung geprägte Unterdorf, mit einer Vielzahl denkmalgeschützter und schützenswerter Gebäude, bei denen es sich teilweise ebenfalls um ehemalige Höfe (Streckhöfe) handelt



Abb.5: Ortsstruktur Mecher

Quelle: pact s.à r.l. Fonds de plan: BDTOPO © ACT

- der zu entwickelnde östliche Abschnitt („nouveau quartier“) weist lediglich einen Zusammenhang mit der Bebauung des Underdorfs auf, im Fall einer nicht stattfindenden Entwicklung des westlichen Abschnitts würde ihm jeglicher baulicher Zusammenhang zum Oberdorf fehlen

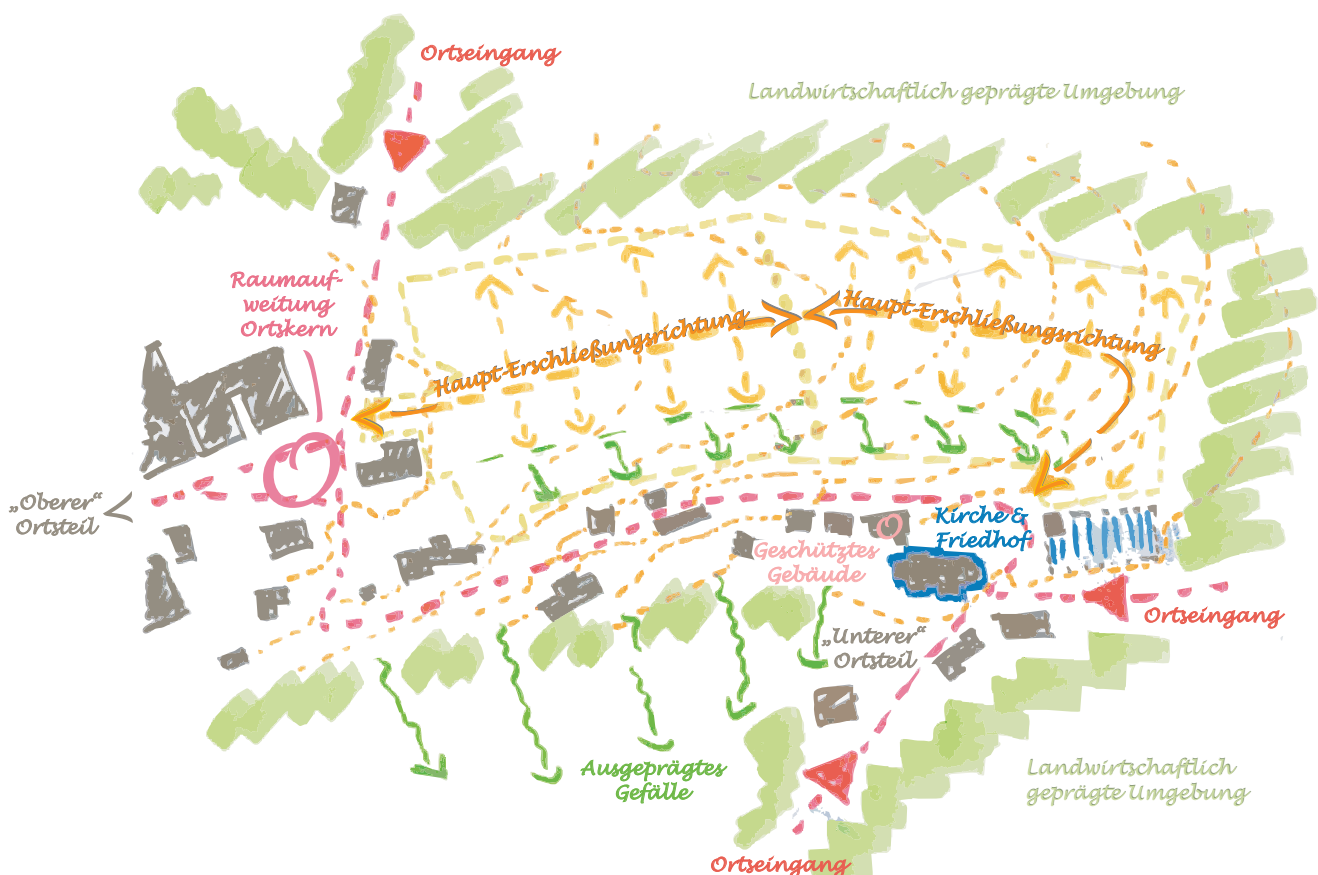


Abb.6: Prinzipskizze Städtebau

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l.



Abb.7: Städtebauliche Anordnung Mechers in Ober- und Unterdorf

Quelle: pact s.à r.l.

b) Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen

l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public - Art. 16.1.2b

- aufgrund der vergleichbaren Größe der beiden Teilgebiete und der Tatsache, dass für beide Bereiche eine komplett neue Erschließung herzustellen ist, ist von einer weitestgehend identischen Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen auszugehen
- dabei handelt es sich in beiden Fällen um die herzustellenden Erschließungswege, wobei sich entlang einer zentral gelegenen Sammelstraße Wohnhöfe gruppieren und eine Aufweitungen des Straßenraums darstellen
- darüber hinaus sind öffentliche Grünflächen anzulegen, die zum einen als Spielflächen für Kinder nutzbar sein sollen und zum anderen der Integration der beiden großflächigen Teilgebiete in die Landschaft dienen sowie zur Aufwertung des innerörtlichen Grün- und Biotopnetzes beitragen und dieses mit dem umliegenden Landschaftsraum verbinden sollen
- wegen der Unterteilung des gesamten Gebietes in zwei Teilflächen sind für jedes einzelne Gebiet auch eigene Flächen zur Retention von Regenwasser auszuweisen
- somit ist für die gesamte Fläche als auch bei Betrachtung der einzelnen Teilgebiete jeweils von einer Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen von etwa 25% auszugehen

c) Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics - Art. 16.1.2c

- jeder der Wohnhöfe sollte so geplant sein, dass er als Aufenthalts- und Kommunikationsraum dient und somit einen nachbarschaftsbildenden Charakter hat und darüber hinaus auch als Spielfläche für Kinder nutzbar ist
- aufgrund der topographischen Gegebenheiten mit dem von Zentrum zu den Randbereichen des Plangebietes stärker abfallenden Hängen, sind die genannten Wohnhöfe in der Art zu konzeptionieren, dass sie senkrecht zu den Höhenlinien breiter angelegt sein sollten und nicht zu sehr in die Tiefe gehen, damit zu starke Steigungen vermieden werden und die Wohnhöfe auch tatsächlich nutzbar sind
- zudem sind sämtliche herzustellenden Straßen als öffentliche Aufenthaltsbereiche anzusehen und dementsprechend als *Zone résidentielle* zu konzeptionieren, die sich im Gesamten gestalterisch von den bestehenden Straßenräumen des CR 316 abheben sollte, z.B. durch (partielle) Aufpflasterungen
- ein Regenrückhaltebecken ist am tiefsten Geländepunkt vorzusehen; dieses sollte sich nach Möglichkeit in die Umgebung als (teilweise) nutzbarer Freiraum einfügen
- bei der Anzahl potentieller neuer Wohneinheiten und der bisherigen Ausstattung Mechers (kein Spielplatz), sollte im Rahmen der Umsetzung ein solcher mit integriert werden

d) Nutzungsrelevante Zusammenhänge zwischen und innerhalb der Quartiere

les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers - Art. 16.1.2d

- die vorgesehene Wohnnutzung stellt prinzipiell keinen Störfaktor dar und passt sich vor allem dem Charakter des Unterdorfes - als vom Wohnen geprägter Ortsteil - an, allerdings nur so lange eine mäßige Entwicklung des gesamten Bereiches stattfindet und somit eine übermäßige zusätzliche Verkehrsbelastung vermieden werden kann
- der westliche Abschnitt des Plangebietes kann durch die im angrenzenden Oberdorf vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben beeinflusst werden, in Form von Geruchs- und Lärmemissionen
- grundsätzlich würde die Entwicklung der gesamten Fläche zu einer Überlastung der örtlichen Kläranlage führen, die mittelfristig aber außer Betrieb genommen werden soll. Die Ortschaft wird an die regionale Kläranlage in Heiderscheidergrund angeschlossen
- die Unterteilung in eine „Nouveau quartier“- und eine ZAD-Fläche trägt kurzfristig gesehen dazu bei, dass eine Überlastung der noch in Betrieb befindlichen, örtlichen Kläranlage nicht zu erwarten ist

e) Städtebauliche Zusammenhänge zwischen dem Baugebiet und den anderen Ortsteilen, in Bezug auf Integration, Bauvolumen und Anordnung der Gebäude

les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes - Art. 16.1.2e

- aufgelockerte Bebauungsdichte (Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern), die sich an der Wohnbebauung des Unterdorfes orientieren sollte, auch um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so weit wie möglich zu reduzieren
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf 2 Vollgeschosse, wobei sich die Gesamthöhe an der umgebenden Bestandsbebauung orientieren sollte, besonders im Hinblick auf die topographischen Gegebenheiten
- aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorzusehenden Einrichtung von Wohnhöfen ist die entstehende Bebauung nicht zwingend an der Ausrichtungen der benachbarten Bestandsbebauung zu orientieren, sondern sollte so angeordnet sein, dass die neu entstehenden Gebäude traufständig zu den geplanten Wohnhöfen orientiert sind und somit, von außen betrachtet, eine gewisse Heterogenität der Dachlandschaft des Plangebietes entsteht



Abb.8: KApelle im Ortskern

Quelle: pact s.à r.l.

f) Schwerpunktsetzungen in Bezug auf Nutzung, Dichte und öffentliche Räume

les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics -

Art.16.1.2f

- da im gesamten Gebiet eine aufgelockerte Bebauungsdichte herzustellen ist, sind Schwerpunktsetzungen in dieser Hinsicht nicht vorzusehen
- auch eine Schwerpunktsetzung in Bezug auf öffentliche Räume ist nicht angedacht, da durch die Bildung von Wohnhöfen einerseits Nachbarschaften gebildet werden sollen und andererseits deren gleichmäßige Verteilung auf das gesamte Gebiet die Integration in die Landschaft fördert, da hierdurch größere zusammenhängende Grünbereiche aus privaten und/oder öffentlichen Freiflächen geschaffen werden

- Wohnen als Nutzungsschwerpunkt

g) Verteilung / Anordnung der städtebaulichen Dichten

la répartition sommaire des densités - Art. 16.1.2g

- insgesamt aufgelockerte Bebauungsdichte des gesamten Plangebietes sowie der beiden Teilbereiche, die sich an der Bestandsbebauung des Ortsteils orientiert und keine innergebietslichen oder -quartierlichen Spezifikationen beinhalten sollte



Abb.9: Westlicher Ortsteil in Mecher

Quelle: pact s.à r.l.

h) Gebäudetypologie und Durchmischung

la typologie et la mixité des constructions - Art. 16.1.2h

- Einfamilienhäuser in Form freistehender Einfamilienhäuser und/oder Doppelhäuser
- bei jedem Wohnhof sollte eine Durchmischung der beiden genannten Gebäudetypen vorhanden sein

i) Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen von bestehenden und vorhersehbaren Restriktionen

les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées - Art. 16.1.2i

- die insgesamt aufgelockerte Bebauungsdichte verringert zumindest in einem bestimmten Maß die Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- weitere Maßnahmen, die dazu beitragen, sind eine starke Durchgrünung und randliche Eingrünung des gesamten Plangebietes, durch das Anpflanzen einheimischer Gehölze in Form von Hecken, Einzelbäumen und/oder Baumhecken und die bereits beschriebene Ausweisung größerer, öffentlich zugänglicher Grünflächen, die in gleichem Umfang begrünt werden sollten
- die Beschränkung auf die minimal zulässige Wohnungsdichte reduziert die zu erwartende Mehrbelastung auf die Ortschaft bezüglich des Verkehrs auf ein erträgliches Maß
- bei der westlichen ZAD-Fläche ist die hier verlaufende Hochspannungsleitung zu beachten und im Rahmen einer zukünftigen Entwicklung dieses Gebietes in den Boden zu verlegen

j) (Zu erhaltende) Sichtbeziehungen, räumliche Sequenzen und Übergangsbereiche

les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée - Art. 16.1.2j

- trotz der geforderten Ein- und Durchgrünung sollte vor allem der Blick auf das Oberdorf, mit seiner charakteristischen exponierten Lage, nicht allzu sehr beeinträchtigt werden
- außerdem sollte auch der Blick vom Plangebiet in die Landschaft erhalten werden
- durch eine entsprechende Bebauung und einen Versatz der Wohnhöfe zueinander ist innerhalb der beiden Teilgebiete jeweils eine Abfolge von Platz- und Wegeräumen zu schaffen
- eine übergeordnete räumliche Sequenz entsteht durch die Trennung der beiden Teilgebiete in Form der von Norden nach Süden durchlaufenden öffentlichen Grünfläche, die gleichzeitig auch den Übergangsbereich von der westlichen ZAD-Fläche zur östlichen „Nouveau quartier“-Fläche bildet

k) Erhalt und Hervorhebung charakteristischer Elemente der bebauten und natürlichen Umwelt

les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence - Art. 16.1.2k

- der bereits angesprochene charakteristische Blick auf das Oberdorf von Mecher, ist durch eine angepasste Höhenstaffelung der neu entstehenden Gebäude zu wahren
- Beeinträchtigungen auf das südlich des Plangebietes gelegene, denkmalgeschützte ehemalige Pfarrhaus sowie die im Ortsteil Denkert zahlreich vorkommenden schützenswerten Gebäude, wie z.B. die Kirche, sind nicht zu erwarten



3. Verkehr und technische Infrastrukturen

un concept de mobilité et d'infrastructures techniques- Art. 16.1.3

a) Verkehrsbeziehungen und -verbindungen

les connexions - Art. 16.1.3a

- ein schmales Stück der westlichen Teilfläche (ZAD) grenzt direkt an die *Duerfstrooss*, die in diesem Abschnitt Teil des CR 316 als örtliche Hauptverkehrsstraße ist
- dieser verläuft südlich des gesamten Plangebietes (ZAD- und „Nouveau quartier“-Fläche) etwa 10 bis 15 m parallel zu diesem, wobei der südöstliche Teil der „Nouveau quartier“-Fläche ebenfalls über ein schmales Stück Kontakt zum CR 316 hat
- der CR 316 hat ein sehr geringes Verkehrsaufkommen, führt in östlicher Richtung in Richtung Kaundorf und trifft dort auf den weiter südlich von Mecher verlaufenden CR 318
- über den CR 316 Anbindung an das regionale und nationale Straßennetz, mit guter Erreichbarkeit der Ortschaft Bavigne als Gemeindegemeinschaft und Harlange als Schulsitz sowie von Wiltz und Pommerloch als Versorgungszentren

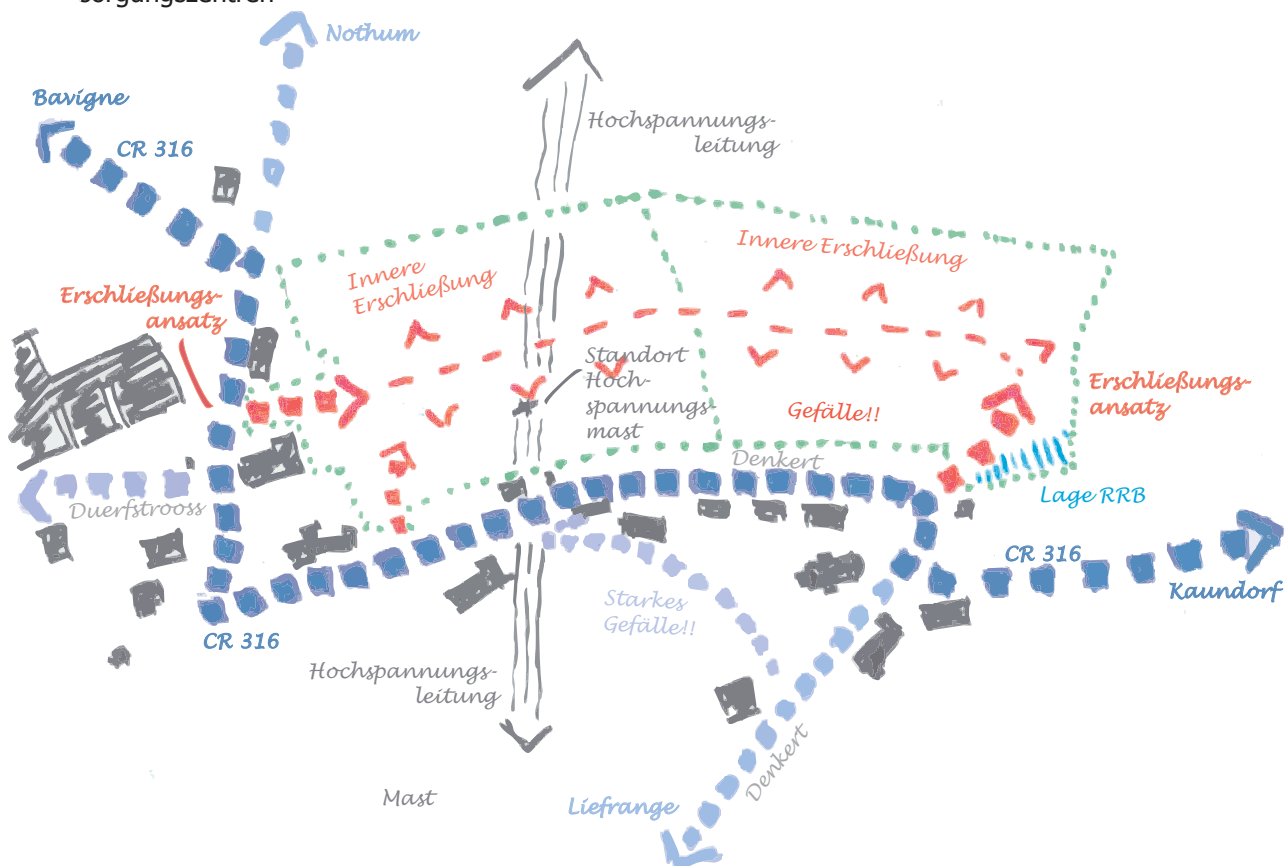


Abb.10: Prinzipskizze Verkehr und technische Infrastrukturen

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l.

b) Hierarchie und Konfiguration des Verkehrssystems bezogen auf die motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsbewegungen und der Verbindungen für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Verkehr

la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés et la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières - Art. 16.1.3b

- der CR 316 ist eine Straße 1. Ordnung, die jedoch nicht über separierte Fußwege (Bürgersteige) verfügt
- da das östliche Teilgebiet aufgrund seines Status als „Nouveau quartier“-Fläche zuerst zu entwickeln ist, sollte die Erschließung über das schmale, beim Friedhof befindliche und am CR 316 gelegene Stück hergestellt werden
- es würde sich zunächst also um eine Stichstraße handeln, wobei zumindest einer der vorgesehenen Wohnhöfe, vor allem am westlichen Ende dieses Teilgebietes, so zu dimensionieren ist, dass er als Wendemöglichkeit von Einsatzfahrzeugen und der Müllabfuhr genutzt werden kann
- im Rahmen einer möglichen Entwicklung des westlichen Teilgebietes (ZAD-Fläche) ist in Verbindung mit der Erschließung des östlichen Abschnittes ein durchgängiges Verkehrssystem herstellbar. Dies bedeutet, dass der Erschließungsansatz an der *Duerfstrooss* zu nutzen ist
- wie im östlichen Teilabschnitt sollen auch im westlichen Teilabschnitt Wohnhöfe geplant werden
- aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens können sämtliche Verkehrsträger, also der Fuß- und Radverkehr sowie der motorisierte Verkehr, ohne Probleme gemeinsam im Straßenraum geführt werden; dementsprechend sind sämtliche Verkehrswege als *Zone résidentielle* zu konzeptionieren

c) Parkraumkonzept

un concept de stationnement - Art. 16.1.3c

- Eine Anzahl von Besucherparkplätzen ist im Straßenraum selbst und hieran angrenzend vorzusehen; die Stellplätze sollen in dezentraler Weise über das Plangebiet verteilt angeordnet werden, um so die einzelnen Quartiersbereiche gleichmäßig zu versorgen
- Maßgabe der Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätze pro Wohneinheit auf den Grundstücken
- zwei kleinere, öffentliche Parkplätze sind bei der Kirche bzw. beim Friedhof bereits vorhanden und fußläufig über die geplanten Erschließungswege erreichbar

d) Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr

les accès au transport collectif - Art. 16.1.3d

- die Ortschaft ist nicht an das öffentliche Busliniennetz angeschlossen, allerdings besteht für die Ortschaft so wie für die gesamte Gemeinde der Service des *Bummelbusses* und des *Night Rider*, die beide Rufbus-



Abb.11: Ortseingangssituationen in Mecher



Quelle: pact s.à r.l.

systeme sind

- der *Bummelbus* ist während der Woche und Samstags nutzbar, der *Night Rider* fährt ausschließlich am Wochenende, beide stellen einen guten Ersatz zum fehlenden Anschluss an das Liniennetz dar

e) Wesentliche technische Infrastrukturen – Regenwassermanagement

les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales - Art. 16.1.3e

- das östliche Teilgebiet ist aufgrund seiner vorzuziehenden Entwicklung an die bestehende Trinkwasserleitung sowie den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße *Denkert* (CR 316) südlich des Plangebietes beim Friedhof anzuschließen, auch Telekommunikations- und Stromleitungen sind hierüber herzustellen. Die Dimensionierung sollte mit Bedacht auf den später entwickelbaren Teilbereich im Westen durchgeführt werden
- für die „Nouveau quartier“-Fläche ist darüber hinaus am südöstlichen Gebietsrand ein Regenrückhaltebecken herzustellen, in dem das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und sukzessiv an einen bestehenden Regenwasserkanal in der Straße *Denkert* abgegeben wird. Hinsichtlich der Entwässerung des westlichen Bereichs wäre es denkbar, sich die potentielle Erweiterbarkeit des Beckens in Form einer angrenzenden Grünfläche offen zu halten
- im Rahmen der Entwicklung der westlichen ZAD-Fläche sind die Trinkwasserleitungen über die in der *Du-erfstrooss* vorhandenen Leitungen herzustellen, zu bauende Schmutz- und Regenwasserkanäle sind an die dann vorhandenen Kanäle des östlichen Teilgebietes anzuschließen
- da auch für diesen Teilabschnitt ein Regenrückhaltebecken gebaut werden muss, ist dieses in der öffentlichen Grünfläche, die zwischen den beiden Teilgebieten vorgesehen ist, zu integrieren. Alternativ kann das bestehende Becken im Süden bei Bedarf erweitert oder gleich für die maximale Größe ausgelegt werden



4. Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum

un concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains - Art. 16.1.4

a) Integration in die Landschaft / Ortsrandgestaltung in Bezug auf Topographie, Grünstrukturen und visuelle Auswirkungen der Planung

l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel - Art. 16.1.4a

- aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der stark exponierten Lage kommt einer angepassten Höhenstaffelung der Gebäude eine besondere Rolle zu, die sich in der Begrenzung auf 2 Vollgeschosse wiederfindet, wobei eine noch niedrigere Bebauung besser geeignet ist
- die bereits mehrfach genannten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, die großzügige Ausweisung öffentlicher Grünflächen sowie die gering zu haltende Bebauungsdichte in Verbindung mit der Gruppierung der Bebauung um die Wohnhöfe und den daraus resultierenden, größeren zusammenhängenden privaten Freibereichen fördern die Integration der beiden Teilgebiete in die Landschaft

b) Grünverbindungen und ökologische Vernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique - Art. 16.1.4b

- vor allem die Eingrünung des gesamten Plangebietes zur offenen Landschaft hin, sowie die Umsetzung einer größeren, zwischen den beiden Teilgebieten befindlichen und vor allem durchgängigen öffentlichen Grünfläche trägt zu einer Verbindung zwischen dem nördlich des Plangebietes vorhandenen Wald sowie der entlang des südlichen Plangebietsrandes verlaufenden Feldhecke bei und stellt gegenüber der derzei-



Abb.12: Prinzipskizze Landschaft und Freiraum

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l.

tigen Situation eine deutliche Aufwertung dar

- auch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen, vor allem entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind ein weiteres wesentliches Element im Grün- und Biotopnetz
- durch die Verwendung von Straßenbegleitgrün in Form von Einzelbäumen und/oder Baumreihen innerhalb des Plangebietes wird auch eine innerquartierliche Grünvernetzung geschaffen

c) Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c

- die entlang des südlichen Plangebietsrandes verlaufende Feldhecke ist das einzige vorkommende schützenswerte Biotop und kann aufgrund ihrer Randlage ohne Weiteres erhalten werden und ist gleichzeitig Bestandteil der für die Fläche vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen

5. Realisierungskonzept

un concept de mise en œuvre qui comporte les éléments suivants - Art. 16.1.5

a) Realisierungsprogramm

le programme de réalisation du projet - Art. 16.1.5a

- aufgrund der Differenzierung in eine östliche „Nouveau quartier“-Fläche und eine westliche ZAD-Fläche ist zunächst der östliche Teilabschnitt der gesamten Fläche zu entwickeln; die entsprechende Erschließung ist über die Straße *Denkert*, mit Anschlusspunkt beim Friedhof, zu sichern
- bei der ZAD-Fläche handelt es sich um eine langfristige Baulandreserve; aus städtebaulicher Sicht wäre eine Entwicklung vom Oberdorf Mechers her sinnvoll
- eine Nutzung der ZAD-Fläche sollte erst nach der vollständigen Entwicklung der „Nouveau quartier“-Fläche in Betracht gezogen werden und sollte langfristig betrachtet von einer durchgängigen Erschließung zwischen dem Anschlusspunkt in der Straße *Denkert* und dem in der *Duerfstrooss* gekennzeichnet sein

b) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

la faisabilité - Art. 16.1.5b

- trotz der vergleichsweise relativ großen Fläche der beiden Teilgebiete erscheint vor allem die Umsetzbarkeit eines PAP für das östliche Teilgebiet aufgrund der geringen Anzahl an Eigentümern gut möglich, zu berücksichtigen sind jedoch die zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild, wobei die vorgeschlagenen Maßnahmen diese in einem gewissen Maß reduzieren können, teilweise jedoch erst mittel- bis langfristig Wirkung zeigen
- auch für das westliche Teilgebiet gestaltet sich eine PAP-Aufstellung und -Umsetzung prinzipiell als unproblematisch, wobei hier die vorhandene Hochspannungsleitung zu beachten und im Rahmen der Entwicklung des Gebietes in den Boden zu verlegen ist
- wie bei der „Nouveau quartier“-Fläche, so entfalten die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen auch bei der ZAD-Fläche überwiegend erst mittel- bis langfristig Wirkung

c) Entwicklungsphasen

le phasage de développement - Art. 16.1.5c

- aufgrund der Teilung des gesamten Gebietes in eine westliche ZAD-Fläche und eine östliche „Nouveau Quartier“-Fläche, ergeben sich auch zwei Entwicklungsphasen
- für die „Nouveau Quartier“-Fläche sollte aus städtebaulicher Sicht keine weitere Unterteilung in verschiedene Entwicklungsphasen unternommen werden, da durch die vorgegebenen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Erschließung eine von den übrigen Ortsteilen isolierte Bebauung entstehen würde

d) Abgrenzung verschiedener PAP Flächen

le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier - Art. 16.1.5d

- Flächenkonzeptionierung ist als zwei PAP zu sehen

6. Steckbrief Schéma Directeur „Lehr“ in Mecher (ME-SD1/ME-ZAD1a + ME-NQ1b)

Rahmenbedingungen

- Flächengröße ME -NQ1b ca. 1,67 ha, ME-ZAD1a ca. 1,77 ha > insgesamt ca. 3,44 ha
- insgesamt 9 Parzellen & 6 Eigentümer, einer ist mit Flächenanteilen in beiden Teilbereichen involviert
- Randlage im nordöstlichen Ortsteil (Denkert) der Ortschaft mit geringer Bebauungsdichte
- umgebende Nutzungen: Wohngebiet, Kirche, Friedhof, Kläranlage (mittelfristig Stilllegung)
- kein ÖPNV-Angebot in der Ortschaft, stattdessen Rufbussysteme
- Infrastrukturen in Bestandsstraße vorhanden
- topografische Hanglage, besonders nach Süden und Südwesten hier schwierig zu entwickeln
- vorhandene Biotope im Plangebiet: Feldhecke

Code SD	ME-SD1	Code NQ	ME-NQ1b
---------	--------	---------	---------

Orientierungswerte

Städtebau und Ortsentwicklung

- besonders an südliche Umgebung angepasste, aufgelockerte Wohnbebauung in ebenso abschüssiger Lage
- an Straßenraum orientierte Ausrichtung, Schaffung von Hofsituationen als Reaktion auf die bestehenden landwirtschaftlichen Höfe im oberen Ortsteil Mechers
- durch Hanglage Begrenzung auf 2 Vollgeschosse
- Erhalt von Sichtbeziehungen in die Landschaft (etwa durch Lage und Ausrichtung des Straßenraums)

Gesamtfläche	1,67 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	10
öff. Fläche	15%	0,25 ha		DHH	12
pot. Baufläche	HAB-1	1,42 ha		RH	-
				MFH	-
				Gew./MIX	-
Ø-Grundstücksgröße			Anteil Bürofläche	max.	10%
			Anteil bifamilial	max.	10%

HAB-1					
COS	max	0,29	CUS	max	0,64
	min	0,24		min	0,52
CSS	max	0,39	DL	max	14,5
				min	11,9

Verkehr und technische Infrastrukturen

- Anschlussmöglichkeit an Bestandsstraßen, hoher Erschließungsaufwand durch neue Erschließungsstraße inklusive Kanälen und Regenrückhaltebecken sowie der hierbei zu beachtenden Hanglage
- Konzeptionierung als *Zone résidentielle*
- ein Regenrückhaltebecken im Nouveau Quartier vorgesehen, bei Bedarf Erweiterung oder zusätzliches Becken im Randbereich der ZAD-Fläche
- Hochspannungsleitung verläuft von Norden nach Süden durch das Gebiet

Landschaft und Freiraum

- über Eingrünung der Privatgrundstücke kann das Gelände gut in die Landschaft integriert werden und als Vernetzungsparameter der umliegenden Freiräume integriert werden
- Erhalt der bestehenden Biotopstrukturen entlang des südlichen Plangebietsrandes
- Durchgrünung des Plangebietes quer zum Hangverlauf verringert den Einfluss auf das Landschaftsbild

Realisierungskonzept

- 2 PAP: Entwicklung als ganzheitliches, aufeinander abgestimmtes Konzept in zwei Phasen nach Möglichkeit vom oberen Ort her

Schéma Directeur Plan

Abb.13: Schéma Directeur Mecher „Lehr“ (ME-SD1/ME-ZAD1a + ME-NQ1b) M 1:1000

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan:
Orthophotos 2010 und PCN 2012 © ACT

LÉGENDE-TYPE DU SCHÉMA DIRECTEUR

- délimitation du schéma directeur
- ~ courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités			
			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements...
faible	moyenne	forte	densité
Espace public			
	espace minéral fermé / ouvert		
	espace vert fermé / ouvert		
	Centralité		
	Element identitaire à préserver		
	Mesures d'intégration spécifique		
	Séquences visuelles		
	axe visuel		
	seuil / entrée de quartier, de ville, de village		

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

	Connexions
	réseau motorisé (inter- / intraquartier, de desserte locale)
	mobilité douce (inter- / intraquartier)
	zone résidentielle / zone de rencontre
	chemin de fer
	Aire de stationnement
	parking couvert / souterrain
P P_p	parking public / privé
B G	Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
Infrastructures techniques	
	Axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
	Axe principal du canal pour eaux usées
	Bassin de Rétention

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

	Coulée verte
	Biotopes à préserver
	Biotopes à compenser
	Surfaces pour mesures compensatoire