

2.9 Schéma Directeur 17 – „Rue de Dellen“

2.9.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,44ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am Ortseingang an der „Rue de Dellen“, nördlich des Sportplatzes. Das städtebauliche Umfeld ist durch ortskerntypische Gehöftstrukturen sowie die Sportanlagen der Gemeinde Mertzig geprägt. Nach Westen grenzt Offenland an.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 27 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die nördlich verlaufende „Rue de Dellen“ (C.R. 345) erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 400m Entfernung zum Plangebiet in der „Rue Principale“ (Mertzig, Internat).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de Dellen“ ist nur bis zur Bestandsbebauung ein Mischwasserkanal vorhanden. Südlich des Plangebietes besteht bis auf Höhe der Tribüne ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Wiese genutzt, im Osten befindet sich Bestandsbebauung mit Gartenflächen. Entlang der „Rue de Dellen“ befindet sich eine Ahornbaumreihe, die als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Ein potentiell Habitat für die Avi- und Fledermausfauna ist anzunehmen (Art. 17 Naturschutzgesetz). Potentielle Quartiere baumbewohnender Arten können nicht ausgeschlossen werden (Art. 21 Naturschutzgesetz).

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der nordwestlichen Plangebietsgrenze nach Südosten auf das Plangebiet



Abb. 2: Blick von der westlichen Plangebietsgrenze nach Osten auf das Plangebiet



Abb. 3: Blick entlang der „Rue de Dellen“ in Richtung Ortseingang



Abb. 4: Blick entlang der „Rue de Dellen“ nach Osten im Bereich der Bestandsbebauung



Abb. 5: Blick über die bestehenden Gärten im Osten des Plangebietes zum südlich angrenzenden Sportplatz

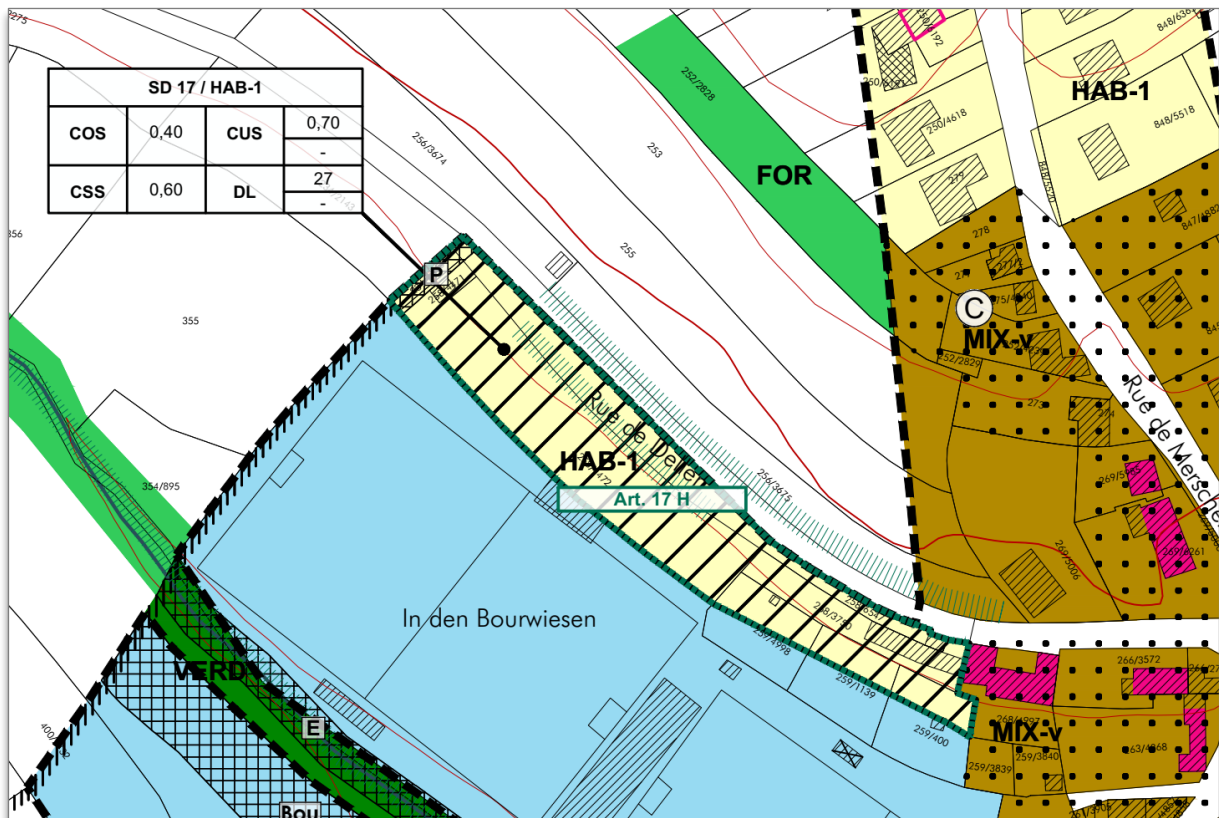


Abb. 6: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

2.9.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1 RGD 2017)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine urbanistische Nutzung und Erschließung des Plangebiets aufgelistet:

- Aufwertung des Straßenraums durch die Herstellung einer geschlossenen Raumkante mittels der geplanten straßenbegleitenden Baukörper.
- Herstellung eines Wohnquartiers mit Einfamilienhäusern in verdichteter Bauweise, die dem Zuschnitt der Flächen Rechnung tragen (u. a. freistehende Einfamilienhäuser mit geringer Grundfläche).
- Schaffung eines Wohnquartiers, welches den Ansprüchen verschiedener Nutzergruppen Rechnung trägt und kostengünstigen Wohnraum bietet.
- Einhalten der Voraussetzungen für energetisch optimierte Wohnformen.
- Respektieren des natürlichen Geländeverlaufs (Gartengeschoss, Split-Level-Bauweise) und Verringerung der Einsehbarkeit einer Bebauung durch Integration in die Topographie.
- Ausbau des Fußwegenetzes in Mertzig.
- Aufwertung des Ortseingangsbereichs durch die Stellung der Baukörper sowie weitere gestalterische Maßnahmen im Straßenverlauf (z. B. Torsituation mit Grünstrukturen)
- Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen.
- 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.

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

Identität des Quartiers

Das Plangebiet liegt an der Straße „Rue de Dellen“ im Ortseingangsbereich von Mertzig aus Dellen kommend. Der Grundstückszuschnitt sowie die Topografie lassen keine innere Erschließung des Plangebiets beispielsweise mittels einer Stichstraße zu. Das Plangebiet soll daher direkt über die „Rue de Dellen“ erschlossen werden.

Die Baukörper sollen traufständig zur Straße orientiert werden und eine geschlossene Raumkante, welche den Straßenraum fasst, ausbilden. Die Garagenzufahrten der Einfamilienhäuser sollten möglichst gebündelt werden, um den Erhalt der bestehenden Ahornbaumreihe zu ermöglichen. Die Wohngebäude sollten mit einem Gartengeschoss errichtet werden, um den natürlichen Geländeverlauf (Gefälle in Richtung Süden) aufzugreifen. Auf diese Weise kann der Eingriff in die Topografie so gering wie möglich gehalten werden und auch die Einsehbarkeit einer Bebauung verringert werden.

Zwei separat geführte Fußwege schaffen eine direkte Anbindung an die südwestlich gelegenen Landwirtschaftsflächen sowie den Sportplatz der Gemeinde. Der nördlich gelegene Fußweg soll durch umfassende Eingrünungsmaßnahmen entlang der Plangebietsgrenze begleitet werden, um eine Integration des Plangebiets in die Landschaft zu gewährleisten.



Abb. 7: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur 17 – „Rue de Dellen“. Quelle: CO3 2021

Art und Maß der baulichen Nutzung

Damit sich das Quartier in die umgebende Bestandsbebauung und die Landschaft einfügt, müssen bei der Errichtung der Gebäude folgende Punkte berücksichtigt werden.

Haustypen	Innerhalb des westlichen Teilbereichs wird vorgeschlagen, Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu errichten.
Höhenentwicklung	Maximal ein Gartengeschoss, ein Erdgeschoss und ein ausgebauter Dachgeschoss. Es sollte geprüft werden, inwiefern die Errichtung der Gebäude in „Split-Level-Bauweise“ zum Aufgreifen des natürlichen Geländeniveaus geeignet ist.
Abstandsflächen	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 6m 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) notwendig.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Der an die Gemeinde abzugebende Flächenanteil dient zur Herstellung des öffentlichen Raums. Die Plangebietsfläche ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt größtenteils im Gemeindebesitz mit Ausnahme des östlichen Plangebietsteils (Privatgärten). Das Konzept sieht die Herstellung folgender öffentlicher Infrastrukturen vor:

- ▶ Das straßenbegleitende Trottoir entsprechend den Vorgaben der Straßenbauverwaltung.
- ▶ Die beiden Fußwegestrassen im zentralen Plangebietsbereich sowie im Norden des Plangebiets.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 10%.

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

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

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Rue de Dellen“. Bei der „Rue de Dellen“ handelt es sich um eine Staatstraße (C.R. 345). Es müssen bei der Umsetzung des PAP-Projekts daher die Vorgaben der Straßenbauverwaltung („Administration des Ponts et Chaussées“) eingehalten werden (z. B. einzuhaltender vorderer Mindestgrenzabstand der Baukörper, Garagenzufahrten).

Entlang der „Rue de Dellen“ muss innerhalb des Plangebiets ein Trottoir hergestellt werden, welches eine direkte Erreichbarkeit des Ortszentrums von Mertzig ermöglicht. Zwei weitere geplante Fußwegeachsen schaffen eine direkte Anbindung an die südwestlich gelegenen Landwirtschaftsflächen sowie die Sportplatzanlage von Mertzig.

Die privaten Stellplätze sollten in den Erdgeschossen der Wohngebäude oder in Garagen bzw. Carports im seitlichen Grenzabstand hergestellt werden. Die Herstellung öffentlicher Stellplätze wäre beispielsweise im Bereich des zentral verlaufenden Fußwegs in Form von Senkrechstellplätzen möglich.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der „Rue Principale“ in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (Haltepunkte „Internat“). Ein Anschluss an das Schienennetz besteht nicht.

Technische Infrastrukturen

In der „Rue de Dellen“ ist nur bis auf Höhe der Bestandsbebauung ein Mischwasserkanal vorhanden. Südlich des Plangebietes besteht bis auf Höhe der Tribüne des Stadions ein Mischwasserkanal.

➤ Schmutzwasser

Das Konzept sieht keine Erschließung der „Rue de Dellen“ in Bezug auf die Kanalisation vor. Aufgrund des Niveauunterschiedes zwischen der „Rue de Dellen“ und den Gartengeschossen der geplanten Wohngebäude soll die Ableitung des Schmutzwassers entlang der südlichen Plangebietsgrenze, angrenzend zum Sportplatz, erfolgen. Der mögliche Anschlusspunkt an bestehende Kanäle ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) abzustimmen.

➤ Regenwasser

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Regenwasser kann entweder dem bestehenden Regenwasserkanal südwestlich des Plangebiets, der bis an das Plangebiet herangeführt werden muss, oder mittels einer herzustellenden Regenwasserachse direkt dem Vorfluter „Turelbaach“ zugeleitet werden. Da es sich um eine Straßenrandbebauung handelt, ist die Herstellung einer Retention unter Einhaltung der Vorgaben des Wasserwirtschaftsamts (AGE) nicht zwingend notwendig.

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.

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

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Sportplatzes der Gemeinde Mertzig und ist zu diesem durch eine Birkenreihe sowie eine Hecke abgeschildert. Entlang der „Rue de Dellen“ befindet sich eine Ahornbaumreihe, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Außerdem befindet sich an dieser Straße eine Hecke. Im Osten ist das Plangebiet bereits bebaut und durch die Gärten teilweise versiegelt. An der westlichen Plangeietsgrenze besteht bereits eine Hecke und schirmt das Plangebiet gegenüber dem Offenland ab. Da der bestehende unversiegelte Weg im Osten des Plangebietes erhalten werden soll, sollte die Hecke im Westen zur Integration in die Landschaft ebenfalls erhalten werden können. Die Hecke und die Ahornbäume entlang der „Rue de Dellen“ sollten soweit wie möglich erhalten werden.



Abb. 7: Blick von der „Rue de Dellen“ auf den bestehenden unversiegelten Weg und die Hecke am westlichen Plangeietsrand, die erhalten werden sollen. Quelle: CO3 2019



Abb. 8: Blick auf die im Westen des Plangebietes bestehenden Grünstrukturen, die so weit wie möglich erhalten werden sollten. Quelle: CO3 2019

Das Plangebiet fällt in südliche Richtung ab. Zur Integration in die Topographie sollte eine Höhenstaffelung der Gebäude vorgesehen werden („Rez-de-Jardin“). Durch die Herstellung von Gartengeschossen können die Aufschüttungsarbeiten so gering wie möglich gehalten und die Belichtungsverhältnisse (Exposition nach Süden) optimal ausgenutzt werden. Auch die Einsehbarkeit der Bebauung wird durch eine Staffelung verringert.

Da die Plangebietsfläche direkt an den Sportplatz von Mertzig angrenzt, sollten zur Abschirmung des Plangebietes entlang der hinteren Grundstücksgrenze Eingrünungsmaßnahmen mit der Pflanzung standortgerechter Heckenstrukturen erfolgen. Sollten diese nicht innerhalb des Plangebietes hergestellt werden können (Tiefe der Grundstücke), können diese alternativ im Bereich der angrenzenden Parzelle gepflanzt werden. Sollte ein Erhalt der bestehenden Grünstrukturen möglich sein, so ist dies einer Ersatzpflanzung vorzuziehen.

2.9.6 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:

- Die Ahornbaumreihe entlang der „Rue de Dellen“ ist als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt.
- Für die Gehölzstrukturen ist eine potentielle Eignung als Leitlinie für die Fledermausfauna sowie als Lebensraum für die Avifauna anzunehmen (Art. 17 Naturschutzgesetz).
- Potentielle Quartiere baumbewohnender Arten können nicht ausgeschlossen werden (Art. 21 Naturschutzgesetz). Im Vorfeld von Rodungsarbeiten ist eine Quartierskontrolle durchzuführen.
- Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein unversiegelter Fußweg, der erhalten werden soll.
- Der östliche Teil der Plangebietsfläche 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 liegt an einem „Chemin Repris“ (C.R. 345). Die Zufahrten zu den Grundstücken sind entsprechend den Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ herzustellen.
- Im westlichen Bereich des Plangebietes sind in der „Rue de Dellen“ und südlich des Plangebietes keine Infrastrukturen zur Abwasserentsorgung vorhanden. Diese sind im Zuge der PAP-Umsetzung herzustellen.
- Ca. 300m nordwestlich des Plangebietes verläuft eine 65kV-Leitung, die derzeit als 20kV-Leitung betrieben wird.