

2.5 Schéma Directeur 8 – „Im Grend“

2.5.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,98ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich zentrumsnah im Osten Mertzigs. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch eine aufgelockerte, straßenbegleitende Wohnbebauung (überwiegend freistehende Einfamilienhäuser).
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird von der „Rue de Colmar-Berg“ (C.R. 345) erschlossen. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in der „Rue Principale“ („Geméng“, „Internat“) und sind fußläufig erreichbar.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de Colmar-Berg“ liegt zum aktuellen Zeitpunkt ein Mischwasserkanal, jedoch keine Regenwasserachse. Nördlich grenzt die „Wark“ als Vorfluter direkt an das Plangebiet an. Dort verläuft auch ein Schmutzwasserkollektor.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet als Wiese- und Weideland genutzt. Zentral im Plangebiet befindet sich ein erhaltenswerter Walnussbaum nach Art. 14 Naturschutzgesetz. Die Lindenbaumreihe entlang der „Rue de Colmar-Berg“ ist als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt. Für die Fläche ist eine potentielle Eignung als Jagdhabitat für die Fledermausfauna anzunehmen (Art. 17 Naturschutzgesetz).

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick entlang der „Rue de Colmar-Berg“ in Richtung Osten auf das Plangebiet



Abb. 2: Blick von der „Rue de Colmar-Berg“ in Richtung Osten zum Ortsausgang



Abb. 3: Blick von der südlichen Plangeietsgrenze in Richtung Nordosten



Abb. 4: Blick von der „Rue de Colmar-Berg“ in Richtung Westen auf das Plangebiet



Abb. 5: Blick entlang der „Rue de Colmar-Berg“ nach Westen



Abb. 6: Blick von der westlichen Plangeietsgrenze auf das Plangebiet und die angrenzende „Wark“

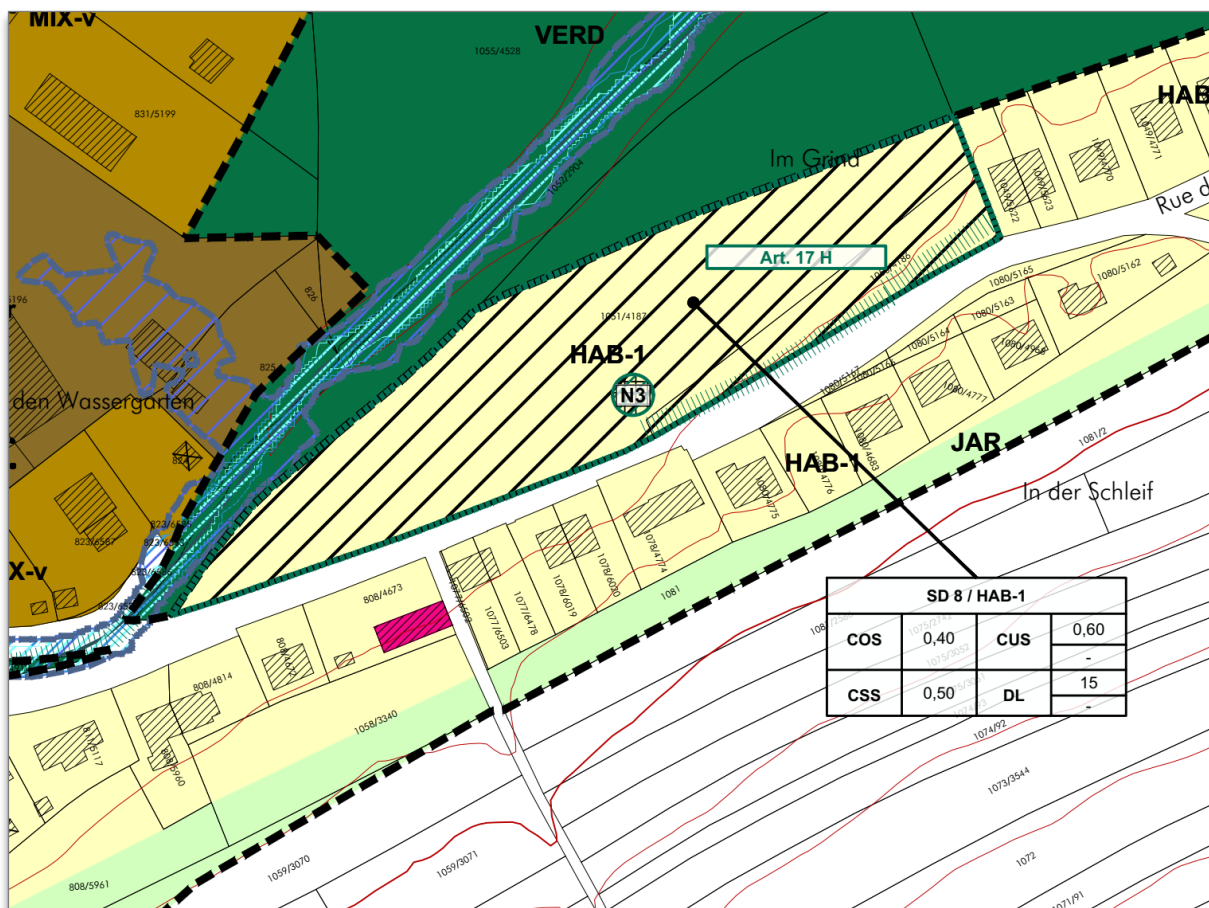


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

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

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

- Schaffung eines belebten und abwechslungsreichen Straßenraums durch eine angepasste Bebauungsstruktur, attraktiv gestaltete öffentliche Räume sowie den Erhalt der straßenbegleitenden Biotopstrukturen (Lindenallee).
- Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit durch Maßnahmen im öffentlichen Raum (Straßenraumgestaltung, Torsituationen).
- Erweiterung des öffentlichen Angebots an PKW-Stellplätzen durch die Realisierung eines ökologischen Parkplatzes.
- Ausbau des Fußwegenetzes von Mertzig und Schaffung eines direkten Zugangs zur „Wark“.
- Hangintegrierte Bauweise (in Abhängigkeit von der Topografie zwei Geschosse unter Straßenniveau), um den Eingriff in die bestehende Topografie so gering wie möglich halten zu können.
- Eine an die Dichte der umgebenden Baustruktur angepasste Wohndichte des neu entstehenden Quartiers von ca. 15 WE/ha (Bruttofläche).
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen in der „Rue de Colmar-Berg“.
- 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.

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

Identität des Quartiers

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der „Rue de Colmar-Berg“ und ist als Lückenschluss einer bestehenden Baulücke zu sehen. Angesichts der Topografie (Böschungskante) sollte das Plangebiet in zwei Abschnitte gegliedert werden. Während im Osten die Erschließung der Wohnbebauung unmittelbar über die Straße „Rue de Colmar-Berg“ erfolgt, soll im Westen eine platzartige Straßenraumaufweitung kombiniert mit einem Wohnstich („Zone de Rencontre“) eine rationale Erschließung des Plangebiets ermöglichen.

Die geplante Straßenrandbebauung ist so zu organisieren, dass die als Biotop geschützte Lindenbaumreihe erhalten werden kann (z. B. Organisation Garagenzufahrten). Es sollten in erster Linie freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser hergestellt werden.

Im Westen des Plangebiets soll eine Aufweitung des Straßenraums (Einbeziehung der „Rue de Colmar-Berg“ in das Gestaltungskonzept) in Kombination mit weiteren Gestaltungsmaßnahmen den linearen Straßenverlauf unterbrechen und zu einer Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit beitragen. Mittels einer Stichstraße ausgehend von der geplanten Platzfläche wird nicht nur die Erschließung weiterer Wohngebäude (Reihenhäuser, kleines Mehrfamilienhaus), sondern auch eine direkte fußläufige Zuwegung zur nördlich verlaufenden „Wark“ ermöglicht.

Maßnahmen zur Integration des Plangebiets in Natur und Landschaft sollten vorwiegend auf der Nordseite des Plangebietes erfolgen. Dort grenzt kein Offenland, jedoch eine ausladende Grünzone entlang der „Wark“ an. Daher ist der naturräumliche Übergang in nördliche Richtung qualitativ hochwertig auszubilden.

Über den zu schaffenden straßenbegleitenden Fußweg kann in westlicher Richtung der Ortskern mit seinem umfassenden Nahversorgungsangebot erreicht werden.

Im Westen des Plangebiets soll ein naturnaher, öffentlicher Parkplatz geschaffen werden.



Abb. 8: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur 8 – „Im Grend“. Quelle: CO3 2020

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 Plangebiets sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern errichtet werden. Kleine Mehrfamilienhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten pro Gebäude sind zulässig und im westlichen Bereich des Plangebietes vorzusehen.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss. In Abhängigkeit von der Topografie sollten 1-2 Vollgeschosse unterhalb des Straßenniveaus errichtet werden.
Abstandsflächen	Der hintere Grenzabstand sollte mindestens 8m betragen. Der seitliche Grenzabstand sollte mindestens 3m betragen. Der vordere Grenzabstand, insbesondere im Osten des Plangebiets, sollte unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Biotope, dem herzustellenden Trottoir sowie der Topografie auf ein Minimum reduziert werden.

Innerhalb des Plangebiets müssen mindestens 90% der Bruttogeschossfläche dem Wohnen dienen. Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer und energieeffizienter Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig. Durch die geplante Traufständigkeit der Gebäude wird die Nord-Süd-Orientierung aufgegriffen, was auch der aktiven und passiven Solarnutzung zuträglich ist.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Der an die Gemeinde abzugebende Flächenanteil dient zur Herstellung des öffentlichen Raums. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen:

- Das herzustellende Trottoir entlang der „Rue de Colmar-Berg“ auf Seiten des Plangebiets.
- Der auszubildende Quartiersplatz einschließlich der Stichstraße zur Erschließung des nordwestlichen Teilbereichs des Plangebiets.
- Der öffentliche Parkplatz, der naturnah hergestellt werden soll.
- Die öffentliche Grünfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, in der, sofern notwendig, auch eine Retention hergestellt werden könnte.
- Der als Biotop geschützte und zu erhaltende Walnussbaum soll ebenfalls auf öffentlicher Fläche liegen und ist entsprechend an die Gemeinde abzutreten.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 25%.

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

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

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird über die „Rue de Colmar-Berg“ erschlossen. Dies ist eine Staatsstraße (C.R. 345) und die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen müssen im Zuge der Erstellung des PAP-Projekts mit der Gemeindeverwaltung sowie der Straßenbauverwaltung („Administration des Ponts et Chaussées“) abgestimmt werden.

Entlang der „Rue de Colmar-Berg“ ist ein straßenbegleitendes Trottoir herzustellen. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die als Biotop geschützte Lindenbaumreihe nicht beeinträchtigt wird (umfassende Anschüttungen auf Seiten der Böschung sollten vermieden werden). Die Garagen der geplanten straßenbegleitenden Wohnbaukörper sollten im Osten des Plangebiets möglichst zusammengefasst werden, um die Freibereiche zwischen den Bäumen nutzen zu können.

Die „Rue de Colmar-Berg“ weist ausgehend vom Ortseingang in Richtung Ortszentrum auf Höhe des Plangebiets ein Gefälle auf. Dies führt zusammen mit der linearen Straßenführung dazu, dass die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten häufig nicht eingehalten werden. Hieraus entsteht ein erhebliches Gefahrenpotenzial. Das Konzept sieht die Herstellung einer Platzfläche vor, welche den Straßenraum der Staatsstraße mit einbeziehen soll und durch Gestaltungsmaßnahmen (Straßenbelag, Straßenverengung, Grünstrukturen) den linearen Straßenverlauf unterbricht.

Im westlichen Teil des Plangebiets erlaubt die Topografie eine Erschließung des Plangebiets in die Tiefe mittels einer Stichstraße. In diesem Bereich können Doppel- und Reihenhäusern oder ein kleines Mehrfamilienhaus eine höhere Wohndichte generieren und das Wohnraumangebot diversifizieren. Die privaten Stellplätze sollten daher, wenn möglich in Form von Sammelgaragen/-carports organisiert werden.

Ein öffentlicher, naturnah auszugestaltender Parkplatz im Westen des Plangebiets bietet nicht nur zusätzlichen Parkraum für die zukünftigen Anwohner, sondern entschärft die gesamte Parksituation in der „Rue de Colmar-Berg“.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der „Rue Principale“ (Mertzig, Internat). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Ettelbruck, Redange, Oberpallen, Diekirch, Ringel, Feulen, Boulaide und Colmar. Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Ettelbruck.

Technische Infrastrukturen

In der „Rue de Colmar-Berg“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Im Norden des Plangebiets verläuft ein Abwasserkollektor. Eine Regenwasserachse ist in der Straßentrasse nicht vorhanden.

► Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann über den Mischwasserkanal oder den Schmutzwasserkollektor, insofern deren Dimensionierungen und Tiefenlage zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung ausreichend sind, abgeleitet werden. Durch den Geländeversatz ist zu gewährleisten, dass das Abwasser möglichst gravitär einer der beiden Kanaltrassen zugeleitet werden kann. Hebeanlagen sollten nur in Ausnahmefällen erlaubt werden. Der mögliche Anschlusspunkt an den bestehenden Kanal ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) abzustimmen.

► Regenwasser

Die Konzeption sieht, mit Ausnahme der Platzfläche im Westen, eine straßenbegleitende Bauweise vor. Unter Einhaltung der Vorgaben der AGE ist die Herstellung einer Retention im Fall einer Straßenrandbebauung nicht zwingend erforderlich. Dies muss im Zuge der PAP-Erstellung mit der AGE sowie der Gemeindeverwaltung besprochen werden.

Sollte die Herstellung einer Retention erforderlich sein, sollte diese in der geplanten öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebiets hergestellt werden. Eine Zuleitung des Regenwassers von den Privatgrundstücken zur Retention könnte beispielsweise mittels eines „Mulden-Rigolen-Systems“ entlang der hinteren Grundstücksgrenzen erfolgen. Ausgehend von der Retention könnte das Regenwasser dem nördlich des Plangebiets verlaufenden Vorfluter „Wark“ zugeleitet werden.

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.

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

Das Plangebiet wird derzeit als Wiese genutzt. Entlang der „Rue de Colmar-Berg“ befindet sich eine Lindenbaumreihe, die als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Der Walnussbaum im Zentrum des Plangebietes ist als erhaltenswerter Einzelbaum nach Art. 14 Naturschutzgesetz geschützt. Nördlich und im Westen direkt angrenzend an das Plangebiet verläuft die „Wark“ als geschütztes Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz. Im Rahmen der SUP konnte für die Fläche eine potentielle Eignung als Jagdhabitat für die Fledermausfauna nicht ausgeschlossen werden (Art. 17 Naturschutzgesetz).

Aufgrund des ortsbildprägenden Charakters sollen der Walnussbaum und die Lindenbaumreihe im östlichen Bereich des Plangebietes erhalten werden. Der Walnussbaum soll hierzu an die Gemeinde abgetreten werden. Im Bereich der Linden im Osten des Plangebietes soll die Gestaltung des Trottoirs so erfolgen, dass die Wurzeln der Linden erhalten bleiben. Nach Westen hin soll die Reihe der Spalierlinden soweit wie möglich erhalten werden.



Abb. 9: Blick auf den Gewässerlauf der „Wark“, den Walnussbaum (links) und die Spalierlinden sowie die Linden im Osten des Plangebietes (rechts). Quelle: CO3 2019

Westlich bzw. nördlich des Plangebietes verläuft die „Wark“. Aus diesem Grund soll der Bereich im Westen zur „Wark“ hin unversiegelt bleiben. In diesem Bereich können ökologische Parkplätze vorgesehen werden. Der Quartiersplatz kann im rückwärtigen Bereich begrünt werden, hierfür wären weitere Pflanzungen von Solitärbaumen möglich. Nach Norden hin sollte zur Integration in die Landschaft im Bereich der rückwärtigen Gärten eine Eingrünung erfolgen.



Abb. 10: Gestaltungsbeispiele für unversiegelte Parkplatzflächen (links) und eine Ortsrandeingrünung (rechts). Quellen: <https://parkgutscheine.at/mazur> (links) | CO3 2016 (rechts)

2.5.6 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:

- Entlang der „Rue de Colmar-Berg“ befindet sich eine Lindenbaumreihe, die als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Die alten Linden im Osten des Plangebietes sollten erhalten werden, entsprechend sind die Zufahrten zu den Grundstücken und der Verlauf des Trottoirs zu planen. Die Spalierlinden in Richtung Westen sollten soweit wie möglich erhalten werden.
- Der Walnussbaum ist als erhaltenswerter Einzelbaum nach Art. 14 Naturschutzgesetz geschützt. Er soll erhalten und an die Gemeinde abgetreten werden.
- Die „Wark“, die im Westen direkt an das Plangebiet grenzt, ist als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt. Der direkt an das Plangebiet angrenzende Bereich soll von einer Bebauung freigehalten werden. In diesem Bereich sollten ökologische Parkplätze hergestellt werden.
- Im Rahmen der SUP konnte für die Fläche eine potentielle Eignung als Jagdhabitat für die Fledermausfauna nicht ausgeschlossen werden (Art. 17 Naturschutzgesetz).
- Der westliche Teil des Plangebietes 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 einer Staatsstraße (C.R. 345). Die Zufahrten zu den Grundstücken und zum Plangebiet sind entsprechend den Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ herzustellen.
- Die Ableitung des Schmutzwassers sollte gravitär erfolgen, Pumpen sollten nur in Ausnahmefällen erlaubt werden.
- Nordwestlich an das Plangebiet grenzen die Überflutungsbereiche der „Wark“ (HQ10 – HQextrem).