

## 2.13 Schéma Directeur 21 – „Gaessel“

### 2.13.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,33ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet ist Teil des historischen Ortskerns von Obermertzig und befindet sich an dessen westlichen Rand südlich der „Wark“. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist ein national geschützter Bauernhof vorhanden, das städtebauliche Umfeld ist durch historische Bebauung an der „Rue de Vichten“ sowie neuere Bebauung an der „Rue de l'École“ geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 50 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird von der östlich verlaufenden „Rue de l'École“ bzw. vom südöstlich verlaufenden „Gaessel“ erschlossen.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de l'École“ und dem „Gaessel“ ist je ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein national geschützter Bauernhof, der derzeit leer steht. Der südliche Teil des Plangebietes wird als Grün- und Weideland genutzt. Zur östlich angrenzenden Bebauung besteht eine Mauer, die kommunal denkmalgeschützt ist. Die nördlich des Plangebietes verlaufende „Wark“ ist einschließlich ihrer Uferrandvegetation als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt. Im Süden der Freifläche an „Gaessel“ besteht eine Baumgruppe, die ebenfalls als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Ein Vorkommen von Habitaten geschützter Arten nach Art. 17/21 Naturschutzgesetz wird nicht angenommen.

### Lage des Plangebietes







Abb. 1: Blick von der „Rue de l'École“ auf den national geschützten Bauernhof nach Westen



Abb. 2: Blick von der „Rue de l'École“ auf den national geschützten Bauernhof nach Norden



Abb. 3: Blick entlang der „Rue de l'École“ im Osten des Plangebietes



Abb. 4: Blick auf die nördlich des Plangebietes fließende „Wark“



Abb. 5: Blick auf die im Norden des Plangebietes bestehenden Gebäude



Abb. 6: Blick auf das Hauptgebäude des national denkmalgeschützten Ensembles





Abb. 7: Blick von Westen auf das national denkmalgeschützte Ensemble



Abb. 8: Blick von Norden auf die Freifläche östlich von „Gaessel“



Abb. 9: Blick von Norden auf die Freifläche östlich von „Gaessel“ mit der kommunal denkmalgeschützten Mauer



Abb. 10: Blick von Norden entlang von „Gaessel“

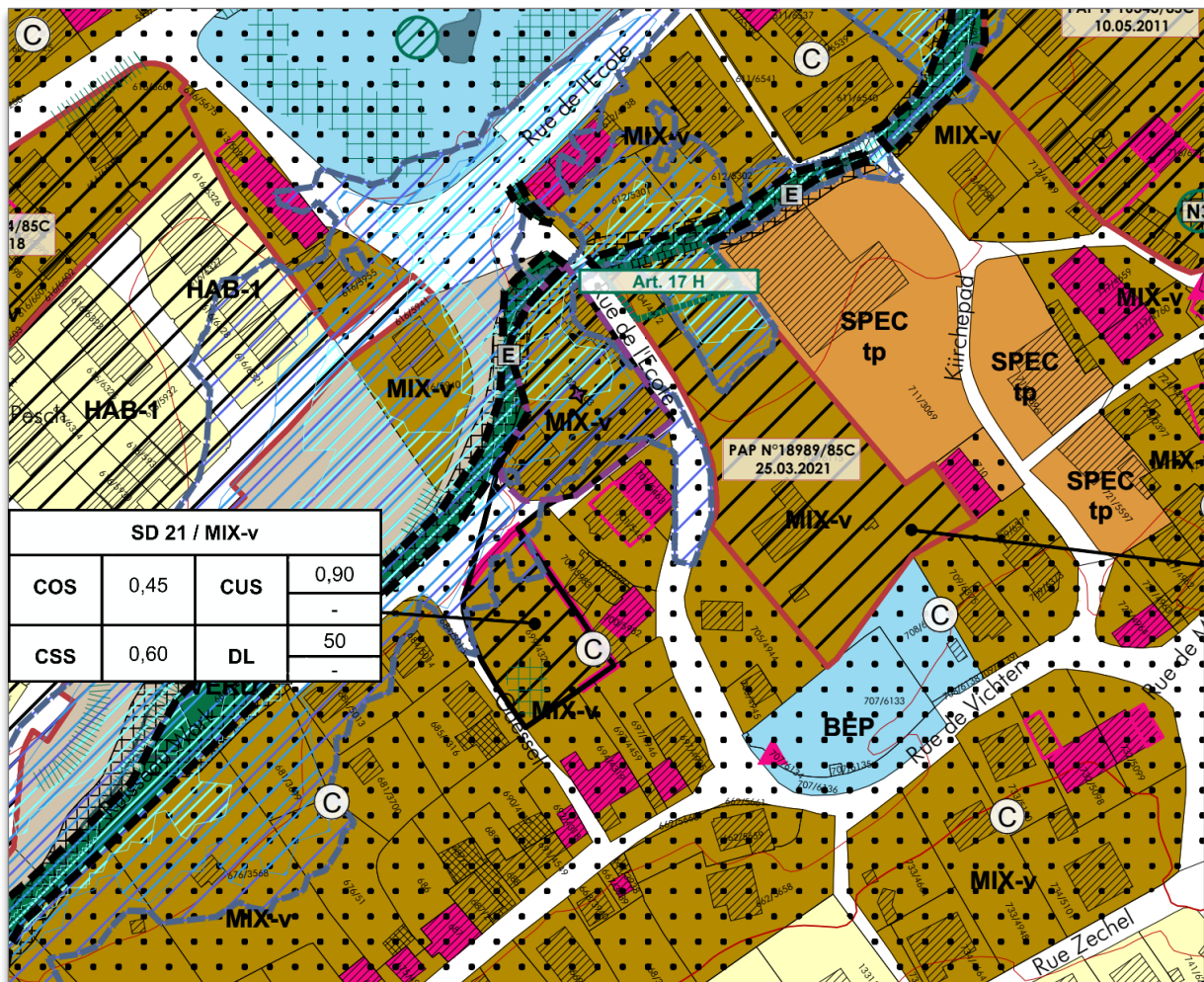


Abb. 11: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

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

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

- Angepasste Nachverdichtung im Altortbereich unter Einbeziehung der national denkmalgeschützten Hofanlage entlang der „Rue de l'Ecole“ sowie der kommunal geschützten Mauer.
- Umnutzung der national denkmalgeschützten Hofanlage zum Wohnen in Abstimmung mit dem SSMN und der Gemeinde.
- Optimierung der Verkehrssituation in der „Rue Gaessel“.
- Räumliche Verzahnung mit dem naturräumlichen Umfeld.
- Einbeziehung der „Wark“ in die Gesamtkonzeption sowie Berücksichtigung der Restriktionen, welche aus der unmittelbaren Nähe des nordöstlichen Teilbereichs zur „Wark“ resultieren (Überschwemmungsgebiet, Uferrandbereich, etc.)
- 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.



### 2.13.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2 RGD 2017)

#### Identität des Quartiers

Die Plangebietsfläche kann in einen östlichen Teilbereich, der über die „Rue de l’Ecole“ erschlossen wird und einen westlichen Teil, der über die Straße „Gaessel“ erschlossen wird, gegliedert werden.

Im Osten soll die denkmalgeschützte Hofanlage erhalten und zur Wohnnutzung umgestaltet werden. Die Konzeptentwicklung soll in Abstimmung mit dem SSMN sowie der Gemeindeverwaltung erfolgen.

Im Westen soll ein Mehrfamilienhaus zur Diversifizierung des innerörtlichen Wohnraumangebots hergestellt werden. Mittels spezifischer Gestaltungsvorgaben im Zuge der PAP-Erstellung (Fasadengestaltung, Höhenentwicklung, Dachform etc.) muss sichergestellt werden, dass sich das Mehrfamilienhaus in den Altortbereich einfügt.



Abb. 12: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur 21 – „Gaessel“. Quelle: CO3 2021

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Im östlichen Teilbereich soll die denkmalgeschützte Bausubstanz des Hofes erhalten und zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Detaillierte Vorgaben zur Höhenentwicklung, Abstandsflächen sowie der Anzahl an Wohneinheiten sind mit dem SSMN und der Gemeinde festzulegen. Im westlichen Teil soll ein Mehrfamilienhaus errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Das Mehrfamilienhaus im Westen sollte mit maximal zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss hergestellt werden.
<b>Abstandsflächen</b>	Das Mehrfamilienhaus im Westen soll einen Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) von mindestens 8m haben.

In der MIX-v Zone ist unter Einhaltung der Vorgaben des PAG die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben möglich. Mindestens 50% der Bruttogeschossfläche der MIX-v Fläche sind Wohnzwecken zugeschrieben.

Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

## 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:

- Die Straßentrasse „Gaessel“ muss gegebenenfalls auf Höhe des Plangebiets verbreitert werden. Außerdem sollten ein Wendehammer sowie öffentliche Stellplätze hergestellt werden.

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“.

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

##### **Mobilitätskonzept**

Das Plangebiet wird über die Straßen „Rue de l'Ecole“ im Osten und „Gaessel“ im Westen erschlossen.

Die aktuelle Situation der „Rue de l'Ecole“ wird durch den Erhalt der bestehenden Bausubstanz nicht verändert. Im Zuge der Umnutzung der denkmalgeschützten Hofanlage ist darauf zu achten, dass ein attraktiver Hofbereich entsteht, welcher vielfältig genutzt werden kann (Zufahrt, Parkraum Besucher, Begegnungsraum etc.).

Im Zuge des PAP-Projekts muss festgestellt werden, ob der aktuelle Straßenquerschnitt der „Rue Gaessel“ ausreichend ist oder im Zuge des PAP partiell erweitert werden muss. Des Weiteren soll eine Wendeanlage mit öffentlichen Stellplätzen am Ende der Straße „Gaessel“ hergestellt werden.

Die privaten Stellplätze können in den Wohngebäuden oder in Garagen bzw. Carports hergestellt werden. Die privaten Stellplätze der Mehrfamilienhäuser können auch in Tiefgaragen hergestellt werden.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der „Rue Principale“ in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (Mertzig, Eglise). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Mersch, Ettelbruck, Redange, Oberpallen, Diekirch, Ringel, Feulen, Dellen, Boulaide und Colmar. Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Ettelbruck oder zu ausgewählten Zeiten direkt mit der Linie 295.

##### **Technische Infrastrukturen**

###### **› Schmutzwasser**

In der „Rue de l'Ecole“ sowie der „Rue Gaessel“ sind Mischwasserkanäle vorhanden. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann über diese abgeleitet werden, insofern deren Dimensionierung ausreichend ist.

Nördlich des Plangebiets verläuft ein Abwasserkollektor.

Der mögliche Anschlusspunkt an die bestehenden Kanäle ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) abzustimmen.

###### **› Regenwasser**

In den Straßentrassen „Rue de l'Ecole“ und „Gaessel“ sind keine Trennsysteme vorhanden.

Aufgrund der Größe des Plangebiets und des zu erwartenden geringen Retentionsvolumens wird davon ausgegangen, dass die Herstellung einer Retention nicht notwendig ist und das Regenwasser über die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet werden kann.

Sollte dies nicht möglich sein bzw. eine Retention gefordert werden, muss ein geeigneter Standort für die Retention sowie der Einleitungspunkt des gedrosselten Oberflächenwassers in die „Wark“ mit der AGE und der Gemeindeverwaltung abgestimmt 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.



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

Das Plangebiet ist im zentralen Ortsbereich gelegen. Der nordöstliche Teilbereich ist bereits bebaut und im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine als Grün- und Weideland genutzte Fläche. Im Norden grenzt die „Wark“ an das Plangebiet an. Im Südwesten der Freifläche östlich von „Gaessel“ besteht eine Baumgruppe, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist und in die Planung mit einbezogen werden sollte.

Aufgrund der Lage des Plangebiets können Restriktionen für das Landschaftsbild ausgeschlossen werden. Im Zuge der Ausarbeitung des PAP-Projekts sollte eine Verzahnung des Wohnquartiers mit dem angrenzenden Naturraum der „Wark“ forciert werden.

### 2.13.6 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 nördlich des Plangebietes verlaufende „Wark“ einschließlich ihrer Uferstrandvegetation ist als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt.
- Im Südwesten der Freifläche östlich von „Gaessel“ befindet sich eine Baumgruppe, die als Flächenbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- Der Hof 6, Rue de l'Ecole ist national denkmalgeschützt („Immeubles et objets classés monuments nationaux“). Bauliche Änderungen sind mit dem „Service des sites et monuments nationaux“ (SSMN) abzustimmen.
- Die Mauer entlang der südlichen Freifläche ist kommunal denkmalgeschützt („construction à conserver“). Die Vorgaben zum kommunalen Denkmalschutz sind zu beachten.
- Der nördliche Teilbereich befindet sich im Überflutungsbereich (HQ10, HQ100, HQextrem) der „Wark“.
- 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.
- Nördlich des Plangebietes entlang der „Wark“ verläuft der Abwasserhauptkollektor.