

2.3 Schéma Directeur 3 – „Auf der Floetz“

2.3.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 2,45ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand Mertzigs, trotzdem jedoch nahe dem Zentrum mit den öffentlichen Einrichtungen. Südlich grenzt die „Cité des Romains“ an, im äußersten Westen die Straßenrandbebauung des „Luuchtebiert“, sonst das Offenland.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 18 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird von den Gemeindestraßen „Floetz“ und „Luuchtebiert“, die aktuell über einen Feldweg (als Straße auszubauen) ohne Infrastrukturen verbunden werden, erschlossen.
Entwässerung/Kanalisation	In den Straßentrassen „Floetz“ und „Luuchtebiert“ liegen zum aktuellen Zeitpunkt ein Mischwasser- sowie Regenwasserkanal. Im Feldweg sind keine Infrastrukturen vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet im Osten gewerblich genutzt (Lagerfläche), im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Entlang des bestehenden Feldweges „Tonnheck“ befinden sich eine Feldhecke und eine aus Eschen und Kirschen bestehende Baumgruppe, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind. Ebenso ist die Pappelbaumreihe entlang des Feldweges „Floetz“ als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt. Im Rahmen der SUP konnte für die landwirtschaftlich genutzten Flächen eine potentielle Eignung als Jagdhabitat nach Art. 17 Naturschutzgesetz für den Rot- und Schwarzmilan nicht ausgeschlossen werden.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick vom Feldweg „Tonnheck“ in Richtung Osten auf das Plangebiet



Abb. 2: Blick vom Feldweg „Tonnheck“ in westliche Richtung zum „Luuchtebiert“



Abb. 3: Blick vom Nordosten des Plangebiets in Richtung Südosten



Abb. 4: Blick entlang des Feldwegs „Tonnheck“ in Richtung Nordosten



Abb. 5: Blick vom Feldweg „Tonnheck“ in Richtung Südosten



Abb. 6: Blick vom Feldweg „Tonnheck“ auf den Kreuzungsbereich mit der Straße „Luuchtebiert“



Abb. 7: Blick vom Feldweg „Tonnheck“ auf den nördlichen Teil des Plangebietes



Abb. 8: Blick von der bestehenden Industriefläche nach Südwesten auf das Plangebiet



Abb. 9: Blick vom Feldweg „Tonnheck“ nach Westen auf das Plangebiet



Abb. 10: Blick vom Feldweg „Luuchtebiereg“ nach Osten auf das Plangebiet



2.3.2 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:

- Abrundung des Siedlungskörper durch eine an das städtebauliche Umfeld angepasste Wohnbautypologie anstelle der bestehenden gewerblichen Nutzung.
- Integration des Plangebiets in die Landschaft (z. B. Eingrünungsmaßnahmen in den Randbereichen) und in den natürlichen Geländeverlauf (z. B. Gartengeschosse).
- Schaffung einer angepassten Wohndichte, die die Plateaulagen berücksichtigt.
- Herstellung attraktiver Aufenthalts- und Begegnungsräume im öffentlichen Raum.
- Ausrichtung der Baukörper sowie Verortung der Grünstrukturen (Verschattung durch Bäume) unter Berücksichtigung der Standards für energieeffizientes Bauen.
- Nutzung bzw. Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturen in der „Floetz“ und im „Luuchtebiert“ und Ausbau des bestehenden Infrastrukturnetzes von Mertzig.
- 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.

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

Identität des Quartiers

Das neu entstehende Quartier soll hauptsächlich dem Wohnen dienen. Ein breites Portfolio unterschiedlicher Wohntypologien für unterschiedliche Nutzergruppen soll die Entwicklung eines lebendigen und zeitgemäßen Quartiers fördern. Die Lage garantiert eine hohe Wohnqualität – einerseits Wohnruhe durch Ortsrandlage abseits der verkehrlich belasteten Straßen, andererseits befinden sich die öffentlichen (Schule, Stadion und Freizeitmöglichkeiten) und privaten (Bäckerei/ Epicerie, Restaurants, Cafés) Versorgungseinrichtungen im Zentrum in unmittelbarer Nähe. Bedingt durch die Lage (Konversionsfläche) kann bei einer attraktiven Gestaltung der öffentlichen Freiräume (verkehrsberuhigte Stichstraße/ Spielstraße) sowie aufgrund der unterschiedlichen Bautypologien und Grundstückszuschnitte ein lebendiges und sozial durchmisches Wohnquartier mit einer eigenständigen Identität entstehen.

Im nordöstlichen Teilbereich soll das Plangebiet über eine Wohnstraße ausgehend vom auszubauenden Feldweg „Tonnheck“ erschlossen werden. Diese Wohnstraße soll in einen Quartiersplatz münden. Der Ausbau des Feldwegs zu einer Wohnstraße soll mittels Verschwenkungen und platzartigen Straßenraumaufweitungen garantieren, dass unterschiedliche Sequenzen mit unterschiedlichen Perspektiven entstehen. In diesem Zusammenhang spielt die Positionierung der straßenbegleitenden Bebauung ebenfalls eine zentrale Rolle.

Die geplante Straßenrandbebauung im Südwesten des Plangebiets zeichnet sich durch ihre Lage auf dem Höhenrücken (Plateau) aus. Die geplanten Einfamilienhäuser, überwiegend in freistehender Bauweise, fügen sich in das städtebauliche Umfeld ein und garantieren eine Verzahnung mit den bestehenden Ortsstrukturen.

Die als Biotop geschützte Baumgruppe soll erhalten und in das Gesamtkonzept eingebunden werden. In diesem Bereich bietet sich die Herstellung eines Quartiersplatzes an, welcher nicht nur eine Inszenierung der Baumgruppe ermöglicht, sondern zugleich den Kreuzungsbereich mit der geplanten Erschließungsstraße, welche zur Mobilisierung der südöstlichen Baulandpotenzialflächen (SD ZAD 02) dient, hervorhebt.



Abb. 12: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur 3 – „Auf der Floetz“. Quelle: CO3 2021

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Bebauung, die aufgrund der Ortsrandlage eine mittlere Dichte aufweisen sollte, sind überwiegend Einfamilienhaustypen vorgesehen. Kleinere Mehrfamilienhäuser (max. 4 Wohneinheiten pro Gebäude) sollten aufgrund der Topographie im Osten des Plangebietes vorgesehen werden.

Mit Ausnahme des nordöstlichen Teilbereichs (Konversionsfläche), welcher bereits begradigt ist, weist das Gelände eine Steigung in Richtung Westen auf. Insbesondere der zentrale Plangebietsbereich weist eine starke Steigung (Böschungskante) auf, während der westliche Teilbereich bereits auf dem Höhenrücken liegt und nur noch eine leichte Steigung aufweist.

Die zukünftige Bebauung muss auf die topografischen Gegebenheiten reagieren, um die Eingriffe in die Topografie und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Die bestehenden Böschungskanten bzw. Geländeversprünge sollten erhalten und respektiert werden. Dies ist beispielsweise möglich, indem die Gebäude mit Gartengeschosen errichtet werden, welche den bestehenden Höhenunterschied ohne größere Eingriffe in die Topografie ausgleichen.

Haustypen	Innerhalb des nordöstlichen Teilbereichs wird vorgeschlagen, Einfamilienhäuser in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie kleinere Mehrfamilienhäuser zu errichten. Im westlichen Teilbereich, insbesondere in den Bereichen mit bewegter Topografie, wird vorgeschlagen, überwiegend freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zu errichten.
Höhenentwicklung	Zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Dachgeschoss. In Abhängigkeit von der Topografie sollten die Gebäude mit einem Erdgeschoss, einem Gartengeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet 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 8m betragen. Seitlich kann angebaut werden, ist dies nicht vorgesehen, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

Dem Wohnen sollen 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. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen:

- ▶ Die innere Haupteerschließungsachse: Der bestehende Feldweg soll zu diesem Zweck ausgebaut werden (30er-Zone).
- ▶ Die ergänzenden Erschließungsstraßen (Stichstraßen), welche als Wohnstraßen konzipiert werden sollen („Zone de rencontre“) sowie die geplanten Fußwege.

- Die naturnah auszugestaltende Retentionsfläche. Diese sollte so gestaltet werden, dass sie bei Trockenheit für die Kinder des Quartiers bespielbar ist. Aufgrund der Standorte der Spielplätze in der Gemeinde Mertzig ist in Abstimmung mit den Planungen des westlich angrenzenden Plangebietes SD 1 – „Auf dem Knapp“ zu prüfen, ob innerhalb des Plangebietes ein weiterer Spielplatz hergestellt werden sollte oder ob die Spielflächen innerhalb des Plangebietes SD 1 – „Auf dem Knapp“ ausreichen.

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



Abb. 13: Standorte der Spielplätze in der Gemeinde Mertzig (gelb = bestehender Spielplatz | blau = geplanter Spielplatz). Da sich diese bislang vorwiegend im südlichen Ortsteil von Mertzig befinden, ist im Zuge der Aufsiedlung der Gebiete nördlich der „Rue Principale“ auf eine Erweiterung des Spielangebotes in diesem Bereich zu achten. Quelle: CO3 2020

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

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

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen „Luuchtebiërg“ und „Floetz“. Die innere Erschließung erfolgt über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Haupteerschließungsachse (auszubauender Feldweg „Tonnheck“), welche aufgrund des zum Teil hohen Gefälles als „Zone-30“ mit Trottoir hergestellt werden sollte. Im Zuge entsprechender Gestaltungsmaßnahmen im Straßenverlauf (Quartiersplatz, Verschwenkungen) soll ein attraktiver, erlebbarer Straßenraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Das Plangebiet wird nachfolgend in zwei Teilbereiche gegliedert:



Abb. 14: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur 3 – „Auf der Floetz“. Quelle: CO3 2021

Nordöstlicher Teilbereich

Der **nordöstliche Teilbereich** des Plangebiets (Konversionsfläche) soll ausgehend von der geplanten Hapterschließungsachse mittels einer Wohnstraße, welche im Norden in einem Quartiersplatz mündet, erschlossen werden. Diese Wohnstraße soll mit der bestehenden Stichstraße „Tonnheck“ auf der gegenüberliegenden Seite einen klaren Kreuzungsbereich ausbilden. Ausgehend von dieser Wohnstraße sollen weitere Stichstraßen eine rationale Erschließung des westlichen und östlichen Plangebietsbereichs gewährleisten. Diese Stichstraßen dienen ausschließlich der Erschließung von wenigen Wohneinheiten und können hinsichtlich ihrer Dimensionierung entsprechend angepasst werden (ca. 3,5m-4m Breite, notbefahrbar zur Straße „Floetz“). Aufgrund der Topografie ist insbesondere bei der Stichstraße, welche den westlichen Teilbereich erschließen soll, zu beachten, dass eine angemessene Steigung entsteht. Kann dies nicht gewährleistet werden, könnte ebenfalls in Betracht gezogen werden, dass dieser Teilbereich mittels einer hangparallel verlaufenden Stichstraße ausgehend von der Hapterschließungsachse erschlossen wird.

Südwestlicher Teilbereich

Der **südwestliche Teilbereich** (Straßenrandbebauung) wird in erster Linie über die geplante Hapterschließungsachse (auszubauender Feldweg „Tonnheck“) erschlossen. Im zentralen Plangebietsbereich soll ausgehend von der geplanten Hapterschließungsachse eine Erschließungsstraße (Wohnstraße) bis auf die südöstliche Grenze geführt werden, um langfristig die Mobilisierung der südöstlich angrenzenden Baulandpotenzialflächen (SD-ZAD 2) zu ermöglichen. Im Westen sollte mit der Erschließungsachse der angrenzenden Fläche SD 1 – „Auf dem Knapp“ ein Quartiersplatz, der beide Quartiere miteinander verbindet, geschaffen werden.

Die privaten Stellplätze der Wohngebäude sind in den Hauptgebäuden oder in Form von Garagen/ Carports herzustellen. Im Fall einer gruppierten Bauweise (z.B. Reihenhäuser oder Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) ist zu prüfen, inwiefern mit Sammelcarports und -garagen gearbeitet werden kann. Öffentliche Stellplätze können im öffentlichen Straßenraum hergestellt oder zentral organisiert werden. Hierfür bieten sich unter anderem die Freiflächen angrenzend an die Bestandsbebauung im Kreuzungsbereich mit der Straße „Luuchtebiert“ an (siehe Abb. 12).

Mit Ausnahme des Kreuzungsbereichs der geplanten Hapterschließungsachse mit der Straße „Floetz“ sind ausschließlich fußläufige Anbindungen, die notbefahrbar sind, an die Straße „Floetz“ vorgesehen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der „Rue Principale“ (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 den Straßen „Floetz“ und im „Luuchtebiarg“ sind Mischwasserkanäle vorhanden. Das Plangebiet kann an diese angeschlossen werden, sofern deren Dimensionierung zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung ausreichend ist. 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

In den Straßentrassen „Floetz“ und „Luuchtebiarg“ sind jeweils Regenwasserkanäle vorhanden, über welche das anfallende Regenwasser innerhalb des Plangebiets dem Vorfluter zugeleitet werden kann.

Das Konzept sieht die Herstellung einer Retentionsfläche im Osten des Plangebiets vor. Diese sollte naturnah und wenn möglich beispielbar ausgestaltet werden. Sollte eine Realisierung in mehreren Phasen in Betracht gezogen werden, ist bei der Erstellung des PAP-Projekts darauf zu achten, dass die Retention ausreichend dimensioniert oder eine zweite Retentionsfläche hergestellt wird. Lage und Standort der Retentionsfläche können im Zuge der Ausarbeitung des PAP-Projekts basierend auf einer detaillierten Geländeaufnahme angepasst werden.

Im Zuge des PAP-Projekts müssen die vorgeschlagenen Varianten zur Entwässerung des Plangebiets mit der Gemeindeverwaltung und dem Wasserwirtschaftsamt 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.

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

Im Osten ist das Plangebiet bereits versiegelt und dient als Lagerfläche bzw. Industriestandort. Der übrige Bereich des Plangebietes wird als Wiese, Weide- und Ackerland genutzt. Nach Norden grenzt Offenland an das leicht nach Südosten hin abfallende Plangebiet an. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze am Feldweg „Floetz“ befindet sich eine als Linienbiotop geschützte Pappelbaumreihe nach Art. 17 Naturschutzgesetz. Entlang des Feldweges „Tonnheck“ besteht eine Feldhecke und eine Baumgruppe aus Kirschen und Eschen, die ebenfalls als Biotope nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind. Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen konnte im Rahmen der SUP eine potentielle Eignung als Jagdhabitat nach Art. 17 Naturschutzgesetz für den Rot- und Schwarzmilan nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund des ortsbildprägenden Charakters sollen die Baumgruppe und die Feldhecke entlang des Feldweges als Grünelemente erhalten und in die Platzgestaltung mit einbezogen werden. Entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze sind Eingrünungsmaßnahmen mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Bäumen durchzuführen. Diese garantieren eine harmonische Integration in das Landschaftsbild. Aufgrund der Plateaulage ist auf eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude zu achten. Durchgrünungsmaßnahmen mit großkronigen standortgerechten einheimischen Laubbäumen fördern zusätzlich die Integration in das Landschaftsbild und sind entsprechend vorzusehen.

2.3.6 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:

- Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen des Plangebietes konnte im Rahmen der SUP eine potentielle Eignung als Jagdhabitat für den Rot- und Schwarzmilan nach Art. 17 Naturschutzgesetz nicht ausgeschlossen werden.
- Potentielle Quartiere baumbewohnender Arten können nicht ausgeschlossen werden (Art. 21 Naturschutzgesetz). Im Vorfeld von Rodungsarbeiten ist eine Quartierskontrolle (Fledermaus- und Avifauna) durchzuführen.
- Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Pappelreihe, die als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- Im Süden des Plangebietes entlang des Feldweges „Tonnheck“ befinden sich eine Feldhecke und eine aus Eschen und Kirschen bestehende Baumgruppe, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind. Die beiden Grünelemente sollten erhalten und in die Gestaltung des Quartiers einbezogen werden.
- Der Bereich des Industriestandortes bzw. der Lagerfläche stellt eine Altlastenfläche dar.
- Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich 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.
- Ca. 200m nordwestlich des Plangebietes befinden sich ein COMMODO-Betrieb sowie eine Mobilfunkantenne.
- Ca. 250m nördlich des Plangebietes verläuft eine 60kV-Stromleitung, die derzeit mit 20kV betrieben wird.
- Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind einheimische und standortgerechte Pflanzmaßnahmen mit Bäumen und Büschen vorzusehen.