

2.6 Schéma Directeur 12 – „Viichterpaad“

2.6.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,44ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Mertzig an der „Rue de Vichten“. Das städtebauliche Umfeld ist durch freistehende Einfamilienhäuser sowie das Offenland in westliche Richtung geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 25 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die nördlich verlaufende „Rue de Vichten“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 400m Entfernung zum Plangebiet in der „Rue Principale“ (Mertzig, Wéchen).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de Vichten“ ist zum aktuellen Zeitpunkt kein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus, der übrige Bereich wird Gartenland bzw. Wiese genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützten Biotope. Im Rahmen der SUP konnte für die Fläche eine potentielle Eignung als Habitat für die Avi- und Fledermausfauna nicht ausgeschlossen werden (Art. 17 Naturschutzgesetz).

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der „Rue de Vichten“ auf den östlichen Teil des Plangebietes in Richtung Westen



Abb. 2: Blick von der „Rue de Vichten“ auf den südöstlichen Teil des Plangebietes in Richtung Osten



Abb. 3: Blick von der „Rue de Vichten“ auf das Plangebiet



Abb. 4: Blick entlang der „Rue de Vichten“ auf den östlichen Teil des Plangebietes



Abb. 5: Blick von der „Rue de Vichten“ an der nördlichen Plangebietsgrenze nach Süden auf den westlichen Teil des Plangebietes

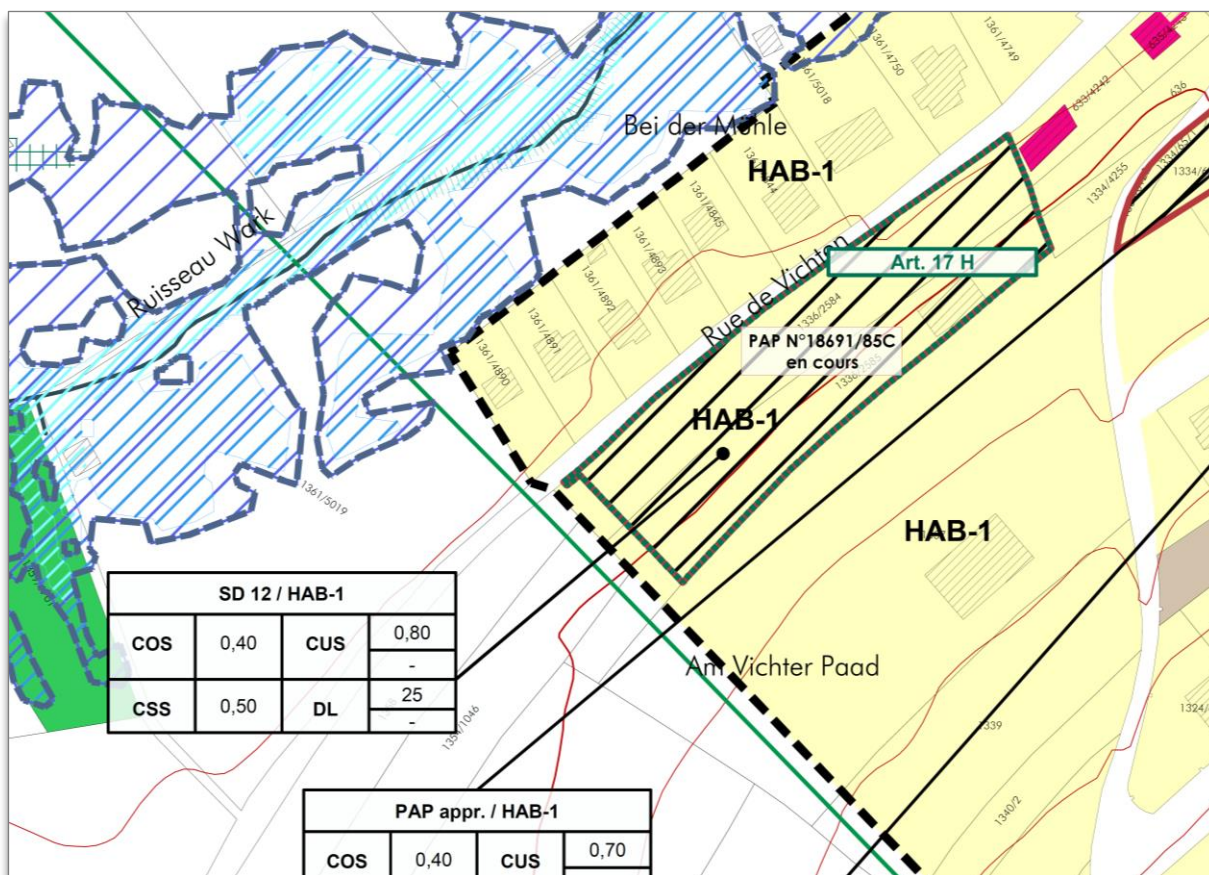


Abb. 6: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

2.6.2 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:

- Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von ca. 25 WE/ha (Bruttofläche).
- Schaffung einer straßenbegleitenden Raumkante durch die geplanten Baukörper entlang des öffentlichen Straßenraumes unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse, sodass die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden können.
- Berücksichtigung der Topografie und städtebaulichen Umgebung bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“) der Gebäude.
- Schaffung homogener Übergänge zur bestehenden Bestandsbebauung im Osten des Plangebietes sowie der westlich angrenzenden offenen Landschaft.
- Aufwertung der Ortseingangssituation.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- 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.

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

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang von Mertzig an der „Rue de Vichten“. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bestandsgebäude, das aber nicht in die vorliegende Konzeption (PAP N° 18691/85C) mit einbezogen werden soll. Da das Plangebiet an einem nach Norden hinabfallenden Hang liegt und aufgrund der Ortsrandlage sowie zur Aufnahme des städtebaulichen Umfelds bietet sich die Herstellung eines Wohnquartiers in Form von Straßenrandbebauung an. Zur Diversifizierung des Wohnraumangebotes und zur Auflockerung des Straßenraums sind unterschiedliche Bautypologien (freistehende Häuser, Doppel- und Reihenhäuser) vorgesehen. Bei der Herstellung der Gebäude ist auf eine hangintegrierende Bauweise zu achten. Zur Integration in die Landschaft sind entlang der westlichen Plangebietsgrenze Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

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 Plangebietes sollten Einfamilienhäuser, vorwiegend in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal ein Erdgeschoss, ein Gartengeschoss und ein ausgebautes 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

Folgende Flächen sollen im Zuge der PAP-Umsetzung an die Gemeinde abgetreten werden:

- ▶ der innerhalb der Privatparzelle verlaufende Teil der „Rue de Vichten“
- ▶ herzustellendes Trottoir einschließlich der Längsparkstreifen an der „Rue de Vichten“

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

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

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird von der nördlich des Plangebietes verlaufenden „Rue de Vichten“ erschlossen. Eine interne Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen (Straßenrandbebauung).

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über das herzustellende Trottoir an der „Rue de Vichten“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 400m Entfernung zum Plangebiet in der „Rue Principale“ (Mertzig, Wéchen). 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.

Die privaten Stellplätze können innerhalb der Gebäude hergestellt werden. Entlang der „Rue de Vichten“ sind öffentliche Längsparkstreifen vorgesehen. Der zu erstellende PAP setzt deren genaue Anzahl fest.

Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Rue de Vichten“ zugeführt werden.

‣ Regenwasser

Das Konzept sieht eine Straßenrandbebauung entlang der „Rue de Vichten“ vor. Die Herstellung einer Retention sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden (AGE, 2013) aufgrund des geringen erforderlichen Retentionsvolumens nicht notwendig sein. Das anfallende Regenwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Rue de Vichten“ zugeführt werden sofern dessen Dimensionierung / Kapazität ausreichend ist. Im Zuge der Umsetzung des PAP muss dies nochmals mit der „Administration de la gestion de l'eau“ (AGE) sowie der Gemeindeverwaltung Mertzig abgestimmt werden.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

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

Das Plangebiet befindet sich an einem nach Norden hinabfallenden Hang, ist derzeit bereits zum Teil bebaut und wird überwiegend als Wiese und Gartenland genutzt. Nach Westen grenzt Offenland an das Plangebiet, sodass in diesem Bereich Eingrünungsmaßnahmen zur Integration in die Landschaft durchgeführt werden sollten. Zudem tragen eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude und Durchgrünungsmaßnahmen im Straßenraum zu einer Landschaftsintegration bei.



Abb. 8: Blick von „Auf dem Knapp“ auf das Plangebiet (rot eingekreist). Die bereits bestehenden Grünstrukturen tragen zu einer Integration in das Landschaftsbild bei. Bei einer Begrenzung der Höhenentwicklung können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden. Quelle: CO3 2019

2.6.6 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 das Plangebiet ist eine potentielle Eignung als Jagdhabitat für die Fledermausfauna sowie als Lebensraum für die Avifauna anzunehmen (Art. 17 Naturschutzgesetz).
- 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.
- Westlich des Plangebietes verläuft eine 65kV-Leitung, die derzeit als 20kV-Leitung betrieben wird.