

2.12 Schéma Directeur 20 – „Rue de Vichten“

2.12.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,19ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den historischen Ortskern von Obermertzig an der „Rue de Vichten“. Das städtebauliche Umfeld ist nach Osten hin durch historische Straßenrandbebauung geprägt, nach Westen hin durch freistehende Einfamilienhäuser. Nördlich des Plangebietes verläuft die „Wark“.
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 30 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird von der südlich verlaufenden „Rue de Vichten“ erschlossen.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de Vichten“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet ist bereits zum Teil bebaut (Einfamilienhaus, alte Scheune) und wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt. Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotopstrukturen vorhanden, ein Vorkommen von Habitaten geschützter Arten nach Art. 17/21 Naturschutzgesetz wird nicht angenommen.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der „Rue de Vichten“ nach Osten auf die Bestandsbebauung im Plangebiet



Abb. 2: Blick von der „Rue de Vichten“ nach Westen auf die Bestandsbebauung im Plangebiet



Abb. 3: Blick von der östlichen Plangeietsgrenze nach Westen auf das Plangebiet



Abb. 4: Blick von der nordwestlichen Plangeietsgrenze nach Osten



Abb. 5: Blick von dem östlich des Plangebietes verlaufenden Weg nach Südwesten



Abb. 6: Blick von der westlichen Plangeietsgrenze auf den nördlichen Teil des Plangebietes

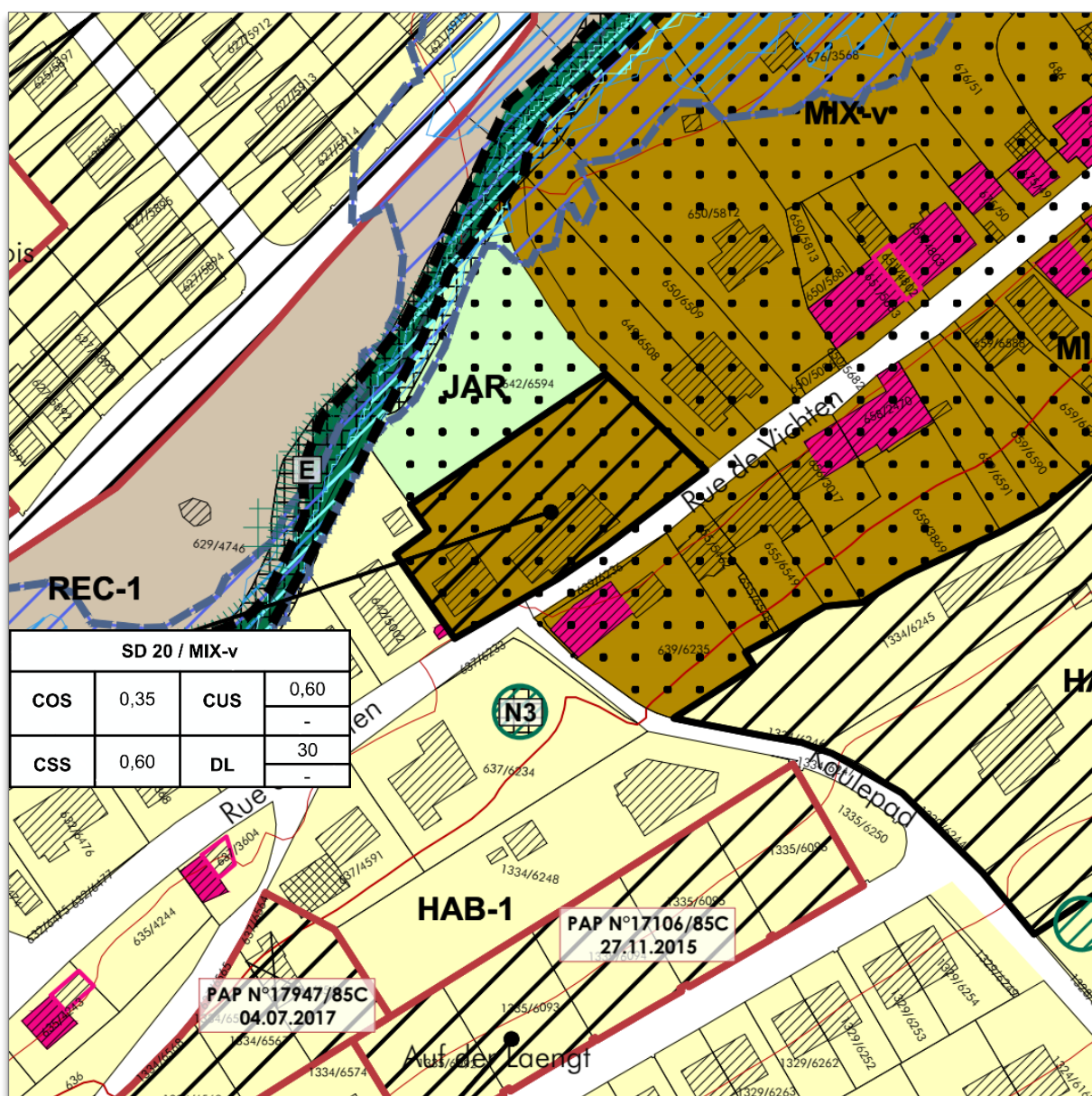


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

2.12.2 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:

- Schaffung eines belebten und abwechslungsreichen Straßenraums durch eine angepasste Bebauungsstruktur, attraktiv gestaltete öffentliche Räume sowie den Erhalt der rückwärtigen Grünstrukturen entlang der Wark (außerhalb des Plangebiets).
- Aufwertung des vorhandenen Straßenraums durch die Ausbildung klarer Raumkanten.
- Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit durch Maßnahmen im öffentlichen Raum (Straßenraumgestaltung, Torsituationen).
- Stärkung der innerörtlichen Vernetzung (Fußwege- und Straßennetz).
- Eine an die Dichte der umgebenden Baustruktur angepasste Wohndichte der Neubaustruktur von ca. 30 WE/ha (Bruttofläche).
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen in der „Rue de Vichten“.
- 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.

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

Identität des Quartiers

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der „Rue de Vichten“ und ist als Lückenschluss einer bestehenden großen Baulücke zu sehen. Hinsichtlich der Topografie (Böschungskante) – das Gelände fällt leicht nach Norden – kann gegebenenfalls mit Split-Level-Typen gearbeitet werden.

Die geplante Straßenrandbebauung ist so zu organisieren, dass die Gebäude mit geringem vorderen Grenzabstand hergestellt werden, wodurch die Bauflucht der östlich angrenzenden Bestandsbebauung (historischer Altortbereich des ehemaligen Obermertzigs) aufgegriffen wird.

Im Osten des Plangebiets kann eine leichte Aufweitung des Straßenraums in Kombination mit weiteren Gestaltungsmaßnahmen den linearen Straßenverlauf unterbrechen und zu einer Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit beitragen. Diese kleine platzartige Straßenraumaufweitung kann die lineare Straßenraumstruktur auflockern und eine „kleine Nachbarschaft“ schaffen. Diese platzartige Aufweitung muss durch ihre Gestaltung (Materialwahl, Bepflanzung) entsprechend bespielt werden, um einen attraktiven öffentlichen Kommunikations- und Begegnungsraum darzustellen. Die an die Quartiersplätze angrenzenden Baukörper sollten so gruppiert werden, dass sie die Charakteristika historischer Wohnhöfe aufgreifen und modern interpretieren.

Aufgrund des städtebaulichen Umfelds sollen innerhalb des Plangebiets in erster Linie Einfamilienhäuser in freistehender Bauweise oder in Form von Doppelhäusern errichtet werden.

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 vorhandenen Fußweg zur und über die „Wark“ kann in östlicher Richtung der Ortskern mit seinem umfassenden Nahversorgungsangebot erreicht werden. Da die „Rue de Vichten“ als Mischfläche ausgebildet ist, ist kein straßenbegleitender Fußweg vorzusehen. Der bestehende Fußweg zur „Wark“ ist zu erhalten und gegebenenfalls auszubauen.



Abb. 7: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur 20 – „Rue de Vichten“. 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 Plangebiets sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss. In Abhängigkeit von der moderaten Topografie könnten Split-Level-Modelle vorgesehen 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 auf ein Minimum reduziert werden.

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. 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:

- ▶ Bei Bedarf Flächen für eine Verbreiterung der Fahrbahn (Ein Trottoir ist nicht notwendig, da die „Rue de Vichten“ im Mischsystem ausgebildet ist)
- ▶ Der möglicherweise auszubildende Quartiersplatz
- ▶ Öffentliche Stellplätze im Straßenraum
- ▶ Mögliche Verbreiterung des bestehenden Fußwegs zur „Wark“

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 20%.

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

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

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende „Rue de Vichten“.

Die Straße soll weiterhin als Wohnstraße ohne gesondertes Trottoir fungieren. Der vorhandene und eventuell auszubauende Fußweg zur „Wark“ garantiert eine direkte Anbindung des Plangebiets an die parkähnliche Grünanlage „Im Langen Pesch“ und weiter zu den nächstgelegenen Bushaltestellen und zur Ortsmitte.



Abb. 8/ 9: Blick von West nach Ost auf die bestehende Straße im Mischprinzip (links) sowie Blick auf den bestehenden Fußweg von Süd („Rue de Vichten“) nach Nord zur „Wark“ (rechts). Quelle: CO3 2021

Die privaten Stellplätze können in den Wohngebäuden oder in Garagen bzw. Carports hergestellt werden. Sollte die Realisierung von Reihenhäusern bzw. Doppelhäusern in Betracht gezogen werden, wäre zu prüfen ob die erforderlichen Stellplätze nicht in Sammelgaragen bzw. -carports hergestellt werden können.

Die Notwendigkeit öffentlicher Stellplätze, die als Parkstreifen oder als Parkinseln hergestellt werden können, ist zu prüfen und mit der Gemeinde abzuklären.

Die nächsten beiden Bushaltestellen befinden sich in der „Rue Principale“ in Richtung Norden in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (Mertzig, Eglise und 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.

Technische Infrastrukturen

► **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrassen der „Rue de Vichten“ zugeführt werden, sofern dessen Dimensionierung zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung ausreichend ist.

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**

Die Konzeption sieht, mit Ausnahme der potentiellen kleinen Platzfläche im Osten, 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 im hinteren, der „Wark“ zugewandten Teil 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“ im Fußweg (Kanal) oder parallel dazu (offener Graben) zugeleitet werden. Dies wäre auch dann möglich, wenn keine Retention notwendig ist, das Regenwasser aber im Trennsystem (direkt und in die „Wark“) abgeführt werden soll – das Einverständnis der Wasserverwaltung vorausgesetzt.

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

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

Das Plangebiet wird größtenteils als landwirtschaftliches Anwesen (Wohnhaus, Scheune mit fast vollständig befestigten bzw. versiegelten Abstell- und Rangierflächen) genutzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist – im Übergang zur angrenzenden Gartennutzung – eine kleinflächige Wiesenfläche mit wenigen jungen Bäumen vorzufinden, die im Kontext der Baumaßnahmen erhalten bzw. versetzt werden könnten.

Dadurch, dass zwischen dem Plangebiet und der Wark eine Zone für Gartennutzung ausgewiesen ist, ist durch diese bereits ein Grünpuffer vorhanden, sodass im PAP-Gebiet keine expliziten Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen sind. Trotzdem sollte der hintere Grundstücksbereich möglichst wenig versiegelt und mit einheimischen Arten bepflanzt werden.

Sollte die Trasse des Fußwegs verbreitert werden, könnte dieser mit einer Baumreihe markiert werden und somit der vorhandene Einzelbaum durch weitere einheimische Arten linear ergänzt werden.



Abb. 10/ 11: Blick auf den bestehenden Fußweg östlich des Plangebietes mit bestehendem (als Baumreihe zu ergänzendem) Einzelbaum (links) bzw. Blick auf den hinteren Grundstücksbereich (Übergang versiegelte Fläche – Wiese) mit wenigen zu erhaltenden bzw. zu ergänzenden Jungbäumen (rechts). Quelle: CO3 2021

2.12.6 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 Ableitung des Schmutzwassers sollte gravitär erfolgen, Pumpen sollte nur in Ausnahmefällen erlaubt werden.
- Nordwestlich an das Plangebiet grenzen die Überflutungsbereiche der „Wark“ (HQ10 – HQextrem).
- Entlang der nördlichen und östlichen Plangeietsgrenze können einheimische und standortgerechte Pflanzmaßnahmen mit Bäumen und Büschen vorgesehen werden.
- 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.