

2.7 Schéma Directeur 13 – „Kaulepad“

2.7.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 1,03ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet im Süden von Mertzig, südlich der „Viichterstrooss“ angrenzend zum aufgesiedelten Baugebiet „Steekaule“. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie ländlichen Bau- und Wohnformen.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 20 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet grenzt im Westen an den „Kaulepad“ an. Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine private Wohnstraße, die erhalten und an die Gemeinde überwidmet werden soll. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung in der „Rue Principale“. Ein Bahnhof ist in der Gemeinde nicht vorhanden.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse des „Kaulepad“ ist zum aktuellen Zeitpunkt ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Entlang des „Kaulepads“ befindet sich ein Wohnhaus sowie die Freifläche einer Autowerkstatt. Der rückwärtige Bereich des Plangebietes wird derzeit als Wiese bzw. Gartenland der angrenzenden Bestandsbebauung genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotopstrukturen, jedoch ist für die Obstbäume im Nordosten der Fläche eine potentielle Eignung als Jagdhabitat für die Fledermausfauna anzunehmen (Art. 17/21 Naturschutzgesetz).

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick vom „Kaulepad“ entlang der südlichen Plangebietsgrenze



Abb. 2: Blick vom „Kaulepad“ nach Nordosten



Abb. 3: Blick von der bestehenden südlichen Privatstraße auf den westlichen Teil des Plangebietes



Abb. 4: Blick von der bestehenden südlichen Privatstraße nach Norden



Abb. 5: Blick entlang des „Kaulepads“ nach Norden



Abb. 6: Blick vom „Kaulepad“ auf den nordwestlichen Bereich des Plangebietes



Abb. 7: Blick vom „Kaulepad“ an der nordwestlichen Plangebietsgrenze nach Südosten



Abb. 8: Blick von der „Rue Zechel“ auf das Plangebiet nach Westen

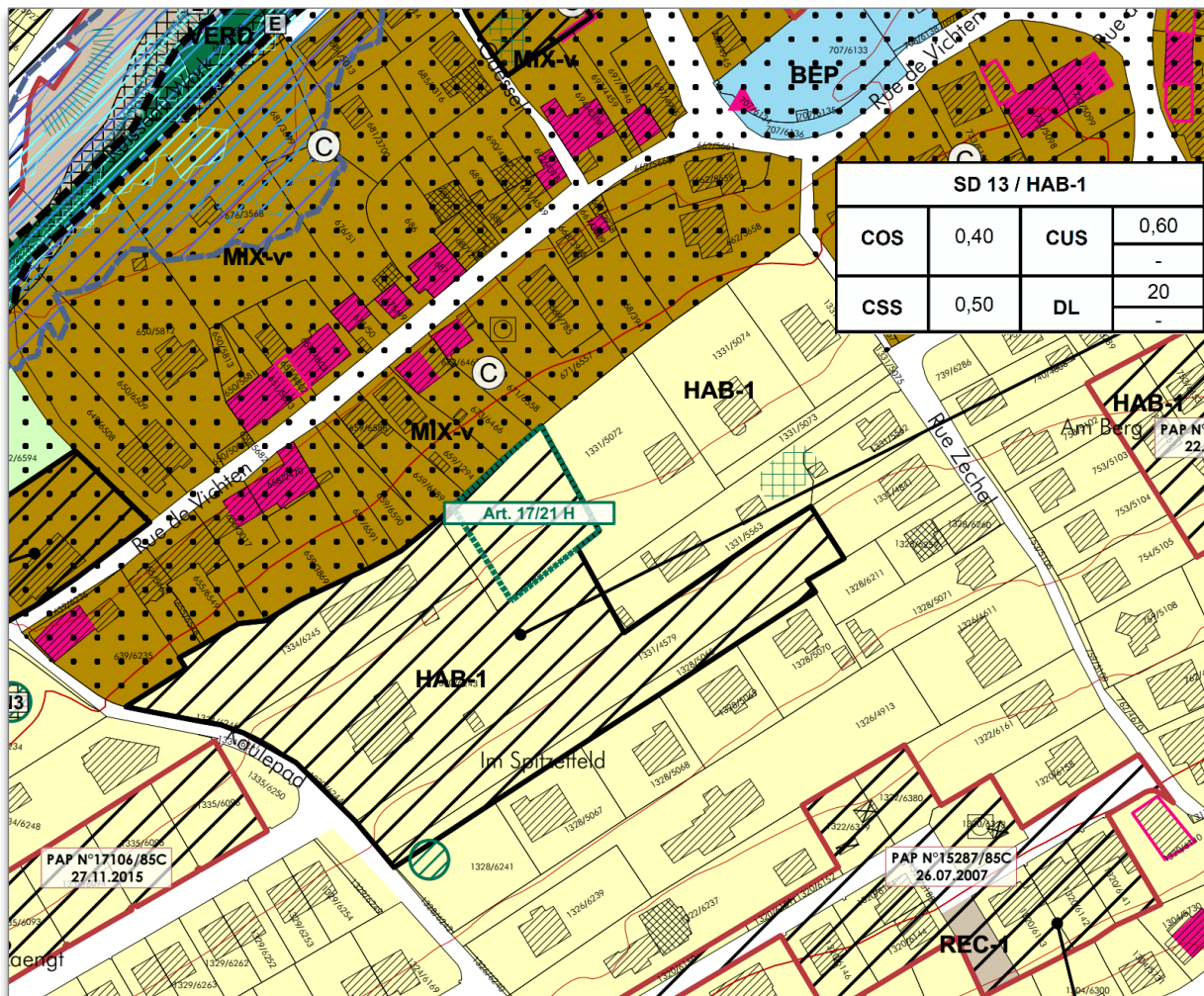


Abb. 9: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

2.7.2 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 lebhaften und hochwertigen Quartiers, das sich durch eine diversifizierte Baustruktur sowie vielfältig nutzbare öffentliche Freiräume auszeichnet.
- Schaffung unterschiedlicher Bautypen, die dem teils speziellen Zuschnitt der Flächen Rechnung tragen (u. a. freistehende Einfamilienhäuser mit geringer Grundfläche)
- Flächensparende Erschließung (Wohnwege), die durch die Vermeidung von Durchgangsverkehr eine entsprechende Wohnruhe aufweisen und gemischt genutzt werden können (Aufenthalt, Nutzung durch Kinder).
- Errichtung der Wohngebäude mit einer möglichst energieeffizienten Ausrichtung sowie einer klaren und zeitlosen Formensprache.
- Eine an die Dichte der umgebenden Baustruktur angepasste Wohndichte des neu entstehenden Quartiers von ca. 20 WE/ha (Bruttofläche).
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen im „Kaulepad“ sowie innerhalb des Plangebiets (Umwidmung der privaten Wohnwege zu öffentlichen Wegen).
- Weitestgehender Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen (Obstbäume) im nordöstlichen Plangebietsteil.
- 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.

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

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Mertzig und ist komplett von Bebauung umgeben. Die Plangebietsfläche weist ein Gefälle von ca. 12% von der südlichen Grenze bis zur nördlichen Grenze auf. Das Plangebiet lässt sich in 2 Erschließungsabschnitte untergliedern.

Der nördliche Teilbereich, welcher bislang als Lagerfläche genutzt wird und bereits größtenteils eingeebnet wurde und der südliche Teilbereich, welcher als Landwirtschafts- und Gartenfläche genutzt wird. Zwischen diesen beiden Teilbereichen befindet sich ein Wohngebäude, welches in der vorliegenden Konzeption überplant wurde. Das Erschließungskonzept wäre auch im Fall des Erhalts des bestehenden Wohngebäudes im Rahmen geringfügiger Anpassungen anwendbar.

Die beiden Teilbereiche werden unabhängig voneinander, mittels zweier Stichstraßen, ausgehend von der Straße „Kaulepad“ erschlossen. Die südliche der beiden Stichstraßen besteht bereits, befindet sich gegenwärtig jedoch im Privatbesitz der Anwohner und muss im Zuge des PAP ausgebaut und an die Gemeinde übertragen werden. Es sollten in erster Linie Einfamilienhäuser in freistehender Bauweise sowie in Form von Doppelhäusern errichtet werden. Durch die Entkoppelung der beiden Erschließungsstraßen voneinander können die topografischen Verhältnisse besser berücksichtigt werden. Die Wohnbebauung nördlich der bestehenden Privatstraße sollte beispielsweise mit einem Gartengeschoss, welches unterhalb des Straßenniveaus liegt, hergestellt werden, um den Eingriff in die Topografie so gering wie möglich zu halten.

Die beiden Wohnstraßen im Gebiet werden über eine öffentliche Grünfläche im zentralen Plangebietsbereich miteinander verbunden. Fußwege, welche in der Grünfläche verlaufen, dienen der internen Erschließung des Plangebiets. Die öffentliche Grünfläche, einschließlich der Quartiersplätze am Ende der Stichstraßen, sollen multifunktional gestaltet werden und von den künftigen Anwohnern als Aufenthalts- und Begegnungsraum genutzt werden können.



Abb. 10: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur 13 – „Kaulepad“. Quelle: CO3 2021

Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage des Plangebiets an einem Nordhang mit einem Gefälle von ca. 12% müssen bei der Errichtung der Baukörper spezifische Maßnahmen ergriffen werden, um eine Integration in die Topografie zu gewährleisten.

Diese Maßnahmen betreffen insbesondere die geplanten Baukörper im Süden des Plangebiets angrenzend an die bestehende Privatstraße. Diese sollten mit einem Gartengeschoss hergestellt werden, welches unterhalb des Straßenniveaus liegt und einen direkten Zugang zum Garten ermöglicht (siehe Bautypologie des angrenzenden Wohngebiets „Steekaule“). Es wäre ebenfalls in Betracht zu ziehen, die Gebäude mit „Split-Level“ zu errichten. Im nördlichen Teilbereich sollten die Baukörper südlich der geplanten Erschließungsstraße mit einem Gartengeschoss errichtet werden, welches einen Zugang zum Garten erst im 1.OG ermöglicht, um den natürlichen Geländeverlauf aufzugreifen.

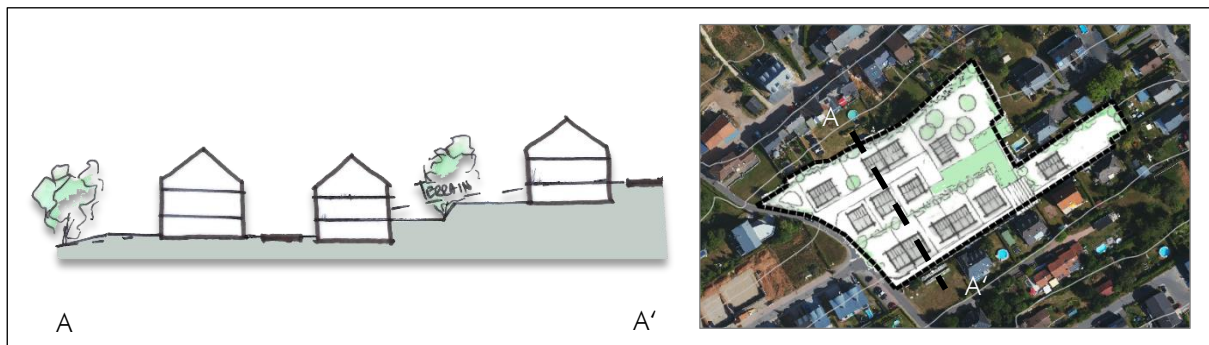


Abb. 11: Prinzipschnitt durch das Plangebiet. Quelle: CO3 2021

Haustypen	Innerhalb des Plangebiets sollten Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss. In Abhängigkeit von der Topografie sollten die Gebäude mit einem Gartengeschoss errichtet werden (siehe Abb. 11).
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 müssen mindestens 90% der Bruttogeschossfläche dienen. Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer und energieeffizienter 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 innere Erschließung des Plangebiets: Die geplante Stichstraße zur Erschließung des nördlichen Teilbereichs sowie die auszubauende Privatstraße entlang der südlichen Plangebietsgrenze, welche zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Erschließung der Bestandsbebauung südlich des Plangebiets genutzt wird.
- Die geplante öffentliche Grünfläche einschließlich der geplanten Fußwegeachsen.
- Das Retentionsflächen, welche naturnah ausgestaltet werden sollten.

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“.

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

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird über den „Kaulepad“ an das äußere Erschließungsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über zwei in West-Ost-Richtung verlaufende Stichstraßen. Die Stichstraßen sollten als Wohnwege („zones de rencontres“) ausgestaltet und von Fußgängern und dem motorisierten Individualverkehr gleichberechtigt genutzt werden.

Der nördliche Teilbereich ist aktuell noch nicht erschlossen. Hier soll eine Wohnstraße entstehen, die in einen Quartiersplatz mündet. Die Wohnstraße grenzt unmittelbar an den geplanten zentralen, öffentlichen Grünbereich an und soll mit diesem sowie dem Quartiersplatz der südlichen Stichstraße einen attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsraum ausbilden.

Der südliche Bereich ist bereits über einen Wohnweg erschlossen, der aktuell in Privatbesitz ist. Dieser Weg soll öffentlich gewidmet und ausgebaut werden. Er soll ebenfalls als Wohnstraße ausgestaltet werden und in einen multifunktional nutzbaren Quartiersplatz münden.

Ein straßenbegleitender Fußweg entlang des „Kaulepad“ ist aktuell einseitig vorhanden, auf Seiten des Plangebiets soll er im Kontext der Aufsiedlung des Baugebiets erstellt werden. Diese Wege stellen die fußläufige Erreichbarkeit des Quartiers sicher und ergänzen das Fußwegenetz der Gemeinde Mertzig. Zusätzlich sollen der nördliche und südliche Teilbereich des Plangebietes über einen Fußweg, welcher innerhalb der öffentlichen Grünfläche verläuft, verbunden werden.

Die privaten Stellplätze sollten entweder in den Erdgeschossen der Wohngebäude oder in Garagen bzw. Carports im seitlichen Grenzabstand organisiert werden. Die öffentlichen Stellplätze können in den geplanten Wohnstraßen oder im Straßenraum des „Kaulepad“ angeboten werden (z.B. Trottoir mit Längsparkstreifen).

Die nächsten beiden Bushaltestellen befinden sich in der „Rue Principale“ in Richtung Norden in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (Haltepunkte „Wéchen“ und „Kiirch“). Ein Anschluss an das Schienennetz besteht nicht.

Technische Infrastrukturen

Im „Kaulepad“ sowie in den privaten Wohnwegen sind in der Straßentrasse keine getrennten Abwasser- und Regenwasserkanäle vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt aktuell im Mischprinzip.

► Schmutzwasser

Im Rahmen der PAP-Erstellung ist ein Trennsystem vorzusehen. Das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets kann über den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Kaulepad“ abgeleitet werden, insofern dessen 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

Das Plangebiet wird voraussichtlich in mehreren Bauphasen umgesetzt werden. In diesem Fall müssen für jede Bauphase eine geordnete Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Regenwassers gewährleistet werden. Das „Schéma Directeur“ sieht die Herstellung von zwei Retentionsflächen vor. Eine Retentionsfläche soll im Nordwesten und eine weitere innerhalb der Grünfläche im zentralen Plangebietsbereich hergestellt werden. Die Retentionen sollen naturnah ausgestaltet werden, insbesondere innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist darauf zu achten, dass die Retention multifunktional nutzbar ist (z. B. Spielfläche).

Ausgehend von der Retention muss das Regenwasser dem nächsten Vorfluter zugeleitet werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich in der Straße „Kaulepad“ nur ein Mischwasserkanal. Im Zuge der Umsetzung des PAP-Projekts muss in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung und dem Wasserwirtschaftsamt (AGE) geklärt werden, ob eine provisorische Ableitung über den bestehenden Mischwasserkanal möglich wäre, bis eine Regenwasserachse in der Straßentrasse des „Kaulepad“ hergestellt wurde.

Der Standort und die Anzahl der Retentionsflächen kann im Zuge des PAP-Projekts basierend auf einer detaillierten Geländeaufnahme sowie der Gliederung des Bauprojekts vom „Schéma Directeur“ abweichen.

Die Fließrichtung der geplanten Schmutz- und Regenwasserkanäle wird im graphischen Teil exemplarisch dargestellt und kann in Abhängigkeit von der geplanten Topographie angepasst werden.

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

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem „Kaulepad“ und der „Rue Zechel“ innerhalb des Siedlungskörpers. Nur der südliche Teil des Plangebietes (Nutzung als Wiese) und der nordöstliche Teilbereich (Nutzung als Gartenland mit Obstbäumen) sind derzeit unversiegelt. Für die Streuobstwiese im Nordosten des Plangebietes ist eine potentielle Eignung als Jagdhabitat für die Fledermausfauna (Art. 17/21 Naturschutzgesetz) anzunehmen.

Aufgrund der Hangneigung innerhalb des Plangebietes ist auf eine Höhenstaffelung der Gebäude und eine hangparallele Ausrichtung zu achten. So können die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden.

Die Streuobstwiese im Nordosten des Plangebietes sollte erhalten und in die Gestaltung der Privatgärten mit einbezogen werden. Auf diese Weise können die Obstbäume als „Trittsteinbiotop“ wirken. Eine Begrünung der Erschließungsstraßen mit großkronigen standortgerechten Laubbäumen erhöhen zusätzlich die Lebensqualität im Quartier und tragen zu einer Integration in das Landschaftsbild bei.



Abb. 11: Blick auf die Streuobstwiese im Nordosten des Plangebietes. Die Streuobstwiese sollte erhalten und in die Gestaltung des Plangebietes mit einbezogen werden.
Quelle: CO3 2019



Abb. 12: Blick auf das Plangebiet (rot umkreist) von „Um Knapp“. Eine Begrenzung der Höhenentwicklung und eine Durchgrünung des Plangebietes tragen zu einer harmonischen Integration in das Landschaftsbild bei.
Quelle: CO3 2019

2.7.6 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 Streuobstwiese im Nordosten des Plangebietes konnte im Rahmen der SUP eine potentielle Eignung als Jagdhabitat für die Fledermausfauna nicht ausgeschlossen werden (Art. 17/21 Naturschutzgesetz).

Eine Vor-Ort-Kontrolle der bestehenden Obstbäume im November 2021 kommt zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Nähe zur Kirche von Mertzig mit dem bekannten Wochenstubenquartier des Grauen Langohrs sowie weiterer bekannter Fledermausvorkommen im Umfeld kann eine regelmäßige Nutzung der Obstwiese zur Jagd von Arten mit einem ungünstigem Erhaltungszustand nach Art. 17 NatSchG nicht ausgeschlossen werden. Eine Bedeutung als essenzieller Lebensraum nach Art. 21 NatSchG wird dem Untersuchungsgebiet aufgrund der geringen Größe nicht zugeschrieben. Es sind aber potenzielle Strukturen nach Art. 21 NatSchG vorzufinden. Daher sollten zur Vermeidung des Tötungsverbotes nach Art. 21 NatSchG Rodungsmaßnahmen nur im Winter (Anfang Oktober – Ende Februar) während frostiger Perioden erfolgen. Zum Schutz der potenziell im Umfeld des Untersuchungsgebietes vorhandenen Vogelarten sollten die Gehölzschnitte von Rodungen ebenfalls zeitnah im Winter abtransportiert werden, um eine Besiedlung der gefällten Gehölze zu vermeiden.

Im Falle einer Zerstörung/Beeinträchtigung geschützter Lebensräume und Strukturen nach Art. 17/21 sind eine naturschutzrechtliche Genehmigung sowie Kompensationsmaßnahmen (/zahlungen) erforderlich.

Die Streuobstwiese sollte so weit wie möglich in die Gestaltung des Plangebietes integriert werden.

- Der nordöstliche 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.
- Der Bereich des ehemaligen Steinmetzbetriebes, der mittlerweile als Lagerfläche / Autowerkstatt genutzt wird, stellt eine Altlastenverdachtsfläche dar.
- Südlich angrenzend an das Plangebiet am „Kaulepad“ befindet sich ein erhaltenswerter Apfelbaum (Art. 14 Naturschutzgesetz). Dieser sollte bei der Planung der Zufahrten berücksichtigt werden.
- Im Zuge der Umsetzung des PAP sollte die bestehende Erschließungsstraße im Süden des Plangebietes an die Gemeinde abgetreten werden.
- Im Zuge der PAP-Umsetzung sind die notwendigen Infrastrukturen zur Abwasserentsorgung herzustellen.