

3.5 Schéma Directeur Big 10 – „Auf der Buch“

3.5.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 1,63 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich Flatzbour zwischen Bigonville und Wolwelange am Kreuzungsbereich von C.R. 310 und C.R. 311. Das städtebauliche Umfeld ist durch Wohnbebauung, eine Pizzeria und Bauerngehöfte, die zum Teil umgenutzt wurden, geprägt. Darüber hinaus ist das Umfeld vorwiegend von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Kommunale Aktivitätszone Typ 1 (ECO-c1)
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird im Westen über die „Rue de Holtz“ (C.R. 310) und im Süden über die „Route de Perlé“ (C.R. 311) erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich direkt angrenzend an das Plangebiet (Flatzbour).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de Holtz“ ist ein Trennsystem vorhanden. In der Straßentrasse der „Route de Perlé“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit befindet sich auf dem Plangebiet ein Sägewerk, der nordöstliche Teil wird landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotope, ebenso weist das Plangebiet keine Habitatfunktion gem. Art. 17/20 Naturschutzgesetz auf (aufgenommen entsprechend dem geänderten Naturschutzgesetz vom 19. Januar 2014).

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick entlang der westlichen Plangebietsgrenze an der „Rue de Holtz“ (C.R. 3010)



Abb. 2: Blick von der nördlichen Plangebietsgrenze



Abb. 3: Blick entlang der östlichen Plangebietsgrenze nach Süden



Abb. 4: Blick von der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Westen



Abb. 5: Blick von der südlichen Plangebietsgrenze nach Nordwesten



Abb. 6: Blick entlang der „Route de Perlé“ (C.R. 311) an der südlichen Plangebietsgrenze nach Westen



Abb. 7: Blick von der Kreuzung „Rue de Holtz“ (C.R. 310) und der „Route de Perlé“ (C.R. 311) auf das Plangebiet



Abb. 8: Blick von der „Rue de Holtz“ (C.R. 310) auf das Plangebiet

3.5.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Integration der geplanten Baukörper in das natürliche Umfeld und die Landschaft (u.a. Höhenentwicklung, Fassadengestaltung).
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbaren Energien, Straßenbeleuchtung, usw.).
- Flächeneffiziente Gestaltung (z.B. bauliche Verdichtung, gemeinschaftliche Nutzungen).
- Berücksichtigung der Prinzipien der Kreislaufwirtschaft.
- Die dem „Schéma Directeur“ zu Grunde liegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

3.5.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

Identität des Quartiers

Ziel ist die Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets, welches ein flexibles Flächenangebot bereithält und seiner exponierten Lage an einem Höhenkamm Rechnung trägt.

Eingrünungsmaßnahmen entlang der Plangebietsgrenzen sollen in Verbindung mit einer angemessenen Höhenentwicklung der Baukörper die Integration in die Landschaft gewährleisten. Weitere gestalterische Maßnahmen wie beispielsweise Dach- und Fassadenbegrünungen können dazu beitragen, die Bauvolumen optisch zurückzunehmen und einen harmonischen Übergang zum natürlichen Umfeld zu schaffen.

Eine flächensparende Erschließung unterteilt das Plangebiet in 3 Abschnitte, die in Abhängigkeit von den nachgefragten Flächenbedarfen weiter untergliedert werden können. Die Organisation der Stellplätze in einer gemeinsamen, zentralen Parkeinrichtung könnte beispielsweise den Flächenbedarf reduzieren und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität beitragen (u.a. höherer Grünflächenanteil).

Gebäudetypologie

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Gebäudetypen	Gewerbhallen und Verwaltungsgebäude Wohnnutzung ist mit Ausnahme von Betriebswohnungen nicht zulässig. Betriebswohnungen sollten in die gewerblich genutzten Gebäude integriert werden. Die Baukörper sollten mit Gründächern errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal 2 Vollgeschosse Maximal 3-Vollgeschosse für Baukörper im zentralen Plangebietsbereich (siehe Abb. 10)
Abstandsflächen	Die Grenzabstände sollten in Bezug auf Nutzung und Gebäudehöhe im Rahmen der PAP Ausarbeitung definiert werden. Abstandsflächen sollten begrünt werden.

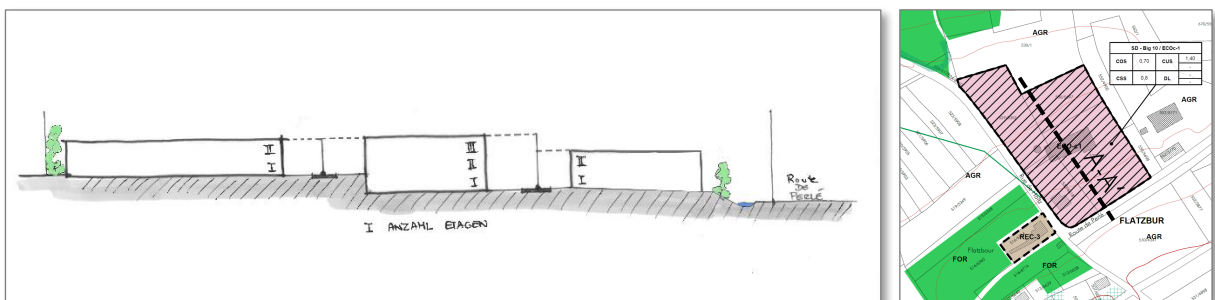


Abb. 10: Prinzipschnitt A-A' – Höhenstaffelung innerhalb des Plangebiets (o.M.); Quelle: CO3, 2019.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Die öffentlichen Grünflächen dienen in erster Linie der Ableitung bzw. Retention des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebiets. Diese Flächen sollen im Zuge begleitender Eingrünungsmaßnahmen auch zur Integration des Plangebiets in die Landschaft beitragen.

Der öffentliche Straßenraum soll hinsichtlich Dimensionierung und Gestaltung den Anforderungen des gewerblichen Verkehrsaufkommens entsprechen.

Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil der „Schéma Directeurs“.

3.5.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

Mobilitätskonzept

Die innere Erschließung des Plangebiets soll mittels einer Ringerschließung erfolgen, welche als Einbahnstraße konzipiert ist. Ein Anschluss an das äußere Erschließungsnetz ist ausschließlich über die „Rue de Holtz“ (C.R. 310) vorzusehen. Entlang der „Rue de Holtz“ sollte das bereits teilweise bestehende Trottoir fortgeführt werden.

Im Rahmen der Erstellung des PAP-Projekts ist gegebenenfalls die Herstellung einer weiteren Fußwegeachse entlang der geplanten Retentionsmulde im Osten in Betracht zu ziehen.

Die Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ betreffend Straßenanschlüsse sowie einzuhaltende Abstandsflächen von den Staatstraßen müssen berücksichtigt werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet („Flatzbour).

Technische Infrastrukturen

› Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse der „Rue de Holtz“ zugeführt werden, sofern die Kläranlagenkapazität dies ermöglicht.

› Regenwasser

Das Retentionsbecken ist im Süden des Plangebiets vorgesehen und soll weitestgehend naturnah ausgestaltet werden. Das erforderliche Retentionsvolumen soll zum überwiegenden Teil oberirdisch hergestellt werden. Das Regenwasser sollte vor diesem Hintergrund oberirdisch der Retention zugeführt werden. Im Osten und Westen des Plangebiets sind daher Entwässerungsgraben/Regenwassermulden vorzusehen.

Im Rahmen des PAP ist darauf zu achten, dass das Retentionsbecken angesichts der Nutzungsstruktur (Gewerbe) über die erforderlichen technischen Vorkehrungen verfügt (z.B. Tauchwand), um Gefahren für Natur und Umwelt abwenden zu können. Das Regenwasser sollte ausgehend von der Retention mittels der bestehenden Regenwasserachse dem Vorfluter im Süden („Rebich“) zugeführt werden.

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

3.5.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Das Plangebiet ist an einem exponierten Standort gelegen. Es liegt unmittelbar angrenzend an einen Höhenkamm und ist nur zum Teil (Osten und Westen) von Bebauung umgeben. Daher sollten die folgenden Maßnahmen ergriffen werden, um eine Integration des Plangebiets in das Landschaftsbild zu gewährleisten:

- Im Norden des Plangebiets soll die Anpflanzung eines Grünsaums (hochstämmige Bäume und Sträucher) im Übergang zum Offenland den Höhenkamm definieren.
- Insbesondere im Süden und Osten sind weitere Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen. Diese Eingrünungsmaßnahmen dürfen die geplante Retentionsfläche sowie Entwässerungsmulden in ihrer Funktionalität nicht beeinträchtigen.
- Der Versiegelungsgrad auf den Privatgrundstücken sowie im öffentlichen Raum ist auf ein Minimum zu reduzieren, um auch innerhalb des Gewerbegebiets ein Mindestmaß an Grünflächen gewährleisten zu können.
- Die erforderlichen Terrassierungsarbeiten sind möglichst gering zu halten.

3.5.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.5)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Trafostation.
- Das Plangebiet stellt eine Altlastenverdachtsfläche dar.
- In ca. 200m nördlicher Entfernung befindet sich das Vogelschutzgebiet LU0002004 „Vallée supérieure de la Sûre et affluents de la frontière belge à Esch-sur-Sûre“ und das NATURA2000-Gebiet LU0001007 „Vallée supérieure de la Sûre / Lac du barrage“.