

GEMEINDE MANTERNACH

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

ZUSAMMENFASSUNG



JUNI 2016



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu



INHALTSVERZEICHNIS

0.	DEFINITION – PLAN D’AMENAGEMENT GENERAL (PAG)	2
1.	ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG (PAG)	3
2.	INHALT – PLAN D’AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)	4
3.	SCHWERPUNKTSETZUNG BEI DER ERSTELLUNG DES PLAN D’AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)	5
4.	UMSETZUNG DES PLAN D’AMENAGEMENT GENERAL (PAG)	8

0. DEFINITION – PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG)

Der „Plan d'Aménagement Général“ (PAG) ist ein umfassendes Planungsinstrument, das die Flächennutzung des gesamten Gemeindegebiets definiert und stellt somit das wichtigste Instrument für die Lenkung der räumlichen Entwicklung der Gemeinde dar.

Der PAG umfasst graphische und textliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung der Flächen im Gemeindegebiet.

Der PAG wird nach den Vorgaben des Städtebaugesetzes „loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain“ und der auf diesem Gesetz basierenden Ausführungsbestimmungen („règlements grand-ducaux“) vom 28. Juli 2011 erstellt.

Den rechtverbindlichen Charakter erhält der „Plan d'Aménagement Général“ durch ministerielle Genehmigung.

1. ZIELE UND GRUNDSÄTZE DES PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

Die Gemeinde Manternach hat zur Vorbereitung und Leitung der künftigen räumlichen Entwicklung auf dem Gemeindegebiet die Ausarbeitung ihres „Plan d'Aménagement Général“ (PAG) in Auftrag gegeben.

Der aktuell gültige „Plan d'Aménagement Général“ wurde 1989 genehmigt und entspricht nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen.

Mit der PAG-Neuaufstellung auf Basis des geänderten Städtebaugesetzes vom 19. Juli 2004 („loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain“) wurde zur künftigen räumlichen und siedlungsstrukturellen Entwicklung des Gemeindegebietes ein verbindliches Planwerk geschaffen. Dieses steht mit den Raum- und Kommunalplanungsgesetzen des Landes in Einklang und bildet eine rechtsverbindliche Basis für alle weiteren raumrelevanten Entscheidungen auf Gemeindeebene.

Nach ministerieller Genehmigung muss der PAG mindestens alle sechs Jahre auf Aktualität und Wirksamkeit geprüft und ggf. überarbeitet werden.

2. INHALT – PLAN D'AMÉNAGEMENT GENERAL (PAG)

Bezüglich Aufbau und Inhalt des PAG werden im Städtebaugesetz konkrete Vorgaben gemacht:

› Etude préparatoire:

Der PAG wird auf Basis einer Voruntersuchung, der „étude préparatoire“, erstellt.

Als Grundlage beinhaltet sie eine umfassende Bestandsaufnahme der räumlich relevanten Gegebenheiten (Kapitel 1), auf denen aufbauend verschiedene Strategien (Kapitel 2) sowie Entwicklungskonzepte (Kapitel 3) zur zukünftigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde definiert werden.

Zusätzlich werden für neu zu entwickelnde Quartiere Rahmenpläne („schéma directeur“, Kapitel 4) ausgearbeitet, die auf den nachfolgenden Planungsebenen (PAP) Berücksichtigung finden.

› Plan d'Aménagement Général (PAG) :

Der PAG, das rechtsgültige Dokument, besteht aus einem graphischen und einem schriftlichen Teil.

Der graphische Teil, der Rechtsplan, teilt das Gemeindegebiet in Zonen unterschiedlicher Nutzung ein, definiert Dienstbarkeiten „servituten“, sowie überlagernde Zonen („zones superposées“) und stellt nachrichtliche Übernahmen dar.

Im schriftlichen Teil werden die Zonen definiert sowie Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen.

› Rapport de présentation:

Der PAG wird durch eine Begründung („rapport de présentation“) ergänzt, die die Konformität zu den übergeordneten raumwirksamen Planwerken, zum Prinzip der nachhaltigen Entwicklung sowie zu den in der „étude préparatoire“ festgelegten grundlegenden Zielen und Leitlinien darstellt.

Parallel zur PAG-Ausarbeitung wird eine „Strategische Umweltprüfung“ (SUP) erstellt.

Die Ergebnisse der strategischen Umweltprüfung werden im Rahmen der PAG-Erstellung berücksichtigt und in die entsprechenden Dokumente (PAG, „schéma directeur“) integriert. Ziel ist eine umweltverträgliche Entwicklung der Gemeinde.

Der PAG als Flächennutzungsplan wird durch die PAP („plans d'aménagement particulier“) als Bebauungspläne konkretisiert und umgesetzt. Dabei wird unterschieden zwischen:

› „Plans d'aménagement particulier Quartier existant“ (PAP „QE“)

Die PAP „QE“ werden von der Gemeinde ausgearbeitet, ihre Genehmigungsprozedur läuft parallel zur Genehmigungsprozedur des PAG.

› „Plans d'aménagement particulier nouveau Quartier“ (PAP „NQ“)

Die PAP „NQ“ können sowohl von privater als auch von öffentlicher Hand entwickelt werden. Die PAP „NQ“ orientieren sich an den im Rahmen der „étude préparatoire“ zum PAG erstellten „schémas directeur“.

Außerdem wird zur Regelung einer nachhaltigen und sicheren Bebauung innerhalb des Gemeindegebietes ein „Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites“ (RBVS) erstellt.

3. SCHWERPUNKTSETZUNG BEI DER ERSTELLUNG DES PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

Zur Festlegung der Entwicklungsschwerpunkte einer Gemeinde dient eine umfangreiche Bestandsaufnahme und -analyse, die neben den vorhandenen Stärken und Schwächen der Gemeinde auch die Entwicklungschancen und potentiellen Risiken aufzeigt.

Darauf aufbauend werden Entwicklungsszenarien und -konzepte erstellt, die in den Bereichen Städtebau, Grün- und Freiraumstruktur sowie Mobilität Maßnahmen zur Verbesserung der aktuellen Situation definieren. In einem Synthesekonzept werden die Entwicklungskonzepte zusammengefasst und der Bezug zum neuen PAG hergestellt. Ein Finanzierungskonzept konkretisiert zur Realisierung der geplanten Maßnahmen den künftigen extraordinären Haushalt.

Schwerpunkthemen bei der PAG-Erstellung waren neben der Siedlungsentwicklung und Mobilität der Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz sowie im Bereich Grün- und Freiraumstruktur der Schutz der natürlichen Umwelt.

Schutz der natürlichen Umwelt

Die Gemeinde Manternach liegt in einem naturräumlich interessanten Raum. Folgende Bereiche stehen auf europäischer und nationaler Ebene unter besonderem Schutz:

- ▶ NATURA 2000: Zone „Habitats“ LU0001021 „Vallée de la Syre de Manternach à Fielsmillen“
- ▶ NATURA 2000: „Zone de protection oiseaux“ LU0002016: „Région de Mompach, Manternach, Bech et Osweiler“
- ▶ RF 09 „réserve forestière“: „Manternacher Fiels“ (RGD du 27 février 2012)

Dem wurde im Rahmen der PAG-Erstellung Rechnung getragen. Zusätzliche Prüfungen zur Verträglichkeit einer möglichen Bebauung mit den Natura2000-Zonen wurden erstellt, bestehende Biotope und Habitats wurden bestmöglich in die Planung integriert und im PAG-Plan dargestellt.

Zum Schutz und Erhalt von Biotopen wurden außerdem überlagernde Zonen („zone de servitude urbanisation“) ausgewiesen.

Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz

Zur Wahrung der Identitäten der Ortschaften hinsichtlich der stadträumlich/architektonisch interessanten Gebäude wurde eine umfangreiche Inventarisierung der interessanten und erhaltenswerten Bausubstanz (2014-2016, Gemeinde Manternach, SSMN, CO3) durchgeführt. Die erhaltenswerten Gebäude haben einen ortsbildprägenden Charakter und werden im Rahmen der zukünftigen Gemeindeentwicklung einen besonderen Schutz auf kommunaler Ebene genießen. Darüber hinaus werden auch ortsbildprägende Baufluchten sowie Bauvolumen identifiziert und mit einem Schutzstatus belegt. Im neuen PAG wurden diese mit einer entsprechenden Zonierung („secteur protégé de type environnement construit“, „patrimoine bâti“) belegt. Die national geschützten Strukturen wurden nachrichtlich in den PAG übernommen (SSMN, 30.11.2015).

Siedlungsentwicklung

Die künftige Siedlungsentwicklung soll hauptsächlich in den Hauptorten Berbourg und Manternach erfolgen. In den anderen Ortschaften stehen jedoch ebenfalls Entwicklungsflächen (PAP „NQ“-Flächen, Baulücken) zur Verfügung. Nachverdichtung im Bestand ist vorrangig, d.h. Innen- vor Außenentwicklung.

- ▶ Erweiterungen des bebaubaren Bereichs für Wohnzwecke sind ausschließlich im Hauptort Berbourg vorgesehen. Dabei handelt es sich um zwei untergeordnete Flächen, die sich aufgrund ihrer geographischen Lage gut in die Ortslage integrieren und die kompaktieren (ca. 1,58 ha). Im Hauptort Manternach erfolgt eine Ausdehnung des bebaubaren Bereichs für gewerbliche Zwecke (ca. 2 ha) an einem bereits bestehenden Standort eines holzverarbeitenden Betriebs. Die planerische Sicherung des „Syrdallschlass“ als Spezialzone (ca. 2 ha) betrifft ein bestehendes Areal.
- ▶ Abrundungen des bebaubaren Bereichs wurden in allen Ortschaften vorgenommen.
- ▶ Verkleinerungen des bebaubaren Bereichs erfolgten u.a. im Bereich des alten Fußballplatzes und des Schlosses in Berbourg sowie um die Kirche in Manternach. Insgesamt sollen rund 2,1 ha an zuvor bebaubaren Flächen in eine außer- oder innerörtliche Grünzone klassiert werden.

Folgende Entwicklungsschwerpunkte wurden bei der PAG-Erstellung für den **Hauptort Berbourg** definiert:

→ Förderung der Nutzungsmischung und der Wohnqualität im Ortskern von Berbourg

Im Ortskern von Berbourg wurde in jüngster Zeit ein neuer, zentraler Begegnungsplatz geschaffen, der zur Förderung der Wohnqualität im Zentrum von Berbourg beitragen soll. Zusätzlich wäre die Stärkung der Nutzungsmischung über die Ansiedlung von Nahversorgungsstrukturen wünschenswert.

→ Förderung von erschwinglichem Wohnraum für die lokale Bevölkerung

Östlich der „Schoulstrooss“ ist eine größere Fläche in Gemeindebesitz. Aktuell findet sich auf dieser Fläche ein Schulgebäude, das für die „École préscolaire“ genutzt wird. Nach Bündelung der schulischen Infrastrukturen auf dem Campus „Renert“ soll diese Fläche der Wohnnutzung zugeführt und prioritär entwickelt werden.

→ Ausbau des Schul- und Sportcampus

Ein weiterer Entwicklungsschwerpunkt ist der Schul- und Sportcampus „Renert“. Zukünftig sollen alle schulischen Einrichtungen der Gemeinden Bech und Manternach im interkommunalen Schulsyndikat „SYNECOSPORT“ gebündelt und zusammen verwaltet werden. Zur Bündelung der schulischen Infrastrukturen der beiden Nachbargemeinden an einem Standort wird am Schulkomplex in Berbourg ein Neubau geschaffen, der Räume zur Integration der „École précoce“ und der „École préscolaire“ bietet sowie als Erweiterung der bereits bestehenden „Maison relais“ dient. Dieses Projekt befindet sich bereits in Planung/ Umsetzung. Die sportlichen Infrastrukturen sind ebenfalls in Berbourg gebündelt.

Zur Stärkung der vorhandenen Strukturen und des Hauptorts Manternach werden folgende Entwicklungsschwerpunkte festgelegt:

→ Förderung der Nutzungsmischung und Wohnqualität im Ortskern von Manternach

Zur Förderung der Wohnqualität tragen die Funktionen des unmittelbaren Freiraums bei – daher sollte ein Fokus auf den Erhalt des zentralen Grüngürtels um Gemeinde und Kirche gelegt werden, ein anderer auf die Aufwertung der Syreave. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die gestalterische und funktionale Aufwertung des Bahnhofumfelds und die fußläufige Anbindung des südlichen Teils von Manternach (u.a. Gewerbegebiet) an das Zentrum nördlich der Syre.

→ Stärkung Manternachs als Wohnstandort

Das im Februar 2016 genehmigte PAP-Gebiet „Op der Léiffrächen“ nördlich der „lechternachstrooss“ soll ebenfalls zum Entwicklungsschwerpunkt werden. Auf diese Weise soll die bauliche Entwicklung des künftigen Wohnquartiers in fußläufiger Nähe zum Ortszentrum und zum Bahnhof angestoßen werden und in absehbarer Zeit erfolgen.

→ Erhalt und adaptierter Ausbau der gewerblichen Aktivitäten

Ein weiterer Entwicklungsschwerpunkt ist das Gewerbegebiet „im Laambett“ im Süden von Manternach. Der im Februar 2015 genehmigte PAP soll umgesetzt werden und die Ansiedlung von Gewerbe (primär Schreinerei Annen) fördern. Dadurch wird die Nutzungsmischung in der Ortschaft Manternach gestärkt, zusätzliche Nahversorgungseinrichtungen hätten eine bessere Aussicht auf Erfolg. Die Fläche liegt in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof. Die Schaffung einer neuen Fußwegeachse mit integrierten Freiflächen für Spiel und Erholung kann zur Erhöhung der Attraktivität beitragen und die Verbindung zwischen dem südlichen und nördlichen Teil von Manternach fördern.

Für die Ortschaften Lellig und Münschecker wurden bei der PAG-Erstellung **keine expliziten Entwicklungsschwerpunkte** definiert:

→ Lellig

Da in Lellig noch aktive landwirtschaftliche Betriebe vorzufinden sind, soll die bestehende Nutzungsmischung aus Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung in der gesamten Ortschaft erhalten werden. Flächenpotential für weitere Siedlungsentwicklungen (Wohnnutzung) bestehen im Innenbereich (genehmigter und in der Aufsiedlung befindlicher PAP im Norden Lelligs, zusätzlich Entwicklungsfläche am östlichen Ortsrand).

Die Ortschaft Lellig bzw. ihre Ortslage ist vom Natura 2000 Vogelschutzgebiet „Natura2000-Vogelschutzgebiet LU0002016“ umgeben.

→ Münschecker

Die Ortschaft Münschecker ist nur noch bedingt gemischt genutzt. Ein mittelständischer Malerbetrieb ist am „Neie Wee“ vorhanden, aktive Landwirte sind jedoch keine mehr in der Ortslage vorzufinden. Im Ortskern sind noch vereinzelte öffentliche Einrichtungen (z.B. Kirche und Gemeindesaal), die zur Nutzungsmischung beitragen, anzutreffen. Die dominierende Nutzungsart stellt trotzdem das Wohnen dar.

Als Flächenpotential für weitere adaptierte Siedlungsentwicklungen (Wohnnutzung) ist eine Fläche im Westen der Ortschaft vorzufinden.

4. UMSETZUNG DES PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

Der PAG, als Flächennutzungsplan wird durch die PAP („plans d'aménagement particulier“) als Bebauungspläne konkretisiert und umgesetzt. Dabei wird unterschieden zwischen den PAP „quartiers existants“ (PAP „QE“) und den PAP „nouveaux quartiers“ (PAP „NQ“).

Die PAP „QE“ werden von der Gemeinde ausgearbeitet, ihre Genehmigungsprozedur läuft parallel zur Genehmigungsprozedur des PAG.

Für Flächen, die im PAG mit einer „zone soumise à l'élaboration d'un PAP NQ“ überlagert sind, besteht entweder bereits ein genehmigter PAP oder muss noch ein PAP ausgearbeitet werden. Neue auszuarbeitende PAP „NQ“ orientieren sich an den im Rahmen der „étude préparatoire“ zum PAG erstellten „schémas directeur“.

In der Gemeinde Manternach sind weder prioritär zu erschließende Zonen noch Baulandreserven geplant.

Die im PAG Manternach festgelegte Ausweisung (Kategorisierung) der bebaubaren Flächen entspricht den Anforderungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung: Innen- vor Außenentwicklung. Direkt erschließbare Quartiere grenzen an die Kernbereiche der Ortschaften an und verbessern die bestehenden Strukturen. Reserveflächen liegen angrenzend an den Außenbereich.

Die Bebauung und Nachverdichtung in den bestehenden Quartieren („quartiers existants“) wird durch die PAP „QE“ gesichert.

Die Erschließung neuer Quartiere wird durch die „schémas directeur“ gelenkt. Diese machen konkrete Vorgaben zur Erschließung der Flächen, zum städtebaulichen Programm, zur Identität des künftigen Quartiers, zur Gebäudetypologie, zum öffentlichen Raum, zur Mobilität und technischen Infrastruktur, zum Landschafts- und Grünraumkonzept und zu naturräumlichen Restriktionen.