

Sektor UXp und Areal IAUxp (20,8 ha) sowie angrenzende Naturräume

Allgemeine Merkmale der Erschließung

Ziel ist die Optimierung der zahlreichen Standortvorteile zwecks Entwicklung des Hafenufers sowie bereits vorhandener und neuer Unternehmen.

Da die Tragweite der Erschließung des Kohlholtz-Areals (IAUxp¹) über den kommunalen Rahmen hinausgeht, sind großangelegte Wirtschaftsaktivitäten zu bevorzugen, die zur Dekarbonisierung der Region und / oder der Produktion CO₂-armer Energie beitragen.

Bei der Architektur ist auf ein stimmiges Gesamtbild und eine optimale Einbindung in die Umgebung zu achten. Eine zusammenhanglose Aneinanderreihung von Gebäuden ist zu vermeiden.

Auf den unbebauten Flächen der Parzellen muss durch die Pflanzung von Bäumen und Hecken für eine Begrünung gesorgt werden, welche die Gebäude verschönert. Spärlich verstreute Grüninseln ohne jegliche ökologische Funktion oder landschaftliche Aufwertung sind zu vermeiden.

Zufahrten und Verkehrsanbindung

Die Entwicklung des Hafenufers von Marckolsheim hat sich auf dessen größte Stärke zu stützen: die multimodale Anbindung über Schiene, Wasser und Straße. Daher sollen die bereits vorhandenen Bahngleise bevorzugt genutzt und auf dem Kohlholtz-Areal gegebenenfalls vielleicht sogar aufgedoppelt werden.

Auch eine Verbindung mit dem Rheinkanal ist in Betracht zu ziehen, je nach Ansiedlungs- und Entwicklungsprojekten der Unternehmen im Sektor.

Spezifische Ausrichtungen in Zusammenhang mit dem Kohlholtz-Areal:

Der gesamte Straßenverkehr wird durch eine neue Straße an die RD 424 angebunden. Diese Anbindung kann in Form eines Kreisverkehrs erfolgen und sich aus Gründen der Zweckmäßigkeit eventuell auf die vorhandenen Verkehrswege stützen.

Die um das Gelände bereits vorhandenen Straßen können ausgebaut werden, um die Anbindung an die geplanten Gebäude zu optimieren. Innerhalb des Areals ist ein Wendeplatz denkbar.

Im Süden gibt es eine zweite Zufahrt, die erhalten bleibt und ausgebaut wird. Sie wird ausschließlich von Rettungsfahrzeugen und zur Netzwartung genutzt.

¹ Anm.d.Ü.: IAU = zone à urbaniser de catégorie I, zu Deutsch etwa: zu bebauende, bereits ausreichend erschlossene Fläche

Ein Radweg wird entweder entlang einer Straße oder unabhängig von dieser angelegt und mit dem umliegenden Radwegenetz verbunden werden.

Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Bei den Baumaßnahmen werden die geltenden Verordnungen zur Energieeffizienz eingehalten, insbesondere die Vorschriften des französischen Bau- und Wohnungsbaugesetzbuchs (*Code de la Construction et de l'Habitation, RE 2020*), sowie sämtliche geltende Gesetze zur Gebäudeenergieeffizienz und zum Kampf gegen die Auswirkungen der Klimaerwärmung.

Die Gebäude können eine Vorbildrolle in Sachen Energiesuffizienz und -effizienz spielen, indem sie über die gesetzlich vorgeschriebenen Umwelt- und Energiemaßnahmen hinausgehen, zum Beispiel durch:

- Produktion erneuerbarer Energien vor Ort (z.B. durch die Anbringung von Photovoltaikmodulen);
- Nutzung von CO₂-armem / erneuerbarem Baumaterial;
- Verfolgung eines bioklimatischen Ansatzes;
- usw.

Sollte auf dem Areal eine Produktionseinheit für grüne Energie angesiedelt werden, ist auf eine Synergie zwischen den neuen und den bereits vorhandenen Einrichtungen zu achten; Ziel ist die Reduzierung ihres ökologischen Fußabdrucks und ihrer CO₂-Bilanz sowie die Steigerung ihrer Wettbewerbsfähigkeit. In diesem Fall wäre an eine Verbindung mit dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet im Norden zu denken, und zwar durch den Bau einer Pipeline zum Transport der produzierten Energien durch einen öffentlichen Betreiber. Sollte diese Pipeline gebaut werden, ist darauf zu achten, dass ihr Verlauf die Umweltaspekte des Areals bestmöglich berücksichtigt und keine schwerwiegenden Auswirkungen auf die vorhandenen Naturräume hat, insbesondere auf die Natura-2000- und Waldschutzgebiete.

Einbindung in Umwelt und Landschaft

Die Grünverbindung Nord-Süd um das Kraftwerk muss erhalten bleiben.

Bei sämtlichen Erschließungsmaßnahmen ist auf eine größtmögliche Begrenzung der Bodenversiegelung sowie auf einen ökologischen Umgang mit den vorhandenen Rasenflächen und Trockenstandorten zu achten.

An der von der RD 424 sichtbaren Nordseite des Areals ist ein besonderer Fokus auf die Qualität der baulichen und landschaftlichen Gestaltung zu legen, denn sie liegt am Eingangstor zur Gemeinde und zu Frankreich.

Spezifische Ausrichtungen in Zusammenhang mit dem Kohlholtz-Areal:

Im Westen wird das Areal von Bäumen begrenzt, die eine landschaftliche und ökologische Schnittstelle zur RD 20 bilden. Diese Bäume müssen beim Erschließungsprojekt so gut wie möglich erhalten bleiben, denn sie fungieren als

Grünzug, als visuelle Grenze und dienen der optimalen Integration des künftigen Standorts in die umliegende Landschaft.

Auch den anderen Schnittstellen muss besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden:

- Nordseite: Haupteingangstor zum neuen Gewerbegebiet, von der RD 424 aus sichtbar; besonderer Fokus auf die Qualität der baulichen und landschaftlichen Gestaltung;
- Südseite: jegliche Auswirkung auf die Waldbestände vermeiden;
- Ostseite: Grünzug entlang des Nebenkanals (Lindenwald mit Weißer Segge und Maiglöckchen) erhalten, schützen und nicht durch bauliche Maßnahmen durchbrechen; Ausnahme: Durchlass zum kanalisierten Rheinufer für Wasserrohrleitung / Brandschutzvorrichtung oder Zugang zu Stromleitungen, insbesondere Hochspannungsleitungen.

Sparsamer Wasserverbrauch

Jegliche Ableitung in den Seitenkanal und den Bach Brunnenwasser ist verboten.

Wasserwirtschaft und Entwässerung

Gemäß den Empfehlungen des Wasserzweckverbands Elsass-Moselle *SDEA* und den gesetzlichen Vorschriften kann das Regenwassermanagement durch Versickerung in die Parzelle erfolgen.

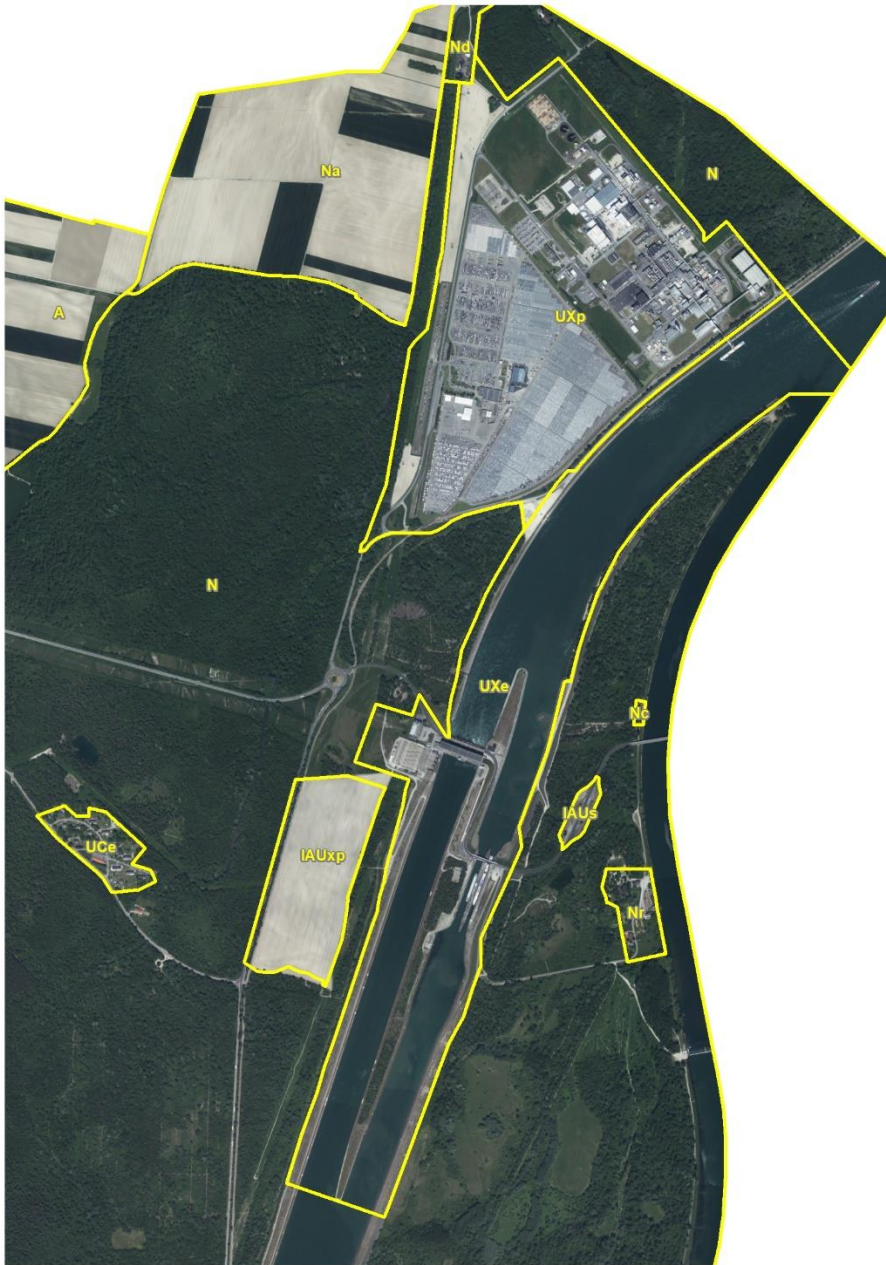
Regenwassertanks können aufgestellt werden, um das Wasser zum Gießen und für andere Zwecke zu nutzen.

Dunkelkorridore

Die Beleuchtung des Areals wird begrenzt, um Auswirkungen auf außerhalb des Erschließungsprojekts erhaltene oder wiederhergestellte Dunkelkorridore und Grünzüge zu minimieren. Insbesondere geht es darum, Störungen der nachtaktiven Fauna (Fledermäuse, Amphibien, Insekten usw.) so gering wie möglich zu halten.

Die Dauer und Intensität der Beleuchtung kann durch die Installation von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren auf das Nötigste reduziert werden. Zudem werden Lampen und Leuchten nach unten gerichtet, um die Lichtverschmutzung durch die Gebäude zu begrenzen.

Aus Gründen der Sicherheit und des (Arbeits-)Schutzes können Ausnahmen von dieser Regel akzeptiert werden.

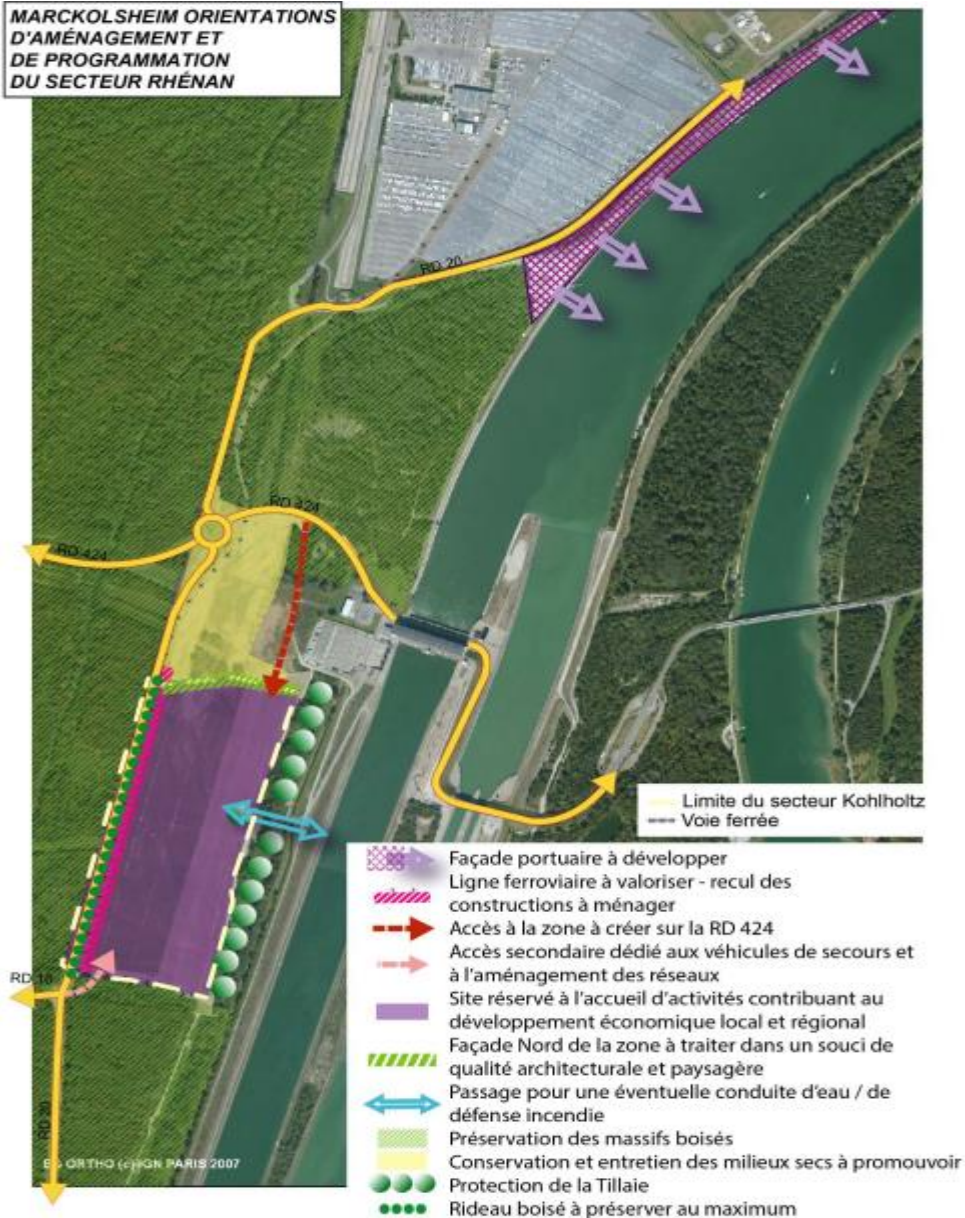


Trockenstandorte entlang der RD 424



IAUxp-Areal, vom nordöstlichen Winkel aus gesehen

**MARCKOLSHEIM ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION
DU SECTEUR RHÉNAN**



Marckolsheim : Orientations d'Aménagement de Programmation du secteur Rhénan	Marckolsheim: Raumplanungsleitlinien für den Rheinssektor
Limite du secteur Kohlholtz	Grenze des Kohlholtz-Areals
Voie ferrée	Bahngleise
Façade portuaire à développer	zu entwickelndes Hafenufer
Ligne ferroviaire à valoriser – recul des constructions à ménager	aufzuwertende Bahnstrecke – Abstand zur Bebauung beachten
Accès à la zone à créer sur la RD 424	geplante Zufahrt von der RD 424
Accès secondaire dédié aux véhicules de secours et à l'aménagement des réseaux	zweite Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und Netzwartung
Site réservé à l'accueil d'activités contribuant au développement économique local et régional	neues Gewerbegebiet zur Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaftstätigkeit
Façade Nord de la zone à traiter dans un souci de qualité architecturale et paysagère	Nordseite des Areals mit besonderem Fokus auf die Qualität der baulichen und landschaftlichen Gestaltung
Passage pour une éventuelle conduite d'eau / de défense incendie	Durchlass für mögliche Wasserrohrleitung / Brandschutzvorrichtung
Préservation des massifs boisés	Erhalt der Waldbestände
Conservation et entretien des milieux secs à promouvoir	Erhalt und Pflege der Trockenstandorte
Protection de la Tillaie	Schutz des Lindenwalds
Rideau boisé à préserver au maximum	bestmöglich zu erhaltende Baumreihe