

## 2.5 Schéma Directeur GrMa 16ab – „Op Flohr“

### 2.5.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	GrMa16a: ca. 3,44 ha GrMa16b (Zone d'aménagement différé): ca. 2,70 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet ist am nordöstlichen Siedlungsrand von Grevenmacher gelegen. Im Südwesten grenzt Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern an das Plangebiet.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); GrMa16a: max. 20 WE/ha GrMa16b: max. 20WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Rue du Stade“ und „Rue de Muenschecker“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich angrenzend an das Plangebiet in der „Rue du Stade“ („Op Flohr“).
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In den Straßentrassen „Rue du Stade“ und „Rue de Muenschecker“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebietes sind keine Grünstrukturen, die die Anforderungen eines Schutzes nach Art. 17 Naturschutzgesetz erfüllen, vorhanden. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte im Rahmen der SUP nicht bestätigt werden.

### Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick vom bestehenden Feldweg entlang der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Südwesten auf die Bestandsbebauung



Abb. 2: Blick vom bestehenden Feldweg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung Süden auf das Plangebiet



Abb. 3: Blick vom bestehenden Feldweg am nördlichen Plangebietsrand in Richtung Südwesten auf die westliche Plangebietsgrenze



Abb. 4: Blick von der westlichen Plangebietsgrenze in Richtung Süden auf das Plangebiet



Abb. 5: Blick entlang der südlichen Plangebietsgrenze in Richtung Südosten



Abb. 6: Blick von der südlichen Plangebietsgrenze in Richtung Osten



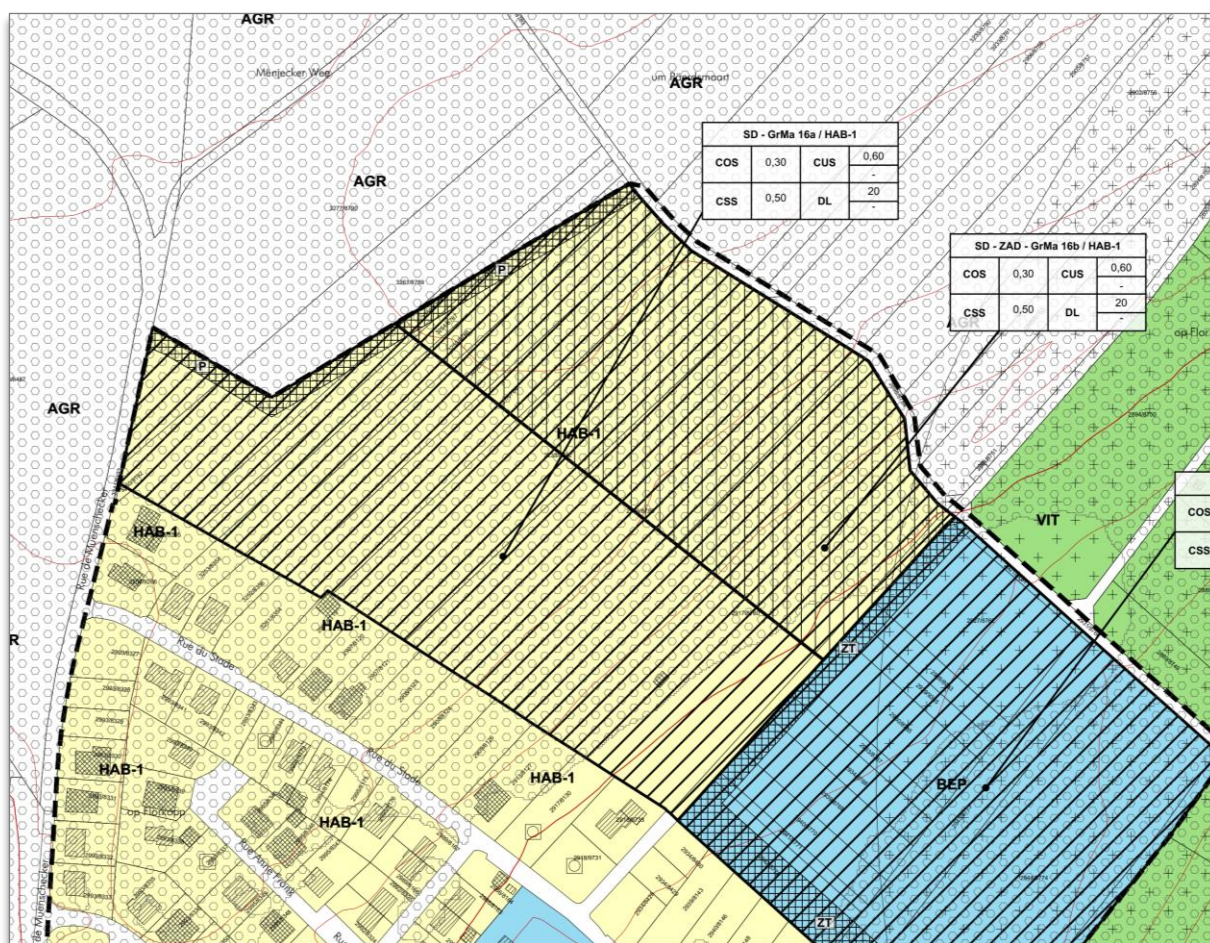


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

### 2.5.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1)

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

- Diversifizierung des bestehenden Wohnraumangebots (Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser) bei angepasster Wohndichte entsprechend der Lage der PAP-NQ-Flächen (Abnahme der Wohndichte zum Offenland hin).
- Integration in das städtebauliche Umfeld und die Landschaft (Bautypologie, Gebäudestellungen, Höhenentwicklung).
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Attraktive, öffentliche Freiräume für eine höhere Wohnumfeldqualität.
- Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

### 2.5.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2)

#### **Identität des Quartiers**

Das „Schéma Directeur GrMa16“ setzt sich aus drei Teilflächen zusammen. Das „Schéma Directeur GrMa16c“ soll zur Ansiedlung einer öffentlichen Nutzung dienen und wird daher gesondert betrachtet. Die Schéma Directeur „GrMa16a und b“ sollen zu Wohnzwecken dienen und unterscheiden sich hinsichtlich des Realisierungshorizonts. Während das „Schéma Directeur GrMa16a“ kurz- bis mittelfristig realisiert werden soll, soll das „Schéma Directeur GrMa16b („Zone d'aménagement différencié“) mittel- bis langfristig erschlossen werden. Die beiden „Schéma Directeur“-Flächen werden aufgrund der gleichen Nutzung auf Basis eines Gestaltungskonzeptes gemeinsam beschrieben.

Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer differenzierten Angebotsstruktur und einer harmonischen Architektursprache, dass die Integration in die Landschaft sowie das städtebauliche Umfeld gewährleistet. Neben Mehrfamilienhäusern bieten unterschiedlichste Einfamilienhaustypologien (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser) ein breites Angebotsspektrum. Die Wohndichte sollte innerhalb des Plangebiets von West nach Ost gestaffelt werden, um einen gegliederten Übergang zum angrenzenden Offenland zu gewährleisten.

Ausgehend vom zentralen Plangebietsbereich bis zur südöstlichen Plangebietsgrenze weist das Gelände ein relativ starkes Gefälle auf, weshalb besondere Anforderungen an die Integration der Baukörper in die Topografie sowie an die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen gestellt werden müssen. Die zu verwendenden Materialien für Stützmauern sowie deren Höhenentwicklung sollten im Zuge des PAP-Projekts definiert werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Die Hanglage muss als Chance erkannt werden, indem den künftigen Anwohnern durch Höhenstaffelung (Gartengeschosse) und eine versetzte Stellung der Baukörper interessante Perspektiven auf das Moseltal ermöglicht werden.

Das Plangebiet wird über die beiden Straßentrassen „Rue du Stade“ und „Rue de Münschecker“ erschlossen. Das geplante Erschließungsnetz ermöglicht eine zeitversetzte Realisierung der beiden „Schéma Directeur“. Es soll ein abwechslungsreicher, erlebbarer Straßenraum ausgebildet werden. Platzartige Straßenraumaufweitungen sollen das Plangebiet gliedern und als Aufenthalts- und Kommunikationsräume für die zukünftigen Anwohner dienen.

Der zentral verlaufende öffentliche Grünzug kann zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers genutzt werden und soll als quartiersbezogene Freifläche eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Zugleich ermöglicht er die Vernetzung des östlich angrenzenden Offenlands mit den innerörtlichen Grünstrukturen im Westen.

Bei der Konzeption des „Schéma Directeur“ wurde außerdem darauf geachtet, dass der bestehende Kaltluftstrom von Nord nach Süd erhalten bleibt und entsprechend Kaltluftschneisen vorgehalten werden.



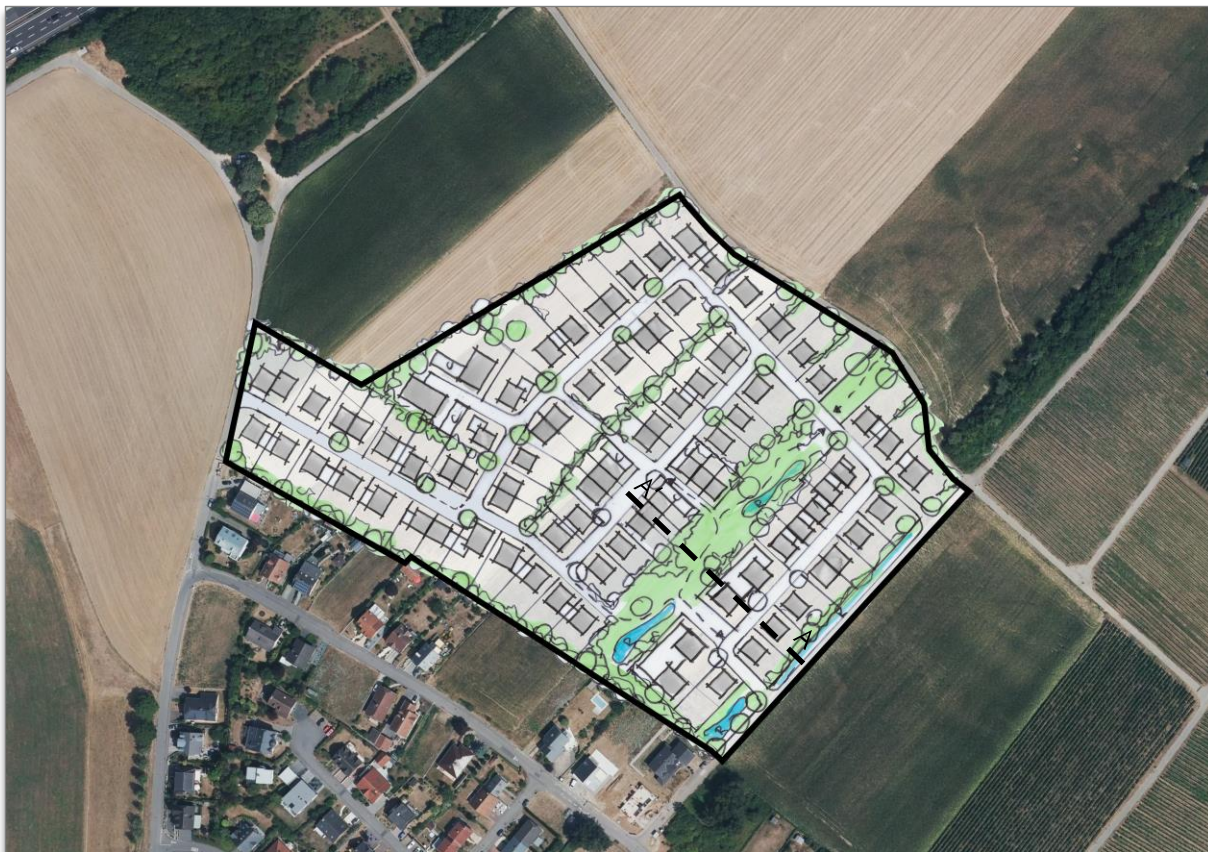


Abb. 8: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur GrMa 16ab – „Op Flohr“. Quelle: CO3 2020

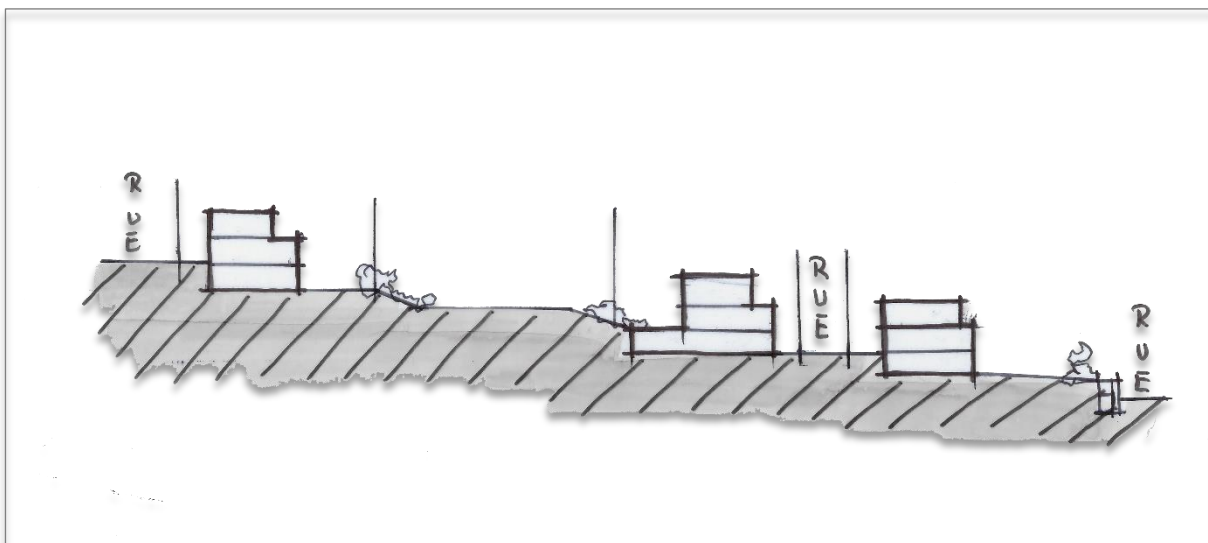


Abb. 9: Systemschnitt A-A' Schéma Directeur GrMa 16ab – „Op Flohr“. Quelle: CO3 2020

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	<p>GrMa16a: Innerhalb des Plangebiets sollen Mehrfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser in freistehender Bauweise sowie als Doppel-, Reihen- oder Kettenhäuser errichtet werden.</p> <p>GrMa16b: Innerhalb des Plangebiets sollen Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser in freistehender Bauweise sowie als Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser errichtet werden. Aufgrund der Ortsrandlage ist in besonderem Maße darauf zu achten, dass in den Randlagen eine aufgelockerte Bauweise mit kleinvolumigen Baukörpern (freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser) dominiert, um einen weichen Übergang zum angrenzenden Offenland zu schaffen.</p>
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss/ Dachgeschoss (Dachform ist im Zuge des PAP-Projekts einheitlich festzulegen).
<b>Abstandsflächen</b>	<p>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. In Abhängigkeit von der Grundstücksorientierung sollte im Zuge der PAP-Erstellung in Betracht gezogen werden, die Vorgartenbereich zum Teil auch als Gartenflächen zu nutzen.</p> <p>Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.</p>

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP-NQ Fläche dienen.

## Gestaltung des öffentlichen Raumes

Innerhalb des Plangebietes zählen folgende Flächen zu den öffentlichen Flächen:

- Straßen und Quartiersplätze innerhalb des Plangebiets
- Öffentliche Grünflächen einschließlich der geplanten Retentionsflächen
- Öffentliche Fußwege

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

#### 2.5.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)

##### **Mobilitätskonzept**

Das Plangebiet kann lokal ausgehend von Grevenmacher über die „rue de Münschecker“ und die „rue du Stade“ erschlossen werden.

Aufgrund der Größe des Plangebiets sowie der angrenzenden Wohngebiete und Flächen für öffentliche Nutzung wäre mittel- bis langfristig eine **überörtliche Erschließung** des Plangebiets über den C.R. 137 sowie den bereits bestehenden Feldweg an der Autobahn (A1) nordwestlich des Plangebietes wünschenswert.

Durch diese überörtliche Erschließung könnte die Verkehrsbelastung der „rue du Stade“ und des bestehenden Wohngebietes im Bereich „Op Florkopp“ während der Erschließung und Ansiedelung des neuen Wohngebietes „Op Flor“ verringert werden. Der überörtliche Verkehr könnte das Erschließungsgebiet direkt erreichen, ohne vorher durch die Innenstadt bzw. durch das Wohngebiet an der „rue de Münschecker“ fahren zu müssen.

Eine noch bessere überörtliche Verkehrserschließung würde sich über den Ausbau der Autobahnausfahrt „Mertel“ in beide Richtungen erreichen lassen. Damit wären der kommunale Bauhof und das gesamte Wohngebiet über die Autobahn direkt erreichbar, ohne dass der Verkehr vorher die Stadt Grevenmacher durchqueren müsste.

Dieser Autobahnanschluss würde auch der besseren Erreichbarkeit von Münschecker und Manternach dienen.

Da eine zeitversetzte Realisierung der beiden „Schéma Directeur“-Flächen (GrMa16a und b) vorgesehen ist, kommt der **inneren Erschließung** des Plangebiets eine besondere Bedeutung zu. In der ersten Realisierungsphase muss ein rationales Erschließungsnetz hergestellt werden, welches flexibel erweiterbar ist. Die Erschließung der beiden „Schéma Directeur“-Flächen wird nachfolgend getrennt betrachtet.

##### GrMa16a:

Im Norden erfolgt die Erschließung ausgehend von der „Rue de Münschecker“. Eine in Richtung Süden von der „Rue de Münschecker“ abzweigende Haupteerschließungsachse mündet weiter südlich in einer Ringerschließung. Die Haupteerschließungsstrassen sollten als „30er Zonen“ ausgestaltet werden. Quartiersplätze, Straßenraumaufweitungen sowie eine möglichst organische Straßenführung sollen dazu beitragen mittels Perspektivenwechsel einen erlebbaren und attraktiven Straßenraum zu schaffen.

Im Südwesten erfolgt die Erschließung über die „Rue du Stade“, die auf Höhe des Plangebiets noch ausgebaut werden muss (aktuell Feldweg). Aufgrund der Hanglage in diesem Bereich des Plangebiets müssen in besonderem Maße die Steigungsverhältnisse bei der Herstellung der inneren Erschließung berücksichtigt werden. Dieser Teilbereich wird durch eine Stichstraße erschlossen.

Die beiden Teilabschnitte sind mit Ausnahme der geplanten Fußwege innerhalb des öffentlichen Grünzugs voneinander getrennt und werden erst mit Realisierung des „Schéma Directeur GrMa16b“ verbunden.

##### GrMa16b:

Im nordöstlichen Teilbereich wird das Plangebiet über die zu erweiternde Ringerschließung des „GrMa16a“ erschlossen. Die geplante Straße entlang der östlichen Plangebietsgrenze des „GrMa16a“ zur Herstellung des Ringschlusses kann bei Realisierung des „GrMa16b“ zu einem Fußweg zurückgebaut werden.

Ausgehend von der geplanten Ringerschließung im Nordosten zweigt eine Straßentrasse nach Süden ab und schließt an die im Rahmen des „Schéma Directeur – GrMa16a“ hergestellte Stichstraße zur Erschließung des südlichen Plangebietsbereichs an. Infolgedessen werden die beiden, zuvor getrennten, Abschnitte des „GrMa16a“ miteinander verbunden.



Die Haupteerschließungsstraßen sollten aufgrund der Topografie sowie der Größe des Plangebiets als „30er-Zonen“ ausgestaltet werden. Mittels platzartiger Straßenraumaufweitungen und einer abgestimmten Material- bzw. Farbwahl beim Straßenbelag sollen Aufenthalts- und Kommunikationsräume im Straßenverlauf geschaffen und hervorgehoben werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich angrenzend an das Plangebiet in der Straße „Rue du Stade“ („Op Flohr“).

## Technische Infrastrukturen

### › Schmutzwasser

In der „Rue du Stade“ verläuft ein Mischwasserkanal. Angesichts der Höhenlage dieser Kanaltasse sowie des zu erwartenden Abwasseraufkommens aufgrund der Größe des Plangebiets ist diese Anschlussmöglichkeit im Zuge der PAP-Erstellung in Abstimmung mit der Gemeinde sowie der „Administration de la Gestion de l’Eau“ (AGE) im Detail zu prüfen.

### › Regenwasser

Die Retentionsflächen sollten möglichst naturnah (z.B. Mulden) ausgestaltet und in die öffentlichen Grünzüge integriert werden. Im südlichen Teilbereich des Plangebiets wäre zu prüfen, ob entlang des Feldwegs nicht eine unterirdische Retention hergestellt werden. In diesem Bereich müsste der bestehende Geländeversprung zwischen Straße und Privatgrundstücken ohnehin mit einer Stützmauer abgefangen werden, sodass hier die Möglichkeit bestünde eine „unterirdische Retention“ herzustellen, die ein großes Retentionsvolumen bereitstellt ohne besonders tief zu liegen. Im Zuge des PAP-Projekts ist die Ableitung des Regenwassers ausgehend von den Retentionsflächen zum nächsten Vorfluter zu prüfen. Eine Regenwasserachse in der Straßentrasse der „Rue du Stade“ ist nicht vorhanden. Der nächste Vorfluter ist der „Laafbaach“ der östlich des Plangebiets verläuft. Es müsste unterhalb der bestehenden Feldwirtschaftswege östlich des Plangebiets eine Regenwasserachse bis zu diesem hergestellt werden.

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

### 2.5.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4)

Die Plangebietsfläche ist mit Ausnahme der südwestlichen Plangebietsgrenze von Offenland umgeben. Es grenzen in erster Linie landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet (Weinanbau, Ackerflächen). Das Plangebiet ist exponiert an einem Südhang gelegen. Aufgrund der Topografie ist die Plangebietsfläche vom Moseltal („Rue de Trèves“) aus nicht einsehbar. Dennoch sollen im PAP spezifische Vorgaben zur Stellung und Höhenentwicklung der Baukörper (Höhenstaffelung der Baukörper und angepasste Bauvolumen) sowie der Geländemodellierung (z.B. Gestaltung Stützmauern) gemacht werden, sodass eine Landschaftsintegration gewährleistet.

Der zentral verlaufende öffentliche Grünzug vernetzt die innerörtlichen Freiflächen mit dem angrenzenden Offenland. Zudem trägt die Grünzäsur dazu bei, das Wohngebiet zu gliedern und zu durchgrünen, was einen wesentlichen Beitrag zur Integration des Plangebiets in das Landschaftsbild leisten wird.

Bei der Konzeption des „Schéma Directeur“ wurde darauf geachtet, dass der bestehende Kaltluftstrom von Nord nach Süd erhalten bleibt und entsprechend Kaltluftschneisen vorgehalten werden.

### 2.5.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5)

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

- Das Plangebiet ist von Lärmemissionen der Autobahn A 1 betroffen (55-65dB(A)). Entsprechende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen sind bei der Herstellung des Wohnquartiers umzusetzen.
- Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Mobilfunkantenne.
- Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich in einer „Zone orange“ entsprechend den Klassierungen des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem CNRA abzustimmen.
- Der südöstliche Bereich des Plangebietes befindet sich im SEVESO-Gefahrenbereich der Tanklager.



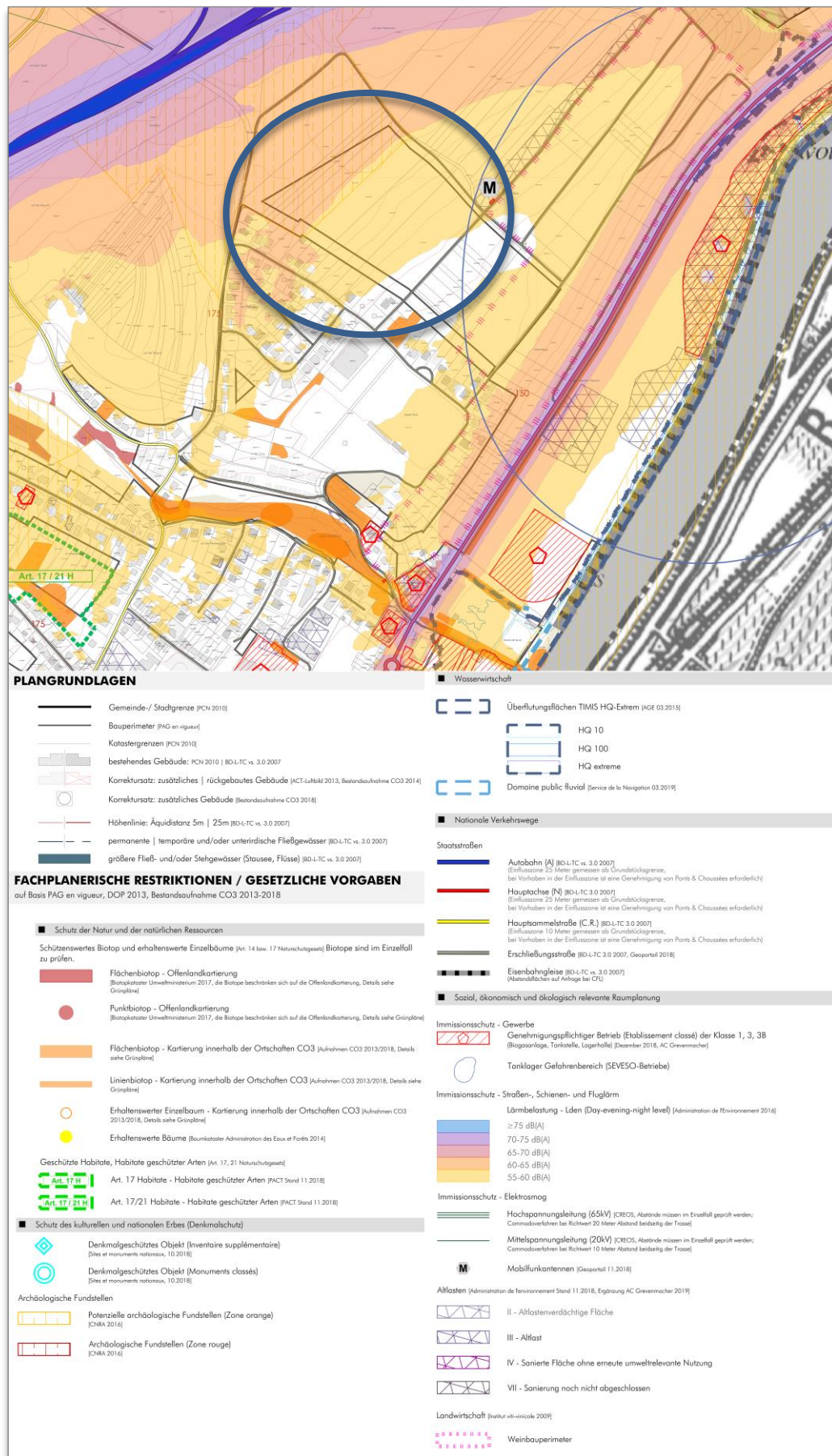


Abb. 10: Fachplanerische Restriktionen im Bereich des Plangebietes (blau eingekreist) – Auszug Plan 0710\_ba\_XII (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019