

2.7 Schéma Directeur GrMa 17 – „Fossé des Tanneurs“

2.7.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,19 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortszentrums von Grevenmacher. Es liegt in einem heterogenen städtebaulichen Umfeld. Im Westen, Norden und Osten des Plangebiets grenzen Einfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise an das Plangebiet. Südlich des Plangebiets, entlang der Nationalstraße „Rue des Tanneurs“, dominieren Mehrfamilienhäuser das städtebauliche Erscheinungsbild.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-2); Wohndichte max. 60 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der „Rue de Wecker“ (CR 139) bzw. der „Fossé des Tanneurs“ (CR 139A). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 50m Entfernung südlich des Plangebietes in der „Rue des Tanneurs“.
Entwässerung/Kanalisation	In den Straßentrassen der „Rue de Wecker“ und der „Fossé des Tanneurs“ sind Mischwasserkanäle vorhanden. Der Bachlauf „Rouderbaach“ wird westlich des Plangebiets in der Straßentrasse „Rue de Wecker“ verrohrt geführt.
Naturräumlicher Kontext	Die Plangebietsfläche ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt größtenteils bebaut (Wohngebäude, gewerbliche Nebenanlagen). Im nördlichen Teilbereich ist die Privatgartenfläche teilweise verbuscht.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der „Rue de Wecker“ entlang der südlichen Plangebietsgrenze in Richtung Nordwesten



Abb. 2: Blick von der „Rue de Wecker“ entlang der südlichen Plangebietsgrenze in Richtung Südosten



Abb. 3: Blick von der „Rue de Wecker“ auf die Bestandsbebauung im Plangebiet in Richtung Norden



Abb. 4: Blick von der „Rue de Wecker“ auf die Gartenfläche im Westen des Plangebietes



Abb. 5: Blick auf die südliche und östliche Plangeietsgrenze von der „Rue de Wecker“ aus in Richtung Norden



Abb. 6: Blick von der „Fossé des Tanneurs“ auf die Bestandsbebauung im Plangebiet in Richtung Westen

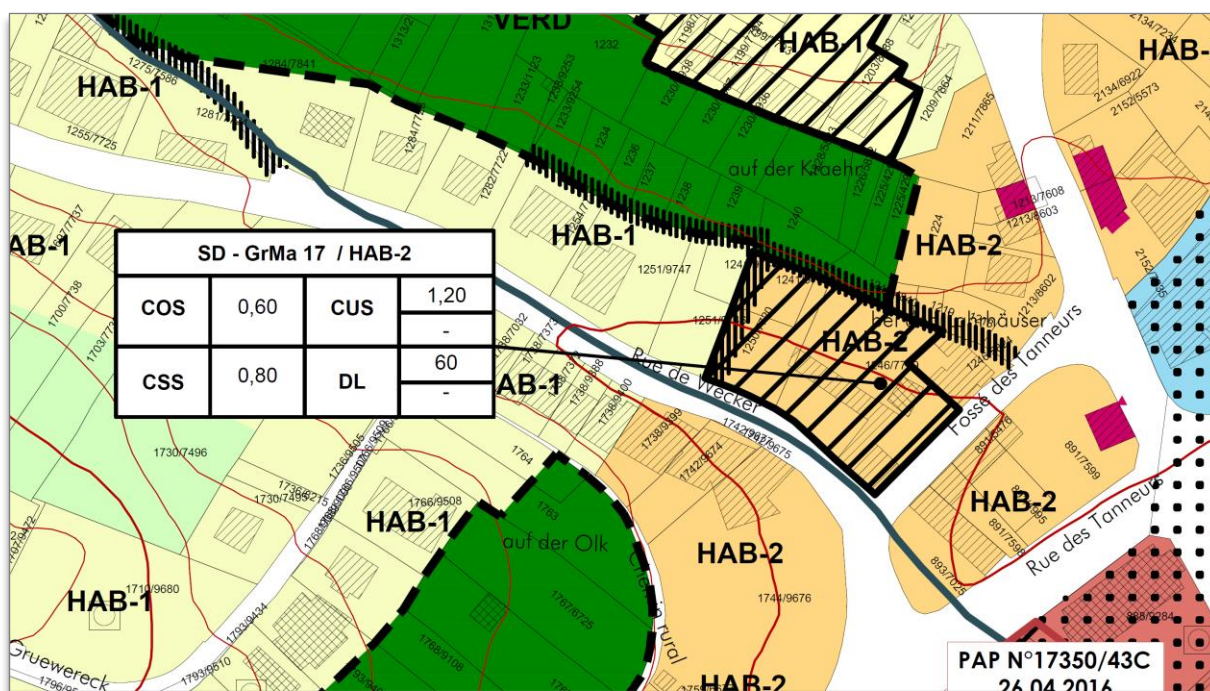


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

2.7.2 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:

- Berücksichtigung der Gestaltungsprinzipien der südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Baukörper.
- Bildung einer klaren Raumkante im Kreuzungsbereich („Rue de Wecker“ – „Fossé des Tanneurs“) durch eine entsprechende Stellung und Höhenentwicklung der geplanten Baukörper innerhalb des Plangebiets (Orientierung an bestehender Gebäudeflucht).
- Interaktion des Plangebiets mit dem Straßenraum durch eine entsprechende Gebäudestellung und Gestaltung der Freiflächen.
- Verbesserung der Übersichtlichkeit im Kreuzungsbereich der „Rue de Wecker“ und der „Fossé des Tanneurs“ („Champ de Visibilité“).
- Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse.
- Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von ca. 60 WE/ha (Bruttofläche).
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Ausbau/Ergänzung des Fußwegenetzes von Grevenmacher.
- Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Vermeidung einer Beeinträchtigung des verrohrten „Rouderbaach“ durch die geplante Bebauung.
- 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)

Identität des Quartiers

Zentrale Zielsetzung ist die Errichtung eines verdichteten Wohnquartiers (Mehrfamilienhaus), welches seiner Lage im Übergang zum Ortskernbereich Rechnung trägt. Das städtebauliche Konzept soll die Gestaltungsprinzipien des städtebaulichen Umfelds berücksichtigen und entsprechend den Leitlinien einer zeitgemäßen und hochwertigen Architektur neu interpretieren. Ausgehend vom geplanten Kopfgebäude im Kreuzungsbereich „Rue de Wecker/ Fossé des Tanneurs“ soll eine u-förmige Anordnung der geplanten Baukörper eine ruhige Platzfläche ausbilden. Die geplante Platzfläche soll als Aufenthalts- und Begegnungsraum die Lebensqualität der künftigen Bewohner steigern und mit dem bestehenden Straßenraum „Rue de Wecker“ in Interaktion treten. Die geplante Bebauung entlang der „Fossé des Tanneurs“ soll mit einem ausreichenden vorderen Grenzabstand hergestellt werden, um im Geltungsbereich des Plangebiets ein ausreichend dimensioniertes Trottoir herstellen zu können und den Kreuzungsbereich der beiden Staatsstraßen entsprechend den Vorgaben der Straßenbauverwaltung übersichtlicher zu gestalten. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets befindet sich in Hanglage. Eine wirtschaftliche und nachhaltige Flächennutzung bedingt eine teilweise Inanspruchnahme des in Hanglage befindlichen Grundstücksabschnitts. Die herzustellende Tiefgarage sollte daher nur teilweise eingegraben werden, sodass das Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses ca. 1,00m bis 1,50m über Straßenniveau liegt. Diese Variante bietet die folgenden Vorteile:

- Reduzierung der notwendigen Terrassierungsarbeiten auf ein Minimum
- Natürliche Belichtung der Wohneinheiten im Erdgeschoss von zwei Seiten möglich (Nordosten und Südwesten)
- Herstellung von Freisitzen im nördlichen Plangebietsbereich ohne umfassende Terrassierungsmaßnahmen möglich
- Reduzierung der maximalen Steigung der Tiefgaragenzufahrt
- Gliederung des Platzbereichs durch unterschiedliche Höhenniveaus

Im Westen des Plangebiets soll mittels einer öffentlichen Fußwegeachse eine direkte Anbindung an das bereits bestehende Fußwegenetz nördlich des Plangebiets geschaffen werden.

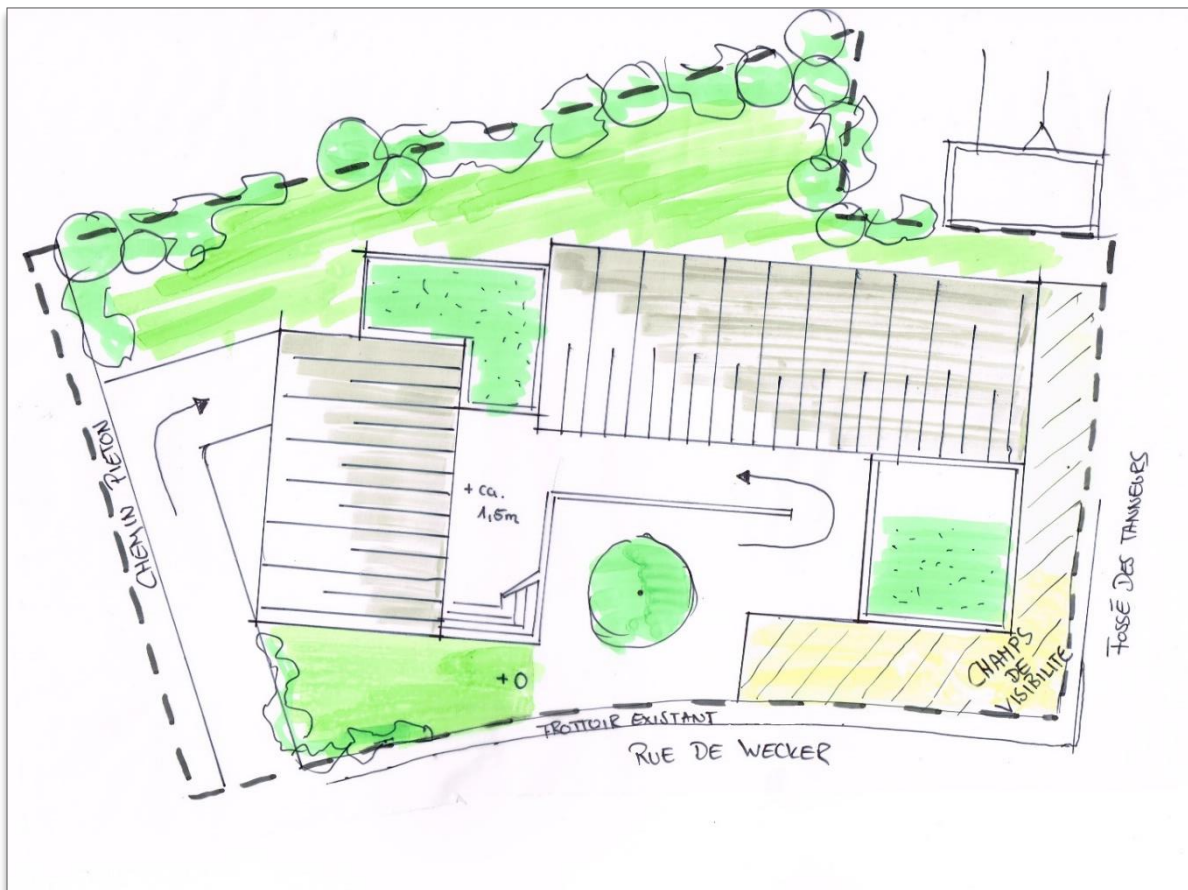


Abb. 8: Gestaltungsvorschlag Schéma Directeur GrMa 17 – „Fossé des Tanneurs“. Quelle: CO3 2018

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vorgesehen.
Höhenentwicklung	Zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss, partiell 3 Vollgeschosse möglich. Bei der geplanten Höhenentwicklung ist die Integration in die Topografie sowie die angrenzende Bestandsbebauung zu beachten.
Abstandsflächen	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 5,00 m betragen.

Dem Wohnen sollten mindestens 80% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP-NQ Fläche dienen. In der HAB-2 Zone ist unter Einhaltung der Vorgaben des PAG die Ansiedlung von wohnverträglichen Nutzungen möglich.

Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Das Plangebiet wird über die Staatsstraße „Rue de Wecker“ erschlossen. Entlang der „Rue de Wecker“ verläuft bereits beidseitig ein Trottoir. Im Zuge des PAP-Verfahrens muss in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung geprüft werden, ob die Breite des Trottoirs auf Seiten des PAP ausreichend ist.

Entlang der „Fossé des Tanneurs“ ist auf Seiten des PAP bereits ein Trottoir vorhanden, welches aber nicht ausreichend dimensioniert ist. Angesichts der starken Frequentierung ist das Trottoir gerade im Kreuzungsbereich der beiden Staatstraßen zu verbreitern. Im Zuge des PAP muss daher ein Teil der Plangebietsfläche im Kreuzungsbereich an die Gemeinde abgetreten werden, um diesen für Fußgänger sicherer und für den motorisierten Individualverkehr übersichtlicher gestalten zu können. Der definitive Flächenbedarf ist im Rahmen des PAP mit der Gemeinde Grevenmacher sowie der Straßenbauverwaltung („Administration des Ponts et Chaussée“) festzulegen.

Die geplante Fußwegeachse im Westen des Plangebiets soll an die Gemeinde abgetreten werden und zur Ergänzung des Fußwegenetzes von Grevenmacher beitragen.

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

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets kann über die Staatsstraßen „Rue de Wecker“ sowie „Fossé des Tanneurs“ erfolgen. Der Kreuzungsbereich der beiden Staatsstraßen muss unter Berücksichtigung der Vorgaben der Straßenbauverwaltung übersichtlicher gestaltet werden. Im Rahmen des PAP muss daher ein Teilbereich im Süden des Plangebiets an die Gemeinde abgetreten werden, um das Trottoir sowie den Straßenraum verbreitern zu können. Der definitive Flächenbedarf ist in Abstimmung mit der Gemeinde sowie der Straßenbauverwaltung festzulegen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Staatsstraße „Rue de Wecker“ und muss den Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ entsprechen.

Im Rahmen der PAP Erstellung soll am westlichen Rand des Plangebiets eine Fußwegeverbindung in Richtung Nordosten hergestellt werden. Dieser Fußweg soll die „Rue de Wecker“ mit einem bestehenden Fußweg verbinden. Der bestehende Fußweg soll im Rahmen der PAP Umsetzung aufgewertet werden.

Technische Infrastrukturen

‣ **Schmutzwasser**

In den Straßentrassen der „Rue de Wecker“ sowie der „Fossé des Tanneurs“ ist je ein Mischwasserkanal vorhanden. Das Schmutzwasser des Plangebiets kann im Rahmen der PAP-Erstellung nach Abstimmung mit der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) sowie der Gemeindeverwaltung Grevenmacher an einen der bestehenden Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Im Falle eines Anschlusses des Plangebiets an den Mischwasserkanal in der „Rue de Wecker“ muss der verrohrte „Rouderbaach“ in der Straßentrasse gequert werden.

‣ **Regenwasser**

Die Herstellung einer Retention ist unter Verweis auf den „Regenwasserleitfaden“ aufgrund des geringen Retentionsvolumens sowie der Bautypologie (Straßenrandbebauung) nicht notwendig. In der Straßentrasse der „Rue de Wecker“ wird der „Rouderbaach“ unterirdisch geführt. Die geplanten Baukörper sollen nach Rücksprache mit der AGE am 02.01.2018 zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einen Abstand von mindestens 2,00m zum kanalisierten Bachlauf einhalten. Im Rahmen des PAP ist daher der genaue Verlauf („Lévé Topographique“) sowie der Zustand der Kanaltrasse des „Rouderbaach“ festzustellen.

Das Entwässerungskonzept der Gemeinde Grevenmacher sieht kurz- bis mittelfristig die Herstellung eines Regenwasserkanals in der „Fossé des Tanneurs“ vor. Das anfallende Oberflächenwasser sollte daher im Rahmen des PAP nach Abstimmung mit der AGE sowie der Gemeindeverwaltung Grevenmacher entweder dem verrohrten „Rouderbaach“ oder dem geplanten Regenwasserkanal zugeführt werden. Das gesamte Oberflächenwasser muss auf dem Privatgrundstück zunächst offen gezeigt werden, bevor es ausgehend von **einem** Anschlusspunkt dem Kanal zugeführt wird.

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

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

Die Plangebietsfläche ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits zu einem Großteil versiegelt. Neben einem Wohngebäude befinden sich weitere gewerbliche Nebengebäude auf der Fläche. Im nördlichen Teilbereich (Böschung) ist die Fläche verbuscht. Es befinden sich keine nach Naturschutzgesetz geschützten Biotope innerhalb oder direkt angrenzend an das Plangebiet.



Abb. 9: Freifläche im Westen des Plangebiets



Abb. 10: Blick auf Bestandsbebauung innerhalb des Plangebiets

2.7.6 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 liegt im Kreuzungsbereich zweier Staatstraßen („Rue de Wecker“, CR 139; „Fossé des Tanneurs“, CR 139A).
- Das Plangebiet 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.
- Das Plangebiet befindet sich auf einer Altlastenverdachtsfläche.
- Berücksichtigung des Verlaufs und des Zustands des verrohrten Bachlaufs im Zuge des PAP (Mindestabstand 2,00m-3,00m der geplanten Baukörper zum Bachlauf).

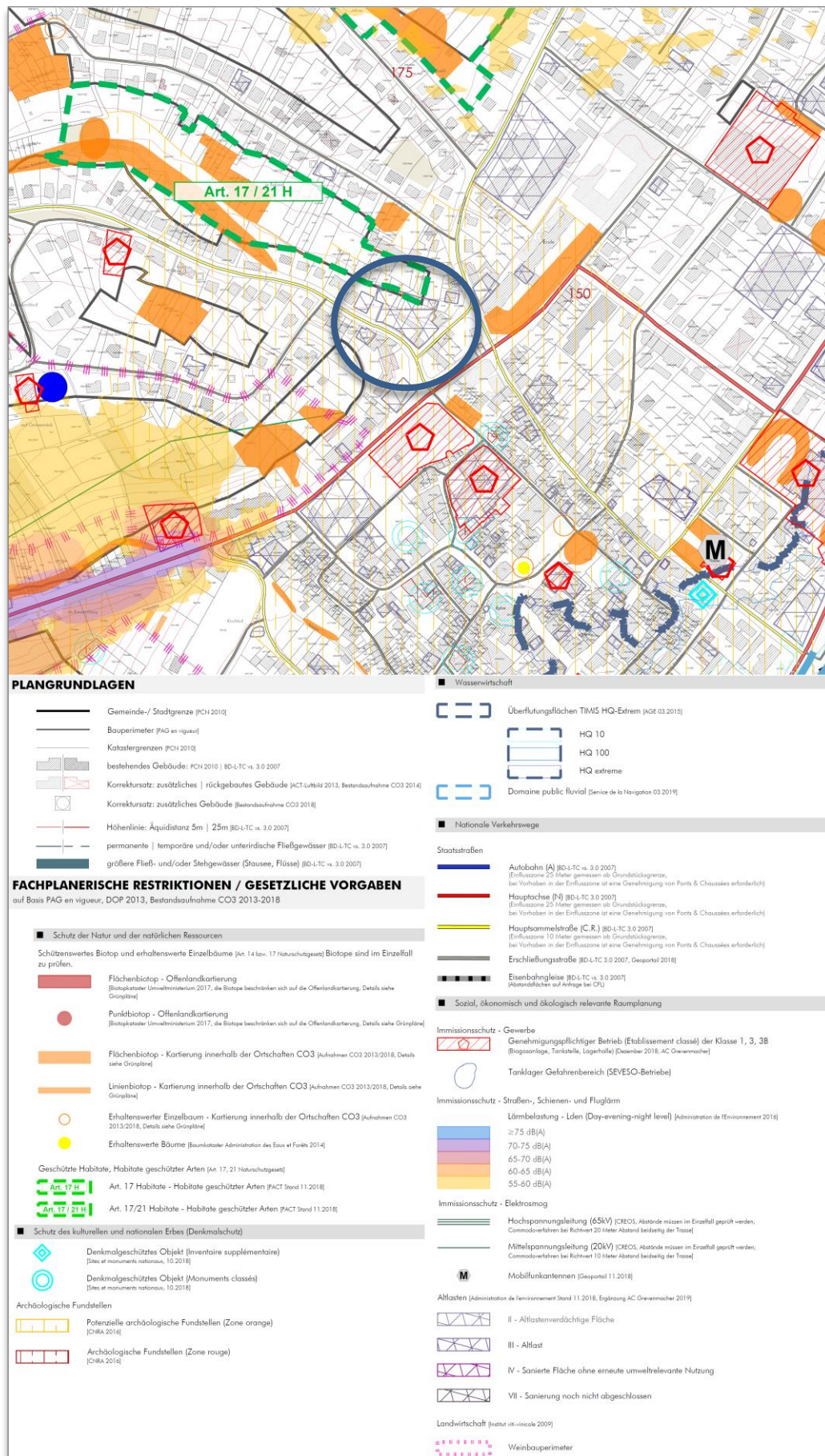


Abb. 11: Fachplanerische Restriktionen im Bereich des Plangebietes (blau eingekreist) – Auszug Plan 0710_ba_XII (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019