

## 2.8 Schéma Directeur GrMa 18 – „Rue des Jardins“

### 2.8.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 0,23 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich südlich der historischen Altstadt von Grevenmacher. Das städtebauliche Umfeld ist sowohl von der historischen Bauweise der Altstadt als auch von modernen freistehenden Wohngebäuden (Ein- und Mehrfamilienhäuser) sowie großvolumigen Baukörpern der angrenzenden Nutzungen (Foyer Pietert, Galerie Moderne) geprägt.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Mischnutzung (MIX-u); Wohndichte max. 60 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich verlaufende „Rue des Jardins“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich 250m östlich des Plangebietes in der „Route du Vin“ („Enner der Bréck“).
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In den Straßentrassen der „Rue des Jardins“ und der „Rue Kummert“ ist je ein Mischwasserkanal vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Der westliche Teil des Plangebietes ist bereits bebaut, an der „Rue des Jardins“ befindet sich ein unversiegelter Parkplatz. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes liegt brach. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte im Rahmen der SUP nicht bestätigt werden.

#### Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der „Rue des Jardins“ entlang der westlichen Plangebietsgrenze in Richtung Südwesten



Abb. 2: Blick von der „Rue des Jardins“ entlang der westlichen Plangebietsgrenze in Richtung Nordosten



Abb. 3: Blick von der „Rue Victor Braun“ auf das Plangebiet in Richtung Südosten



Abb. 4: Blick entlang der nördlichen Plangebietsgrenze von der „Rue Kummert“ in Richtung Nordwesten

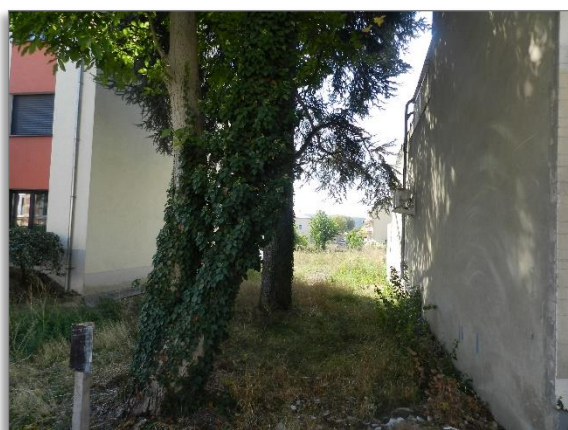


Abb. 5: Blick entlang der östlichen Plangebietsgrenze von der „Rue Kummert“ nach Südwesten



Abb. 6: Blick auf die Bestandsbebauung des Plangebiets von der „Rue Kummert“ in Richtung Westen



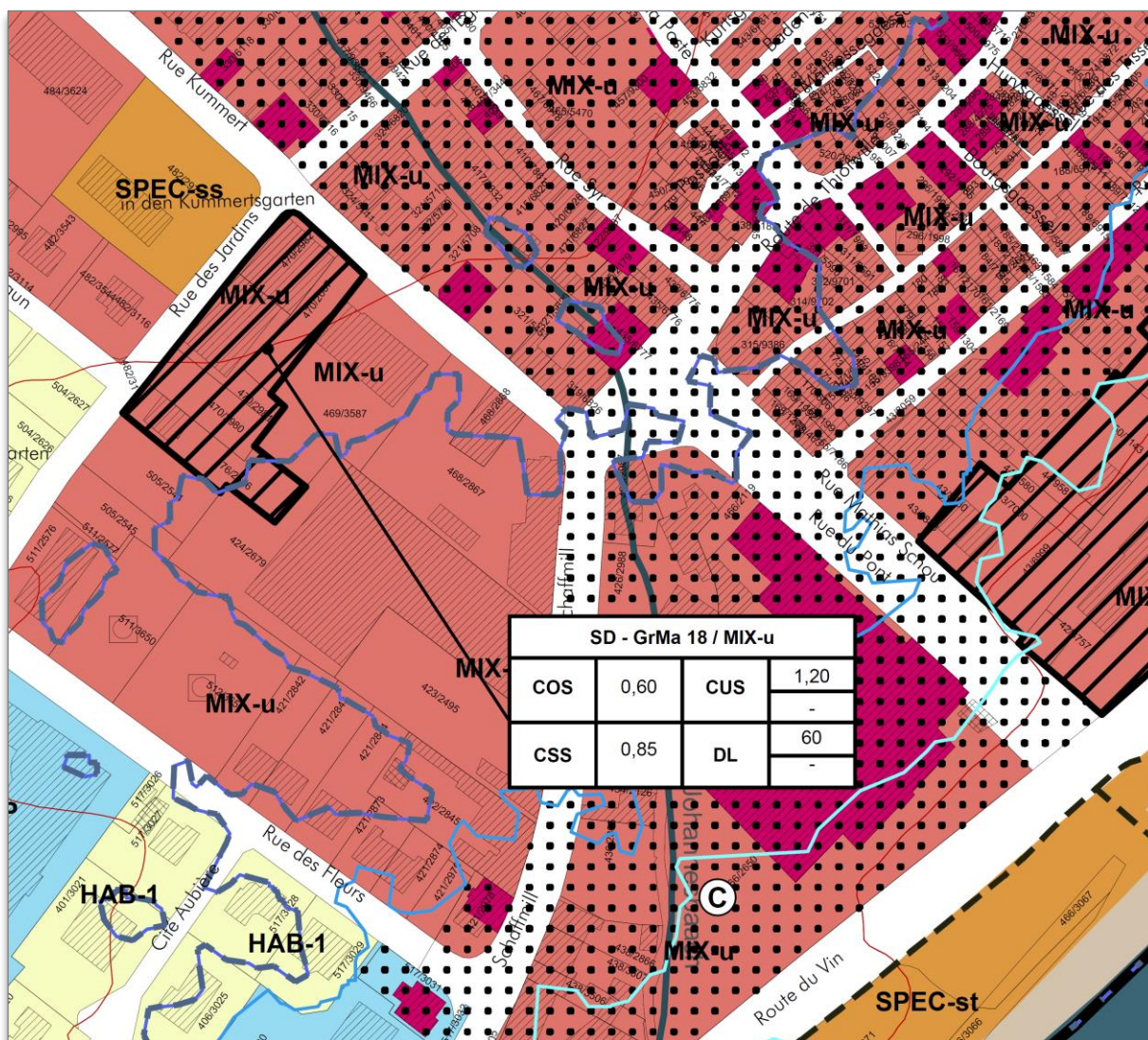


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

### 2.8.2 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:

- Schaffung eines nutzungsgemischten und lebendigen Quartiers in der Nähe zur historischen Altstadt mit einer angepassten Wohndichte von max. 60 WE/ha (Bruttofläche).
- Fassung des Kreuzungsbereichs an der „Rue des Jardins – Rue Kummer“ durch die Stellung der Gebäude.
- Integration in das städtebauliche Umfeld (Bautypologie, Gebäudestellungen, Höhenentwicklung).
- Schaffung homogener Übergänge zum Bestand.
- Ausgestaltung eines Kreuzungsbereiches zwischen der „Rue Victor Braun“, der „Rue des Jardins“ sowie eines Verbindungsweges zur südöstlich gelegenen „Galerie Moderne“ und damit zur „Schaffmill“.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- 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.

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

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich südlich der historischen Altstadt Grevenmachers in einer städtebaulichen Umgebung, die sowohl von der historischen Bauweise der Altstadt als auch von freistehenden Wohngebäuden (Ein- und Mehrfamilienwohnen) aus dem Ende des 20. Jahrhunderts geprägt ist. Zudem finden sich in südlicher Umgebung des Plangebietes zahlreiche (öffentliche) Nutzungen, die sich durch große Baukörper und -volumen auszeichnen („Foyer Pieter“, „Galerie Moderne“).

Zur Integration in die städtebauliche Umgebung sieht die Konzeption die Herstellung eines Mehrfamilienhauses, das die Dimensionierung der angrenzenden großvolumigen Baukörper aufnimmt, vor. Zur Schaffung eines Übergangs zwischen der dicht bebauten Altstadt und den freistehenden Gebäuden soll innerhalb des Plangebietes eine Höhenstaffelung erfolgen. Dabei soll an der „Rue Kummert“ ein Stockwerk mehr errichtet werden als im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Innerhalb des Wohngebäudes sollen mind. 50% der Bruttofläche für Wohnzwecke zur Verfügung stehen. Im Erdgeschoss ist die Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe möglich, sodass die Mischnutzung nicht nur auf den Bereich der historischen Altstadt beschränkt bleibt. Die Anordnung der Gebäudeteile sollte so erfolgen, dass entlang der „Rue Kummert“ und der „Rue des Jardins“ eine Raumkante ausgebildet werden kann. Im rückwertigen Bereich der/des Wohngebäude(s) können Grün- und Freiflächen für die Bewohner des Quartiers entstehen.

In Hinblick auf eine spätere Umnutzung / Erschliessung des Geländes der „Galerie Moderne“ soll in Verlängerung der „Rue Victor Braun“ ein Weg in Richtung „Schaffmill“ führen. Dabei soll ein übersichtlicher Kreuzungsbereich mit der „Rue des Jardins“ hergestellt werden.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebietes sollen Mehrfamilienhäuser errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Entlang der „Rue Kummert“ drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss. Im südlichen Bereich des Plangebietes zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss. Bei der geplanten Höhenentwicklung ist die Integration in die angrenzende Bestandsbebauung zu beachten.
<b>Abstandsflächen</b>	Der hintere Grenzabstand sollte mindestens 8m betragen.

Dem Wohnen sollen mindestens 50% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ Fläche dienen.

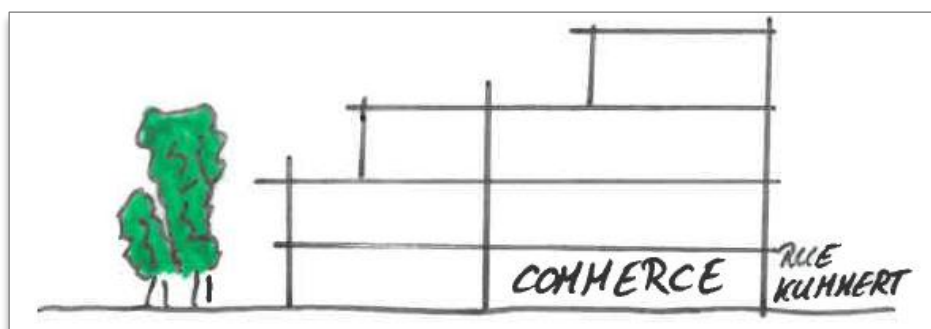


Abb. 8: Prinzipschnitt durch die geplante Bebauung von der „Rue Kummert“ zur südlichen Plangeietsgrenze entlang der „Rue des Jardins“. Quelle: CO3 2019

## **Gestaltung des öffentlichen Raumes**

Zur späteren Erschließung des Geländes der „Galerie Moderne“ ist die Herstellung einer Wegeverbindung zwischen der „Rue Victor Braun“ und der „Schaffmill“ bei Ausbildung eines übersichtlichen Kreuzungsbereiches mit der „Rue des Jardins“ vorgesehen. Der erste Teil dieser Wegeverbindung soll im Zuge der PAP-Umsetzung an die Gemeinde abgetreten werden.

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

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

### **Mobilitätskonzept**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue des Jardins“.

In Hinblick auf eine spätere Erschließung des Geländes der „Galerie Moderne“ ist die Herstellung einer Verbindung zwischen der „Rue Victor Braun“ und der „Schaffmill“ vorgesehen. Dabei soll im Bereich der „Rue des Jardins“ ein übersichtlicher Kreuzungsbereich ausgebildet werden.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die bestehenden Trottoirs an der „Rue Kummert“ und der „Rue des Jardins“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 250 m östlich des Plangebietes in der „Route du Vin“ (Grevenmacher, Ennert der Bréck). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Stadt sowie Remich, Machtum, Luxembourg-Stadt (Limpertsberg), Mondorf, den Kirchberg und grenzüberschreitend nach Deutschland (Nittel, Konz).

Die Anzahl der vorzuhaltenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben des PAG für die unterschiedlichen Nutzungen. Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit vorzuhalten. Die Stellplätze sollen in Tiefgaragen organisiert werden. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

### **Technische Infrastrukturen**

#### ‣ **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann den bestehenden Mischwasserkanälen in der „Rue des Jardins“ und der „Rue Kummert“ zugeführt werden. An welchen der Kanäle der Anschluss erfolgen soll, ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) und der Gemeindeverwaltung abzuklären.

#### ‣ **Regenwasser**

Das Konzept sieht eine Straßenrandbebauung vor. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des „Regenwasserleifadens“ der AGE (2013) sollte die Herstellung einer Retention nicht notwendig sein. Falls die Dimensionierung der bestehenden Mischwasserkanäle in den Straßentrassen der „Rue Kummert“ und der „Rue des Jardins“ ausreichend ist, kann das anfallende Oberflächenwasser diesen zugeleitet werden. Dies muss im Zuge der Umsetzung des PAP mit der AGE sowie der Gemeindeverwaltung abgestimmt werden.

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



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

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt oder wird als unversiegelte Parkplatzfläche genutzt. Lediglich im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich brachliegende Gartenflächen. Im Nordosten des Plangebietes bestehen Bäume, die allerdings nicht die Kriterien eines Schutzes nach Art. 17 Naturschutzgesetz erfüllen.

Im Rahmen der PAP-Umsetzung sollte im rückwertigen Bereich ein Grün- und Freiraum, der den Bewohnern des Quartiers als Aufenthalts- und Kommunikationsraum dient, ausgestaltet werden. So kann für die Bewohner des Quartiers in der Nähe des Ortszentrums ein grüner Erholungsraum entstehen.



Abb. 9: Blick auf die bestehenden Grünflächen innerhalb des Plangebietes, die im Zuge der PAP-Umsetzung neugestaltet und aufgewertet werden sollen. Quelle: CO3 2018



### 2.8.6 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:

- Nordwestlich des Plangebietes besteht ein COMMODO-Betrieb der Klasse 1 (Tankstelle).
- Der südliche Teil des Plangebietes stellt eine Altlastenverdachtsfläche dar.
- Das Plangebiet befindet sich an einem „Chemin Repris“ („Rue Kummert“).
- Im Südosten grenzt das Plangebiet an den Überflutungsbereich des extremen Hochwasserereignis (HQextrem) der Mosel.



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