

## 2.10 Schéma Directeur GrMa 20 – „Ale Kino“

### 2.10.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 0,23 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich in der Altstadt Grevenmachers, südwestlich an das Pfarrhaus angrenzend. Das städtebauliche Umfeld ist durch die historische Bauweise der Altstadt und die nordwestlich angrenzenden großvolumigen Baukörper an der „Rue de Luxembourg / Rue des Tanneurs“ geprägt.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Mischgebiet (MIX-u); Wohndichte max. 130 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue de la Tour“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 200m Entfernung vom Plangebiet in der „Rue des Tanneurs“ („Grevenmacher, Tanneurs“).
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Rue de la Tour“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Das Plangebiet ist vollständig bebaut, an der südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Parkanlage mit Zierpflanzungen und Birken. Mit Ausnahme der Beete ist auch dieser Bereich versiegelt. Private Gartenflächen im rückwertigen Bereich sind nicht vorhanden.

#### Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick entlang der „Rue de la Tour“ an der westlichen Plangebietsgrenze in Richtung Nordosten auf die Bestandsbebauung



Abb. 2: Blick entlang der „Rue de Luxembourg“ an der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Nordosten auf die Bestandsbebauung



Abb. 3: Blick entlang der „Rue de la Tour“ an der westlichen Plangebietsgrenze in Richtung Südwesten auf die Bestandsbebauung



Abb. 4: Blick entlang der „Rue de Luxembourg“ an der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Südwesten auf die Bestandsbebauung



Abb. 5: Blick auf die Bestandsbebauung an der Kreuzung „Rue de la Tour – Rue de Luxembourg“



Abb. 6: Blick entlang der „Rue de Luxembourg“ an der östlichen Plangebietsgrenze



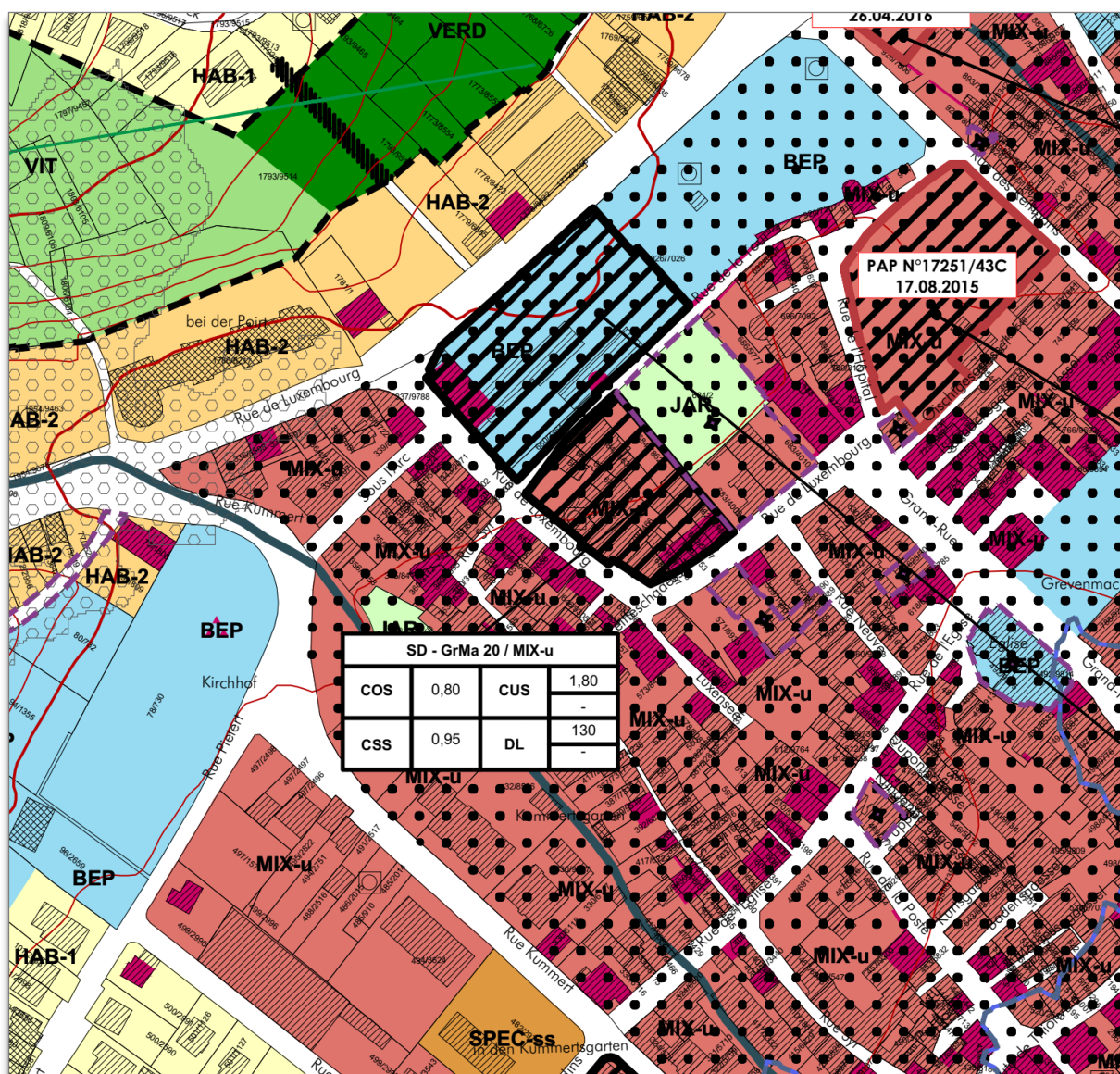


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

### 2.10.2 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:

- Schutz der gewachsenen historischen Gestalt und Wahrung des vorhandenen historischen Erscheinungsbildes des schützenswerten Gebäudeensembles.
- Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen der neu zu errichtenden Bebauung im Plangebiet und den Baukörpern an der „Rue des Tannerus / Rue de Luxembourg“ sowie der historischen Bebauung in der Altstadt.
- Beseitigung von Gestaltungsmängeln an Gebäuden, Freiflächen und Einfriedungen.
- Diversifizierung des Wohnraumangebotes durch Herstellung verschiedener Wohnungstypologien (Mehr- und Einfamilienhäuser).
- Zeitgemäße Anpassung des Baubestandes an neuzeitliche Anforderungen unter Wahrung der baukulturell und geschichtlich bedeutenden Werte.
- Nachverdichtung und Verbesserung des Wohnraumangebotes in zentraler Lage.
- Aufwertung des Ortskerns bei gleichzeitigem Erhalt des Gesamtcharakters durch strukturelle Wiederbelebung und Umnutzung der historischen Gebäudesubstanz.
- Schaffung eines attraktiven und nutzungsgemischten Quartiers mit einer Wohndichte von maximal 130 WE/ha (Bruttofläche) am Rande der historischen Altstadt.
- Anpassung der Höhenentwicklung neu zu errichtender Gebäude an die Bestandsgebäude.
- Optimierung der energetischen Gestaltung der Gebäude (z.B. Verbesserung der Belichtung durch Lichtschächte in der historischen Gebäudesubstanz, Stellung der neu zu errichtenden Gebäude).
- 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.

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

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Altstadt, angrenzend an die historische Stadtmauer, zwischen der „Rue de la Tour“ und der „Rue de Luxembourg“. Entsprechend ist das städtebauliche Umfeld durch großvolumige Baukörper an der „Rue de Luxembourg / Rue des Tanneurs“ und die historische Bauweise in der Altstadt geprägt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich vier als kommunal erhaltenswert eingestufte Hauptgebäude (6-12, Rue de Luxembourg „construction à conserver“). Entlang der westlichen und südlichen Plangeietsgrenze befinden sich ebenfalls Bestandsgebäude, die zum Teil neu errichtet wurden und sich in ihrer Gestaltung an die Bestandsbebauung anpassen. Im Norden grenzt das Pfarrhaus, das als nationales Denkmal klassiert ist („Immeubles et objets classés monuments nationaux“), an das Plangebiet.



Abb. 8: Blick auf den Neubau 1, Gilgesgaessel, der erhalten werden soll. Quelle: Christophe Weiland 2017

Im Zuge der Umgestaltung des Plangebietes sollen die kommunal erhaltenswerten Gebäude entlang der „Rue de Luxembourg“ sowie der Neubau 1-3, Gilgesgaessel erhalten werden. Die Gebäude entlang der „Rue de la Tour“ sollen abgerissen und durchutzungsgemischte Neubauten, die sich an den bestehenden Gabarits orientieren und die Bauformen der Bestandsgebäude aufnehmen, ersetzt werden. Angrenzend an die Mauer des Pfarrhauses im Norden des Plangebietes sollen Reihenhäuser entstehen. In einer zweiten Phase soll das Gebäude 14-16, Rue de Luxembourg durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Die neu zu errichtenden Gebäude sollen sich bezüglich ihrer Dimensionierung am Bestand orientieren. Mit Ausnahme der Reihenhäuser im nördlichen Teil des Plangebietes sollen Wohn- und Geschäftshäuser entstehen, sodass auch auf vertikaler Ebene eine Nutzungsmischung erfolgt.

Im Innenbereich der Fläche soll ein autofreies Wohnquartier entstehen. Die privaten Stellplätze sollen in einer Tiefgarage organisiert werden. Zwischen den Wohn- und Geschäftshäusern verlaufen in Anlehnung an die historische Altstadt Gassen, die an der „Rue de Luxembourg“ auf Platzflächen münden. Die bereits bestehenden Plätze an der „Rue de Luxembourg“ sollten erhalten werden und können im Zuge der PAP-Umsetzung umgestaltet werden. Auf einer dieser Platzflächen kann ein öffentlicher Parkplatz hergestellt werden. Es soll ein dichtes,utzungsgemischtes Quartier in der historischen Altstadt entstehen. Wie im Bestand werden aufgrund der hohen Dichte nur wenige Freiflächen vorhanden sein. Die Freiflächen sollen so gestaltet werden, dass sie den Bewohnern des Quartiers als Aufenthalts- und Kommunikationsraum im Freien dienen können.



Abb. 9: Grundriss und beabsichtige Nutzungen innerhalb des Plangebietes (ohne Maßstab). Quelle: gap 2018, o.M.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Osten des Plangebietes wird die bauliche Nutzung durch den Erhalt der vorhandenen Strukturen und die Festsetzungen zum kommunalen Denkmalschutz vorgegeben. Bauliche Anpassungen und Erweiterungen, die durch die Umnutzung bedingt sind und nicht zu einer Überformung des ursprünglichen Erscheinungsbildes führen, sind möglich. Sie müssen mit dem „Service des sites et monuments nationaux“ (SSMN) abgesprochen werden. Bei den neu zu errichtenden Gebäuden sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Im Süden des Plangebietes soll ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Im Westen des Plangebietes sollen Ein- und Zweifamilienhäuser hergestellt werden. Im Norden des Plangebietes sind Reihenhäuser vorgesehen. Das bestehende Gebäude 1-3, Gilgesgaessel soll erhalten werden. Gewerbe- und Büroflächen sind innerhalb der „MIX-u Zone“ zulässig.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal drei Vollgeschosse plus ausgebautem Dachgeschoss ohne separate Wohnungen. Die Höhenentwicklung soll sich an den Bestandsgebäuden orientieren.
<b>Frei- und Abstandsflächen</b>	Für die Bewohner sind ausreichend Freiflächen zur Verfügung zu stellen. Entlang der nördlichen Plangeietsgrenze sind zur angrenzenden Mauer des Pfarrhauses mindestens 1,90m Abstand einzuhalten.

Dem Wohnen sollten mindestens 50% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ Fläche dienen. Die geplanten Mehrfamilienhäuser sollten nicht mehr als 6 Wohneinheiten beherbergen.





Abb. 10: Schnitt entlang der Reihenhäuser zur Darstellung der maximale Gebäudehöhen, sodass diese sich in den Bestand integrieren. Quelle: gap 2018

### Gestaltung des öffentlichen Raumes

Die Platzflächen an der „Rue de Luxembourg“ und die sie verbindenden Gassen stellen die öffentlichen Räume des Plangebietes dar. Bei der Gestaltung der öffentlichen Flächen ist darauf zu achten, dass sie sich der historischen Altstadt anpassen (Verwendung entsprechender Pflastermaterialien) und den Bewohnern des Quartiers als Aufenthalts- und Kommunikationsraum dienen können. Da sich das Plangebiet durch wenige private Freiflächen auszeichnet, ist auf eine ausreichende Begrünung der öffentlichen Freiflächen zu achten. Der bestehenden Plätze an der „Rue de la Tour“ sollen erhalten werden, können aber im Zuge der PAP-Umsetzung umgestaltet und begrünt werden.



Abb. 11: Perspektivenansicht einer möglichen Gestaltung der Gasse südlich der neu zu errichtenden Reihenhäusern. Quelle: gap 2018

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

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

##### **Mobilitätskonzept**

Das Plangebiet wird über die „Rue de la Tour“ erschlossen. Von dort führt eine „Zone de rencontre“ in das Plangebiet zur Tiefgaragenzufahrt. In dieser sollen die privaten Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit organisiert werden. Auf einem der bestehenden Plätze an der „Rue de Luxembourg“ soll ein öffentlicher Parkplatz hergestellt werden. Die Wege innerhalb des Plangebietes sollen autofrei gestaltet werden. Bei ihrer Dimensionierung ist darauf zu achten, dass sie als Notzufahrten zu den Häusern befahren werden können.

Zwischen den einzelnen Wohn- und Geschäftsgebäuden verlaufen Gassen, die das Plangebiet für den Fußgängerverkehr erschließen. Über die Platzflächen an der „Rue de Luxembourg“ und die Gassen besteht ein direkter Zugang zur „Rue de la Tour“ durch das Plangebiet.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca.200m Entfernung zum Plangebiet in der „Rue des Tanneurs“ („Grevenmacher, Tanneurs“). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Stadt sowie Ettelbruck, Breinert, Machtum und an den Busbahnhof am Kirchberg in Luxemburg-Stadt.

Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

##### **Technische Infrastrukturen**

###### **› Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse der „Rue de Luxembourg“ zugeführt werden.

Der mögliche Anschlusspunkt an den bestehenden Kanal ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) abzustimmen.

###### **› Regenwasser**

Der Tiefpunkt des Plangebiets liegt im Nordosten. Ob eine Retention notwendig ist und an welchen Kanal diese angeschlossen werden kann, ist im Zuge der PAP-Erstellung mit der AGE und der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

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



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

Derzeit ist das Plangebiet mit Ausnahme des südöstlichen Bereichs bereits vollständig bebaut. Private Grün- und Freiflächen sind nicht vorhanden. Im Zuge der PAP-Umsetzung sollen angrenzend an die Mauer zum Pfarrhaus private Grünflächen für die Reihenhäuser entstehen. Die bereits bestehenden Platzflächen können im Zuge der PAP-Umsetzung umgestaltet und begrünt werden. Die übrigen Freiflächen sind entsprechend ihrer Funktion als Kommunikations- und Aufenthaltsraum für die Bewohner zu begrünen. Dabei ist auf eine standortgerechte Bepflanzung mit regionaltypischen Arten zu achten.



Abb. 12: Schnitt entlang der bestehenden Mauer der „Presbytère“ zur Darstellung der Integration der Bauweise der Reihenhäuser. Quelle: gap 2018



Abb. 13: Perspektivenansicht vom nördlich angrenzenden Garten des Pfarrhauses zur Darstellung der Integration einer möglichen Bebauung. Quelle: gap 2018

#### 2.10.6 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:

- Teilbereiche des Plangebietes stellen Altlastenverdachtsflächen dar.
- Das Plangebiet liegt in einer als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („Zone Orange“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.
- Die Gebäude 6-12, Rue de Luxembourg wurden als kommunal erhaltenswerte Gebäude („construction à conserver“) eingestuft, das angrenzende Pfarrhaus ist national geschützt. Das Projekt ist daher mit dem SSMN abzustimmen.

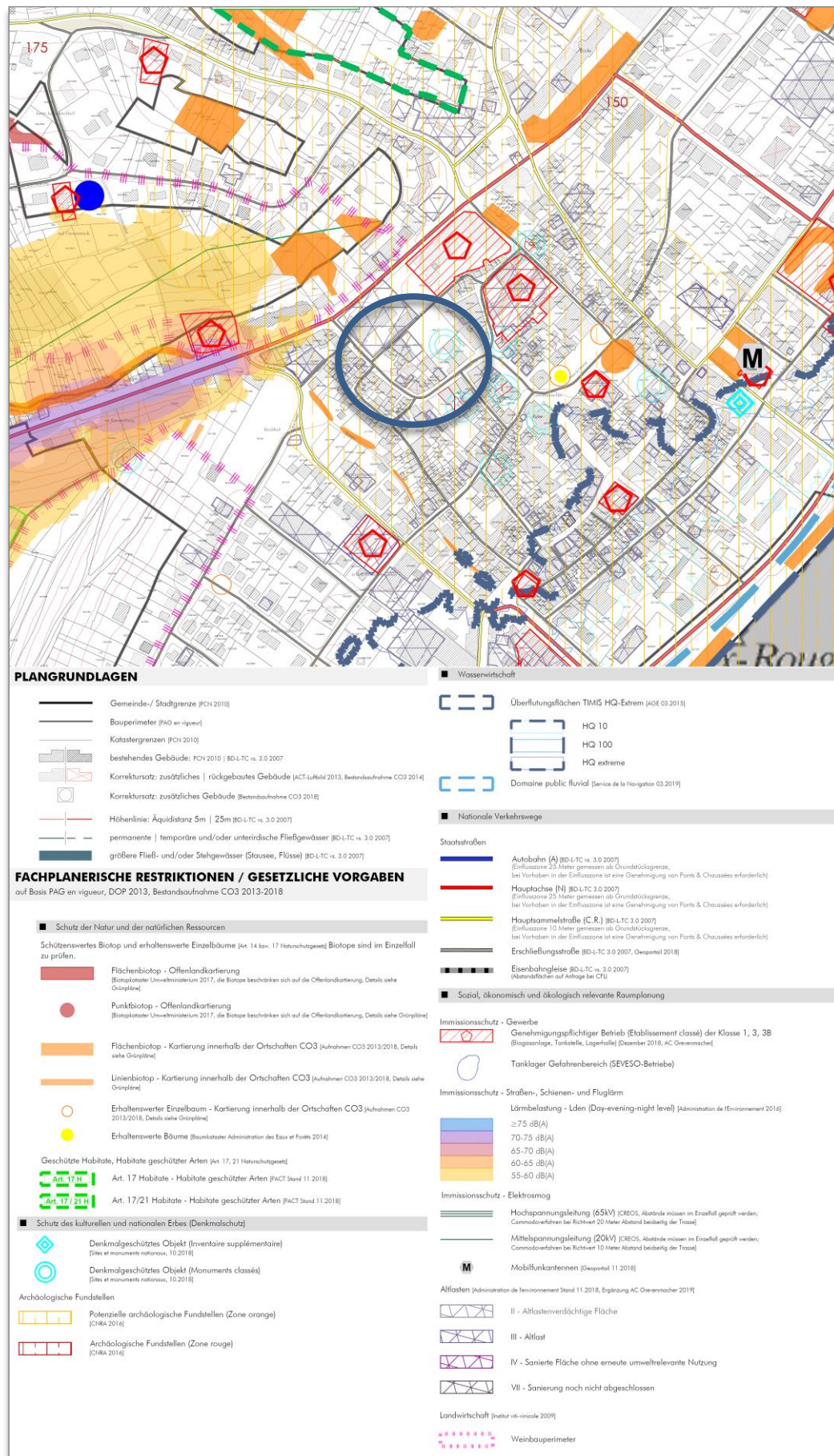


Abb. 14: Fachplanerische Restriktionen im Bereich des Plangebietes (blau eingekreist) – Auszug Plan 0710\_ba\_XII (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019