

## 2.11 Schéma Directeur GrMa 22 – „Rue Boland“

### 2.11.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 0,30 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet ist zentral in Grevenmacher gelegen. Das städtebauliche Umfeld ist von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 30 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue Boland“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 150m Entfernung vom Plangebiet in der „Rue de Muenschecker“ („Schoul 2“).
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Rue Boland“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Reihenhäuser, im nördlichen Wiesenflächen und eine aus Weide und Hartriegel bestehende Gebüschstruktur, die als Flächenbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.

### Lage des Plangebietes







Abb. 1: Blick von der „Rue Boland“ entlang der westlichen Plangebietsgrenze in Richtung Süden



Abb. 2: Blick von der „Rue Boland“ auf die bestehende Bebauung und das Biotop in Richtung Süden



Abb. 3: Blick entlang der nördlichen Plangebietsgrenze („Rue Boland“) nach Südosten



Abb. 4: Blick von der „Rue Boland“ in Richtung Südwesten zur Bestandsbebauung auf dem Plangebiet



Abb. 5: Blick von der „Rue Boland“ auf die nördliche und östliche Plangebietsgrenze in Richtung Südwesten



Abb. 6: Blick von der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Westen auf die Bestandsbebauung



Abb. 7: Blick von der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Nordwesten auf die angrenzende Bestandsbebauung



Abb. 8: Blick entlang der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Nordosten

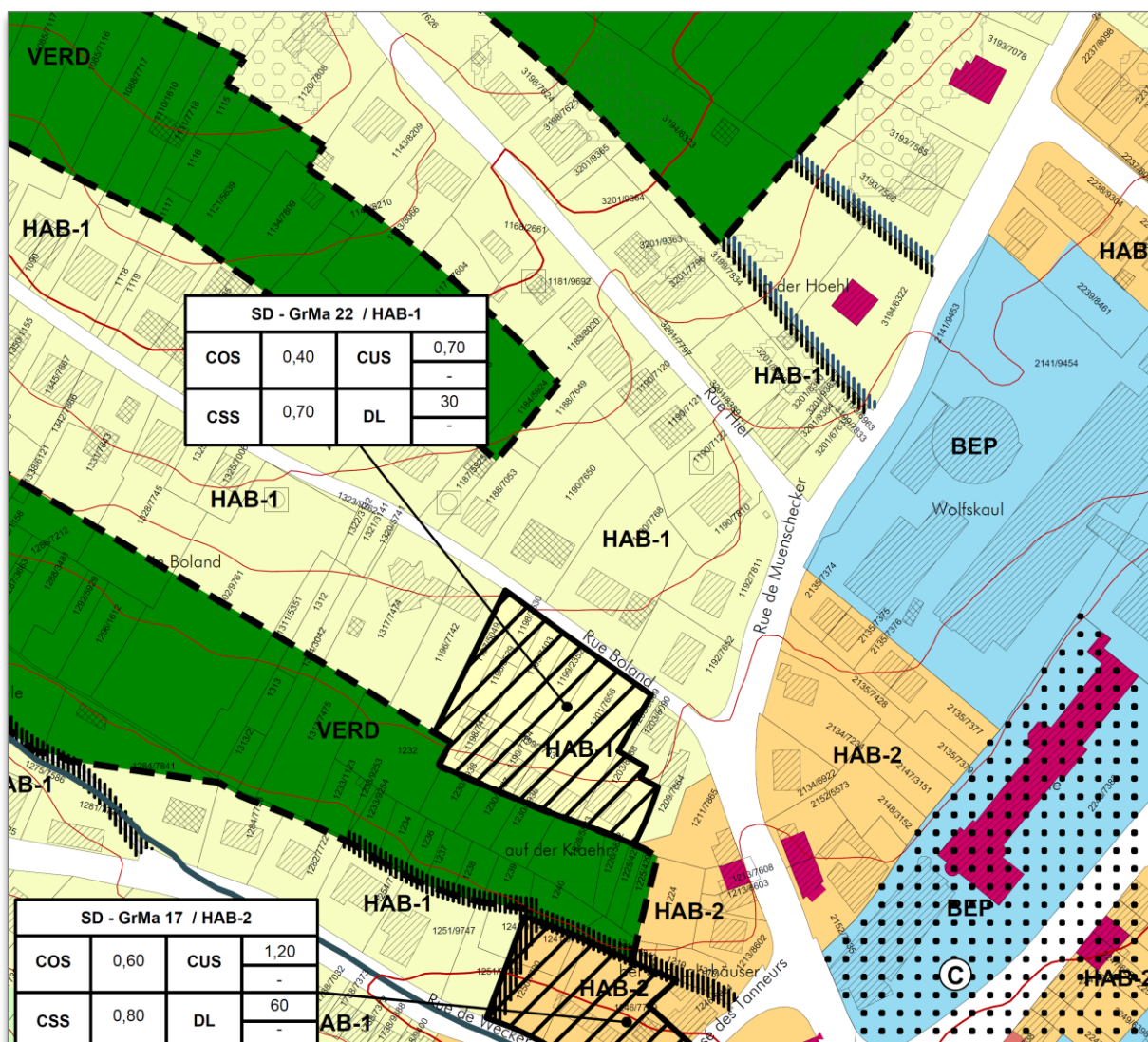


Abb. 9: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)



### 2.11.2 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:

- Nachverdichtung im baulichen Bestand mit einer Wohndichte von 30 WE/ha (Bruttofläche).
- Erweiterung des bestehenden Wohnraumangebots.
- Erhalt und Integration der bestehenden Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets in das städtebauliche Gesamtkonzept.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Integration der Baukörper in die Topografie.
- 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.

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

#### Identität des Quartiers

Ziel des städtebaulichen Entwurfs ist die Nachverdichtung im baulichen Bestand sowie die Herstellung einer geordneten Zufahrtssituation zur Bestandsbebauung im rückwärtigen Bereich (Süden). Entlang der „Rue Boland“ soll die charakteristische Straßenrandbebauung durch die Errichtung von 3-4 Einfamilienhäusern fortgeführt werden. Der rückwärtige Bereich soll über eine Wohnstraße erschlossen werden.

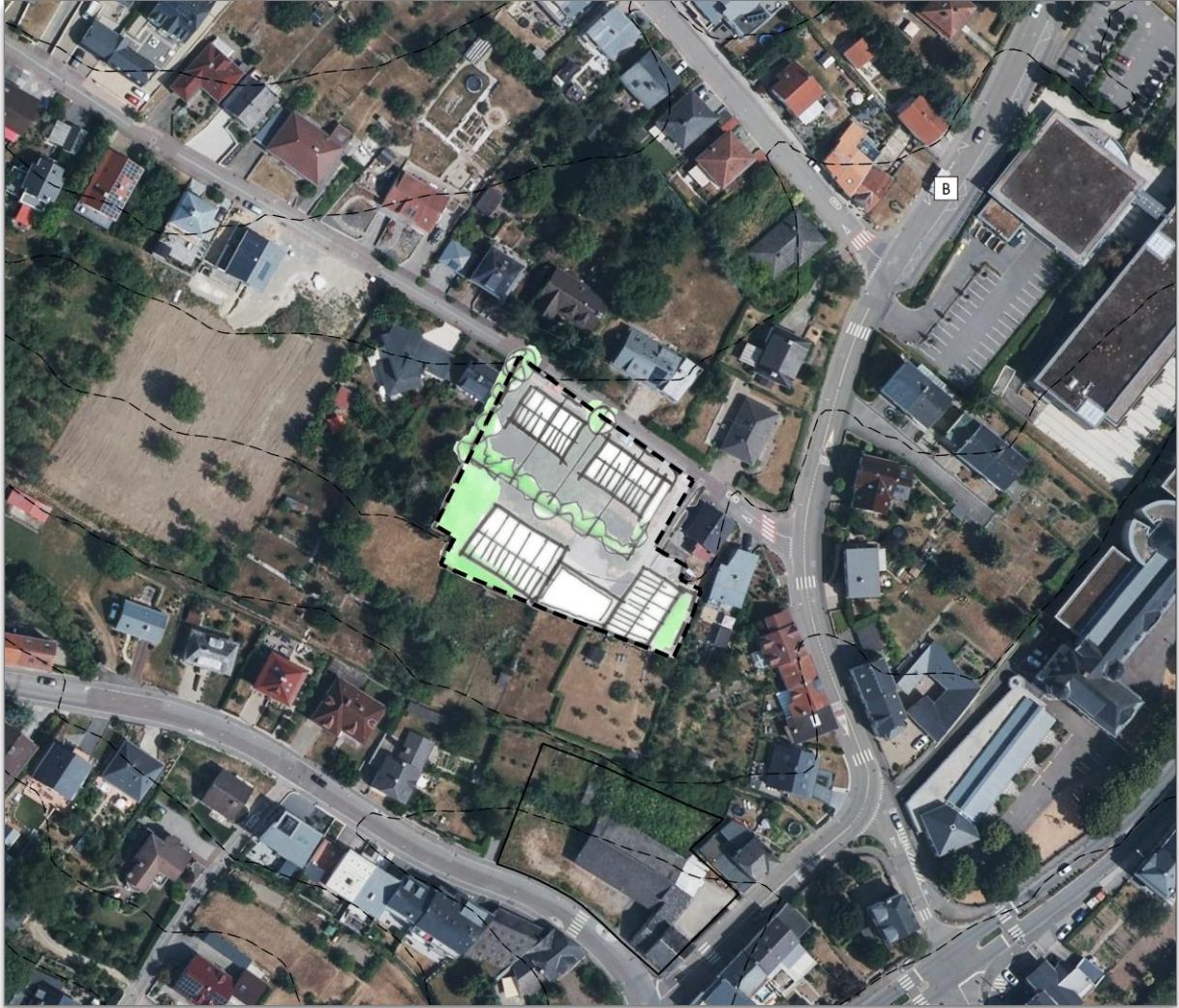


Abb. 10: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur GrMa 22 – „Rue Boland“. Quelle: CO3 2019

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebietes sollen Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss Empfehlung für straßenbegleitende Wohnbebauung: 1 Gartengeschoss + 1 Vollgeschoss + 1 Dachgeschoss
<b>Abstandsflächen</b>	Ein hintere Grenzabstand der Wohnungsneubauten sollte mindestens 10 m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3 m betragen.

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

## Gestaltung des öffentlichen Raumes

Die folgenden Flächen sollten im Zuge des PAP an die Gemeinde abgetreten werden:

- Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich ein Gehweg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, welcher aber zum überwiegenden Teil als Stellplatzfläche genutzt wird. Im Rahmen des PAP-Verfahrens muss zunächst geklärt werden, inwiefern diese Gehwegfläche innerhalb des Geltungsbereichs des „Schéma Directeur“ und somit auf einer Privatparzelle liegt. Sollte dies der Fall sein, muss die Gehwegfläche im Zuge des PAP an die Gemeinde abgetreten werden. Des Weiteren ist eine eindeutige Untergliederung in Stellplatzfläche und Gehweg vorzunehmen. Zu diesem Zweck kann eine Erweiterung des öffentlichen Bereichs notwendig sein.
- Im Zuge des PAP-Verfahrens muss mit der Gemeinde abgestimmt werden, ob die geplante Wohnstraße an die Gemeinde abgetreten werden soll oder in Privatbesitz verbleibt.
- Sollte eine Retentionsfläche notwendig werden, muss diese ebenfalls 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“.

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

##### **Mobilitätskonzept**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Rue Boland“. Die geplante Straßenrandbebauung folgt dem Verlauf der „Rue Boland“ und wird auch unmittelbar über diese erschlossen. Zur Erschließung der bestehenden Wohnbebauung entlang der südlichen Plangebietsgrenze soll die aktuelle Zufahrt zu einer Wohnstraße ausgebaut werden. Diese kann nach Abstimmung mit der Gemeinde gegebenenfalls im Privatbesitz verbleiben. Auch das Wohnhaus mit der Hausnummer 5 innerhalb des Plangebiets, welches gegenwärtig eine Bebauung in zweiter Reihe darstellt, soll über die geplante Wohnstraße erschlossen und in Folge dessen die Zufahrtssituation optimiert werden.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 150m Entfernung in der „Rue de Muenschecker“ („Schoul 2“).

##### **Technische Infrastrukturen**

###### › **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse der „Rue Boland“ 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**

Sollte die Herstellung einer Regenwasserretention notwendig werden, ist diese im zentralen Plangebietsbereich vorzusehen. Ausgehend von der geplanten, öffentlichen Retentionsfläche soll das Regenwasser mittels einer herzustellenden Regenwasserachse in der Straßentrasse der „Rue Boland“ sowie der „Fossé des Tanneurs“ dem Vorfluter „Rouderbaach“ zugeleitet werden. Dies ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der „Administration de la Gestion de l’Eau“ (AGE) und der Gemeindeverwaltung festzulegen.

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

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

Die Fläche ist komplett von Bebauung umgeben und hat daher keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Des Weiteren sind auch keine Grünraumvernetzungen vorhanden.



Abb. 11: Blick auf die angrenzende Bestandsbebauung im Westen des Plangebiets (links); Blick auf die angrenzende Bestandsbebauung im Osten des Plangebiets (rechts). Quelle: CO3 2018



#### 2.11.6 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:

- Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine aus Weide und Hartriegel bestehende Gebüschstruktur, die als Flächenbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- Der östliche Teil des Plangebietes 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.
- Im Rahmen der SUP wurde die Parzelle 1197/5049 als potentielles Habitat nach Art. 17 und 21 Naturschutzgesetz identifiziert. Ob im Rahmen der PAP-Umsetzung eine Biotop- und Habitatwertermittlung durchzuführen ist, muss mit den zuständigen Behörden abgeklärt werden (MECDD).

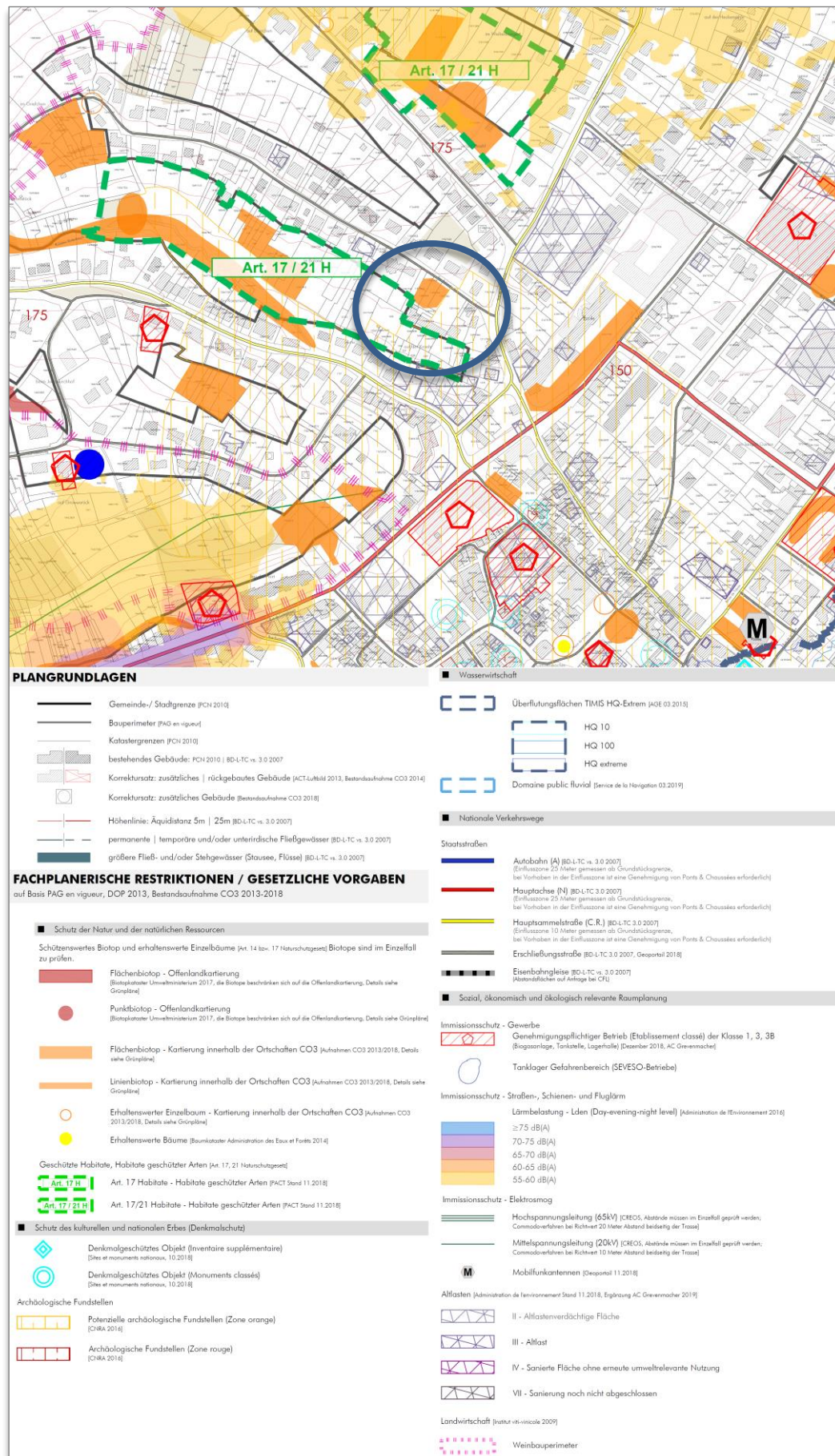


Abb. 12: Fachplanerische Restriktionen im Bereich des Plangebietes (blau eingekreist) – Auszug Plan 0710\_ba\_XII (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019