

2.12 Schéma Directeur GrMa 23 – „Rue de Luxembourg/Baxerasgoart“

2.12.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,38 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt von Grevenmacher und südlich des Alten- und Pflegeheims an der „Rue des Tanneurs“. Im Südosten des Plangebietes befindet sich die alte Stadtmauer mit dem Stadtturm. Das städtebauliche Umfeld ist nach Süden hin durch die historische Bauweise der Altstadt und nach Norden hin vorwiegend durch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Öffentliche Nutzung (BEP)
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird ausgehend von der „Rue de la Tour“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 150m nördlich des Plangebietes beim Alten- und Pflegeheim in der „Rue des Tanneurs“ (Grevenmacher, Tanneurs).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de la Tour“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Im Süden des Plangebietes befindet sich das „Kannerhaus Grevenmacher“, nördlich sind Spiel- und Freiflächen vorhanden. Die vorhandenen Grünstrukturen erfüllen nicht die Kriterien des Biotopschutzes nach Art. 17 Naturschutzgesetz. Es wird keine Betroffenheit von nach Artikel 17 und / oder 21 des Naturschutzgesetzes geschützten Biotopen oder Habitaten geschützter Arten erwartet.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der Kreuzung „Rue de Luxembourg – Rue de la Tour“ auf das Plangebiet



Abb. 2: Blick von der Kreuzung „Rue de Luxembourg – Rue des Tanneurs“ auf das Plangebiet



Abb. 3: Blick an der „Rue de Luxembourg“ auf das Plangebiet in Richtung Norden



Abb. 4: Blick an der „Rue de Luxembourg“ auf das Plangebiet in Richtung Süden



Abb. 5: Blick vom Bereich des Alten- und Pflegeheims an der „Rue de la Tour“ auf das Plangebiet



Abb. 6: Blick entlang der historischen Stadtmauer und dem Stadtturm an der „Rue de la Tour“

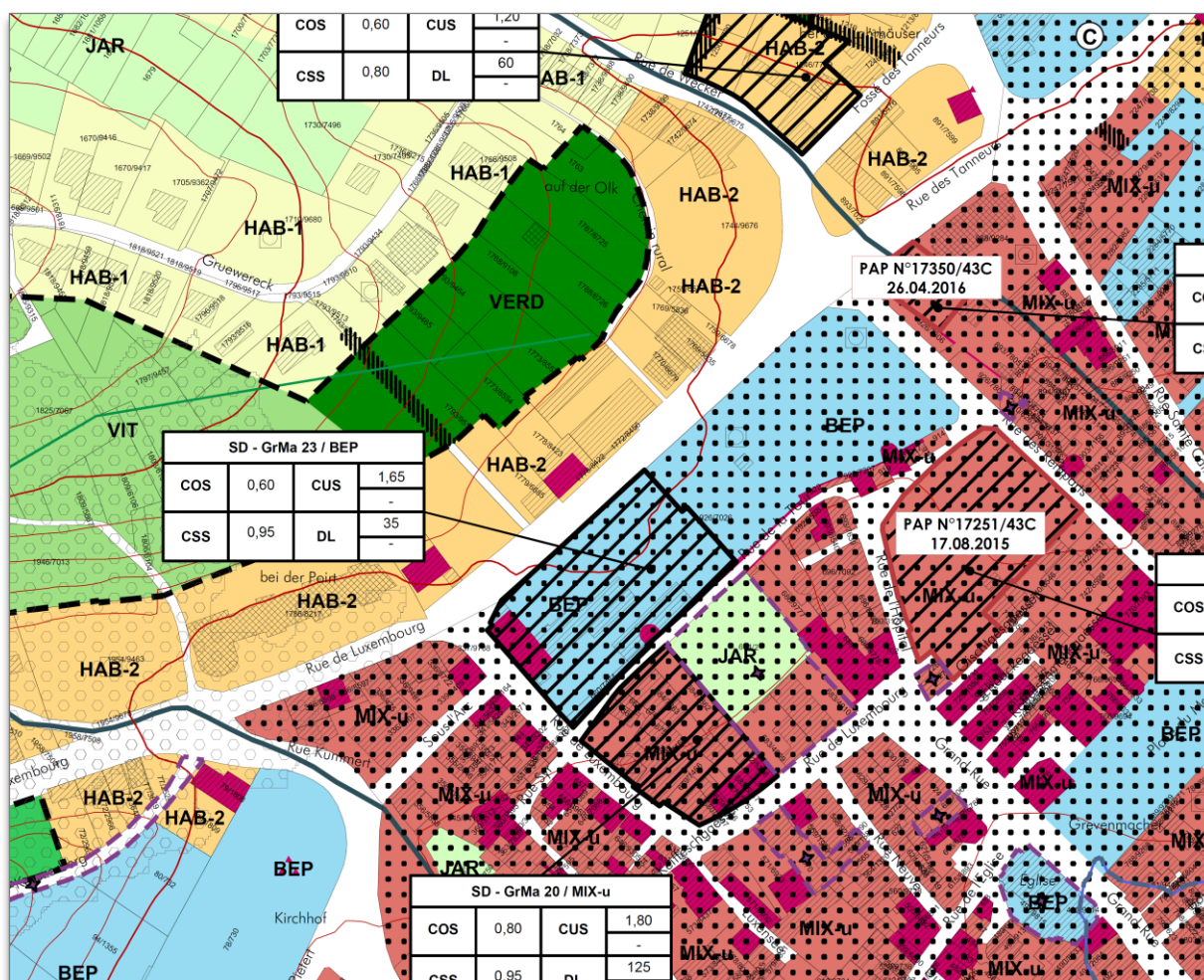


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

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

Im Plangebiet soll ein „Centre socio-éducatif“ mit Kinderheim, therapeutischem Zentrum, Crèche und Seniorenwohnstätten entstehen. Daher muss das zu entwickelnde Konzept den Anforderungen einer solchen Nutzung entsprechen. Neben diesen Anforderungen ist auf weitere Leitlinien zur städtebaulichen Integration und nachhaltigen Entwicklung zu achten:

- Schutz der gewachsenen historischen Gestalt durch Eingliederung in das historische Umfeld und Erhalt des Hauptgebäudes.
- Integration der historischen Stadtmauer und des Stadtturms als identitätsstiftende Merkmale in die Gestaltung des Quartiers.
- Schaffung nutzungsöffener Aufenthaltsräume und attraktiver Freiräume.
- Fassung des Straßenraumes der „Rue des Tanneurs“ durch die Stellung der Gebäude.
- Integration in die städtebauliche Umgebung (Dachform, Höhenentwicklung) und in die Topographie („Rez-de-Jardin“).
- Optimierung der Zufahrtssituation an der „Rue de la Tour“.
- 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.

2.12.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2)

Identität des Quartiers

Ziel der vorliegenden Konzeption ist es, einen Rahmen für die städtebauliche Gestaltung des Quartiers zu definieren. Aufgrund der geplanten speziellen Nutzung des Gebiets und den Anforderungen eines „Centre socio-éducatif“ wird im Schéma Directeur keine Gestaltungsskizze entwickelt. Dies ist Aufgabe der Projektplanung / des zu entwickelnden PAP. Im Rahmen des PAG / Schéma Directeur werden ausschließlich Leitlinien zur städtebaulichen Integration definiert, denn der Neu- und Umbau des „Kannerhaus Grevenmacher“ soll sich harmonisch in das historische Umfeld einfügen und einen Übergang zur neueren Bebauung schaffen.

Als identitätsstiftende Merkmale sollen die historische Stadtmauer mit dem Stadtturm und das Hauptgebäude an der „Rue de Luxembourg“ erhalten werden. Der Neubau soll durch seine Stellung entlang der „Rue des Tanneurs“ den Straßenraum fassen und einen Übergang zur modernen Architektur des nördlich angrenzenden Alten- und Pflegeheims schaffen. Eine Integration in das historische Umfeld wird über eine Begrenzung der Höhenentwicklung und der Dachform (Satteldach) sichergestellt. Neben der Integration in das städtebauliche Umfeld dient das Satteldach auch der Vermittlung von Geborgenheit. Denn egal ob Kinderzeichnung oder stilisiertes Haus-Symbol – Menschen jeder Altersstufe verstehen ein rechteckiges Gebäude mit Satteldach als Sinnbild für ein sicheres und geborgenes Zuhause. Der Neubau soll durch die Anordnung der beiden zum Garten hin offenliegenden Untergeschosse den Geländeversprung abfangen. Eine Begrünung der offenliegenden Flachdächer der Untergeschosse und der anderen Freiräume steigert die Aufenthaltsqualität der Freibereiche.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Multifunktionaler Wohnkomplex (Kinderheim mit Crèche, Familienhaus, therapeutischem Zentrum und Seniorenwohnstätten).
Höhenentwicklung	Maximal 3 Vollgeschosse mit 1 ausgebauten Dachgeschoss und 1 Gartengeschoss („Rez-de-Jardin“).
Abstandsflächen	Festlegung der Abstandsfläche zur angrenzenden Bebauung in Bezug auf die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude.

In der „zone de bâtiments et d'équipements publics“ sind öffentliche Nutzungen und den damit in Verbindung stehenden Aktivitäten vorgesehen. Dienstwohnungen sind zulässig.

Die Baukörper sind unter Berücksichtigung der Ziele einer nachhaltigen und energieeffizienten Bauweise anzuordnen.

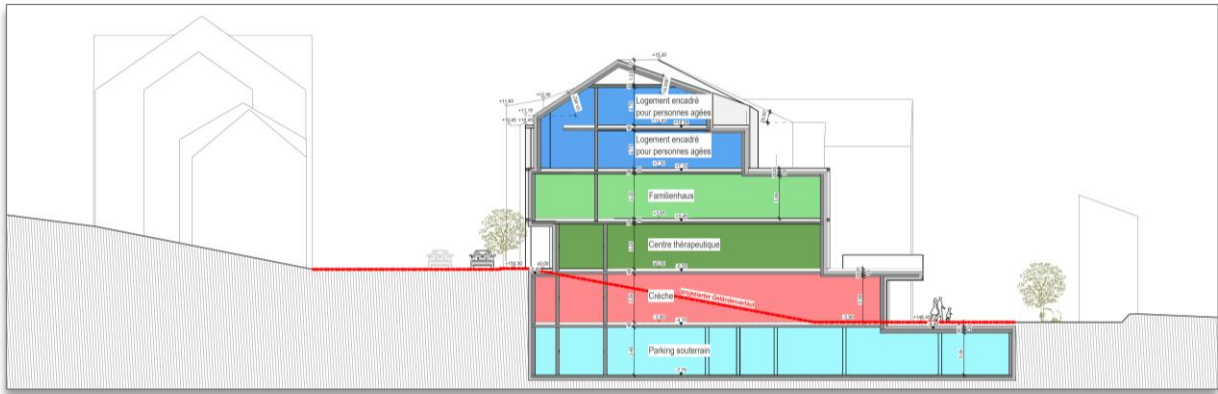


Abb. 8: Systemschnitt durch den geplanten Neubau des „Centre socio-éducatif“. Quelle: Jonas architectes associés 2019

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Die öffentlichen Räume befinden sich zum einen im Gebäude (z. B. Crèche), zum anderen außerhalb der Gebäude.

Bei der Gestaltung der Grün- und Freiräume ist auf eine altersgerechte Gestaltung zu achten. Neben einem Spielplatz für Kinder können auch Grünanlagen für Senioren vorgesehen werden. Bei einer ansprechenden Gestaltung der öffentlichen Räume für alle Altersgruppen kann der intergenerationale Austausch gefördert werden. Auf eine ausreichende Sicherung zur Straße hin ist zu achten.

Im Süden des Plangebietes soll zur Verbesserung der Zufahrtssituation der Zufahrtsbereich zur Tiefgarage des Gebäudekomplexes entlang der „Rue de la Tour“ aufgeweitet werden. Diese Flächen können teilweise an die Gemeinde abgetreten werden.

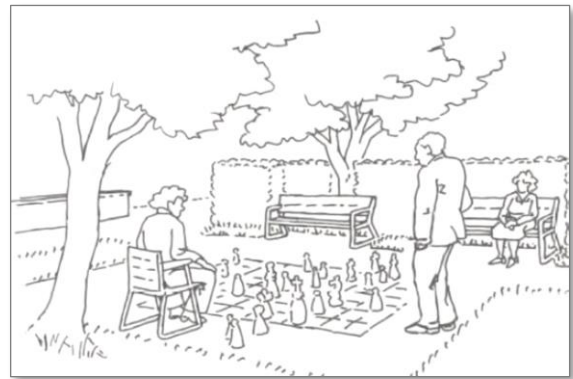


Abb. 9: Mögliche Integration von altersgerechten Aufenthaltsräumen in Grünflächen. Quelle: schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen 2014

2.12.4 *Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)*

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird ausgehend von der „Rue de la Tour“ erschlossen. Der Kreuzungsbereich zwischen der „Rue de la Tour“ und der „Rue de Luxembourg“ muss zur Verbesserung der Zufahrtssituation entsprechend ausgebaut werden.

Die notwendige Anzahl an Stellplätzen sind in einer Tiefgarage im Untergeschoss des Neubaus vorzusehen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 150m nördlich des Plangebietes am Alten- und Pflegeheim („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.

Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Kanal in der „Rue de la Tour“ zugeführt werden. Durch den Bau der neuen Kläranlage bestehen mittelfristig ausreichend Klärkapazitäten in der Gemeinde.

‣ Regenwasser

Die Herstellung einer Retention sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden (AGE, 2013) aufgrund des geringen erforderlichen Retentionsvolumens nicht notwendig sein. Im Zuge der Umsetzung des PAP muss dies mit der AGE sowie der Gemeindeverwaltung Grevenmacher abgestimmt werden. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser kann dem bestehenden Kanal in der „Rue de la Tour“ zugeführt werden.

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

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

Das Plangebiet ist im südwestlichen Teil bereits mit Gebäuden bebaut, in Richtung der „Rue de la Tour“ und der „Rue des Tanneurs“ sind versiegelte Plätze (Parkplatz und Basketballplatz) vorhanden. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz, der von Zierpflanzungen umrandet ist.

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind im rückwertigen Bereich des Plangebietes begrünte Flachdächer (Tiefgarage) und weitere Grünflächen vorgesehen. Zudem erhält die Crèche einen eigenen Spielbereich und auch ein „Multisport Terrain“ soll für die Kinder zur Verfügung gestellt werden.

2.12.6 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 stellt eine Altlastenverdachtsfläche dar.
- Das Plangebiet befindet sich an einer Nationalstraße (N 1 – „Rue des Tanneurs“).
- Das Hauptgebäude an der „Rue de Luxembourg“ soll erhalten werden, ebenso der Stadtturm einschließlich der historischen Stadtmauer („construction à conserver“).
- Die Fläche liegt innerhalb einer „zone orange“ entsprechend der Klassierung des CNRA. Im Vorfeld einer Bebauung ist das CNRA zu kontaktieren.
- Im Zuge der PAP-Umsetzung ist die Gestaltung des Kreuzungsbereich „Rue de la Tour – Rue de Luxembourg“ zu optimieren.
- Im Rahmen der PAP-Erstellung ist für die nordwestlich angrenzenden Einfamilienhäuser an der „Rue des Tanneurs“ eine Beschattungsanalyse durchzuführen.

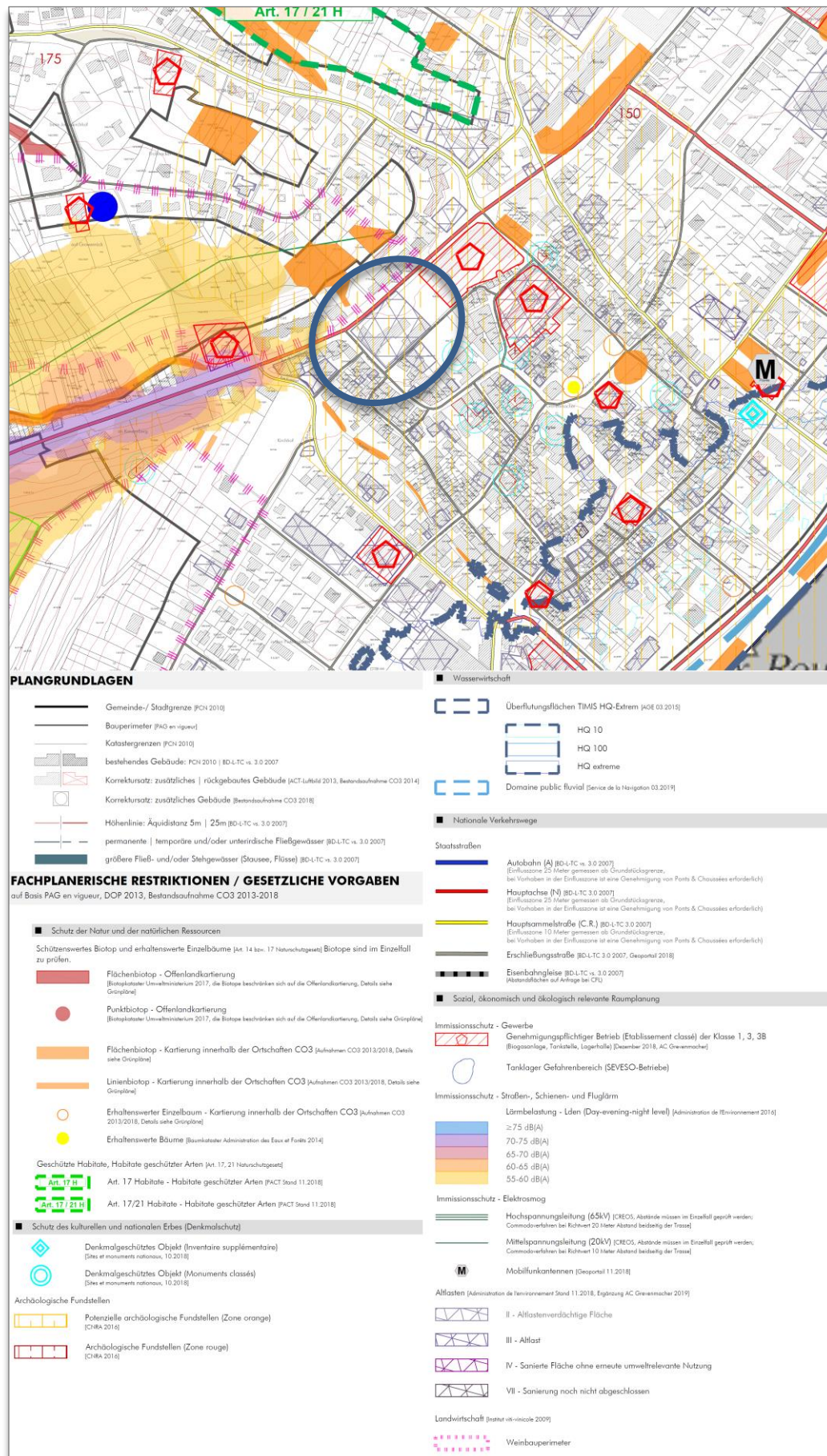


Abb. 10: Fachplanerische Restriktionen im Bereich des Plangebietes (blau eingekreist) – Auszug Plan 0710_ba_XII (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019