

2.13 Schéma Directeur GrMA 24 – „Place du Marché aux Bestiaux“

2.13.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,13 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich westlich des Moselufers in der Stadt Grevenmacher, unmittelbar an der „Gare routière“. Das städtebauliche Umfeld ist durch das angrenzende „Centre culturel“ und mehrgeschossige Wohnbebauung in Straßenrandbauweise geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MIX-u); Wohndichte max. 60 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Parkplatz an der „Route du Vin“. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich direkt südlich an das Plangebiet angrenzend (Grevenmacher, Gare routière).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Route du Vin“ und dem „Place du Marché aux Bestiaux“ ist je ein Mischwasserkanal vorhanden. In der „Route du Vin“ ist außerdem ein Regenwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet ist bereits zum überwiegenden Teil bebaut, der westliche Teil wird als Gartenland genutzt. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine nach Art. 14 Naturschutzgesetz geschützte Linde. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte in der SUP nicht bestätigt werden.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick vom „Place du Marché aux Bestiaux“ entlang der südlichen Plangebietsgrenze in Richtung Nordwesten



Abb. 2: Blick vom „Place du Marché aux Bestiaux“ entlang der südlichen Plangebietsgrenze in Richtung Südosten



Abb. 3: Blick auf den angelegten Nutzgarten im Plangebiet von der „Place du Marché aux Bestiaux“ in Richtung Nordosten



Abb. 4: Blick auf die Bestandsbebauung des Plangebiets vom „Place du Marché aux Bestiaux“ nach Nordosten



Abb. 5: Blick auf die Bestandsbebauung im Plangebiet von der „Route du Vin“ in Richtung Nordwesten



Abb. 6: Blick auf die Bestandsbebauung des Plangebiets entlang der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Westen

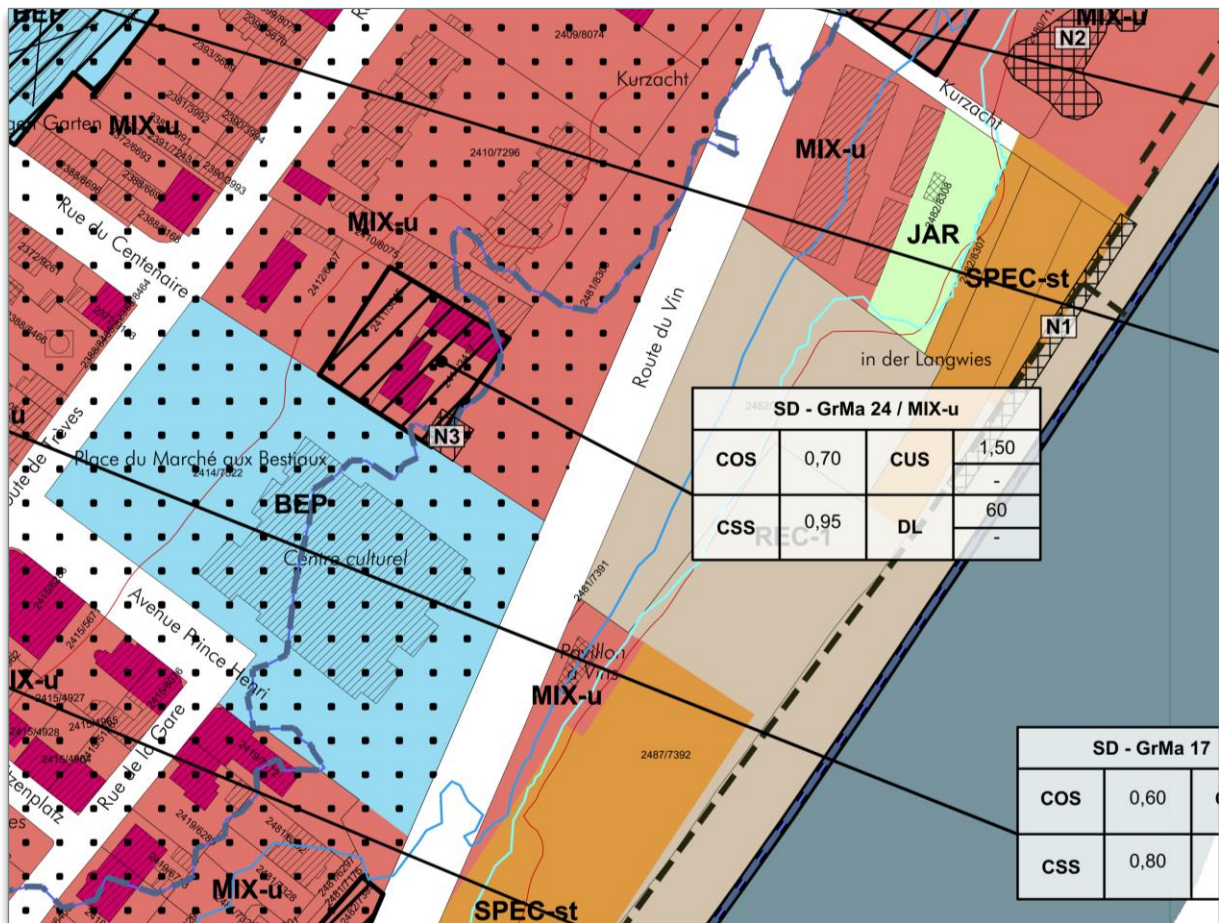


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

2.13.2 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.
- Wahrung des vorhandenen historischen Erscheinungsbildes des schützenswerten Gebäudeensembles.
- Harmonische Integration der neu zu errichtenden Gebäude in das historische Erscheinungsbild.
- Beseitigung von Gestaltungsmängeln an Gebäuden, Freiflächen und Einfriedungen.
- Anpassung des Baubestandes unter Wahrung der baukulturell und geschichtlich bedeutenden Werte.
- Nachverdichtung und Verbesserung des Wohnraumangebotes in zentraler Lage.
- Aufwertung des Bereichs um das „Centre culturel“ bei gleichzeitigem Erhalt des Gesamtcharakters durch strukturelle Wiederbelebung und Umnutzung der historischen Gebäudesubstanz.
- Schaffung eines attraktiven und nutzungsgemischten Quartiers mit hoher Wohndichte (ca. 60 WE/ha).
- Anpassung der Höhenentwicklung der neu zu errichtenden 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.

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

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich zwischen der historischen Altstadt und dem Moselufer Grevenmachers, nördlich des „Centre culturel“. Im Zuge von Umbaumaßnahmen soll das bestehende „Centre culturel“ abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Zudem soll der bestehende Parkplatz am „Place du Marché aux Bestiaux“ als Tiefgarage umgebaut und der „Gare routière“ neugestaltet werden. Im Zuge dessen bietet sich auch die Aufwertung der bestehenden Gebäude nördlich der „Gare routière“ an.

Derzeit befinden sich auf dem Plangebiet bereits ein Wohngebäude und ein landwirtschaftliches Nutzgebäude, die beide als kommunal erhaltenswerte Gebäude („construction à conserver“) klassiert wurden. Im westlichen Bereich befindet sich ein Nutzgarten. Das Konzept sieht eine Transformation der als erhaltenswert eingestuften Gebäude und einen Neubau weiterer Gebäude im westlichen Bereich vor. Die neu zu errichtenden Gebäude sollen sich in ihrer Gestaltung und Bauweise an den bereits bestehenden Gebäuden orientieren. Die als erhaltenswert eingestuften Gebäude sollen in ihrem Erscheinungsbild bewahrt, durch Sanierung aufgewertet und nachhaltig umgenutzt werden. Mögliche Nutzungen sind Mehrfamilienwohnen in historischer Gebäudesubstanz oder gewerbliche und/oder dienstleistungsbezogene, wohnverträgliche Nutzungen. Mit dem Erhalt und der Sanierung der historischen Bausubstanz kann das historische Erscheinungsbild gewahrt und gleichzeitig aufgewertet werden.

Der ruhende Verkehr sollte innerhalb des Plangebietes organisiert werden. Hierfür bietet sich eine Tiefgarage, die von dem bestehenden Parkplatz an der „Route du Vin“ erschlossen wird, an. Die durch die Gebäudestellung entstehende Platzfläche sollte als Interaktionsraum für die Bewohner des Gebäudeensembles gestaltet werden. Der bestehende Nutzgarten kann von den Bewohnern des Quartiers als Gemeinschaftsgarten genutzt werden. Auf diese Weise können der Kontakt und die Kommunikation zwischen den Bewohnern gefördert werden.

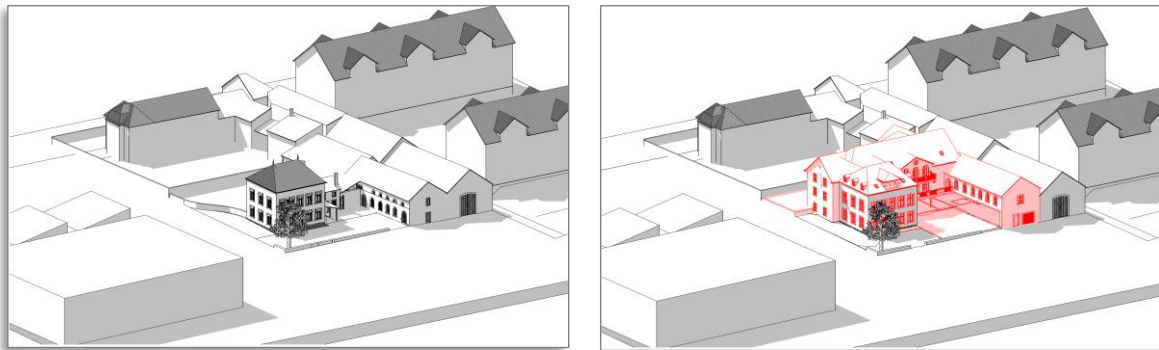


Abb. 8: 3D-Ansichten der bestehenden (links) und der transformierten sowie neu zu errichtenden Gebäuden (rechts).

Quelle: Colum Mulhern architecte 2018

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 sollten mit dem „Service des sites et monuments nationaux“ (SSMN) besprochen werden. Bei den neu zu errichtenden Gebäuden sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Im Westen des Plangebietes soll ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Gewerbe- und Büroflächen sind innerhalb der „MIX-u Zone“ zulässig.
Höhenentwicklung	Die Höhenentwicklung soll sich an den Bestandsgebäuden orientieren.
Freiflächen	Für die Bewohner sind ausreichend Freiflächen zur Verfügung zu stellen.

Dem Wohnen sollten mindestens 50% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP-NQ Fläche dienen. Wohngebäude mit mehr als 16 Wohneinheiten sind untersagt.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Die zentrale Hoffläche im Plangebiet ergibt sich durch die Stellung der Gebäude. Aufgrund der angrenzenden öffentlichen Nutzungen (Gare routière, Centre culturel) bietet sich die Gestaltung eines Platzes an, der neben den Bewohnern des Quartiers auch als Begegnungsraum der Bürger Grevenmachers dienen kann.

Die Platzfläche sollte durch Grünstrukturen gegliedert werden, ohne dabei abgeschlossene Räume entstehen zu lassen. Auf diese Weise kann ein multifunktionaler Interaktionsraum, der zum öffentlichen Straßenraum hin geöffnet ist, geschaffen werden.

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

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird über den bestehenden Parkplatz an der „Route du Vin“ erschlossen. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über eine zentrale Platzfläche.

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 können in Tiefgaragen organisiert werden. Bei der Planung der Tiefgaragenzufahrt ist darauf zu achten, dass diese außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Mosel liegt. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die straßenbegleitenden Fußwege entlang der „Route du Vin“ und dem „Place du Marché aux Bestiaux“. Innerhalb wird des Quartiers ist die Herstellung einer Platzfläche im Mischprinzip (ohne Trottoir) vorgesehen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich direkt südlich angrenzend an das Plangebiet (Gare routière). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Stadt sowie Remich, Machtum, Breinert, Echternach, Wasserbillig, Diekirch, den Kirchberg und grenzüberschreitend nach Deutschland (Nittel, Konz). An Freitagen und Samstagen besteht zudem über den „Nightlifebus“ bis in die späten Abendstunden Anschluss von Luxemburg-Stadt.

Technische Infrastrukturen

› **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann den bestehenden Mischwasserkanälen in der Straßentrasse der „Route du Vin“ bzw. dem „Place du Marché aux Bestiaux“ zugeführt werden. Sollte das Schmutzwasser dem Kanal in der „Route du Vin“ zugeführt werden, so ist der Parkplatz zu queren, was die Zustimmung der Parzelleneigentümer (Stadt Grevenmacher) voraussetzt.

Der mögliche Anschlusspunkt an die bestehenden Kanäle ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l’Eau“ (AGE) abzustimmen.

› **Regenwasser**

Aufgrund des zu erwartenden geringen Retentionsvolumen kann unter Verweis auf den „Regenwasserleitfaden“ (AGE, 2013) und in Absprache mit der Gemeindeverwaltung Grevenmacher sowie der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) im Rahmen der PAP-Erstellung vorrausichtlich auf eine Retention verzichtet werden. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser kann gegebenenfalls den bestehenden Mischwasserkanälen bzw. dem Regenwasserkanal in der „Route du Vin“ zugeführt werden. Alternativ könnte das Regenwasser der östlich des Plangebietes verlaufenden Mosel zugeführt werden. Im Rahmen der PAP-Erstellung muss der mögliche Anschlusspunkt der Regenwasserableitung und ein eventuell damit verbundener Neubau von Kanälen mit der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) sowie den Gemeindeverantwortlichen abgeklärt werden. Eine Ableitung des Regenwassers in die Kanäle der Straßentrasse der „Route du Vin“ oder der Mosel erfordert eine Abstimmung mit den Eigentümern der zu querenden Parzellen.

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

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

Das Plangebiet befindet sich westlich des Moselufers in der Nähe der historischen Altstadt Grevenmachers. Südwestlich und östlich des Plangebietes befinden sich als größere Freiflächen zwei öffentliche Parkplätze, die versiegelt sind. Lediglich im Westen des Plangebietes ist mit dem Nutzgarten ein Grünbereich vorhanden. Im Zuge der Umgestaltung des Plangebietes sollte dieser Garten zumindest teilweise erhalten werden und später den Bewohnern des Quartiers als Gemeinschaftsgarten zur Verfügung stehen. Die südöstlich des Plangebietes bestehende Linde sollte in Hinblick auf ihre ortsbildprägende Funktion erhalten werden.



Abb. 9: Blick auf die erhaltenswerte Linde an der südöstlichen Plangeietsgrenze. Quelle: CO3 2018

2.13.6 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:

- Nördlich an das Plangebiet grenzt eine Altlastenverdachtsfläche.
- Gem. Art. 14 Naturschutzgesetz stellt die Linde an der südöstlichen Plangebietsgrenze einen erhaltenswerten Einzelbaum dar.
- Das Hauptgebäude sowie das landwirtschaftliche Nutzgebäude wurden als erhaltenswerte Gebäude („construction à conserver“) eingestuft. Bauliche Änderungen sollten mit dem „Service des sites et monuments nationaux“ (SSMN) abgestimmt werden.
- Das Plangebiet liegt zum Teil 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.
- Der östliche Teil des Plangebietes grenzt an bzw. befindet sich zum Teil im Überflutungsbereich des extremen Hochwasserereignis (HQextrem) der Mosel.

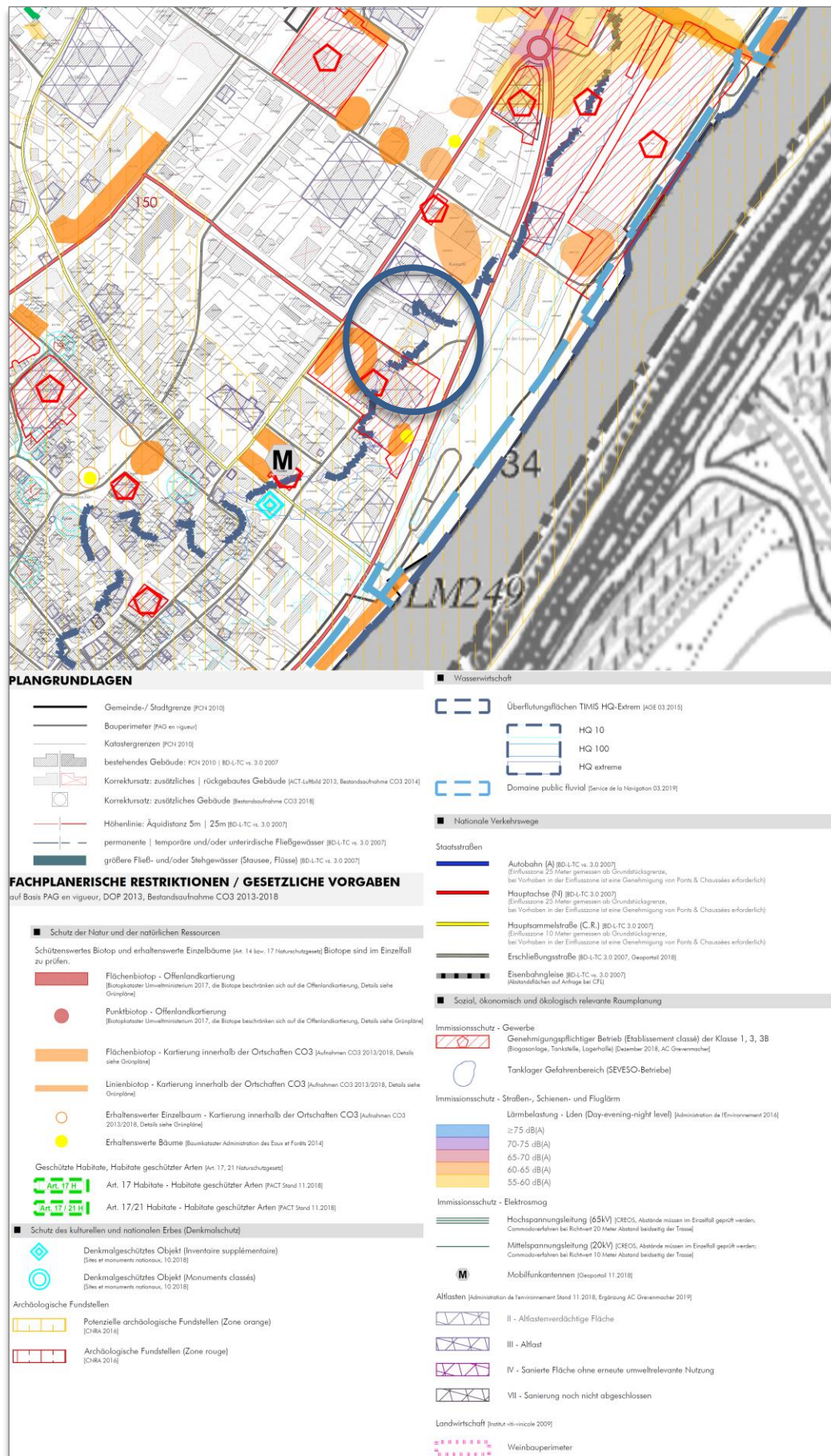


Abb. 10: Fachplanerische Restriktionen im Bereich des Plangebietes (blau eingekreist) – Auszug Plan 0710_ba_XII (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019