

2.14 Schéma Directeur GrMa 25 – „LeiteschbiERG“

2.14.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,35 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet ist im Nordosten von Grevenmacher gelegen. Das städtebauliche Umfeld ist von freistehenden Einfamilienhäusern und den Sportinfrastrukturen der Stadt geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue du Stade“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 50m Entfernung vom Plangebiet in der „Rue du Stade“ („Stadion“).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse des „Rue du Stade“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet, das sich an einem zur Mosel hin abfallenden Hang befindet, als Gartenland und zum Weinanbau genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützten Biotope. 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 du Stade“ auf das Plangebiet



Abb. 2: Blick vom Plangebiet in Richtung Norden zur „Rue du Stade“



Abb. 3: Blick von der „Rue du Stade“ in Richtung Süden über das Plangebiet



Abb. 4: Blick von der nördlichen Plangeietsgrenze in Richtung „Rue de Trèves“



Abb. 5: Blick von der „Rue de Trèves“ in Richtung Nordosten auf das Plangebiet



Abb. 6: Blick von der „Rue de Trèves“ in Richtung Norden auf das Plangebiet

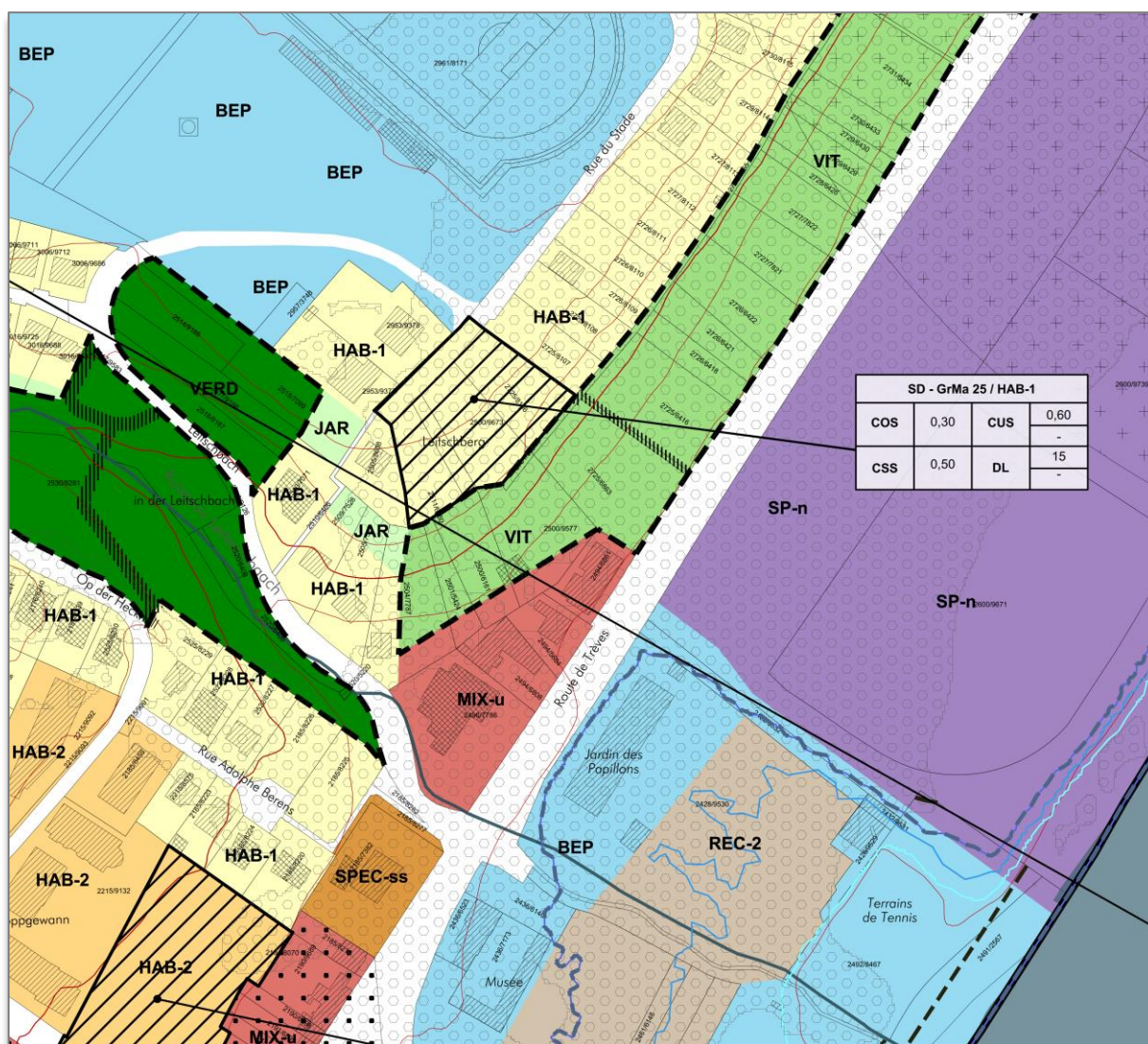


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

2.14.2 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 einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers (Bestandsbebauung) angepassten Wohndichte von max. 15 WE/ha (Bruttofläche).
- Integration in das städtebauliche Umfeld und Erweiterung des Wohnraumangebots (Bautypologie, Gebäudestellungen, Höhenentwicklung).
- Ausbau der „Rue du Stade“ im Bereich des Plangebiets.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- 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.

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

Identität des Quartiers

Das Plangebiet ist an einem Südhang mit einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 22% gelegen. Die starke Hanglage erfordert spezifische Maßnahmen bei der Herstellung und Ausrichtung der geplanten Wohnbebauung.

Die Wohngebäude (Einfamilienhäuser) sollten mit einem Gartengeschoss hergestellt werden, welches unterhalb des Straßenniveaus liegt, um die Höhenentwicklung des Bauvolumens sowie den Eingriff in den natürlichen Geländeverlauf zu reduzieren. Die geplante Wohnbebauung ist mit einem möglichst geringen vorderen Grenzabstand herzustellen. Bei der Fassadengestaltung ist in besonderem Maße darauf zu achten, dass das Bauvolumen nicht zu massiv wirkt.

Die Erschließung erfolgt über die „Rue du Stade“, welche im Zuge des PAP's ausgebaut und aufgewertet werden soll. Bei der Gestaltung der Straße und der vorderen Grenzabstände ist darauf zu achten, dass ein einheitliches Erscheinungsbild bzw. ein attraktiver öffentlicher Raum entstehen.



Abb. 8: Gestaltungsbeispiel für eine hangintegrierende Bauweise, wie sie innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden sollte. Eine Holzfassade verbessert die optische Integration in das Landschaftsbild zusätzlich. Quelle: Dietrich Untertrifaller Architekten



Abb. 9: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur GrMa 25 – „LeiteschbiERG“. Quelle: CO3 2020

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes sollen Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern errichtet werden.
Höhenentwicklung	maximal 1 Gartengeschoss + 1 Vollgeschoss (Erdgeschoss) + 1 Dachgeschoss
Abstandsflächen	Der hintere Grenzabstand sollte mindestens 10 m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3 m betragen.

Zur Integration in den Bestand sind Satteldächer zu bevorzugen.

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

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Die „Rue du Stade“ ist im Plangebiet nicht voll erschlossen und soll im Rahmen der PAP Erstellung voll erschlossen und als „Zone de rencontre“ ausgebaut werden.

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

2.14.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird über die Straße „Rue du Stade“ erschlossen. Diese soll im Plangebiet im Zuge des PAP-Projekts zu einer „Zone de rencontre“ ausgebaut werden. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze soll ein Fußweg hergestellt werden, der eine direkte Anbindung zwischen der „Rue du Stade“ und der „Rue de Trèves“ schafft.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca.50m Entfernung am „Grevenmacher Stadion“.

Technische Infrastrukturen

› Schmutzwasser

Der bestehende Mischwasserkanal der „Rue du Stade“ liegt nicht in ausreichender Tiefe, um die Gartengeschosse der geplanten Wohnbebauung daran anschließen zu können. Daher muss im Zuge des PAP-Projekts in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der „Administration de la Gestion de l’Eau“ (AGE) geprüft werden, ob das Schmutzwasser des Gartengeschosses auf das Kanalniveau gepumpt werden darf oder ob das Schmutzwasser dem Mischwasserkanal in der „Rue de Trèves“ gravitär zugeleitet werden muss.

› Regenwasser

Die Herstellung einer Retention sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden (AGE, 2013) aufgrund des geringen erforderlichen Retentionsvolumens sowie der geplanten Straßenrandbebauung nicht notwendig sein. In Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE muss geprüft werden, ob das anfallende Regenwasser (Dachflächen, Zufahrten im vorderen Grenzabstand) dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Rue du Stade“ zugeleitet werden kann oder ob das Regenwasser dem bestehenden Mischwasser in der „Rue de Trèves“ zugeleitet werden muss.

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

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

Derzeit wird das Plangebiet, das sich an einem zur Mosel hin abfallenden Hang befindet, als Gartenland und zum Weinanbau genutzt. Aufgrund der exponierten Lage ist auf eine Integration der Bebauung in die Umgebung und das Landschaftsbild zu achten. Dies sollte durch eine Begrenzung der Höhenentwicklung, einfache Formen sowie entsprechender Farb- und Materialienwahl sichergestellt werden. Die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen am östlichen Plangebietsrand würde zusätzlich die Integration der Gebäude in die Landschaft verbessern.



Abb. 10: Blick von der „Rue de Trèves“ auf das Plangebiet. Pflanzungen an der hinteren Plangebietsgrenze verringern die Einsehbarkeit und verbessern die Integration in das Plangebiet. Quelle: CO3 2020

2.14.6 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 ist von Lärmemissionen der „Rue de Trèves“ (N 1) betroffen (55-60dB(A)). Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind bei der Errichtung der Gebäude zu berücksichtigen.
- Südlich des Plangebietes befindet sich ein COMMODO-Betrieb der Klasse 1 (Autowerkstatt).
- Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes muss im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der AGE geprüft werden.
- Die „Rue du Stade“ ist im Zuge der PAP-Umsetzung als „Zone de rencontre“ auszubauen.



Abb. 11: Fachplanerische Restriktionen im Bereich des Plangebietes (blau eingekreist) – Auszug Plan 0710_ba_XII (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019