

2.15 Schéma Directeur GrMa 28 – „Maison Berbère“

2.15.1 *Charakteristika des Plangebietes*

Größe	ca. 0,20 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtzentrums von Grevenmacher an der „Rue de Trèves“. Das städtebauliche Umfeld ist sehr heterogen, neben freistehenden Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern befinden sich auch zahlreiche gewerblich genutzte Baukörper sowie einige Winzerbetriebe im Umfeld.
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MIX-u); Wohndichte max. 50 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue de Trèves“. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich westlich des Plangebiets in der „Rue de Trèves“ (Grevenmacher, „Gare routière“).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de Trèves“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet ist bereits zum überwiegenden Teil bebaut, der rückwertige Bereich wird als Gartenland genutzt. Innerhalb des Plangebietes wurden keine nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützten Biotope aufgenommen, ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte in der SUP nicht bestätigt werden.

Lage des Plangebietes

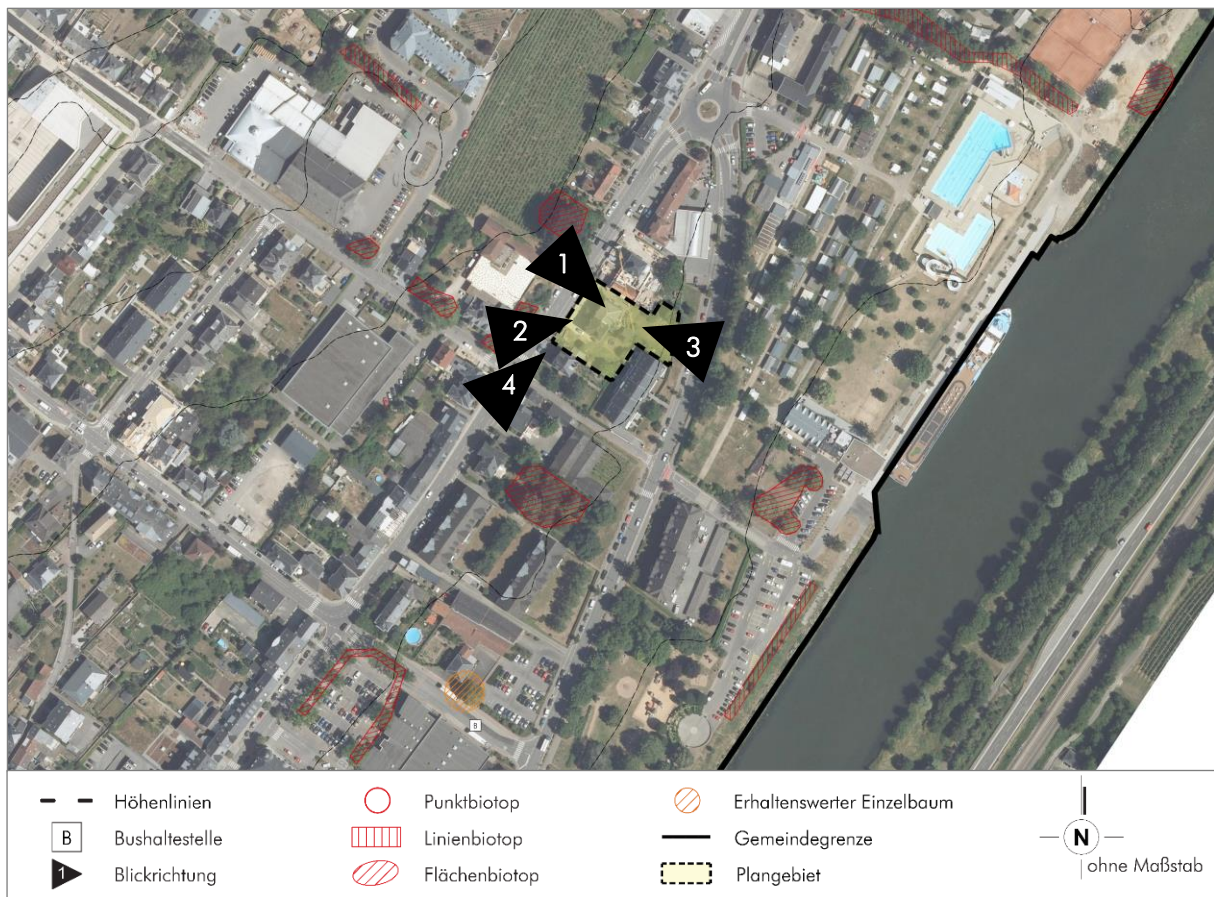




Abb. 1: Blick von der Rue de Trèves auf das Plangebiet.



Abb. 2: Blick von der Rue de Trèves auf das Plangebiet.



Abb. 3: Blick von der Route du Vin in Richtung Westen auf das Plangebiet.



Abb. 4: Blick entlang der Rue de Trèves auf das Plangebiet in Richtung Norden.

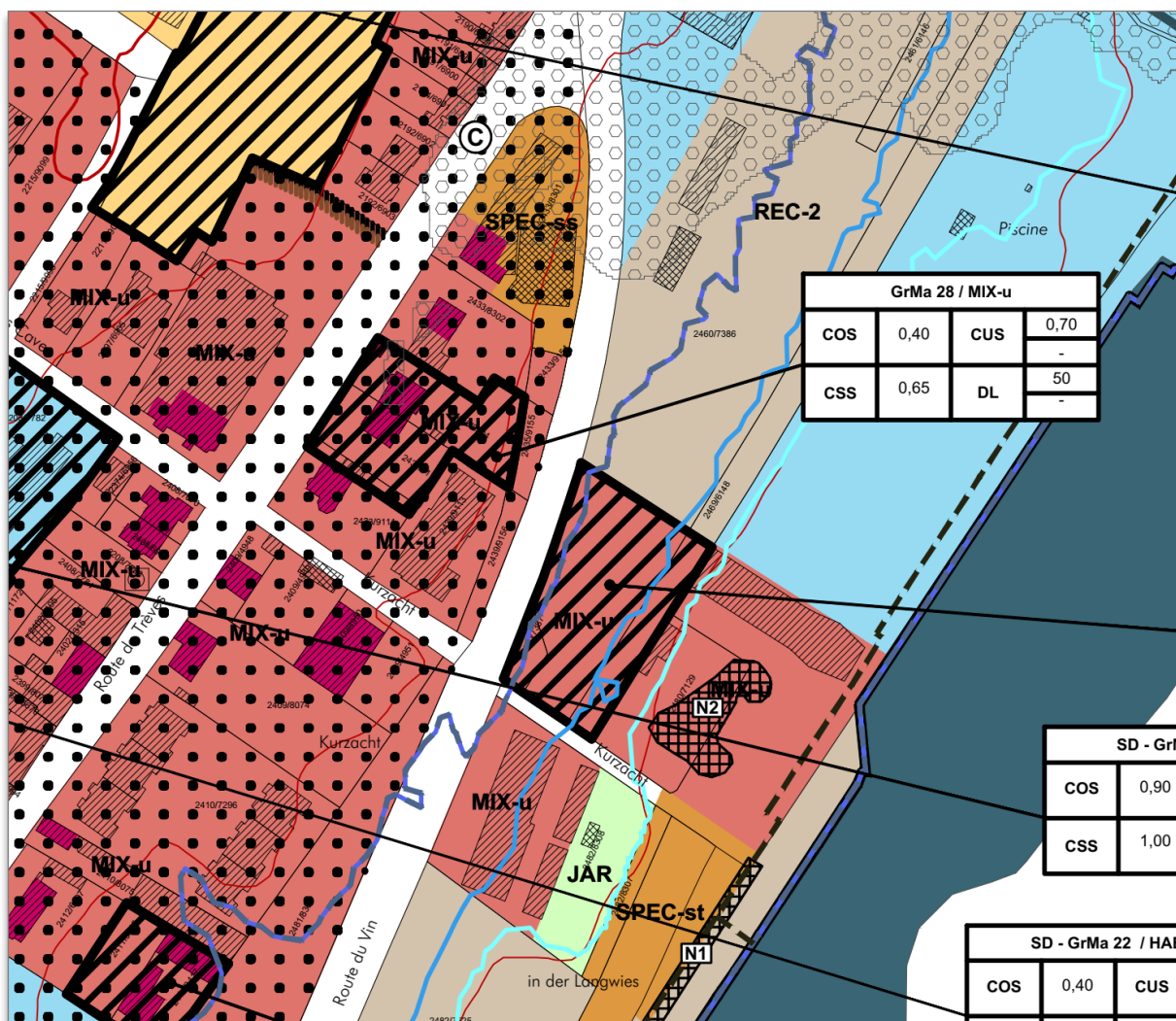


Abb. 5: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

2.15.2 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:

- Wahrung des vorhandenen historischen Erscheinungsbildes des schützenswerten Gebäudeensembles bei gleichzeitiger Wiederbelebung der historischen Gebäudesubstanz.
- Harmonische Integration des wieder zu errichtenden Gebäudes in das historische Erscheinungsbild.
- Beseitigung von Gestaltungsmängeln an Gebäuden, Freiflächen und Einfriedungen.
- Anpassung des Baubestandes an neuzeitliche Anforderungen unter Wahrung der baukulturell und geschichtlich bedeutenden Werte.
- Nachverdichtung und Verbesserung des Wohnraumangebotes in zentraler Lage.
- Optimierung der energetischen Gestaltung der Gebäude (z.B. Verbesserung der Belichtung durch Lichtschächte in der historischen Gebäudesubstanz, Stellung des wieder zu errichtenden Gebäudes).
- 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.

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

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich an der „Rue de Trèves“ (N 1) östlich des Ortszentrums von Grevenmacher. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Wohngebäude, die beide als kommunal erhaltenswerte Gebäude geschützt sind. Eines der Gebäude wird derzeit genutzt, das andere ist leerstehend. Südlich an das bestehende Gebäudeensemble soll die „Maison Berbère“ wiederaufgebaut werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue de Trèves“, eine interne Erschließung ist nicht vorgesehen. Der rückwertige Bereich wird teilweise als Stellplatzfläche umgenutzt.



Abb. 6: Modell der Fassadenansicht an der „Rue de Trèves“ mit der wiederaufgebauten „Maison Berbère“. Quelle: Bureau d'architecture Valente 2020

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung wird 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.

Die Höhenentwicklung soll sich an den Bestandgebäuden und dem ursprünglichen Erscheinungsbild der „Maison Berbère“ orientieren. Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen sollte der Abstand mindestens 10m betragen. Die energetische Gestaltung der bestehenden Gebäude sollte optimiert werden (z.B. Verbesserung der Belichtung durch Lichtschächte).

Dem Wohnen sollen mindestens 50% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ Fläche dienen.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Die Plangebietsfläche ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits erschlossen, sodass davon auszugehen ist, dass keine Flächen an die Gemeinde abgetreten werden.

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

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird über die „Rue de Trèves“ erschlossen. Ein Trottoir auf Seiten des Plangebiets ist in ausreichender Breite vorhanden. Da es sich bei der „Rue de Trèves“ um eine Nationalstraße (N 1) handelt, müssen die Zufahrtsbereiche zum Plangebiet von der Straßenbauverwaltung („Administration des Ponts et Chaussées“) genehmigt werden. Im rückwärtigen Bereich sollen Stellplätze hergestellt werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet westlich des Plangebiets in ca. 150m Entfernung in der „Rue de Trèves“ („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 „Nightlifestabus“ bis in die späten Abendstunden Anschluss an Luxemburg-Stadt.

Technische Infrastrukturen

‣ **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Rue de Trèves“ zugeleitet werden. 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**

Da es sich um eine Straßenrandbebauung handelt und angesichts des geringen Projektumfangs ist unter Verweis auf den „Regenwasserleitfaden“ (AGE, 2013) davon auszugehen, dass die Herstellung einer Retention nicht notwendig sein wird. Das Regenwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal zugeleitet werden, insofern dessen Dimensionierung ausreichend ist.

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

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

Das Plangebiets ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits bebaut, befindet sich östlich des Stadtzentrums und ist mit Ausnahme der Plangebietsgrenze zur „Route du Vin“ von Bebauung umgeben. Dort grenzt eine öffentliche Grünfläche an das Plangebiet. Diese schirmt die Privatgärten im Süden des Plangebiets von der „Route du Vin“ ab. Zur Wahrung eines Abstandes der Wohnbebauung zur angrenzenden Nationalstraße (N 10) sollte der rückwertige Bereich neben den herzustellenden Stellplätzen weiterhin als Garten- und Freibereich genutzt werden. Weitere lockere Durchgrünungsmaßnahmen tragen zu einer Verbesserung des Wohnkomforts im Plangebiet bei.



Abb. 7: Blick von der „Route du Vin“ auf das Plangebiet. Weitere lockere Eingrünungsmaßnahmen an der Plangebietsgrenze verbessern den Wohnkomfort im Quartier: Quelle: CO3 2018

2.15.6 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 befindet sich an einer Nationalstraße (N 1, „Rue de Trèves“). Die Zufahrten zum Plangebiet sind in Absprache mit „Ponts et Chaussées“ herzustellen.
- Die bestehenden Gebäude 46-48, Rue de Trèves wurden als kommunal erhaltenswerte Gebäude eingestuft.
- Ca. 100m südlich und nördlich des Plangebietes befinden sich COMMODO-Betriebe.

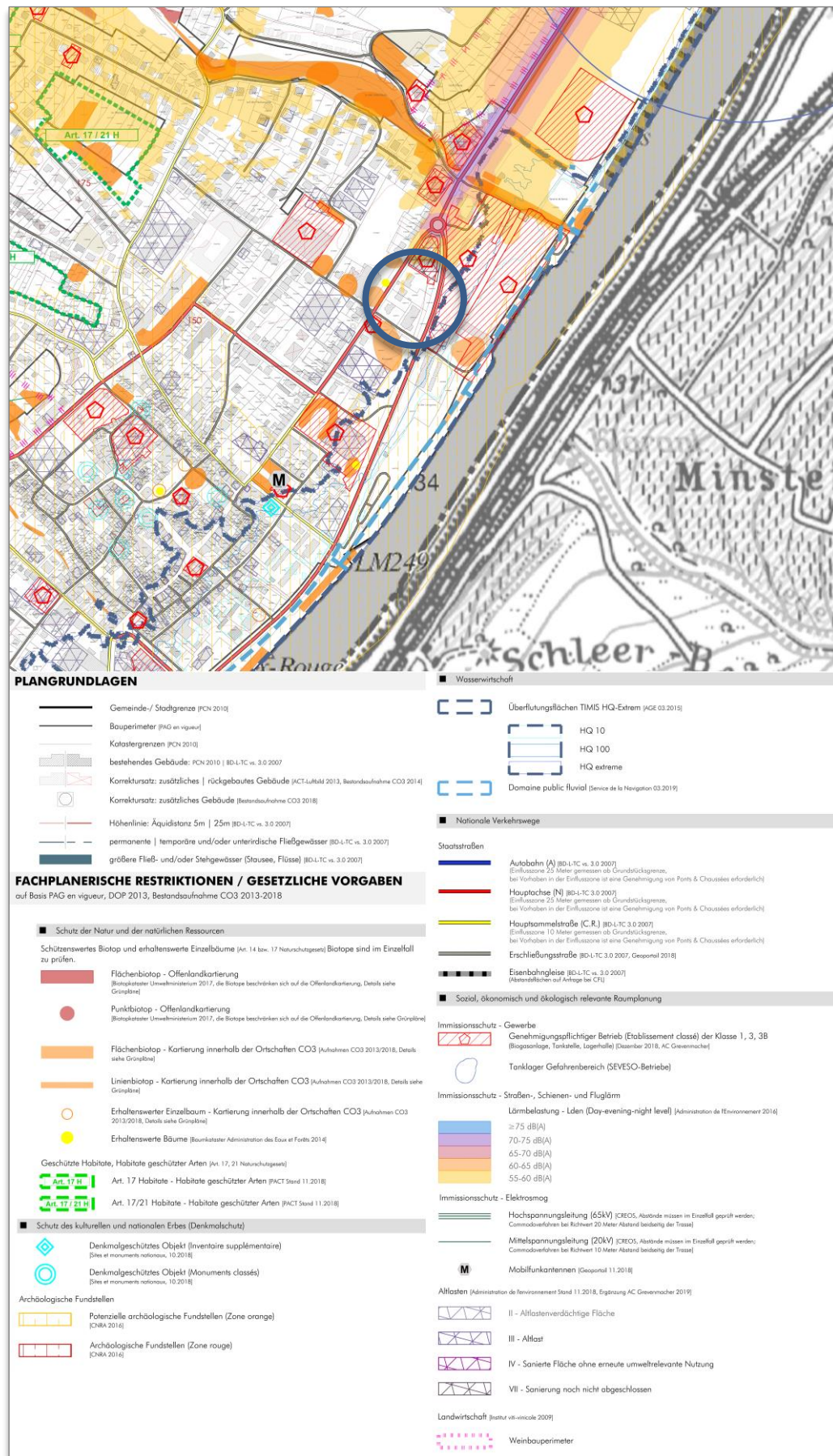


Abb. 8: Fachplanerische Restriktionen im Bereich des Plangebietes (blau eingekreist) – Auszug Plan 0710_ba_XII (genordnet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019