

2.1 Schéma Directeur GrMa 2 – „Op der Heckmill“

2.1.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,69 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet ist zentral in Grevenmacher gelegen. Das städtebauliche Umfeld ist heterogen. Neben freistehenden Einfamilienhäusern nördlich und östlich des Plangebietes grenzt im Nordwesten ein großer Mehrfamilienhauskomplex und im Westen eine Weinkellerei an.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-2); Wohndichte max. 40 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Op der Heckmill“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 250m Entfernung vom Plangebiet in der „Route de Trèves“ („Jardin des Papillons“).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse „Op der Heckmill“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden. In der Straßentrasse der „Route de Trèves“ ist ein Mischwasserkanal sowie ein Regenwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet als Weinberg 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 Strasse „Op der Heckmill“ entlang der westlichen Plangebietsgrenze in Richtung Süden



Abb. 2: Blick von der Strasse „Op der Heckmill“ entlang der westlichen Plangebietsgrenze in Richtung Norden



Abb. 3: Blick von der westlichen Plangebietsgrenze nach Osten auf das Plangebiet

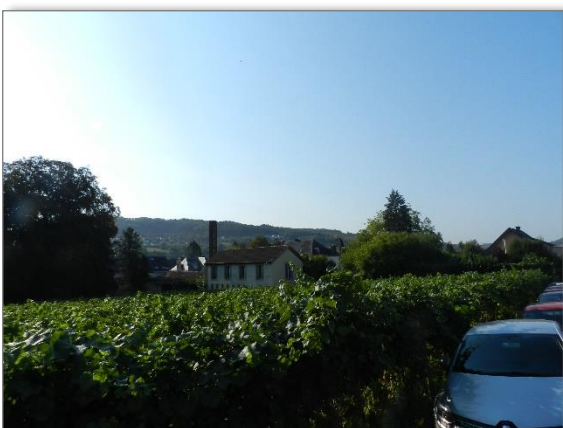


Abb. 4: Blick von der westlichen Plangebietsgrenze in Richtung Südosten auf die Bestandsbebauung



Abb. 5: Blick vom bestehenden Feldweg am südwestlichen Plangeietsrand in Richtung Nordosten



Abb. 6: Blick von der südwestlichen Plangeietsgrenze in Richtung Südosten entlang des bestehenden Feldwegs auf die Bestandsbebauung



Abb. 7: Blick vom südwestlichen Rand des Plangebiets in Richtung Nordosten auf das Plangebiet



Abb. 8: Blick von der südwestlichen Plangeietsgrenze entlang des bestehenden Feldwegs in Richtung Westen

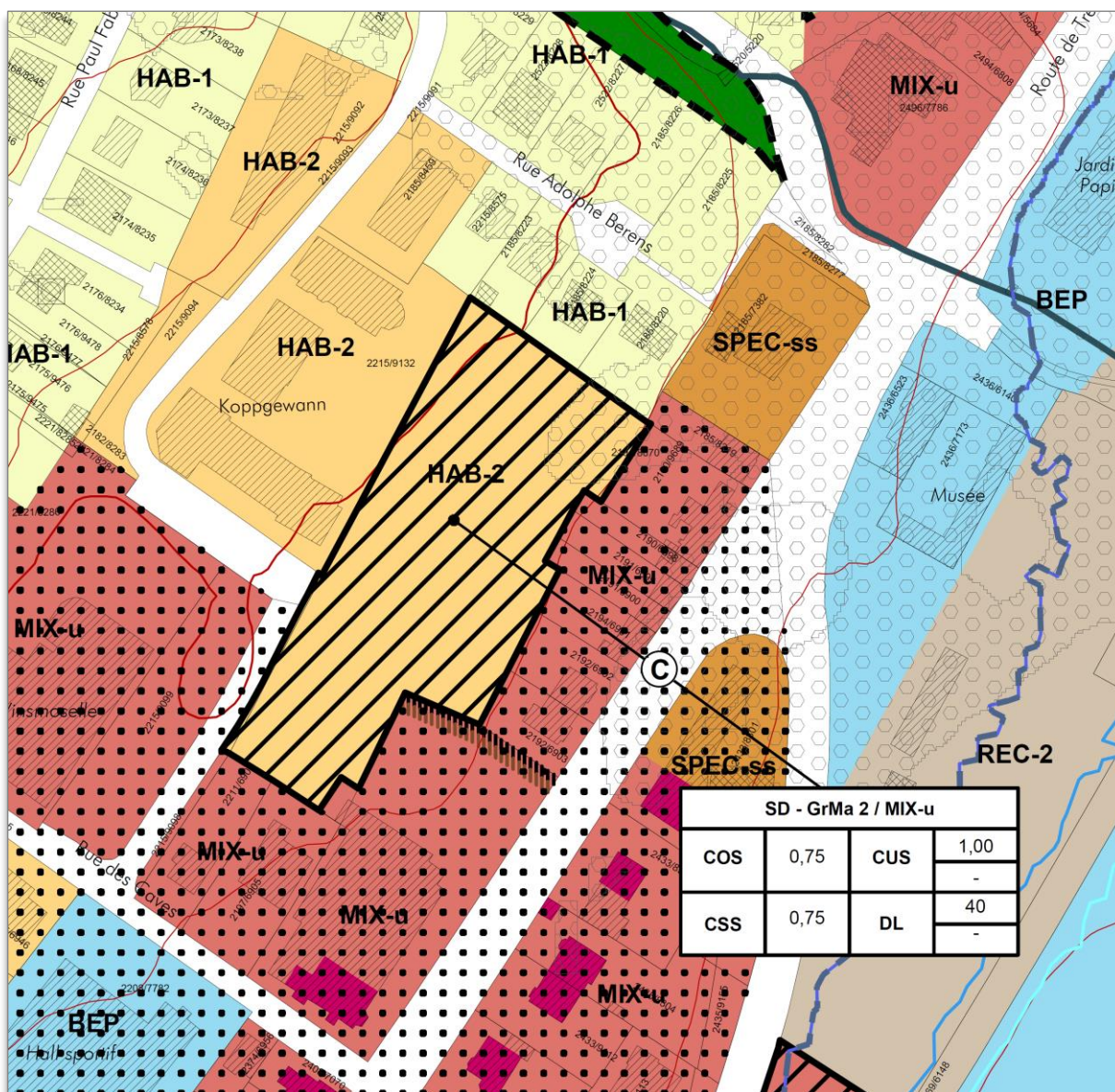


Abb. 9: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

2.1.2 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 angepassten Wohndichte von max. 40 WE/ha.
- Integration in das städtebauliche Umfeld (Bautypologie, Gebäudestellungen, Höhenentwicklung) – Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen Ein- und Mehrfamilienhausbebauung.
- Berücksichtigung der Leitlinien für „Autofreie Wohnquartiere“.
- Schaffung attraktiver, öffentlicher Freiräume zur Erhöhung der Lebensqualität.
- 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.

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

Identität des Quartiers

Das Plangebiet ist zentral in Grevenmacher gelegen und befindet sich im Übergangsbereich zwischen verdichtetem Wohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) und Wohnbebauung geringerer Baudichte (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser). Zentrale Zielsetzung ist daher, einen harmonischen Übergang zwischen den unterschiedlichen Bautypologien zu garantieren und zugleich eine angemessene Nachverdichtung zu gewährleisten.

Das Konzept sieht die Errichtung eines „autofreien“ Wohnquartiers vor. Die geplanten Einfamilien- und Zweifamilienhäuser sollen über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden werden. Die Tiefgaragenzufahrt sollte ausgehend von der Straße „Op der Heckmill“ erfolgen, sodass der zentrale Quartiersplatz nur in Ausnahmefällen befahren werden muss. Der öffentliche Straßenraum der Straße „Op der Heckmill“ soll zur Verbesserung der bestehenden Situation entlang des Plangebiets einen platzartigen Charakter bekommen.

Das Plangebiet weist eine dem natürlichen Geländeverlauf folgende Höhenstaffelung von Ost nach West auf. Dies garantiert eine harmonische Integration in das städtebauliche Umfeld. Die Bauflucht der nordöstlich liegenden Wohngebäude wurde unterbrochen, um die Bebauungsstruktur aufzulockern und Sichtachsen ins Moseltal zu schaffen. Die geplante Wohnbebauung im nördlichen Teil des Plangebiets sollte mit einem Gartengeschoss, welches direkt mit der Tiefgarage verbunden ist (siehe Prinzipschnitt A-A'), hergestellt werden.



Abb. 10: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur GrMa 2 – „Op der Heckmill“. Quelle: CO3 2019

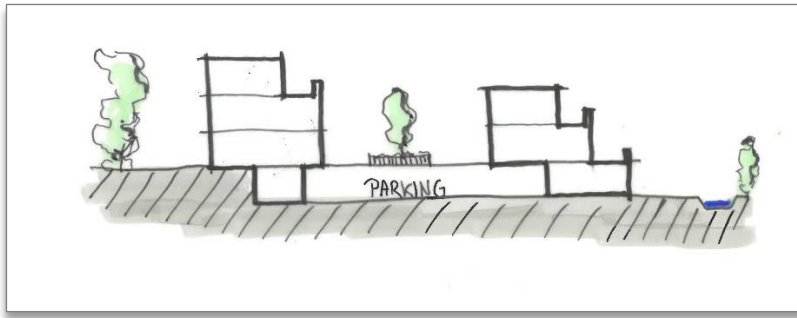


Abb. 11: Prinzipschnitt A-A' Schéma Directeur GrMa 2 – „Op der Heckmill“. Quelle: CO3 2019

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser in geschlossener Bauweise errichtet werden.
Höhenentwicklung	Talseitige Bebauung: maximal 1 Gartengeschoss + 1 Vollgeschoss + Staffelgeschoss Hangseitige Bebauung / Bebauung entlang der Straße „Op der Heckmill“: maximal 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
Freiflächen	Die Wohnbebauung verfügt über private Freiflächen in den rückwertigen Bereichen. Die Platzfläche über der Tiefgarage sollte als private Grünfläche, die öffentlich nutzbar ist, gestaltet werden.

Dem Wohnen sollten mindestens 80% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP-NQ Fläche dienen.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Innerhalb des Plangebietes zählen folgende Flächen zu den öffentlichen Flächen:

- Die Flächen zum Ausbau und zur Aufwertung des Straßenraums „Op der Heckmill“
- Die Retentionsfläche im Osten des Plangebiets
- Die geplante Fußwegeachse zwischen den Straßen „Op der Heckmill“ und „Route de Trèves“

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

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

Mobilitätskonzept

Es soll ein „autofreies Wohnquartier“ entstehen. Angesichts der Topografie bietet sich die Erschließung der Wohngebäude über eine Sammeltiefgarage an. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ausgehend von der Straße „Op der Heckmill“.

Die oberirdische Platzfläche zwischen den Reihenhäusern kann fußgänger- und familienfreundlich (Spielflächen, Kommunikationsräume) gestaltet werden, da diese nur noch in Ausnahmefällen vom motorisierten Individualverkehr genutzt wird. Die geplante Bebauung im Südosten des Plangebiets wird direkt über die Straße „Op der Heckmill“ erschlossen. Der Straßenraum „Op der Heckmill“ soll im Zuge des PAP-Projekts ausgebaut und aufgewertet werden.

Des Weiteren ist die Herstellung einer direkten Fußgänger Verbindung zwischen „Op der Heckmill“ und der „Route de Trèves“ vorgesehen.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der „Route de Trèves“ („Jardin des Papillons“) in ca. 250m Entfernung.

Technische Infrastrukturen

› Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann in Abhängigkeit von der Tiefenlage der geplanten Tiefgarage entweder dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse der „Op der Heckmill“ oder dem Mischwasserkanal in der „Route de Trèves“ 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

Die Retention sollte entlang der östlichen Plangebietsgrenze in Form einer naturnahen Retentionsmulde hergestellt werden. Ausgehend von der Retention sollte das Regenwasser dem bestehenden Regenwasserkanal in der „Route de Trèves“ zugeleitet werden.

Der genaue Standort der Retention sowie der Verlauf der geplanten Regenwasserachsen ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der 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.

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

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Weinanbaufläche genutzt, liegt an einem Südosthang im zentralen Ortsbereich und ist bereits komplett von Bebauung umgeben. Zur Integration in das städtebauliche Umfeld sollen die geplanten Wohngebäude eine Höhenstaffelung aufweisen, die dem natürlichen Geländeverlauf folgt. Die geplante Bebauung im Nordosten des Plangebiets wurde bewusst unterbrochen, um die Entstehung einer zu massiven Raumkante zu vermeiden. Diese „Baulücken“ könnten beispielsweise als Reminiszenz an die aktuelle Nutzung mit Weinreben gestaltet werden.



Abb. 12: Blick von der westlichen Plangeietsgrenze in Richtung Süden auf die Bestandsbebauung (links); Blick von der westlichen Plangeietsgrenze nach Süden auf das Plangebiet (rechts). Quelle: CO3 2018

2.1.6 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:

- Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist von Lärmemissionen der „Route de Trèves“ (N1) betroffen (55-60 dB(A)). Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind bei der Planung und Gestaltung der Gebäude zu berücksichtigen.
- Westlich (Weinkellerei) und nördlich sowie östlich (Tankstellen) des Plangebietes bestehen COMMODO-Betriebe der Klasse 1.
- Der Bereich des westlich angrenzenden Mehrfamilienwohnkomplexes stellt eine Altlastenverdachtsfläche dar.
- Östlich des Plangebietes besteht eine nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Buchenbaumgruppe (Flächenbiotop).

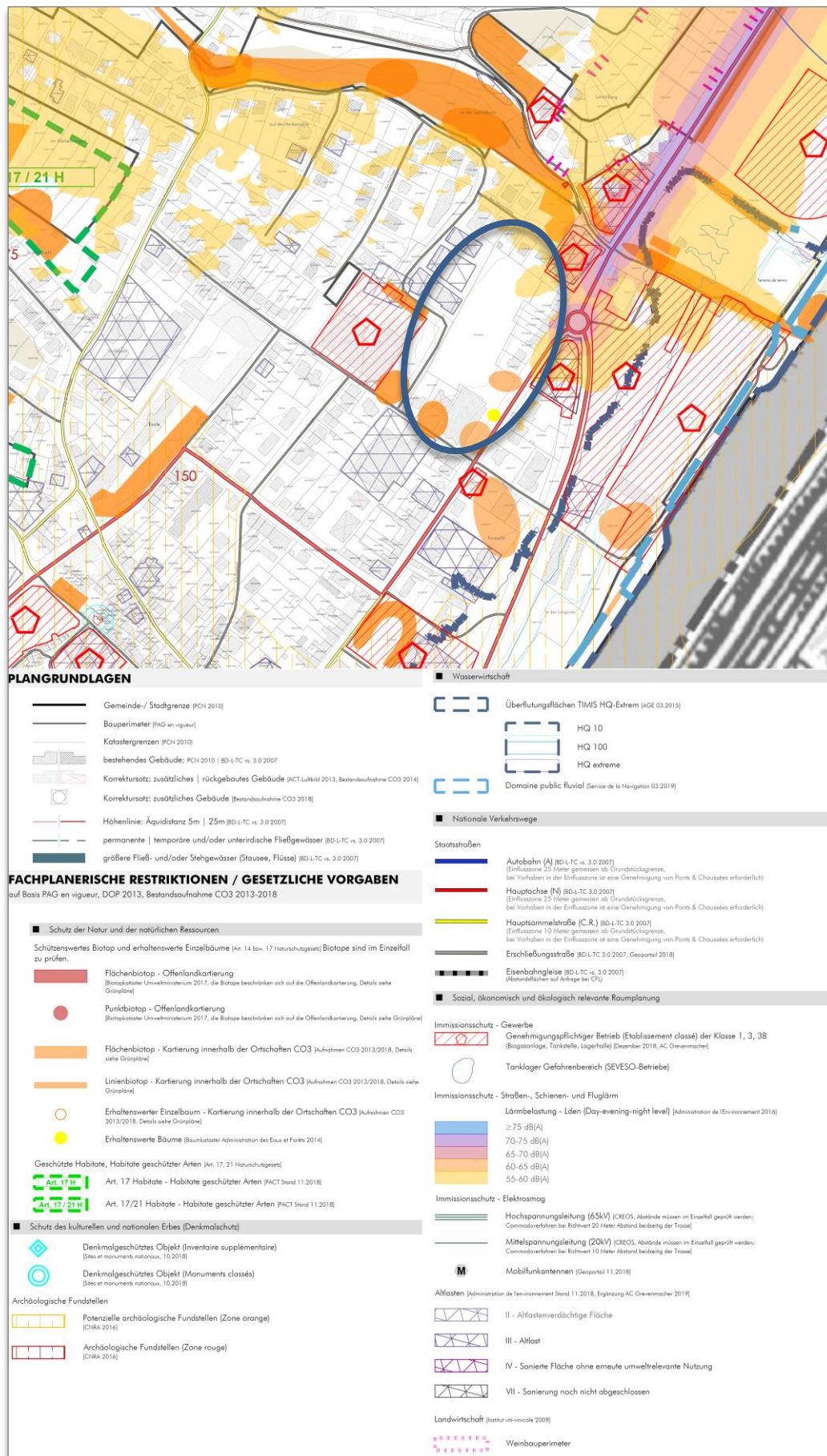


Abb. 13: Fachplanerische Restriktionen im Bereich des Plangebietes (blau eingekreist) – Auszug Plan 0710_ba_XII (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019