

Kapitel III – Schéma Directeur

1. Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,65ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtzentrum von Grevenmacher. Auf der Plangebietsfläche befindet sich das Möbelhaus „Galerie Moderne“ mit seinen Lagerflächen. Das städtebauliche Umfeld ist nach Südwesten durch freistehende Einfamilienhäuser und nach Norden durch den urbanen Kernbereich von Grevenmacher geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Mischnutzung (MIX-u); Wohndichte max. 50WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird im Osten über die Straße „Schaffmill“ und im Westen über die „Rue des Jardins“ erschlossen. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung.
Entwässerung/Kanalisation	In den Straßentrassen der „Rue des Jardins“ und der „Schaffmill“ ist je ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit ist das Plangebiet vollständig versiegelt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine zu erhaltenden Biotope, eine Habitataignung wird nicht angenommen. Ungefähr 150m südlich des Plangebiets verläuft die Mosel.

Lage des Plangebietes





Abbildung 7: Blick 1 auf den Süden der GMG und deren Parkplatz.



Abbildung 8: Blick 2 auf die westliche Umgebung des Plangebietes in der „Rue des Jardins“.



Abbildung 9: Blick 3 auf den Anlieferungsbereich der GMG im Westen des Plangebietes.



Abbildung 10: Blick 4 auf den nordwestlichen Rand des Plangebietes und den Bereich der geplanten Zufahrt ins Plangebiet.



Abbildung 11: Blick 5 auf die „Rue des Jardins“.



Abbildung 12: Blick 6 von Süden auf das Gebäude der „Galerie Moderne“ und die Straße „Schaffmill“.

Quelle Abb.7 bis12: CO3 2018

2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1. RGD 2017)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Entwicklung eines urbanen Mischgebietes in Nähe zur historischen Altstadt, das Handel, Arbeit und Wohnen kombiniert.
- Entwicklung eines Quartiers mit hoher, individueller städtebaulicher Qualität, einem vielfältigen Wohnungsmix, sowie Platz- und Straßenräumen, die sich durch ihre hohe Aufenthaltsqualität auszeichnen.
- Integration in das städtebauliche Umfeld (Bautypologie, Gebäudestellungen, Höhenentwicklung, Fassadengestaltung).
- Schaffung homogener Übergänge zum Bestand.
- Schaffung einer Verbindung zwischen der „Rue des Jardins“ und der „Schaffmill“. Gestaltung der Verbindung in Absprache mit dem technischen Dienst der Stadt Grevenmacher zur Definition der möglichen Nutzungen, u.a. in Bezug auf notwendige Unterhaltsarbeiten und Müllabfuhr.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z. B. Gründächer etc.).
- Entwässerung im Trennsystem.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

3. Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2. RGD 2017)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Zentrum der Stadt Grevenmacher. Auf der Fläche befindet sich aktuell die „Galerie Moderne Grevenmacher“ (GMG) einschließlich des Lagers sowie deren Parkplatz und die Fläche für den Lieferverkehr des Möbelhauses. Im Norden und Osten grenzt die Fläche an die Altstadt von Grevenmacher. Außerdem liegt eine Tankstelle nördlich des Plangebietes. Die westliche Umgebung ist von Einfamilienhausbebauung geprägt. Ungefähr 150m südlich des Plangebiets verläuft die Mosel. Im Nordosten grenzt ein PAP „Nouveau Quartier“ an das Plangebiet.

Ziel bei der Ausarbeitung des vorliegenden städtebaulichen Konzepts ist es, ein nutzungsgemischtes Gebiet mit hauptsächlicher / vorrangig Wohnnutzung an der „Rue des Jardins“ und gewerblicher Nutzung (Handel, Arbeit) an der „Rue Schaffmill“ zum Ausbau der „Galerie Moderne Grevenmacher“ zu schaffen sowie eine Nachverdichtung im Bestand in zentraler Lage zu ermöglichen. Die attraktive Wohnlage im Zentrum der Moselmetropole zeichnet das Plangebiet aus. Dies erfordert die Ausarbeitung eines abgestimmten Bebauungs- und Erschließungskonzepts.

Die Zufahrten sollen als Wohnstraße ausgebildet werden. Ein autofreier Platz im Zentrum des Plangebietes soll die Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion des öffentlichen Raumes stärken. Die geplante Grünfläche im Südwesten soll zur Ausbildung einer naturnahen Retentionsfläche sowie als Aufenthaltsfläche genutzt werden.

An der „Schaffmill“ ist das Gebäude der GMG geplant. Zusätzlich besteht die Möglichkeit auf Co-Working Spaces sowie Wohnungen im Staffelgeschoss. Im Zentrum des Plangebietes sollen Reihenhäuser entstehen. Im Westen an der „Rue des Jardins“ ist ein Mehrfamilienhaus geplant.

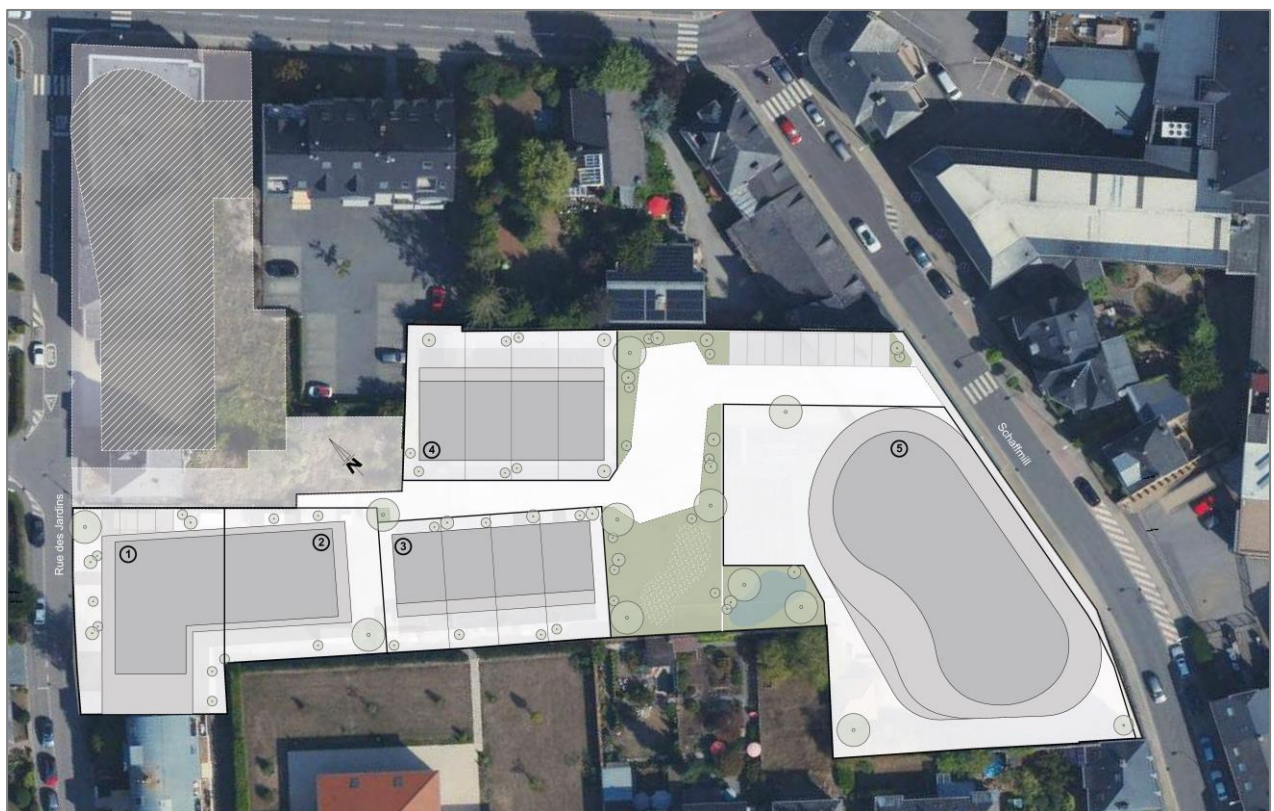


Abbildung 14: Städtebauliches Konzept. Quelle: Gubbini Architectes 2023

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Gebäudetypen	Innerhalb des Plangebietes sollen Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäuser und Gewerbe- und Bürogebäude errichtet werden.
Höhenentwicklung	Die Einfamilienhäuser sollen maximal mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss hergestellt werden. Die Mehrfamilienhäuser sowie die Gebäude für Gewerbe- und Büroflächen sollen maximal mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss hergestellt werden.
Abstandsflächen	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) soll mindestens 5m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, soll der seitliche Grenzabstand mindestens 2m betragen.

Mindestens 50% der Bruttogeschossfläche der PAP NQ-Fläche sind Wohnzwecken zugeschrieben.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

- Öffentlicher Platz im Zentrum des Plangebietes, der als Kommunikations- und Aufenthaltsraum innerhalb des Quartiers dienen soll.
- Eine naturnah gestaltete Retentionsfläche
- Wegeverbindung zwischen der „Schaffmill“ und der „Rue des Jardins“

4. Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3. RGD 2017)

4.1 Mobilitätskonzept

Die Plangebietsfläche schließt im Westen an die „Rue des Jardins“ und im Osten an die Straße „Schaffmill“ an. Von der „Rue des Jardins“ soll die Erschließung des Plangebietes über die geplante Zufahrt des benachbarten PAP-Projekts (Ref-Nr. 19110/43C) erfolgen. Von der „Schaffmill“ aus ist eine neue Zufahrt geplant. Die beiden Zufahrten sollen als Wohnstraßen ausgestaltet und zusammen mit dem autofreien Quartiersplatz im Zentrum des Plangebietes als Aufenthalts- und Begegnungsraum verstanden werden. Die Gestaltung der Verbindung zwischen der „Rue des Jardins“ und der „Rue Schaffmill“ muss in Absprache mit dem technischen Dienst der Stadt Grevenmacher erfolgen. Eine Nutzung für Müllabfuhr, Feuerwehr und notwendige Unterhaltsarbeiten muss möglich sein.

Die privaten Stellplätze sollten in einer Tiefgarage organisiert werden. Eine geringe Anzahl oberirdischer Parkplätze kann errichtet werden.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden sich ÖPNV-Haltepunkte, von denen ein Anschluss zu umliegenden Gemeinden in Luxemburg und nach Deutschland sowie nach Luxemburg-Stadt besteht.

4.2 Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann den bestehenden Mischwasserkanälen in der „Rue des Jardins“ und der Straßentrasse der „Schaffmill“ zugeführt werden. An welchen der Kanäle der Anschluss erfolgen soll, ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) und der Gemeindeverwaltung abzuklären.

‣ Regenwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser soll in einem Retentionsbecken zurückgehalten werden. Die Zuleitung des Regenwassers sollte möglichst oberirdisch in Form von Mulden erfolgen.

Der genaue Standort und die Dimensionierung der Retentionsfläche sind im Zuge des PAP-Projekts in Abstimmung mit der AGE („Administration de la gestion de l'eau“) und der ACG („Administration Communale Grevenmacher“) abschließend festzulegen und können von den Vorgaben des „Schéma Directeur“ abweichen.

Falls die Dimensionierungen der bestehenden Mischwasserkanäle in den Straßentrassen der „Schaffmill“ und der „Rue des Jardins“ ausreichend sind, kann das anfallende Oberflächenwasser diesen zugeleitet werden. Dies muss im Zuge der Umsetzung des PAP mit der AGE sowie der Gemeindeverwaltung abgestimmt werden.

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

5. Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4. RGD 2017)

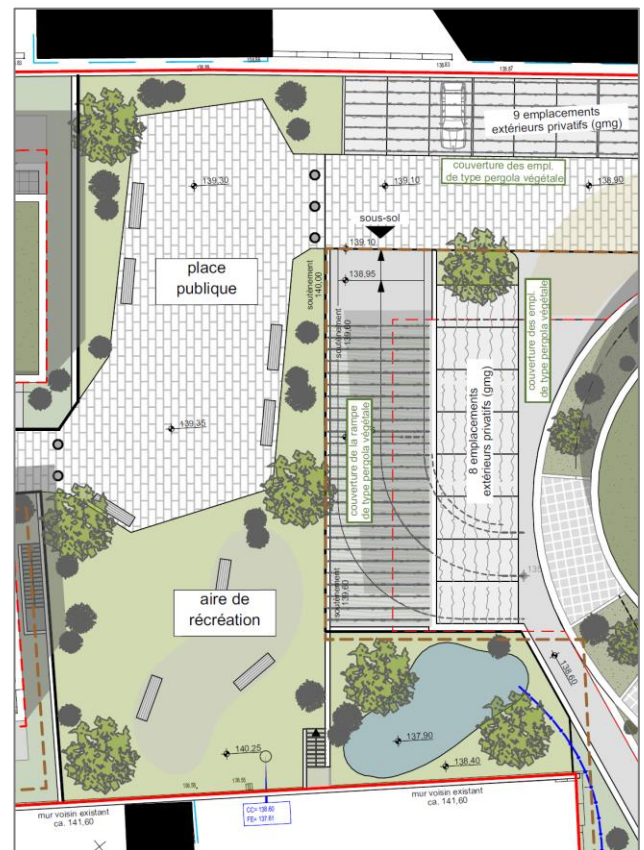
Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt oder wird als unversiegelte Parkplatzfläche genutzt. Am südlichen Plangebietsrand sind Grünstrukturen vorhanden.

Im Rahmen der PAP-Umsetzung sollen für die Wohngebäude private Gartenflächen angelegt werden.

Die Anlage einer möglichst naturnah gestalteten Retention sowie die im Plangebiet vorgesehene Platzfläche tragen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität bei. Südwestlich der zentralen Platzfläche ist eine Grünfläche geplant.

Weitere lockere Durchgrünungsmaßnahmen entlang der Wegeverbindungen verbessern die Aufenthaltsqualität zusätzlich. Bei der Bepflanzung ist auf eine Auswahl standortgerechter und klimaresistenter Arten zu achten.

Abbildung 15: Auszug des städtebaulichen Konzepts.
Quelle: Gubbini Architectes 2023



6. Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5. RGD 2017)

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.
- Nordwestlich des Plangebietes bestehen zwei COMMODO-Betriebe der Klasse 1 (Tankstelle und Betreuungsstätte für schwerbehinderte Menschen).
- Im Südosten grenzt das Plangebiet an den Überflutungsbereich des extremen Hochwasserereignis (HQextrem) der Mosel.
- Im Plangebiet herrscht eine Starkregengefahr.
- Das Plangebiet befindet sich an einem „Chemin repris“. Bei der Herstellung der Zufahrten sind die Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ zu beachten.