

2.2 Schéma Directeur GrMa 4 – „Unter dem Pietert“ (PAP approuvé N° 18419/43C)

2.2.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 3,70 ha (Die Abgrenzung des Plangebietes beruht auf dem Mesurage, das im Rahmen der PAP-Ausarbeitung erstellt wurde [Quelle: Geocad 2019])
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet ist im Westen von Grevenmacher gelegen. Mit Ausnahme der südlichen Plangebietsgrenze ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben. Südöstlich des Plangebiets verläuft die „Route de Machtum“ (N 10).
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-2); Wohndichte max. 35 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Rue des Vignes“ und „An der Gewan“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 300m Entfernung vom Plangebiet in der „Route de Machtum“ („Enner der Bréck“).
Entwässerung/Kanalisation	In den Straßentrassen „Rue des Vignes“, „Route de Machtum“ und „An der Gewan“ sind Misch- und Regenwasserkanäle vorhanden
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet als Gartenland genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche Grünstrukturen. Die Gebüschstrukturen im Osten und Süden der Fläche sowie die zwei Walnussbäume im Norden der Fläche stellen Biotope nach Art. 17 Naturschutzgesetz dar. Potentielle Habitats für die Kleine und Große Bartfledermaus innerhalb des Plangebietes können nicht ausgeschlossen werden (SUP).

Lage des Plangebietes

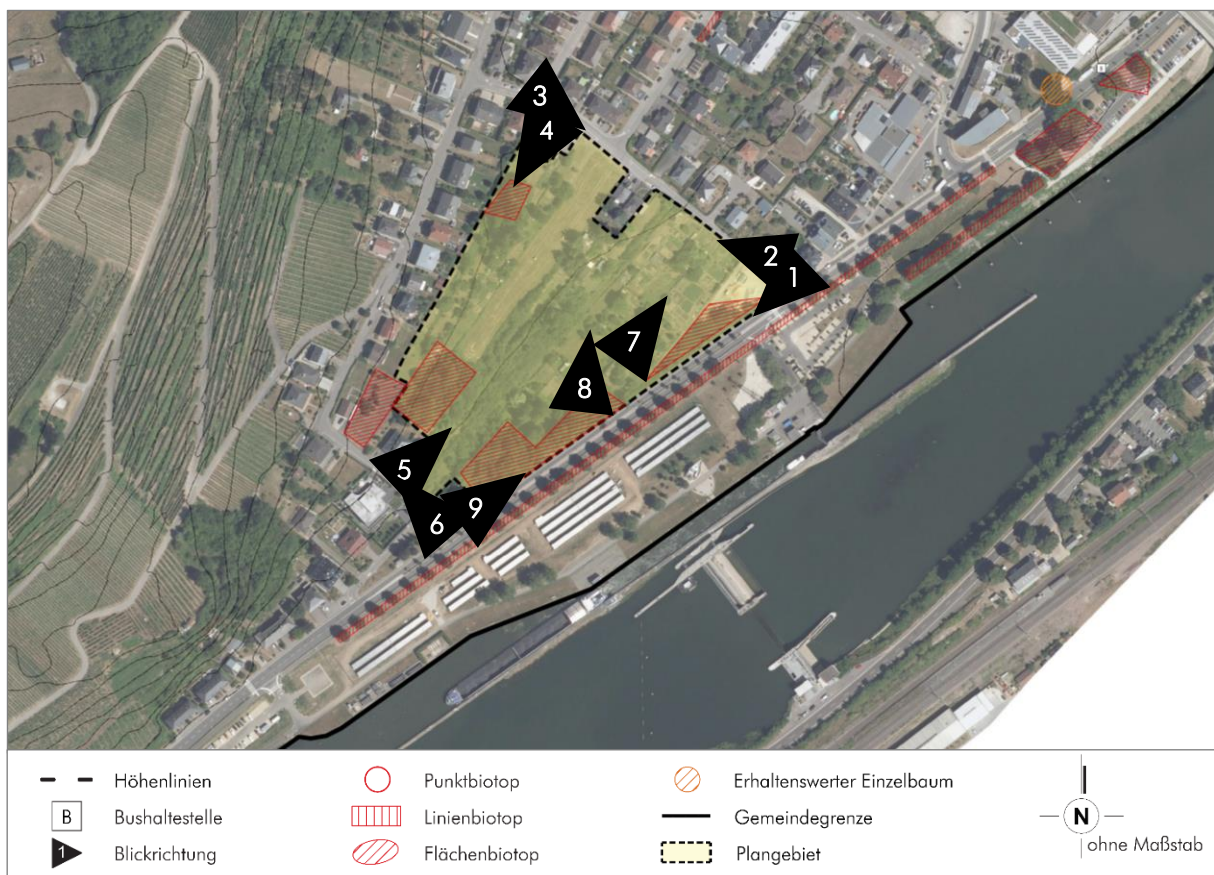




Abb. 1: Blick entlang der südöstlichen Plangeietsgrenze an der „Route de Machtum“ (N 10)



Abb. 2: Blick von der nordöstlichen Plangeietsgrenze auf das Plangebiet und die Straße „An der Gewan“



Abb. 3: Blick von der Kreuzung „An der Gewan – Rue des Foyers“ entlang der nördlichen Plangeietsgrenze in Richtung Osten



Abb. 4: Blick entlang der westlichen Plangeietsgrenze von „An der Gewan“



Abb. 5: Blick von der „Rue des Vignes“ auf die Plangeietsfläche in Richtung Nordosten



Abb. 6: Blick von der „Route de Machtum“ (N 10) entlang der „Rue des Vignes“ an der südlichen Plangeietsgrenze



Abb. 7: Blick von der Plangebetsfläche zu „An der Gewan“ nach Norden



Abb. 8: Blick auf die Gartenflächen im Plangebiet



Abb. 9: Blick von der südwestlichen Plangebetsgrenze entlang der „Route de Mactum“ (N 10)



Abb. 10: Blick von Wellen (Deutschland) auf die Plangebetsfläche

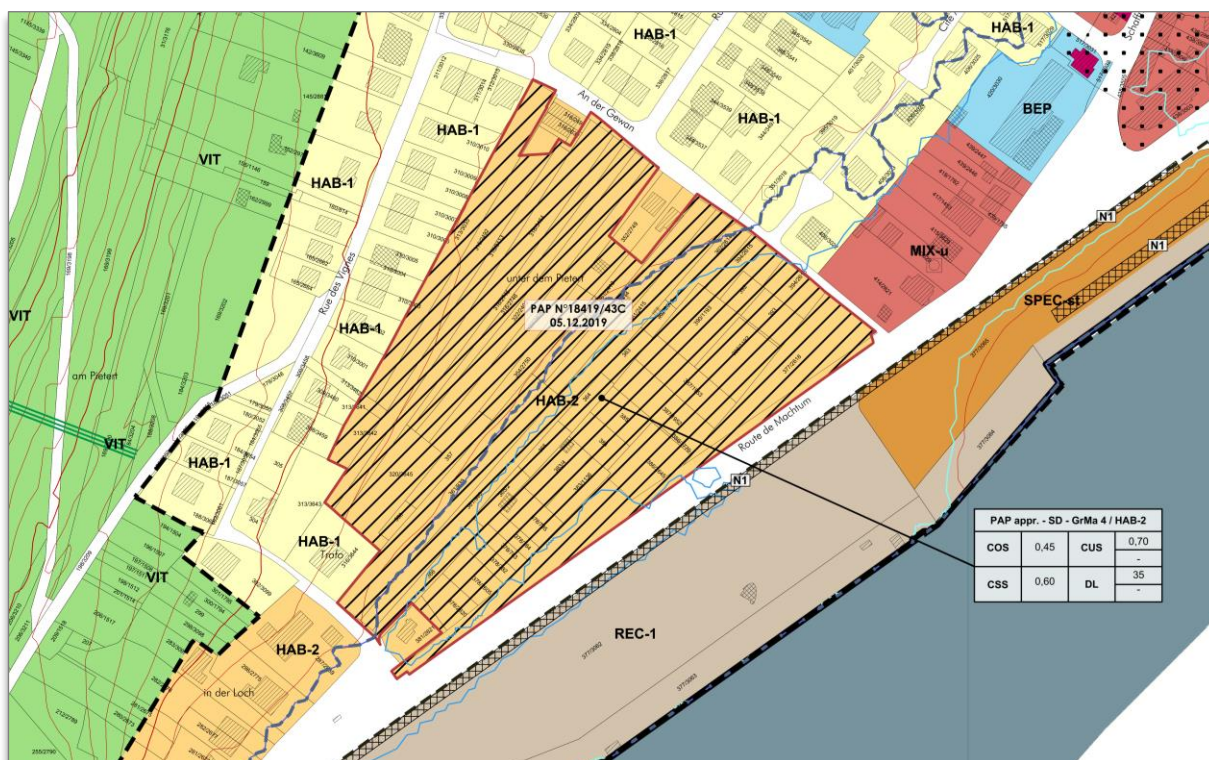


Abb. 11: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

2.2.2 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:

- Diversifizierung des bestehenden Wohnraumangebots (Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser).
- Integration in das städtebauliche Umfeld und die Landschaft (Bautypologie, Gebäudestellungen, Höhenentwicklung).
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Attraktive, öffentliche Freiräume für eine höhere Wohnumfeldqualität.
- Berücksichtigung der Überschwemmungszone der Mosel bei der Planung und Errichtung der Baukörper.
- 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.

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

Identität des Quartiers

Ein diversifiziertes Wohnraumangebot (freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser) soll den Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht werden und eine soziale Mischung innerhalb des Quartiers forcieren.

Zahlreiche Quartiersplätze gliedern das Wohngebiet und schaffen zusammen mit den geplanten öffentlichen Grünflächen eine hohe Wohnumfeldqualität.

Der geplante Grünzug entlang der „Route de Machtum“ (Nationalstraße 10) garantiert in Kombination mit der Dichtestaffung innerhalb des Wohnquartiers (Abnahme der Baudichte von Südost nach Nordwest) die Integration des Plangebiets in das städtebauliche Umfeld und trägt dazu bei, die Lärmemissionen ausgehend von der Nationalstraße innerhalb des Wohngebiets zu reduzieren. Der Grünzug im Südosten des Quartiers ist neben seiner technischen Funktion als Standort der Retention auch als Abstandsfläche zwischen Nationalstraße und den geplanten Mehrfamilienhäusern von Bedeutung und trägt zur Vernetzung des Baugebiets mit den umliegenden innerörtlichen Grünflächen bei.

Ein engmaschiges Fußwegenetz, insbesondere innerhalb der öffentlichen Grünzüge, garantiert eine zeitnahe Erreichbarkeit des städtebaulichen Umfelds.



Abb. 12: Auszug Partie graphique PAP approuvé. Quelle: Arco Architecture-Company 2019.



Abb. 13: Exemplarische Ansicht mit Blickbeziehung auf die im Südosten geplanten Mehrfamilienhäuser. Quelle: Arco Architecture-Company 2019.



Abb. 14: Exemplarische Perspektive des Wohnquartiers mit städtebaulichem Umfeld. Quelle: Arco Architecture-Company 2019.

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, Doppelhäusern und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäuser errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss/ Dachgeschoss (Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds bei der Wahl der Dachform)
Abstandsflächen	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 5m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

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:

- Wohnstraßen und Quartiersplätze innerhalb des Plangebiets
- Öffentliche Grünflächen einschließlich der geplanten Retentionsfläche im Südosten des Plangebiets
- Öffentliche Fußwege

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

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

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen „Rue des Vignes“ und „An der Gewan“. Ausgehend von der „Rue des Vignes“ soll das Plangebiet über eine Wohnstraße, welche sich innerhalb des Plangebiets in zwei Straßentrassen aufteilt, erschlossen werden. Diese beiden Straßentrassen stellen jeweils einen direkten Anschluss an die Straße „An der Gewan“ her. Die Straßentrassen sollten dem natürlichen Geländeverlauf folgen, um den Eingriff in die bestehende Topografie (Auf- und Abtrag) so gering wie möglich zu halten. Mittels einer Stichstraße soll der zentrale Plangebietsbereich erschlossen werden. Alle Straßen sollten als Wohnstraßen ohne Trottoir ausgebaut werden.

Die Quartiersplätze sollten attraktiv gestaltet werden (Möblierung, Materialwahl, Durchgrünung), um den künftigen Anwohnern eine hohe Aufenthaltsqualität bieten zu können. Das geplante Fußwegenetz, insbesondere innerhalb des Grünzugs entlang der „Route de Machtum“, gewährleistet eine zeitnahe fußläufige Anbindung an das Zentrum von Grevenmacher sowie das bestehende Wohnumfeld.

Im Rahmen des PAP-Projekts soll außerdem die Straßentrasse der Straße „An der Gewan“ ausgebaut werden. Der südöstliche Teilbereich liegt innerhalb der Überschwemmungszone der Mosel. Dies ist bei der Herstellung der Baukörper sowie der Verkehrsinfrastrukturen, die innerhalb dieser Zone liegen, zu berücksichtigen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 300m Entfernung vom Plangebiet in der „Route de Machtum“ („Enner der Bréck“).

Technische Infrastrukturen

‣ **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann den bestehenden Mischwasserkanälen in den Straßentrassen „Rue des Vignes“, „An der Gewan“ und „Route de Machtum“ zugeführt werden.

Die möglichen Anschlusspunkte an die bestehenden Kanäle sind 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 nordöstlichen Plangebietsgrenze in Form einer naturnah, ausgestalteten Retentionsmulde hergestellt werden. Ausgehend von der Retention sollte das Regenwasser mittels der bestehenden Regenwasserkanalisation in die „Route de Machtum“ abgeleitet werden. Die Retention ist innerhalb des Überschwemmungsbereichs der Mosel (\geq „HQ 100“) gelegen. Daher sollte der genaue Standort der Retention sowie das erforderliche Maßnahmenspektrum zur Errichtung der Retention in der Überschwemmungszone im Rahmen der PAP-Erstellung mit der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) und der Gemeindeverwaltung festgelegt werden.

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

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

Die Plangebietsfläche ist mit Ausnahme der südöstlichen Plangebietsgrenze von Wohnbebauung umgeben. Südöstlich grenzt zunächst die „Route de Machtum“ und dann ein parallel zur Mosel verlaufender öffentlicher Grünzug an das Plangebiet an. Das Plangebiet ist an einem Südhang mit direkten Blickbeziehung auf die Mosel gelegen. Daher sollten Eingrünungsmaßnahmen entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze einen Übergang zum südöstlich des Plangebiets verlaufenden Grünzug schaffen und die Integration des Plangebiets in die Landschaft forcieren.



Abb. 15: Blick von der „Rue des Vignes“ westlich des Plangebietes in Richtung Mosel (links) und Blick in Höhe der Kreuzung „An der Gewan – Rue Jean-Pierre Urwald“ entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung Mosel (rechts). Quelle: CO3 2019

Im Rahmen der Biotop- und Habitatwertermittlung wurden folgende Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen festgehalten (Auszug: Biotopwertbilanzierung für das geplante Baugebiet „Unter dem Pietert“, TR-Engineering 2018):

„Im Rahmen der Baufeldräumung gehen die vorhandene Vegetation und Gehölzstrukturen fast vollständig verloren. Erhalten werden können lediglich einige Flächen mit Gebüsch entlang der N 10 in einer Größe von 402 m² sowie 15 Laubbäume. Darüber hinaus kann die vorhandene Extensivwiese fast ganz in eine Grünanlage integriert werden.“ Zur Kompensation wurde in Abstimmung zwischen dem Umweltministerium und der Stadt Grevenmacher eine gemeindeeigene Parzelle „An den Espen“, ca. 650m südwestlich des Plangebietes gelegen, ausgewählt. Diese liegt im gleichen ökologischen Sektor wie das Plangebiet, auf ihr soll eine extensiv genutzte Streuobstwiese entstehen. „Ein solcher Biotoptyp bietet für zahlreiche Tiere und Pflanzen neuen Lebensraum und würde zu einer deutlichen Aufwertung der jetzigen Situation beitragen. Die Obstbaumpflanzung beschränkt sich vorerst auf 30 Obstbäume im südöstlichen Bereich der Parzelle. Sie bilden dort einen struktureichen Übergang zwischen Wald und Offenland und können von entsprechenden Arten besiedelt werden. Die große, extensiv genutzte Wiese dient gleichzeitig als Ausgleich für den Verlust von Grünlandflächen als Nahrungshabitat für das Große Mausohr. Als weitere Maßnahme könnten zusätzlich im Bereich der Streuobstwiese verschiedene Nistkästen für Vögel und Fledermäuse angebracht werden, die zumindest teilweise als Ausgleich für den Verlust an Naturhöhlen und Spalten im Bereich Pietert dienen könnten.“

2.2.6 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:

- Eine potenzielle Betroffenheit der Fläche von Habitaten für die Kleine und Große Bartfledermaus nach Art. 17 Naturschutzgesetz konnte im Rahmen der SUP nicht ausgeschlossen werden.
- Die Gebüschstrukturen im Osten und Süden der Fläche sowie die zwei Walnussbäume im Norden der Fläche stellen Biotope nach Art. 17 Naturschutzgesetz dar.
- Ca. 100m westlich des Plangebietes endet eine Hochspannungsleitung.
- Der Bereich an der „Route de Machtum“ (N 10) liegt in einer als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („Zone Orange“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.
- Ca. 75m östlich des Plangebietes befindet sich eine Mobilfunkantenne (COMMODO der Klasse 3).
- Östlich der „Route de Machtum“ (N 10) befindet sich die Schiffsschleuse (COMMODO der Klasse 1).
- Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Trafostation (COMMODO der Klasse 1).
- Das Plangebiet liegt in den Überschwemmungsbereichen der Hochwasserereignisse der Mosel (HQ10, HQ100, HQextrem). Dies ist bei der Planung der Infrastrukturen zu berücksichtigen und das Wasserwirtschaftsamt an der weiteren Ausführungsplanung zu beteiligen.
- Das Plangebiet liegt an einer Nationalstraße (N 10 – „Route de Machtum“).

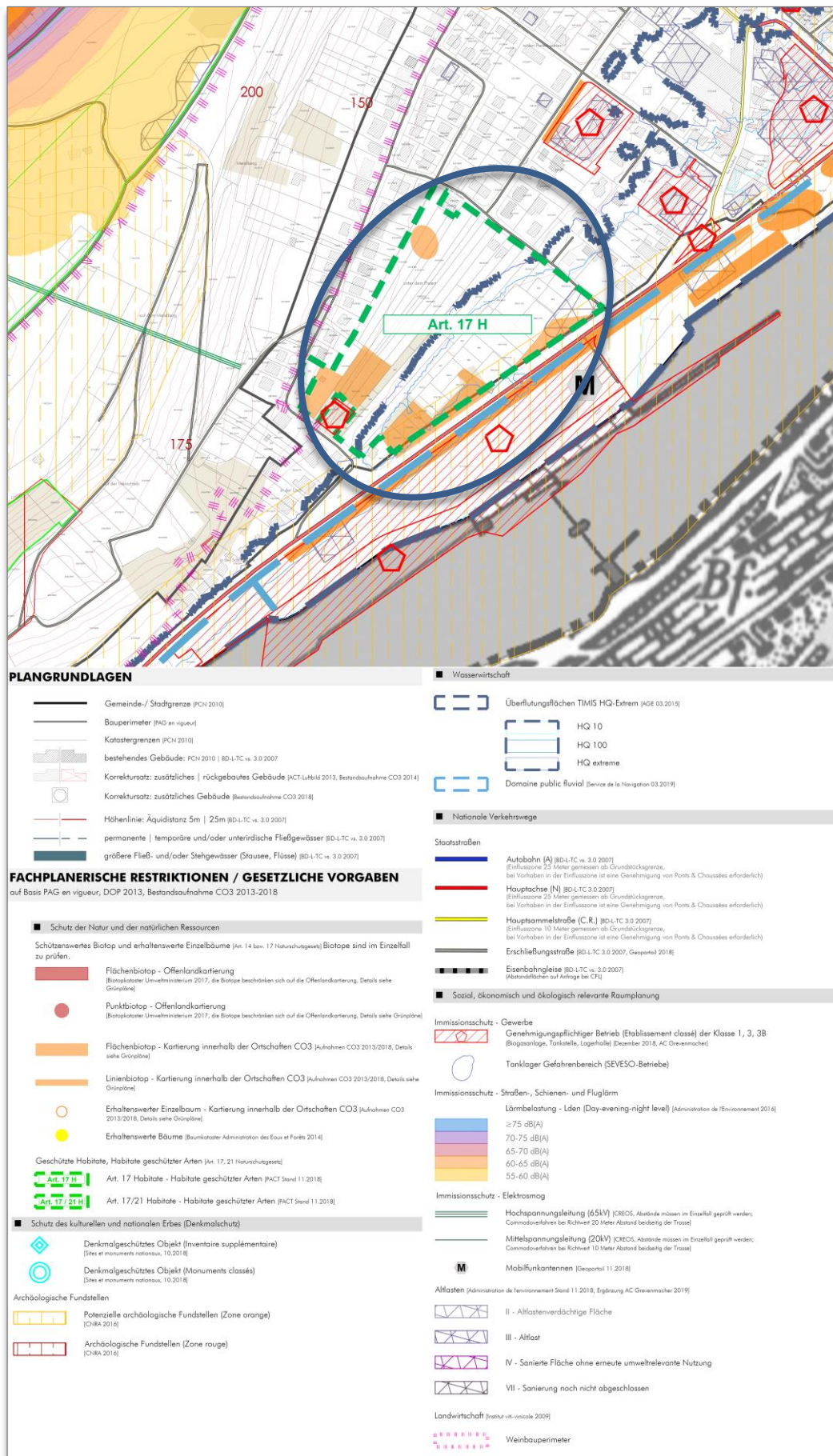


Abb. 16: Fachplanerische Restriktionen im Bereich des Plangebietes (blau eingekreist) – Auszug Plan 0710_ba_XII (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019