

2.3 Schéma Directeur GrMa 7 – „Camping“

2.3.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,28 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich zentral in der Stadt Grevenmacher. Das städtebauliche Umfeld ist durch den bestehenden Campingplatz sowie mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MIX-u); Wohndichte max. 60 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die westlich des Plangebiets verlaufende „Route du Vin“ und die südlich des Plangebiets verlaufende Straße „Kurzacht“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung an der „Route de Vin“ (Grevenmacher, Gare routière).
Entwässerung/Kanalisation	In der „Route du Vin“ und der „Kurzacht“ ist je ein Misch- und Regenwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Es bestehen keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete in einem relevanten Abstand zum Plangebiet. Östlich des Plangebietes besteht eine Baumgruppe aus Walnüssen, Linden und Weiden, die als Flächenbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte im Rahmen der SUP nicht bestätigt werden.

Lage des Plangebietes

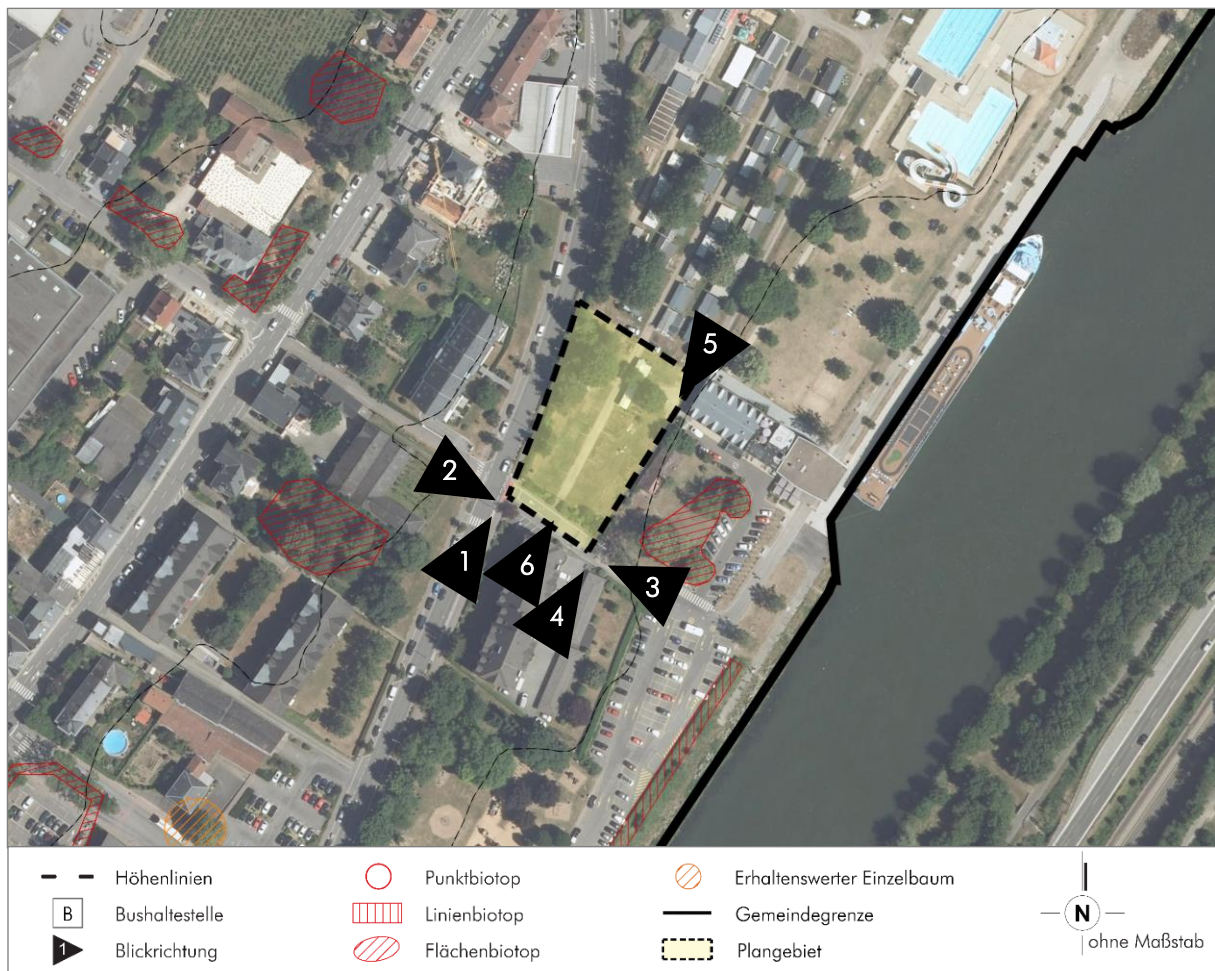




Abb. 1: Blick von der „Route du Vin“ entlang der westlichen Plangebietsgrenze in Richtung Norden



Abb. 2: Blick von der „Kurzacht“ entlang der südlichen Plangebietsgrenze in Richtung Südosten



Abb. 3: Blick von der „Kurzacht“ entlang der südlichen Plangebietsgrenze nach Nordwest



Abb. 4: Blick von der „Kurzacht“ entlang der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Nordost



Abb. 5: Blick vom Plangebiet in südöstliche Richtung auf die Bestandsbebauung im Gebiet



Abb. 6: Blick von der „Kurzacht“ auf das Plangebiet in Richtung Nordosten

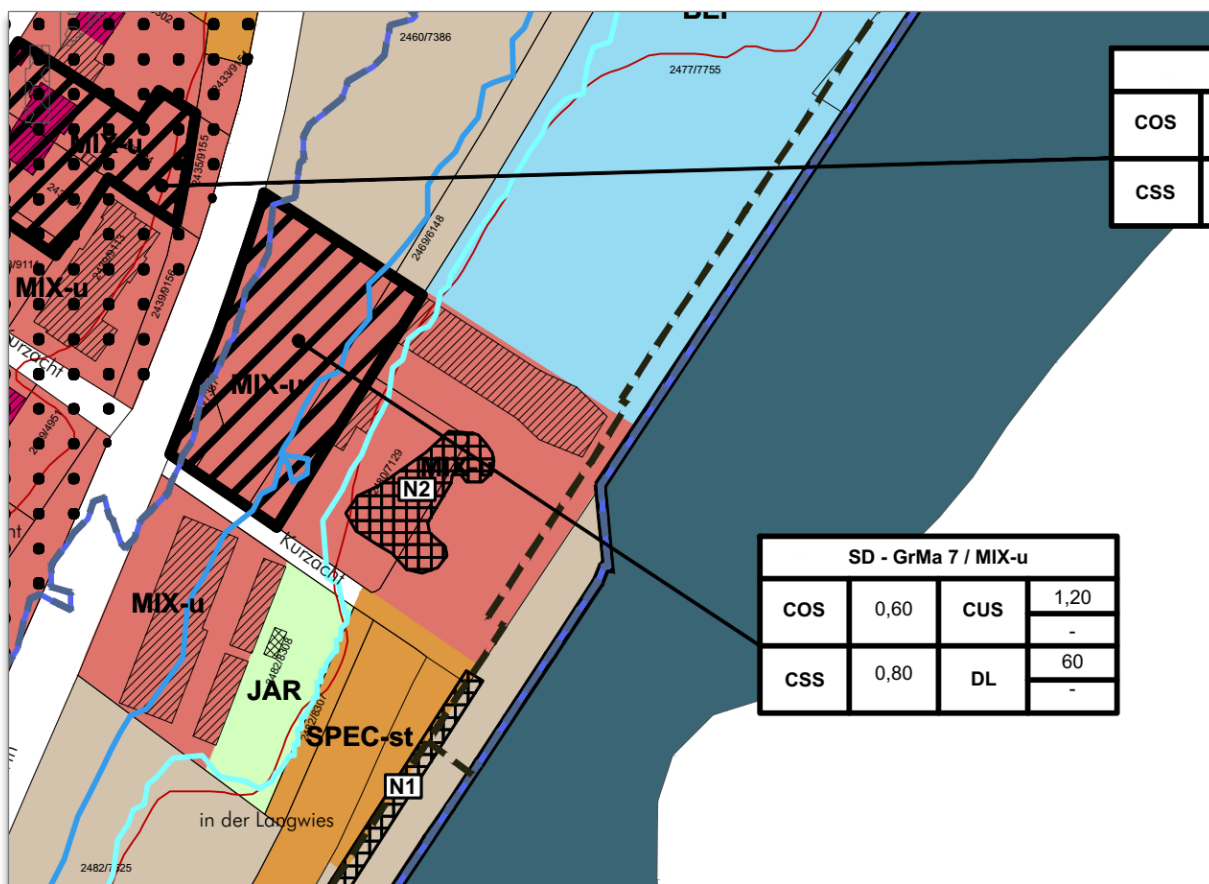


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

2.3.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1)

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

- Schaffung von attraktivem Wohnraum in zentraler Lage von Grevenmacher.
- Eine an die zentrale Lage angepasste Wohndichte von ca. 60 WE/ha (Bruttofläche).
- Schaffung einer Raumkante entlang der „Route du Vin“, städtebauliche Aufwertung des Plangebiets.
- Eine an die Topografie und städtebauliche Umgebung angepasste Ausrichtung und Höhenentwicklung der geplanten Baukörper.
- Berücksichtigung der privilegierten Lage an der Mosel.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Gestaltung und Ausrichtung der geplanten Gebäude.
- Schaffung homogener Übergänge zum Bestand.
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Entwässerung im Trennsystem.
- Berücksichtigung der Hochwasserproblematik (HQextrem).
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

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

Identität des Quartiers

Das Plangebiet liegt zentral im Ortskern der Stadt Grevenmacher. Aufgrund der zentralen Lage und der umgebenden Nutzungen (Freizeiteinrichtungen, Wohnbebauung) bietet sich die Realisierung eines nutzungsgemischten Quartiers an. Der Wohnnutzung wird jedoch Vorrang gewährt, mindestens 50% der Bruttofläche sind für Wohnnutzung vorzusehen.

Nicht-Wohnnutzungen sollen verträglich und in Einklang mit der Wohnnutzung organisiert werden (ausschließlich im Erdgeschoss). Dies kann auch die Attraktivität des Bereichs erhöhen.

Die Stellung der / des geplanten Gebäude(s) soll(en) zur Schaffung einer Raumkante entlang der „Route du Vin“ beitragen (Straßenrandbebauung). Private und gemeinsam nutzbare Freiräume sollten in Richtung Mosel entstehen, dabei könnten auch Innenräume, die zur Mosel hin geöffnet und begrünt sind, entstehen.

Die fußläufige Erschließung des(r) Gebäude(s) sollte ausgehend von der „Route du Vin“, die Zufahrten über die „Kurzacht“ organisiert werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Gebäudetypologie bietet sich aufgrund der geplanten baulichen Dichte die Errichtung von Mehrfamilienhäusern an. Bei der Planung der Gebäude ist auf die Wohnqualität zu achten, d.h. Schaffung attraktiver Außenbereich in Richtung Mosel, ausreichende Besonnung, durchgehende Wohnungen, ausreichend große Abstellräume, gemeinsam nutzbare Bereiche, Lärmschutzmaßnahmen in Richtung „Route du Vin“ etc.



Abb. 8: Beispiele für die Fassadengestaltung. Quelle: architizer.com 2016

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Es ist die Errichtung eines Quartiers mit Straßenrandbebauung vorgesehen. Die Herstellung einer internen Erschließung sowie weiterer öffentlicher Flächen ist aufgrund des Bestandes nicht notwendig und der Anteil öffentlicher Flächen wird gering ausfallen. Angesichts der Plangebietsgröße ist die Herstellung öffentlicher Flächen (z. B. Spielplätze) nicht vorgesehen.

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

Mobilitätskonzept

Die fußläufige Erschließung des Plangebiets erfolgt vorzugsweise ausgehend von der „Route du Vin“, der motorisierte Verkehr über die „Kurzacht“.

Die Anzahl der vorzuhaltenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben des PAG für die unterschiedlichen Nutzungen. Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit vorzuhalten. Die Stellplätze sollen in Tiefgaragen organisiert werden. Die Konstruktion der Tiefgarage ist entsprechend der Lage des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet des HQ extrem auszuführen. Im Rahmen der PAP-Erstellung muss dies mit der AGE abgestimmt werden. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung an der „Route de Vin“ (Grevenmacher, 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 „Nightlifebus“ bis in die späten Abendstunden Anschluss von Luxemburg-Stadt.

Technische Infrastrukturen

› **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Schmutzwasser kann, sofern die Dimensionierung / Kapazität ausreichend ist, dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Kurzacht“ zugeführt werden.

› **Regenwasser**

Das Konzept sieht eine Straßenrandbebauung vor. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des „Regenwasserleifadens“ der AGE (2013) sollte die Herstellung einer Retention nicht notwendig sein. Falls die Dimensionierung der bestehenden Regenwasserkanäle in den Straßentrassen der „Route du Vin“ und der „Kurzacht“ ausreichend ist, 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.

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

Das Plangebiet liegt zentral im Ortskern der Stadt Grevenmacher und ist südlich und westlich von Bestandsbebauung umgeben. Im Norden grenzt der bestehende Campingplatz an. Östlich des Plangebietes besteht eine Baumgruppe aus Weiden, Linden und Walnüssen, die als Flächenbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Zur Schaffung eines Übergangs zu diesem Biotop und zur Attraktivitätssteigerung der Freiräume sollten entlang der östlichen Grundstücksgrenze Eingrünungsmaßnahmen erfolgen.



Abb. 9: Blick auf die Baumgruppe östlich des Plangebietes. Quelle: CO3 2018

2.3.6 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 stellt eine Altlastenverdachtsfläche dar.
- Das Plangebiet ist Teil des Campingplatzes der Stadt Grevenmacher (COMMODO-Betrieb der Klasse 1).
- Östlich des Plangebietes besteht eine Baumgruppe aus Linde, Weide und Walnuss, die als Flächenbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- Bezüglich Sicherheit muss aufgrund der Überlagerung des östlichen Teilbereiches der Fläche mit dem HQextrem das Wasserwirtschaftsamt an der weiteren Ausführungsplanung beteiligt werden.
- Das Plangebiet liegt an einer Nationalstraße (N 1 – „Route du Vin“).

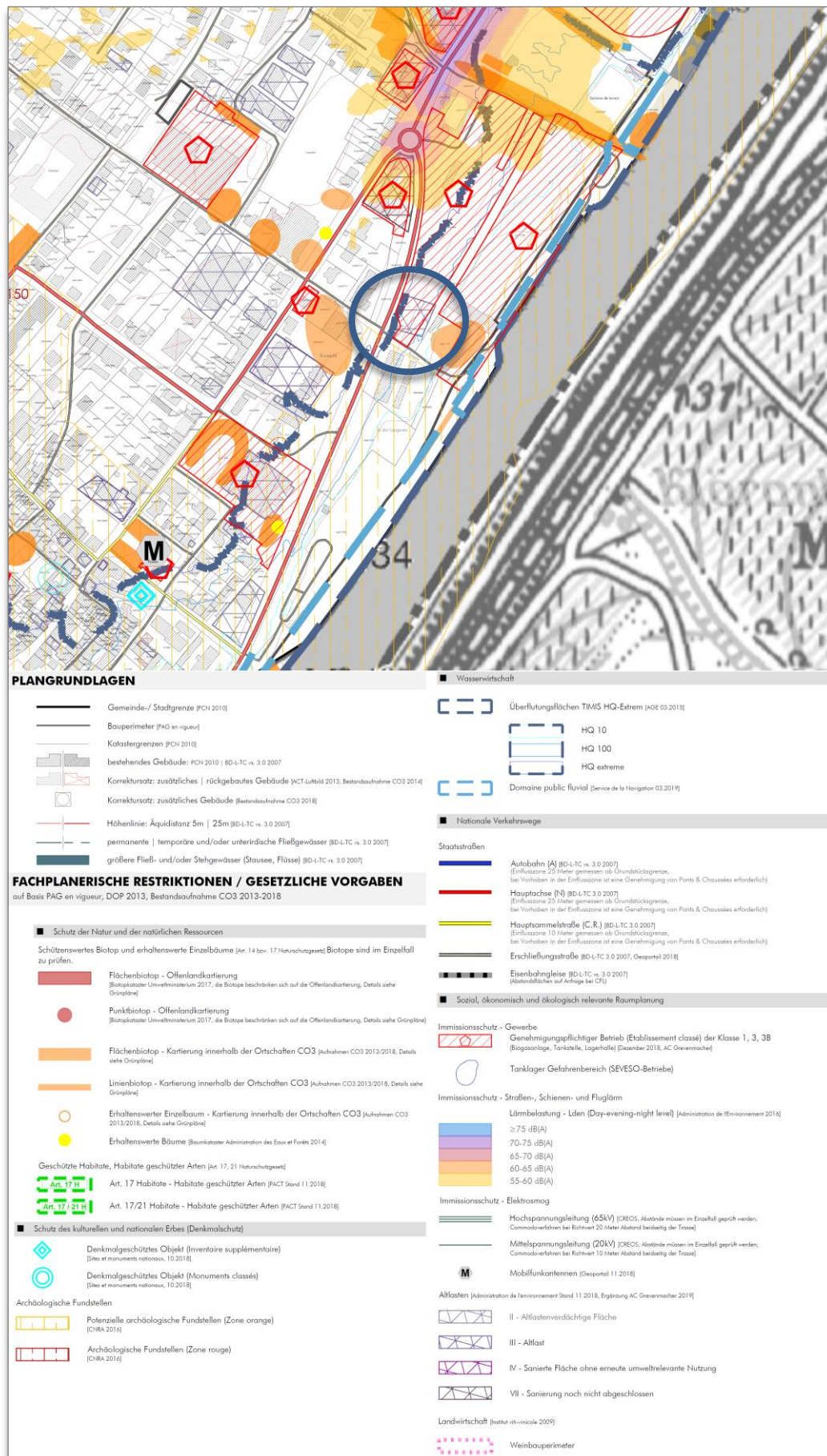


Abb. 10: Fachplanerische Restriktionen im Bereich des Plangebietes (blau eingekreist) – Auszug Plan 0710_ba_XII (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019