

2.4 Schéma Directeur GrMa 9 – „Zéilewee“

2.4.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,28 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet ist im Norden von Grevenmacher gelegen. Das städtebauliche Umfeld ist von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 20 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den „Zéilewee“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 500m Entfernung vom Plangebiet in der „Rue de Muenschecker“ („Schoul 2“).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse des „Zéilewee“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet als Gartenland der Wohnbebauung an der „Rue de Muenschecker“ genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche Gebüschstrukturen. Im Nordosten ragt ein Gebüsch, das nach Art. 17 Naturschutzgesetz als Flächenbiotop geschützt ist, in das Plangebiet. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte im Rahmen der SUP nicht bestätigt werden.

Lage des Plangebietes

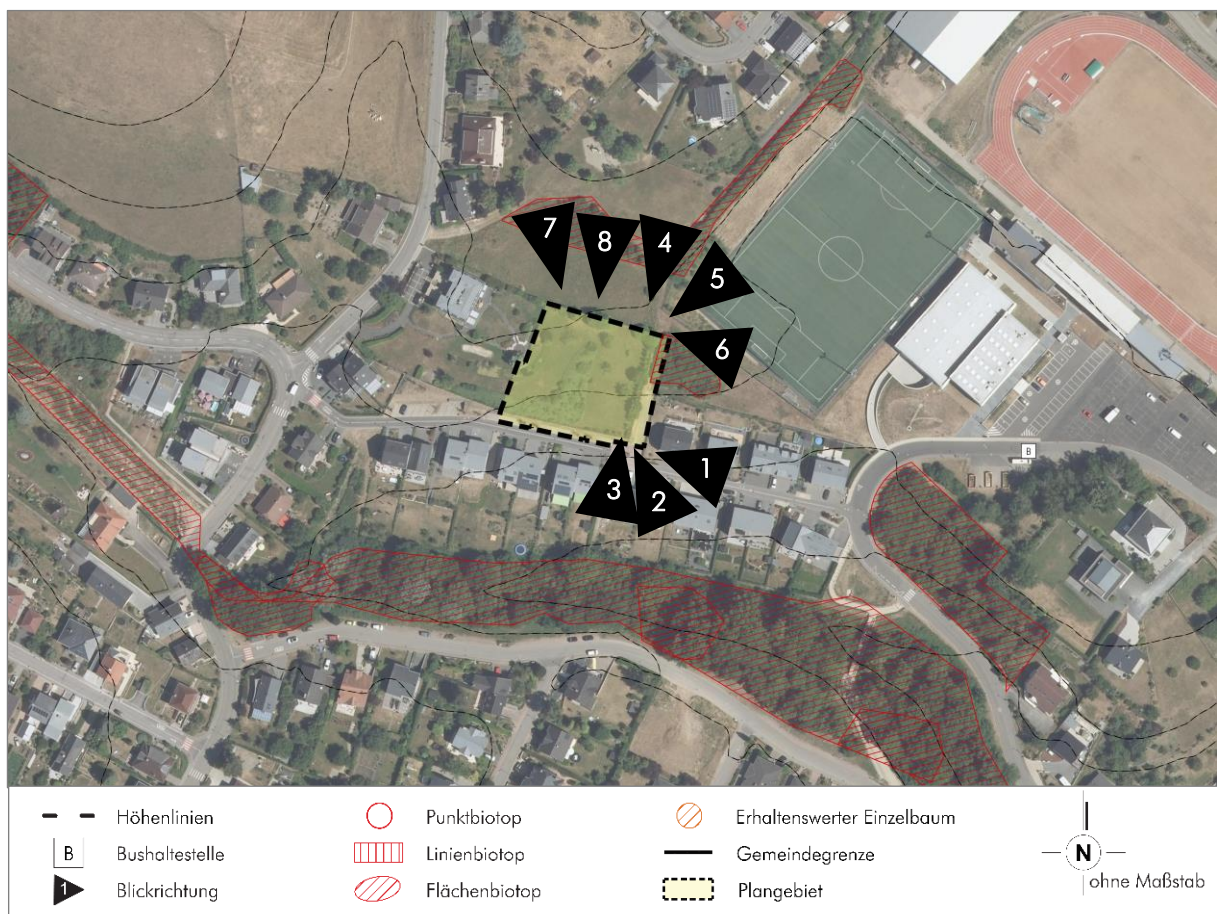




Abb. 1: Blick vom „Zéilewee“ entlang der südlichen Plangeietsgrenze in Richtung Westen



Abb. 2: Blick vom „Zéilewee“ auf die bestehende Mauer entlang der südlichen Plangeietsgrenze in Richtung Nordwesten



Abb. 3: Blick vom „Zéilewee“ auf die bestehende Erschließung entlang der östlichen Plangeietsgrenze in Richtung Norden mit Weg in Richtung Sportplatz



Abb. 4: Blick von der östlichen Plangeietsgrenze in Richtung Süden



Abb. 5: Blick nach Südwesten auf die bestehenden Plangeietsgrenzen im Norden und Osten



Abb. 6: Blick von Osten entlang der nördlichen Plangeietsgrenze in Richtung Westen



Abb. 7: Blick von der nördlichen Plangeietsgrenze in Richtung Südosten auf das Plangebiet



Abb. 8: Blick von der nördlichen Plangeietsgrenze in Richtung Süden auf das Plangebiet

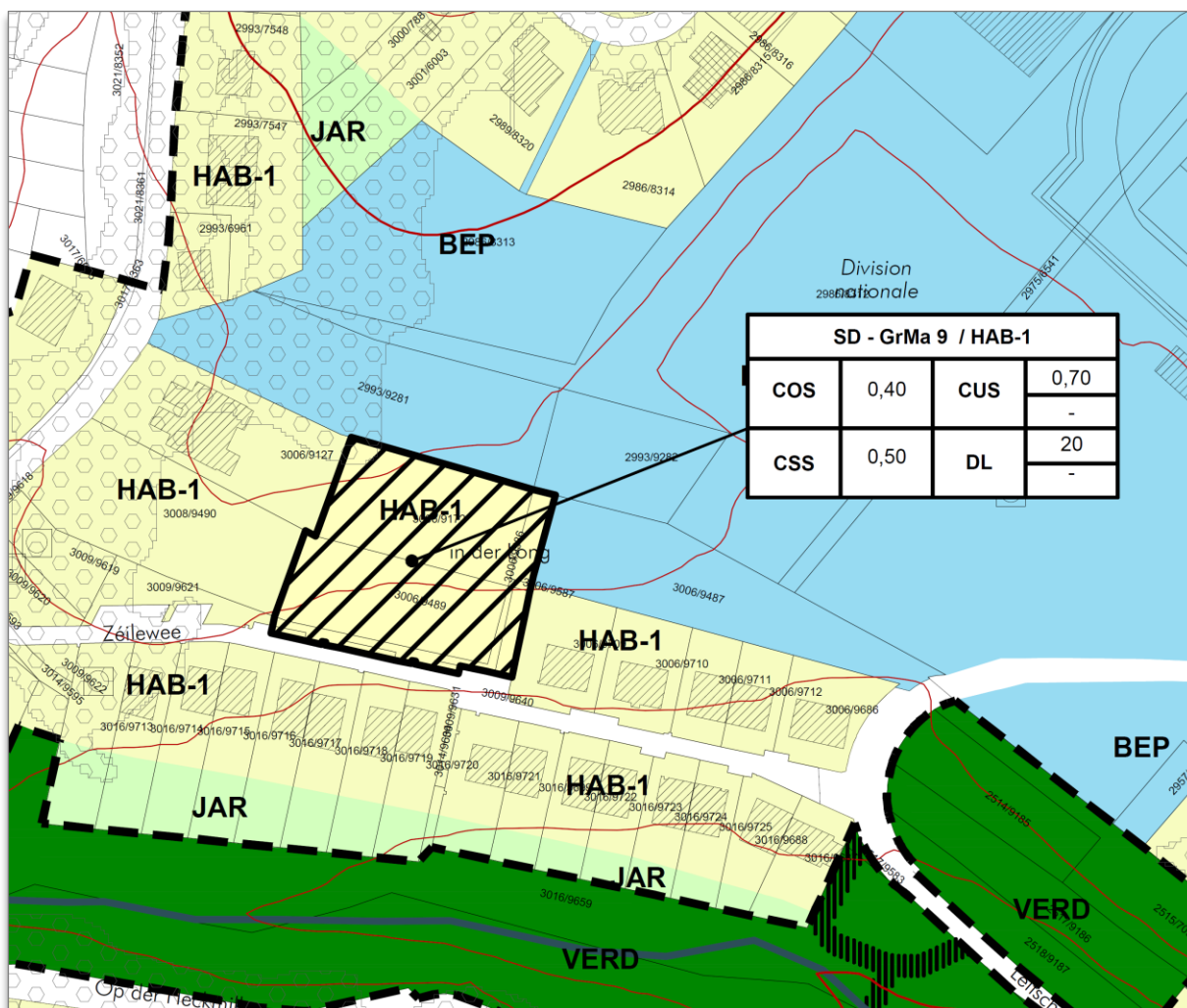


Abb. 9: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

2.4.2 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 (Bestandsbebauung) angepassten Wohndichte von max. 20 WE/ha (Bruttofläche).
- Integration in das städtebauliche Umfeld und Erweiterung des Wohnraumangebots (Bautypologie, Gebäudestellungen, Höhenentwicklung).
- Ausbau des „Zéilewees“ zur Tempo-20-Zone für ein verträgliches Miteinander von nicht-motorisierten und motorisierten Verkehr.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Herstellung einer Fußwegeverbindung zwischen dem „Zéilewee“ und den sportlichen Infrastrukturen.
- 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.

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

Identität des Quartiers

Das Plangebiet ist an einem steilen Südhang gelegen. Die geplante Bebauung sollte daher mit einem möglichst geringen vorderen Grenzabstand traufständig zur Straße ausgerichtet werden. Die Gartenflächen hinter den Gebäuden sollten erst über das 1. Obergeschoss zugänglich sein (Gartengeschoss), um die notwendigen Geländemodellierungen (Auf- und Abtrag) reduzieren zu können. Zur Integration in die städtebauliche Umgebung sollen sich die Dachformen und -neigungen am Bestand entlang des „Zéilewees“ orientieren. Die privaten Stellplätze sind in das Erdgeschoss der Wohngebäude zu integrieren. Um den Verlust der bestehenden, öffentlichen Stellplätze auszugleichen, sollen diese im westlichen Teilbereich des Plangebiets senkrecht zur Straße organisiert werden. Im Zuge der Herstellung des Wohnquartiers sollte der gesamte „Zéilewee“ als Tempo-20-Zone gestaltet werden, um so das Miteinander von nicht-motorisierten und motorisierten Verkehr zu fördern.



Abb. 10: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur GrMa 9 – „Zéilewee“. Quelle: CO3 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 Reihenhäusern errichtet werden
Höhenentwicklung	maximal 2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss
Abstandsflächen	Der hintere Grenzabstand sollte mindestens 10 m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3 m betragen.

Zur Integration in den Bestand sind Satteldächer zu bevorzugen. Die Dachneigung soll sich am Bestand entlang des „Zéilewees“ orientieren.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP-NQ Fläche dienen.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Um die geplanten Wohngebäude erschließen zu können, muss ein Teil des öffentlichen Straßenraums im Zuge des PAP umgestaltet werden. Die bestehenden, öffentlichen Stellplätze müssen verlagert werden. Diese sollen in Anlehnung an die westlich bereits bestehenden Stellplatzflächen senkrecht zur Straße ausgerichtet werden. Entlang des „Zéilewees“ befinden sich Wohngebäude, zur Verkehrsberuhigung sowie zur Förderung eines Miteinanders von motorisierten und nicht-motorisierten Verkehr bietet sich die Herstellung einer „Tempo-20-Zone“ an. Mit dieser Maßnahme kann auf die Herstellung eines neuen Trottoirs verzichtet werden. Die bestehende Wegeverbindung in Richtung Sportinfrastrukturen soll verlängert, ausgebaut und in ihrer Gesamtheit an die öffentliche Hand abgetreten werden.

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

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

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird über die Straße „Zéilewee“ erschlossen. Im Zuge des PAP-Projekts muss der Straßenraum entlang des Plangebiets, insbesondere die Stellplätze, umgestaltet werden. Die öffentlichen Stellplätze sollen an die westliche Grenze des Plangebiets verlagert werden. Der „Zéilewee“ sollte im Zuge der Aufsiedlung des Plangebietes als „Tempo-20-Zone“ ausgebaut werden, sodass auf die Wiederherstellung des bestehenden Trottoirs im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca.200m Entfernung am „Grevenmacher Stadion“.

Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse des „Zéilewee“ 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 Herstellung einer Retention sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden (AGE, 2013) aufgrund des geringen erforderlichen Retentionsvolumens sowie der geplanten Straßenrandbebauung nicht notwendig sein. Das innerhalb des Plangebiets anfallende Regenwasser sollte dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse zugeführt werden können – sofern dieser nicht überlastet ist. Dies ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (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.

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

Die Fläche ist mit Ausnahme der nördlichen Plangebietsgrenze von Bebauung umgeben. Im Norden grenzt das „Grevenmacher Stadion“ an die Fläche an. Im Nordosten ragt eine Gebüschstruktur, die als Biotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist und durch den PAP nicht beeinträchtigt werden darf, in das Plangebiet. Aufgrund der zentralen Lage hat die Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und es bestehen auch keine Grünraumvernetzungen, die erhalten werden könnten.



Abb. 12: Blick von Süden auf das bestehende Biotop entlang der östlichen Plangebietsgrenze (links); Blick von Richtung Westen auf das im Norden angrenzende „Grevenmacher Stadion“(rechts). Quelle: CO3 2018

2.4.6 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 nordwestliche Teil des Plangebietes ist vom Lärmemissionen der A 1 betroffen (55-60dB(A)).
- Im Nordosten des Plangebietes ragt eine Gebüschstruktur, die als Flächenbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist, in das Plangebiet.
- Im Zuge der Umsetzung des Plangebietes sollte der gesamte „Zéilewee“ als „Tempo-20-Zone“ ausgewiesen werden.

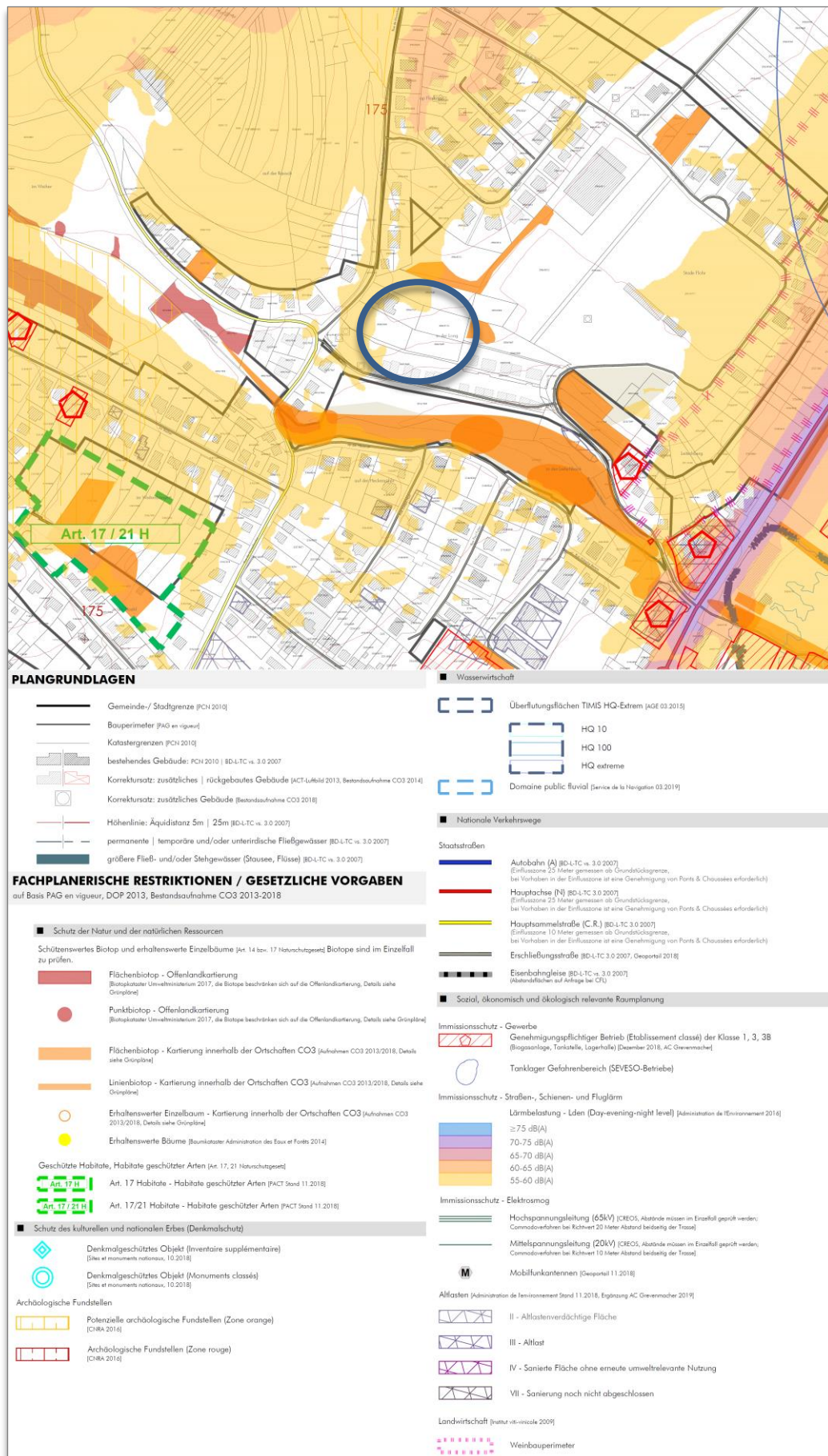


Abb. 13: Fachplanerische Restriktionen im Bereich des Plangebietes (blau eingekreist) – Auszug Plan 0710_ba_XII (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019