

3.1 Schéma Directeur Pot 1 – „Financial district“

3.1.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 1,74 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Grevenmacher, südöstlich des Gewerbegebietes Potaschberg, angrenzend an die A 1. Das städtebauliche Umfeld ist durch die angrenzend verlaufenden Straßen N 1 und A 1, zwei Wohngebäude, teilweise leerstehend, landwirtschaftliche Anlagen, die gegenüberliegende Hotelanlage „Simons Plaza“ sowie einen angrenzenden Wald und vereinzelte Streuobstbestände im Übergang zum Offenland geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Zone spéciale - financial district (Dienstleistungen v.a. aus dem Finanzsektor)
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die im Süden verlaufenden N 1 erschlossen. Westlich des Plangebietes befindet sich die Zufahrt zur Autobahn A 1. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Potaschberg“ befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets an der N 1.
Entwässerung/Kanalisation	Das Plangebiet ist an das Kanalnetz und über einen Kollektor an die neue regionale Kläranlage Grevenmacher angeschlossen. Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich der Geländetiefpunkt. An dieser Stelle soll ein naturnahes Retentionsbecken angelegt werden. Dieses soll als Parkanlage und Lebensraum lokal vorkommender Tierarten nutzbar sein.
Naturräumlicher Kontext	Die Plangebietsfläche wird landwirtschaftlich genutzt (Mähwiese). Eine Altlastenverdachtsfläche besteht zentral im Plangebiet, umrandet von einem Nadelgehölzsaum. Ein Waldkorridor von internationaler Bedeutung verläuft südlich der Fläche. An der südöstlichen Plangebietsgrenze bestehen vier Linden einer weiter in südöstliche Richtung an der N 1 verlaufenden Baumreihe, die ein nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes geschütztes Biotop darstellt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese, die gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Gem. Art. 17 Naturschutzgesetz stellt das Plangebiet ein potentiell Habitat für die Avi- und Fledermausfauna dar. Die Fläche ist von Lärmmissionen der A 1 und N 1 betroffen. Auf einem 30 m breiten Streifen (ca. 0,88 ha) östlich des Plangebietes soll eine dichte Baumhecke zum Schutz (Lichtmissionen) der Fledermäuse gepflanzt werden. Der Streifen soll sich naturnah entwickeln und prioritär als Refugium für Vögel und Fledermäuse dienen. Bauten, sonstige Anlagen sowie Zufahrten sind in diesem Bereich verboten.

Lage des Plangebietes

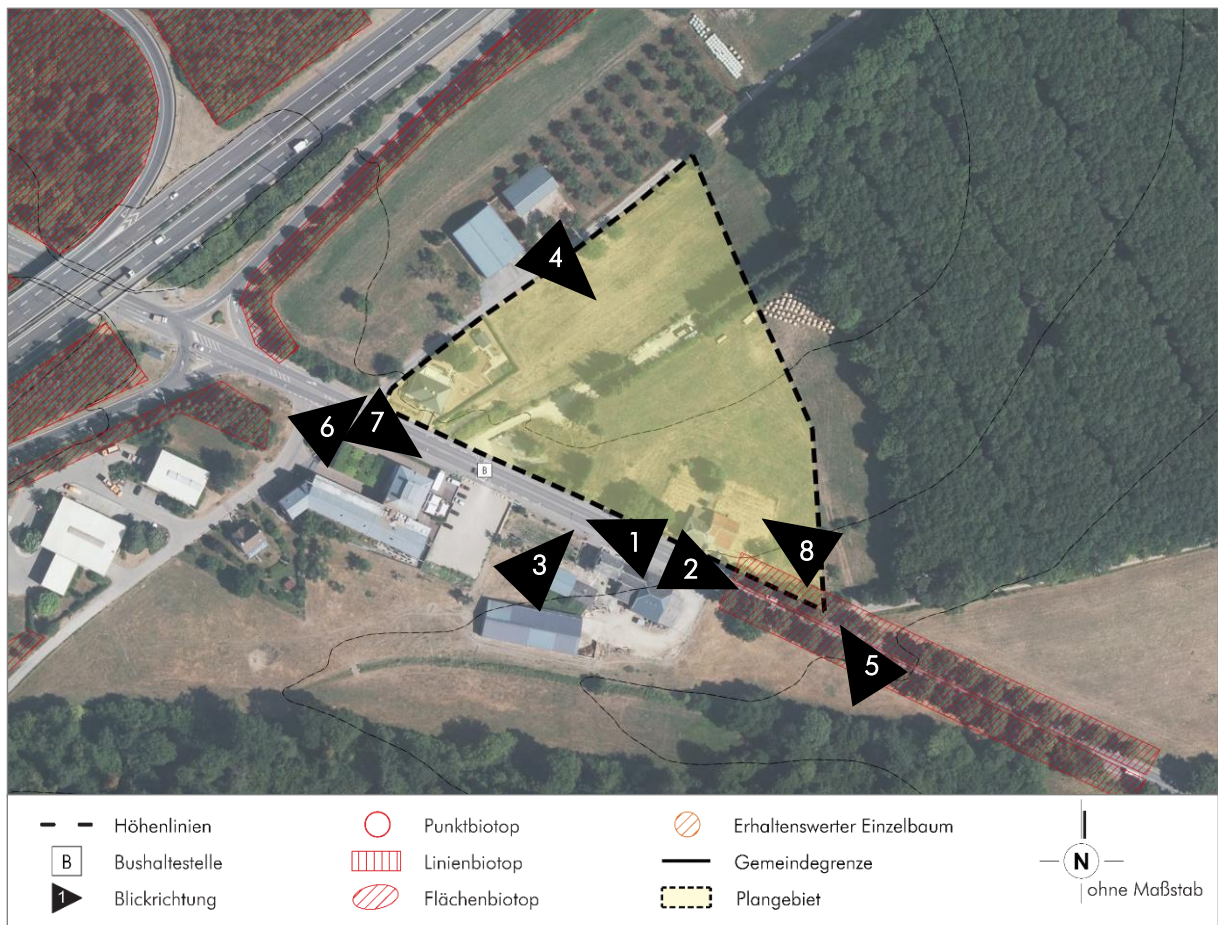


Abb. 1: Blick entlang der N 1 Richtung Nordwesten zum Hotel „Simons Plaza“ und zur Autobahn



Abb. 2: Blick entlang der N 1 Richtung Südosten



Abb. 3: Blick von der N 1 auf die Plangebietsfläche Richtung Nordosten



Abb. 4: Blick vom bestehenden Feldweg in Richtung Südosten auf das Plangebiet



Abb. 5: Blick von Süden auf das Plangebiet in Richtung Nordwesten



Abb. 6: Blick auf die Bestandsbebauung im Westen des Plangebietes und den nördlich des Plangebietes verlaufenden Feldweg



Abb. 7: Blick entlang der Nationalstraße N 1 an der südlichen Plangeietsgrenze in Richtung Osten



Abb. 8: Blick von der südöstlichen Plangeietsgrenze auf die leerstehende Wohnbebauung und das Plangebiet in Richtung Westen

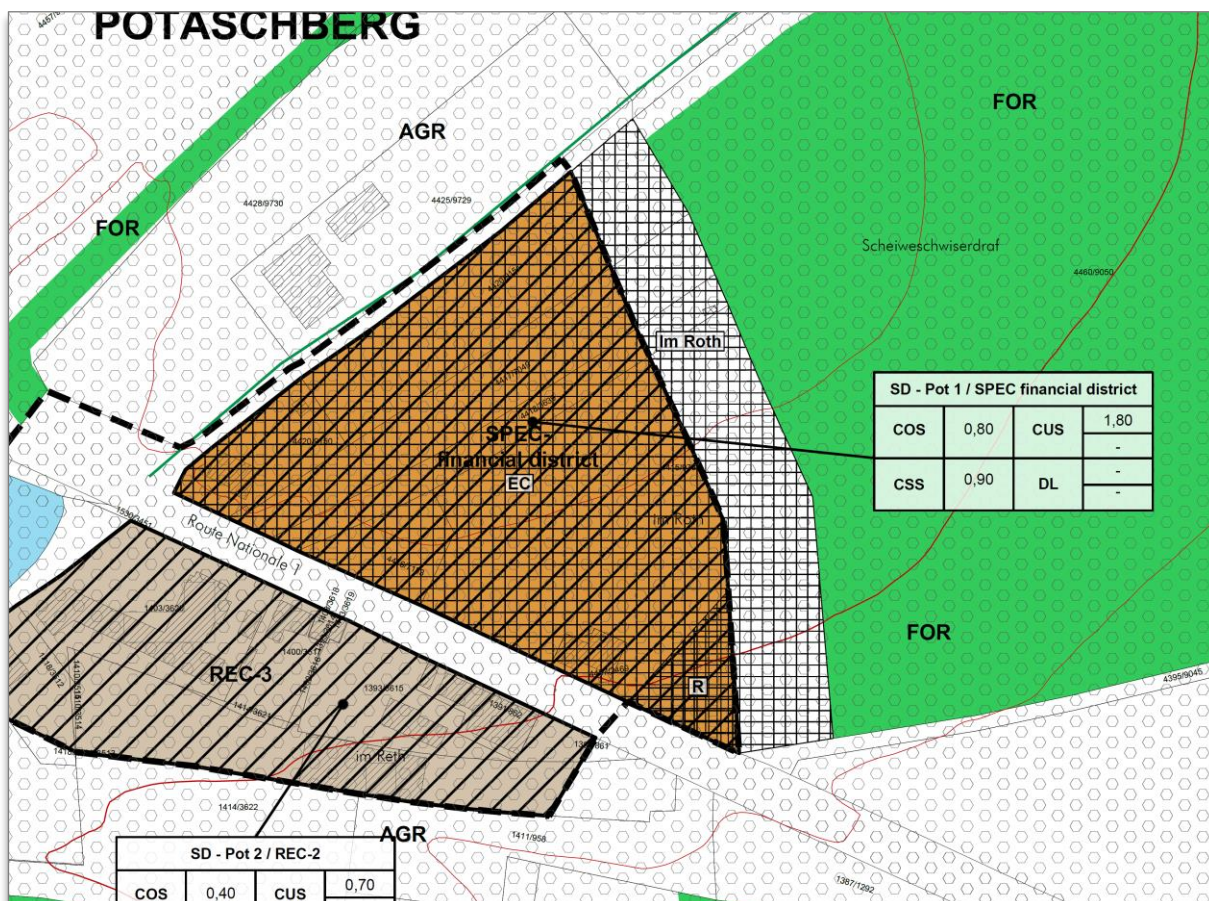


Abb. 6: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

3.1.2 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:

- Erweiterung des Angebots an Dienstleistungsflächen im Kanton Grevenmacher.
- Schaffung eines nutzungsgemischten Quartiers nach dem Prinzip der kurzen Wege (Versorgungsfunktion der Angestellten).
- Erhalt der vorhandenen Lindenallee und Schaffung homogener Übergänge zur Landschaft durch Anlage von Saumstrukturen zwischen Plangebiet und Waldrand.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Geländemodellierung etc.).
- Ausgleich des Weideflächenverlustes als potentiell Jagdhabitat.
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes, optimaler Anschluss an das ÖPNV-Netz, u.a. Verbesserung der Verbindung zum Bahnhof Wecker-Gare.
- Passive und aktive Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere durch Verortung und Ausrichtung der Gebäude.
- Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Schaffung eines naturnahen Retentionsbeckens am Geländetiefpunkt südöstlich des Plangebiets mit Naherholungs- und Lebensraumfunktion.
- Anbindung in Hinblick auf Vermeidung von Staus, insbesondere zur Autobahn (Verkehrsstudie in Ausarbeitung).
- Berücksichtigung der Topografie und städtebaulichen Umgebung bei der Ausrichtung, der internen Organisation und der Höhenentwicklung der Gebäude.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

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

Identität des Quartiers

Gegenstand des vorliegenden „Schéma Directeur“ ist die Schaffung eines Dienstleistungsstandortes mit dem Schwerpunkt Finanzdienstleistungen im Ortsteil Potaschberg in der Gemeinde Grevenmacher.

Die Ansiedlung weiterer Unternehmen des tertiären und quartären Sektors soll den Ortsteil Potaschberg als Gewerbegebiet von regionaler Bedeutung stärken.

Das Plangebiet wird über die südlich verlaufende Nationalstraße N 1 erschlossen. Eine Verkehrsstudie zur Optimierung der Anbindungen im gesamten Bereich Potaschberg ist derzeit in Ausarbeitung.

Eine Integration der geplanten Gebäude in die Landschaft ist zu gewährleisten. In den Randbereichen des Plangebietes sollen sich die Dienstleistungsgebäude in ihrer Höhenentwicklung an der natürlichen Topographie und den umgebenden baulichen und natürlichen Strukturen orientieren. Durch Höhenstaffelung soll die Maßstäblichkeit der angrenzenden Strukturen aufgenommen und ein harmonischer Übergang zwischen Bestand und Planung geschaffen werden. Das bestehende Wohngebäude im Westen des Plangebietes kann im Zuge der PAP-Umsetzung erhalten werden.

Des Weiteren sollen die Gebäude über eine der Nutzung entsprechende Kompaktheit verfügen. Da das Plangebiet im Süden und Osten unmittelbar an das Offenland angrenzt, ist ein harmonischer Übergang zwischen Bebauung und Offenland zu gewährleisten. Durch eine entsprechende Materialwahl und einen den südlichen und östlichen Plangebietsrand umgebenden Grüngürtel soll dieses Ziel erreicht werden. Die Bebauung soll sich an der natürlichen Topographie orientieren.

Die Entstehung eines neuen Quartierseingangs entlang der N 1 ist städtebaulich durch Gebäudevolumen, -orientierung, -materialien sowie Eingrünungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet soll an das angrenzend bestehende Fuß- und Radwegenetz angeschlossen werden.

Ein ÖPNV-Anschluss ist vorhanden und sollte im Zuge der Realisierung des Plangebietes ausgebaut werden.

Es soll ein zentraler Bereich, der Erholungs- und Aufenthaltsfunktion übernimmt, geschaffen werden. In diesem Bereich sind Versorgungsstrukturen (z.B. Restauration, Café), die die Attraktivität des Gebiets steigern, angedacht.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Gebäudetypen	Die geplanten Gebäudetypen sollen zur Gewährleistung der Integration in die Landschaft durch den Nutzungstyp entsprechende Volumen, neutrale Farben sowie natürlich vorkommende Strukturen, Formen und naturnahe Materialien sowie Verblendungen gekennzeichnet sein. Flachdächer (bevorzugt begrünt) sollten favorisiert werden. Wohnnutzung ist nicht zulässig.
Höhenentwicklung	In den Randbereichen des Plangebietes sollen sich die Dienstleistungsgebäude in ihrer Höhenentwicklung an der natürlichen Topographie und den umgebenden baulichen und natürlichen Strukturen orientieren. Durch Höhenstaffelung soll die Maßstäblichkeit der angrenzenden Strukturen aufgenommen und ein harmonischer Übergang zwischen Bestand und Planung geschaffen werden. Bei der Höhenentwicklung der Gebäude in Richtung Wald sollte darauf geachtet werden, dass die Gebäude das östlich gelegene Waldgebiet nicht überragen.

Eine optimierte Ausrichtung der Baukörper zur Nutzung regenerativer Energien ist anzustreben. Die Nutzung regenerativer Energien kann sowohl im Bereich der Fassaden als auch auf den Dächern erfolgen.

Für die Dachgestaltung sollten Gründächer favorisiert werden. Diese tragen nicht nur positiv zum Klima (Raum und Umwelt) bei, sondern dienen auch der Integration der Gebäude in die Landschaft. Ebenso tragen begrünte oder aus naturnahen Materialien gestaltete Fassaden zu Integration in die Landschaft bei.

Gestaltung des öffentlichen und öffentlich nutzbaren Raumes

An zentraler Stelle im Gebiet sollte ein Platz bzw. eine Begegnungszone mit einer hohen Funktionalität und Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Hier sollte auch die Möglichkeit zur Nahversorgung gegeben werden.

Die im südöstlichen Bereich vorgesehene Regenwasserretention soll gleichzeitig als Erholungsraum nutzbar gemacht werden.

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

Mobilitätskonzept

Aufgrund der Nähe zur Autobahnauffahrt wird gegenwärtig eine Verkehrsstudie bzw. ein Verkehrskonzept erarbeitet. Die Erkenntnisse der Studie sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird über die Nationalstraße N 1 südlich des Plangebiets erschlossen. Über die N 1 besteht ein direkter Anschluss an die Autobahn A 1.

Die Fußwegeverbindung in Richtung des Gewerbegebiets soll verbessert werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets an der Nationalstraße N 1. Dort besteht Anschluss nach Machtum, Grevenmacher, Bahnhof Wecker sowie Luxemburg-Stadt. Ein Ausbau der Bushaltestelle und der Bustaktung zu den Berufsverkehrszeiten sollte berücksichtigt werden.

Zur Verbesserung der Busanbindung sowie für den direkten Zuliefererverkehr kann eine zusätzliche Erschließungsstraße mit Einbahnstraßenregelung parallel zur N 1 vorgesehen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind zur Gewährleistung eines störungsfreien Betriebs ohne Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenraums Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit vorzuhalten. Über einen guten Anschluss an den ÖPNV kann der Individualverkehr verringert werden.

Die privaten Stellplätze im Plangebiet sind unterirdisch vorgesehen, es sollen maximal 2 Parkgeschosse, von denen ein Geschoss teilweise oberirdisch umgesetzt werden sollte (Integration in die Topographie), vorgesehen werden. Dabei sollte der Erdaushub so gering wie möglich gehalten werden.

Zur Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrsflusses an der N 1 und A 1 ist es wichtig, den Straßenraum zu entlasten. Über Abbiegespuren oder einen Kreisverkehr muss ein schneller Abfluss des Straßenverkehrs in das Plangebiet erfolgen. In der Verkehrsplanung sind die Autobahnaus- und -zufahrten sowie der Kreisverkehr am Potaschberg zu berücksichtigen. Ein Rückstau, insbesondere aufgrund des Berufsverkehrs, ist zu verhindern. Das sich in der Ausarbeitung befindende Verkehrskonzept beinhaltet folgende Punkte:

- ▶ Prognose der zu erwartenden Verkehre aus einer allgemeinen Verkehrsentwicklung (Grundlage vorhandene Dauerparkplätze im Zuge der N1 bei Grevenmacher).
- ▶ Prognose der zu erwartenden Verkehre aus lokalen Standortentwicklungen (z.B. Erweiterungen der Gewerbeflächen am Potaschberg und/oder in Wecker).
- ▶ Prognose der zu erwartenden Verkehre aus dem Vorhaben gegenüber dem Hotel Simon's Plaza (Parkhäuser inklusive Park-and-Ride, Büroflächen).
- ▶ Berechnungen zu Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss der verschiedenen Varianten.

Neben der direkten Anbindung müssen auch die beiden Autobahnrampen mit in die Betrachtung einbezogen werden.

Technische Infrastrukturen

Der Ortsteil Potaschberg ist an das Telekommunikations-, Strom- und Trinkwassernetz der Gemeinde Grevenmacher angeschlossen. Südlich des bestehenden Feldweges verläuft eine Mittelspannungsleitung von Ost nach West nördlich des Plangebietes.

Das Plangebiet ist an das Kanalnetz und über einen Kollektor an die neue regionale Kläranlage Grevenmacher angeschlossen.

Eine geregelte Müllentsorgung ist in der Gemeinde vorhanden (regionaler Zweckverband SIGRE - „Syndicat intercommunal pour la collecte, l'évacuation et l'élimination des ordures ménagères et industrielles en provenance des communes de la région de Grevenmacher, Remich et Echternach“).

Das anfallende Regenwasser soll ausgehend von der geplanten Retention im Südosten des Plangebiets dem bestehenden Mischwasserkanal in der N 1 zugeführt werden. Der Standort der Retention basiert auf der Topographie des Geländes.

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

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

Mit Ausnahme der südwestlich angrenzenden Bebauung, der nordwestlich gelegenen Autobahn A 1 sowie der südlich verlaufenden Nationalstraße N 1 ist das Plangebiet von Offenland und Wald umgeben. Eine Integration des Plangebiets in die Landschaft ist von zentraler Bedeutung.

Eingrünungsmaßnahmen entlang der östlichen Plangebietsgrenze mit standortgerechter und heimischer Bepflanzung gewährleisten eine harmonische Integration des Plangebiets in die Landschaft. Des Weiteren sollten die im Randbereich geplanten Gebäude das östlich gelegene Waldgebiet nicht überragen. Natürlich vorkommende Strukturen und Materialien sind in die Planung zu integrieren. Das gesamte Gebiet soll mit einheimischen Arten durchgrünt werden.

Zum Schutz der vorkommenden Fledermausarten muss entlang der östlichen Perimetergrenze, im Bereich der „zone de servitude urbanisation – im Roth“, eine dichte Baumhecke aus einheimischen Arten, die u.a. zur Minimierung der Lichtverschmutzung im Waldrandbereich beitragen soll, gepflanzt werden.

Die an der südöstlichen Plangebietsgrenze befindliche Lindenallee ist ein gem. Art. 17 Naturschutzgesetz zu erhaltendes Biotop. Baustellen-, anlagen- und betriebsbedingt ist der Erhalt dieses Biotops zu gewährleisten.

Die Plangebietsfläche ist als Habitat nach Art. 17 Naturschutzgesetz gekennzeichnet. Im Rahmen einer Biotop- und Habitatwertermittlung auf PAP-Ebene sind die notwendige Ausgleichsmaßnahmen (Ökopunkte) zu bestimmen.

Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) Phase 2 (Umweltbericht, pact s. à r. l. 2019) wurden die folgenden, für das „Schéma Directeur“ relevanten Zielsetzungen für die Plangebietsfläche festgehalten:

- aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen in Richtung Autobahn sowie passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Fenster, Lüftungsanlage etc.) und somit Schaffung von lärmärmeren Bereichen mit Aufenthaltsqualität aufgrund von Lärmschutzbebauung in Richtung Autobahn (Gebäude mit Pufferfunktion).
- Erhalt eines Puffers zum Waldrandbereich (mind. 30 m) sowie Pflanzung einer Baumhecke an der östlichen Perimetergrenze zwischen Wald und Bebauung zur Minimierung der Lichtverschmutzung im Waldrandbereich.
- Verzicht auf jegliche Beleuchtung im Waldrandbereich, angepasstes Beleuchtungskonzept der gesamten Planfläche (möglichst geringe Beleuchtung, die nach außen dringt; Verwendung insektenschonender Leuchtmittel).
- Erhalt der südöstlich angrenzenden Lindenallee.
- Identifizierung der Fläche als habitat d'espèces der Bartfledermaus, der Breitflügelfledermaus, des Großen Mausohrs und der Bechsteinfledermaus sowie des Rot- und Schwarzmilans (Ausgleich im Rahmen nachfolgender Planungen).
- Minimierung der Terrassierungsarbeiten sowie des Erdaushubs und Verwendung des Erdaushubs zur Gestaltung der Grünflächen sowie ggf. zur Errichtung eines Lärmschutzwalls in Richtung A 1.
- lokale Versickerung bzw. Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers.
- Beachten der vorhandenen Gebäudehöhen (Hotel Simon's Plaza) sowie der Höhe des benachbarten Waldgebietes, Konzept der Landschaftseinpassung mit Gebäudekubaturen, besondere Anforderung an Maßstäblichkeit und architektonische Qualität der Planung.
- Gestaltung des Straßenraums unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Versiegelung und der Verwendung einheimischer Pflanzen sowie Fortführung der bestehenden Allee entlang der N 1.
- ökologische Gestaltung des Regenrückhaltebeckens.
- Verwendung natürlicher Materialien sowie standorttypischer, einheimischer Baum- und Straucharten.

3.1.6 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 Punkte berücksichtigt werden:

- Nördlich des Plangebietes verläuft von Ost nach West eine Mittelspannungsleitung.
- Südlich des Plangebietes befindet sich ein COMMODO-Betrieb der Klasse 1 (Hotel).
- Zentral auf der Fläche befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche der Kategorie II. Das weitere Vorgehen muss im Zuge der PAP-Aufstellung mit der zuständigen Behörde (AEV) abgestimmt werden.
- An der südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Lindenallee, die gem. Art. 17 Naturschutzgesetz als Linienbiotop geschützt ist. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese, die gem. Art. 17 Naturschutzgesetz als Flächenbiotop geschützt ist.
- Gem. Art. 17 Naturschutzgesetz stellt das Plangebiet ein potentielles Habitat für die Avi- und Fledermausfauna dar, im Rahmen der weiteren Planung ist eine Biotop- und Habitatwertermittlung durchzuführen. Vor Abriss des bestehenden Einfamilienhauses muss eine Untersuchung auf mögliche Fledermausquartiere durchgeführt werden (Quartierskontrolle), Baumfällungen und Abriss von Gebäuden nur im Winter.
- Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen sollen zur Verminderung der Lärmemissionen von A 1 und N 1 umgesetzt werden.
- Die Fläche weist eine archäologische Sensibilität auf. Dies ist im Rahmen der Erschließung und Aufsiedlung zu berücksichtigen. Die Durchführung archäologischer Sondierungsgrabungen ist notwendig. Art, Umfang und Zeitpunkt dieser Grabungen sind mit dem „Service du suivi archéologique de l'aménagement du territoire“ abzustimmen. ¹
- Das Plangebiet befindet sich an der N1 in unmittelbarer Nähe zur A 1. Bei der Erschließung des Plangebietes sind negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zu minimieren. Eine „permission de voirie“ ist anzufragen (p.m.: aktuell befindet sich eine Verkehrsstudie für den Bereich Potaschberg in Ausarbeitung).

¹ Im Rahmen von Grabungssondagen im Untersuchungsgebiet wurde jedoch festgestellt, dass keine archäologischen Stätten gefunden wurden und daher die Kennzeichnung als „Zone orange“ zu entfernen ist (SUP Phase 2 zur PAG-Änderung „Im Roth“ – pact s.à r.l.).

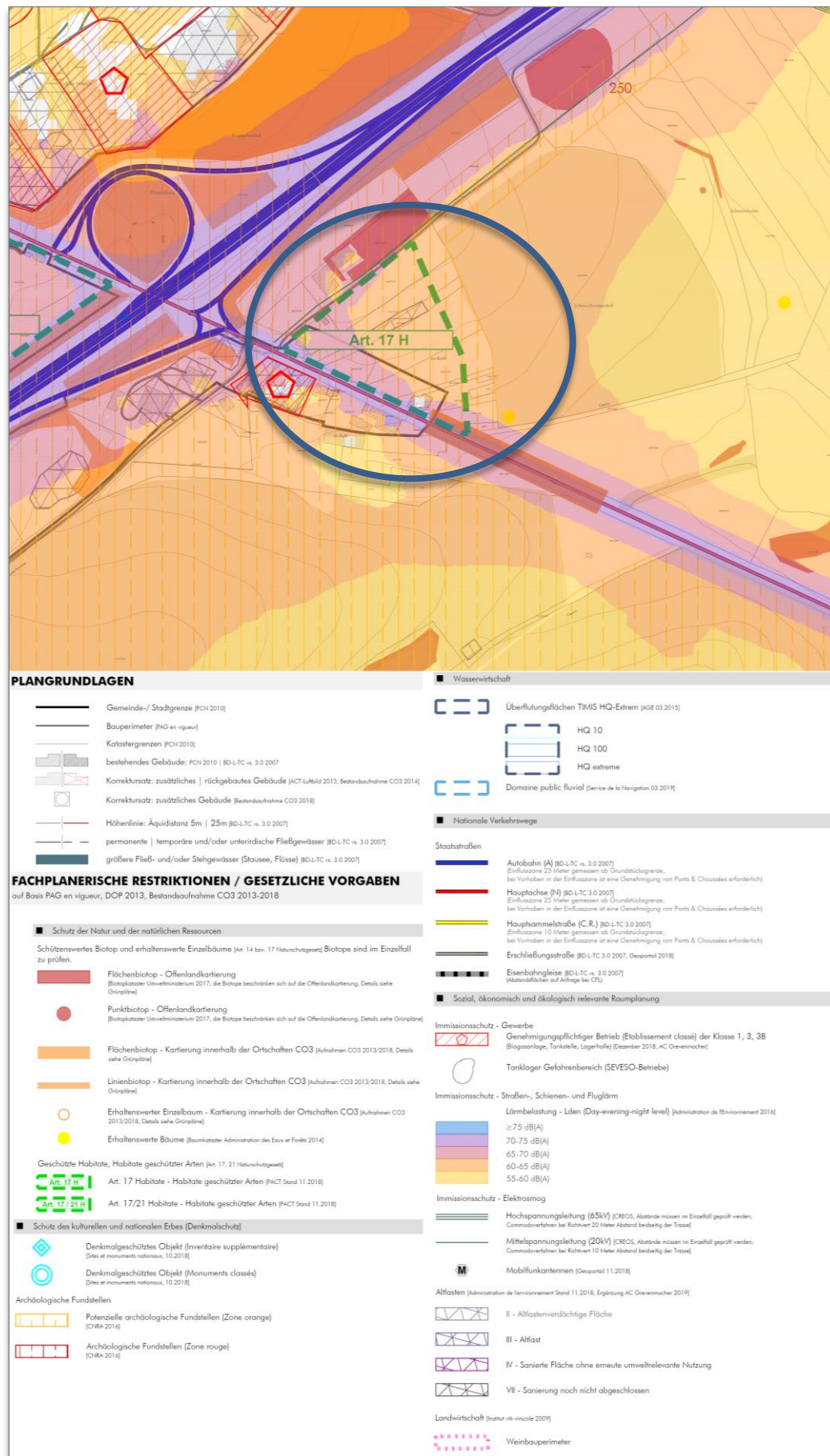


Abb. 7: Fachplanerische Restriktionen im Bereich des Plangebietes (blau eingekreist) – Auszug Plan 0710_ba_XII (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019