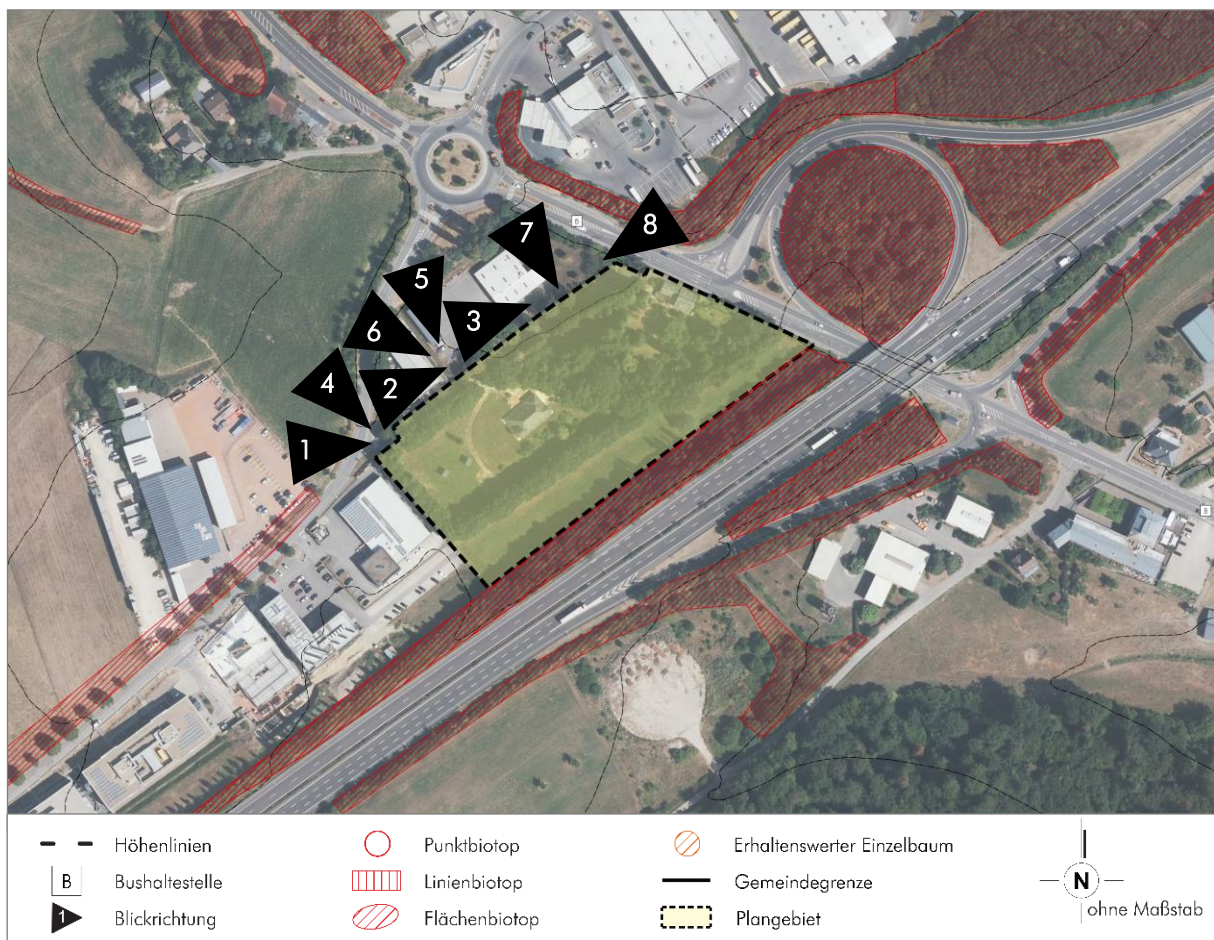


3.3 Schéma Directeur Pot 4 – „Rue de Flaxweiler“

3.3.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 2,01 ha
Städtebaulicher Kontext	Auf der Fläche befinden sich zwei Wohngebäude. Das Plangebiet wird größtenteils als Gartenland genutzt und ist insbesondere im östlichen Teilbereich stark verbuscht.
Art der baulichen Nutzung	Kommunales Gewerbegebiet (ECO-c1)
Verkehrliche Erschließung	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue de Flaxweiler“ (CR 142). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich angrenzend an das Plangebiet an der Nationalstraße N 1 („Potaschberg“)
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de Flaxweiler“ (CR 142) ist eine Abwasserdruckleitung vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Angrenzend an die N 1 sowie zentral im Plangebiet befinden sich Wohnhäuser mit angrenzenden Gartenflächen. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes besteht ein Wäldchen aus regionaltypischen Arten. Im Südwesten wird das Wohngebäude einschließlich der Gartenflächen von einer aus Eichen, Weiden und Buchen bestehenden Baumreihe umrandet. Die Fläche zur Autobahn A 1 hin wird als Grünland genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz, potentielle Habitate nach Art. 17 und / oder 21 Naturschutzgesetz können nicht ausgeschlossen werden.

Lage des Plangebietes



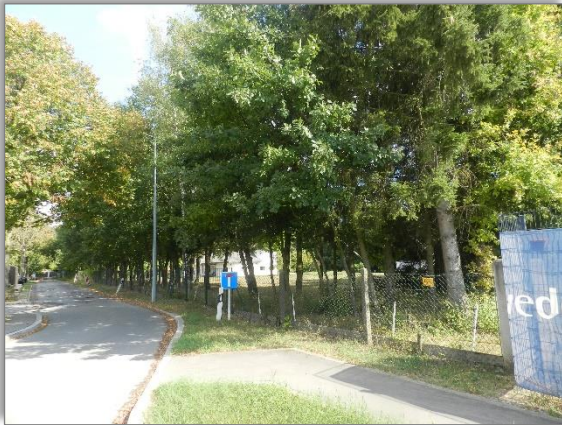


Abb. 1: Blick von der „Rue de Flaxweiler“ auf die bestehende Erschließungsstraße, die als Zufahrt zum Plangebiet dient



Abb. 2: Blick von der „Rue de Flaxweiler“ entlang der nordwestlichen Plangeietsgrenze in Richtung Nordosten



Abb. 3: Blick von der „Rue de Flaxweiler“ entlang der nördlichen Plangeietsgrenze in Richtung Nordosten



Abb. 4: Blick auf die bestehenden Grünstrukturen entlang der westlichen Plangeietsgrenze in Richtung Südosten



Abb. 5: Blick von der nordwestlichen Plangeietsgrenze in Richtung Süden



Abb. 6: Blick auf die Bestandsbebauung im Plangebiet von der nordwestlichen Plangeietsgrenze in Richtung Osten



Abb. 7: Blick auf die bestehenden Grünstrukturen im Norden und Osten des Plangebiets



Abb. 8: Blick von der „Rue de Flaxweiler“ entlang der nordwestlichen Plangeietsgrenze in Richtung Südwesten

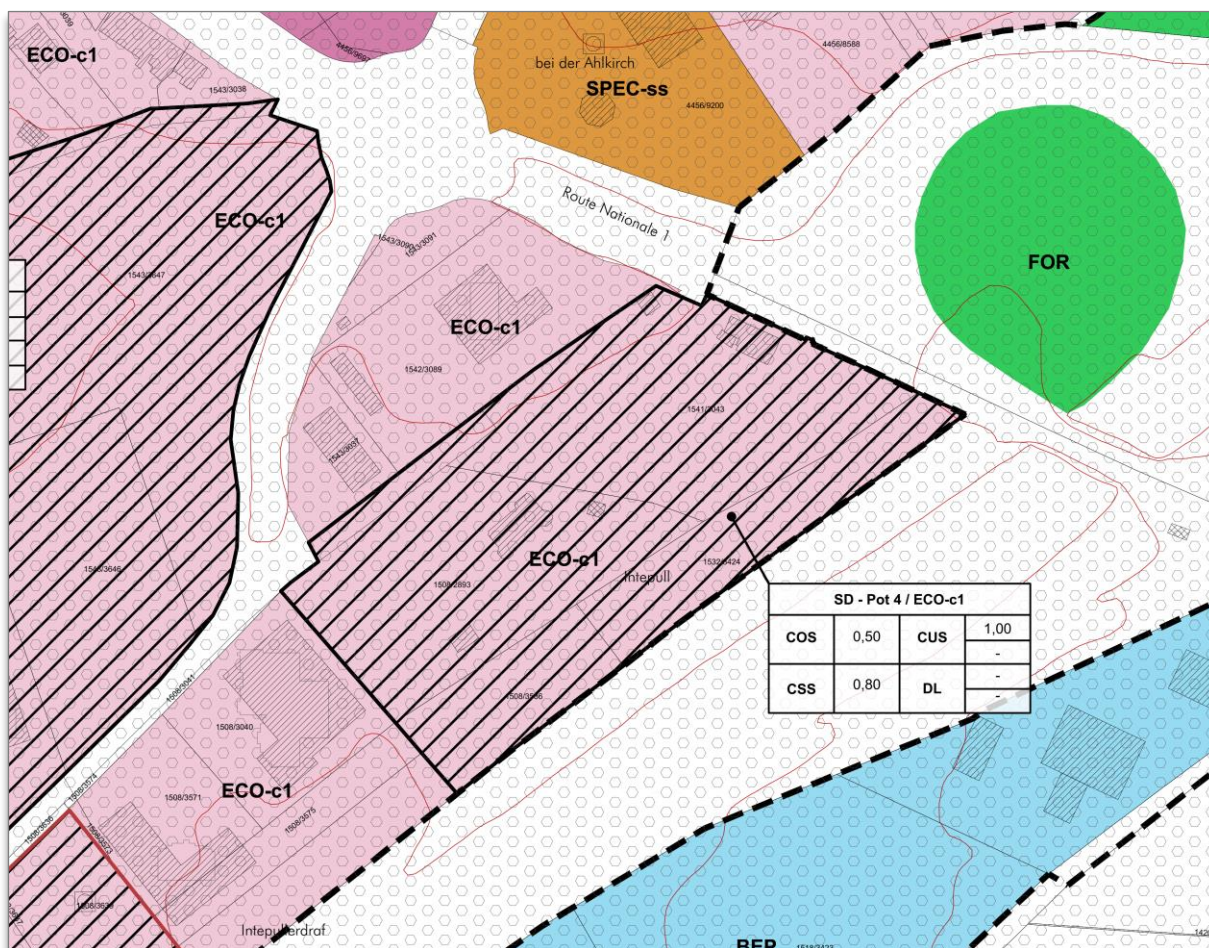


Abb. 9: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

3.3.2 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:

- Entwicklung eines kommunalen Gewerbegebiets.
- Effiziente Erschließungsstrukturen und Flächennutzung.
- Minimierung des Ressourcenverbrauchs.
- Berücksichtigung der Zielsetzungen der Kreislaufwirtschaft.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- 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.

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

Identität des Quartiers

Zentrale Zielsetzung ist die Entwicklung eines kommunalen Gewerbegebiets mit einer rationalen Erschließungsstruktur und flexiblen Grundstückszuschnitten. Das Plangebiet wird über eine Stichstraße, die in einem Wendehammer mündet, erschlossen. Zu diesem Zweck wird die vorhandene Zufahrt zu den bestehenden Wohngebäuden entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ausgebaut. Mittels der geplanten Fußwegeanbindung an die N 1 wird die Zugänglichkeit zum öffentlichen Nahverkehrsnetz sichergestellt. Bei der Stellung der Gebäude und der Herstellung sonstiger baulicher Anlagen ist darauf zu achten, dass diese nicht in die „Zone non aedificandi“ der Autobahn A 1 reichen.

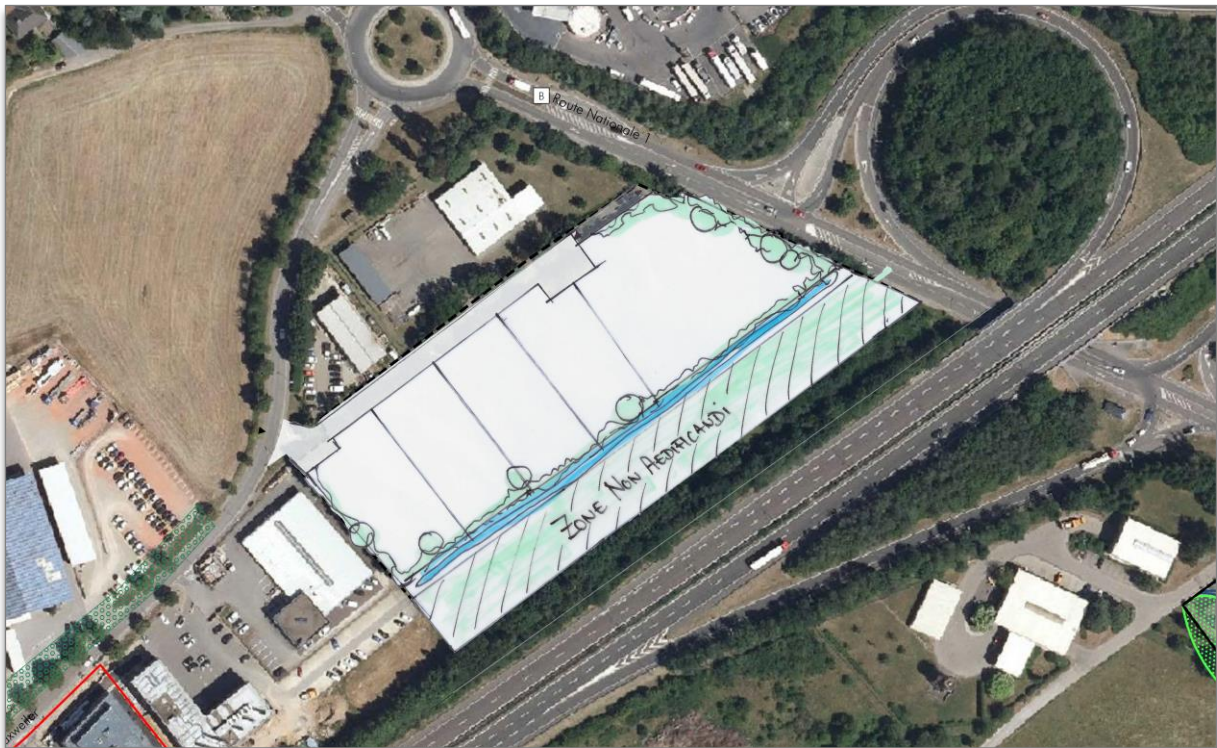


Abb. 10: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur Pot 4 – „Rue de Flaxweiler“. Quelle: CO3 2020.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Gebäudetypologien	Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Gewerbe- und Verwaltungsgebäuden zulässig.
Höhenentwicklung	Die Höhenentwicklung soll sich am Bestand (gewerbliche Nutzung) orientieren. Die Gebäude angrenzend an die N 1 sollten nicht dominant sein (geringere Höhe), entlang der N 1 sollte ein Grünzug bestehen bleiben.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Die folgenden Flächen sind im Zuge des PAP-Projekts an die Gemeinde abzutreten:

- Stichstraße zur Erschließung des Plangebiets
- Fußweganbindung an die N 1
- Retentionsfläche

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

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

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Rue de Flaxweiler“ (CR 142) westlich des Plangebiets. Die Straßentrasse der „Rue de Flaxweiler“ wird in das Plangebiet hinein verlängert und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze geführt. Zu diesem Zweck soll der bisherige Zufahrtsbereich zu den bestehenden Privatgrundstücken ausgebaut werden. Der geplante Wendehammer im Nordosten des Plangebiets ist unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung zu dimensionieren. Ausgehend vom Wendehammer stellt ein Fußweg eine direkte Anbindung an die N 1 sowie die Bushaltestellen an der N 1 her.

Derzeit wird eine Verkehrsstudie bzw. ein Verkehrskonzept erarbeitet. Die Erkenntnisse der Studie sind zur Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrsflusses an der N 1 und A 1 im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen. 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 Dauerschleife im Zuge der N 1 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

‣ **Schmutzwasser**

Im südöstlichen Plangebietsbereichs und in der Straßentrasse der N 1 nordöstlich des Plangebiets verläuft ein Mischwasserkanal. Im Rahmen der PAP-Erstellung ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE („Administration de la Gestion de l'Eau“) zu prüfen, welche der Anschlussmöglichkeiten genutzt werden könnte.

‣ **Regenwasser**

Die Plangebietsfläche fällt in Richtung Südosten ab. Das naturnahe Retentionsbecken (Retentionsmulde) ist daher im Südosten des Plangebietes außerhalb der „Zone non aedificandi“ der Autobahn A 1 vorzusehen. Östlich der Autobahn A 1 liegt in der Straßentrasse der N 1 eine Regenwasserachse. Im Zuge der PAP-Erstellung ist eine Anschlussmöglichkeit an diesen Kanal zu prüfen und die notwendigen Infrastrukturen bis zum Plangebiet herzustellen.

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

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

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der südöstlichen sowie nordöstlichen Plangebietsgrenze von Bebauung umgeben. Südlich des Plangebiets verläuft die Autobahntrasse (A 1), nordöstlich grenzt das Plangebiet an die Nationalstraße (N 1) und im Norden und Westen befinden sich Gewerbebetriebe. Die Fläche ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt teilweise bebaut (Wohnnutzung). Der nordöstliche Teilbereich des Plangebiets ist sehr stark durchgrünt/verbuscht.

Bei der Entwicklung der Fläche ist darauf zu achten, einen großzügigen Grünzug in Richtung N 1 beizubehalten.

Die geplante Retentionsfläche kann im Zuge entsprechender Eingrünungsmaßnahmen zur Vernetzung der südwestlich und nordöstlich angrenzenden Grünflächen beitragen. Diese Eingrünungsmaßnahmen würden zugleich als Abschirmung gegenüber der Autobahntrasse dienen.



Abb. 11: Blick auf die bestehenden Grünstrukturen im Osten des Plangebiets. Quelle: CO3 2018

3.3.6 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:

- Südwestlich und nördlich grenzen Altlastenverdachtsflächen an das Plangebiet.
- Nordwestlich, nordöstlich und westlich des Plangebietes bestehen COMMODO-Betriebe der Klassen 1 und 3.
- Das Plangebiet ist von Lärmemissionen der angrenzenden N 1 und A 1 betroffen.
- Die Fläche liegt innerhalb einer „Zone orange“ entsprechend der Klassierung des CNRA. Im Vorfeld einer Bebauung ist das CNRA zu kontaktieren.
- Eine potenzielle Betroffenheit der Fläche von Habitaten nach Art. 17 und / oder 21 Naturschutzgesetz konnte im Rahmen der SUP nicht ausgeschlossen werden. Fehlende Feldstudien bezüglich Avifauna und Fledermäuse sollen auf nachfolgender Planungsebene durchgeführt werden.
- Im Rahmen der PAP-Planung sind die entsprechenden Abstände zur südlich angrenzenden Autobahn A 1 einzuhalten („Zone non aedificandi“).
- Das Plangebiet grenzt an die N 1 und den CR 142 und liegt 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).
- Im Rahmen der PAP-Erstellung ist zu prüfen, ob eine Anschlussmöglichkeit an die Regenwasserachse in der Straßentrasse der N 1 östlich des Plangebietes besteht. Die notwendigen Infrastrukturen für einen Anschluss des Plangebietes sind herzustellen.

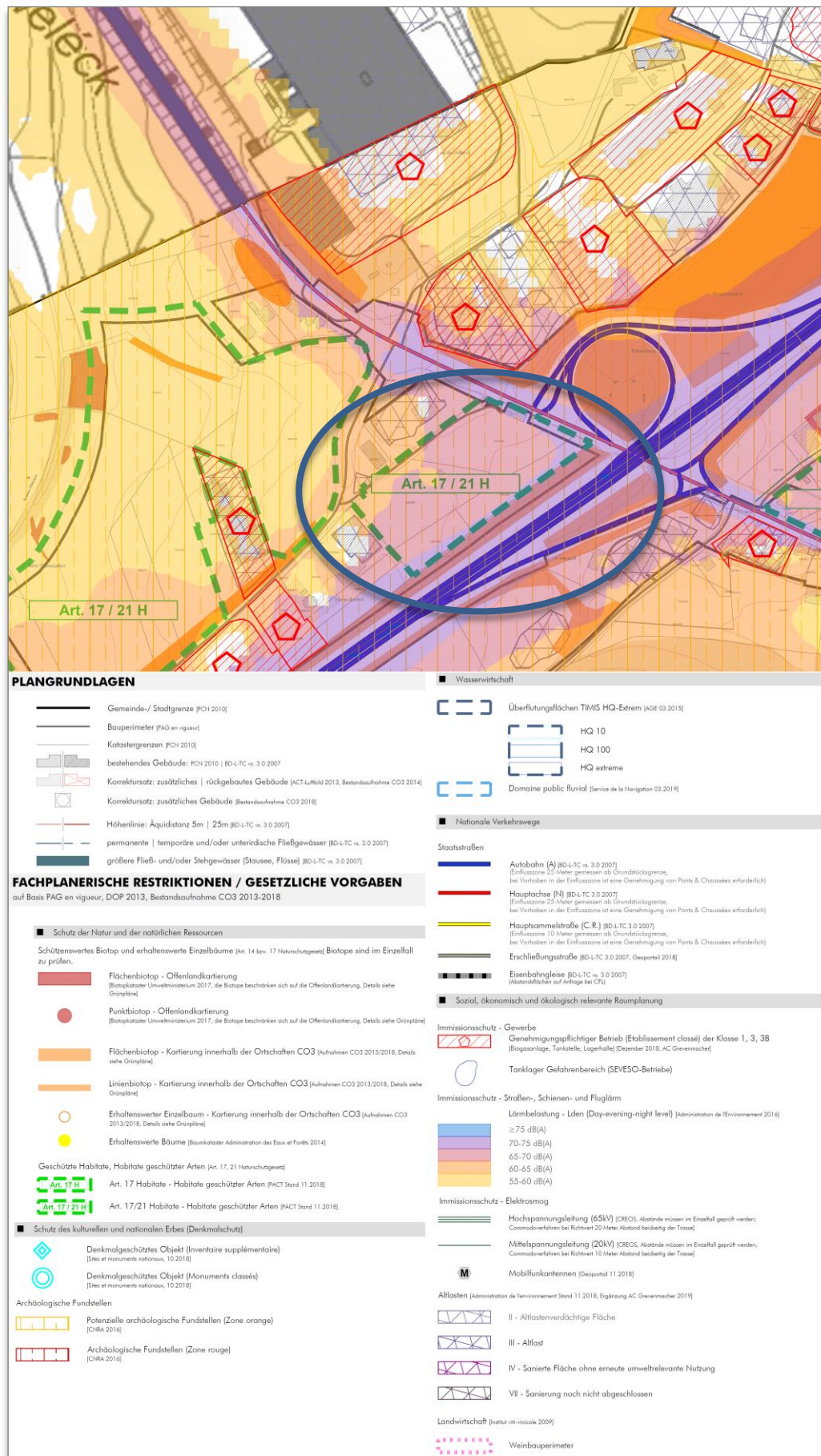


Abb. 12: Fachplanerische Restriktionen im Bereich des Plangebietes (blau eingekreist) – Auszug Plan 0710_ba_XII (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019