

3.4 Schéma Directeur Pot 5 – „Beim Granzegebur“

3.4.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 9,07 ha
Städtebaulicher Kontext	Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits ein Gewerbebetrieb. Die verbleibende Plangebietsfläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das städtebauliche Umfeld ist von Industrie- und Gewerbebauten und vereinzelter Wohnbebauung geprägt.
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 in ca. 80m Entfernung an der N 1.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de Flaxweiler“ (CR 142) ist kein Trennsystem, aber eine Druckleitung für Schmutzwasser vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Im Südosten des Plangebietes besteht bereits ein Holzbetrieb mit Verwaltungsgebäuden, Produktionshallen und angrenzenden Lagerflächen. Mit Ausnahme dieses Bereichs wird das übrige Plangebiet als Grün- und Ackerland genutzt. Entlang der „Rue de Flaxweiler“ besteht eine Lindenreihe, die als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Entlang des Feldweges im nördlichen Bereich befindet sich eine Feldhecke, die ebenfalls als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Im Westen des Plangebietes ragen drei Offenlandbiotope in das Plangebiet (Quelle, Großseggenriede, Röhricht). Aufgrund einer Felduntersuchung im Rahmen der SUP ist eine potentielle Eignung als Habitat anzunehmen (Art. 17 und/oder 21 Naturschutzgesetz für Neuntöter).

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der „Rue de Flaxweiler“ entlang der südlichen Plangebietsgrenze in Richtung Nordosten



Abb. 2: Blick von der „Rue de Flaxweiler“ entlang der südlichen Plangebietsgrenze in Richtung Südwesten



Abb. 3: Blick von der Plangebietsfläche in Richtung Westen



Abb. 4: Blick entlang der Bestandsbebauung im Plangebiet in Richtung Südosten



Abb. 5: Blick auf den östlichen Plangebietsbereich von Süden nach Norden



Abb. 6: Blick vom nördlich verlaufenden Feldweg in Richtung Südwesten

3.4.2 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:

- Effiziente Erschließungsstrukturen und Flächennutzung (modulare und flexible Infrastrukturen).
- Minimierung des Ressourcenverbrauchs.
- Flächensparnis durch Parkraummanagement für PKW und LKW.
- Hohe Qualität der weichen Standortfaktoren innerhalb des Plangebiets durch öffentliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität und Kommunikationselementen.
- Berücksichtigung der Zielsetzungen der Kreislaufwirtschaft.
- Nutzungsstaffelung innerhalb des Plangebiets, um einen Übergang zum Bestand zu schaffen.
- Integration des Plangebiets in die Landschaft und die Topografie.
- 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.

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

Identität des Quartiers

Ziel ist die Entwicklung eines zeitgemäßen kommunalen Gewerbe- und Dienstleistungsstandorts. Das Plangebiet ist im Westen von Waldflächen sowie einem Bachlauf umgeben, im Norden grenzen Offenland und Wohnnutzungen an, im Osten und Süden befinden sich bereits Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Infolgedessen sollte ein besonderer Fokus auf die interne Organisation des Plangebiets und die Übergangsbereiche zur angrenzenden Landschaft gelegt werden.

Die geplante Erschließungsstrasse sieht zwei Anschlüsse an die „Rue de Flaxweiler“ vor. Ein engmaschiges Fußwegenetz vernetzt die geplanten, öffentlichen Freiflächen und Betriebe untereinander und garantiert eine direkte Anbindung an die westlich liegenden Waldflächen und den Bachlauf. Attraktive Aufenthalts- und Kommunikationsräume innerhalb der geplanten öffentlichen Grünachse entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze tragen zu einer positiven Adressbildung des Gewerbe- und Industriestandorts bei.

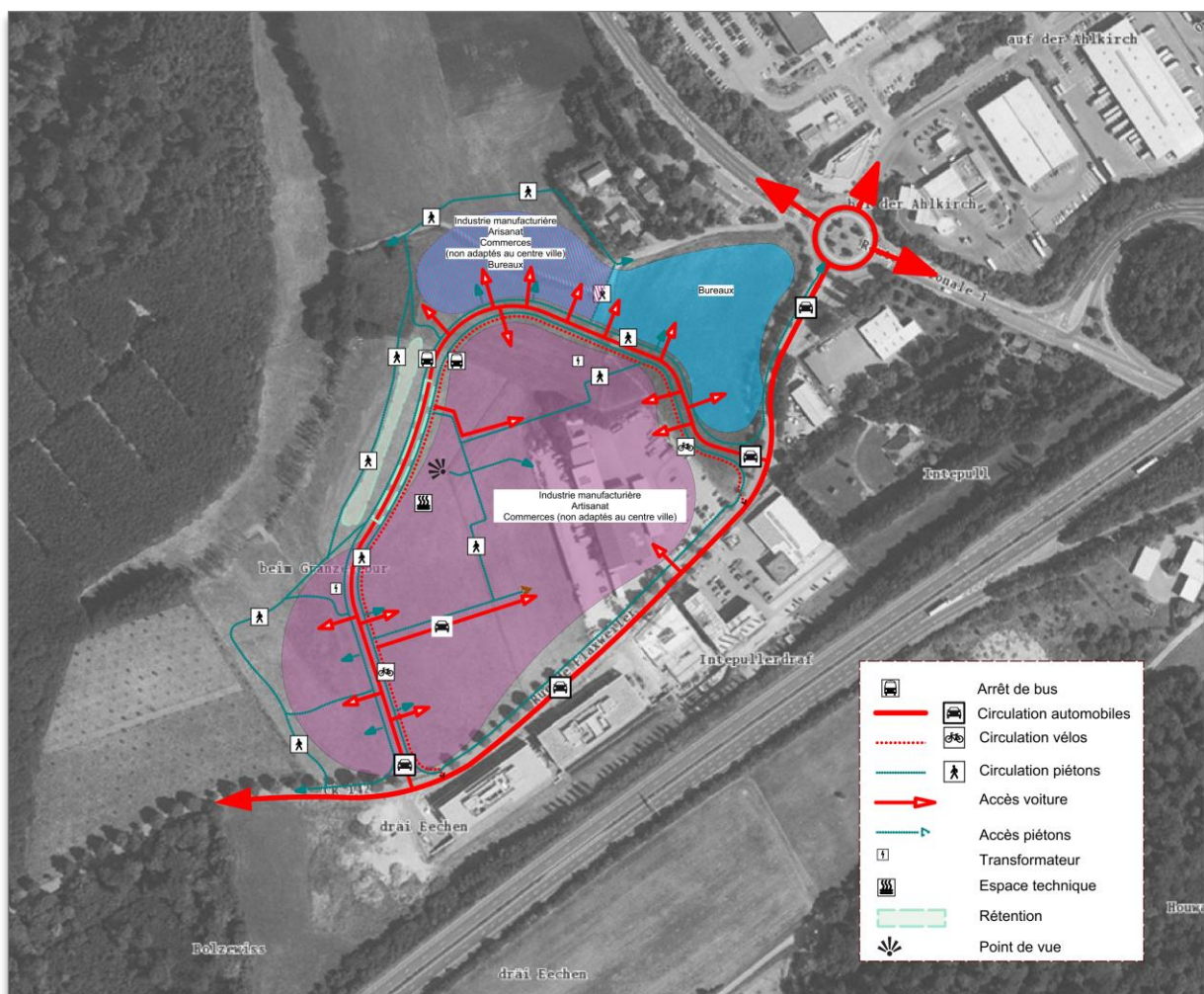


Abb. 8: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur Pot 5 – „Beim Granzegebur“. Quelle: LuxPlan 2020

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Gewerbe-, Industrie- und Verwaltungsgebäuden zulässig.
Höhenentwicklung	Bei der Höhenentwicklung der Gebäude ist vor allem auf die Integration in die Topografie zu achten. Die Anzahl der Geschosse sollte auf maximal 3 begrenzt werden.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Die folgenden Flächen sollen an die Gemeinde abgetreten werden:

- Öffentlicher Grünzug im Übergangsbereich zum angrenzenden Offenland und zu den Waldflächen
- Naturnahe Retentionsfläche
- Die interne Erschließung des Plangebiets einschließlich der separat geführten Fuß- und Radwege

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

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

Mobilitätskonzept

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt mittels einer Ringerschließung, die zwei Anschlusspunkte an die „Rue de Flaxweiler“ (CR 142) vorsieht. Die geplante Straßentrasse sollte mit einem beidseitigen Trottoir sowie Radweg hergestellt werden. Die geplante öffentliche Grünachse im Übergangsbereich zum angrenzenden Offenland, der Waldfläche und dem Bachlauf soll durch Fußwege zugänglich gemacht werden und als Kommunikations- und Begegnungsraum zur Aufwertung des Gewerbe- und Industriestandorts beitragen.

Im Rahmen der PAP-Erstellung sollte geprüft werden, ob eine zentrale Organisation der Stellplätze (z.B. Parkhäuser, Tiefgaragen) möglich ist. Das Parkraummanagement sollte einen besonderen Schwerpunkt auf die bestehende Topografie legen, um den Bodenaushub bzw. -auftrag so gering wie möglich zu halten.

Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 80m Entfernung an der N 1. Angesichts der Größe des geplanten Gewerbe- und Industriestandorts sollte auch in Betracht gezogen werden, eine zusätzliche Bushaltestelle innerhalb des Plangebiets vorzusehen.

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 Dauerzählstelle 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**

In der Straßentrasse der „Rue de Flaxweiler“ verläuft eine Druckleitung für Schmutzwasser. Im Rahmen des PAP-Projekts muss in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) geprüft werden, ob das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets hierrüber abgeleitet werden kann.

‣ **Regenwasser**

Das Regenwasser sollte ausgehend von der Retention im Westen des Plangebiets dem „Millebaach“ zugeleitet werden. Im Rahmen des PAP ist darauf zu achten, dass das Retentionsbecken angesichts der Nutzungsstruktur (Gewerbe/Industrie) über die erforderlichen technischen Vorkehrungen verfügt (z.B. Tauchwand), um Gefahren für Natur und Umwelt abwenden zu können.

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

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

Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze ist die Herstellung eines öffentlichen Grünzugs mit einheimischen und standortgerechten Arten, der einen Übergang vom Gewerbegebiet zur angrenzenden Waldfläche bzw. dem Uferrandbereich des „Millebaach“ schafft, vorgesehen. Dieser Grünzug kann nicht nur von den Beschäftigten des Gewerbegebiets als Aufenthaltsraum genutzt werden, sondern dient auch der lokalen Fauna als Leitstruktur.

Am nördlichen Plangebietsrand ist die Herstellung einer Retentionsfläche, die nach ökologischen Kriterien bewirtschaftet werden soll, vorgesehen.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der nördlichen Plangebietsgrenze von Waldflächen und bestehenden Gewerbe- und Industriebauten umgeben. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen in den Randbereichen des Plangebiets können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.

Im Rahmen der SUP wurde ein Neuntöterpaar auf der Fläche festgestellt. Nördlich angrenzend an das Plangebiet sollen auf einer Fläche von ca. 260,10ar CEF-Maßnahmen zur Umsiedlung des Neuntöters vorgesehen werden. Die Fläche soll für die nächsten 25 Jahre als extensives Grünland bewirtschaftet werden, am östlichen Rand wurde 2018 eine Hecke aus Dorngebüsch und Sträuchern angelegt. Diese soll ebenfalls für die nächsten 25 Jahre bestehen bleiben und nur moderat zurückgeschnitten werden.



Abb. 9: Für CEF-Maßnahmen vorgesehene Flächen. Quelle: Milvus – Kompensationsmaßnahmen Neuntöter 2018

3.4.6 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 Bereich um den bestehenden Gewerbebetrieb stellt eine Altlastverdachtsfläche dar.
- Im Plangebiet und daran angrenzend befinden sich COMMODO-Betriebe der Klassen 1 und 3.
- Das Plangebiet ist von Lärmemissionen der A 1 und N 1 betroffen. Entsprechende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen sind zum Schutz der Angestellten zu treffen.
- Aufgrund einer Felduntersuchung im Rahmen der SUP ist eine potentielle Eignung als Habitat anzunehmen (Art. 17 und/oder 21 Naturschutzgesetz für Neuntöter).
- Entlang der „Rue de Flaxweiler“ besteht eine Lindenbaumreihe, die als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Entlang des Feldweges im nördlichen Bereich befindet sich eine Feldhecke, die ebenfalls als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Im Westen des Plangebietes ragen drei Offenlandbiotope in das Plangebiet (Quelle, Großseggenriede, Röhricht).
- Die Fläche liegt innerhalb einer „Zone orange“ entsprechend der Klassierung des CNRA. Im Vorfeld einer Bebauung ist das CNRA zu kontaktieren.
- Im Rahmen der PAP-Erstellung ist ein möglicher Anschluss an die Schmutzwasserdruckleitung zu prüfen.

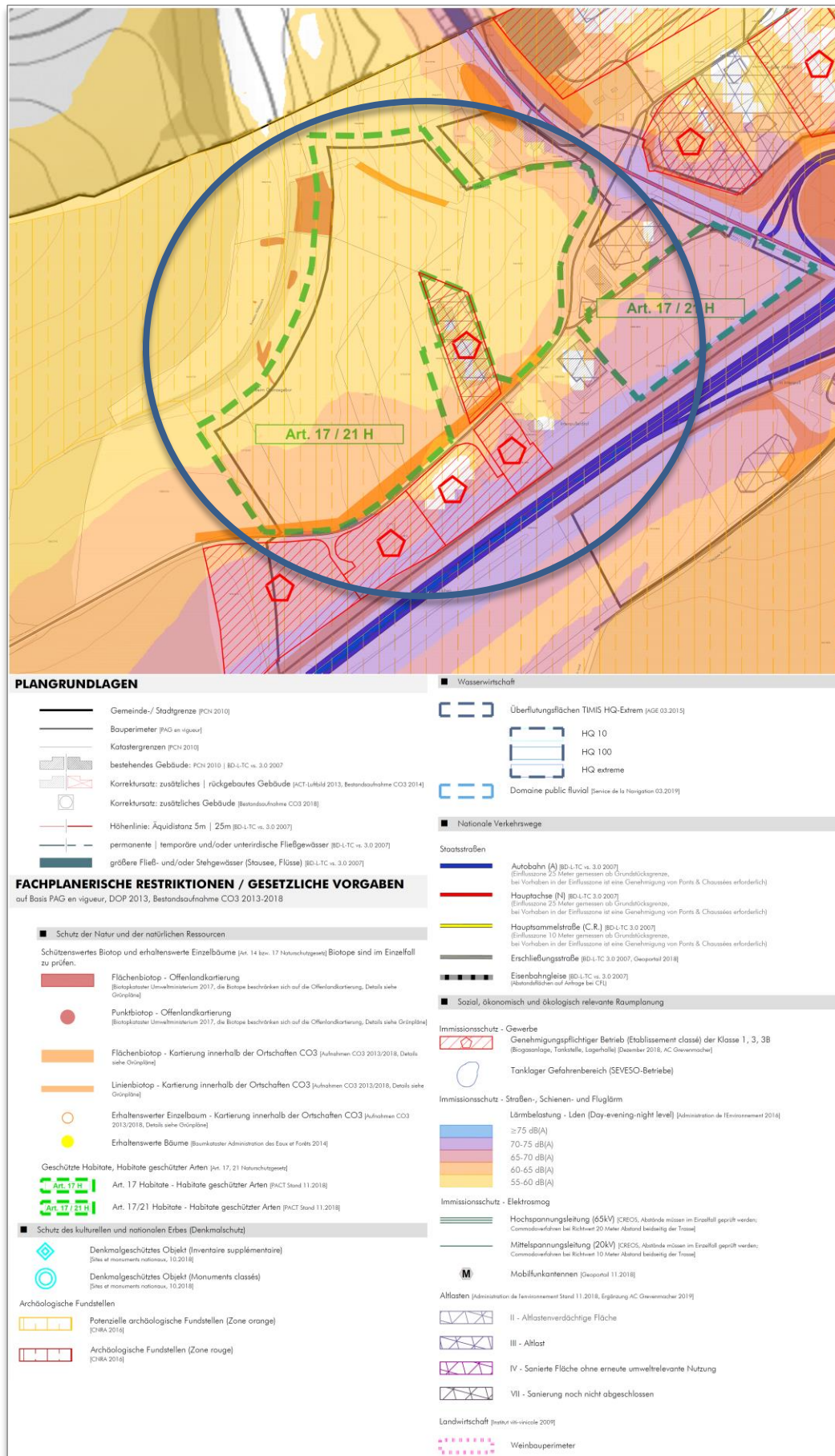


Abb. 10: Fachplanerische Restriktionen im Bereich des Plangebietes (blau eingekreist) – Auszug Plan 0710_ba_XII (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019