

3.5 Schéma Directeur Pot 6 – „Wecker Bierg“

3.5.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 23,13 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet wird als Ackerfläche genutzt. Im Südwesten grenzt das bestehende regionale Gewerbegebiet „Potaschberg“ an.
Art der baulichen Nutzung	Regionales Gewerbegebiet (ECO-r) mit Zufahrtsbereich als kommunale Aktivitätszone (ECO-c1)
Verkehrliche Erschließung	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Op der Ahlkerrech“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 900m Entfernung an der Nationalstraße N 1 („Potaschberg ZI“).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse „Op der Ahlkerrech“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet wird als Ackerland genutzt und grenzt im Osten an ein Waldgebiet. Im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet befindet sich ein Feldgehölz, das als Biotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Aufgrund einer Felduntersuchung und Aktionsraumanalyse im Rahmen der SUP ist eine potentielle Eignung als Habitat für die Avifauna (Rot- und Schwarzmilan, Neuntöter und Feldlerche) anzunehmen (Art. 17 und/oder 21 Naturschutzgesetz).

Lage des Plangebietes

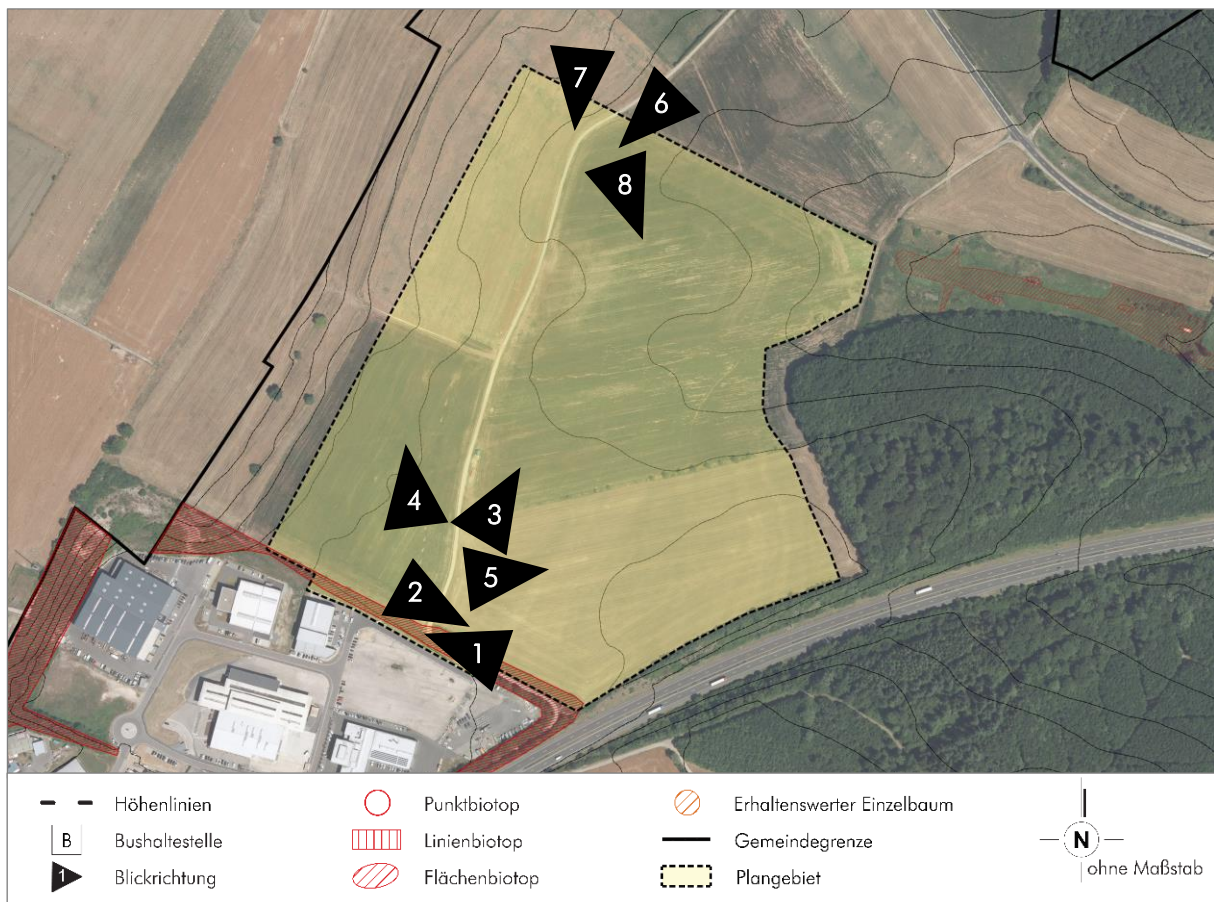




Abb. 1: Blick von der Straße „Op der Ahlkerrech“ entlang der südlichen Plangebietsgrenze in Richtung Westen



Abb. 2: Blick entlang des südlich bestehenden Feldwegs in Richtung Südosten



Abb. 3: Blick entlang des bestehenden Feldwegs auf den nordöstlichen Plangebietsbereich



Abb. 4: Blick entlang des bestehenden Feldwegs auf den nordwestlichen Plangebietsbereich



Abb. 5: Blick auf das Plangebiet in Richtung Osten



Abb. 6: Blick von der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung Südwesten auf das Plangebiet



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



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

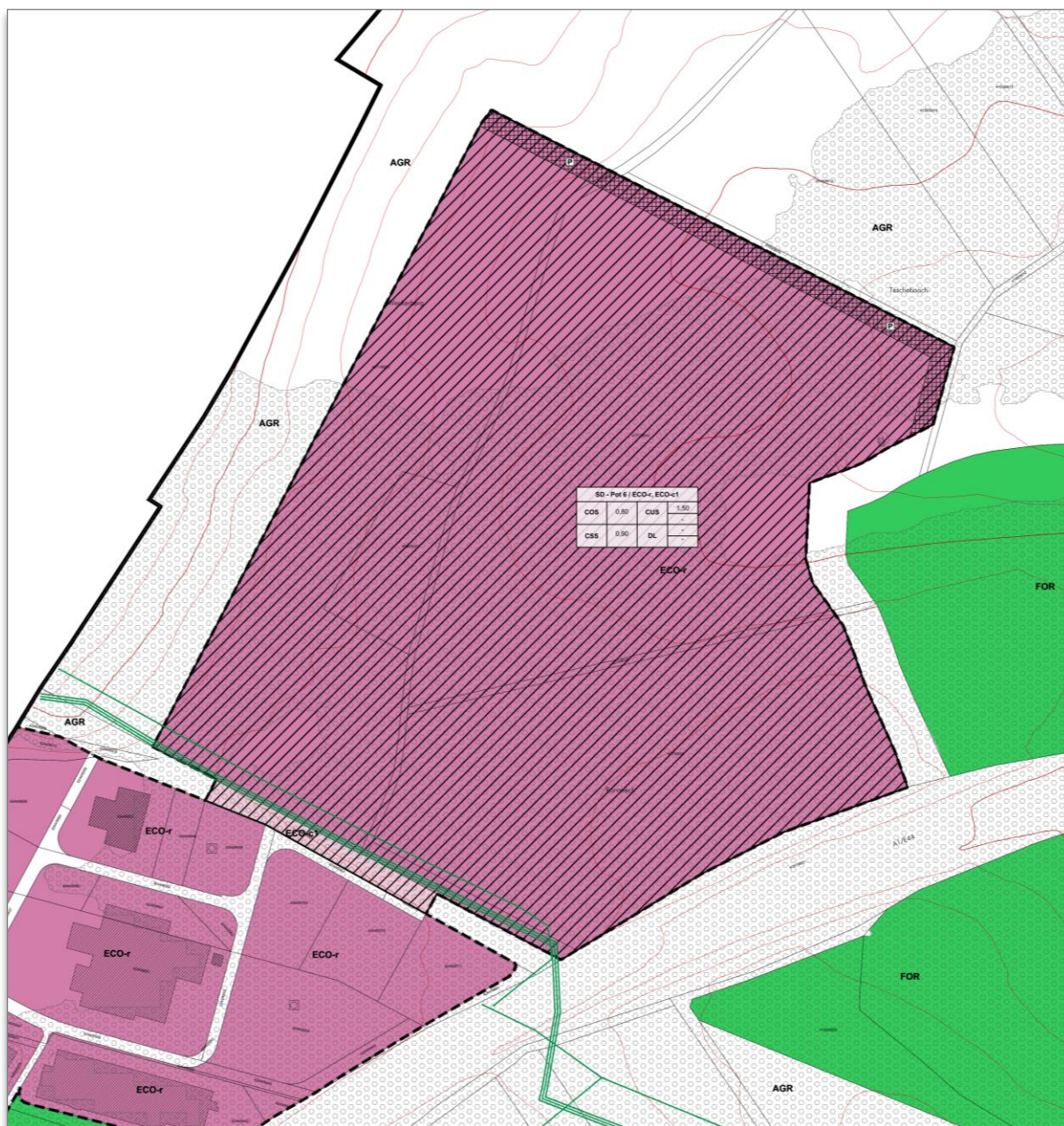


Abb. 9: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

3.5.2 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 (zentrale Parkeinrichtungen).
- Hohe Qualität der weichen Standortfaktoren innerhalb des Plangebiets durch öffentliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität und Kommunikationselementen.
- Flächeneffiziente Gestaltung durch bauliche Verdichtung, gemeinschaftliche Nutzungen und zentrale Einrichtungen für den ruhenden Verkehr.
- Integration des Plangebiets in die Landschaft und Topografie.
- Energie- und Ressourceneffizienz - 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.

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

Identität des Quartiers

Zentrale Zielsetzung ist die Entwicklung eines zeitgemäßen nachhaltigen Gewerbe- und Industriestandorts, der den Kriterien der Kreislaufwirtschaft Rechnung trägt. Die Erschließung des Plangebiets mittels eines „Ringsystems“ ermöglicht eine flexible Grundstückseinteilung (flexible Loseinteilung), welche die unterschiedlichen Ansprüche künftiger Unternehmen berücksichtigt. Des Weiteren forcieren öffentliche Freiräume mit einer hohen ökologischen Qualität (Aufenthaltsräume) die Adressbildung und Profilierung des Gewerbe- und Industriestandorts und tragen zu einer Vernetzung des Plangebiets mit dem angrenzenden Offenland bei. Gemeinsam nutzbare Infrastrukturen und Korridore sollten ebenfalls Berücksichtigung finden. Der Bau der Anlagen sollte modular gestaltet werden, Gründächer oder begrünte Fassaden sind zu favorisieren.

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 6 – „Wecker Bierg“. Quelle: CO3 2020

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Gebäudetypologien	Innerhalb des Plangebietes ist vornehmlich die Errichtung von Gewerbe-, Industriegebäuden zulässig. Betriebswohnungen sind ebenfalls zulässig.
Höhenentwicklung	Bei der Höhenentwicklung der Gebäude ist auf die Integration in die Topografie zu achten. Die Anzahl der Geschosse sollte auf maximal 2 begrenzt werden, die max. Höhe soll 12m nicht überschreiten.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

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

- Innere Erschließung des Plangebiets („Ringerschließung“)
- Geplante öffentliche Grünachse sowie die öffentlichen Flächen zur Herstellung der Retention
- Gegebenenfalls weitere Flächen entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze zum angrenzenden Offenland (Eingrünungsmaßnahmen)

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

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

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird über die bestehende Straßentrasse „Op der Ahlkerresch“, welche bereits an die Plangebietsgrenze herangeführt wurde, erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt mittels einer „Ringerschließung“. Die Dimensionierung der geplanten Straßentrasse ist unter Berücksichtigung der Anforderungen der geplanten gewerblichen und industriellen Nutzung festzulegen.

Im zentralen Plangebietsbereich ist eine Grünachse, innerhalb derer eine Fußwegeachse eine direkte Anbindung an die im Nordosten des Plangebiets vorgesehene öffentliche Grünfläche (Retention) ermöglicht, geplant. Diese Grünachse kann außerdem als Leitungstrasse für die benötigten technischen Infrastrukturen genutzt werden (z.B. Regenwasserkanal).

Die Unternehmen müssen Stellplätze in ausreichender Anzahl auf den Privatgrundstücken vorhalten. Der überwiegende Anteil der benötigten Stellplätze sollte soweit wie möglich zentral innerhalb des Plangebiets beispielsweise in einem Parkhaus organisiert werden, um so die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 900m Entfernung an der Nationalstraße N 1 („Potaschberg ZI“).

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

Ein direkter Anschluss des Plangebiets an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse „Op der Ahlkerrech“ ist nicht möglich, da dieser Mischwasserkanal nicht bis an die Plangebietsgrenze herangeführt wurde und seine Tiefenlage nicht ausreichend ist. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind bestehende Gewerbebetriebe mittels einer Hebeanlage an den Mischwasserkanal angeschlossen. Die Hebeanlage weist keine ausreichende Dimensionierung auf, die bestehende Situation muss in Rahmen der Erweiterung der regionalen Industriezone neu geplant werden.

Im Rahmen der PAP-Erstellung sind daher in Absprache mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE („Administration de la Gestion de l'Eau“) die erforderlichen Maßnahmen zur geordneten Ableitung des Schmutzwassers festzulegen.

‣ Regenwasser

Der PAP sieht die Herstellung einer Regenwasserrückhaltung im nordöstlichen Plangebietsbereich vor. Die Retention soll naturnah ausgestaltet werden und als Aufenthalts- und Begegnungsraum für die Beschäftigten des Gewerbe- und Industriegebiets dienen. 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), sodass Risiken für Natur und Umwelt abgewendet werden können. Das Regenwasser soll ausgehend von der Retention dem „Teschebaach“ nordöstlich des Plangebiets zugeleitet werden. Dies ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der AGE und der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

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

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

Die Fläche wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt, getrennt durch ein nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschütztes Feldgehölz, das bestehende Gewerbegebiet und im Südosten die Autobahntrasse (A 1) an das Plangebiet. Entlang der westlichen Plangeietsgrenze befindet sich außerhalb des Plangebiets ein Geländeversprung (Osthang), der das Plangebiet nach Westen abschirmt. Im Norden grenzt Offenland an das Plangebiet an, im Osten eine Waldfläche. Zur Verringerung der Einsehbarkeit des Plangebietes und zur Integration in die Landschaft sind entlang der Plangeietsgrenzen Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen, insbesondere entlang der nördlichen. Das westlich angrenzende Offenland wird über eine das Plangebiet zentral durchziehende, öffentliche Grünachse mit den nordöstlich liegenden Waldflächen vernetzt. Im Rahmen der PAP Ausarbeitung sollte ein Grün- und Landschaftskonzept erstellt werden.



Abb. 11: Blick auf das Plangebiet und die umgebenden Grünstrukturen (linker Bildrand – Waldgebiet | im Bildhintergrund – Feldgehölzstreifen zum angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet). Quelle: CO3 2018

3.5.6 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:

- Aufgrund einer Felduntersuchung und Aktionsraumanalyse im Rahmen der SUP ist eine potentielle Eignung als Habitat für die Avifauna (Rot- und Schwarzmilan, Neuntöter und Feldlerche) anzunehmen (Art. 17 und/oder 21 Naturschutzgesetz). *„Im Falle einer Nutzung der südlichen Bereiche (essentielle Jagdhabitats), müssen die beeinträchtigten essentiellen Jagdhabitats der Milane zur Vermeidung von Verboten gem. Art. 21 Naturschutzgesetz durch vorgezogene CEF-Maßnahmen ausgeglichen werden. Wichtig ist, dass die CEF-Maßnahmen in räumlicher Nähe durchgeführt werden, da horstnahe Jagdgebiete beeinträchtigt werden. Das Artikel 17 Habitat ist bei Beeinträchtigung bzw. Reduzierung im Rahmen der Naturschutzgenehmigung zu bilanzieren („Ecopoints“) und auszugleichen. Hinsichtlich Art und dem genauen Ausmaß der Kompensationsmaßnahmen konnten bisher noch keine genauen Aussagen getroffen werden, da bislang keine finale Planung zur Erweiterung der Gewerbezone vorliegt. Sobald ein Erweiterungskonzept vorliegt, wird empfohlen, ein Ausgleichskonzept für den Milan zu erarbeiten. Die CEF-Maßnahmen müssen im Rahmen einer EIE genau definiert und ausgearbeitet werden“* (Quelle: SUP Phase 2 – Ergänzung, pact 2020).
- Im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet befindet sich ein Feldgehölz, das als Biotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- Ca. 400m südwestlich des Plangebietes besteht eine Mobilfunkantenne.
- Das Plangebiet ist von Lärmemissionen der A 1 betroffen. Entsprechende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen sind zum Schutz der Angestellten zu treffen.
- Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Hochspannungsleitung.
- Angrenzend an das Plangebiet sind keine Kanäle vorhanden. Im Zuge der PAP-Erstellung müssen Maßnahmen zur geordneten Ableitung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwasser sowie für einen geregelten Anschluss an die Kläranlage getroffen werden (Verlegung von Kanälen, Hebeanlagen etc.).
- Ca. 500m nördlich des Plangebietes befindet sich das Vogelschutzgebiet LU0002016 „Région de Mompach Manternach, Bech et Osweiler“ (NATURA2000).
- Im Rahmen der PAP-Planung sind die entsprechenden Abstände zur angrenzenden Autobahn A 1 einzuhalten („Zone non aedificandi“).

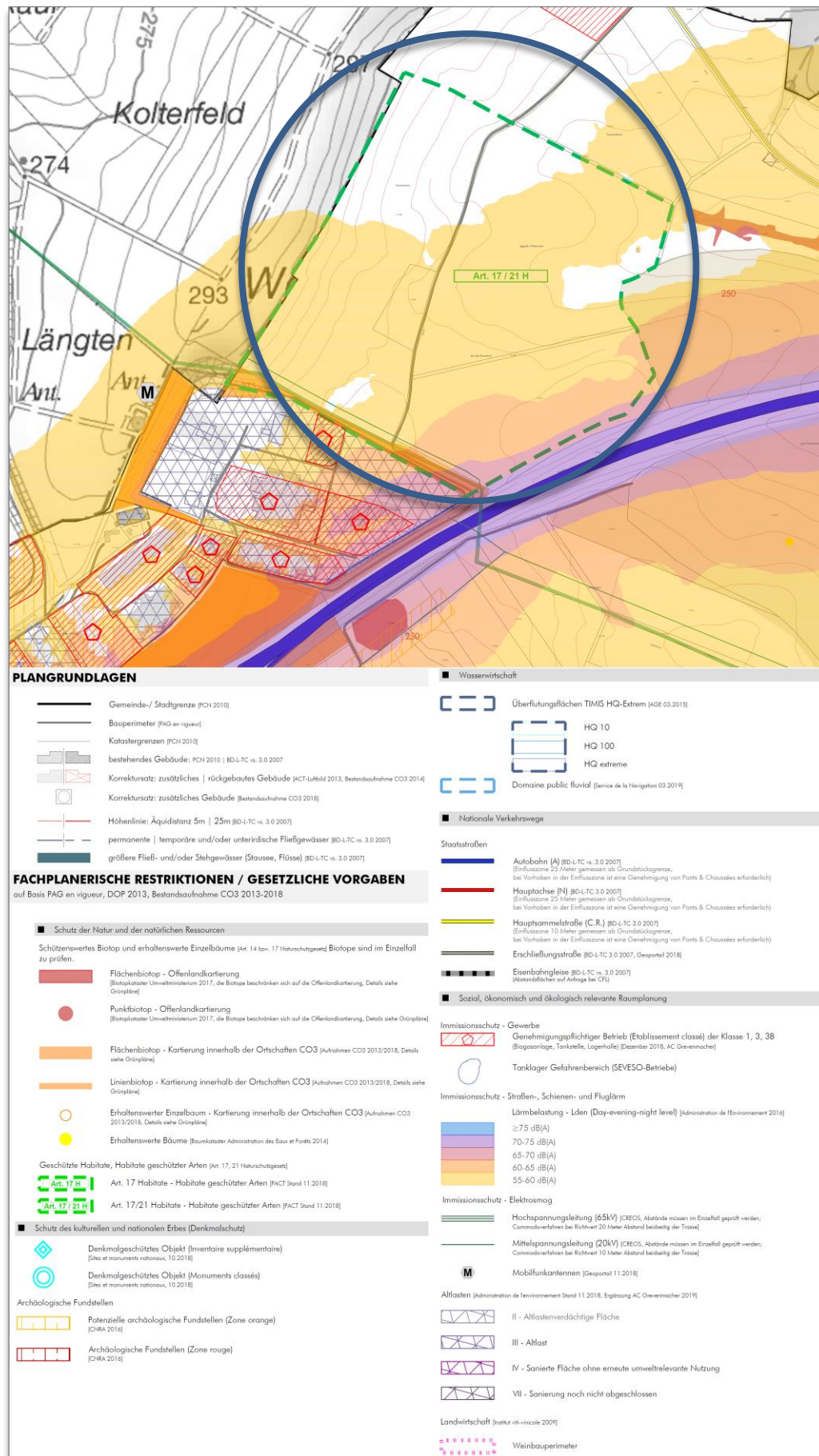


Abb. 12: Fachplanerische Restriktionen im Bereich des Plangebietes (blau eingekreist) – Auszug Plan 0710_ba_XII (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019