

## 4.1 Schéma Directeur M 1a – „Route du Vin“

### 4.1.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,27ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Machtum an der „Route du Vin“. Das städtebauliche Umfeld ist nach Westen und Osten durch die großvolumige Straßenrandbebauung an der „Route du Vin“ geprägt, nach Süden grenzen Weinberge und nach Norden die Mosel an.
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 30 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die „Route du Vin“ (N10) erschlossen.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse von der „Route du Vin“ ist ein Trennsystem vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet ist derzeit bebaut, im Süden befindet sich eine Baumgruppe aus Birken, Robinen und Fichten. Für diese Baumgruppe ist eine Eignung als Habitat nach Art. 17 Naturschutzgesetz für die Fledermausfauna anzunehmen. Das Plangebiet befindet sich im Überflutungsbereich der Mosel (HQ100 und HQextrem).

#### Lage des Plangebietes







Abb. 1: Blick von Nittel (D) auf Machtum, im rechten Bildrand das Plangebiet (Fernsicht)



Abb. 2: Blick entlang der „Route du Vin“ auf die Bestandsbebauung im Plangebiet im Hintergrund

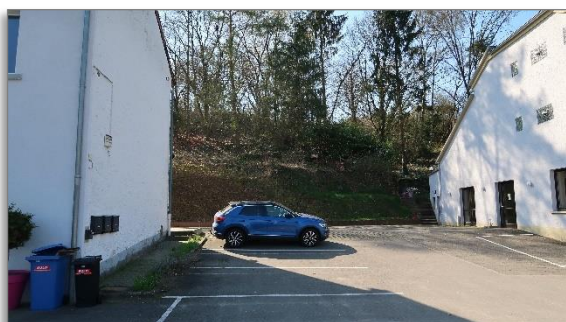
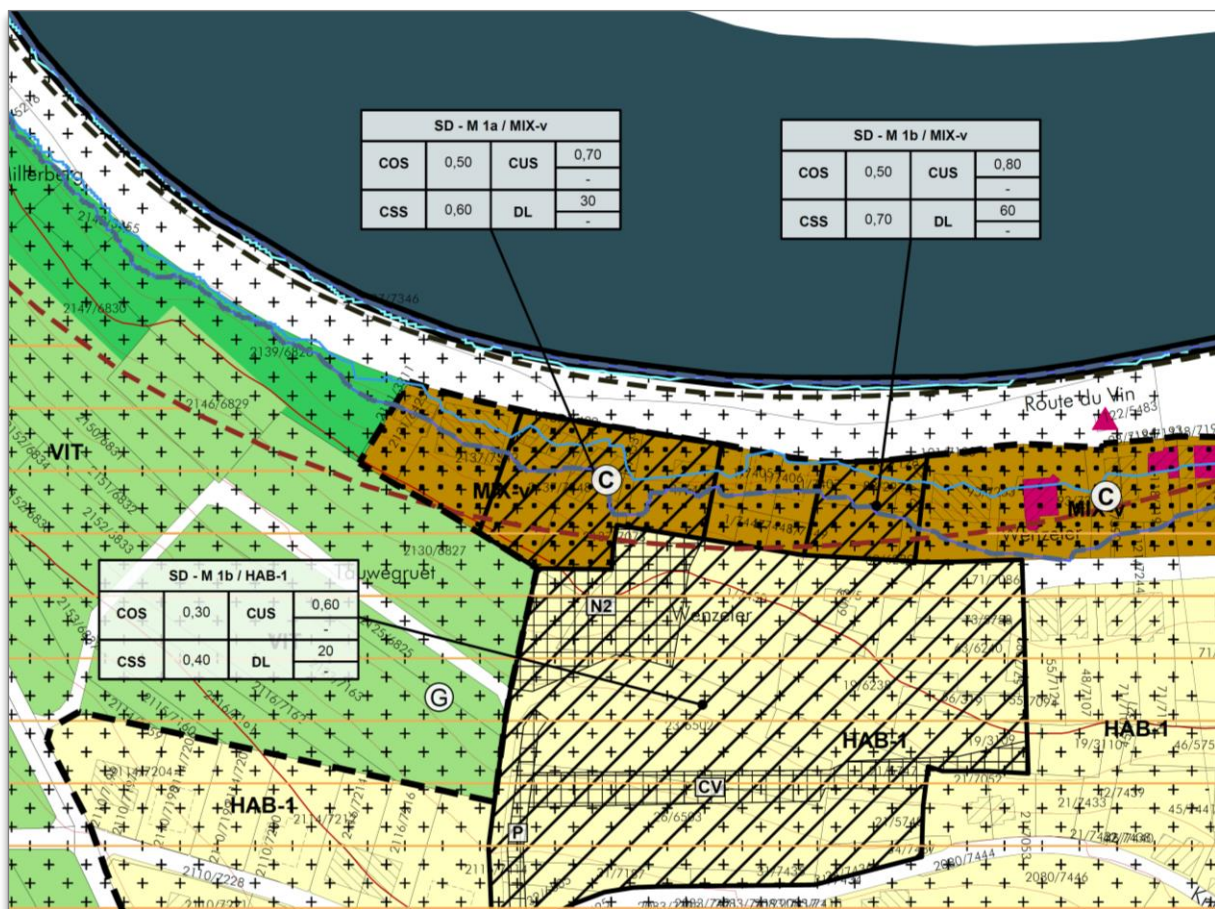


Abb. 3: Blick von der „Route du Vin“ auf den südlichen Teil des Plangebietes



Abb. 4: Blick von der „Route du Vin“ aus westlicher Richtung auf das Plangebiet



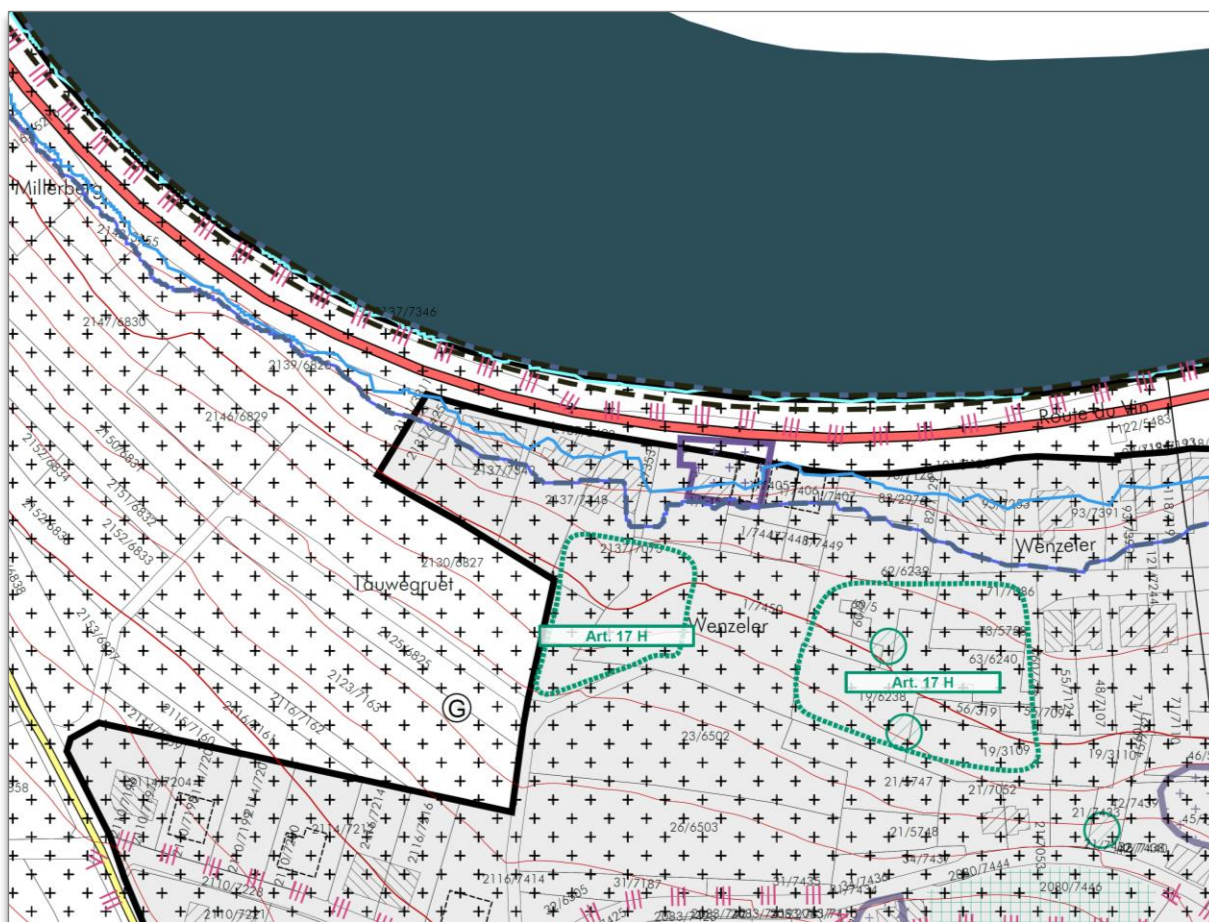


Abb. 6: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab)

#### 4.1.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1. RGD 2017)

Im Nachfolgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebiets aufgelistet:

- Nachverdichtung im baulichen Bestand.
- Aufwertung des vorhandenen Straßenraums durch die Ausbildung klarer Raumkanten.
- Aufgreifen der ortstypischen Bauweise, um die Integration der geplanten Straßenrandbebauung in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten.
- Berücksichtigung der Topografie bei der Stellung der Baukörper und Ausrichtung der Gebäude (Gartengeschoss).
- Hochwasserangepasste Bauweise entsprechend den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamts (AGE).
- Entwässerung im Trennsystem.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.



#### 4.1.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2. RGD 2017)

##### Identität des Quartiers

Das vorliegende „Schéma Directeur“ soll eine angemessene Nachverdichtung entlang der „Route du Vin“ forcieren.

Die geplante Bebauung soll sich entlang der „Route du Vin“ aufreihen und eine geschlossene Raumkante ausbilden. In diesem Zusammenhang müssen insbesondere die Gestaltungsprinzipien der Bestandsbebauung im unmittelbaren Umfeld sowie dem Ortskern aufgegriffen werden. Insbesondere bei der Errichtung von Reihenhäusern gilt es darauf zu achten, dass diese ein einheitliches jedoch nicht monotones Erscheinungsbild haben (z.B. Baulinien, Farbkonzept mit standortgerechten Materialien und Farben, Vor- und Rücksprünge, etc.).

Das Gelände steigt zur südlichen Plangeietsgrenze sehr steil an. Die Baukörper sollten daher möglichst in die Hanglage integriert werden. Dies wäre beispielsweise mit einem Gartengeschoss (Gartenzugang über 1. Obergeschoss) möglich. Aufgrund der Lage des Plangeiets in einem Überschwemmungsgebiet ist im Zuge der PAP-Erstellung frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Rücksprache zu halten, welche Maßnahmen zu ergreifen sind.

Des Weiteren sollten Flächen zur Verfügung gestellt werden, um straßenbegleitende Baumpflanzungen vorzunehmen. Dies wertet den Straßenraum und somit die Ortseingangssituation auf.



Abb. 7: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur M 1a – „Route du Vin“. Quelle: CO3 2020

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebiets soll die Errichtung von Einfamilienhäusern in geschlossener Bauweise oder Mehrfamilienhäusern möglich sein.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss. In Abhängigkeit von der Topografie sollte die Herstellung eines Gartengeschosses im 1.Obergeschoss in Betracht gezogen werden.
<b>Abstandsflächen</b>	Der hintere Grenzabstand sollte mindestens 8m betragen. Seitlich sollte angebaut werden. Ist dies nicht vorgesehen, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

In der MIX-v Zone ist unter Einhaltung der Vorgaben des PAG die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben möglich. Mindestens 50% der Bruttogeschossfläche der MIX-v Fläche sind Wohnzwecken zugeschrieben.

## Gestaltung des öffentlichen Raumes

Der an die Gemeinde abzugebende Flächenanteil dient zur Herstellung des öffentlichen Raums. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen:

- Die ggfls. herzustellenden Flächen, um die Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen im öffentlichen Raum zu pflanzen.
- In Absprache mit der Gemeinde öffentliche Stellplätze.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 5%.

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

#### 4.1.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3. RGD 2017)

##### **Mobilitätskonzept**

Die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets wird über die „Route du Vin“ erschlossen. Die Vorgaben der Straßenbauverwaltung („Administration des Ponts et Chaussées“) sind entsprechend zu berücksichtigen.

In Abhängigkeit von der gewählten Bautypologie können die privaten Stellplätze entweder in den Erdgeschossen der Wohnbebauung vorgesehen werden oder alternativ auch in Form von Sammelgaragen- und -carports organisiert werden.

Das Plangebiets ist an einer Nationalstraße gelegen und zum gegenwärtigen Zeitpunkt befinden sich auf Höhe des Plangebiets keine öffentlichen Stellplätze. Daher ist im Zuge der PAP-Erstellung in Abstimmung der Gemeindeverwaltung festzulegen, wie viele öffentliche Stellplätze innerhalb des Plangebiets bereitgestellt werden müssen.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der „Route du Vin“ in Richtung Osten in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet („Gellebur“). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie unter anderem nach Grevenmacher, Remich und Luxemburg-Stadt.

##### **Technische Infrastrukturen**

###### **‣ Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Schmutzwasserkanal in der „Route du Vin“ zugeführt werden, sofern dessen Dimensionierung zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung ausreichend ist.

Der mögliche Anschlusspunkt an die bestehenden Kanäle ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) abzustimmen.

###### **‣ Regenwasser**

In der Straßentrasse der „Route du Vin“ ist ein Regenwasserkanal vorhanden, an den das Plangebiet angeschlossen werden kann.

Da es sich bei dem vorliegenden „Schéma Directeur“ um eine Straßenrandbebauung handelt und die notwendigen technischen Infrastrukturen in der Straßentrasse der „Route du Vin“ bereits vorhanden sind, sollte unter Verweis auf den Leitfaden des Wasserwirtschaftsamts (AGE, 2013) auf die Herstellung einer Retention verzichtet werden können. Dies muss in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie dem Wasserwirtschaftsamt im Zuge der PAP-Erstellung abschließend geklärt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einer Überschwemmungszone (HQ 100) muss darauf geachtet werden, dass kein bestehendes Retentionsvolumen durch die geplante Bebauung verloren geht. Die bestehende Situation sollte vielmehr optimiert werden, indem zusätzliches Retentionsvolumen geschaffen wird. Auch dieser Punkt ist frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

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

#### 4.1.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4. RGD 2017)

Das Plangebiet grenzt an die „Route du Vin“. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes am Ortseingang und zur Integration in den städtebaulichen Kontext sollte in Bezug auf die Architektur und die Gebäudekubaturen eine Orientierung an der umliegenden Bestandsbebauung (Volumen, Kubaturen etc.) erfolgen.

Zur Verbesserung der Integration in das natürliche Umfeld bietet sich die Pflanzung einer Baumreihe entlang der „Route du Vin“ an.



Abb. 8: Eine Orientierung an den Volumina der bestehenden Gebäude, eine Begrenzung der Höhenentwicklung, eine hangintegrierende Bauweise und lockere Eingrünungsmaßnahmen nach Süden tragen zu einer Integration des Plangebietes in die Landschaft und insbesondere in den Ortseingangsbereich von Machtum bei. Quelle: CO3 2019



#### 4.1.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5. RGD 2017)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Das Plangebiet befindet sich an einer Nationalstraße (N 10 – „Route du Vin“). Die Zufahrten zu den Grundstücken sind entsprechend den Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ zu gestalten.
- Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Baumgruppe aus Birken, Robinen und Fichten, für die eine Eignung als Habitat nach Art. 17 Naturschutzgesetz für die Fledermausfauna anzunehmen ist.
- Das Plangebiet befindet sich im Überflutungsbereich des 100-jährigen und extremen Hochwasserereignis der Mosel (HQ100 und HQ extrem). Bei der neu zu errichtenden Bebauung sind die Vorgaben der „Administration de la Gestion de l'Eau“ zu beachten.
- Das Plangebiet befindet sich in einem von Massenbewegungen (Hangrutschung, Felssturz) gefährdetem Bereich. Im Rahmen der PAP-Erstellung sind die entsprechenden Bodengutachten zu erstellen / erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- Das Plangebiet liegt im „Secteur protégé de type environnement construit“. Entsprechend den Regelungen des PAG ist auf eine ortstypische Bebauung zu achten.