

### 4.3 Schéma Directeur M 3 – „Groussewéngert“

#### 4.3.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 1,80ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Mactum beim Friedhof. Das städtebauliche Umfeld ist nach Norden hin durch den historischen Ortskern geprägt, in Richtung Westen und Osten besteht Bebauung jüngerer Datums in Straßenrandbauweise. Nach Süden hin grenzen Weinberge an das Plangebiet.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 20 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der „Route du Vin“ (N 10) und der „Rue des Vignes“.
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Route du Vin“ und der „Rue des Vignes“ sind Mischwasserkanäle vorhanden. Innerhalb des Plangebietes verlaufen in den Feldwegen Regenwasserkanäle.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als Weinberg genutzt, die Bereiche angrenzend an die Bestandsbebauung werden teilweise als private Gartenfläche genutzt. Eine potentielle Eignung des Plangebietes als Habitat nach Art. 17/21 Naturschutzgesetz ist für die Fläche nicht anzunehmen, innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach Art. 17 NatschG geschützten Biotope.

#### Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der Kreuzung des westlichen Feldwegs mit der Zufahrt zum Friedhof und zum Plangebiet nach Norden



Abb. 2: Blick von der südlichen Plangebietsgrenze am Friedhof nach Südwesten auf das Plangebiet



Abb. 3: Blick von der südlichen Plangebietsgrenze am Friedhof nach Westen auf das Plangebiet



Abb. 4: Blick von der östlichen Plangebietsgrenze nach Südosten auf das Plangebiet



Abb. 5: Blick von der nördlichen Plangebietsgrenze nach Südosten auf das Plangebiet



Abb. 6: Blick von der Kreuzung „Rue des Vignes“ mit dem im Süden des Plangebietes bestehenden Feldweg nach Südosten





Abb. 7: Blick vom im Süden des Plangebietes bestehenden Feldweg nach Nordosten



Abb. 8: Blick entlang der Friedhofsmauer im Süden des Plangebietes zur Zufahrt und zur Mosel

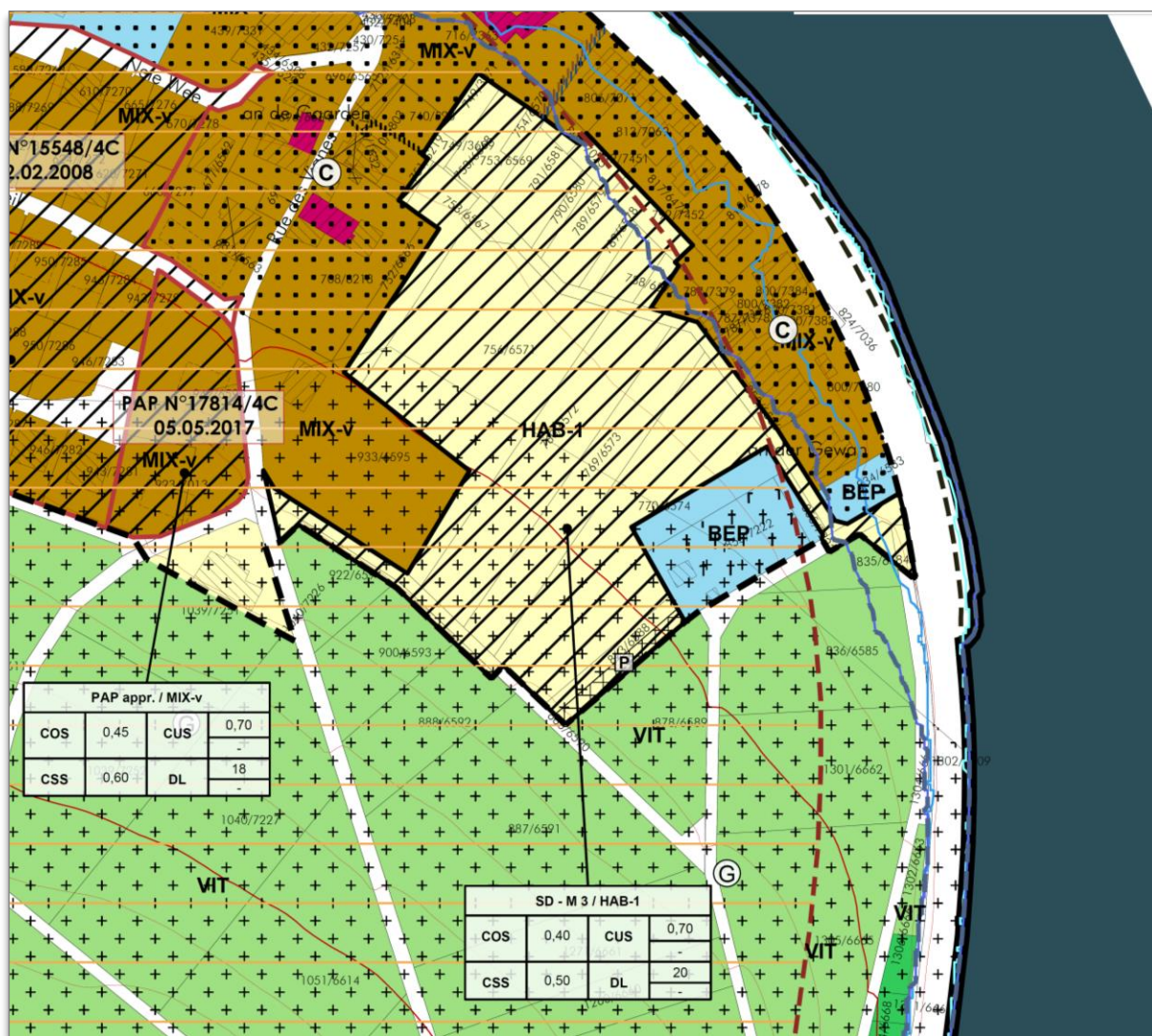


Abb. 9: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)





#### 4.3.2 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:

- Arrondierung des Siedlungskörpers im Zuge der Herstellung eines Wohngebiets mit angepasster Baudichte und rationaler Erschließung.
- Zeitgemäßes Wohnquartier mit einer vielfältigen Angebotsstruktur unterschiedlicher Wohnformen (Bautypologien, Grundstückszuschnitte) und attraktiver öffentlicher Freiräume.
- Engmaschige Verzahnung des Plangebiets mit dem städtebaulichen und naturräumlichen Umfeld.
- Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse (Maßstäblichkeit, Höhenstaffelung).
- Schaffung einer überwiegenden Südorientierung der Gebäude zur optimalen Ausnutzung der Sonne für energetisch optimierte Wohnformen.
- 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.

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

##### Identität des Quartiers

Ziel ist die Entwicklung eines sozial durchmischten, naturbezogenen Wohnquartiers mit einer hohen Freiraumqualität (Straßenraum, Grünflächen). Die Ortsrandlage an einem Nordosthang stellt besondere Ansprüche an die städtebauliche Konzeption, insbesondere in Hinblick auf die Verzahnung mit dem Landschaftsbild sowie dem städtebaulichen Umfeld.

Es soll in erster Linie ein aufgelockertes Wohnquartier im Übergang zur offenen Landschaft westlich und südlich des Plangebiets entstehen. Vielfältige Wohntypologien (freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie Zweifamilienhäuser und ein kleines Mehrfamilienhaus) sollen den Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen Rechnung tragen und eine soziale Durchmischung innerhalb des Wohnquartiers gewährleisten.

Die geplante Wohnbebauung muss den natürlichen Geländeverlauf bestmöglich aufgreifen und sich hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit in das städtebauliche Umfeld einfügen. Die Baukörper in Hanglage sollten mit einem Gartengeschoss sowie einem Staffelgeschoss hergestellt werden. Die resultierende Höhenstaffelung greift den natürlichen Geländeverlauf auf und ermöglicht zugleich vielfältige Blickbeziehungen unter anderem auf die Mosel.

Die öffentlichen Grünflächen im zentralen Plangebietsbereich sowie im Norden des Plangebiets gewährleisten zusammen mit den Quartiersplätzen eine hohe Wohnqualität innerhalb des Plangebiets. Der zentral verlaufende Grünzug trägt zur Durchgrünung bei und soll die Bauvolumen der talseitigen Baukörper optisch reduzieren.

Die Retentionsfläche sollte naturnah ausgestaltet werden und, wenn möglich, in ein zu erstellendes Spielplatzkonzept eingebunden werden.



Abb. 11: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur M 3 – „Groussewéngert“. Quelle: CO3 2022

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebiets sollen überwiegend Einfamilienhäuser in freistehender Bauweise sowie in Form von Doppel- und Reihenhäusern errichtet werden. Zweifamilienhäuser und ein kleines Mehrfamilienhaus können untergeordnet ebenfalls errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss. In Abhängigkeit von der Hanglage der Grundstücke sind die Baukörper mit einem Gartengeschoss herzustellen. Hangseitige Bebauung: Zugang zum Garten über das Untergeschoss Talseitige Bebauung: Zugang zum Garten über das 1. Obergeschoss
<b>Abstandsflächen</b>	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 8m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht vorgesehen, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ-Fläche dienen. Eine optimierte Ausrichtung hinsichtlich der Besonnung ist für die Realisierung innovativer Wohnformen (Passivhäuser) notwendig.

## 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 Ringerschließung des Plangebiets einschließlich der notwendigen Straßentrassen zum Anschluss an das äußere Erschließungsnetz.
- Die öffentlichen Grünflächen einschließlich der Fußwege und naturnahen Retentionsflächen.

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

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

##### **Mobilitätskonzept**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen „Route du Vin“ und „Rue des Vignes“. Insbesondere im Anschlussbereich an die „Route du Vin“ ist im Zuge des PAP sicherzustellen, dass die Vorgaben der Straßenbauverwaltung („Administration des Ponts et Chaussées“) eingehalten werden. Innerhalb des Plangebiets bestehen bereits mehrere Feldwirtschaftswege, die unter anderem den Friedhof erschließen.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Ringstraße, die im Osten an die „Route du Vin“ und im Westen an die „Rue des Vignes“ anschließt. Zum Teil entspricht deren Verlauf den bestehenden Feldwirtschaftswegen. Diese müssen entsprechend ausgebaut werden.

Der Straßenraum soll möglichst als Wohnstraße ausgestaltet werden. In den Straßenabschnitten mit starken Steigungsverhältnissen ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein straßenbegleitendes Trottoir (ein- oder beidseitig) hergestellt werden muss. Im Straßenverlauf sind platzartige Straßenraumaufweitungen vorzusehen, die gemeinsam mit den geplanten öffentlichen Grünflächen als Kommunikations- und Begegnungsräume auszugestalten sind und zur Steigerung der Wohnqualität beitragen. Der bestehende Fußweg im Nordwesten des Plangebiets soll erhalten werden und bindet das Quartier fußläufig an die Straße „Rue des Vignes“ an.

Die privaten Stellplätze können in den Wohngebäuden oder in Garagen bzw. Carports hergestellt werden. Sollte die Realisierung von Reihen-/Doppelhäusern bzw. Zwei-/Mehrfamilienhäusern in Betracht gezogen werden, wäre zu prüfen, ob die erforderlichen Stellplätze nicht in Sammeltiefgaragen bzw. -carports hergestellt werden können.

Die nächsten beiden Bushaltestellen befinden sich in der „Route du Vin“ in Richtung Norden in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet („Ongkaf“, „Bei der Schoul“). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie unter anderem nach Grevenmacher, Remich, Belvaux und Luxemburg-Stadt.



## Technische Infrastrukturen

### ‣ Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse 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

Das anfallende Schmutzwasser kann ausgehend von der im Nordwesten des Plangebiets geplanten naturnahen Retentionsfläche über ein Privatgrundstück, welches zwischen der „Route du Vin“ und der „Rue des Vignes“ liegt, der Regenwasserachse der „Route du Vin“ zugeleitet werden. In der zentral verlaufenden öffentlichen Grünachse bestünde die Möglichkeit zur Herstellung einer zusätzlichen Retentionsmulde, welche das Regenwasser der südlich angrenzenden Baukörper aufnimmt. Auf diese Weise muss der Regenwasserkanal in diesem Teilabschnitt nicht allzu tief verlegt werden.

Im Rahmen der Umsetzung des PAP muss mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt (AGE) das auszuarbeitende Entwässerungskonzept abschließend festgehalten werden. Die genaue Lage der Retentionsbecken sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Zuge der PAP-Erstellung auf Basis einer detaillierten Geländeaufnahme festzulegen und werden im „Schéma Directeur“ nur exemplarisch dargestellt.

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

Die Fließrichtung der geplanten Schmutz- und Regenwasserkanäle wird im graphischen Teil exemplarisch dargestellt und kann in Abhängigkeit von der geplanten Topographie angepasst werden.

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

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Machtum zwischen dem historischen Ortskern und dem Friedhof in einer leichten Hanglage. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als Weinberg genutzt.

Im zentralen Plangebietsbereich ist zur optischen Untergliederung des Plangebietes die Herstellung eines Grünzuges mit einheimischen und standortgerechten Arten vorgesehen. Im Nordwesten des Plangebietes, am natürlichen Geländetiefpunkt, ist die Herstellung einer naturnah gestalteten Retention vorgesehen. Diese Retentionsfläche sollte in Trockenzeiten als Spielplatz für die Kinder des Quartiers beispielbar sein.

Mit einer Begrenzung der Höhenentwicklung und einfachen Gebäude Kubaturen kann die Integration in das Landschaftsbild weiter verbessert werden. Zusätzlich sollten am südöstlichen Plangebietsrand, angrenzend an den bestehenden Friedhof, Pflanzungen mit großkronigen standortgerechten einheimischen Laubbäumen und Hecken durchgeführt werden, um die Einsehbarkeit des Plangebietes zu verringern.



Abb. 12: Blick von Nittel (D) auf das Plangebiet (links). Eine angepasste Höhenentwicklung entsprechend dem westlich des Plangebietes gelegenen PAP-Flächen „An de Gaarden – Widdem“ und „Rue des Vignes“ und einfache Gebäudekubaturen stellen eine Integration in das Landschaftsbild sicher. Der Bereich des Retentionsbeckens kann als beispielbarer Raum gestaltet werden (Gestaltungsbeispiel rechts). Quelle: CO3 2019 (links) und 2018 (rechts)

#### 4.3.6 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:

- Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Route du Vin“ (N 10). Der Zufahrtsbereich ist entsprechend den Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ herzustellen.
- Der westliche Teil des Plangebietes liegt in einer als archäologischen Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („Zone Orange“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.
- Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich im Überflutungsbereich des extremen Hochwasserereignisses der Mosel (HQextrem). Die Vorgaben der „Administration de la Gestion de l’Eau“ sind zu beachten.
- Im Nordosten grenzt eine Altlastenverdachtsfläche an das Plangebiet.
- Der südliche Teil des Plangebietes 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.