ETUDE PREPARATOIRE – "SCHEMA DIRECTEUR"

FICHES TECHNIQUES

CRAUTHEM *"NEI WISS"*

erstellt im Auftrag der

RÉISERBANN
d'Réiser Gemeng

40, Grand-Rue, L-3394 Roeser

Tel. (+352) 36 92 32 1 **Fax (+352) 36 92 32 219**

info@roeser.lu **www.roeser.lu**

durch

zilmplan s.à r.l.
Urbanisme & Aménagement du Territoire

5, rue de Godbrange, L-6118 Junglinster

Tel. (+352) 26 25 95 15 **Fax (+352) 26 25 95 16**

info@zilmplan.lu **www.zilmplan.lu**

INHALTSVERZEICHNIS

FICHES TECHNIQUES *"NEI WISS"*..... 2

1. **Städtebauliche Rahmenbedingungen und Zielsetzungen..... 2**
2. **Städtebauliches Konzept..... 5**
3. **Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept 8**
4. **Landschafts- und Freiraumkonzept..... 10**
5. **Realisierungskonzept 10**

FICHES TECHNIQUES *"NEI WISS"*

1. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELSETZUNGEN

a) Rahmenbedingungen

Abb. 1 – Lage im Ortsgefüge (www.geoportail.lu)

Lage:
Lage am Ortsrand von Crauthem, Nord-östlich der Straße „Nei Wiss"

aktuelle Nutzung:
Grünland

Bruttofläche:
0,53 ha

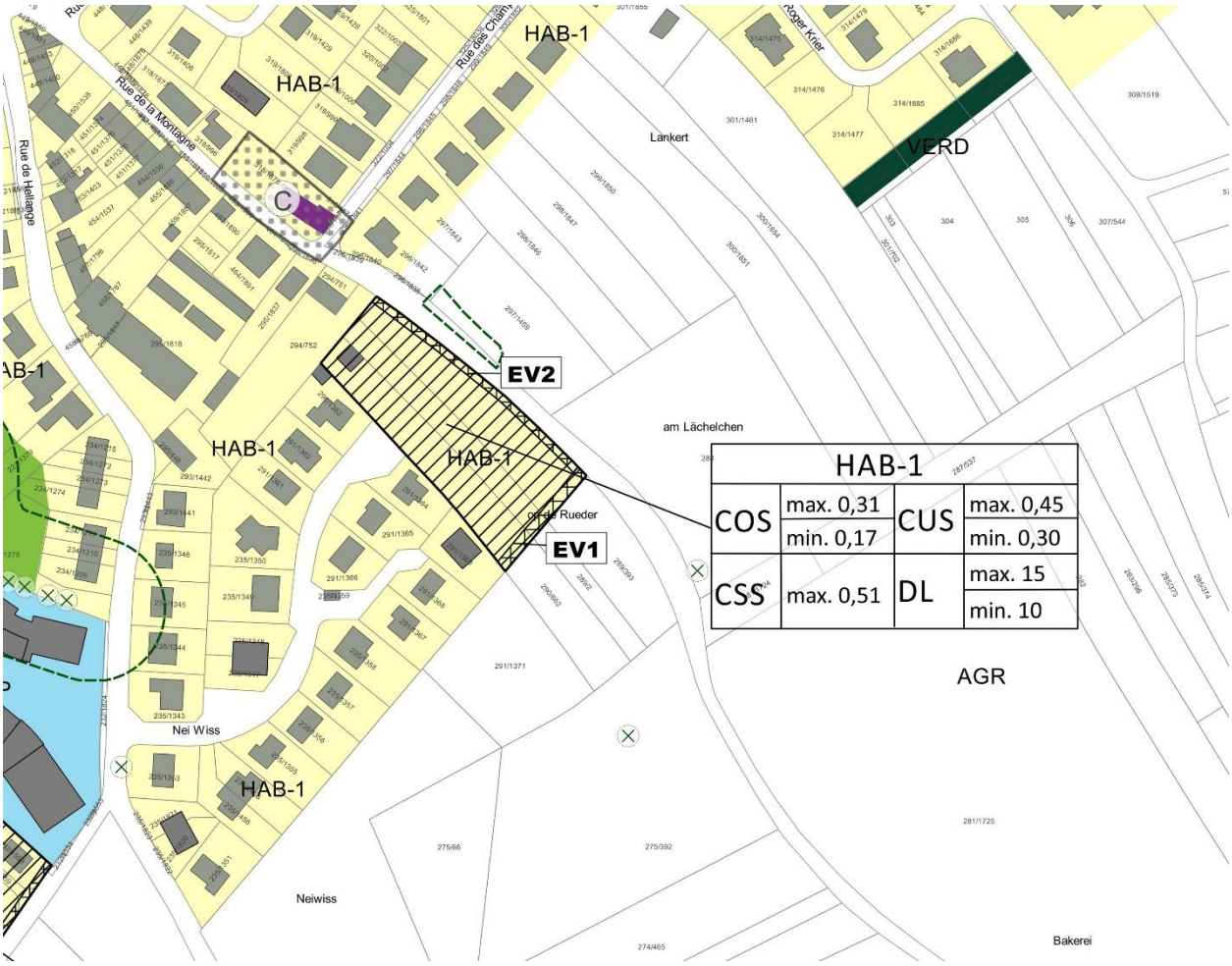
Besitzverhältnisse:
privat

***Topografie*:**
Gebiet fällt leicht nach Südosten ab (ca. 6%)

Besonderheiten:
Studie für Anschluss an Infrastrukturnetz nötig, Erschließung über jetzigen Feldweg (Ausbau)

Abb. 2 – Luftbild (2013, ACT)

Abb. 3 – Ausschnitt PAG



Quelle: eigene Darstellung, zilmplan s.à r.l.

Ausweisung PAG:

- Zone d´habitation -1 (HAB-1)
- Zone soumise à un PAP-NQ

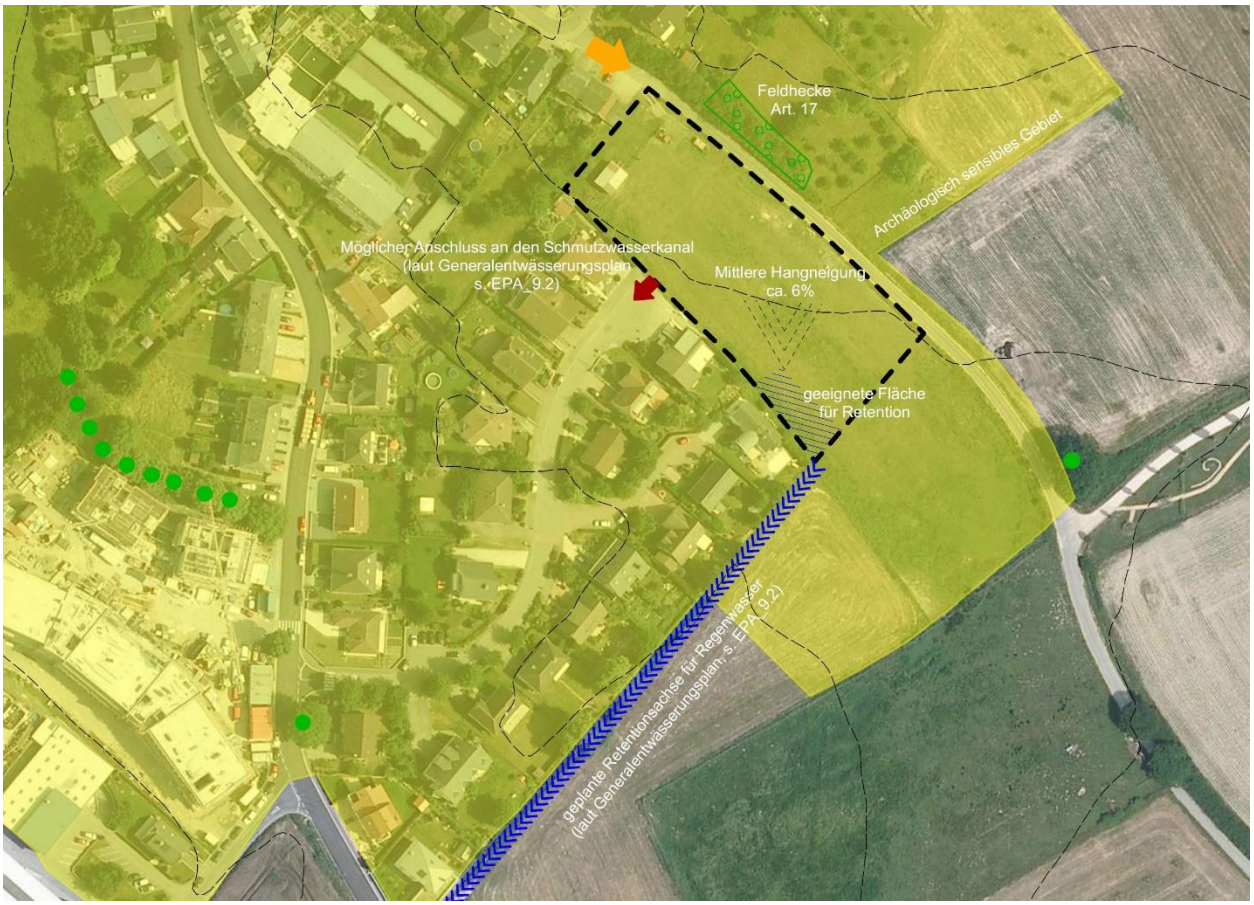
Représentation schématique du degré d´utilisation du sol

HAB-1			
COS	max.0,31	CUS	max.0,45
	min.0,17		min.0,30
CSS	max.0,51	DL	max.15
			min.10

b) Herausforderungen

- Ausbau des Feldweges in der Verlängerung der „Rue de la Montagne“
- Anschluss an das technische Infrastrukturnetz (Regenwasser, Schmutzwasser) durch Topographie etwas schwieriger → technische Prüfung erforderlich
- Realisierung einer Straßenrandbebauung in geringer Dichter in Anpassung an die umliegende Bebauung

Abb. 4: Herausforderungen und Zielsetzungen



Quelle: zilmplan s.à r.l.

c) Ziele und Leitlinien

- Straßenrandbebauung in der Verlängerung der „Rue de la Montagne“
- Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges → städtebaulicher Abschluss für die Straße „Nei Wiss“
- Harmonische Integration der Bebauung und Vernetzung mit der dörflichen Umgebung
- Schaffung einer direkten fußläufigen Verbindung im Sinne eines engmaschigen Netzes für Fuß- und Radverkehr an die Straße „Nei Wiss“
- Erhaltung und Schaffung von Grünstrukturen innerhalb des Quartiers und als Vernetzung mit der Umgebung → Randeingrünung im Südosten als Übergang in die offene Landschaft

2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

a) Städtebauliche Identität und Planung des Quartiers

- Einfamilienhausbebauung in der Verlängerung der „Rue de la Montagne“
- primär Wohnnutzung, einzig Nutzungen, welche die Wohnfunktion nicht stören, sind auf bis zu 10% der Bruttogeschossfläche des PAP zulässig (z.B. Freiberufler, Home-Office)
- Anpassung der baulichen Dimensionen (Bautiefe, Gebäudehöhe, Gestaltung etc.) an den dörflichen Charakter der Umgebung bzw. an den ländlichen Raum.
- möglichst energieoptimierte Ausrichtung der Gebäude
- Erschließung über die „Rue de la Montagne“ → Ausbau des bestehenden Feldweges
- Wohnqualität durch Ausbildung der Straße im Mischprinzip (die Anforderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs sind jedoch zu beachten)
- Ableitung des Oberflächenwassers mit dem Gefälle nach Südosten; Anlage eines ausreichend dimensionierten Retentionsvolumens → Grünbereich vorsehen

b) Anteil der abzutretenden Flächen

- wird im PAP festgelegt, im gesetzlichen Rahmen generell bis zu 25%
- mit der vorgesehenen Erschließung (Ausbau Feldweg, Retentionsfläche, Fußwegeverbindung) ist ein Anteil von 25% voraussichtlich ausreichend

c) Lage, Gestaltung und Charakteristik des öffentlichen Raums

- Straßenrandbebauung, keine inneren öffentlichen Räume

d) Interne und externe funktionelle Verknüpfung und Anbindung

- die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Nutzung der Umgebung ein
- durch einen Fußweg erfolgt eine funktionelle Anbindung vom auszubauenden Feldweg an die südlich angrenzende Straße „Nei Wiss“
- Versorgungsinfrastrukturen sowie öffentliche Einrichtungen im Zentrum von Roeser vorhanden → in knapp 1km gut mit dem Fahrrad oder fußläufig erreichbar

e) Raumaufteilung, Gebäudevolumen und Schnittstellen zwischen verschiedenen Häuserblöcken und Quartieren

- Straßenrandbebauung über den bestehenden Feldweg sowie Fuß- und Radewegeverbindung zum Wendehammer in der „Nei Wiss“
- relativ einheitliche Volumen → Wohngebäude mit maximal 2 Vollschossen und einer Trauf- / Firsthöhe von max. 6,50 m / 10,50 m

f) Zentralität – Funktionen, Dichten und öffentliche Räume

- keine verdichteten und gemischten Strukturen oder öffentliche Räume mit übergeordneten Funktionen vorgesehen

g) Dichteverteilung

- die zulässige durchschnittliche Wohndichte beträgt laut PAG 10-15 WE/ha, damit können im PAP-Bereich zwischen 5 und 8 Wohneinheiten realisiert werden

h) Typologie und Mischung der Gebäude

- aufgrund der dörflichen Prägung der Ortschaft sind Einfamilienhäuser vorgesehen, die zum Teil auch als Doppelhäuser realisiert werden können

i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und entstehender Beeinträchtigungen

- die Lage der Fläche, ihre momentane Nutzung als brach liegendes Grünland und ihre geplante Nutzung als Wohnquartier lassen keine bestehenden oder entstehenden Beeinträchtigungen erkennen
- Eine Randeingrünung soll im Südosten für einen weichen Übergang in die offene Landschaft sorgen

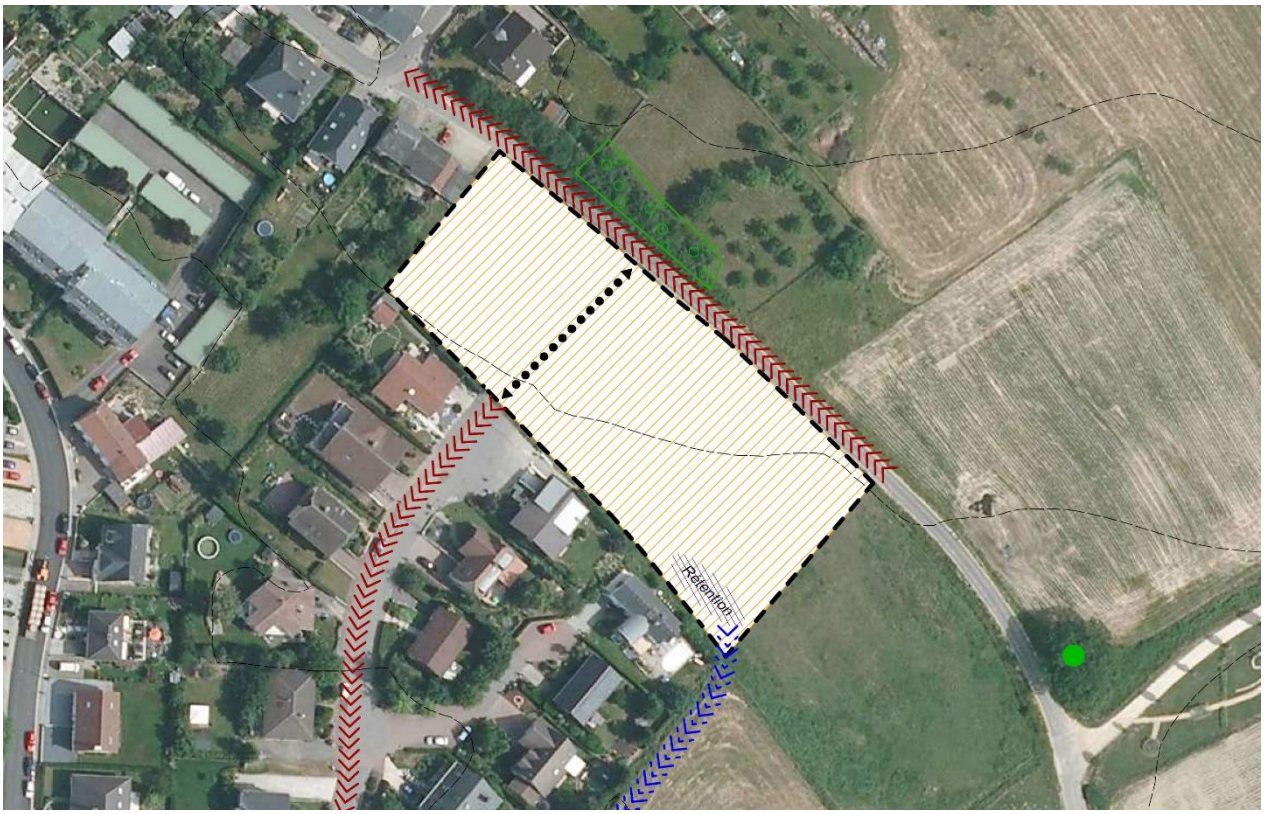
j) zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und Eingangsbereiche

- Der Eingang zum Plangebiet über die „Rue de la Montagne“ soll durch eine Verengung im Straßenraum geprägt werden, um den Charakter der Wohnstraße zu prägen
- keine zu erhaltenden Sichtachsen oder visuellen Sequenzen

k) Zu erhaltende und hervorzuhebende bauliche und landschaftliche Elemente

- Auf der Fläche sind keine zu erhaltenden oder hervorzuhebenden bauliche und landschaftliche Elemente vorhanden.

Abb. 5 – Schéma directeur



Quelle: zilmplan s.à r.l.

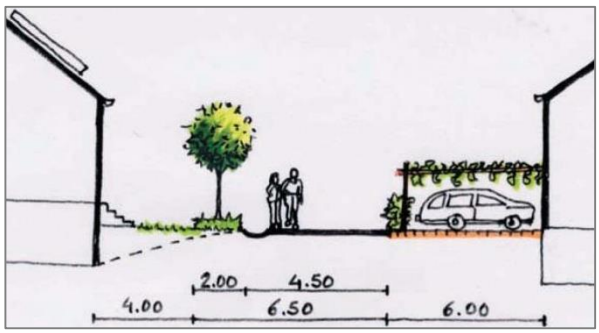
3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

a) Anschlussmöglichkeiten

- das Plangebiet wird direkt über die „Rue de la Montagne“ erschlossen → Ausbau des vorhandenen Feldweges nötig
- die Anschlüsse sind für die Größe des Wohngebietes ausreichend zu dimensionieren
- Anwendung der Gestaltungsregeln für Wohnstraßen → Aufenthaltsfunktion hat Vorrang vor Verkehrsfunktion, Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten, jedoch sind die Bedürfnisse des landwirtschaftlichen Verkehrs zu berücksichtigen
- eine Fuß- und Radwegeverbindung ist zwischen dem Wendehammer der „Nei Wiss“ und dem auszubauenden Feldweg vorzusehen

Abb. 6 – Beispiel Wohnstraße

Quelle Fotos: zilmplan s.à r.l.



Quelle: Gouvernement du GDL, Broschüre "Landschaftsgerechte und ökologische Gestaltung von Wohngebieten"

b) Stellplatzkonzept

- gemäß PAG pro Wohneinheit 2 Stellplätze
- Stellplätze Einfamilienhäuser individuell auf dem Grundstück, die Anlage von Sammelstellplätzen ist jedoch ausdrücklich erlaubt
- Besucherparkplätze können im Straßenraum angeboten werden

c) Anbindung an den öffentlichen Transport

Abb. 7 – Einzugsradien der Haltestellen

Quelle: eigene Darstellung zilmplan s.à r.l.

Busverkehr:
Haltestelle „Crauthem – Beim Schlass“ im 450m Entfernung:
RGTR 194: Sandweiler – Luxembourg – Bettembourg (über Kirchberg, Howald, Hesperange, Alzingen), 20-Minuten-Takt

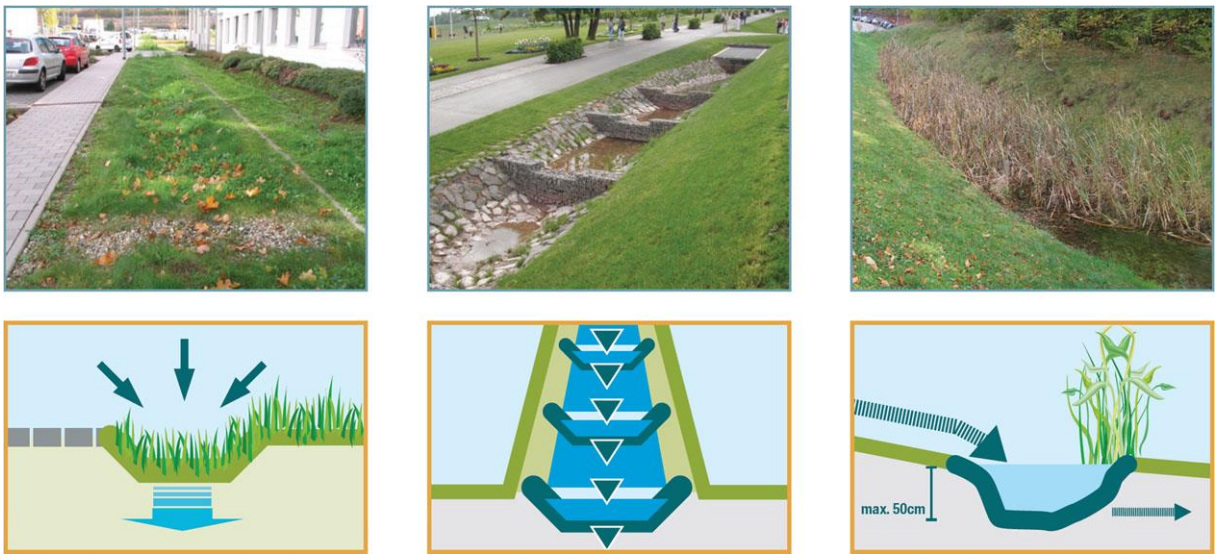
→ sehr gute Verbindung (z.B. 22 Minuten bis zum Hauptbahnhof)

Schienenverkehr:
Bahnhof Berchem in 2 km:
Nahverkehr der Linie 60, Luxembourg – Bettembourg – Esch-Alzette (15-Minuten-Takt) / Rumelange (11 mal pro Tag) / Volmerange (30-Minuten-Takt), 6 Minuten zum Hauptbahnhof

d) Technische Infrastruktur

- Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturen muss in technisch geprüft werden → laut Generalentwässerungsplan (s. EPA_9.2) soll das Schmutzwasser an das Kanalnetz in der Straße „Nei Wiss“ angeschlossen werden, das Regenwasser soll über einen Retentionsgraben entlang des Ortsrandes in Richtung „Rue de Hellange“ abfließen
- Retentionsvolumen für Oberflächenwasser südöstlichen Bereich vorzusehen mit Anschluss eines Überlaufs an den geplanten Retentionsgraben

Abb. 8 – Beispiele für Retentionsflächen



Quelle: „Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ – Administration de la Gestion de l‘Eau

4. LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMKONZEPT

a) Landschaftsräumliche Einbindung

- Eingrünung im Südosten als weicher Übergang in die offene Landschaft
- Anlage einer Baumreihe entlang der Straße

b) Grünachsen und Grünraumvernetzung

- keine Anwendung von Grünachsen; als vernetzte Grünraumelemente können die aneinandergrenzenden privaten Gärten dienen, die durch die begrünte Retentionsfläche ergänzt werden

c) Zu erhaltende Biotope

- Keine zu erhaltenden Biotope auf der Fläche vorhanden

5. REALISIERUNGSKONZEPT

a) Realisierungsprogramm

- der PAP-NQ soll in Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren (Wasserverwaltung, Umweltverwaltung, …) und in enger Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen

b) Machbarkeit

- Bebauung der Fläche erscheint zum jetzigen Kenntnisstand realistisch
- es bestehen ausreichend Kapazitäten der technischen Infrastrukturen

c) Phasierung, Übersicht PAP-NQ

- aufgrund der funktionalen Zusammenhänge (Infrastrukturen, Katasterneuordnung etc.) ist die Planung in einem PAP vorzusehen
- Infrastrukturen (gesamte Straße mit technischen Infrastrukturen, Fußwege, Retention, Grünflächen) sind in einem Schritt fertigzustellen