

ETUDE PREPARATOIRE – "SCHEMA DIRECTEUR"

FICHES TECHNIQUES

KOCKELSCHEUER "UM HAFF"

erstellt im Auftrag der



RÉISERBANN
d'Réiser Gemeng

durch

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

40, Grand-Rue, L-3394 Roeser

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

info@roeser.lu www.roeser.lu

5, rue de Godbrange, L-6118 Junglinster

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

info@zimplan.lu www.zimplan.lu

INHALTSVERZEICHNIS

FICHES TECHNIQUES "UM HAFF".....	2
1. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Zielsetzungen.....	2
2. Städtebauliches Konzept.....	6
3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept.....	9
4. Landschafts- und Freiraumkonzept	12
5. Realisierungskonzept	12

FICHES TECHNIQUES "UM HAFF"

1. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELSETZUNGEN

a) Rahmenbedingungen

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



Abb. 2 – Luftbild (2013, ACT)



Abb. 3 – Blick aus Rue Um Haff Richtung Rue de Roeser



Abb. 4 – Blick von Rue de Roeser in Rue Um Haff



Abb. 5 – Blick vom Stichende der Rue Um Haff in Richtung Rue de Roeser



Quelle Fotos: zilmplan s.à r.l. 2013

Abb. 6 – Ausschnitt PAG



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

Ausweisung PAG:

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

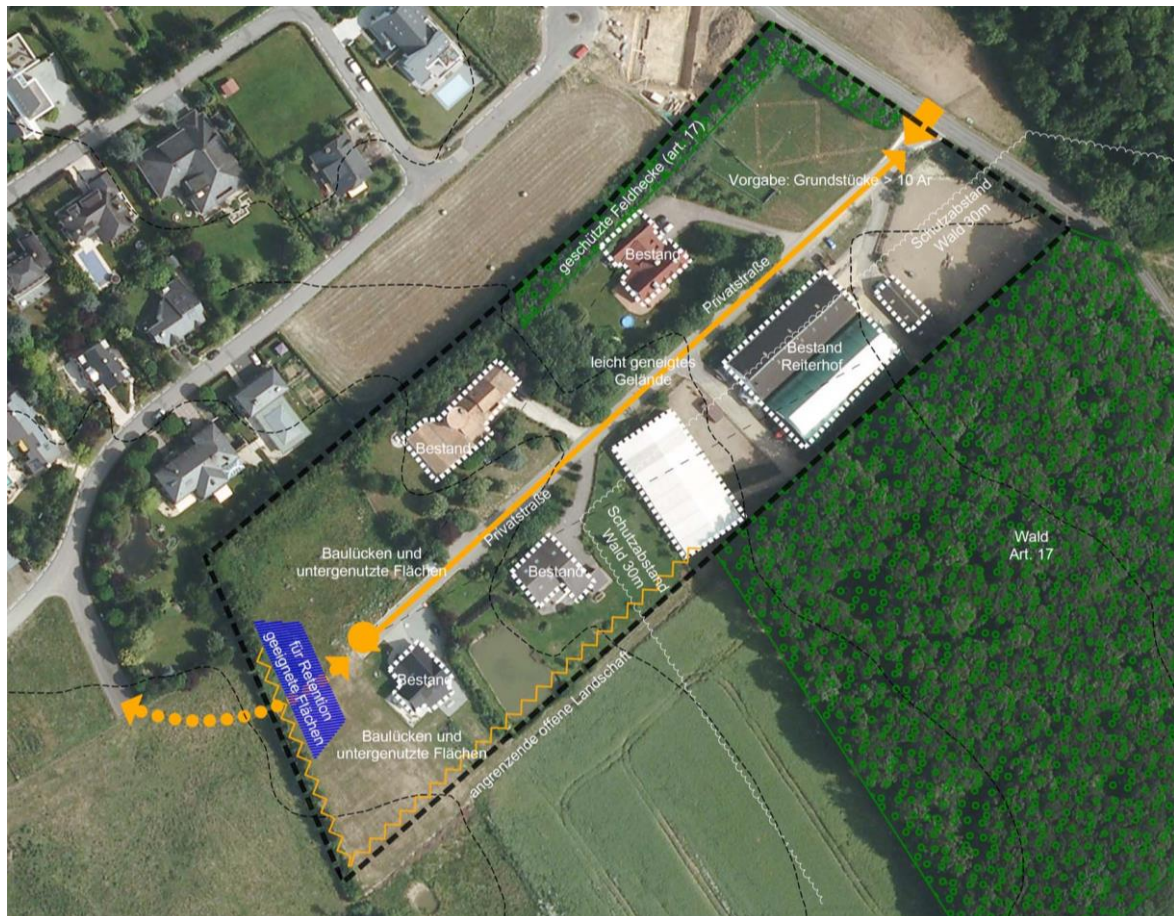
Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

HAB-1			
COS	max.0,15	CUS	max.0,21
	min.0,09		min.0,14
CSS	max.0,35	DL Log./ha	max.6
			min.4

b) Herausforderungen

- Integration angemessener Wohn- und Bauformen sowie einem Gehöft (aktiver Reiterhof) in eine Umgebung von freistehenden Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken
- Möglicher Ausbau der bestehenden Infrastruktur (private Straße, Kanalisation), in diesem Zuge Abtretung der Straße an die Gemeinde
- Anbindung an CR 158, der als Alternative zur Autobahn in Richtung Cloche-d'Or beliebt ist und deshalb zu den Pendler-Stoßzeiten viel befahren ist

Abb. 7 – Herausforderungen und Zielsetzungen



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

c) Ziele und Leitlinien

- Gestaltung eines verkehrsberuhigten Wohnbereichs
- Harmonische Integration der Bebauung in das Dorf- und Landschaftsbild sowie sanfter Übergang zum Natur- und Landschaftsraum
- Vorsehen öffentlicher Räume zur sozialen Kommunikation der Bewohner (z.B. durch Quartiers- und Spielplätze, Aufweitungen im Straßenverlauf etc.). Höhere Aufenthaltsqualität in Verbindung mit Begrünungen
- Möglichkeit von (fußläufigen) Verbindungen als langfristige Option offenhalten

2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

a) Städtebauliche Identität und Planung des Quartiers

Abb. 8 – Städtebaulicher Vorentwurf (Beispiel)



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

- Wohnbebauung mit Stickerschließung (in Anlehnung an den Bestand)
- Festlegung einer durchschnittlichen Bebauungsdichte, die die Struktur des Ortsteils Kockelscheuer aufgreift. Aufgrund der problematischen Entwässerungssituation ist momentan keine weitere Verdichtung möglich. In diesem Sinne sind nur wenige zusätzliche freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen.
- geringe Funktionsmischung durch die reglementarisch vorgesehene Möglichkeit, max. 10% der Bruttogeschossfläche eines PAP in der Zone HAB-1 einer anderen als der Wohnnutzung zuzuführen
- primär Wohnnutzung, einzig Nutzungen, welche die Wohnfunktion nicht stören, sind zulässig (z.B. Freiberufler, Home-Office)
- Mischung der Wohnraumtypen für junge Familien, Paare, Singles, Alleinerziehende, Senioren, Wohngemeinschaften, Großfamilien etc., ggf. Home Office
- Anpassung der baulichen Dimensionen (Bautiefe, Gebäudehöhe, Gestaltung etc.) an den baulichen Charakter der Umgebung

- möglichst energieoptimierte Ausrichtung der Gebäude
- Wohnqualität durch Aufweitung (Wendekreis) im Osten des Plangebietes, zugleich Funktion eines Quartiersplatzes zur sozialen Interaktion und Kommunikation
- Abwasseranschluss an Kanalisation in der Rue de Roeser
- Herstellung einer fußläufigen Verbindung zum bestehende Wohngebiet an die Rue M. Weistroffer

b) Anteil der abzutretenden Flächen

- wird im PAP festgelegt, im gesetzlichen Rahmen generell bis zu 25%
- der tatsächliche Anteil an öffentlichen Flächen (Straße mit Trottoir, Fußwege, Retention) wird im vorliegenden Fall deutlich niedriger liegen (überschlägig bei ca. 10%), da außer dem Straßenraum keine öffentlichen Flächen erforderlich sind und die Baugrundstücke zudem sehr groß sind

c) Lage, Gestaltung und Charakteristik des öffentlichen Raums

- die Erschließung kann bei Ausgestaltung als Wohnstraße die Aufenthaltsfunktion eines öffentlichen Raums erfüllen

d) Interne und externe funktionelle Verknüpfung und Anbindung

- Anbindung der Stichstraße an die CR 158, Rue de Roeser
- der Reiterhof wird als Bestand erhalten und ist problemlos von den Kunden über die Rue de Roeser zu erreichen, ohne dass Durchfahrtverkehr im Wohngebiet entsteht
- Versorgungs- und Bildungsinfrastruktur außerhalb der Ortschaft, jedoch gut mit ÖPNV erreichbar bzw. mit Spezialtransport (Schule) organisiert
- Verbindung Wohnen – Freizeit durch (direkten) Zugang zu Wiesen- und Waldflächen sowie durch die Nähe zum Sportcenter Kockelscheuer

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

- die vorgesehenen freistehenden Einfamilienhäuser entsprechen der lokalen Siedlungsstruktur
- einheitliche Bauvolumen mit maximal 2-geschossigen Baukörper mit einer Trauf-/Firsthöhe von max. 6,50 m / 10,50 m
- die Gebäudestrukturen der bestehenden Reiterhofanlage werden erhalten, wobei auch die erforderlichen Nutzgebäude (Reithalle, Ställe) mit bis zu 20 x 40 m weiterhin zulässig sein sollen

f) Zentralität – Funktionen, Dichten und öffentliche Räume

- die Verteilung der Funktionen und Dichten ergibt sich durch die Ausweisung im PAG; der Reiterhof wird in seinem Bestand erhalten; ebenso wie die Wohnbebauung, die durch wenige zusätzliche Wohnhäuser nachverdichtet werden kann
- eine besondere Zentralität muss nicht erreicht werden

g) Dichteverteilung

- der Bebauungsvorschlag sieht eine durchschnittliche Wohndichte von 5,5 WE/ha bezogen auf das Gesamtgebiet vor (Berücksichtigung einer Mindestgrundstücksgröße von 10 ar)
- die zulässige durchschnittliche Wohndichte für den Bereich der HAB-1 beträgt laut PAG 4 – 6 WE/ha, so dass hier insgesamt zwischen 9 und 13 Wohneinheiten zulässig sind
- innerhalb der Wohnzone gibt es keine Dichteunterschiede, für den Bereich des Reiterhofs werden im PAG separate Dichteangaben festgesetzt

h) Typologie und Mischung der Gebäude

- da sich die Bebauung in die bestehende Struktur des Ortsteils Kockelscheuer eingliedern soll, sind lediglich freistehende Einfamilienhäuser geplant, was individuelles Wohnen im Grünen ermöglicht
- der Reiterhof soll als landwirtschaftliche Nutzung weiterhin erhalten bleiben und beinhaltet naturgemäß großformatige Hallen und Stallgebäude

i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und entstehender Beeinträchtigungen

- die Lage der Fläche, ihre momentane Nutzung als Gärten und Grünland sowie ihre geplante Nutzung als Wohnquartier lassen keine bestehenden oder entstehenden Beeinträchtigungen erkennen

j) zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und Eingangsbereiche

- es bestehen keine zu erhaltenden Sichtachsen
- durch die lockere Bauweise bleibt der Bezug der bestehenden Wohnhäuser zur Landschaft erhalten
- der Eingang zum Plangebiet erfolgt durch die Straßeneinmündung der neuen Stichstraße in die Rue de Roeser; der gerade Verlauf der Stichstraße sorgt für eine durchgehende Sequenz innerhalb des Baugebietes; eine Unterbrechung dieser langen Sequenz durch Gestaltungselemente im Straßenraum ist zu empfehlen (z.B. Einengungen, Aufweitungen, Begleitgrün, Aufpflasterungen)

k) Zu erhaltende und hervorzuhebende bauliche und landschaftliche Elemente

- die bestehenden Bauten bleiben erhalten und müssen in die Planungen einbezogen und integriert werden
- geschützte Feldhecke im nördlichen Randbereich, sonst kein schützens- oder erhaltenswürdiger Vegetationsbestand

Abb. 9 – Schéma directeur



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

3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

a) Anschlussmöglichkeiten

- das Plangebiet wird über eine Stichstraße an die CR 158 „Rue de Roeser“ angebunden, von wo aus eine Verbindung zur CR 186 „Route de Luxembourg“ möglich ist, welche zwischen Gasperich und Bettembourg verläuft
- die Anschlussmöglichkeiten sind für die Größe des Wohngebietes ausreichend zu dimensionieren
- sollte eine spätere Erschließung der südlich gelegenen Grünflächen in Betracht gezogen werden, wäre eine Verbindung zwischen der Rue Um Haff und der Rue M. Weisstroffer möglich

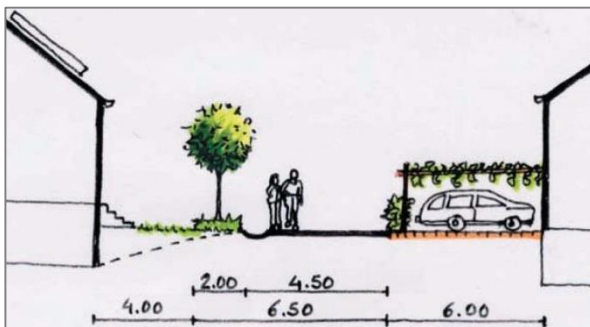
b) Straßen- und Wegehierarchie

- Anwendung der Gestaltungsregeln für Wohnstraßen → Aufenthaltsfunktion hat Vorrang vor Verkehrsfunktion, Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten
- sekundäre Erschließung durch separate Fuß- und Radwege gebietsintern nicht erforderlich, Schaffung einer Verbindung zur Rue M. Weistroffer
- weiche Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Flächen vorsehen

Abb. 10 – Beispiel Wohnstraße



Quelle Fotos: zilmpian s.à r.l.




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

c) Stellplatzkonzept

- laut PAG sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze vorzusehen
- Stellplätze Einfamilienhäuser individuell auf dem Grundstück
- Besucherparkplätze können im Straßenraum angeboten werden

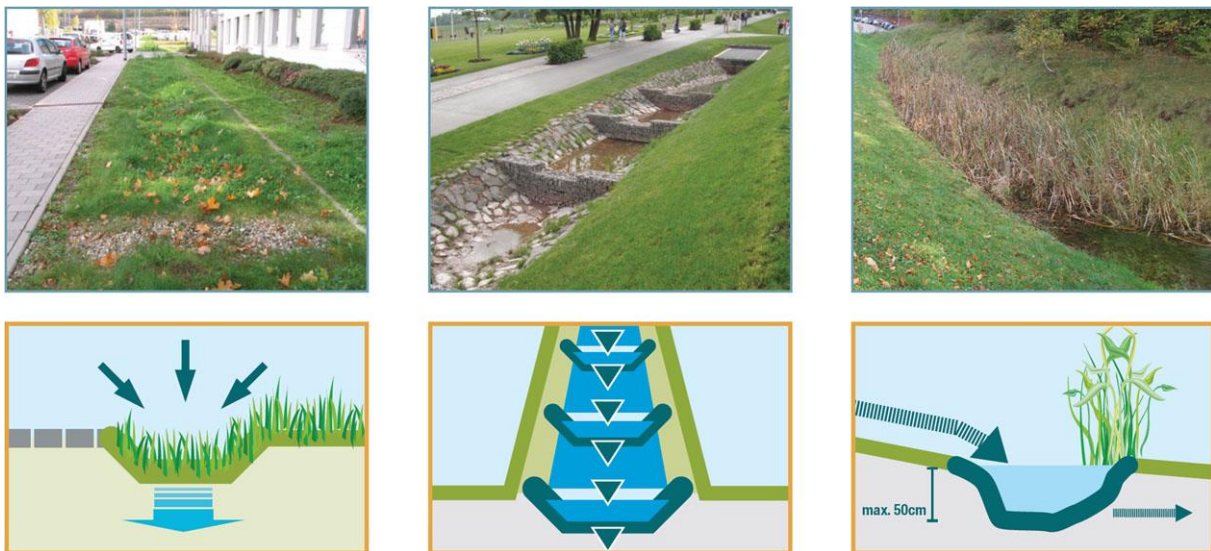
d) Anbindung an den öffentlichen Transport

<p>Abb. 11 – Einzugsradien der Haltestellen</p>  <p>Quelle: eigene Darstellung zilmplan s.à r.l.</p>	<p><u>Busverkehr:</u></p> <p>Haltestelle „Kräizhaff“, „Plateau“ und „Poudrierie“ Route de Luxembourg in fußläufigen Umkreis von 500m Entfernung:</p> <p>RGTR 200: Luxembourg – Kockelscheuer–Bettembourg (über Cloche d’Or, Gasperich): Abfahrt in Richtung Sandweiler, Ankunft aus Richtung Bettembourg im Stunden-Takt</p> <p><u>Bahnverkehr:</u></p> <p>Bahnhof Bettembourg in 5 km sowie Bahnhof Berchem in 4 km (Nahverkehr der Linie 60, Luxembourg – Bettembourg – Esch-Alzette (15-Minuten-Takt) / Rumelange (11 Verbindungen pro Tag) / Volmerange (30-Minuten-Takt), 6 Minuten zum Hauptbahnhof)</p>
--	--

e) Technische Infrastruktur

- die erforderlichen technischen Infrastrukturen sind im Rahmen der Umsetzung zu erweitern bzw. den Kapazitäten anzupassen und ggf. zu modernisieren; Anschluss an die technischen Infrastrukturnetze (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) der „Rue de Roeser“
- Ableitung Oberflächenwasser mit dem Gefälle in Richtung Süd-westen; Anlage eines Retentionsvolumens

Abb. 12 – 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

- harmonische Integration der Bebauung, sowohl ins bauliche Umfeld als auch in Bezug auf den angrenzenden Landschaftsraum durch Eingrünung der Privatgärten mit heimischen Hecken und Sträuchern

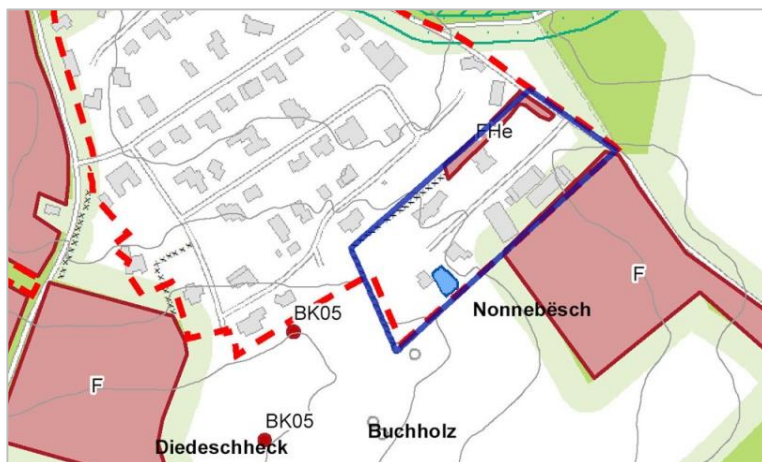
b) Grünachsen und Grünraumvernetzung

- keine Anwendung von Grünachsen; als vernetzte Grünraumelemente fungieren die großzügig dimensionierten Privatgärten

c) Zu erhaltende Biotope

- nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Feldhecke am nördlichen Rand des Plangebietes, die zu erhalten oder zu kompensieren ist

Abb. 13 – Ausschnitt aus der Biotopkartierung (vgl. EP A)



Quelle: Innen-Biotopkartierung nach Art.17 BGHplan, Erhebung 2009

5. REALISIERUNGSKONZEPT

a) Realisierungsprogramm

- der PAP-NQ soll in enger Abstimmung mit den relevanten Akteuren (Wasserverwaltung, Umweltverwaltung, ...) und der Gemeinde erarbeitet werden

b) Machbarkeit

- die geringe Nachverdichtung der Wohnbebauung erscheint zum jetzigen Kenntnisstand realistisch
- die erforderlichen technischen Infrastrukturen sind im Rahmen der Umsetzung zu erweitern bzw. den Kapazitäten anzupassen und ggf. zu modernisieren

c) Phasierung, Übersicht PAP-NQ

- da die Infrastruktur im Prinzip bereits vorhanden ist und keine gänzlich neue Erschließung erfolgen muss, stehen die Bauflächen direkt nach Erstellung des bzw. der PAP-NQ zur Verfügung. Sollte eine Unterteilung in mehrere PAP erfolgen, so muss vertraglich die jeweilige Beteiligung an der Abtretung der Privatstraße an die Gemeinde geregelt werden.