

ETUDE PREPARATOIRE – "SCHEMA DIRECTEUR"

FICHES TECHNIQUES

KOCKELSCHEUER "RUE DE ROESER"

erstellt im Auftrag der



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



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 "RUE DE ROESER"	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 "RUE DE ROESER"

1. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELSETZUNGEN

a) Rahmenbedingungen

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

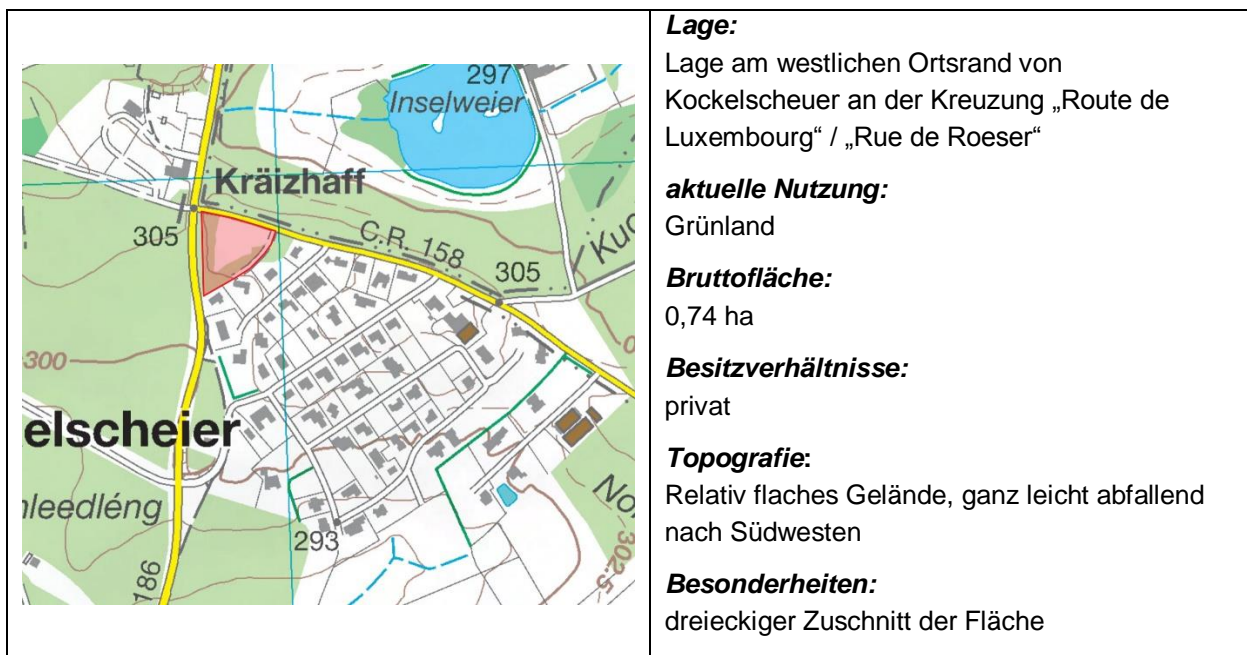
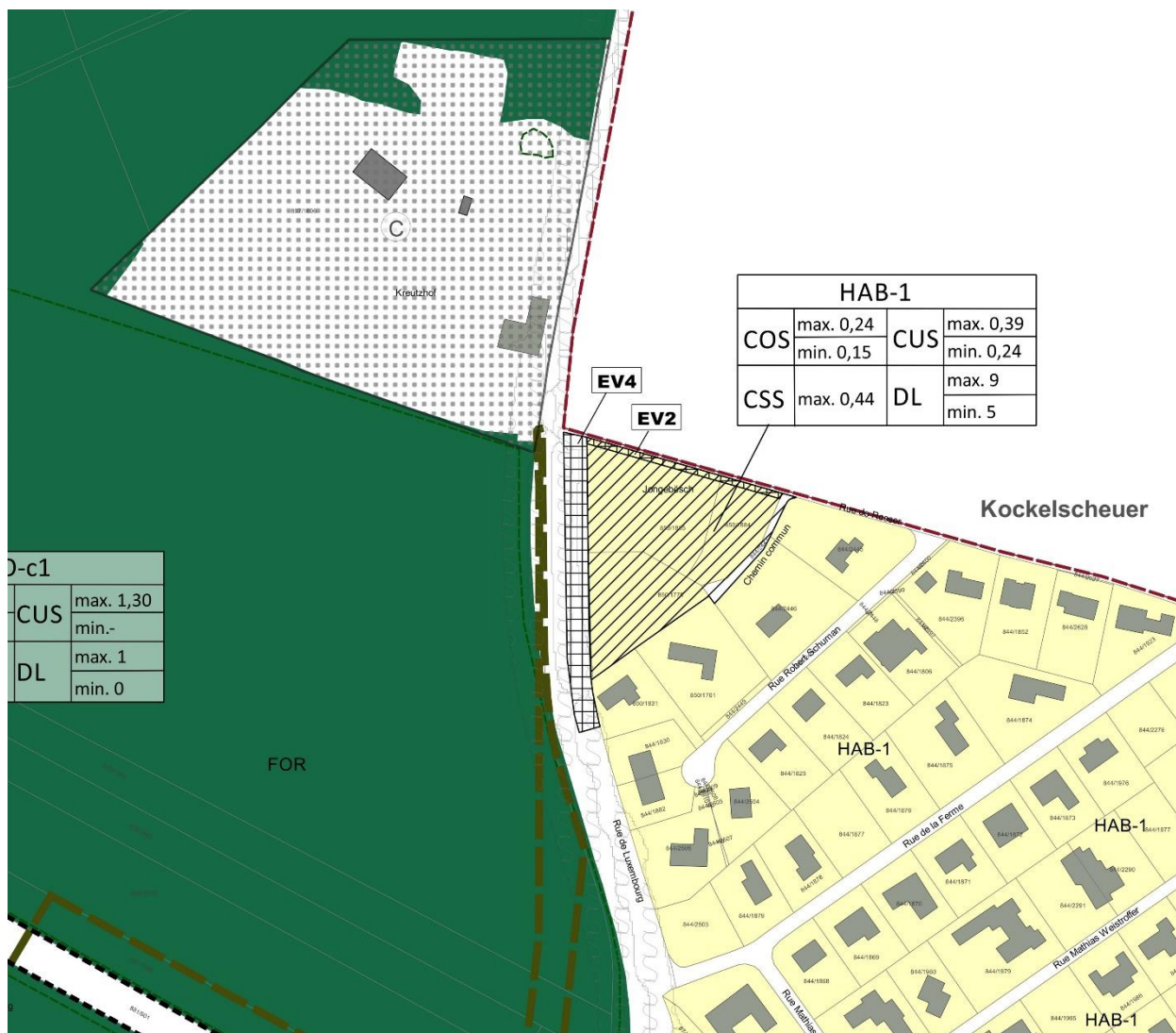


Abb. 2 – Luftbild (2013, ACT)



Abb. 3 – Ausschnitt PAG



Quelle: eigene Darstellung, zilplan 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.0,24	CUS	max.0,39
	min.0,15		min.0,24
CSS	max.0,44	DL	max.9
			min.5

b) Herausforderungen

- Erschließung einer un bebauten Fläche am Rand des Ortssatelliten Kockelscheuer unter Beachtung der besonderen lokalen Baustrukturen
- Lage an der verkehrsreichen "Route de Luxembourg" → Erhalt der Grünstrukturen entlang der „Route de Luxembourg“
- Neuordnung der Erschließung, der vorhandene Weg ist privat

Abb. 4: Herausforderungen und Zielsetzungen



Quelle: zilmpian s.à r.l.

c) Ziele und Leitlinien

- Realisierung einer Bebauung an einer Stichstraße → rationelle Bodennutzung
- Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges → städtebaulicher Abschluss für die Ortschaft Kockelscheuer am Ortseingang
- Gestaltung eines verkehrsberuhigten Wohnbereichs
- Harmonische Integration der Bebauung und Vernetzung mit der Umgebung
- Schaffung von Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität zur sozialen Kommunikation

- Erhaltung und Schaffung von Grünstrukturen innerhalb des Quartiers und als Vernetzung mit der Umgebung → Erhalt der bestehenden Grünstrukturen entlang der „Route de Luxembourg“

2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

a) Städtebauliche Identität und Planung des Quartiers

- Einfamilienhausbebauung an einer neuen Stichstraße → möglichst effiziente Auslastung der Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung, jedoch unter Beachtung der besonderen Baustrukturen im Quartier
- 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 Charakter des Quartiers
- möglichst energieoptimierte Ausrichtung der Gebäude
- Erschließung über die „Rue de Roeser“ über den bestehenden Weg, Neuordnung der Erschließungssituation, Abtretung der Straßenerschließung an die Gemeinde
- Wohnqualität durch Ausbildung der Straße im Mischprinzip (machbar, da kein Durchgangsverkehr)
- Ableitung des Oberflächenwassers mit dem Gefälle nach Südwesten; 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 ist ein Anteil von knapp 25% voraussichtlich ausreichend, um auch den bisher privaten Weg in eine öffentliche Erschließung umzuwandeln

c) Lage, Gestaltung und Charakteristik des öffentlichen Raums

- Wohnstraße mit Aufweitungen und Grünflächen dient als öffentlicher Raum mit Aufenthaltsfunktion sowie Begegnungsraum für Anwohner

d) Interne und externe funktionelle Verknüpfung und Anbindung

- die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Nutzung der Umgebung ein
- Versorgungsinfrastrukturen, sowie öffentliche Einrichtungen im Zentrum von Roeser vorhanden

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

- die Raumaufteilung / innere Gliederung ergibt sich durch die Erschließung des Baugebietes anhand der Stichstraße
- durch die Aufweitung des öffentlichen (Straßen)Raumes im Bereich der vorzusehenden Wendemöglichkeit wird ein Raum geschaffen, der als lokaler Treffpunkt dient

- 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
- als räumliches „Zentrum“ fungiert die Aufweitung der Straße im zentralen Teil der Fläche, jedoch ohne höhere Dichte oder Funktionsmischung an dieser Stelle

g) Dichteverteilung

- die zulässige durchschnittliche Wohndichte beträgt laut PAG 5-9 WE/ha, damit sind im PAP-Bereich zwischen 4 und 6 Wohneinheiten zu realisieren

h) Typologie und Mischung der Gebäude

- aufgrund der bestehenden Prägung des Quartiers sind freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen

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 Abschirmung des Wohnquartiers von der „Route de Luxembourg“ soll durch den Erhalt der bestehenden Grünstrukturen am westlichen Gebietsrand gewährleistet werden

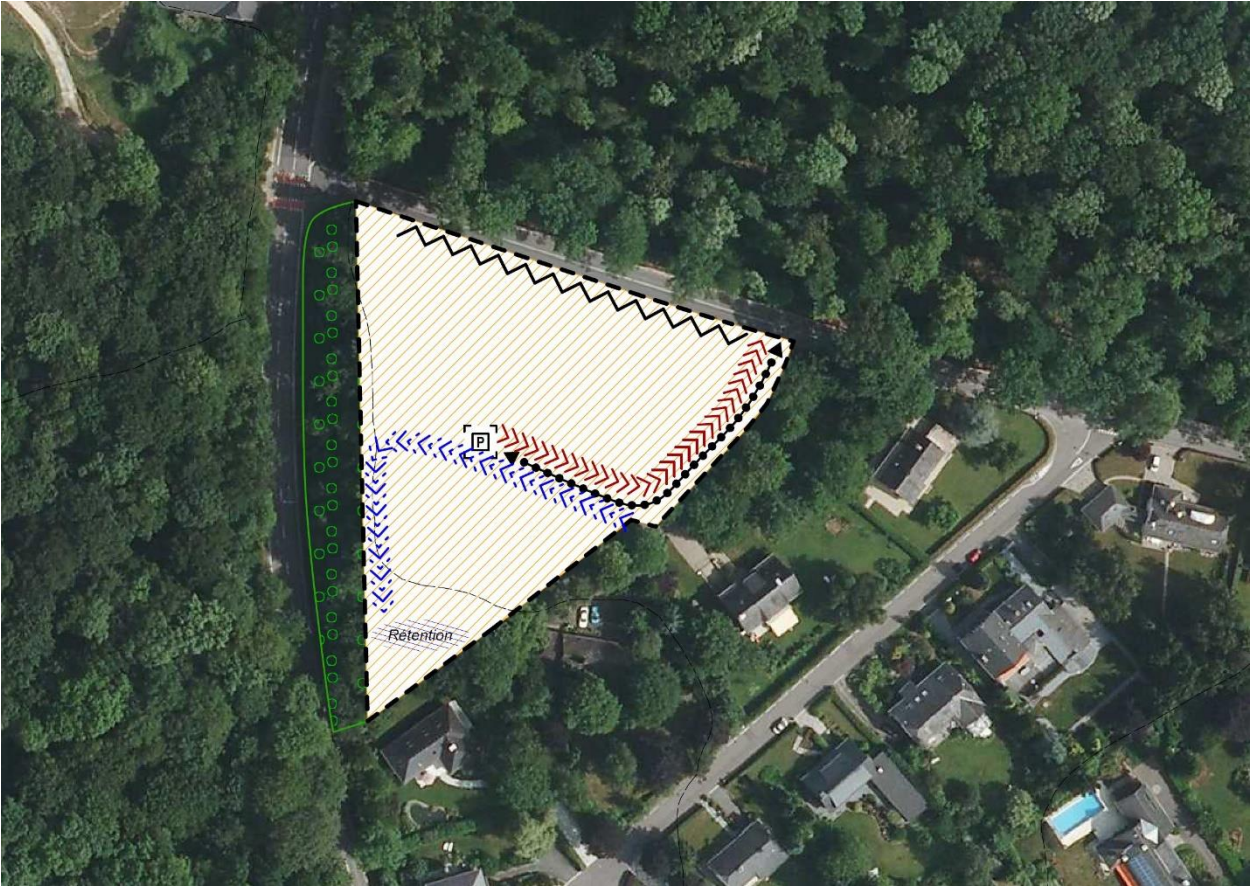
j) zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und Eingangsbereiche

- Der Eingang zum Plangebiet über die „Rue de Roeser“ und den bestehenden Weg 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: zilmplän s.à r.l.

3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

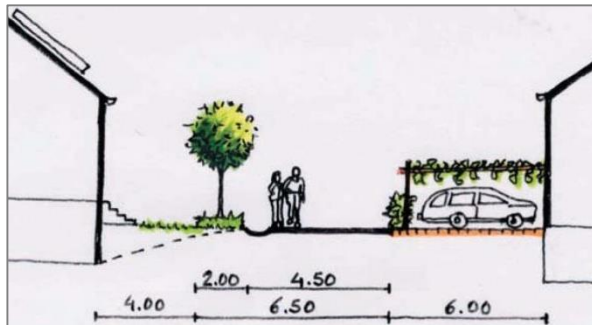
a) Anschlussmöglichkeiten

- das Plangebiet wird über die „Rue de Roeser“ anhand einer Stichstraße erschlossen → Neuordnung des vorhandenen Wegs; keine Einzelzufahrten entlang der „Rue de Roeser“, da hier häufig Rückstau und unübersichtlicher Kreuzungsbereich
- 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
- weiche Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Flächen vorsehen
- sekundäre Erschließungen für Fuß- und Radwegeverbindungen sind aufgrund der Größe des Plangebietes nicht vorzusehen

Abb. 6 – Beispiel Wohnstraße



Quelle Fotos: zilmpian s.à r.l.



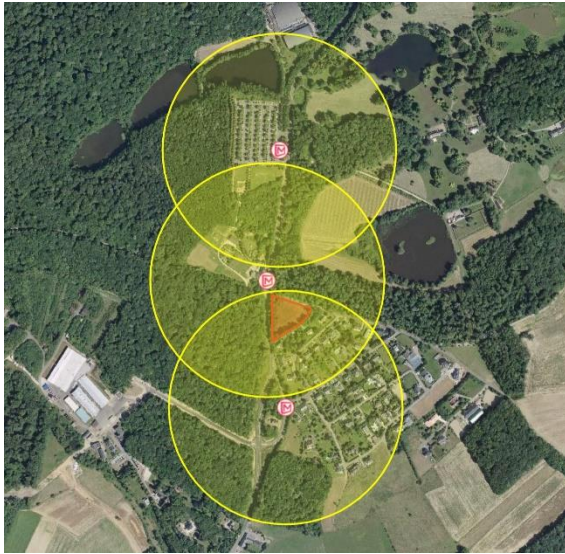
Quelle: Gouvernement du GDL, Broschüre "Landschaftsgerechte und ökologische Gestaltung von Wohngebieten"

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 „Kockelscheuer – Kräizhaff“ im 100m Entfernung:

RGTR 200: Bettembourg – Kockelscheuer – Luxembourg (über Gaperich, Cloche d'Or), 60-Minuten-Takt

Haltestelle „Kockelscheuer – Plateau“ im 300m Entfernung:

RGTR 200: Bettembourg – Kockelscheuer – Luxembourg (über Gaperich, Cloche d'Or), 60-Minuten-Takt

→ sehr gute Verbindung (z.B. 10 Minuten bis zum Hauptbahnhof und 10 Minuten bis zum Bahnhof Bettembourg) jedoch noch Werkstags

Schienenverkehr:

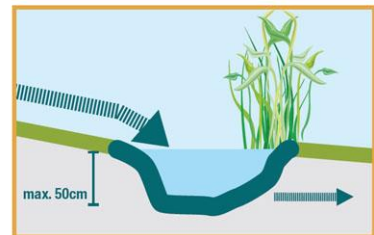
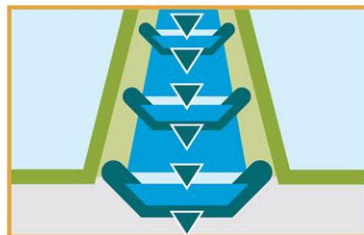
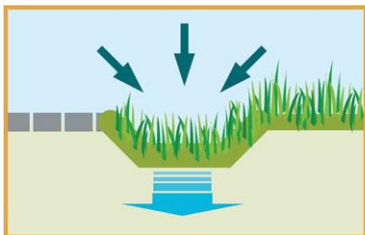
Bahnhof Berchem in 4 km:

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 in der „Rue de Roeser“ (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) möglich
- Retentionsvolumen für Oberflächenwasser im südlichen Bereich vorzusehen mit Anschluss eines Überlaufs an die Kanalisation aufgrund der Entfernung zum nächsten Vorfluter

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

- Erhalt der bestehenden Grünstrukturen entlang der „Route de Luxembourg“ → Abschirmung und Übergang in die offene Landschaft
- Straßenraumbegrünung der „Rue de Roeser“ durch eine Baumreihe → Maßnahme zur Straßenraumgestaltung und als Randeingrünung des Plangebiets im Norden

b) Grünachsen und Grünraumvernetzung

- keine Anwendung von Grünachsen; als vernetzte Grünraumelemente können die aneinandergrenzenden privaten Gärten, die zu erhaltenden Grünstrukturen, sowie die Baumreihe entlang der „Rue de Roeser“ 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