

ETUDE PREPARATOIRE – "SCHEMA DIRECTEUR"

FICHES TECHNIQUES

PEPPANGE "ENKELECKSBIERG"

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@zilmplan.lu

www.zilmplan.lu

INHALTSVERZEICHNIS

FICHES TECHNIQUES "ENKELECKSBIERG".....	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 "ENKELECKSBIÉRG"

1. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELSETZUNGEN

a) Rahmenbedingungen

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

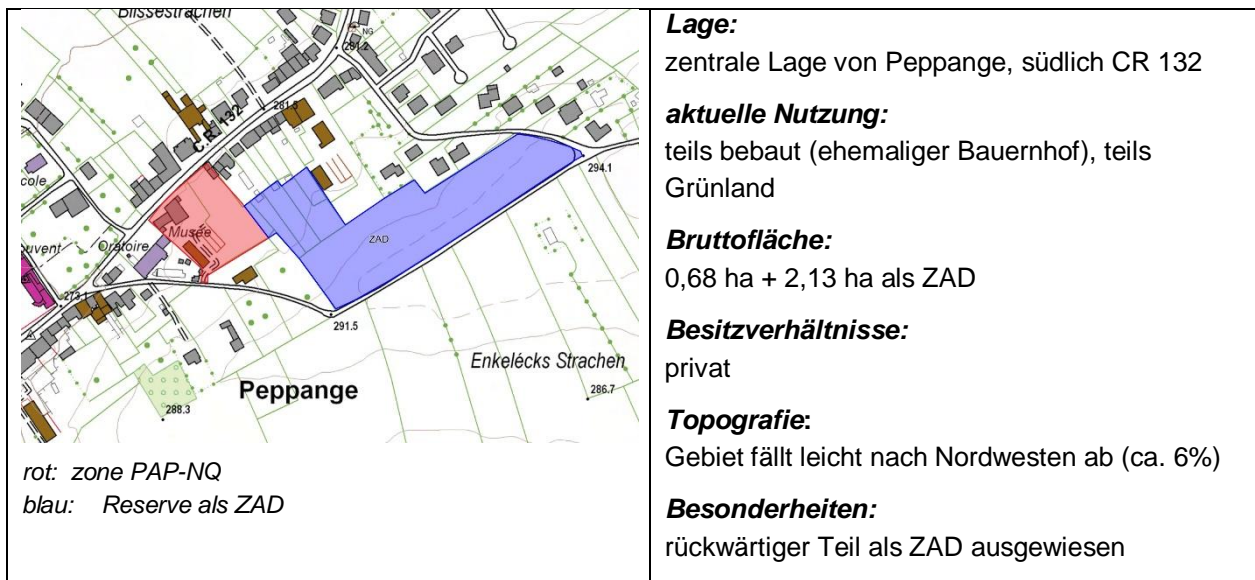


Abb. 2 – Luftbild (2013, ACT)



Abb. 3 – Blick von Rue de Crauthem



Abb. 4 – Blick von Süden von Rue Haute

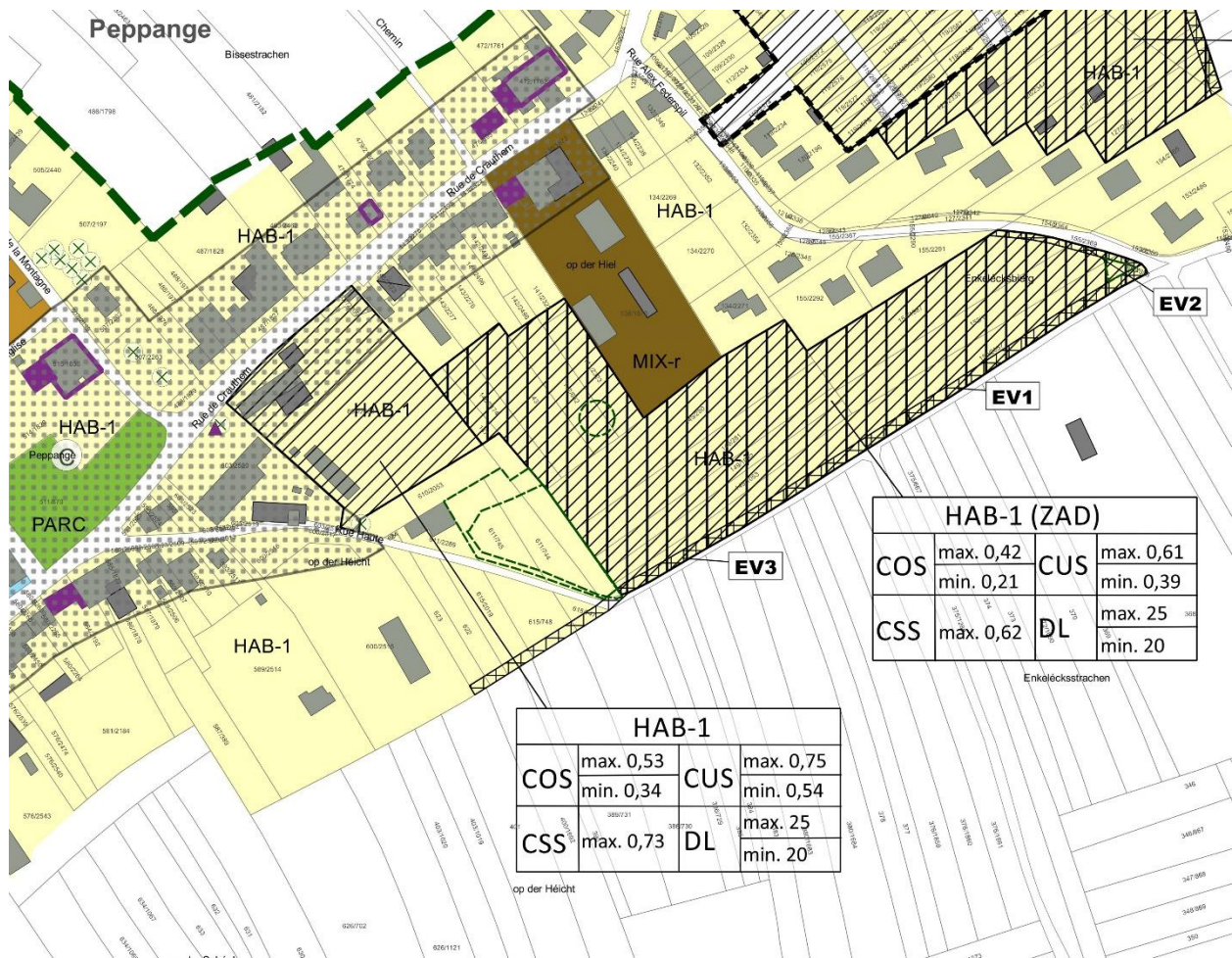


Abb. 5 – Blick nach Osten von Rue Haute



Quelle Fotos: zilmplan s.à r.l.

Abb. 6 – Ausschnitt PAG



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

Ausweisung PAG (ohne Reservefläche):

- Zone d'habitation -1 (HAB-1)
- Zone soumise à un PAP-NQ
- Secteur protégé d'intérêt communal – type "environnement construit"

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

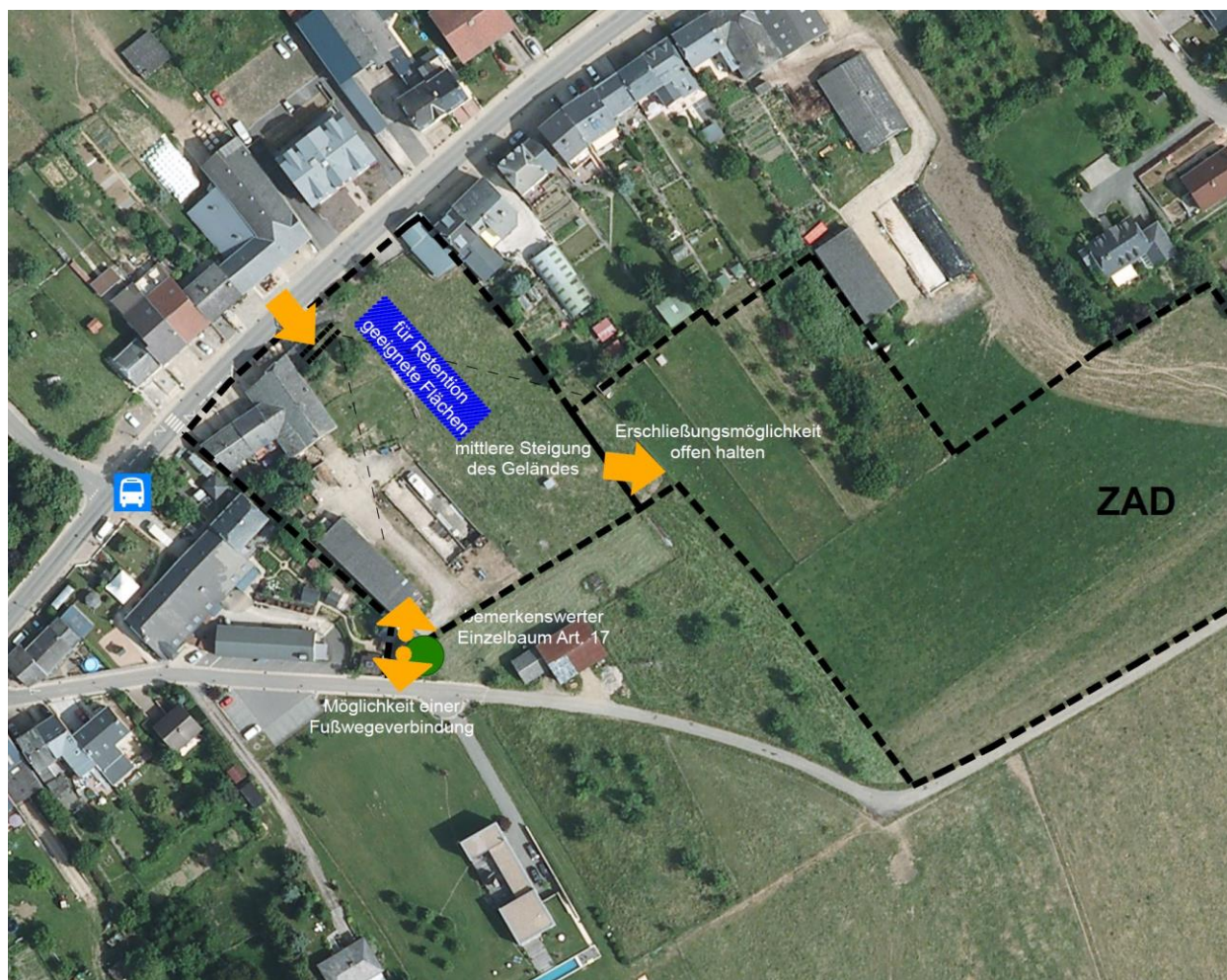
HAB-1			
COS	max.0,53	CUS	max.0,75
	min.0,34		min.0,54
CSS	max.0,73	DL	max.25
			min.20

HAB-1 (ZAD)			
COS	max.0,42	CUS	max.0,61
	min.0,21		min.0,39
CSS	max.0,62	DL	max.25
			min.20

b) Herausforderungen

- Neugestaltung des zentralen Ortsbereiches südlich des CR 132 („Rue de Crauthem“)
- Offenhaltung der Erschließungsmöglichkeit für die südöstlich gelegene ZAD-Fläche
- Realisierung einer angemessenen Verdichtung in zentraler, aber dörflicher Ortslage

Abb. 7: Herausforderungen und Zielsetzungen



Quelle: zilmpian s.à r.l.

c) Ziele und Leitlinien

- Lückenschluss in der Bebauung entlang der Rue de Crauthem
- Erschließung der südlichen Fläche in die Tiefe über Anschluss an die Rue de Crauthem
- Folgenutzung für Bauernhof durch Umnutzung oder Abriss und Neubau
- Gestaltung eines verkehrsberuhigten Wohnbereichs
- Harmonische Integration der Bebauung und Vernetzung mit der dörflichen Umgebung
- Berücksichtigung der Erfordernisse zur architektonischen Integration hinsichtlich des Denkmalschutzes („secteur protégé d'intérêt communal - type environnement construit")
- Schaffung von Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität zur sozialen Kommunikation

- Schaffung direkter fußläufiger Verbindungen im Sinne eines engmaschigen Netzes für Fuß- und Radverkehr
- Erhaltung und Schaffung von Grünstrukturen innerhalb des Quartiers und als Vernetzung mit der Umgebung
- Erhalt des bemerkenswerten Einzelbaumes an der „rue Haute“

2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

a) Städtebauliche Identität und Planung des Quartiers

Abb. 8 – Städtebaulicher Vorentwurf (Beispiele)



Quelle: zilmpian s.à r.l.

- Reihenhäuser entlang des CR 132 zur Bildung einer Raumkante und Abschirmung des rückwärtigen Bereiches
- möglichst effiziente Auslastung der Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung führt , maßvolle Verdichtung durch Doppel- und Reihenhäuser
- primär Wohnnutzung, einzig Nutzungen, welche die Wohnfunktion nicht stören, sind auf bis zu 10% der Bruttogeschossfläche des PAP zulässig (z.B. Freiberufler, Home-Office)
- Mischung der Wohnraumtypen für junge Familien, Paare, Singles, Alleinerziehende, Senioren, Wohngemeinschaften, Großfamilien, ggf. Home Office etc.
- 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 der rückwärtigen Flächen über eine Wohnstraße ausgehend von der Rue de Crauthem, vorerst als Stich ausgebildet, für Erschließung der ZAD-Flächen Weiterführung ermöglichen
- Wohnqualität durch Ausbildung der Straße im Mischprinzip (machbar, da kein Durchgangsverkehr zu befürchten)
- Ableitung des Oberflächenwassers mit dem Gefälle nach Norden; Anlage eines ausreichend dimensionierten Retentionsvolumens, Integration in zentrale Grünfläche möglich

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 20% voraussichtlich ausreichend, um die dargestellten Konzeptelemente umzusetzen und eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen

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
- durch einen Fußweg erfolgt eine funktionelle Anbindung von der Stichstraße an die südlich angrenzende „Rue Haute“
- als längerfristige Option ist die Anbindung der südöstlich angrenzenden ZAD-Fläche offen zu halten
- größere Versorgungsinfrastruktur in Livange-Gewerbegebiet vorhanden, mit dem Fahrrad gut und ebenerdig in ca. 1,5 km Entfernung zu erreichen.
- Grundschule, Sportzentrum und Schwimmbad in Roeser in ca. 2,5 km Entfernung

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

- die Raumaufteilung / innere Gliederung ergibt sich durch die Erschließung des Baugebietes anhand der Stichstraße sowie der Offenhaltung der Erschließungsmöglichkeit im südöstlichen Bereich
- durch die Aufweitung des öffentlichen (Straßen)Raumes im Bereich der vorzusehenden Wendemöglichkeit wird ein Raum geschaffen, der als lokaler Treffpunkt dient
- die geplanten Reihenhäuser entlang der Rue de Crauthem tragen aufgrund ihrer geschlossenen Raumkante gut zur Raumbildung bei; durch ihre traufständige Stellung wird dieser Eindruck noch verstärkt
- relativ einheitliche Volumina → 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

- der Bebauungsvorschlag sieht eine durchschnittliche Wohndichte von 26 WE/ha vor
- die zulässige durchschnittliche Wohndichte beträgt laut PAG 20 – 25 WE/ha, damit sind im PAP-Bereich zwischen 14 und 17 Wohneinheiten zu realisieren

h) Typologie und Mischung der Gebäude

- aufgrund der dörflichen Prägung der Ortschaft sind Einfamilienhäuser vorgesehen, die im verdichteten Ansatz als Reihen-, Doppel- oder Kettenhäuser realisiert werden sollen

i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und entstehender Beeinträchtigungen

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

j) zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und Eingangsbereiche

- Der Eingang zum Plangebiet erfolgt durch die Straßeneinmündung der neuen Stichstraße in den CR 132 zwischen den Reihenhäusern, wodurch eine Schwelle entsteht und die Wohnstraße ihren Charakter erhält
- keine zu erhaltenden Sichtachsen oder visuellen Sequenzen

k) Zu erhaltende und hervorzuhebende bauliche und landschaftliche Elemente

- Die bestehende Bebauung mit dem brach liegenden Bauernhof selbst ist nicht als erhaltenswert eingestuft, obschon sich das Plangebiet im kommunalen Denkmalschutzbereich („secteur protégé d'intérêt communal“, type „environnement construit“) befindet. Das westlich angrenzende „Musée Rural“ ist als nationales Baudenkmal klassiert. Die Bebauung des Plangebietes hat dementsprechend den Erfordernissen einer harmonischen Integration in das Dorfbild Rechnung zu tragen (→ Festsetzungen partie écrite PAG sind einzuhalten)
- Außer dem bemerkenswerten Einzelbaum im südlichen Bereich weist das Plangebiet keinen schützenswerten Vegetationsbestand auf. Der Erhalt des Einzelbaumes steht im Einklang mit dem Bebauungskonzept und markiert den Eingangsbereich des Plangebietes von Süden für den nicht-motorisierten Verkehr.

Abb. 9 – Schéma directeur



Quelle: zilmplan s.à r.l.

3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

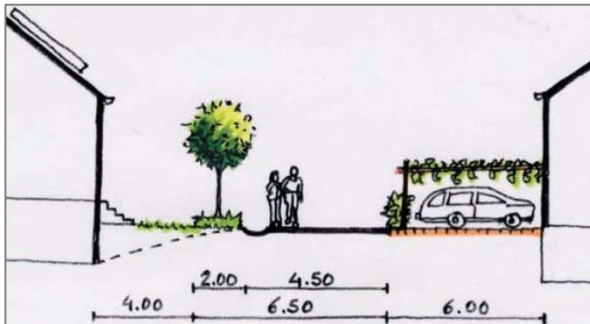
a) Anschlussmöglichkeiten

- das Plangebiet wird teils direkt über die „rue de Crauthem“ (CR 132) erschlossen, teils über eine neue Stichstraße angebunden
- die Anschlussmöglichkeiten sind für die Größe des Wohngebietes ausreichend zu dimensionieren; die Möglichkeit zur Weiterführung der geplanten Stichstraße nach Südosten zur Anbindung der rückwärtigen ZAD-Fläche ist offen zu halten
- Anwendung der Gestaltungsregeln für Wohnstraßen → Aufenthaltsfunktion hat Vorrang vor Verkehrsfunktion, Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten
- sekundäre Erschließung durch separate Fuß- und Radwege nur zur Rue Haute nach Südwesten
- weiche Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Flächen vorsehen

Abb. 10 – 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
- ist die Anlage einer Tiefgarage geplant, ist eine gemeinsame Zufahrt für die Nutzer vorzusehen

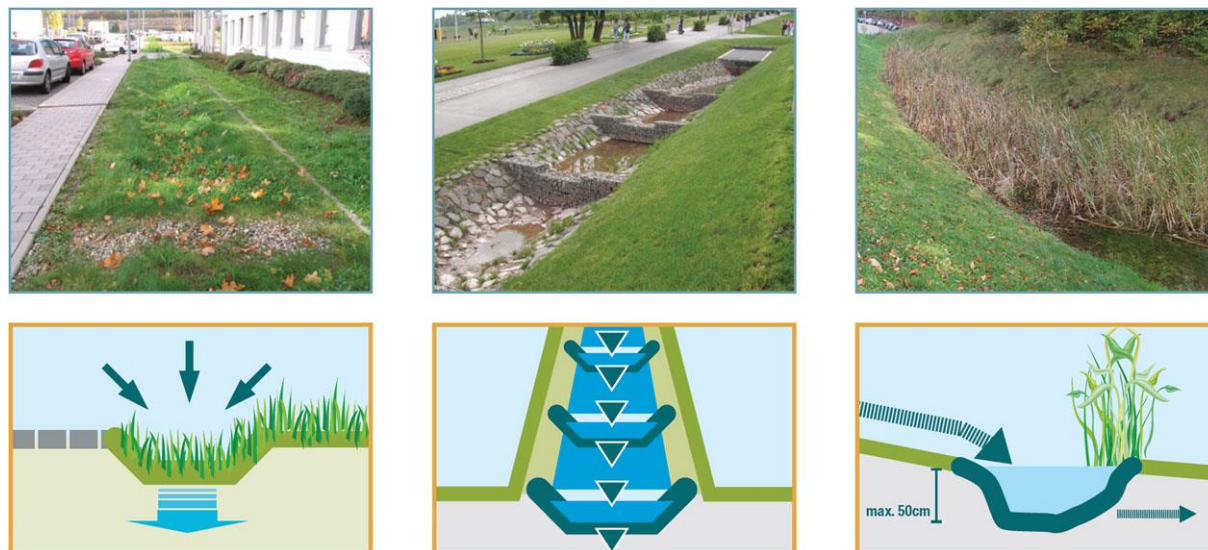
c) Anbindung an den öffentlichen Transport

<p>Abb. 11 – Einzugsradien der Haltestellen</p>  <p>Quelle: eigene Darstellung zilmplan s.à r.l.</p>	<p><u>Busverkehr:</u> Haltestelle „Peppange-Musée“ direkt angrenzend: RGTR 194: Sandweiler – Luxembourg – Bettembourg (über Kirchberg, Howald, Hesperange, Alzingen), 20-Minuten-Takt → sehr gute Verbindung (z.B. 22 Minuten bis zum Hauptbahnhof)</p> <p><u>Schienerverkehr:</u> Bahnhof Bettembourg in 2,5km, Bahnhof Berchem in 3,2 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</p>
--	---

d) Technische Infrastruktur

- Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturen in der „rue Crauthem“ (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) möglich
- Retentionsvolumen für Oberflächenwasser im zentralen Bereich vorzusehen mit Anschluss eines Überlaufs an die Kanalisation aufgrund der Entfernung zum nächsten Vorfluter

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

- erst die ZAD-Fläche grenzt im Süden an den Landschaftsraum an, entsprechend wird hier später eine Eingrünung erforderlich sein (zone de servitude urbanisation im PAG)

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

- der bemerkenswerte Einzelbaum im südlichen Bereich ist nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt und erhaltenswert; es bestehen hierdurch keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der Konzeptumsetzung, da der Baum gewinnbringend in die Planung integriert werden kann

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
- phasenweise Realisierung jedoch möglich, z.B. zuerst Realisierung der Gebäude an der Rue de Crauthem
- Infrastrukturen (gesamte Straße mit technischen Infrastrukturen, Fußwege, Retention, Grünflächen) sind in einem Schritt fertigzustellen