

# ETUDE PREPARATOIRE – "SCHEMA DIRECTEUR"

## FICHES TECHNIQUES

### ROESER "RUE D'ALZINGEN"

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

---

<b>FICHES TECHNIQUES "RUE D'ALZINGEN".....</b>	<b>2</b>
1. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Zielsetzungen.....	2
2. Städtebauliches Konzept.....	6
3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept.....	9
4. Landschafts- und Freiraumkonzept .....	11
5. Realisierungskonzept .....	11

## FICHES TECHNIQUES "RUE D'ALZINGEN"

### 1. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELSETZUNGEN

#### a) Rahmenbedingungen

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

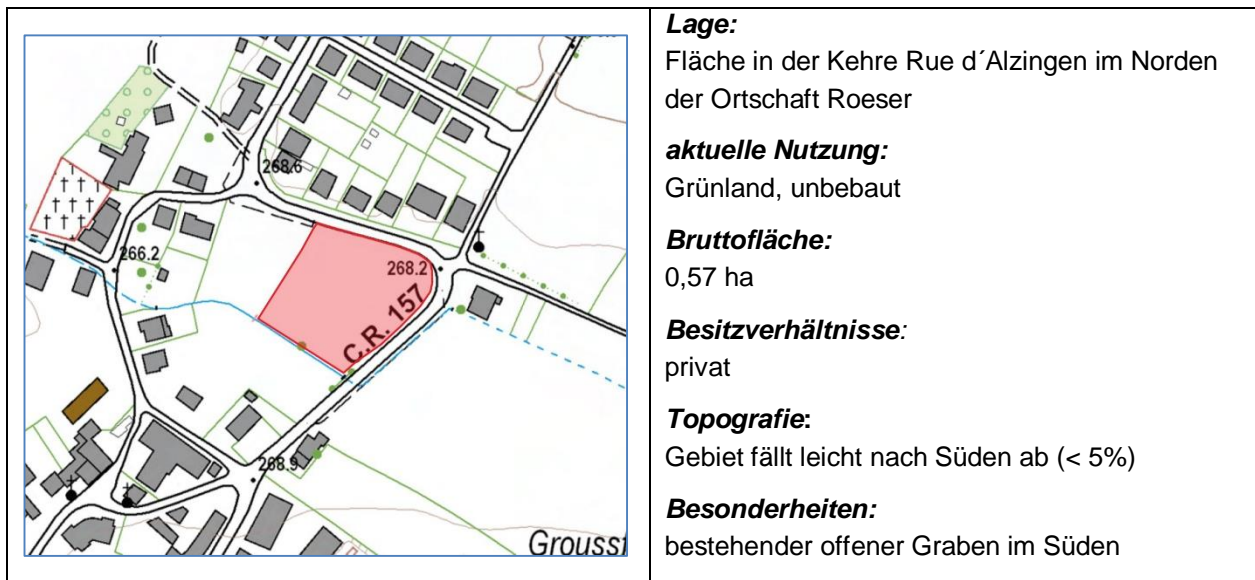


Abb. 2 – Luftbild (2013, ACT)



**Abb. 3 – Blick von Norden**



**Abb. 4 – Blick von Südostecke nach Norden**



**Abb. 5 – Blick vom Kurvenbereich Richtung Friedhof**



Quelle Fotos: zilmplan s.à r.l. 2013

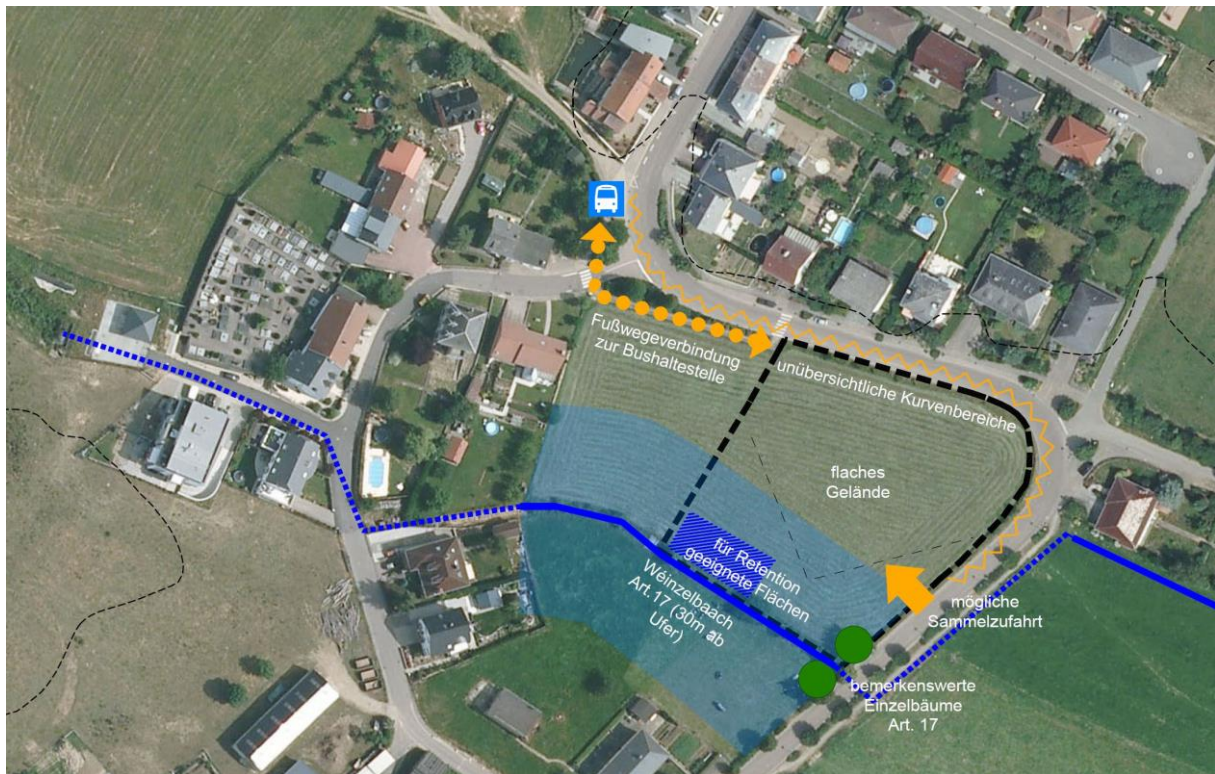




## b) Herausforderungen

- Integration einer ländlich verdichteten, flächensparenden Wohnbebauung in eine Umgebung von freistehenden Einfamilienhäusern
- Lage in unübersichtlichem Kurvenbereich des CR 157
- offener Graben "Wenzelbaach" am südlichen Gebietsrand

**Abb. 7: Herausforderungen und Zielsetzungen**



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

## c) Ziele und Leitlinien

- Beschränkung der Zufahrten entlang CR 157 aufgrund Unübersichtlichkeit
- Gestaltung eines verkehrsberuhigten Wohnbereichs
- Harmonische Integration der Bebauung und Vernetzung mit der dörflichen Umgebung
- Schaffung von Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität zur sozialen Kommunikation
- Erhaltung und Schaffung von Grünstrukturen innerhalb des Quartiers und als Vernetzung mit der Umgebung
- Offenhaltung von (fußläufigen) Verbindungen als Option
- Weitmöglicher Erhalt der ökologischen Funktion des Gebietes durch Erhalt des offenen Grabens und Integration in das Baukonzept (Schutzabstand einhalten, Angrenzung private Gärten)



## 2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### a) Städtebauliche Identität und Planung des Quartiers

- Wohnbebauung mit Stickerschließung, maßvolle Verdichtung durch Doppelhäuser
- geringe Funktionsmischung durch die reglementarisch vorgesehene Möglichkeit, max. 10% der Bruttogeschossfläche eines PAP in der HAB-1 einer anderen als der Wohnnutzung zuzuführen; nur 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, 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
- Wohnqualität durch Aufweitungen der Straße mit erforderlichen Wendeflächen als Aufenthaltsbereiche (Wohnhof)
- Baumpflanzungen entlang dem CR 157, Erhalt vorhandener Bäume
- Abfluss des Oberflächenwassers mit dem Gefälle in Richtung der „Weinzelbaach“, Anlegen einer Retentionsfläche im Bereich des Geländetiefpunkts

### b) Anteil der abzutretenden Flächen

- wird im PAP festgelegt, im gesetzlichen Rahmen generell bis zu 25%, erscheint realistisch für vorliegende Situation

### c) Lage, Gestaltung und Charakteristik des öffentlichen Raums

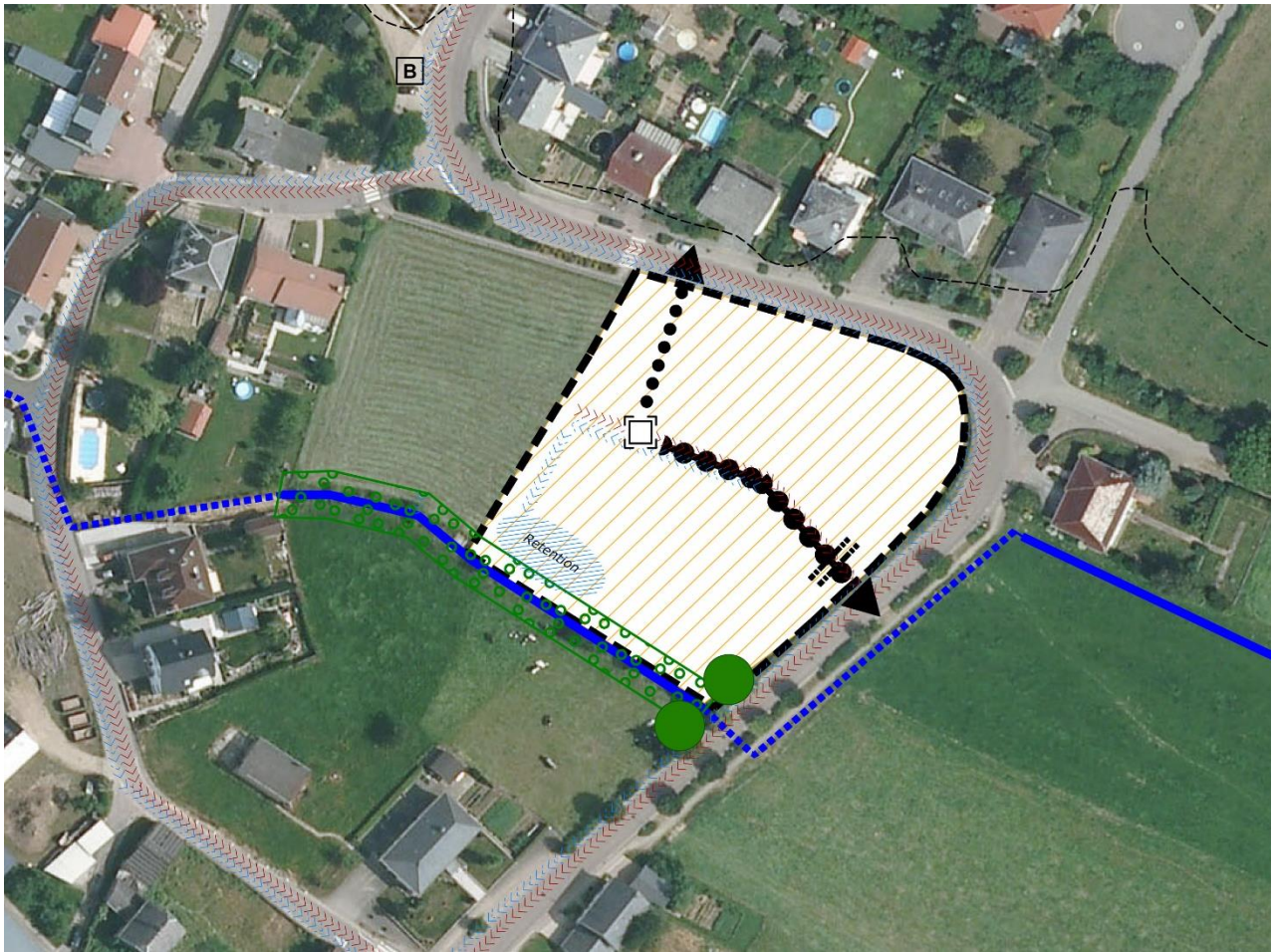
- Straßenraum mit Aufweitungen erfüllt zugleich Aufenthaltsfunktion als gemeinsam genutzte Fläche und Begegnungsraum der Bewohner (Wohnhofcharakter)

### d) Interne und externe funktionelle Verknüpfung und Anbindung

- die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Nutzung der Umgebung ein
- funktionelle Anbindung durch Fußwege von der Stichstraße an die nördlich angrenzende umgebende Wohnbebauung, von wo aus auch die Alzette erreichbar ist; in Richtung Süden ist derzeit die Anbindung über die „Rue d'Alzingen“ selbst in Richtung Ortszentrum Roeser gegeben (750 m zur Gemeindeverwaltung)
- Versorgungsinfrastruktur für den täglichen Bedarf ist im Gewerbegebiet Livange vorhanden und gut mit dem öffentlichen Transport, aber auch mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar; medizinische Einrichtungen (Ärzte und Apotheke) befinden sich in guter Erreichbarkeit (1,2 km) im Zentrum von Bivange
- in fußläufiger Entfernung (1,2 km) befinden sich sowohl die Grundschule als auch das dazugehörige Sportzentrum sowie das Schwimmbad

- e) Raumaufteilung, Gebäudevolumen und Schnittstellen zwischen verschiedenen Häuserblöcken und Quartieren**
- Schaffung von Aufenthaltsräumen durch Aufweitungen der Straße
  - einheitliche Bauvolumen mit maximal 2 Vollgeschossen und einer Trauf-/Firsthöhe von 6,50 m / 10,50 m
- f) Zentralität – Funktionen, Dichten und öffentliche Räume**
- es sind keine stark verdichteten und gemischten Strukturen oder öffentliche Räume mit übergeordneten Funktionen vorgesehen.
- g) Dichteverteilung**
- zulässige durchschnittliche Wohndichte laut PAG 15 bis 20 WE/ha → im Gebiet insgesamt 9 bis 11 Wohneinheiten möglich
  - es sind keine unterschiedlichen Dichtebereiche vorgesehen
- h) Typologie und Mischung der Gebäude**
- aufgrund des beabsichtigten Wohnhofcharakters in erster Linie Einfamilienhäuser und zum Teil Doppelhäuser, was individuelles Wohnen ermöglicht
- i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und entstehender Beeinträchtigungen**
- die Lage in der unübersichtlichen Kurve lässt keine individuellen Erschließungen direkt von der Rue d'Alzingen aus zu; die Eingangsbereiche der Gebäude können jedoch wegen der besseren Ausrichtung zur Rue d'Alzingen hin orientiert werden
  - der bestehende Graben sollte in seiner Qualität und Funktion aufgewertet werden
- j) zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und Eingangsbereiche**
- der Eingang zum Plangebiet erfolgt durch die Straßeneinmündung der neuen Stichstraße in den CR 159 zwischen den Reihenhäusern
  - durch Aufweitungen der Straße ergeben sich aufeinanderfolgende Sequenzen, die jede für sich einen eigenen Raum bilden
- k) Zu erhaltende und hervorzuhebende bauliche und landschaftliche Elemente**
- das bestehende Gelände weist keine bestehende Bebauung auf
  - am südlichen Rand verläuft ein Graben, der als Art.-17 Biotop zu erhalten und in seiner Funktion für die Aufnahme des Oberflächenwassers aus dem Gebiet entsprechend zu gestalten ist (Abstand Bebauung mind. 5m); private Gärten, die an den Graben angrenzen, sind entlang des Grabens offen zu gestalten (Verzicht auf Mauern, undurchlässige Einfriedungen und geschlossenen Hecken; Bepflanzung mit standortgerechter, einheimischer Vegetation)
  - zwei bemerkenswerte Einzelbäume beidseits des Grabens sind zu erhalten

**Abb. 8 – Schéma directeur**



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



### 3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

#### a) Anschlussmöglichkeiten

- Einzelzufahrten direkt von der Rue d'Alzingen aus sind aufgrund der unübersichtlichen Kurvenlage ausgeschlossen
- das Plangebiet wird über eine Stichstraße an die „Rue d'Alzingen“ angebunden
- die Anschlussmöglichkeiten sind für die Größe des Wohngebietes ausreichend zu dimensionieren

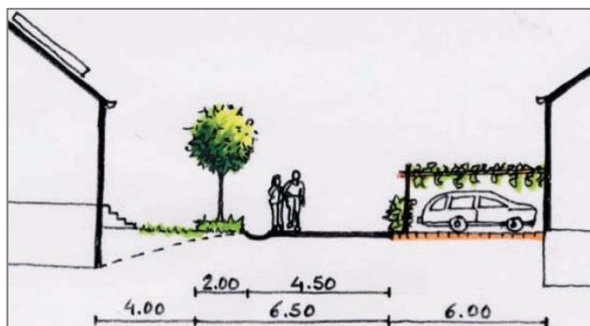
#### b) Strassen- und Wegehierarchie

- Anwendung der Gestaltungsregeln für Wohnstraßen → Aufenthaltsfunktion hat Vorrang vor Verkehrsfunktion, Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten
- sekundäre Erschließung durch separate Fuß- und Radwege nicht erforderlich, jedoch ein bis zwei Verbindungen zur Rue d'Alzingen nach Norden schaffen
- weiche Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Flächen vorsehen

Abb. 9 – Beispiel Wohnstraße



Quelle Fotos: zilmpfan s.à r.l.




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

#### c) Stellplatzkonzept

- gemäß PAG pro Wohneinheit 2 Stellplätze
- Stellplätze Einfamilienhäuser individuell auf dem Grundstück, die Anlage von Sammelstellplätzen ist jedoch ausdrücklich erlaubt

- aufgrund der grundwassernahen Situation wird empfohlen, auf Tief- und Kellergaragen zu verzichten

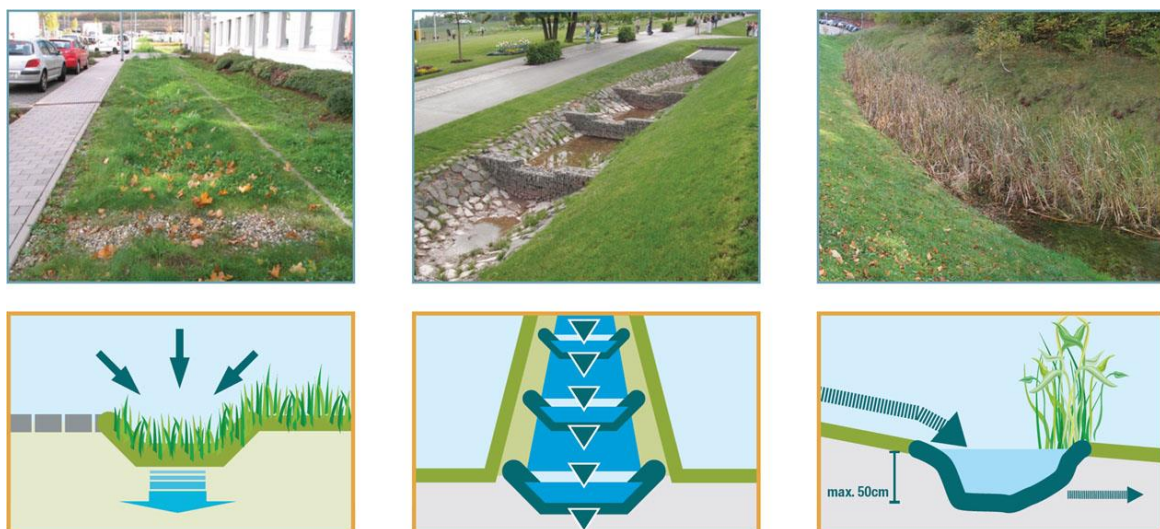
#### d) Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖPNV)

<p><b>Abb. 10 – Einzugsradien der Haltestellen</b></p>  <p><i>www.geoportail.lu</i></p>	<p><u>Busverkehr:</u>          Liegt im Einzugsbereich von 3 Haltestellen, Haltestelle „Kiirfecht“ in 50 bis 100 m, unmittelbar über geplanten Fußweg erreichbar</p> <p>→ RGTR 194: Sandweiler – Luxembourg – Bettembourg (über Kirchberg, Howald, Hesperange, Alzingen): Abfahrt in Richtung Sandweiler, Ankunft aus Richtung Bettembourg, 20-Minuten-Takt,          → sehr gute Verbindung (z.B. 15 Minuten bis zum Hauptbahnhof)</p> <p><u>Schienenverkehr:</u>          Bahnhof Berchem in 1,8 km:</p> <p>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

- Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturen in der „rue d'Alzingen“ (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) möglich
- Retentionsvolumen für Oberflächenwasser im Bereich des Geländetiefpunktes, „Wenzelbaach“ als Vorfluter nutzbar

**Abb. 11 – 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

- das Gebiet grenzt nicht an die Grünzone an, so dass eine Einbindung in den offenen Landschaftsraum entfällt
- allerdings ist der vorhandene "Wenzelbaach" in die geplanten Grünstrukturen einzubinden (Angrenzung der Privatgärten an den Graben, Einhaltung eines Schutzabstands und naturnahe Ufergestaltung mit einheimischer und standortgerechter Vegetation)

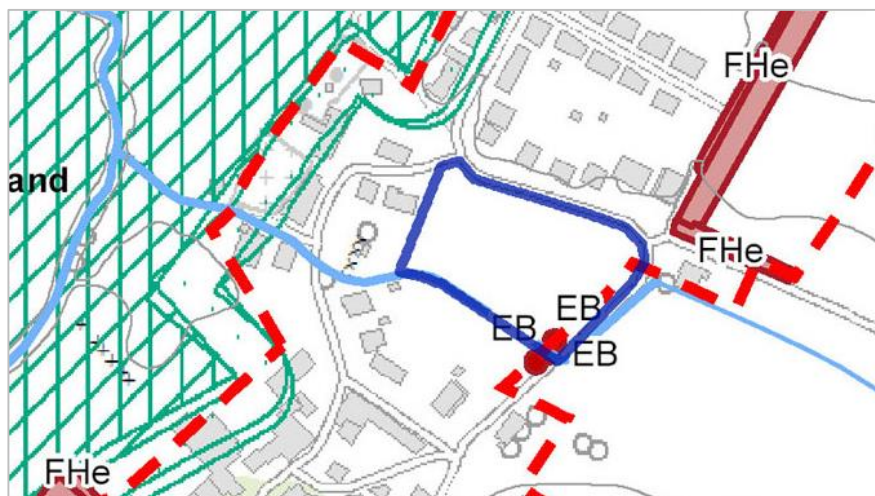
### b) Grünachsen und Grünraumvernetzung

- der "Wenzelbaach" verläuft an der südlichen Gebietsgrenze und fungiert als Grünraumvernetzung zwischen der Aue und den östlich der Siedlung gelegenen Flächen

### c) Zu erhaltende Biotope

- der Graben "Wenzelbaach" ist einschließlich eines beidseitigen Pufferstreifens von 30 m als Art.17-Biotop einzustufen, ein angemessener Abstand zur Bebauung ist deshalb einzuhalten → eine Abstimmung mit der Wasser- und Umweltverwaltung ist erforderlich
- zu erhalten sind die beiden Einzelbäume an der Straße beidseits des Grabens

Abb. 12 – Ausschnitt aus der Biotopkartierung (vgl. EP A)



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

## 5. REALISIERUNGSKONZEPT

### a) Realisierungsprogramm

- der PAP-NQ soll in Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren (Wasserverwaltung, Umweltverwaltung, ...) und (ggf. aus dem Bereich des sozialen Wohnungsbaus und in enger Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen



**b) Machbarkeit**

- eine Bebauung erscheint zum jetzigen Kenntnisstand realistisch
- es bestehen ausreichende Kapazitäten der technischen Infrastruktur für den Anschluss des Baugebietes

**c) Phasierung, Übersicht PAP-NQ**

- aufgrund der zusammenhängenden gemeinsamen Erschließung keine phasenweise Realisierung
- Infrastrukturen (gesamte Straße mit technischen Infrastrukturen, Fußwege, Retention, Grünflächen) sind in einem Schritt fertigzustellen
- ein einziger PAP-NQ für den Gesamtbereich zu erstellen