

ETUDE PREPARATOIRE – TEIL C

SCHEMAS DIRECTEURS

PAP-NQ-07

„RUE DE LA FONTAINE“

FÉVRIER 2020
Version vote du CC

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Städtebauliche Rahmenbedingungen und Leitlinien	1
2.	Städtebauliches Konzept	7
3.	Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept	10
4.	Landschafts- und Freiraumkonzept	12
5.	Realisierungskonzept	13
6.	Pläne	13

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Leitlinien

a) Rahmenbedingungen

Größe	Ca. 0,3 ha
Städtebaulicher Kontext	<p>Das Plangebiet befindet sich nördlich des Zentrums, in direkter Nachbarschaft zur örtlichen Feuerwache und dem Sauerwiesen-Schulkomplex.</p> <p>Im Süden wird das Plangebiet durch die Rue de la Fontaine begrenzt. Nördlich grenzt die Güterbahnstrecke an, die zur Cimalux führt. Im Westen grenzt Wohnbebauung, im Osten die Feuerwache an.</p> <p>Die Sauerwiesen-Schule und das Rathaus liegen in ca. 100 m Entfernung.</p>
Bodennutzung	Wohngebiet (HAB-1); zurzeit Sector C resp. Ilôt intérieure
Eigentumsverhältnisse	Private Eigentümer
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die Rue de la Fontaine erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Rue de l'Usine (Luftlinie ca. 150 m), der Bahnhof liegt ca. 300 m (Luftlinie) entfernt.
Entwässerung/Kanalisation	In der Rue de la Fontaine ist ein Trennsystem vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Im Nordosten der Fläche ist ein Art. 17-Biotop (Baumgruppe) vorhanden. Das Biotop sollte in das Bebauungskonzept des PAP integriert werden.

Lage des Plangebietes



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Luftbild)

Quelle: www.geoportail.lu



Standpunkt Fotoaufnahme mit Blickrichtung

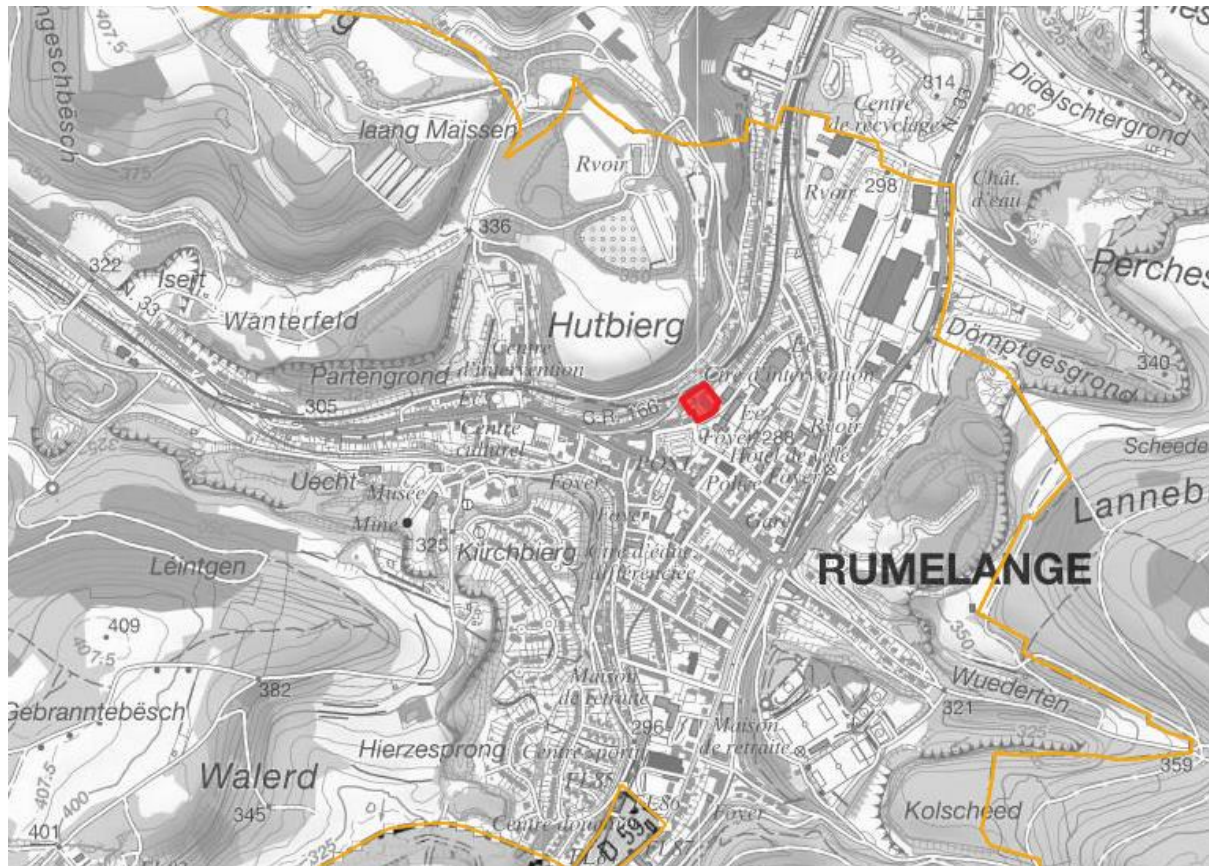


Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Topographische Karte)

Quelle: www.geoportail.lu



Abbildung 3: Foto 1 aus Richtung Süden



Abbildung 4: Foto 2 aus Richtung Südosten



Abbildung 5: Foto 2 nach Nordosten

Ausweisung im neuen PAG

- Zone d'habitation 1 (HAB-1)
- Zone soumise à un PAP „nouveau quartier“

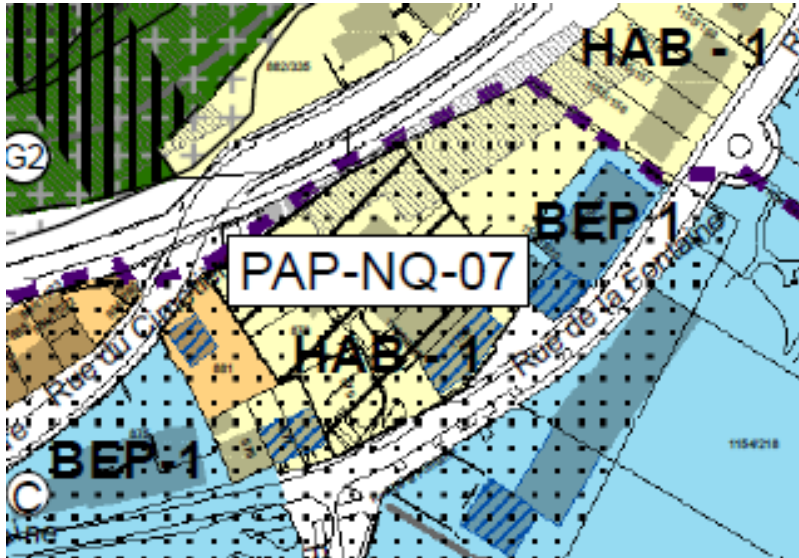


Abbildung 6: Ausschnitt PAG (Stand: 2019)

Legende :

Parcelle cadastrale / immeuble
Délimitation de la zone verte
Délimitation du degré d'utilisation du sol
Bâtiments existants

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

Zones d'habitation
 HAB-1 Zones d'habitation 1
 HAB-2 Zones d'habitation 2

Zones mixtes
 MIX-u Zone mixte urbaine

Zone de bâtiments et équipements publics
 BEP-1 Zone de bâtiments et équipements publics 1
 BEP-2 Zone de bâtiments et équipements publics 2

Zones d'activités
 ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
 ECO-c2 Zone d'activités économiques communale type 2

Zone de sport et de loisirs
 REC-1 Zone de sport et de loisirs 1
 REC-2 Zone de sport et de loisirs 2
 REC-3 Zone de sport et de loisirs 3
 REC-4 Zone de sport et de loisirs 4

Zone spéciale (art. 22)
 SPEC

Zone de jardins familiaux
 JAR

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Dénomination du nouveau quartier			
ODS	max	CUG	min
CDS	max	DL	min

Zone verte
 AGR Zone agricole
 FOR Zone forestière
 PARC Zone de parc public
 VERD Zone de verdure

Zones superposées

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
Zone d'aménagement différé
Zone de servitude "urbanisation" (spécification voir "Partie écrite")
 EN servitude "urbanisation" - élément naturel
Zones des couloirs et espaces réservés
 couloir pour projets routiers
 couloir pour projets de mobilité douce
Secteur protégé d'intérêt communal
 secteur protégé de type "environnement construit"
 construction à conserver
 petit patrimoine à conserver
 façade à conserver
 gabarit à préserver
Zones de risques naturels prévisibles
 Zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
 G1 - Eboulement d'éléments rocheux
 G2 - Eboulis de pente - glissement de terrain
 Zone de risques d'éboulement miniers (5)
 Zones à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses
 Zone d'extraction

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

à l'aménagement du territoire
à la protection de la nature et des ressources naturelles
 Réserve naturelle nationale (1)
 Zone Habitat d'après la directive européenne (2)
 Zone Oiseaux d'après la directive européenne (2)
à la protection des sites et monuments nationaux (4)

À titre indicatif et non exhaustif

Terrains avec des vestiges archéologiques connus (6)
Biotopes protégés surfaciques (Art. 17) (3)
Biotopes protégés linéaires (Art. 17) (3)
Biotopes protégés ponctuels (Art. 17) (3)
Art. 17 Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (3)
Art. 21 Habitats d'espèces protégées (Art. 21) (3)
Réservoir d'eau
PAP approuvé
Limite de la commune (le milieu du symbol a valeur de limite)
Cours d'eau

- (1) Liste des zones protégées nationales, Plan National Protection de la Nature, Ministère de l'Environnement 2017
 (2) Zones Natura 2000, Ministère de l'Environnement 2018
 (3) Loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, articles 17 et 21
 (4) Service des sites et monuments nationaux (Mémorial B - N°35 du 19 mai 2009 update 13 février 2019)
 (5) Zones de risques naturels prévisibles - Gefährungskataster, ITM, 2015
 (6) CNRA Centre National de Recherche de l'Archéologie, Mars 2016

b) Herausforderungen

- Herstellung einer geordneten Erschließung,
- Schaffung einer Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße (u.a. für Müllfahrzeuge),
- Sicherung der fußläufigen Verbindung zur Rue du Cimetière,
- Führung der Wasser-, Regen- und Schmutzwasserleitungen über den Erschließungsweg bis zum Kanalnetz in der Rue de la Fontaine,
- Sicherung der vorhandenen Art. 17-Biotope.

c) Ziele und Leitlinien

- Herstellung einer ausreichend dimensionierten Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit; Ausbau des bestehenden Weges,
- Schaffung einer geordneten Erschließung durch Neuordnung der Parzellenstruktur im Plangebiet,
- Herausparzellierung der Erschließungswege aus bestehenden Grundstücksparzellen,
- Integration der Bebauung in das bestehende Baugefüge,
- Sicherung der fußläufigen Verbindung zur Rue du Cimetière,
- Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen über den Erschließungsweg bis zum Anschlusspunkt in der Rue de la Fontaine,
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken,
- Entsiegelung auf den Grundstücken,
- Schutz der vorhandenen Art- 17-Biotope vor Beeinträchtigungen.



Abbildung 7: Beispiele dezentrale Regenwasserversickerung

Quelle: www.bau-welt.de (links), www.naturnahe-regenwasserbewirtschaftung.de (rechts)

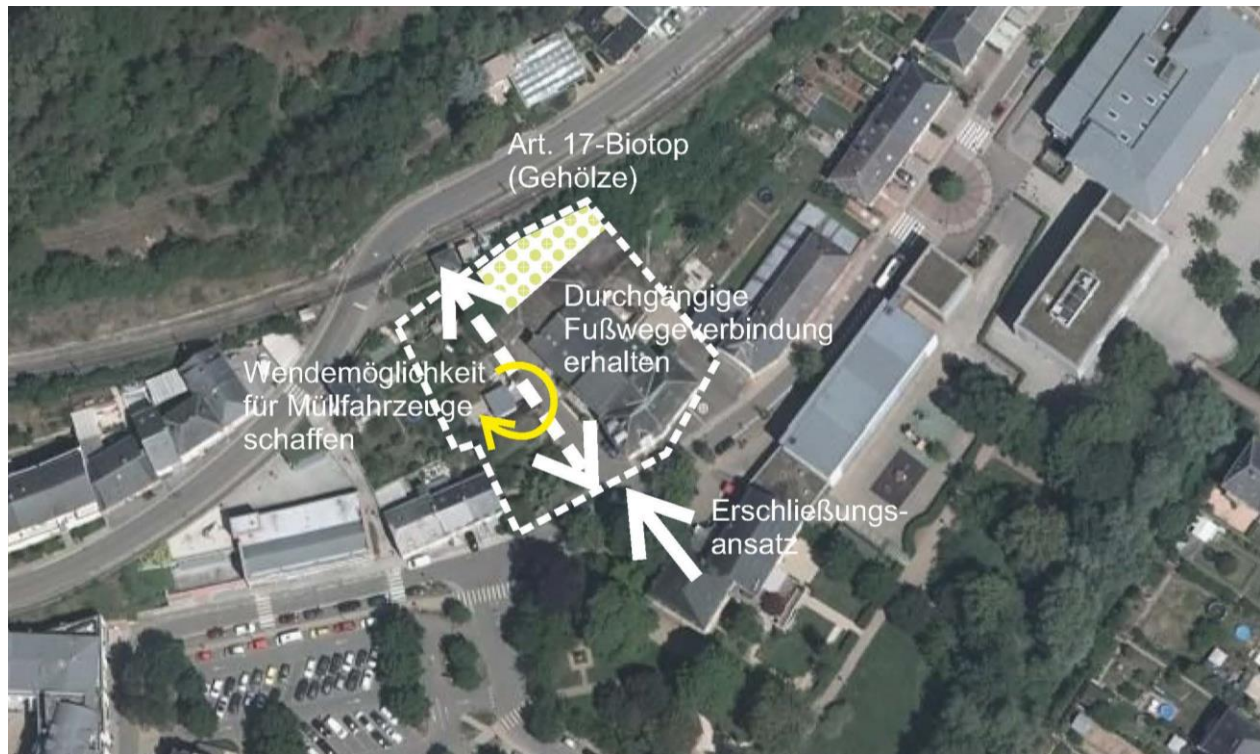


Abbildung 8: Bestandsanalyse

2. Städtebauliches Konzept

a) Identität und städtebauliches Programm

- Ausschließlich Wohnnutzung,
- maximal 2-geschossige Einfamilienhäuser (Reihenhausbebauung),
- Ausbau des bestehenden Weges und Herstellung einer Wendemöglichkeit; Anschluss an die Rue de la Fontaine.

b) Abzutretende öffentliche Flächen

- Der Anteil der abzutretenden öffentlichen Flächen (Straße, Wendeanlage,...) wird erst im Rahmen der PAP-Aufstellung verbindlich festgelegt (max. 25%).

c) Lage, Gestaltung und Charakteristik der öffentlichen Räume

- Der Erschließungsweg soll als Mischfläche für motorisierten und nicht-motorisierten Verkehr hergestellt werden.
- Die fußläufige Verbindung zur Rue du Cimetière soll erhalten bleiben.

d) Interne und externe funktionelle Verbindungen

- Die Wohnnutzung fügt sich in die Nutzung der Umgebung ein.
- Eine funktionelle Anbindung an die Rue de la Fontaine ist gegeben.
- Versorgungsinfrastrukturen sowie öffentlichen Einrichtungen sind im Zentrum von Rümelingen vorhanden (Sauerwiesenschule fußläufig in ca. 50 m, Rathaus in 90 m erreichbar).

e) Schnittstellen zwischen den Quartieren, Gebäudevolumen

- Straßenrandbebauung entlang des auszubauenden Weges.
- Gehwegeverbindung zur Rue du Cimetière über bestehenden Fußweg.
- An die Umgebung angepasste Einfamilienhäuser; Wohngebäude mit max. 2 Vollgeschossen und einer Trauf-/Firsthöhe von max. 6,50m/10,50m .

f) Funktionen, Dichten und öffentliche Räume

- Reihenhausbauung,
- keine gemischten Strukturen vorgesehen,
- keine öffentlichen Räume mit Aufenthaltsfunktion vorgesehen.

g) Verteilung der Dichten

- Die zulässige maximale Wohndichte beträgt 20 WE/ha; damit können im Plangebiet 6 Wohneinheiten realisiert werden.

PAP-NQ		HAB-1
Rue de la Fontaine		
max. 0,60	CUS	max. 1,0
min. ---		min. ---
max. 0,70	DL	max. 20
		min. ---

Coefficient d'occupation du sol (COS) :

le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

Coefficient d'utilisation du sol (CUS) :

le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

Coefficient de scellement du sol (CSS) :

le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

Densité de logement (DL) :

le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut



Abbildung 9: Bebauungsvorschlag

h) Typologie und Mischung der Gebäude

- Im Plangebiet sind Einfamilienhäuser (Reihenhäuser) zulässig

i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und entstehender Beeinträchtigungen

- Der bestehende Weg dient bereits als Erschließungsweg für die existierenden Wohngebäude
- Es bestehen Lärmbeeinträchtigungen durch die Nähe zur Bahnlinie; die bestehende Eingrünung nach Norden reduziert die Belastungen und muss erhalten bleiben
- Die vorhandenen Art. 17-Biotopie müssen vor Beeinträchtigungen geschützt werden
- Die momentane Wohnnutzung der Fläche lässt keine bestehenden oder entstehenden Beeinträchtigungen für die umgebenden Nutzungen erkennen

j) Zu bewahrende Sichtachsen und Gebietseingänge

- Aufgrund der bestehenden Bebauung sind keine Sichtachsen vorhanden

k) Zu erhaltende und hervorzuhebende identitätsstiftende Gebäude und natürliche Strukturen

- Anpassung der Gebäude an die Topographie
- Berücksichtigung/Einbeziehung vorhandener Grünstrukturen in das Bebauungskonzept
- Die bestehenden Gebäude bleiben erhalten und müssen in die Planung integriert werden

3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept

a) Anschlussmöglichkeiten

- Das Plangebiet wird über einen bestehenden Weg ausgehend von der Rue de la Fontaine erschlossen
- Ausbau des bestehenden Weges und Gestaltung als Wohnstraße
- Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten
- Nach Nordwesten besteht bereits eine fußläufige Verbindung zur Rue du Cimetière, die erhalten werden soll



Abbildung 10: Beispiel Wohnstraße

Quelle: www.vg-monsheim.de

b) Hierarchie der Erschließungsstraßen und Verknüpfungen

- Eine Erschließungsstraße, die an die Rue de la Fontaine angebunden ist

c) Stellplatzkonzept

- Gemäß PAG sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen
- Stellplätze für Einfamilienhäuser sollen auf dem Grundstück selbst errichtet werden

d) Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

- Bushaltestellen befinden sich in der Grand-Rue (Luftlinie ca. 150 m entfernt)
- Der Bahnhof befindet sich in ca. 300 m Entfernung (Luftlinie).

e) Technische Infrastrukturen

- Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturen wie Strom, Wasser bereits vorhanden.
- Das Schmutzwasser und das Regenwasser sollen getrennt abgeleitet werden. Hierzu sollen Schmutz- und Regenwasserkanäle mit den vorhandenen Kanälen in der Rue de la Fontaine verbunden werden.
- Eine Regenwasserrückhaltung kann auf den Grundstücken erfolgen.

4. Landschafts- und Freiraumkonzept

a) *Landschaftsräumliche Einbindung*

- Erhaltung der Grünstrukturen im Norden und Nordosten des Plangebietes.
- Eingrünung der hinteren Grundstücksgrenzen.
- Durch die Anpflanzung heimischer Bäume und Sträucher in den Privatgärten kann eine gute Einbindung in die Umgebung ermöglicht werden.

b) *Grünachsen und Biotopvernetzung*

- Keine Gliederung durch Grünzäsuren aufgrund der geringen Größe des Baugebietes.
- Vernetzende Grünraumelemente stellen die Grünstrukturen im Norden und Nordosten des Baugebietes dar.

c) *Zu erhaltende Biotope*

- Im Plangebiet ist ein Art. 17-Biotop vorhanden: Baumgruppe im Nordosten. Diese soll erhalten und in das Konzept des PAP-NQ integriert werden.
- Im Falle einer Beeinträchtigung des Biotops sind in Abstimmung mit dem *Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement* Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

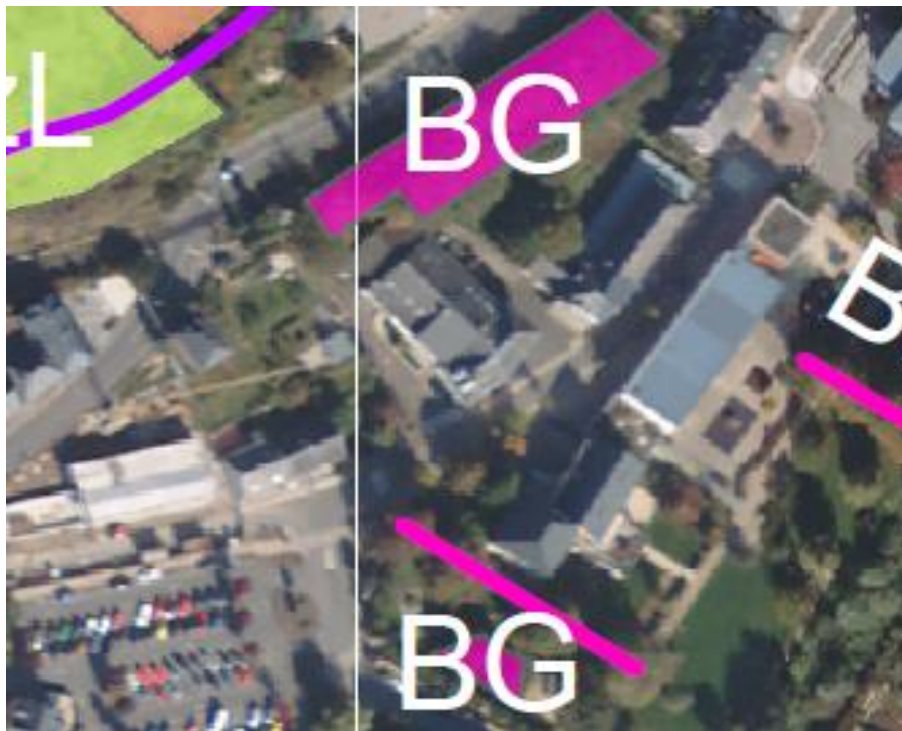


Abbildung 11: Art. 17-Biotop (Bestand)

Quelle: Etude Préparatoire, Teil A

5. Realisierungskonzept

a) Landschaftsräumliche Einbindung

- Die Erstellung des PAP-NQ soll in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den relevanten Akteuren (Administration de l'Environnement, Administration de la gestion de l'Eau etc.) erfolgen.

b) Machbarkeit

- Die Anbindung des Plangebietes an das Schmutz- und Regenwassernetz ist bereits vorhanden.
- Die Erschließung der einzelnen Grundstücke muss entweder durch Herausparzellierung des bestehenden Weges oder über die Zusicherung von Wegerechten sichergestellt werden.
- Die Errichtung einer Wendemöglichkeit muss mit der Aufweitung des Straßenraums einhergehen.

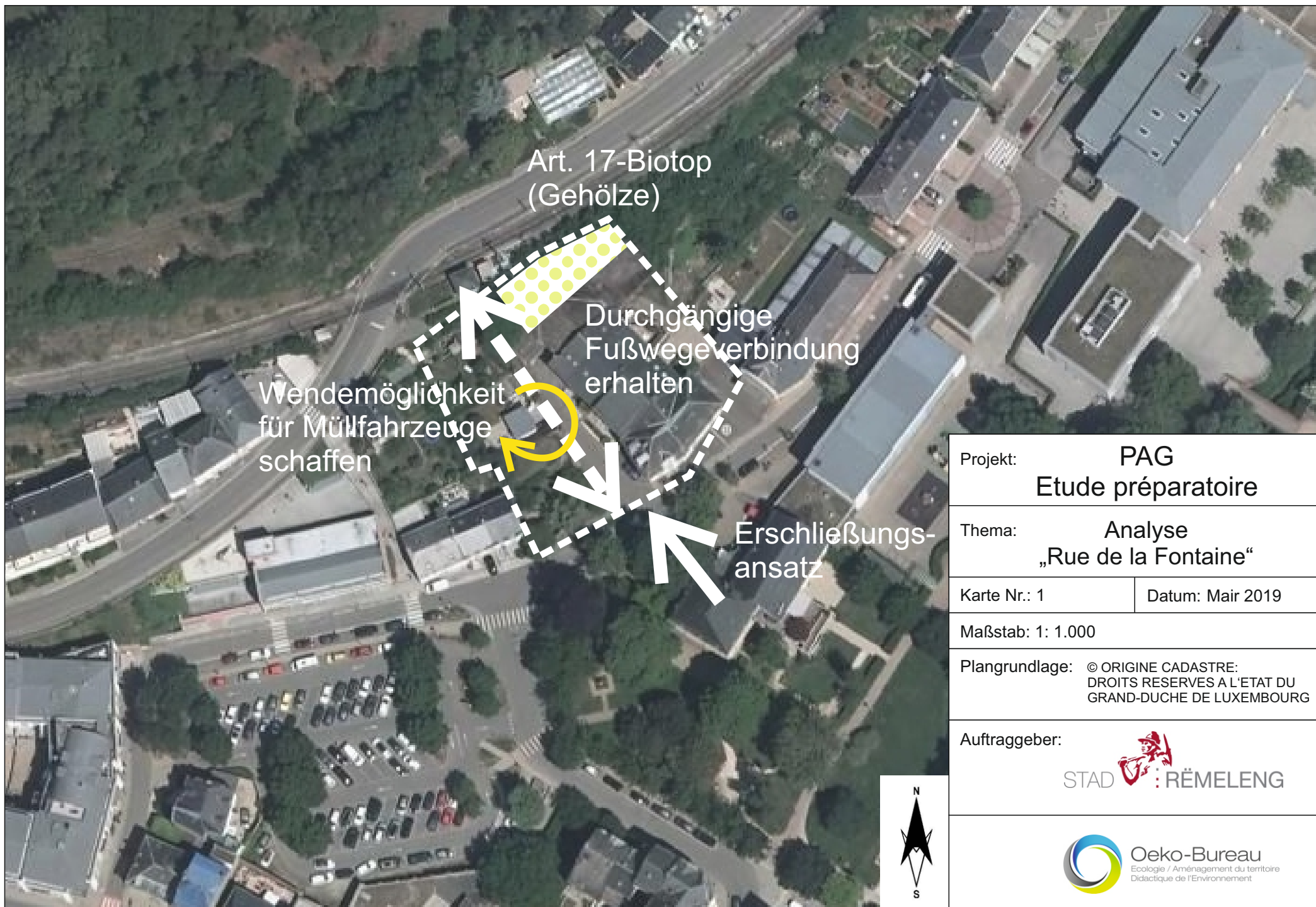
c) Phasierung, Übersicht PAP-NQ

- Kurz- bis mittelfristige Umsetzung der Bebauung.
- Ausweisung der Fläche im PAG als HAB-1 NQ.
- Neuordnung der Parzellenstruktur im Plangebiet, um eine geordnete Erschließung zu ermöglichen.
- Die Entwicklung des Plangebietes kann ohne Phasierung erfolgen.
- Für den Bereich ist ein PAP auszuarbeiten.

6. Pläne

Schéma directeur „Rue de la Fontaine“

- Plan 1: Bestandsanalyse
- Plan 2: Schéma directeur



Projekt: **PAG**
Etude préparatoire

Thema: **Analyse**
„Rue de la Fontaine“

Karte Nr.: 1

Datum: Mair 2019

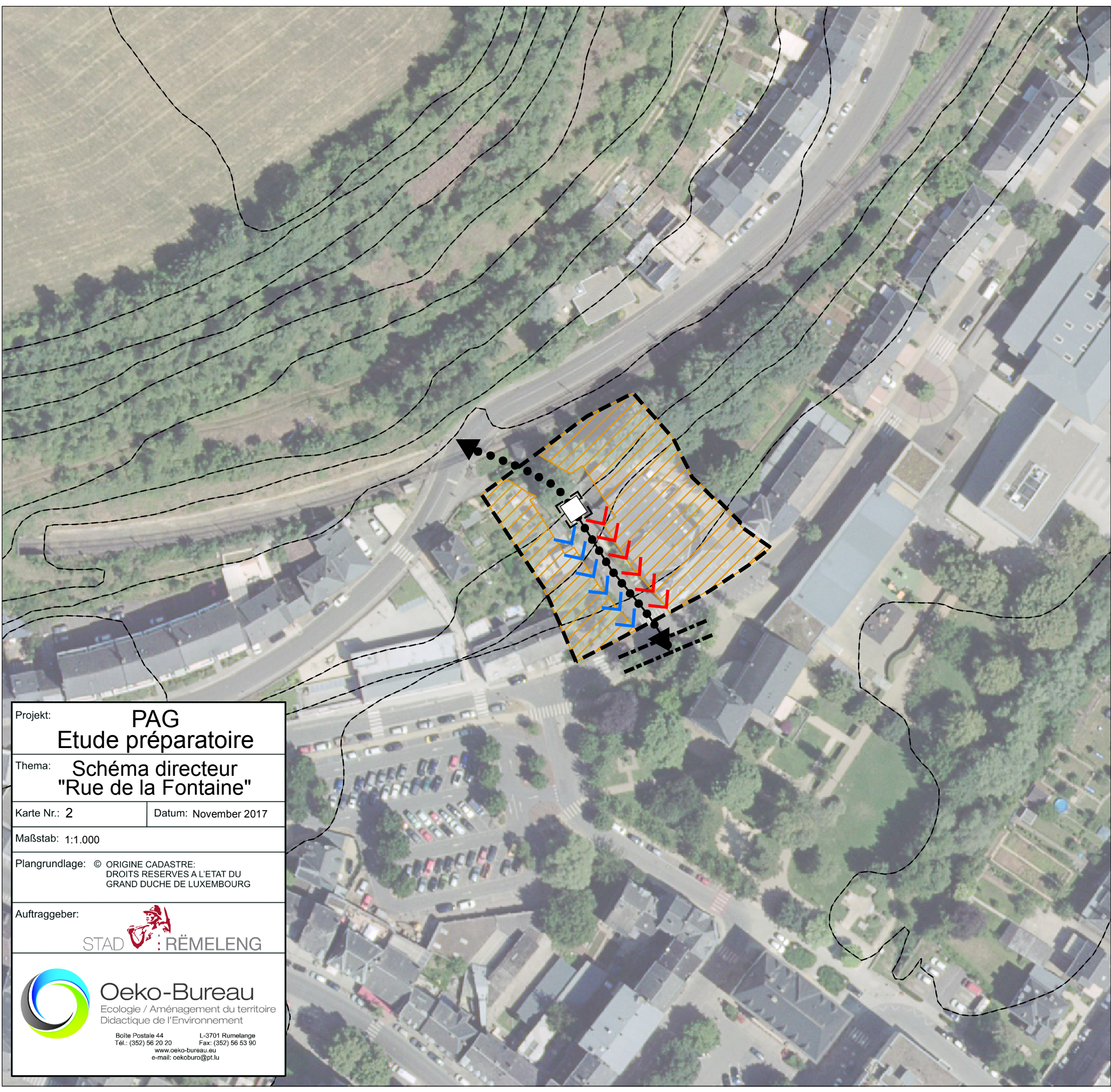
Maßstab: 1: 1.000

Plangrundlage: © ORIGINE CADASTRE:
DROITS RESERVES A L'ETAT DU
GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Auftraggeber:

STAD  RÊMELENG

 **Oeko-Bureau**
Ecologie / Aménagement du territoire
Didactique de l'Environnement



Projekt:

PAG

Thema:

Schéma directeur
"Rue de la Fontaine"

Karte Nr.: 2

Datum: November 2017


Maßstab: 1:1.000

Plangrundlage:

© ORIGINE CADASTRE:
DROITS RESERVES A L'ETAT DU
GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG

Auftraggeber:

STAD



RÉMELENG



Oeko-Bureau

Ecologie / Aménagement du territoire
Didactique de l'Environnement

Boîte Postale 44

L-3701 Rumelange

Tél.: (352) 56 20 20

Fax: (352) 56 53 90

www.oeko-bureau.eu

e-mail: oekoburo@pt.lu

Legende:

- Délimitation du schéma directeur
- Courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

1. Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

faible

moyenne

forte densité

logement

commerce / services

artisanat / industrie

équipements publics / de loisir / de sport
2. Espace public

espace minéral cerné / ouvert

espace vert cerné / ouvert
3. Centralité
4. Élément identitaire à préserver
5. Mesures d'intégration spécifiques
6. Séquences visuelles

axe visuel

seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

7. Connexions

réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

mobilité douce (interquartier, intraquartier)

zone résidentielle / zone de rencontre

chemin de fer
8. Aire de stationnement

parking couvert / souterrain

parking public / privé
9. Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
10. Infrastructures techniques

axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

axe principal du canal pour eaux usées

Concept paysager et écologique

11. Coulée verte
12. Biotopes à préserver