



ETUDE PREPARATOIRE – TEIL C

SCHEMAS DIRECTEURS

PAP-NQ-02

"HUTBIERG-RUE D'ESCH"

Das Schema Directeur „Hutbierg-Rue d'Esch“ wurde im Rahmen der Modification Ponctuelle des PAG im Juli 2018 erstellt.

MODIFIKATION PONCTUELLE DU PAG

„HUTBIERG-RUE D'ESCH“

SCHÉMA DIRECTEUR

FICHES TECHNIQUES

(BAUGEBIET HUTBIERG – BAUABSCHNITT 1)

INHALTSVERZEICHNIS

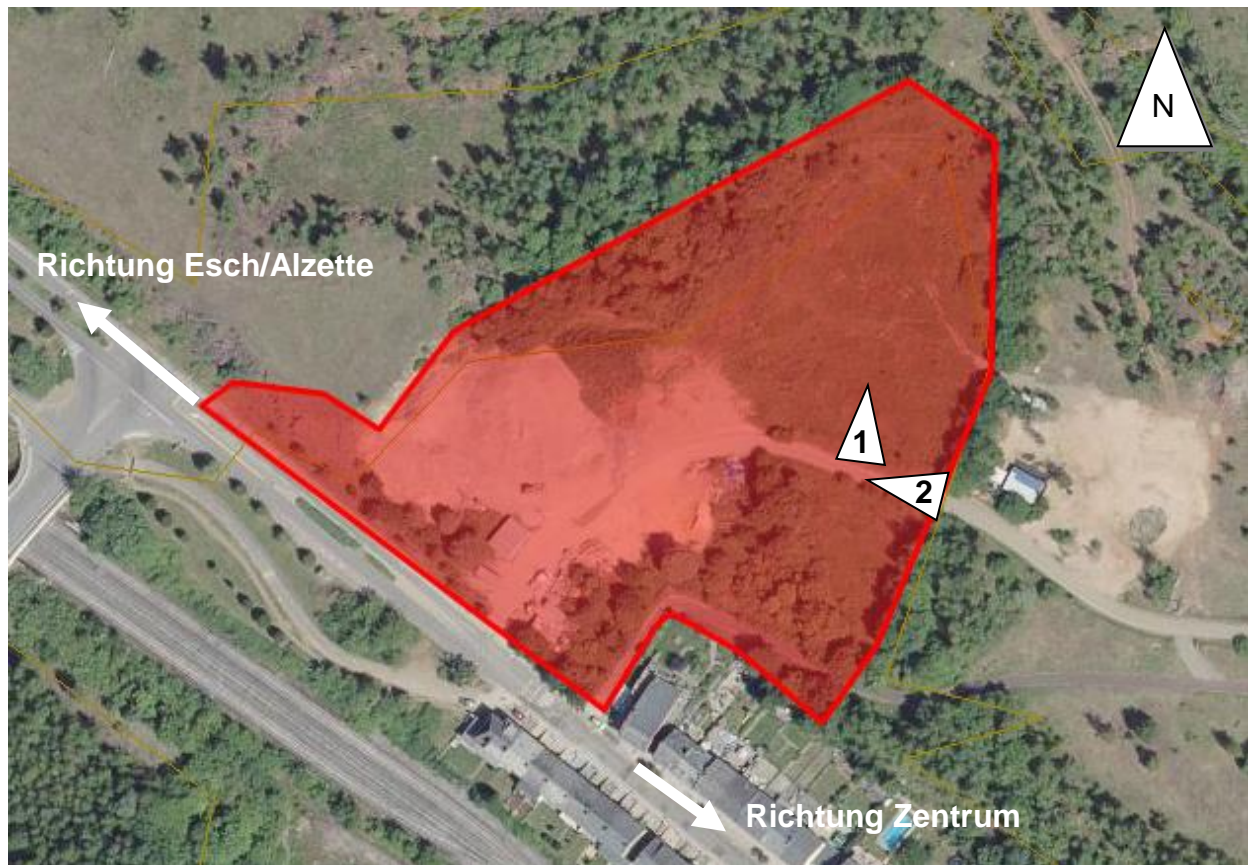
1.	Städtebauliche Rahmenbedingungen und Leitlinien	1
2.	Städtebauliches Konzept	6
3.	Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept	8
4.	Landschafts- und Freiraumkonzept	11
5.	Realisierungskonzept	12
6.	Pläne	13

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Leitlinien

a) Rahmenbedingungen

Größe	Ca. 1,7 ha
Städtebaulicher Kontext	<p>Das Plangebiet befindet sich westlich des Zentrums, am westlichen Ortseingang aus Richtung Esch/Alzette.</p> <p>Im Westen und Norden grenzt die europäische Habitat- und Vogelschutzzone „Esch-sur-Alzette sud-est – Anciennes minières/Ellergronn“ sowie das geplante Naturschutzgebiet „Leiffrächen“ (in Ausweisungsprozedur) an das Plangebiet an, im Süden die Bebauung der Rue d'Esch. Im Osten wird das Plangebiet durch den Bereich „Wanterfeld“ begrenzt.</p> <p>Die Sauerwiesen-Schule ist fußläufig in ca. 1,5 km Entfernung erreichbar, das Rathaus in ca. 1,3 km.</p>
Bodennutzung	Wohngebiet (HAB-1); zurzeit Zone d'aménagement différée (ZAD)
Eigentumsverhältnisse	Gemeinde Rumelange
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die Rue d'Esch erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Rue d'Esch (ca. 50 m), der Bahnhof liegt ca. 1,5 km entfernt.
Entwässerung/Kanalisation	In der Rue d'Esch ist ein Trennsystem vorhanden
Naturräumlicher Kontext	Auf der Fläche ist ein Art. 17-Biotop kartiert: Felsbiotop im Westen. Weitere Biotope (z.B. Sukzessionswald im westlichen und südöstlichen Bereich) haben sich seit der Biotopkartierung zusätzlich entwickelt.

Lage des Plangebietes



1 Standpunkt Fotoaufnahme mit Blickrichtung

o.M.

Quelle: www.geoportail.lu



Abbildung 1: Foto 1 aus Richtung Süden



Abbildung 2: Foto 2 aus Richtung Osten

Ausweisung in der punktuellen Modifikation des PAG

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

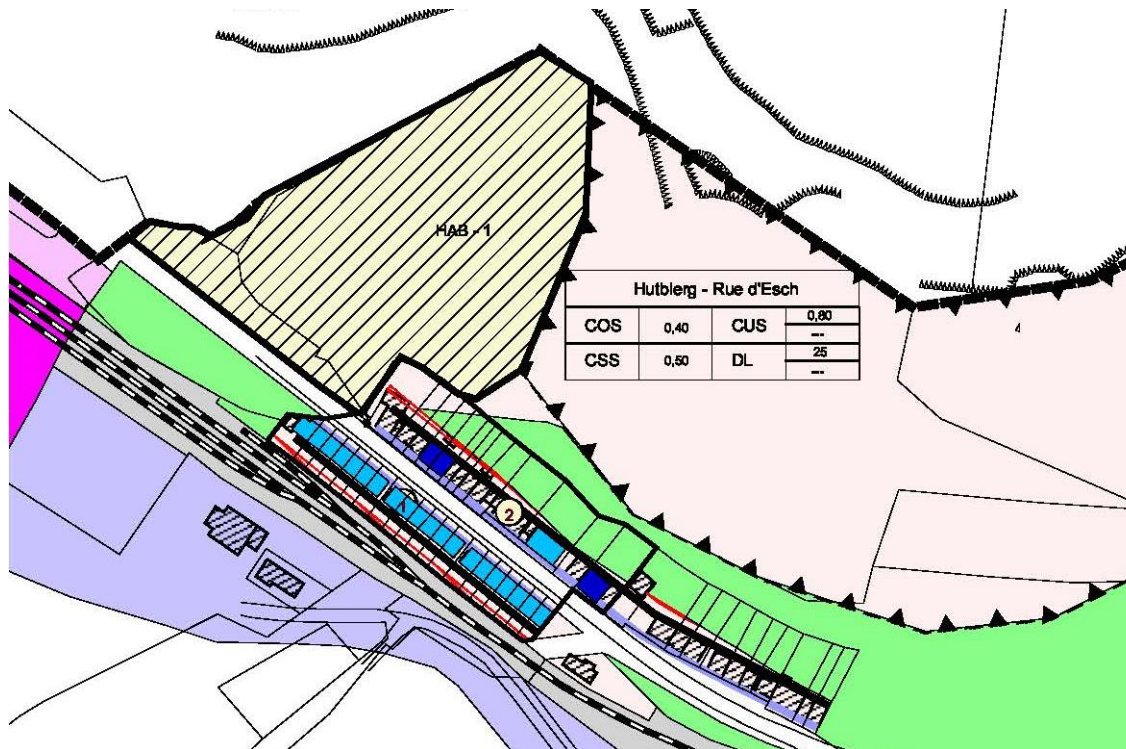


Abbildung 3: Ausschnitt modification ponctuelle (2018)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

Hutbiert - Rue d'Esch			
COS	max. 0,40	CUS	max. 0,80
			min. ---
CSS	max. 0,50	DL	max. 25
			min. ---

b) Herausforderungen

- Erschließung einer unbebauten Fläche am Westrand der Ortschaft als 1. Bauabschnitt der Baupotenzialfläche „Hutbiert“
- Möglicher Ausbau der bestehenden Erschließungsstraße, die nach Osten führt und Bau einer zusätzlichen Straße nach Norden
- Anbindung an die verkehrsreiche Rue d'Esch/ N.33 → Herstellung einer vorausschauenden Kreuzungssituation (auch im Hinblick auf die weiteren Bauabschnitte Hutbiert)
- Berücksichtigung des Tiefpunktes im Südwesten des Gebietes (für Retention geeignet)
- Integration der Hangkante im Osten in das Bebauungskonzept
- Umgang mit angrenzendem Habitat- und Vogelschutzgebiet
- Mögliche Lärmbeeinträchtigungen durch Cimalux und Güterbahnstrecke

c) Ziele und Leitlinien

- Ausbau des bestehenden Weges und Schaffung eines verkehrlichen Anknüpfungspunktes zum Bereich „Wanterfeld“ im Osten sowie Bau einer Stichstraße nach Norden mit ausschließlich Wohnnutzung; Herstellen einer verkehrsberuhigten Wohnstraße
- Teilweise Inanspruchnahme der Bauvorratsfläche „Hutbiert“ im Westen der Gemeinde
- Bebauung unter Berücksichtigung der örtlichen Bauformen (Doppel- resp. Reihenhäuser)
- Schaffung eines sanften Übergangs der Bebauung zum anschließenden Landschaftsraum
- Herstellung einer ausreichend dimensionierten Erschließungsstraße; Ausbau des bestehenden Weges
- Aufweitung des Straßenraumes zur Schaffung eines Raumes mit Aufenthaltsqualität zur sozialen Kommunikation
- Sicherung der angrenzenden Schutzgebiete
- Wenn möglich Sicherung vorhandener Biotope; Durchführung von Kompensationsmaßnahmen bei Wegfall von Biotopen
- Beseitigung möglicher Lärmbeeinträchtigungen (Cimalux in ca. 500 m Entfernung, Güterbahnstrecke in 50 m Entfernung)

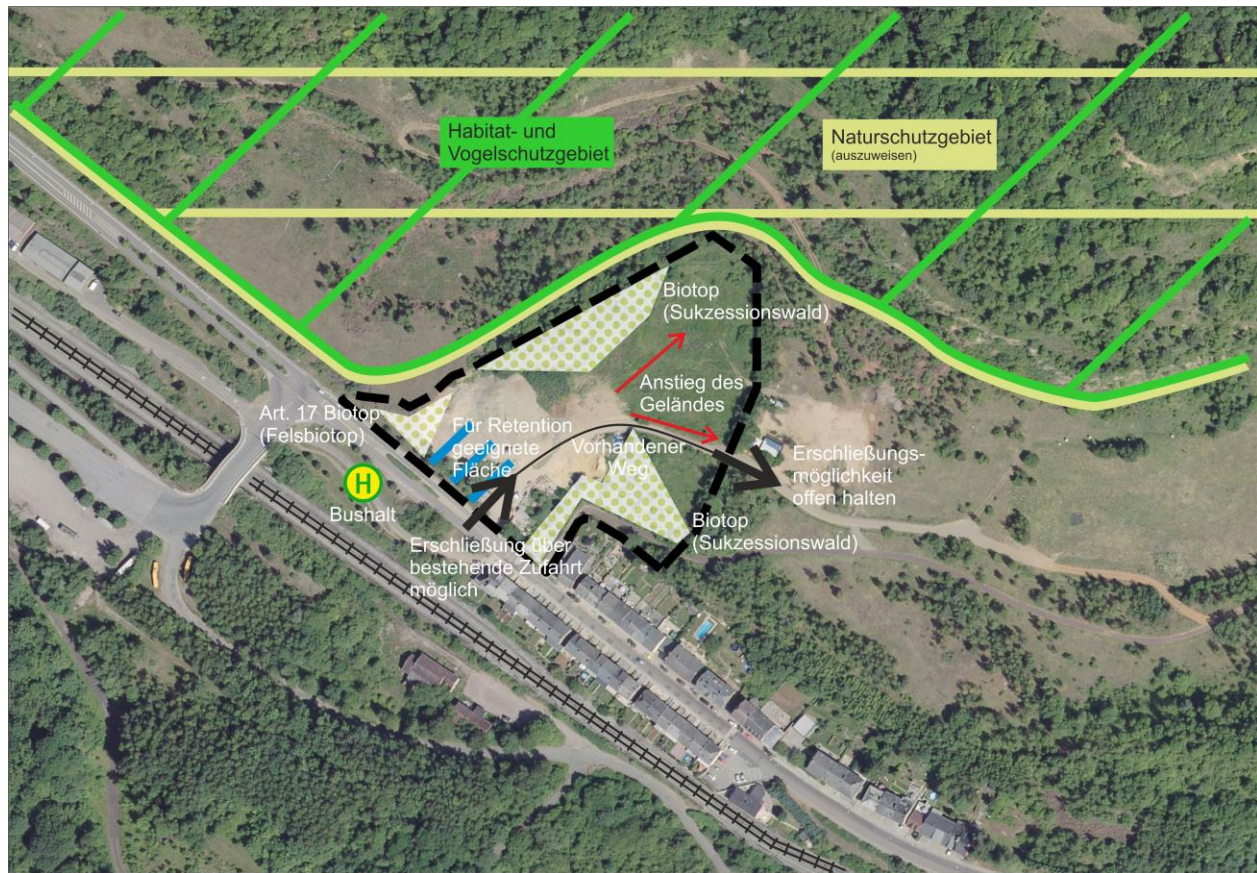


Abbildung 4: Bestandsanalyse

2. Städtebauliches Konzept

a) Identität und städtebauliches Programm

- Ausschließlich Wohnnutzung (HAB-1)
- Maximal 2-geschossige Einfamilienhäuser (Doppelhäuser an Stichstraße, Reihenhäuser an Verbindungsstraße mit Teil „Wanterfeld“)
- Schaffung von baulichen Dimensionen, die der in der Rue d'Esch anschließenden Bebauung entsprechen (Gebäudehöhe, Dimension,...)
- Realisierung von gefördertem Wohnraum in Abstimmung mit dem Ministère du Logement
- Anbindung an die Rue d'Esch
- Teilweiser Ausbau des bestehenden Weges; Herstellen eines verkehrlichen Anknüpfungspunktes nach Osten zum Bereich Wanterfeld
- Erstellung einer Stichstraße nach Norden mit ausschließlich Wohnnutzung; Bau einer verkehrsberuhigten Wohnstraße
- Möglichst energieoptimierte Ausrichtung der Gebäude
- Ableitung des Schmutz- und Regenwassers nach Süden; wenn möglich Anlage eines Retentionsbeckens im Südwesten

b) Abzutretende öffentliche Flächen

- Der Anteil der abzutretenden Flächen wird erst im Rahmen der PAP-Aufstellung verbindlich festgelegt (max. 25%).
- Der Bebauungsvorschlag sieht für öffentliche Flächen (Straße, Gehweg, Freiflächen) einen Anteil von ca. 20% vor

c) Lage, Gestaltung und Charakteristik der öffentlichen Räume

- Haupteerschließungsstraße von Süden nach Osten als Verbindung zwischen der Rue d'Esch und dem Bereich „Wanterfeld“; separate Fuß- und Radwege, straßenbegleitende Begrünung und Parkmöglichkeiten
- Verkehrsberuhigte Wohnstraße mit Wendehammer nach Nordosten; keine Trennung der Verkehrsarten; Aufweitung des Straßenraums übernimmt Funktion eines Quartierplatzes mit Aufenthaltsqualität

d) Interne und externe funktionelle Verbindungen

- Die geplante Wohnnutzung schließt sich an die Wohnnutzung der Straße Rue d'Esch an und fügt sich in die Nutzung der Umgebung ein
- Eine fußläufige Verbindung zur Rue d'Esch sowie zum Bereich „Wanterfeld“ soll sichergestellt werden
- Eine fußläufige Verbindung nach Norden in die freie Landschaft soll hergestellt werden
- Versorgungsinfrastrukturen sowie öffentlichen Einrichtungen sind im Zentrum von Rümelingen vorhanden (Sauerwiesenschule fußläufig in ca. 1,5 km, Rathaus in ca. 1,3 km erreichbar)

e) Schnittstellen zwischen den Quartieren, Gebäudevolumen

- Straßenrandbebauung entlang des auszubauenden Weges und der neu zu erstellenden Stichstraße
- Relativ einheitliche Gebäudevolumen, der Topographie angepasst; Wohngebäude mit max. 2 Vollgeschossen und einer Trauf-/Firsthöhe von max. 6,50m/10,50m
- Gehwegeverbindung zur Bebauung in der Rue d'Esch

f) Funktionen, Dichten und öffentliche Räume

- Verdichtete Doppel-/Reihenhausbebauung
- Keine gemischten Strukturen oder öffentliche Räume mit übergeordneten Funktionen vorgesehen

g) Verteilung der Dichten

- Die zulässige Wohndichte beträgt 25 WE/ha; damit können im Plangebiet 43 Wohneinheiten realisiert werden

h) Typologie und Mischung der Gebäude

- Im Plangebiet sollen Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern realisiert werden

i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und entstehender Beeinträchtigungen

- Wenn möglich Sicherung vorhandener Biotope; Durchführung von Kompensationsmaßnahmen bei Wegfall von Biotopen
- Reduzierung möglicher Lärmbelastigungen durch entsprechende Gebäudestellung

j) Zu bewahrende Sichtachsen und Gebietseingänge

- Aufgrund der Topographie ist der nördliche Bereich des Gebietes von der Rue d'Esch gut einsehbar und exponiert
- Der Eingang zum Plangebiet ist gekennzeichnet durch die Einmündung in die Rue d'Esch

k) Zu erhaltende und hervorzuhebende identitätsstiftende Gebäude und natürliche Strukturen

- Anpassung der Bebauung an die Topographie
- Schaffung eines begrünten Übergangs zu den Schutzgebieten im Westen und Norden
- Wenn möglich Sicherung vorhandener Biotope; Durchführung von Kompensationsmaßnahmen bei Wegfall von Biotopen

3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept

a) Anschlussmöglichkeiten

- Das Plangebiet wird über die Rue d'Esch von Süden her erschlossen
- Der bestehende Weg soll teilweise ausgebaut werden und damit gleichzeitig ein verkehrlicher Anknüpfungspunkt nach Osten zum Bereich Wanterfeld hergestellt werden
- Von diesem ausgehend soll eine verkehrsberuhigten Wohnstraße als Stichstraße nach Norden errichtet werden
- Ausgestaltung der Wohnstraße ohne Trennung der Verkehrsarten nach der Regel: Aufenthaltsfunktion hat Vorrang vor Verkehrsfunktion

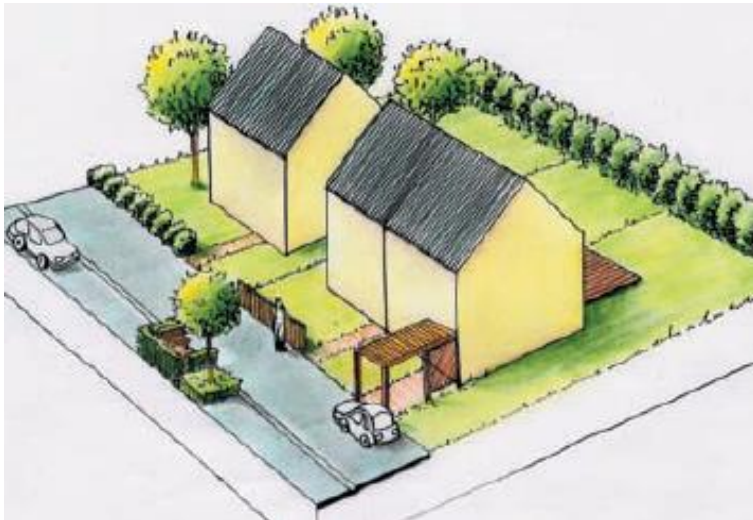


Abbildung 5: Beispiel Wohnstraße

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

b) Hierarchie der Erschließungsstraßen und Verknüpfungen

- HAUPTerschließung führt von der Rue d'Esch nach Nordosten und verbindet die Rue d'Esch mit dem Bereich „Wanterfeld“
- Nebenerschließung (Wohnstraße) zweigt von dieser nach Norden ab

c) Stellplatzkonzept

- Gemäß PAG sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen
- Stellplätze für Einfamilienhäuser sollen auf dem Grundstück selbst errichtet werden; die Errichtung von Sammelstellplätzen ist ebenfalls erlaubt
- Zusätzliche Parkplätze, z.B. für Besucher, sollen entlang der HAUPTerschließungsstraße angeboten werden

d) Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

- Bushaltestellen befinden sich in der Rue d'Esch (ca. 50 m entfernt, Linie TICE-04 Esch-Rumelange-Dudelange)
- Ein Bahnhof ist in ca. 1,5 km fußläufig zu erreichen. Die Linie CFL-60 verbindet Rümelingen 6mal täglich mit Luxembourg/Ville; Fahrzeit ca. 30 Minuten

e) Technische Infrastrukturen

- Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturen wie Strom, Wasser etc. in der Rue d'Esch möglich
- Das Schmutzwasser und das Regenwasser sollen getrennt dem Gefälle entsprechend nach Süden abgeleitet und in die vorhandenen Kanäle in der Rue d'Esch eingeleitet werden
- Wenn möglich sollte ein offenes Ableiten des Regenwassers über Gräben bevorzugt werden
- Ein Bereich für Retention ist im Südwesten des Gebietes vorzusehen; aufgrund der Entfernung zum nächsten Vorfluter ist der Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen



Abbildung 6: Beispiele dezentrale/lokale Regenwasserrückhaltung

Quelle: Administration de la Gestion de l'Eau, Broschüre „Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs“

4. Landschafts- und Freiraumkonzept

a) *Landschaftsräumliche Einbindung*

- Die Planung soll sich harmonisch in die bestehende Bebauung der Rue d'Esch einfügen
- Es soll eine der Topographie angepasste Bebauung erfolgen
- Durch die Anpflanzung heimischer Bäume und Sträucher in den Privatgärten soll eine gute Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum ermöglicht werden
- Die Grünstrukturen an der östlichen Plangebietsgrenze (Hangkante) sollen erhalten werden, als Übergang zum angrenzenden Bereich „Wanterfeld“
- Entlang der Hapterschließungsstraße in Richtung „Wanterfeld“ soll eine Baumreihe angelegt werden als leitendes und gestaltendes Element

b) *Grünachsen und Biotopvernetzung*

- Ausbildung einer Grünachse entlang der Hapterschließungsstraße zum Bereich „Wanterfeld“
- Vernetzende Grünraumelemente zum angrenzenden Landschaftsraum stellen die aneinander grenzenden privaten Gärten dar

c) *Zu erhaltende Biotope*

- Im Plangebiet sind Biotope (Felsbiotop, Sukzessionswald) vorhanden, die gemäß Art. 17 des *loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles* erhalten werden sollen. Eine Zerstörung oder Beeinträchtigung der geschützten Biotope ruft Kompensationsmaßnahmen nach Art. 17 des Gesetzes hervor

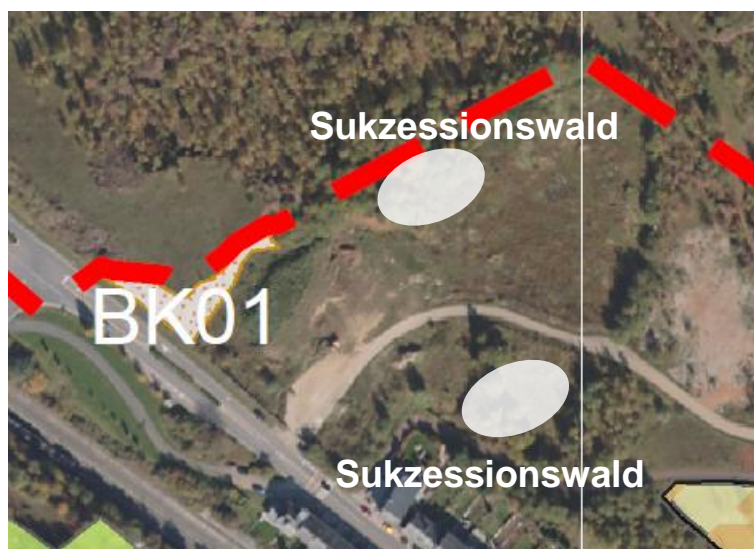


Abbildung 7: Art. 17-Biotop (Bestand)

Quelle: Etude Préparatoire, Teil A

5. Realisierungskonzept

a) Realisierungsprogramm

- 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 infrastrukturelle Anbindung des Plangebietes ist gut möglich; ausreichende Kapazitäten sind vorhanden
- Eine Bebauung der Fläche scheint zum jetzigen Kenntnisstand machbar zu sein. Eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ist aufzustellen
- Die eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen stellen gute Voraussetzungen für eine Umsetzung einer Bebauung dar
- Die Ausrichtung des Gebietes (Südhang) bietet gute Möglichkeiten für energetische Maßnahmen (Ausrichtung der Gebäude, Errichtung von Solaranlagen,...)
- Vorhandene Biotope sollten wenn möglich gesichert werden. Bei einem Wegfall von Biotopen wird die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen erforderlich

c) Phasierung, Übersicht PAP-NQ

- Kurz- bis mittelfristige Umsetzung der Bebauung; Ausweisung der Fläche als HAB-1

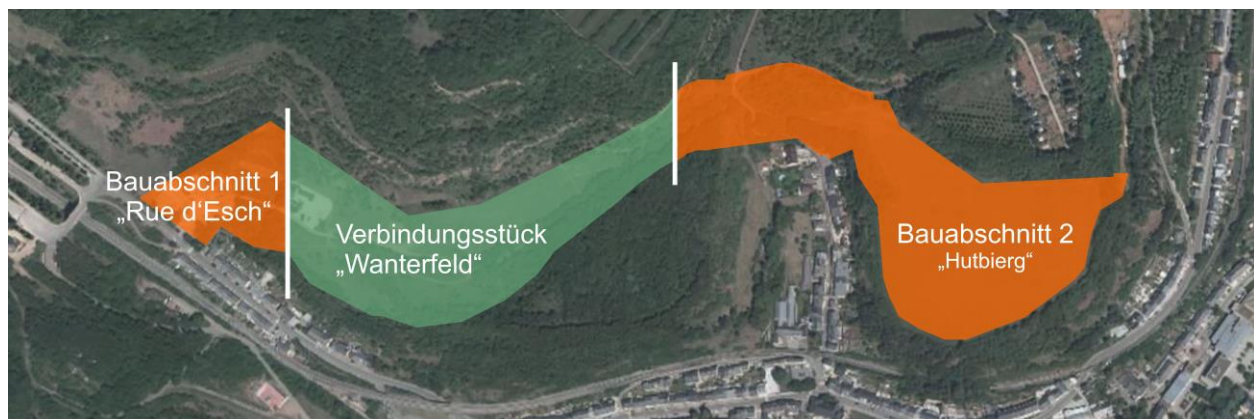


Abbildung 8: Bauabschnitte

Quelle: eigene Darstellung

6. Pläne

Schéma directeur „Hutbiërg-Rue d'Esch“

- Plan 1: Bestandsanalyse
- Plan 2: Schéma directeur