

## **ETUDE PREPARATOIRE – TEIL C**

### **SCHEMAS DIRECTEURS**

#### **PAP-NQ-06**

#### **„RUE DE L’USINE“**

FÉVRIER 2020  
Version vote du CC

#### INHALTSVERZEICHNIS

1.	Städtebauliche Rahmenbedingungen und Leitlinien	1
2.	Städtebauliches Konzept	6
3.	Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept	10
4.	Landschafts- und Freiraumkonzept	11
5.	Realisierungskonzept	11
6.	Pläne	12



## 1. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Leitlinien

### a) Rahmenbedingungen

<b>Größe</b>	Ca. 0,3 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	<p>Das Plangebiet befindet sich östlich des Zentrums.</p> <p>Im Osten grenzen das Naturschutzgebiet „Haard-Hesselsbiurg-Staeburg“ sowie die europäische Habitat- und Vogelschutzzone „Dudelange Haard“ an das Plangebiet an. Im Norden, Westen und Süden wird es durch die Bebauung der Rue de l'Usine begrenzt.</p> <p>Die Sauerwiesen-Schule ist fußläufig in ca. 500 m Entfernung erreichbar, das Rathaus in ca. 300 m.</p>
<b>Bodennutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); zurzeit Sector C (Westen) und Sector D (Osten), überlagert mit Ilôt intérieure im Südosten
<b>Eigentumsverhältnisse</b>	Private Eigentümer
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird über die Rue de l'Usine erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Rue de l'Usine (ca. 150 m), der Bahnhof liegt ca. 200 m entfernt.
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Rue de l'Usine ist ein Mischsystem vorhanden
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Auf der Fläche sind keine Art. 17-Biotopie vorhanden

## Lage des Plangebietes

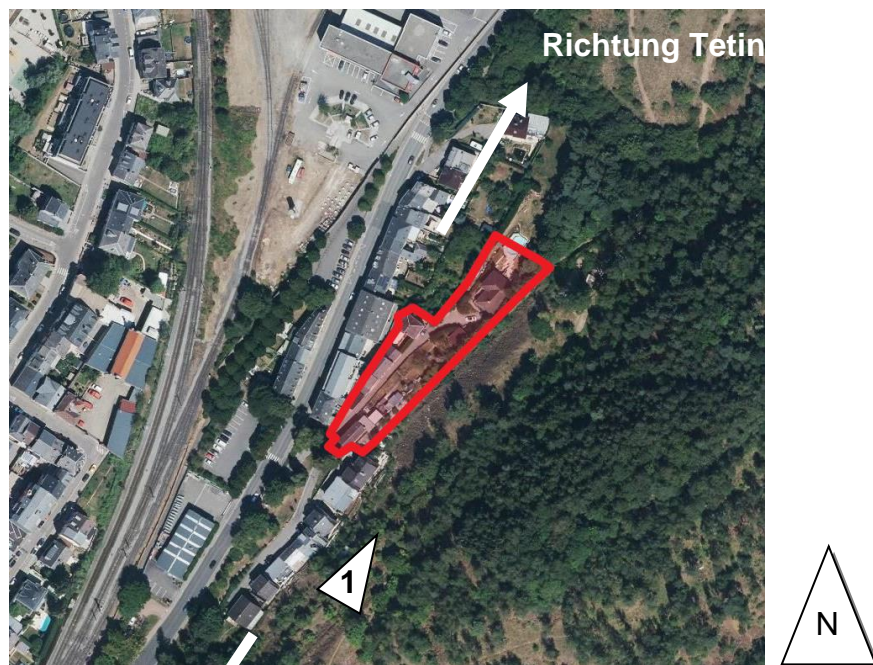


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Lufthild)

Quelle: [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu)

1 Standpunkt Fotoaufnahme mit Blickrichtung

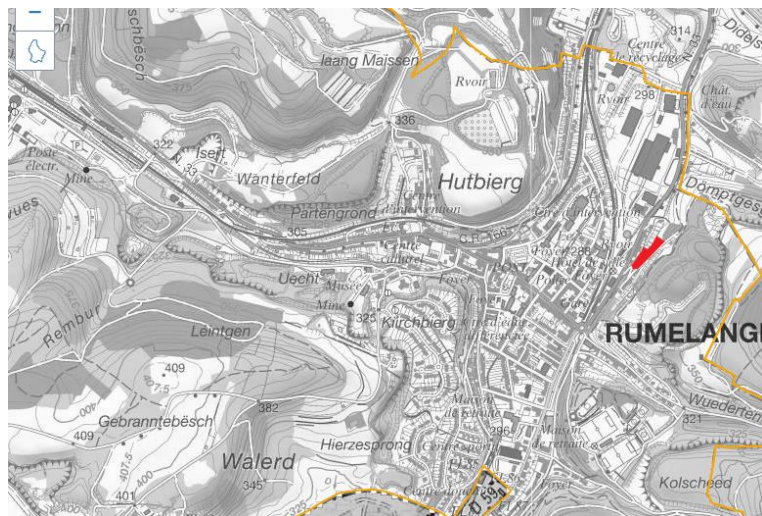


Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Topographische Karte)

Quelle: [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu)





Abbildung 3: Foto 1 aus Richtung Südwesten

### Ausweisung im neuen PAG

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

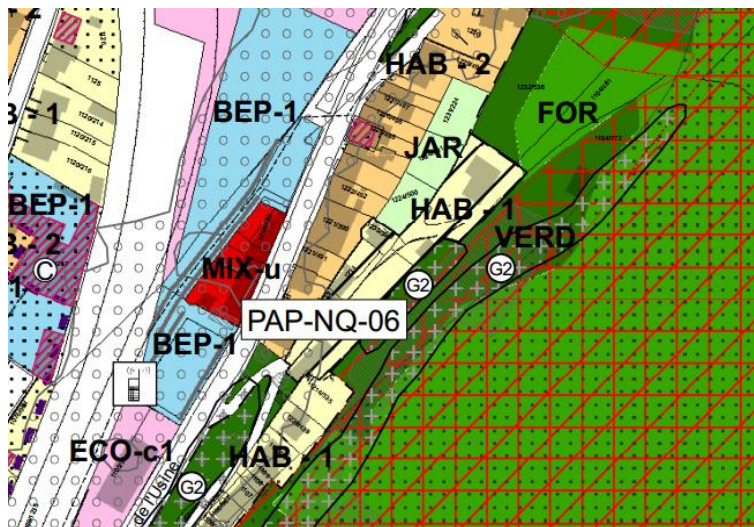
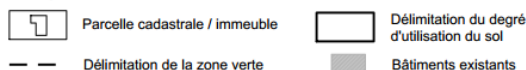


Abbildung 4: Ausschnitt PAG (Stand: 2020)

**Legende :****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**BEP** Zone de bâtiments et équipements publics**BEP-1** Zone de bâtiments et équipements publics 1**BEP-2** Zone de bâtiments et équipements publics 2**BEP-3** Zone de bâtiments et équipements publics 3**Zones d'activités****ECO-c1** Zone d'activités économiques communale type 1**ECO-c2** Zone d'activités économiques communale type 2**REC** Zone de sport et de loisirs**REC-1** Zone de sport et de loisirs 1**REC-4** Zone de sport et de loisirs 4**REC-2** Zone de sport et de loisirs 2**REC-5** Zone de sport et de loisirs 5**REC-3** Zone de sport et de loisirs 3**SPEC** Zone spéciale (art. 22)**JAR** Zone de jardins familiaux**Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»**

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max.
CSS	max.	DL	min.

**Zone verte****AGR** Zone agricole**PARC** Zone de parc public**FOR** Zone forestière**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")

servitude "urbanisation" - élément naturel

servitude "urbanisation" - chiroptères

Entrée de galeries avec corridors de vol

Corridors de vol

**Zones des couloirs et espaces réservés**

couloir pour projets de mobilité douce

**Secteur protégé d'intérêt communal**

secteur protégé de type "environnement construit"

construction à conserver

façade à conserver

petit patrimoine 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 de bruit

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)

Art. 21-U Habitats d'espèces protégées - à vérifier (Art. 21-U) (3)

Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles (7)

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 - Gefährdungskataster, ITM, 2015

(6) CNRA Centre National de Recherche de l'Archéologie, Mars 2016

(7) www.geoportail.lu, février 2020

**b) Herausforderungen**

- Herstellung einer geordneten Erschließung für bestehende Bebauung,
- Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen,
- Teilweise Lage in einer „Zone de bruit“ entlang der Rue de l'Usine,
- Umgang mit angrenzendem Naturschutz-, Habitat- und Vogelschutzgebiet,
- Schutz der Bebauung vor lockerem Gesteinsmaterial der angrenzenden „Zone de risques naturels prévisibles – Eboulis de pente-glissement de terrain“ (vorhandenes Lockermaterial).

**c) Ziele und Leitlinien**

- Herausparzellierung einer öffentlichen Erschließung aus privater Parzellenstruktur,
- Herstellung einer ausreichend dimensionierten Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit; Ausbau des bestehenden Weges,
- Erhalt der bestehenden Bebauung und Integration in das städtische Baugefüge bei Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen,
- Herstellung einer städtebaulich geordneten Bebauung,
- Schutz der Bebauung vor Lärmimmissionen,
- Anschluss der Bebauung an das Abwasserentsorgungsnetz (Regenwasser, Schmutzwasser)/Wegfall der bestehenden Klärgruben,
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den einzelnen Grundstücken,
- Sicherung der angrenzenden Schutzgebiete,
- Schutz der Bebauung vor vorhandenem Lockergestein.



*Abbildung 5: Beispiele dezentrale/lokale Regenwasserrückhaltung*

Quelle: [www.bau-welt.de](http://www.bau-welt.de) (links); Administration de la Gestion de l'Eau, Broschüre „Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs“ (rechts)



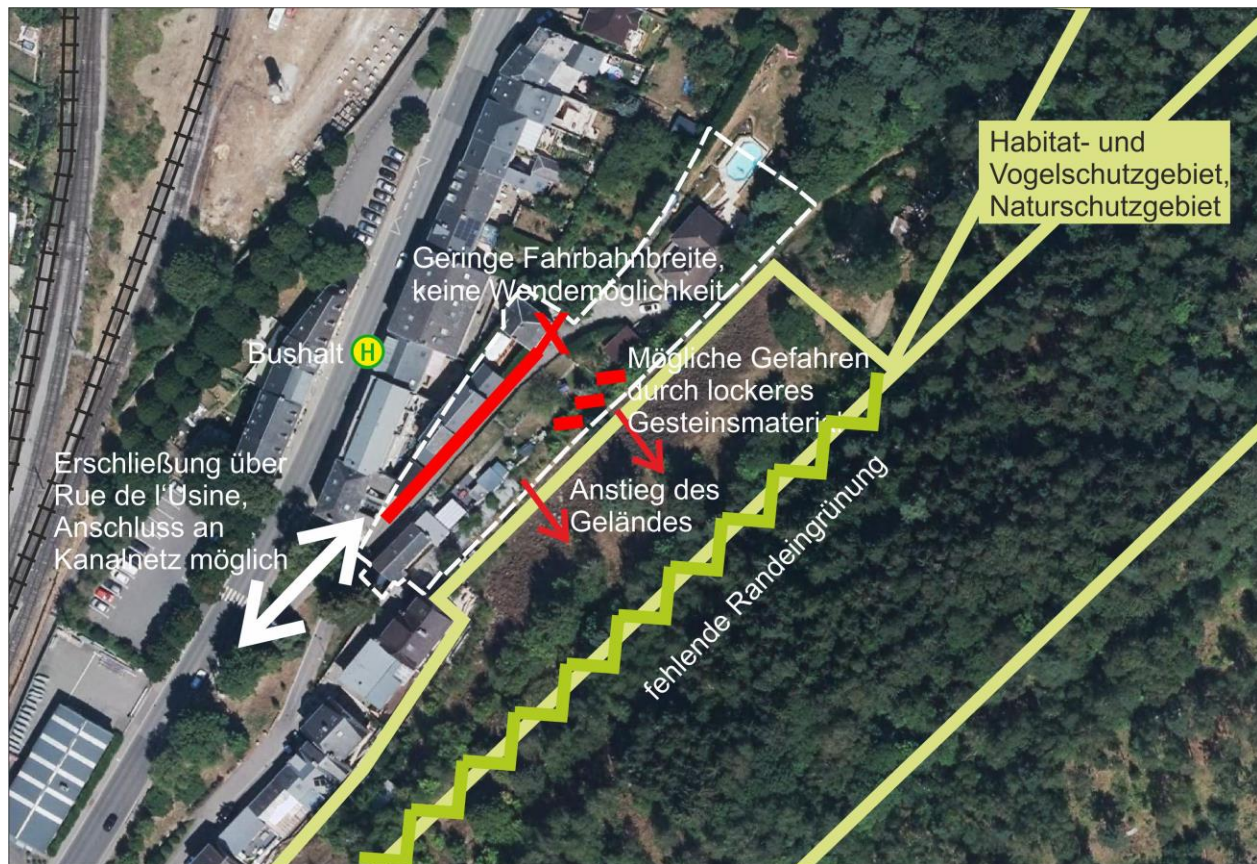


Abbildung 6: Bestandsanalyse

## 2. Städtebauliches Konzept

### a) Identität und städtebauliches Programm

- Ausschließlich Wohnnutzung,
- Maximal 2-geschossige Einfamilienhäuser (Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbauung),
- Ausbau des bestehenden Weges, Anschluss an die Rue de l'Usine.

### b) Abzutretende öffentliche Flächen

- Der Anteil der abzutretenden öffentlichen Flächen (Straße, Wendeanlage,...), liegt bei ca. 16%, wird jedoch erst im Rahmen der PAP-Aufstellung verbindlich festgelegt (max. 25%).

**c) Lage, Gestaltung und Charakteristik der öffentlichen Räume**

- Straßenrandbebauung, keine öffentlichen Aufenthaltsräume innerhalb des Gebietes,
- Straßenraum als Mischfläche (Autos-Fußgänger-Radfahrer).

**d) Interne und externe funktionelle Verbindungen**

- Die geplante Wohnnutzung schließt sich an die Wohnnutzung der Straße Rue de l'Usine an und fügt sich in die Nutzung der Umgebung ein,
- Eine fußläufige Verbindung zur Rue de l'Usine soll sichergestellt werden,
- Versorgungsinfrastrukturen sowie öffentlichen Einrichtungen sind im Zentrum von Rümelingen vorhanden (Sauerwiesenschule fußläufig in ca. 500 m, Rathaus in 300 m erreichbar).

**e) Schnittstellen zwischen den Quartieren, Gebäudevolumen**

- Straßenrandbebauung entlang des auszubauenden Weges,
- Gehwegeverbindung zur Rue de l'Usine,
- Der Topographie angepasste Volumen; Wohngebäude mit max. 2 Vollgeschossen und einer Trauf-/Firsthöhe von max. 6,50m/10,50m.

**f) Funktionen, Dichten und öffentliche Räume**

- Verdichtete Reihenhausbebauung,
- Keine gemischten Strukturen oder öffentliche Räume mit Aufenthaltsfunktion vorgesehen.

**g) Verteilung der Dichten**

- Die zulässige durchschnittliche Wohndichte beträgt 20 WE/ha; damit könnten im Plangebiet bei einer Neubebauung 6 Wohneinheiten realisiert werden.

<b>PAP-NQ Rue de l'Usine</b>		<b>HAB-1</b>	
COS	max. 0,5	CUS	max. 1,0
	min. ---		min. ---
CSS	max. 0,6	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

## h) Typologie und Mischung der Gebäude

- Im Plangebiet bestehen Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern. Diese Gebäudetypologie soll bei einer Ergänzung der Strukturen beibehalten werden.

## i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und entstehender Beeinträchtigungen

- Der bestehende Weg dient der Erschließung der vorhandenen Wohngebäude. Aufgrund seiner Dimensionierung und der mangelhaften Eigentümersituation (Teile des Weges befinden sich auf Privatparzellen) ist jedoch eine unzureichende Erschließung gegeben, was zur Beeinträchtigung der Nutzung des Bereiches führt.
- Vor einer Bebauung muss das vorhandene Lockermaterial (Gestein) gesichert werden, um evtl. auftretende Gefährdungen auszuschließen.
- Das Plangebiet ist von Lärmemissionen der Rue de l'Usine betroffen. Angepasste Lärmschutzmaßnahmen sind bei der Planung und Gestaltung der Gebäude zu berücksichtigen.
- Durch die Nähe zur Bahnlinie können temporäre Lärmbeeinträchtigungen auftreten, die durch eine möglichst geschlossene Bebauungsstruktur minimiert werden.
- Der Bereich mit lockeren Schuttmassen wird von der Bebauung ausgeschlossen, zur Reduzierung resp. zum Ausschluss möglicher Beeinträchtigungen.
- Die momentane und die geplante Nutzungsart (Wohnen) lässt keine bestehenden oder entstehenden Beeinträchtigungen erkennen.





*Abbildung 7: Schuttmassen im Osten des Gebietes*

Quelle: efor-ersa

**j) Zu bewahrende Sichtachsen und Gebietseingänge**

- Es sind keine zu bewahrende Sichtachsen vorhanden,
- Der Gebietseingang soll durch einen Wechsel des Straßenbelags markiert werden, um den Charakter des verkehrsberuhigten Mischbereiches hervorzuheben.

**k) Zu erhaltende und hervorzuhebende identitätsstiftende Gebäude und natürliche Strukturen**

- Anpassung der Gebäude an die Topographie,
- Schaffung eines begrünten Übergangs zu den Schutzgebieten im Osten,
- 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 die Rue de l'Usine von Süden her erschlossen,
- Ausbau des bestehenden Weges und Gestaltung als Wohnstraße,
- Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten.



Abbildung 8: Beispiel Wohnstraße

Quelle: [www.vg-monsheim.de](http://www.vg-monsheim.de)

#### **b) Hierarchie der Erschließungsstraßen und Verknüpfungen**

- Eine Erschließungsstraße, die an die Rue de l'Usine angebunden ist.

#### **c) Stellplatzkonzept**

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

#### **d) Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr**

- Bushaltestellen befinden sich in der Rue de l'Usine (ca. 150 m entfernt, Linie TICE-04 Esch-Rumelange-Dudelange, Linie RGTR 197 Luxembourg-Rumelange-Ottange),
- Ein Bahnhalt ist in ca. 200 m fußläufig zu erreichen.

**e) Technische Infrastrukturen**

- Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturen wie Strom, Wasser etc. in der Rue de l'Usine möglich,
- Das Schmutzwasser und das Regenwasser sollen getrennt abgeleitet und in die vorhandenen Kanäle in der Rue de l'Usine eingeleitet werden.

---

**4. Landschafts- und Freiraumkonzept**

---

**a) Landschaftsräumliche Einbindung**

- Die Planung soll sich harmonisch in die bestehende Bebauung einfügen,
- Eingrünung der östlichen Grenze des Baugebietes zur Schaffung eines sanften Übergangs zu den angrenzenden Schutzgebieten,
- Durch die Anpflanzung heimischer Bäume und Sträucher in den Privatgärten soll eine gute Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum ermöglicht werden.

**b) Grünachsen und Biotopvernetzung**

- Keine Gliederung durch Grünzäsuren aufgrund der geringen Größe des Baugebietes,
- Vernetzende Grünraumelemente stellen die aneinandergrenzenden privaten Gärten dar.

**c) Zu erhaltende Biotope**

- Im Plangebiet sind keine Art. 17-Biotope vorhanden.

---

**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**

- Der neu zu schaffende Straßenraum muss aus der privaten Parzellenstruktur herausparzelliert werden.
- Die infrastrukturelle Anbindung des Plangebietes an bestehende Infrastrukturen ist gut möglich.
- Der Bereich mit Lockermaterial muss von Bebauung freigehalten werden.

**c) Phasierung, Übersicht PAP-NQ**

- Kurz- bis mittelfristige Umsetzung der Bebauung; Ausweisung der Fläche im PAG als HAB-1 NQ, Bereich mit Schutthalde als VERD.
- Die Entwicklung des Plangebietes kann ohne Phasierung erfolgen.
- Für den Bereich ist ein PAP auszuarbeiten.

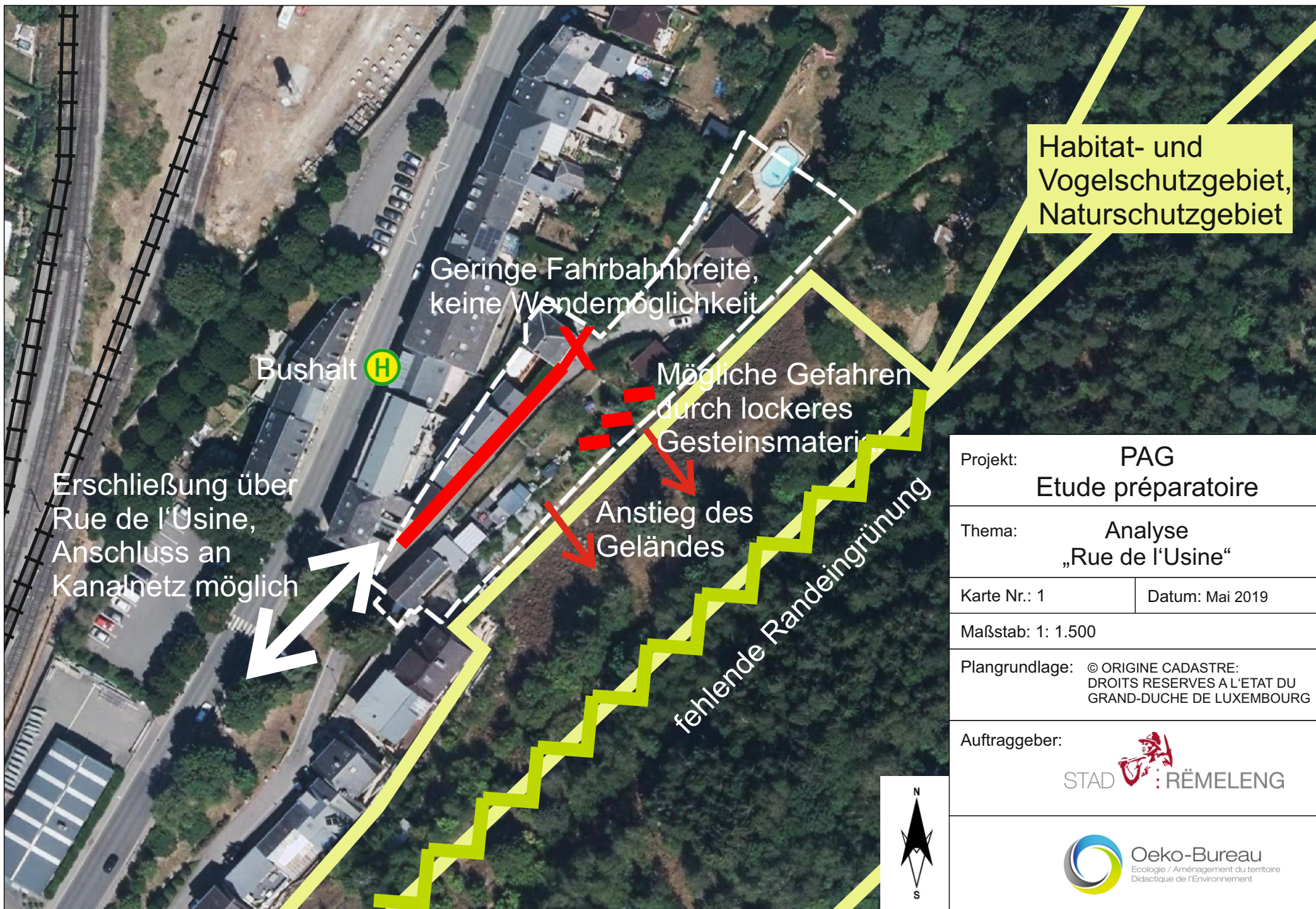
**6. Pläne**

---

Schéma directeur „Rue de l'Usine“


- Plan 1: Bestandsanalyse
- Plan 2: Schéma directeur





Habitat- und  
Vogelschutzgebiet,  
Naturschutzgebiet

Geringe Fahrbahnbreite,  
keine Wendemöglichkeit

Bushalt 

Erschließung über  
Rue de l'Usine,  
Anschluss an  
Kanalnetz möglich

Mögliche Gefahren  
durch lockeres  
Gesteinsmaterial

Anstieg des  
Geländes

fehlende Randeingrünung

Projekt: **PAG**  
**Etude préparatoire**

Thema: **Analyse**  
**„Rue de l'Usine“**

Karte Nr.: 1

Datum: Mai 2019

Maßstab: 1: 1.500

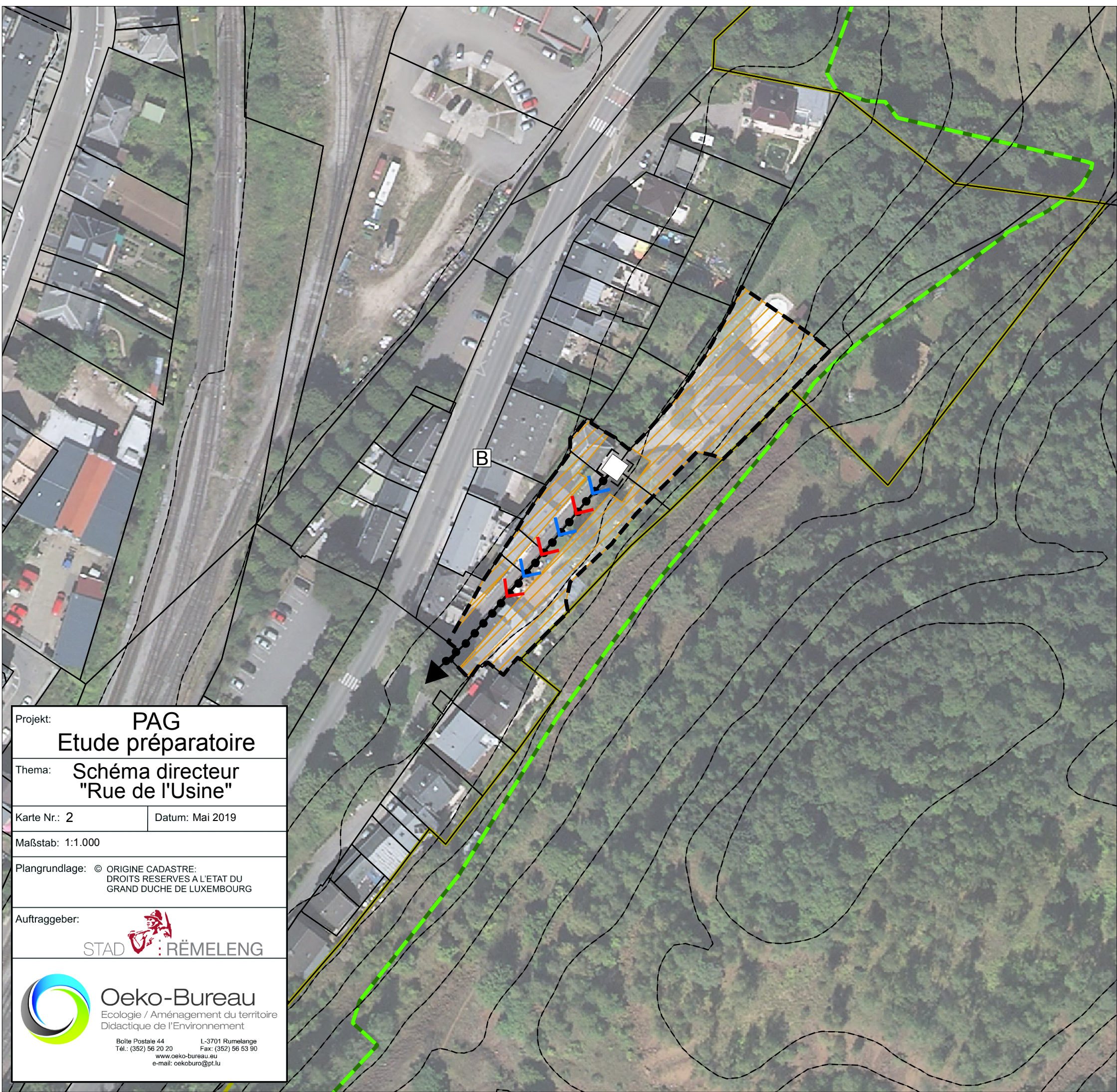
Plangrundlage: © ORIGINE CADASTRE:  
DROITS RESERVES A L'ETAT DU  
GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Auftraggeber:

STAD  RÊMELENG

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





Projekt:

PAG

Thema:

Schéma directeur  
"Rue de l'Usine"

Karte Nr.: 2

Datum: Mai 2019

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)

B

G

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

À titre indicatif

Réserves naturelles

Zones habitats

Zones oiseaux