

## **ETUDE PREPARATOIRE – TEIL C**

### **SCHEMAS DIRECTEURS**

### **PAP-NQ-05**

### **„RUE DU CIMETIERE“**

FEVRIER 2020  
Version vote du CC

#### INHALTSVERZEICHNIS

1.	Städtebauliche Rahmenbedingungen und Leitlinien	1
2.	Städtebauliches Konzept	9
3.	Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept	11
4.	Landschafts- und Freiraumkonzept	13
5.	Realisierungskonzept	14
6.	Pläne	14

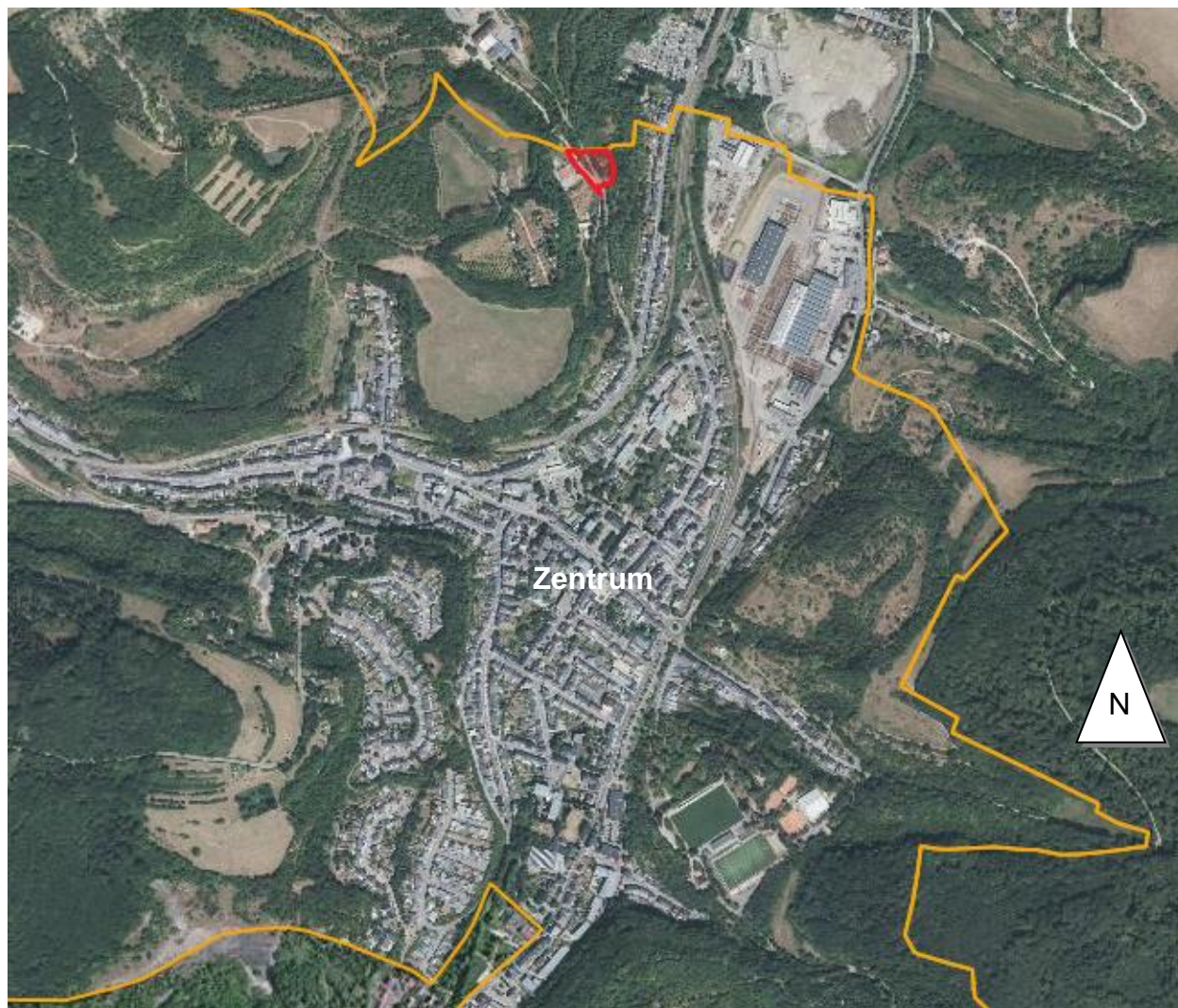


## 1. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Leitlinien

### a) Rahmenbedingungen

<b>Größe</b>	Ca. 0,3 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	<p>Das Plangebiet befindet sich nördlich des Zentrums, an der Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Kayl. Das Plangebiet befindet sich auf einer Anhöhe westlich der Bebauung der Rue du Cimetière.</p> <p>Westlich des Plangebietes befindet sich eine Wohnbebauung. Die Bebauung der Rue du Cimetière ist durch Wohnbebauung, meist in Form von Reihenhäusern, geprägt.</p>
<b>Bodennutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); zurzeit ZAD
<b>Eigentumsverhältnisse</b>	Private Eigentümer, Staat
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<p>Das Plangebiet kann über die Rue du Cimetière von Süden erschlossen werden.</p> <p>Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in der Grand-Rue, ein Bahnhof ist östlich des Zentrums vorhanden.</p>
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Rue du Cimetière ist ein Mischsystem vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	<p>Im Plangebiet ist ein Art. 17-Biotop (Trockenmauer) vorhanden. Das Biotop soll in das Bauungskonzept des PAP integriert werden.</p> <p>Im Norden schließen sich die europäischen Naturschutzgebiete „Zone Habitats: Esch-sur-Alzette Sud-est–Anciennes minières/ Ellergronn (LU 0001030)“ und „Zone Oiseaux: Esch-sur-Alzette Sud-est–Anciennes minières/ Ellergronn (LU 0002009)“ sowie das Naturschutzgebiet „Leiffrächen“, das sich in der Ausweisungsprozedur befindet, an.</p> <p>Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von Gehölzstrukturen umgeben.</p>

## ***Lage des Plangebietes***



*Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Luftbild)*

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

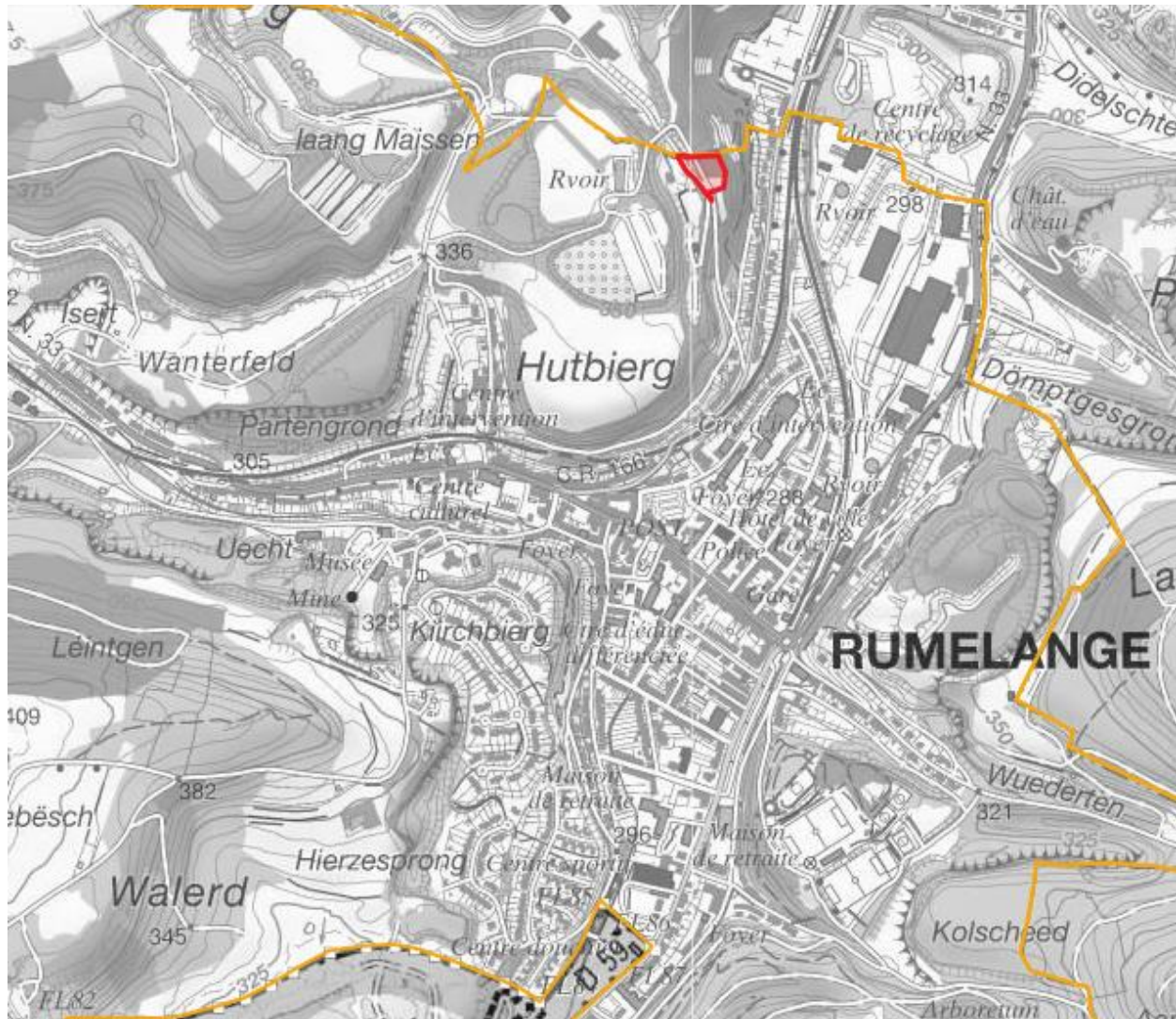


Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Topographische Karte)

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



*Abbildung 3: Blick auf den östlichen Teilbereich*



*Abbildung 4: Art. 17-Biotop (Trockenmauer)*

### **Ausweisung im neuen PAG**

- Zone d'habitation 1 (HAB-1),
- Zone soumise à un PAP „nouveau quartier“,
- Biotopes protégés linéaires,
- Zone de servitude „urbanisation“ – élément naturel,
- Zone de risques d'éboulement miniers.

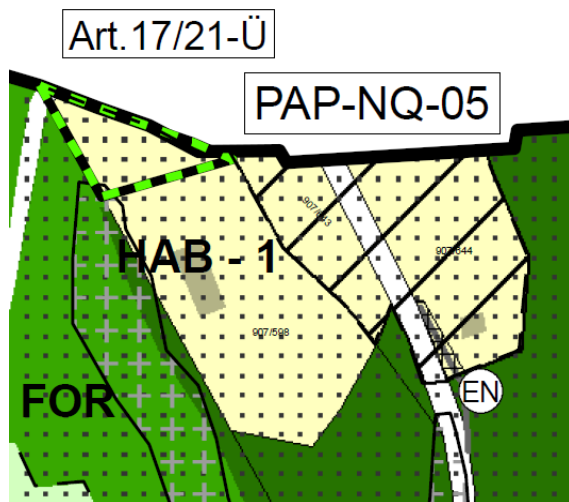
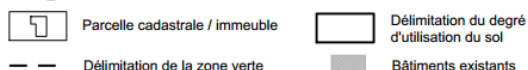


Abbildung 5: Ausschnitt PAG (Stand: 2020)

**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.
			min.
CSS	max.	DL	max.
			min.

**Zone verte****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 - Eboulements 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-Ü Habitats d'espèces protégées - à vérifier (Art. 21-Ü) (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.geoportal.lu, février 2020

**b) Herausforderungen**

- Erschließung einer Fläche im nördlichen Bereich der Ortschaft, an der Grenze zur Nachbargemeinde Kayl,
- verkehrliche Anbindung des Bereiches mit der südlichen Rue du Cimetière,
- Anbindung des Bereiches an die Abwasserentsorgungsinfrastrukturen,
- Sicherung der vorhandenen Art. 17-Biotope,
- Schutz der angrenzenden Habitat- und Naturschutzgebiete.

**c) Ziele und Leitlinien**

- Schaffung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser,
- Schaffung eines Abwassertrennsystems, Führung bis zum Kanalnetz in der Rue du Cimetière,
- Erhalt des vorhandenen Art- 17-Biotops (Trockenmauer),
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken.



*Abbildung 6: Beispiele dezentrale Regenwasserversickerung*

Quelle: [www.bau-welt.de](http://www.bau-welt.de) (links), [www.naturnahe-regenwasserbewirtschaftung.de](http://www.naturnahe-regenwasserbewirtschaftung.de) (rechts)

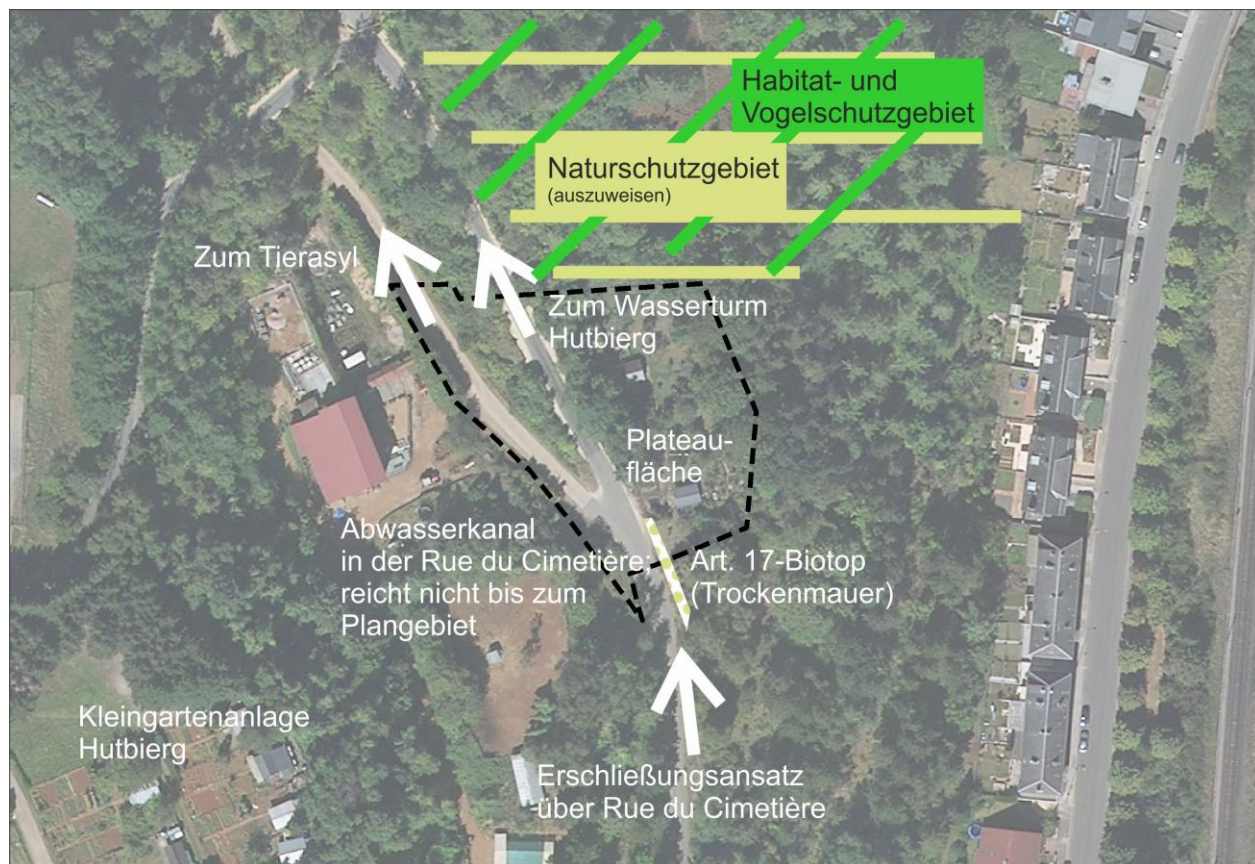


Abbildung 7: Bestandsanalyse

## 2. Städtebauliches Konzept

---

### a) Identität und städtebauliches Programm

- Ausschließlich Wohnnutzung,
- Freistehende, maximal 2-geschossige Einfamilienhäuser.

### b) Abzutretende öffentliche Flächen

- Im Plangebiet befindet sich bereits eine Straße, die zur Erschließung des Bereiches genutzt werden kann, die jedoch verbreitert werden muss,
- der Anteil der abzutretenden öffentlichen Flächen wird erst im Rahmen der PAP-Aufstellung verbindlich festgelegt (max. 25%).

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

- Im Plangebiet befindet sich eine Straße, die von der Rue du Cimetière bis zum Plangebiet verläuft sowie ein Weg, der westlich abzweigt und zum nördlichen Tierheim führt.
- Entlang der Erschließungsstraße sollen innerhalb des Plangebietes Straßenbäume gepflanzt werden.
- Eine fußläufige Verbindung zur Rue du Cimetière soll gesichert werden.

### d) Interne und externe funktionelle Verbindungen

- Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Nutzung der Umgebung ein (Wohnnutzung östlich des Plangebietes, Wohnnutzung in der Rue du Cimetière),
- Eine funktionelle Anbindung an die Rue du Cimetière ist vorhanden,
- Versorgungsinfrastrukturen sowie öffentlichen Einrichtungen sind im Zentrum von Rümelingen vorhanden.

### e) Schnittstellen zwischen den Quartieren, Gebäudevolumen

- Straßenrandbebauung östlich der Erschließungsstraße,
- Gehwegeverbindung zur Rue du Cimetière über bestehende Erschließungsstraße,
- an die Umgebung angepasste Wohngebäude mit max. 2 Vollgeschossen.

### f) Funktionen, Dichten und öffentliche Räume

- Freistehende Einfamilienhäuser,
- keine gemischten Strukturen vorgesehen,
- Keine öffentlichen Räume mit Aufenthaltsfunktion vorgesehen.

### g) Verteilung der Dichten

- Die zulässige maximale Wohndichte beträgt 10 WE/ha; damit können im Plangebiet 3 Wohneinheiten realisiert werden

PAP-NQ Rue du Cimetière		HAB-1	
COS	max. 0,3	CUS	max. 0,6
	min. ---		min. ---
CSS	max. 0,4	DL	max. 10
			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 8: Bebauungsvorschlag

#### **h) Typologie und Mischung der Gebäude**

- Im Plangebiet sind ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser zulässig.

#### **i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und entstehender Beeinträchtigungen**

- Verbreiterung der bestehenden Straße,
- Erhalt des vorhandenen Art. 17-Biotops (Trockenmauer), Schutz durch eine servitude „urbanisation“ – élément naturel,
- Schutz der angrenzenden Habitat- und Naturschutzgebiete durch Einhaltung von Abstandsflächen und Anpflanzung von Gehölzen.

#### **j) Zu bewahrende Sichttaxen und Gebietseingänge**

- Aufgrund der umgebenden Grünstrukturen sind keine Sichttaxen vorhanden.

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

- Berücksichtigung/Einbeziehung vorhandener Grünstrukturen in das Bebauungskonzept.

### 3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept

---

#### **a) Anschlussmöglichkeiten**

- Das Plangebiet kann über die bestehende Straße von der Rue du Cimetière aus erschlossen werden.

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

- Eine Erschließungsstraße, ausgehend von der Rue du Cimetière.

#### **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,
- als Ergänzung zur TICE-Linie bietet die Stadt Rümelingen zusätzlich den Service eines Flexibusses an,
- Der Bahnhof befindet sich in ca. 700 m Entfernung (Luftlinie).

#### **e) Technische Infrastrukturen**

- Anschluss an die Infrastrukturen Strom und Wasser sind bereits vorhanden, ein Anschluss an die Wasserentsorgung muss hergestellt werden,
- die Entwässerung der Bauzone soll im Trennsystem in Richtung Rue du Cimetière erfolgen,
- eine Regenwasserrückhaltung soll kleinräumig dezentral auf den einzelnen Grundstücken erfolgen.

## 4. Landschafts- und Freiraumkonzept

### a) *Landschaftsräumliche Einbindung*

- Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes,
- Eingrünung der hinteren Grundstücksgrenzen und der Grundstücksgrenzen, die an die Habitat- und Naturschutzgebiete grenzen,
- durch die Anpflanzung heimischer Bäume und Sträucher in den Privatgärten kann eine gute Einbindung in die Umgebung ermöglicht werden,
- vorhandene Grünstrukturen sollen weitestgehend erhalten werden.

### b) *Grünachsen und Biotopvernetzung*

- Keine Gliederung durch Grünzäsuren aufgrund der geringen Größe des Baugebietes,
- Straßenbäume und Eingrünung der Grundstücksgrenzen dienen als vernetzende Grünraumelemente.

### c) *Zu erhaltende Biotope*

- Erhalt des Art. 17-Biotops (Trockenmauer) im Plangebiet, , Schutz durch eine servitude „urbanisation“ – élément naturel,
- die vorhandenen Strukturen sollen in das Konzept des PAP-NQ integriert werden.



Abbildung 9: Art. 17-Biotope (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 geplanten Entsorgungsleitungen können in der Rue du Cimetière angeschlossen werden.

### **c) Phasierung, Übersicht PAP-NQ**

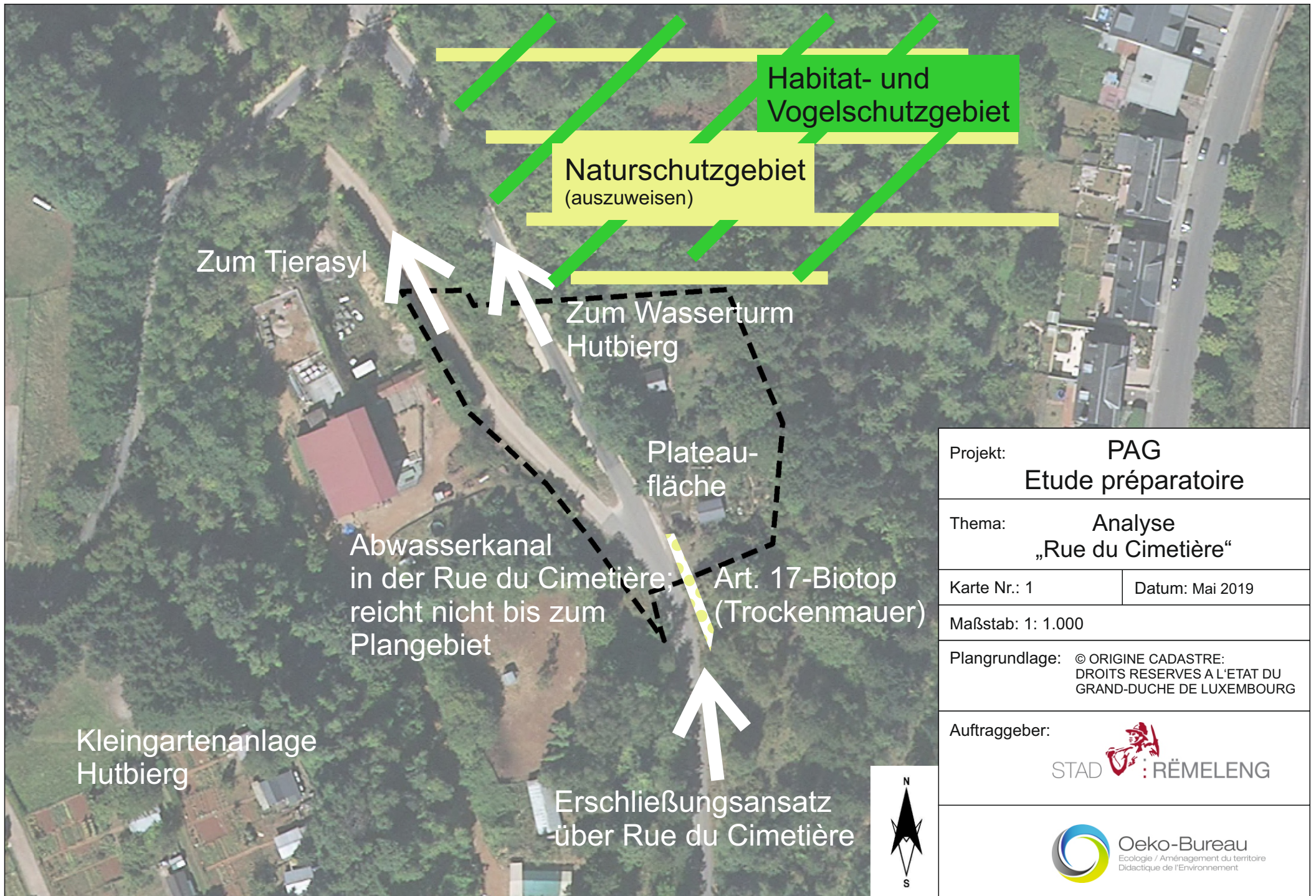
- Kurz- bis mittelfristige Umsetzung der Bebauung,
- Ausweisung der Fläche im PAG als HAB-1 NQ,
- die Entwicklung des Plangebietes kann ohne Phasierung erfolgen,
- Für den Bereich ist ein PAP auszuarbeiten.



## 6. Pläne

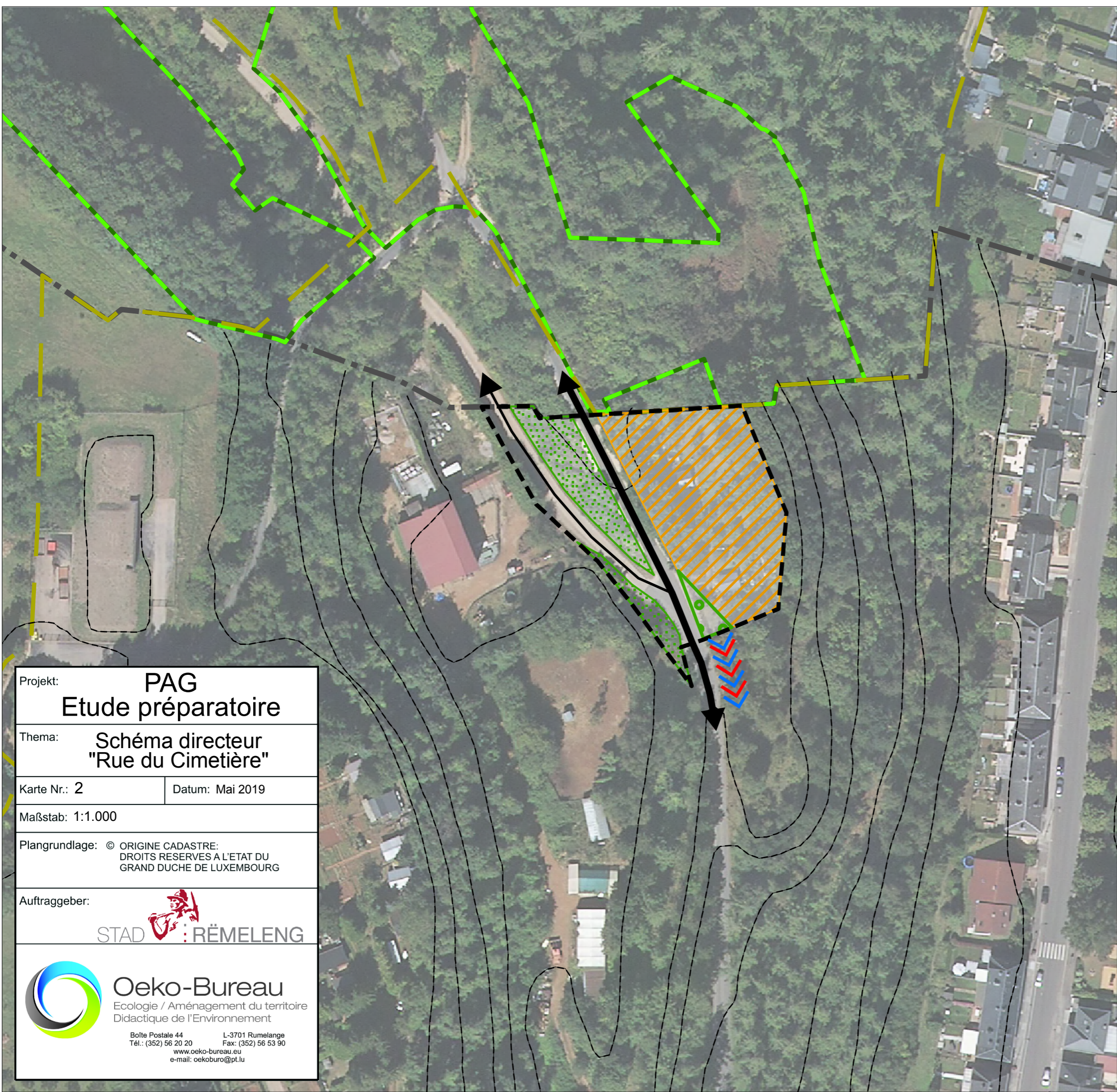
---

Schéma directeur „Rue du Cimetière“

- Plan 1: Bestandsanalyse
- Plan 2: Schéma directeur



Projekt: <b>PAG</b> <b>Etude préparatoire</b>	
Thema: <b>Analyse</b> <b>„Rue du Cimetière“</b>	
Karte Nr.: 1	Datum: Mai 2019
Maßstab: 1: 1.000	
Plangrundlage: © ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG	
Auftraggeber:  STAD : RÊMELENG	
 <b>Oeko-Bureau</b> Ecologie / Aménagement du territoire Didactique de l'Environnement	



Projekt:

PAG

Etude préparatoire

Thema:

Schéma directeur  
"Rue du Cimetière"

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



RËMELENG



Oeko-Bureau

Ecologie / Aménagement du territoire  
Didactique de l'Environnement

Boîte Postale 44  
Tél.: (352) 56 20 20  
www.oeko-bureau.eu  
e-mail: oekoburo@pt.lu

L-3701 Rumelange  
Fax: (352) 56 53 90

Legende:

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

Concept de développement urbain

1. Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- |        |         |               |  |
|--------|---------|---------------|--|
|        |         |               | logement                                   |
|        |         |               | commerce / services                        |
|        |         |               | artisanat / industrie                      |
|        |         |               | équipements publics / de loisir / de sport |
| faible | moyenne | forte densité |  |

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



À titre indicatif

- Réserves naturelles
- Zones habitats
- Zones oiseaux
- Limite de la commune