

FICHE TECHNIQUE

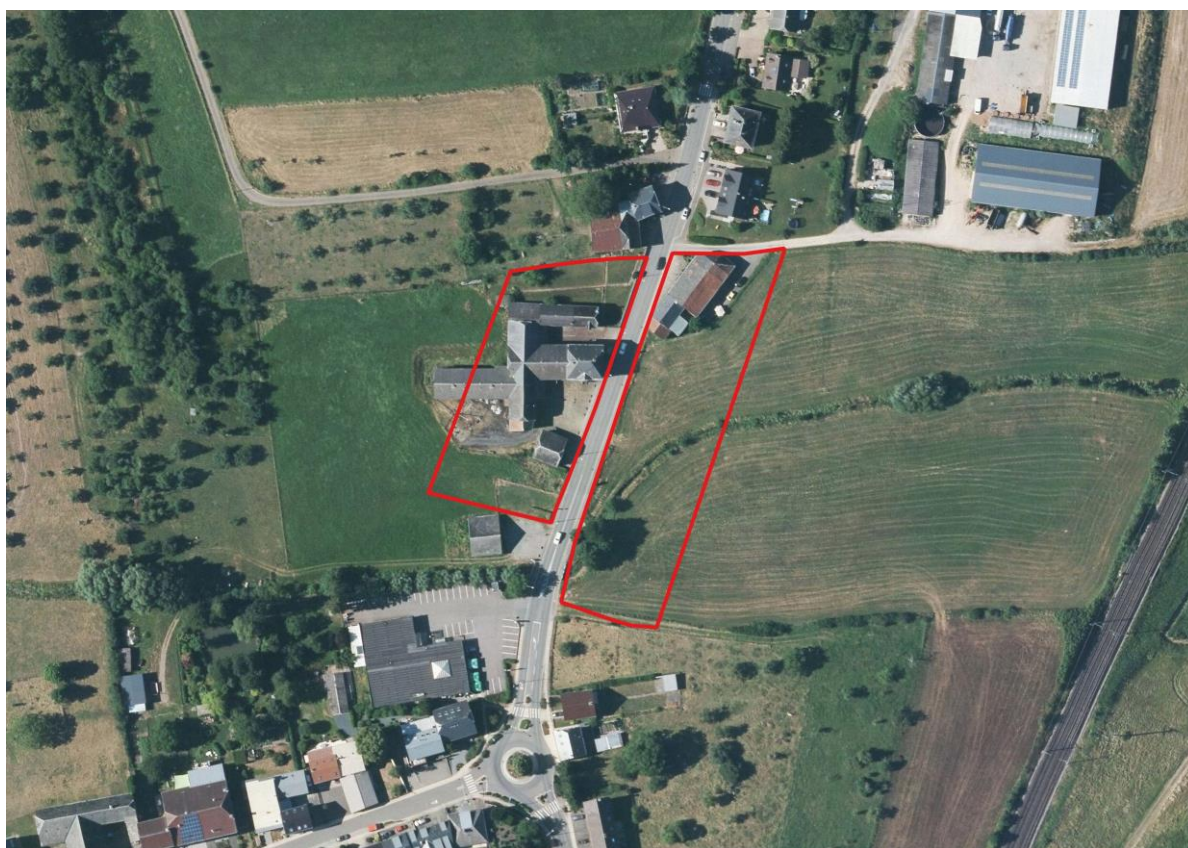
SCHÉMA DIRECTEUR – HAFF MINSBECH / BRILL

ORTSCHAFT MUNSBACH

1. MERKMALE

Fläche in ha	1,02 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliches Gehöft, Grünfläche, Bachlauf, bestehendes Wohnhaus, Bachlauf „Minsbech“
Geplante Nutzung im PAG	Ausweisung als Mischgebiet mit Dorfcharakter (MIX-v)

2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, orthophoto 2018, eigene Darstellung (zilmplan s.à.r.l.)

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

HAFF MINSBECH-BRILL

COS	Max. 0,40	CUS	Max. 0,70
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,60	DL	Max. 35
			Min.



Source: Zimplan, Plan d'aménagement général – partie graphique

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Problemstellung

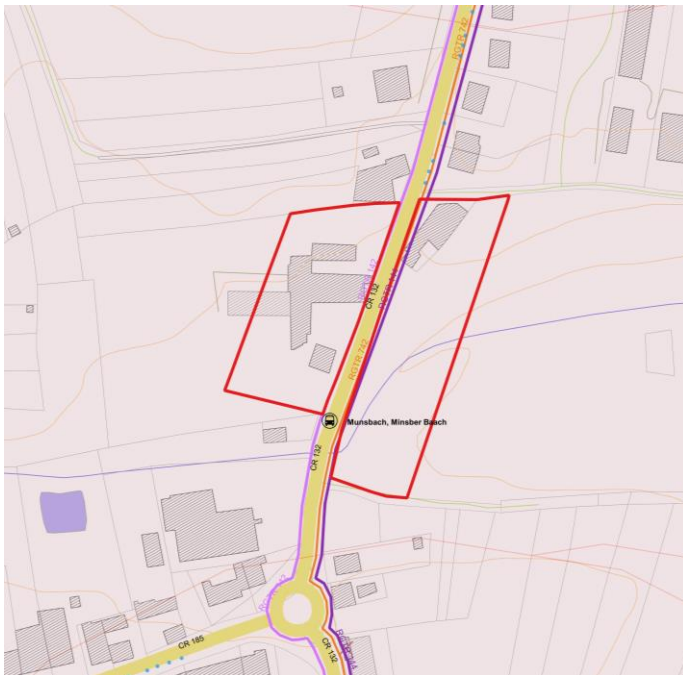
- Entwicklung entlang der Hauptverkehrsachse der Gemeinde am Ortseingang von Munsbach
- Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur durch die Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gehöfts (außer Betrieb) westlich der „rue Principale und einer Straßenrandbebauung östlich der „Rue Principale“ in zentrumsnaher Lage der Ortschaft Munsbach
- Ortbildprägende Gebäude und städtebauliche Strukturen
- Bachlauf *Minsbech* verläuft im östlichen Bereich der Planfläche von Süden in nordöstlicher Richtung über Planfläche

4.2 Leitlinien

- Förderung der Funktionsmischung in der Gemeinde Schuttrange durch die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Struktur zu Wohn- und Gewerbebezwecken westlich der „Rue Principale und Entwicklung von Wohnungen in Form von kleineren Residenzen und kompakten Einfamilienhäusern östlich der „rue Principale“ → Prägung des Ortseingangs der Ortschaft Munsbach
- Verbesserung der ökologischen Vernetzung innerhalb und zwischen den Dorfgebieten durch die Freihaltung von bestehenden Grünraumkorridoren (Bachlauf *Minsbech*)

	<ul style="list-style-type: none"> • Umlegung des Bachlaufs „Minsbech“ im östlichen Planbereich • Sicherstellung von Übergängen und der Kontinuität des Siedlungsgefüges • Herstellen eines öffentlichen Raumes, der den sozialen Austausch und gute Nachbarschaftsbeziehungen ermöglicht
5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	
5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none"> • Primäre Nutzung zu Wohn- und Gewerbebezwecken • Entwicklung von Wohnraum für kleinere Haushalte anstreben in Form von kleineren Residenzen und kompakten Einfamilienhäusern • Verfügbarkeit von kleinen Geschäfts- und Büroflächen in zentrumsnaher Lage sicherstellen • Innere Gliederung durch eine Hofsituation beidseitig der „rue Principale“, die durch Gebäudefluchten im westlich Planbereich zu erhalten ist
5.2 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnzwecke (> 50%) • Gewerbe- und Dienstleistungszwecke
5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretende Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Bis zu 25% zur Erschließung der Fläche (Straßenraum, Grünfläche, Spielplatz, Renaturierung Minsbech, ...) sind laut Gesetz vorgegeben
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> • Zentraler (teilweise bereits bestehender) Hof, beidseitig der Straße, soll als Aufenthaltsraum für Bewohner und Kunden dienen • Grünfläche am Bach zum Erhalt des bestehenden Ost-Westkorridors → Aufwertung der Vernetzung von innerörtlichen Grünstrukturen
5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionale Verknüpfung Wohnen - Bildung durch die unmittelbare Nähe zum Schulcampus in Munsbach • Versorgungsinfrastrukturen stehen in Munsbach zur Verfügung (vor allem Supermarkt), weitere Angebote sind größtenteils außerhalb der Gemeinde gelegen (auch mit ÖPNV erreichbar)
5.6 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	<ul style="list-style-type: none"> • Direkter Anschluss der Wohneinheiten an die bestehende oder zu bauende Erschließung

	<ul style="list-style-type: none"> Anlehnung der Gebäudevolumen an die bestehenden Strukturen Interessante Aufenthaltsräume durch eine einladende Gestaltung der Hofsituation beidseitig der „Rue Principale“
5.7 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> Umstrukturierung soll ein ergänzendes Angebot zum Zentrum von Munsbach und Schuttrange bilden → erweiterte Zentralität für die Gemeinde
5.8 Bauliche Dichten	<ul style="list-style-type: none"> Hohe Dichte → ca. 35 Wohneinheiten (35 WE/ha) möglich (durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 102m²) → Verfügbarkeit von kleineren Wohneinheiten sicherstellen
5.9 Typologien und bauliche Mischung	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung einer Mischbebauung mit Einfamilienhäusern und kleineren Residenzen Integration von neuen Gebäuden in die bestehenden und teilweise zu erhaltenden Strukturen
5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> Anpassung der neuen Bebauung an die bestehenden Strukturen, vor allem durch architektonische Aspekte Umlegung und Renaturierung des Bachlaufs <i>Minsbech</i> Optische Einengung des Straßenraums durch eine teilweise giebelständige Gebäudeausrichtung
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> Die Sichtachse aus Richtung der „Rue Principale“ auf das bestehende und zu erhaltende Wohnhaus im westlich Teilbereich soll erhalten werden.
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> Das Wohnhaus des landwirtschaftlichen Gehöfts soll im Rahmen der Umnutzungsmaßnahmen als Gebäude erhalten werden Erhalt des offenen Bachlaufs durch Umlegung und Renaturierungsmaßnahmen
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> Anbindung für den motorisierten Verkehr über die „Rue Principale“ → Zugang für die Tiefgaragen und den ökologischen Parkplatz für den westlichen Teilbereich südlich der bestehenden Bebauung und für den östlichen Teilbereich, über die Hofsituation vorsehen Wegeverbindung entlang des Bachs soll im Rahmen eines Gesamtkonzeptes überprüft werden
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> Zugang für Tiefgarage und Parkplatz, sowie die

	Hofsituationen westlich und östlich der „Rue Principale“ sind als verkehrsberuhigter Bereich vorzusehen
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> • Stellplätze für Wohnungen sind in einer Tiefgarage unter den entstehenden Gebäuden vorzusehen → in entsprechender Ferne zum Bachlauf • Stellplätze für Beschäftigte und Kunden sind auf dem ökologischen Parkplatz südlich der bestehenden Bebauung vorzusehen
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an den öffentlichen Transport über die Bushaltestelle „Minsber Baach“ sowie die Bahnhaltstelle „Munsbach“: <ul style="list-style-type: none"> • Linie 142 (Bus): Luxembourg – Oetrange – Moutfort (Zwei-Stunden-Takt) • Linie 144 (Bus): Itzig – Luxembourg – Neihäischen (30-Minuten-Takt) • Linie 30 (Bahn): Luxembourg – Wasserbillig – Trier Hbf (min. 2-mal/Stunde)  <p>Quelle: zilmplan s.à.r.l (eigene Darstellung)</p>

6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> • Anschlussmöglichkeit an die technischen Infrastrukturnetze über die „Rue Principale“ • Regenwasserretention am tiefsten Punkt im Süden vorsehen → Integration der Retentionsfläche in die südliche Grünfläche (Korridor) im östlichen Planbereich
7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> • Im Westen und im Osten grenzt die Planfläche an die offene Landschaft und bildet die Grenze mit der Grünzone → im Osten kann die Renaturierung des Minsbech als Übergang fungieren • Die Parzellengrenzen sind mittels einheimischen Bepflanzungen zu gestalten um einen sanften Übergang zu schaffen
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung der ökologischen Vernetzung über die Freihaltung des bestehenden Grünkorrors in Ost-West-Richtung im Süden des Planbereiches • Bepflanzungen im öffentlichen Raum sowie offene, natürlich gestaltete Regenwassermulden verstärken den Grünraumverbund
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Biotope nach Artikel 17 vorhanden
8. UMSETZUNGSKONZEPT	
8.1 Umsetzungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung des PAP in Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren (Wasserwirtschaft, Umwelt, Straßenbau, usw.)
8.2 Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Ausreichende Kapazitäten der technischen Infrastrukturen für den Anschluss des Gebietes
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung kann in einer oder mehreren Phasen stattfinden
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe 8.3 <i>Phasierung der Entwicklung</i>