

## FICHE TECHNIQUE

### SCHEMA DIRECTEUR NQ 06 & NQ 07 – SAUERTRAI SCH

### HAGEN (STEINFORT)

#### 1. MERKMALE

Fläche in ha	NQ 06 : 0,88 ha - NQ 07 : 8,68 ha 9,5 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung als Grünland
Geplante Nutzung im PAG	NQ06 : Wohnnutzung mit HAB-2 NQ07 : Wohnnutzung mit HAB-1

Das Schéma directeur kann auf Basis von weiterführenden Vorstudien oder eines Vorentwurfs zum PAP-NQ angepasst werden.

#### 2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



Source: Administration du Cadastre et de la Topographie, orthophoto 2018, représentation par zilmpla n s.à.r.l

### 3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

NQ06 – SAUERTRAI SCH			
COS	Max. 0,5	CUS	Max. 0,95
	Min. /		Min. /
CSS	Max. 0,7	DL	Max. 44
			Min. /
NQ07 – SAUERTRAI SCH			
COS	Max. 0,65	CUS	Max. 0,78
	Min. /		Min.
CSS	Max. 0,8	DL	Max. 27
			Min. /

### 4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

- Nutzung eines zentral gelegenen Baulandpotentials östlich an den Entwicklungsschwerpunkt Aischzenter angrenzend
- Einfamilienhaus als bevorzugter Bautyp zur Ergänzung des Angebots im Aischzenter (überwiegend Residenzen)
- Schaffung einer angemessenen Wohndichte mit Abstufung der Dichte von Westen nach Osten zum Ortsrand
- Durchlässigkeit und Anbindung der Wohnbereiche für den nicht-motorisierten Verkehr (Wegevernetzung)
- Entwicklung von vernetzten Grünstrukturen innerhalb des Quartiers und zur Umgebung (ökologische Vernetzung), unter anderem zur Kompensation der Beeinträchtigung von Habitaten
- Verkehrsberuhigte innere Erschließung des Wohngebietes zur Vermeidung von Schleichverkehr
- Abschirmung des Wohngebiets zur Vermeidung von potenziell störenden Immissionen durch die südlich angrenzende BEP-Zone
- Schaffung von Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität zur sozialen Kommunikation
- Spätere Integrationsmöglichkeit des Bestandes offen halten

## 5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

<p>5.1 Städtebauliche Identität und Charakter / Programm</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorrangig Wohnnutzung → lediglich geringe Funktionsmischung</li> <li>• Mischung der Wohnraumtypen mit Schwerpunkt auf Familienwohnen</li> <li>• Angepasste Verdichtung durch Mischung von Residenzen, Doppel- und Reihenhäusern, am Ortsrand auch freistehende Häuser</li> <li>• Wohnqualität durch Treffpunkte/Kommunikationsräume/Aufenthaltsbereiche (Wohnhöfe, begrünte Quartiersplätze)</li> <li>• Durchgrünung mit ökologischer und gestalterischer Funktion</li> <li>• Integration in die Landschaft</li> </ul>
<p>5.2 Größenordnung der abzutretenden Flächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung der abzutretenden Flächen im Rahmen des/der PAP</li> </ul>
<p>5.3 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßen und Fußwege als Aufenthaltsräume begreifen und ausgestalten</li> <li>• Nebenerschließungen durch Wohnstraßen mit Wendemöglichkeiten als Wohnhöfe oder Quartiersplätze</li> <li>• Aufweitungen im Fußwegenetz</li> </ul> 
<p>5.4 Übergang zwischen den städtebaulichen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innerhalb Sauerträisch: fast ausschließliche Wohnnutzung</li> <li>• Norden: Wohnbebauung entlang der route de Luxembourg</li> <li>• Westen: Mischzone Aischzenter, Handel an der route de Luxembourg vorgesehen, in Richtung Sauerträisch überwiegend Wohnen, außerdem Ortszentrum in 500-700 m Entfernung mit Schule, Betreuung, Verwaltung, Geschäfte, Dienstleistungen, etc.</li> <li>• Osten: Grünzone → Eingrünungsstreifen zur Integration</li> <li>• Süden: BEP-Zone → Eingrünungsstreifen zur Abschirmung</li> <li>• Anbindungen zur route de Luxembourg, zum Aischzenter, zum Ortszentrum und zum geplanten Sportzentrum durch Fußwege</li> </ul>
<p>5.5 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfolgt auf Ebene des/der PAP</li> </ul>

Anordnung der Volumen	
5.6 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrum der Gemeindeentwicklung: Ortskern Steinfort (in 500- 700 m Entfernung) und Aischzenter (direkt angrenzend)</li> <li>• Räumliche „Zentren“ in Sauerträisch: Quartiersplätze/Wohnhöfe, jedoch ohne erhöhte Dichte oder Funktionsmischung</li> </ul>
5.7 Bauliche Dichten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,88 ha → Maximal 38 Wohneinheiten, 8.360 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche</li> <li>• 8,68 ha → Maximal 234 Wohneinheiten, 67.704 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche</li> </ul>
5.8 Typologien und bauliche Mischung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfamilienhaus als bevorzugter Bautyp zur Ergänzung des Angebots im Aischzenter (überwiegend Residenzen)</li> <li>• Angepasste Verdichtung durch Mischung von Residenzen, Doppel- und Reihenhäusern, am Ortsrand auch freistehende Häuser</li> <li>• Kleinere Residenzen als Übergang zum Aischzenter in der HAB-2 2011</li> </ul>
5.9 Maßnahmen zur Reduzierung der bestehenden und zu erwartenden Beein- trächtigungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Integration in die Landschaft durch Eingrünungstreifen im Osten</li> <li>• Abschirmung gegenüber der BEP-Zone durch Eingrünungstreifen im Süden</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlegen von durchgängigen Grünkorridoren als Transferweg für Fledermäuse entsprechend der Forderung von ProChirp (Artenschutz-Experte)</li> <li>• Fledermausfreundliche Beleuchtung in den Grünkorridoren und Eingrünungstreifen: Gehwegbeleuchtung (geringe Höhe, Lichtkegel auf den Weg), Verwendung von Natriumdampfleuchten, mögliches Dimmen</li> </ul>
5.10 Erhaltenswerte Sichtachsen, Sequenzen und Eingangssituationen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingangssituationen bei Einmündungen von der route de Luxembourg: durch Hauptzufahrt und 2 Fußwege</li> <li>• Eingangssituationen im Westen vom Aischzenter (Straßen, Fußweg)</li> <li>• In Abhängigkeit von der Nutzung der angrenzenden BEP-Zone: Eingangssituation von Süden</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansprechende Gestaltung der Quartierseingänge</li> <li>• Sequenzen ergeben sich durch Straßenabschnitte, die in Quartiersplätzen münden, Begreifen der Sequenzen als zusammenhängende Einheiten im Sinne einer "Nachbarschaft"</li> </ul>
5.11 zu schützende und / oder aufzuwertende bauliche und natürliche Elemente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 geschützte Biotope nach Artikel 17 (Schnitthecke und Einzelbaum am südöstlichen Rand der Fläche) → Lage erlaubt Integration in die Planung</li> <li>• Wohnhaus 56a, route de Luxembourg mit reich strukturiertem Garten → Bestandsschutz, Integration der Gartenfläche als Option</li> <li>• Geeignete Fläche für potenzielle Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) südöstlich der Bauzone → extensive Bewirtschaftung, Beweidung, Streuobst</li> </ul>

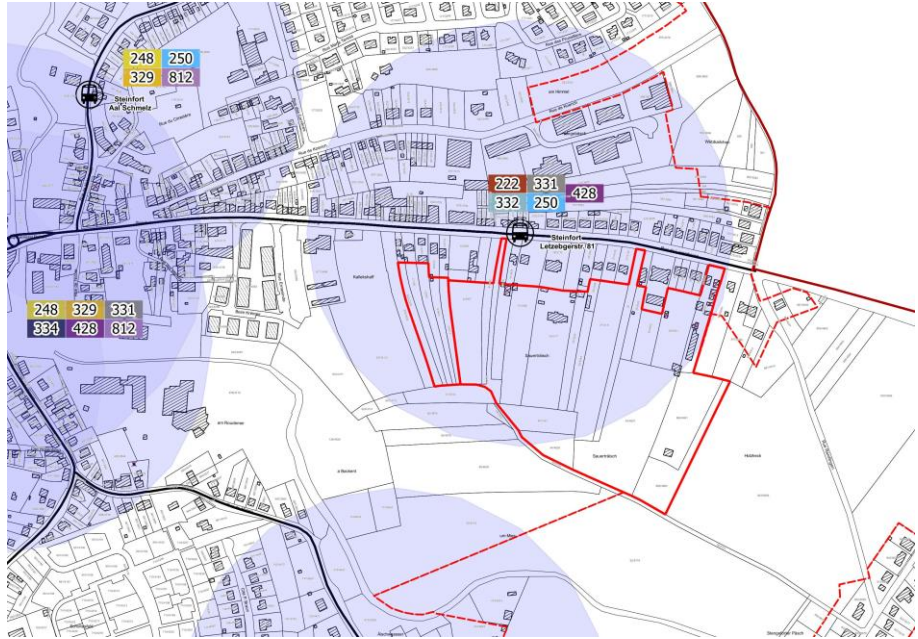
## 6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zufahrtsstraßen von der Route de Luxembourg (N6) im Norden und vom Aischcenter im Westen</li> <li>• Fußwegeverbindungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2 Wege zu/von der route de Luxembourg</li> <li>○ In Ost-West-Richtung: zur Verknüpfung innerhalb Sauerträisch und zur Anbindung des Aischcenters</li> <li>○ In Nord-Süd-Richtung: innerhalb eines Grünkorridors bis zum geplanten Sportzentrum</li> </ul> </li> <li>• „Piste cyclable de l’Attert“ (PC12: Petange – Colmar Berg): 400 m östlich → Anbindung über Wirtschaftsweg möglich</li> </ul>
6.2 Hierarchie des Straßen-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauptzufahrt von der <i>Route de Luxembourg</i>, Weiterführung zum geplanten Sportzentrum und durch Sauerträisch bis zum Anschluss im Aischcenter</li> </ul>

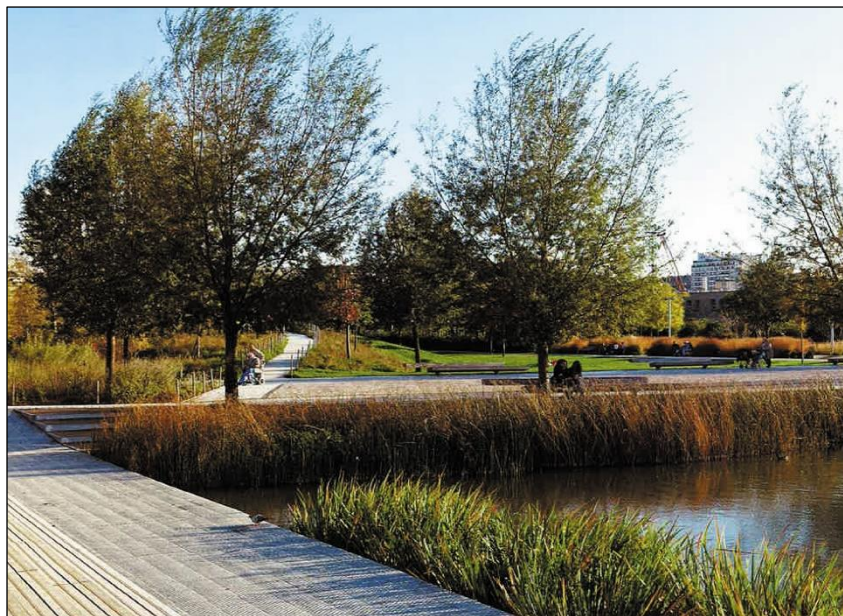


<p>Wegenetzes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingehängte Nebenerschließung im östlichen Bereich</li> <li>• Flächige Erschließung durch Stichstraßen/Wohnwege (Aufhaltungsfunktion im Vordergrund)</li> <li>• Fuß- und Radwegen als direkte Verbindungen zur Umgebung</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Kreuzung Fußweg/Fahrstraße auf angemessenen Übergang und Sicherheit für Fußgänger achten</li> </ul> 
<p>6.3 Stellplatz-konzept</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laut Bautenreglement:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wohneinheit &lt; 70 m<sup>2</sup> → 1 Stellplatz</li> <li>○ Wohneinheit &gt; 70 m<sup>2</sup> → 1,5 Stellplätze</li> </ul> </li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfamilienhäuser: aufgerundet 2 Stellplätze: individuell auf dem Grundstück oder in Form von Sammelstellplätzen</li> <li>• Mehrfamilienhäuser: Tiefgaragen (nur oberhalb des Grundwasserspiegels)</li> </ul>
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nächstgelegene Bushaltestellen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ „Letzebuergerstrooss 81“ (direkt per neuem Fußweg erreichbar)</li> <li>○ RGTR 222 : Kirchberg – Luxembourg – Steinfort, 20-Minuten-Takt (mit zusätzlicher Verdichtung)</li> <li>○ RGTR 250 : Luxembourg – Steinfort – Redange, 60-Minuten-Takt</li> </ul> </li> <li>• Bahnhof Kleinbettingen in rund 3 km Entfernung erreichbar → Linie 50, Luxembourg – Kleinbettingen – Arlon (20-Minuten-Takt)</li> <li>• Verknüpfung Bus-Bahn über RGTR 334 (60-Minuten-Takt) und Haltestelle „Schoul“ (ca. 750 m Entfernung) möglich oder über RGTR 336 (kein Takt, aber mehrmals täglich) und Haltestelle „Op Eechelter“ (ca. 750 m Entfernung)</li> <li>• Verknüpfung Auto-Bahn erfolgt über P+R-Platz am Bahnhof Kleinbettingen (Ausbaubedarf!)</li> <li>• Sehr gute Anbindung von Sauerträisch an den Bustransport über die existierenden resp. geplanten Haltestellen in der Route de Luxembourg</li> </ul> 
6.5 Technische Infrastruktur insbesondere Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmung mit dem <i>service technique</i> und den zuständigen Behörden im Vorfeld einer PAP-Planung</li> <li>• Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturen an die route de Luxembourg (Strom, Gas, Wasser) möglich</li> <li>• Abwasseranschluss in Abstimmung mit dem geplanten Sportzentrum</li> <li>• Inbetriebnahme der neuen grenzüberschreitenden Kläranlage in Belgien erforderlich vor Umsetzung der gesamten Flächen von Sauerträisch</li> </ul>

- Retentionsvolumen für Oberflächenwasser an den Tiefpunkten des Geländes vorsehen, möglichst naturnahe Ausgestaltung, Integration ins Umfeld



- Lage in der provisorischen Trinkwasserschutzzone III → Versickerung nur mit Auflagen möglich → Abstimmung mit AGE














## 7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN

7.1 Integration in die Landschaft, Abgrenzung zur Grünzone (Topographie, Grünstrukturen, Orts- und Landschaftsbild)




-  SCA - Site contaminé ou assaini
-  SPC - Site potentiellement pollué
-  à la protection de la nature et des ressources naturelles
  -  Biotopes art. 17 loi PN - surface (Luxplan 2021) - à titre indicatif et non exhaustif
  -  Biotopes art. 17 loi PN - point (Luxplan 2021) - à titre indicatif et non exhaustif
  -  Biotopes art. 17 loi PN - ligne (Luxplan 2021) - à titre indicatif et non exhaustif
  -  Biotopes des milieux ouverts (ANF 2021) - à titre indicatif et non exhaustif
  -  Habitat d'espèces art.17/21/27/32 loi PN - à titre indicatif et non exhaustif
  -  Espace potentiel approprié pour la réalisation des mesures CEF - à titre indicatif et non exhaustif
  -  Zones FFH (Natura 2000)
  -  Zones de protection oiseaux (Natura 2000)
  -  Zones protégées d'intérêt national
-  à la gestion de l'eau
  - Cartes des zones inondables 2013**
    -  Zone inondable (HQ10)
    -  Zone inondable (HQ100)
    -  Zone inondable (HQExtrem)
  - PDS Paysages**
    -  Zone verte interurbaine
    -  Zone de préservation des grands ensembles paysagers
    -  Coupure verte
  - PDS Logement**
    -  Droit de préemption
    -  Zone prioritaire d'habitation

- Im Osten Eingrünungstreifen mit einheimischen und standortgerechten Arten

<p>7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgängige Grünkorridore als Transferweg für Fledermäuse (und andere Arten)</li> <li>• Eingrünungsstreifen mit einheimischen und standortgerechten Arten nach Süden</li> <li>• Bepflanzungen entlang der Fußwege und Straßen</li> </ul> 
<p>7.3 zu erhaltende Biotope</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 geschützte Biotope nach Artikel 17 (Schnitthecke und Einzelbaum am südöstlichen Rand der Fläche) → Lage erlaubt Integration in die Planung</li> <li>• Die Kompensationsmaßnahmen bei einer evtl. Zerstörung von Biotopen sollen soweit möglich auf dem Plangebiet erfolgen</li> </ul>
<p><b>8. UMSETZUNGSKONZEPT</b></p>	
<p>8.1 Umsetzungsprogramm</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung des PAP-NQ durch Gemeinde oder Private</li> <li>• Empfehlenswert: 1 einziger PAP-NQ zur ganzheitlichen Herangehensweise bezüglich der Grünkorridore möglich: mehrere Phasen im PAP vorsehen</li> <li>• in Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren (<i>AGE, MDDI, Administration des Ponts&amp;Chaussées, etc.</i>)</li> <li>• frühzeitige Abstimmung in der <i>Plateforme/Cellule d'évaluation</i></li> </ul>
<p>8.2 Machbarkeit</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• möglich, jedoch Vielzahl von Eigentümern</li> <li>• Abhängigkeit der vollständigen Umsetzung von der Inbetriebnahme der neuen grenzüberschreitenden Kläranlage in Belgien</li> </ul>
<p>8.3 Phasierung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empfehlenswert: 1 einziger PAP-NQ zur ganzheitlichen Herangehensweise</li> <li>• mehrere Phasen im PAP vorsehen</li> </ul>
<p>8.4 Abgrenzung des oder der PAP</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empfehlenswert: 1 einziger PAP-NQ über die Bauzone zur ganzheitlichen Herangehensweise</li> <li>• Bei mehreren PAP-NQ: enge Abstimmung untereinander und nahe Orientierung am <i>Schéma directeur</i> erforderlich</li> </ul>
<p><b>9. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT IN BEZUG AUF WOHNEN, DIENSTLEISTUNGEN, HANDEL UND FREIFLÄCHEN</b></p>	
<p>9.1 Allgemein</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung einer Arrondierungsfläche → kurze Wege, kompakte Siedlungsstrukturen</li> <li>• Aufenthaltsqualität zur Stärkung des sozialen Zusammenhaltes</li> <li>• Förderung der sanften Mobilität durch Schaffung guter Rahmenbedingungen</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lenoz-Zertifizierung für Wohnhäuser empfehlenswert, Kategorie Standort ist positiv zu bewerten (Punkte bei Neubau, CUS, Anbindung, öffentliche Grünflächen, Infrastrukturen, Standortqualität, ...)</li> </ul>
9.2 Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung des Anteils an versiegelten Flächen</li> <li>• Kompakte Bauweise, geeignete Exposition der Gebäude für Nutzung alternativer Energien, Regenwassernutzung für Brauchwasser</li> <li>• Angemessene Gartengestaltung</li> <li>• Ökologische Baumaterialien</li> <li>• Flexible Grundrisse → Anpassungen bei Änderungen der Anforderungen</li> </ul>
9.3 Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht anwendbar, da höchstens punktuell</li> </ul>
9.4 Handel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht anwendbar, da höchstens punktuell</li> </ul>
9.5 Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung des Anteils an versiegelten Flächen</li> <li>• Extensive Pflege der Freiflächen</li> <li>• Maßnahmen zur Schutz der Fledermausarten (Beleuchtung)</li> </ul> 

## 10. SCHEMA DIRECTEUR



