



COMMUNE DE
Strassen

SCHEMA DIRECTEUR « Rue du Bois »

Juni 2024



14 rue Vauban L-2663 Luxembourg
(+ 352) 22 02 45
info@4urba.lu
www.4urba.lu

Inhaltsverzeichnis

- 1. STÄDTEBAULICHE HERAUSFORDERUNGEN UND WESENTLICHE LEITLINIEN 5**
- 2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 6**
 - a. Identität und städtebauliches Programm 6
 - b. Größenordnung der abzutretenden Flächen 6
 - c. Verortung, Programm und Charakteristik der öffentlichen Räume 6
 - d. Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen, innerhalb und zwischen den Quartieren 7
 - e. Schnittstellen zwischen Baublöcken und Quartieren, städtebauliche Integration in den Kontext 7
 - f. Zentralitäten 7
 - g. Baudichte- und Nutzungsverteilung 7
 - h. Typologie und Mischung von Gebäuden 7
 - i. Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen 7
 - j. Zu erhaltende Sichtachsen, Blicksequenzen und städtebauliche Eingangssituationen 7
 - k. Schützenswerte und identitätsstiftende und/oder natürliche Elemente 7
- 3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT 9**
 - a. Verbindungen 9
 - b. Straßennetzhierarchie 9
 - c. Ruhender Verkehr 9
 - d. Öffentlicher Transport 9
 - e. Wichtige technische Infrastrukturen 9
- 4. LANDSCHAFTS- UND UMWELTKONZEPT 10**
 - a. Integration in die Landschaft 10
 - b. Zu erhaltende Biotope 10
- 5. UMSETZUNGSKONZEPT 10**
 - a. Machbarkeit, Entwicklungsphasen, Abgrenzung von PAP 10
- 6. NACHHALTIGKEITSKRITERIEN 10**
 - a. Gebäude 10
 - b. Freiräume 10



Abb. 1 : Lage des Planungsgebietes (Topografische Karte, © Administration du cadastre et de la Topographie Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2010))



Abb. 2 : Lage des Planungsgebietes (Orthophoto, © Administration du cadastre et de la topographie (2021))

1. STÄDTEBAULICHE HERAUSFORDERUNGEN UND WESENTLICHE LEITLINIEN

Das vorliegende *schéma directeur* ist Bestandteil der punktuellen PAG-Änderung "Rue des Bois".

Lage und Bestandssituation (siehe auch Abbildungen 1 und 2)

- Lage in zweiter Reihe der Rue du Bois, am Rande des Bauperimeters
- Aktuell unerschlossen und nahezu unbebaut (abgesehen von einem kleinen Gartenhäuschen)
- Die Fläche wird derzeit als Privatgärten genutzt
- Die umliegenden Parzellen an der Rue du Bois sind im Wesentlichen mit Einfamilienhäusern bebaut, westlich grenzt zudem ein Gebäude der Strassener Pfadfinder-Vereinigung an
- Östlich befindet sich das noch nicht entwickelte Neubaugebiet „Pescher V“, südwestlich der Rue du Bois befindet sich das noch nicht entwickelte Neubaugebiet „Pottent“
- In etwa 100 m Entfernung vom Gebietsrand befindet sich nördlich eine bereits verfüllte Bauschuttdeponie, welche kurzfristig rekultiviert werden soll.

Weitere Kenndaten des Gebiets:

- Gesamtfläche: 0,46 ha brutto, Ausdehnung Nord-Süd: 100 m, Ausdehnung Ost-West: 90 m
- Nahezu ebenes Gelände mit einer Höhendifferenz Ost-West von etwa 1 m, Höhendifferenz Nord-Süd etwa 0,5 m
- Niedrigster Geländepunkt: südöstliche Ecke des Planungsgebiets

Herausforderungen

- Entwicklung eines Wohngebiets mit Einfamilienhäusern in einem aktuell untergenutzten Bereich, angepasst an die Lage am Ortsrand
- Schaffung einer verkehrlichen Erschließung sowie Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen
- Ein Anteil von etwa 280 m² am nördlichen Rand des Planungsgebiets liegt innerhalb der „Zone de protection éloignée (Zone III)“ des Trinkwasserschutzgebiets der Quellen „Siwebueren et Katzenbuer-Millebaach“.

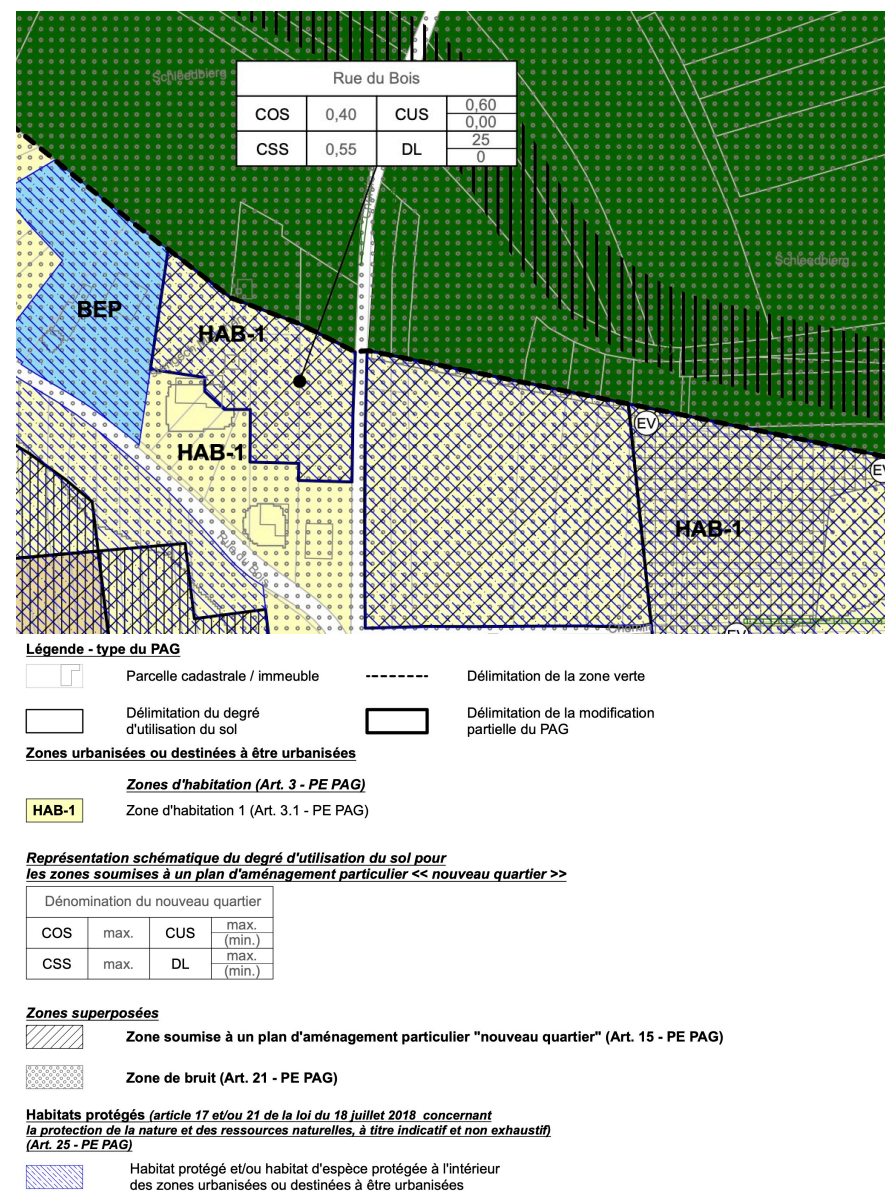


Abb. 3 : Auszug aus dem PAG (4urba 2024, Grundlage: PCN 2016)

2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

a. Identität und städtebauliches Programm

„Wohnhof am Ortsrand“

- Einfamilienhauswohngebiet gruppiert um einen Nachbarschaftsplatz mit hoher Aufenthaltsqualität (siehe Abb. 5)

b. Größenordnung der abzutretenden Flächen

- Der PAP NQ wird die Flächen definieren, die zur Erschließung des Gebietes benötigt werden. Neben den nötigen Flächen für Erschließungsinfrastrukturen sind auch öffentliche Flächen für eine ansprechende Gestaltung eines Nachbarschaftsplatzes für die zukünftigen Nutzer vorzuhalten. Hierzu sind ausreichende öffentliche Flächen vorzusehen, die gegebenenfalls mehr als die 25% der Bruttofläche ausmachen, die im Rahmen der Umsetzung des PAP kostenlos an die Gemeinde abzutreten sind.

c. Verortung, Programm und Charakteristik der öffentlichen Räume

- Gestaltung des Erschließungshofs als einladenden Aufenthaltsraum für die Bewohner → Schaffung eines Nachbarschaftsplatzes zur Identitätsbildung
- Bauliche Fassung des Straßenraums durch Fassaden
- Nutzung der Straßenflächen als Aufenthaltsflächen ermöglichen durch Ausführung als „zone résidentielle“ mit entsprechender Gestaltung



Abb. 4 : Städtebaulicher Entwurf auf Basis der Leitlinien des schéma directeur



Abb. 5: Beispiel eines Nachbarschaftsplatzes in Bamberg (D, Siedlung Cherbonhof, Quelle: <http://landschaftssiedlung.com/oekosiedlung/slides/Oekosiedlung-33.html>)

d. Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen, innerhalb und zwischen den Quartieren

- Der Übergang zwischen den bestehenden Einfamilienhäusern entlang der Rue du Bois und den hier geplanten neuen Gebäuden soll konfliktarm gehalten werden, indem möglichst neue Gartenflächen an bestehende Gartenflächen angrenzen.

e. Schnittstellen zwischen Baublöcken und Quartieren, städtebauliche Integration in den Kontext

- Die funktionellen Schnittstellen mit den umgebenden Nutzungen im Süden (Wohngebiet) bzw. den geplanten Nutzungen im Osten (Wohngebiet Pescher V“) stellen sich als unproblematisch dar.

f. Zentralitäten

- Gegenstandslos

g. Baudichte- und Nutzungsverteilung

- Wohngebiet geringer Baudichte

h. Typologie und Mischung von Gebäuden

- Kompakte Einfamilienhäuser in Einzelstellung, als Doppel- oder als Reihenhäuser
- Maximal 2 Vollgeschosse dazu ausgebautes Dachgeschoss oder Staffelgeschoss
- Reihen- oder Doppelhäuser sind bezüglich ihrer Dachform und den Gebäudehöhen aufeinander abzustimmen.

i. Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen

- Übergang zu den Bestandgebäuden im Umfeld: möglichst Anordnung „Gärten-an-Gärten“
- Neben den hier formulierten Maßnahmen sind auch die im Dokument der strategischen Umweltprüfung (SUP/EES) formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (VMA-Maßnahmen) zu beachten.

j. Zu erhaltende Sichtachsen, Blicksequenzen und städtebauliche Eingangssituationen

- Gegenstandslos

k. Schützenswerte und identitätsstiftende und/oder natürliche Elemente

- Gegenstandslos

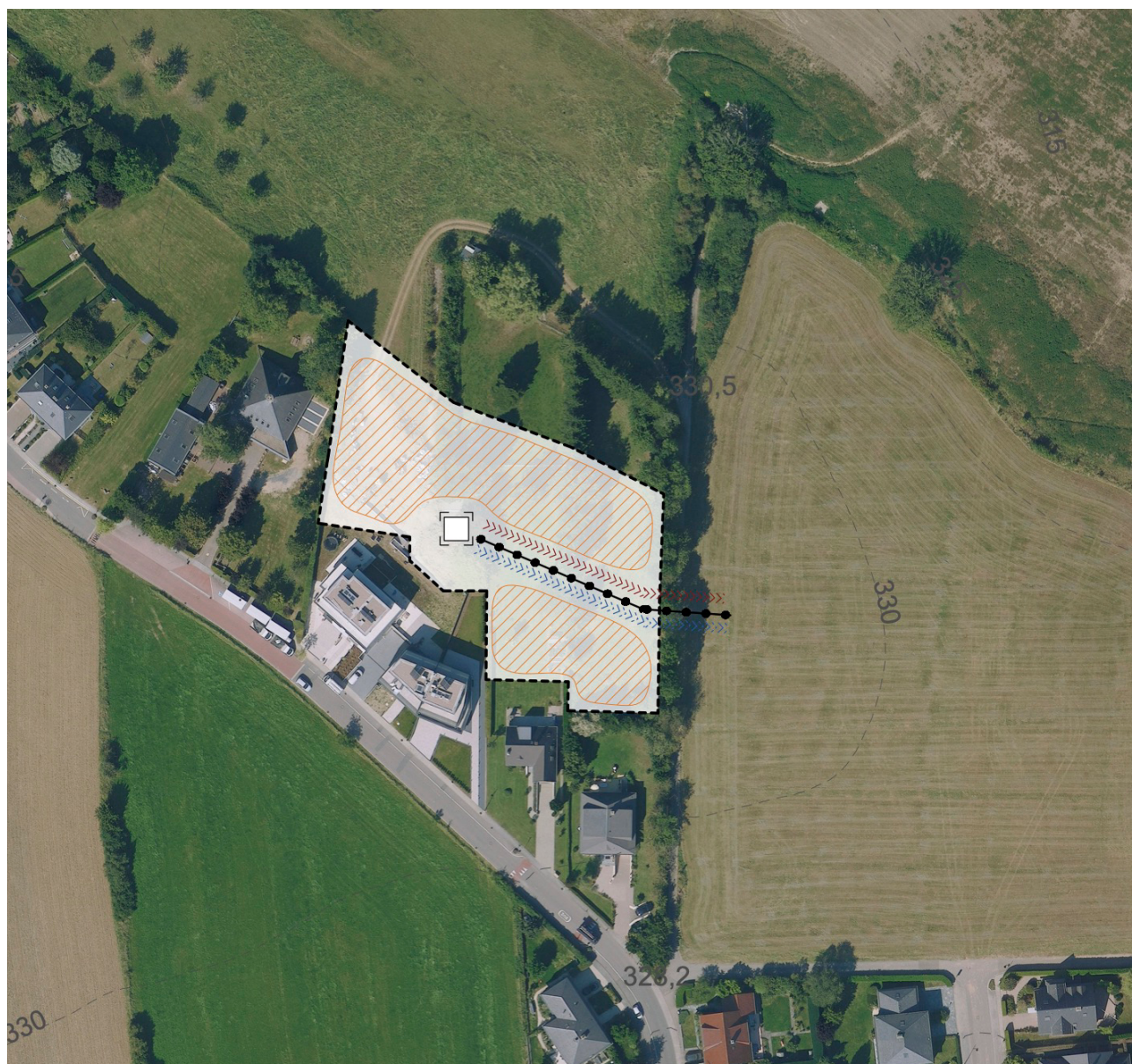


Abb. 6 : Concept de développement urbain (Orthophoto, © Administration du cadastre et de la topographie (2021))

Légende - type du schéma directeur

- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

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

Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

Centralité

- Élément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

Connexions

- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer

Aire de stationnement

- parking couvert / souterrain

- P** **Pp** parking public / privé

- B** **G** Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

Concept paysager et écologique

- Coulée verte
- Biotopes à préserver

3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

a. Verbindungen

- Die Zufahrt für das Plangebiet ist über das Gebiet „Pescher V“ zu erstellen
- Eine Erschließung des außerhalb des Planungsgebiets liegenden Anteils der Parzelle 881/2629 ist sicherzustellen (öffentliche Zuwegung oder Servitude)
- Die fortdauernde Nutzbarkeit des östlich angrenzenden Landwirtschaftswegs soll durch das Bauprojekt nicht beeinträchtigt werden.

b. Straßennetzhierarchie

- Ausbildung der internen Erschließungsstraße als zone résidentielle (zone 20)

c. Ruhender Verkehr

- Private Stellplätze: Beachtung der Grenzwerte für die jeweilige Nutzung laut PAG
- Vermeidung von Parkraum im Kellergeschoss der Wohnhäuser mit Rampenzufahrt von der Erschließungsstraße
- Anzahl der Besucherstellplätze in einer Größenordnung von etwa 40% der Wohneinheiten, Anordnung gesammelt im öffentlichen Raum

d. Öffentlicher Transport

Die Anbindung an den öffentlichen Transport erfolgt über die Haltestelle "Strassen Barblé" an der N6 Route d'Arlon in einer Entfernung von etwa 600m vom Planungsgebiet. Aufgrund dieser Entfernung ist die Gemeinde bemüht die Distanzen durch die Schaffung von Grünzügen mit integrierten Fußwegen in den Neubaugebieten attraktiv zu gestalten.

e. Wichtige technische Infrastrukturen

Das Gelände des Planungsgebietes ist leicht nach Südosten geneigt mit

einer Höhendifferenz von etwa 1 m. Der niedrigste Punkt des Plangebiets befindet sich im Südosten.

Allgemeines zur Konzipierung der Regenwasserentwässerung

- Es sollte eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung zur Abflussvermeidung oder Verzögerung angestrebt werden.
- Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Zusätzlich sind Regenwasserrückhaltungen vorzusehen.
- Eine zunehmende Flächenversiegelung führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und somit auch zu einer größeren Regenwasserrückhaltung. Aus diesem Grund sollen die undurchlässigen Flächen weitestgehend reduziert werden. Entscheidet man sich beispielsweise für Gründächer statt konventioneller Dacheindeckungen und für Rasengittersteine oder Pflasterflächen statt Asphaltflächen, so kann der Flächenversiegelung entgegengewirkt werden.
- Das Rückhaltevolumen kann nach der deutschen Norm ATV-DVWK-A117 berechnet werden. Der Drosselabfluss der Rückhaltung soll auf ein einjähriges Niederschlagsereignis, welches auf die Ausgangssituation (unversiegelte Fläche) fällt, reduziert werden. Das Rückhaltevolumen wird mit Hilfe einer Regenspende mit einer Dauerstufe von 15 Minuten und einer jährlichen Häufigkeit von 10 Jahren berechnet.

Kanalnetz zum Regenwasserabfluss

- Ableitung des Regenwassers über oberirdische Rinnen in Richtung östliche Planungsgebietsgrenze, dort Rückhaltung in einem offenen Retentionsbecken.
- Weitere, gedrosselte Ableitung über die geplanten Infrastrukturen im zu realisierenden Neubaugebiet „Pescher V“

Kanalnetz zum Schmutzwasserabfluss

- Ableitung des Schmutzwassers in Richtung östliche Planungsgebietsgrenze
- Weitere Ableitung über die geplanten Infrastrukturen im zu realisierenden Neubaugebiet „Pescher V“

Trinkwassernetz

Aus der Analyse des Wasserrohrnetzes der Gemeinde Strassen von 1995 geht hervor, dass der dynamische Leistungsdruck auf GOK in der Rue du

Bois etwa 3,1 bar beträgt.

Die angegebenen Werte basieren auf den damaligen Daten (Bebauungsdichte, Leitungsbestand) und sind dem heutigen Stand nicht mehr angepasst. Eine neue Studie oder gemessene Werte sollten für die Planung herangezogen werden.

4. LANDSCHAFTS- UND UMWELTKONZEPT

a. Integration in die Landschaft

- Im Übergang an die nördlich umgebende Landschaft soll das Planungsgebiet an den Rändern eingegrünt werden (Privatgärten).

b. Zu erhaltende Biotope

- Im Rahmen der Erarbeitung eines PAP-Projektes ist eine Biotopkartierung durchzuführen.
- Insbesondere die am östlichen Gebietsrand befindliche Baumreihe sollte erhalten werden. Im Falle der Rodung ist eine Kontrolle auf Quartiere geschützter Arten vorzunehmen.
- Ferner wird auf die Vermeidungs- Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen laut strategischer Umweltprüfung verwiesen.

5. UMSETZUNGSKONZEPT

a. Machbarkeit, Entwicklungsphasen, Abgrenzung von PAP

- Vor Entwicklung der hier vorliegenden Planung sind die verkehrlichen Infrastrukturen sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen zu realisieren.
- Realisierung in einer Phase
- Umsetzung mittels eines einzigen PAP

6. NACHHALTIGKEITSKRITERIEN

a. Gebäude

- Im Falle der Erstellung von geeigneten Dächern soll deren Orientierung eine **Nutzung von Solarthermie und/oder Photovoltaik** ermöglichen
- Einfache und **kompakte Bauformen** bevorzugen
- **Regenwassernutzung** in den privaten Gebäuden anstreben
- Sofern Flachdächer nicht zugänglich sind, ist eine **extensive Begrünung** zu bevorzugen
- Bevorzugung **regionaler** Baumaterialien

b. Freiräume

- Eine **minimale Versiegelung** der privaten Grundstücke und der öffentlichen Flächen ist anzustreben. Neben der Beachtung des im PAG festgesetzten Koeffizienten CSS wird angeraten
 - Zufahrten und Wege zu gruppieren
 - Garagen und ungedeckte Stellplätze möglichst nah an der öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen
 - versickerungsfähige Bodenbeläge zu bevorzugen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, wassergebundene Wegedecken).
- Die Bepflanzung von privaten und öffentlichen Grünflächen sollte mit **heimischen, standortgerechten Arten** erfolgen.