

BÜRGERINFORMATIONSV ERANSTALTUNG

Präsentation des Masterplans
Information zum Teilbebauungsplan (PAP)

Projekt „Cité Jardin“ Niederanven

Baugebiet Kazenheck – Op de Wolléken – An den Streuobstwiesen



Begrüßung

JEAN SCHILTZ (SCHÖFFE)

Prozessbegleitung

LUC WAGNER, GESCHÄFTSFÜHRER WW+

Sprachen - Langues

Lëtzebuergesch



Français



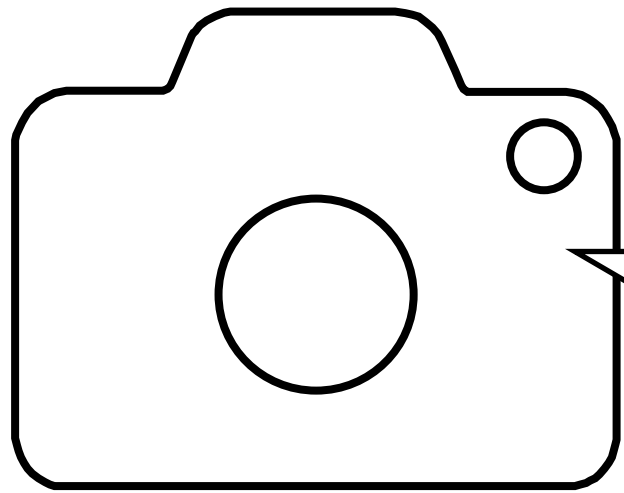
La présentation sera traduite simultanément en français.

Veillez prendre un casque d'écoute si vous en avez besoin s.v.p.

Fotos

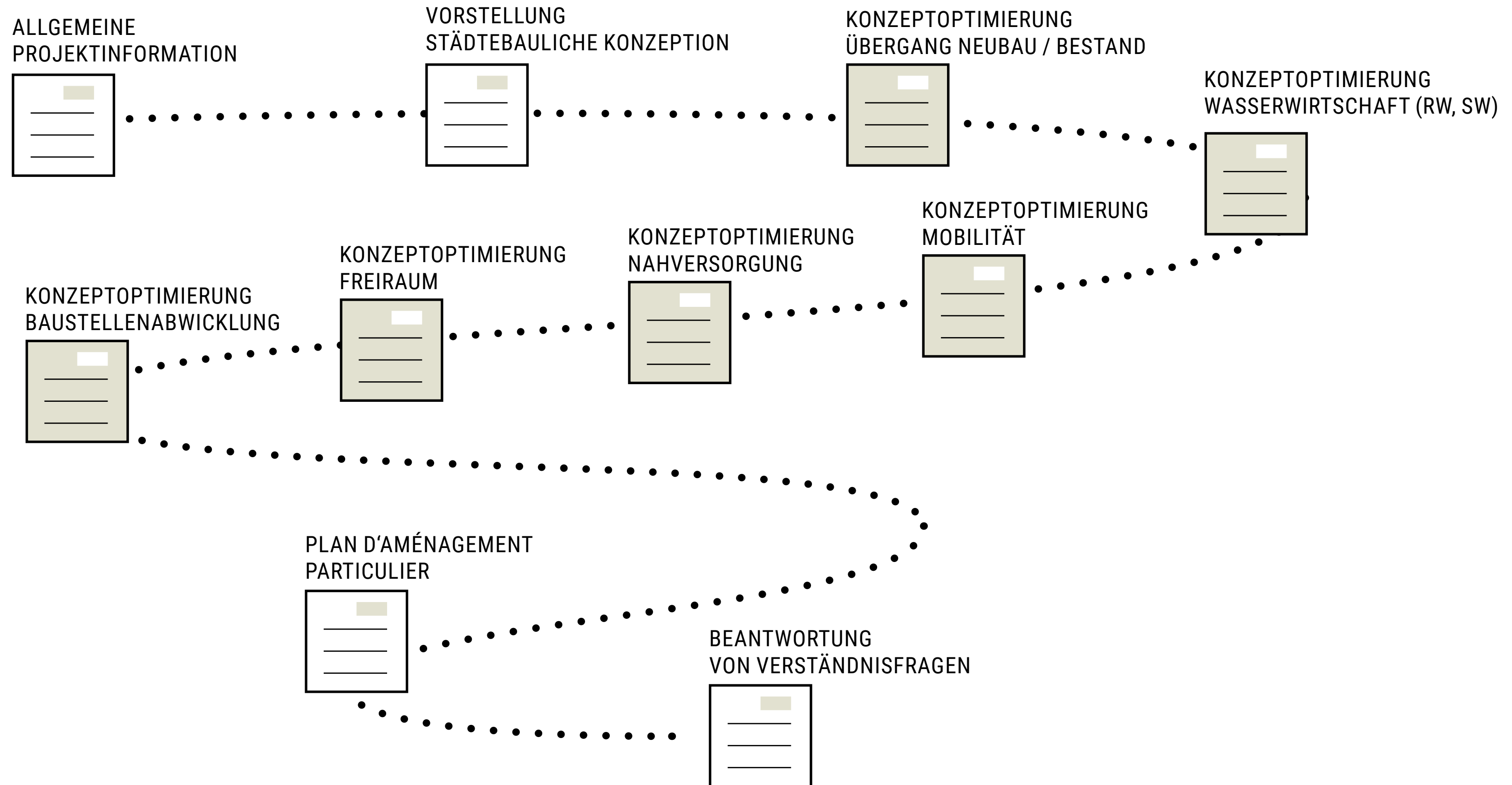
Die Veranstaltung wird gefilmt und fotografisch dokumentiert.

Die **Fotos und Filmaufnahmen** werden **ausschließlich zur Dokumentation** verwendet.



Bitte geben Sie uns Bescheid,
wenn Sie nicht fotografiert
bzw. gefilmt werden möchten.

Struktur der Präsentation



ALLGEMEINE PROJEKTINFORMATIONEN

01

Planungsteam

Gemeinde Niederranven

Ministerien & Genehmigungsbehörden



Ministère de l'Intérieur

Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable

Ministère de la Mobilité et des Travaux publics

Ministère de la Digitalisation
Cellule de facilitation urbanisme et environnement

Administration de la gestion de l'eau

Administration des ponts et chaussées

Administration de la nature et des forêts



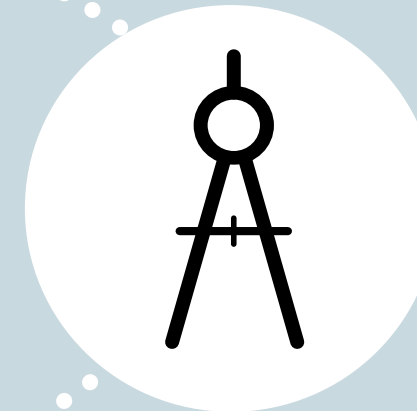
Service Urbanisme

CBE

CC

Lokale Experten

Interdisziplinäres Planungsteam



dreyse • architekten

Städtebau



Freiraumplanung



Techn. Infrastrukturplanung



Mobilitätsplanung



Klimakonzept, Energiekonzept



Projektentwicklung, Prozesbegleitung, PAP



Vermessung

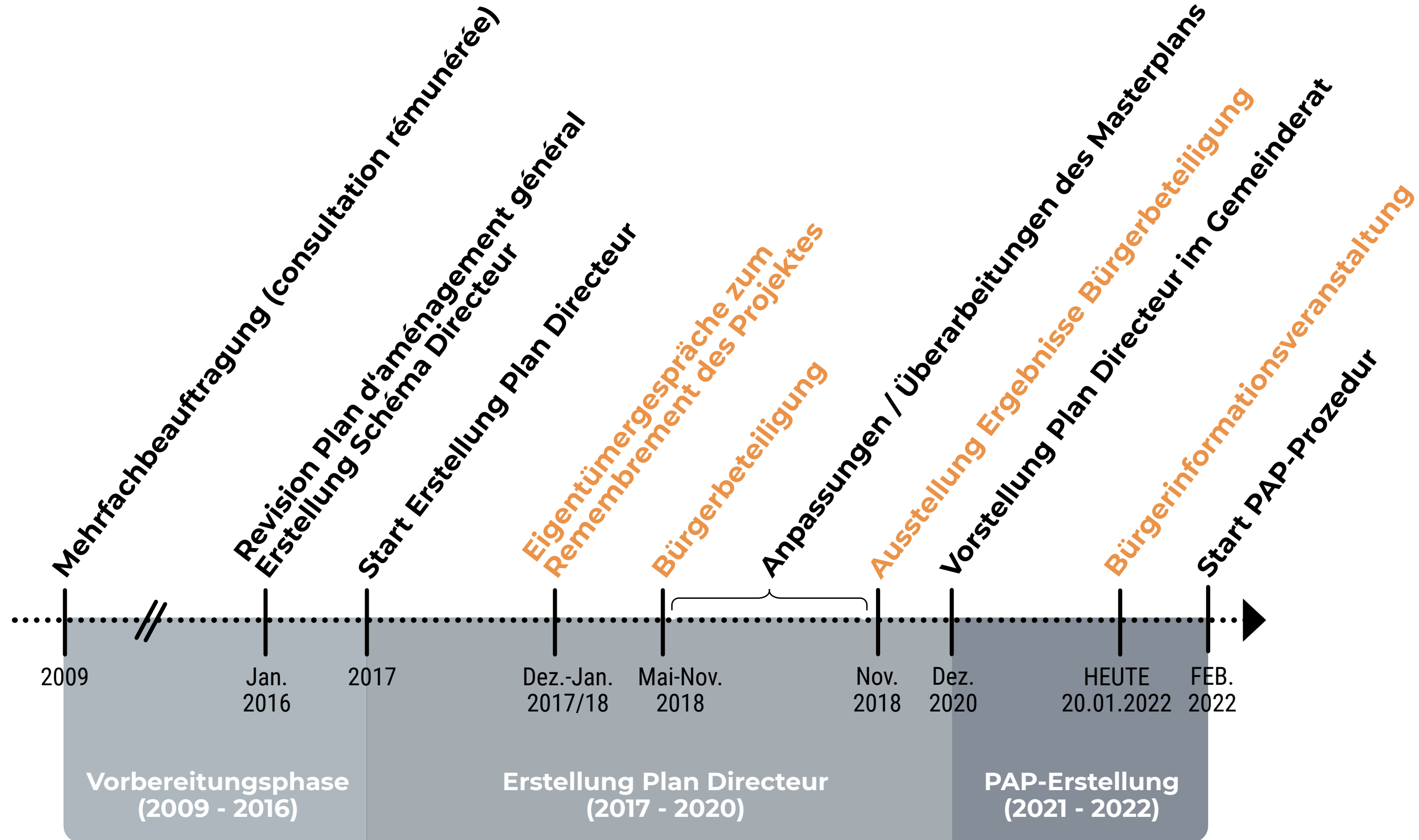


Artenschutzgutachten

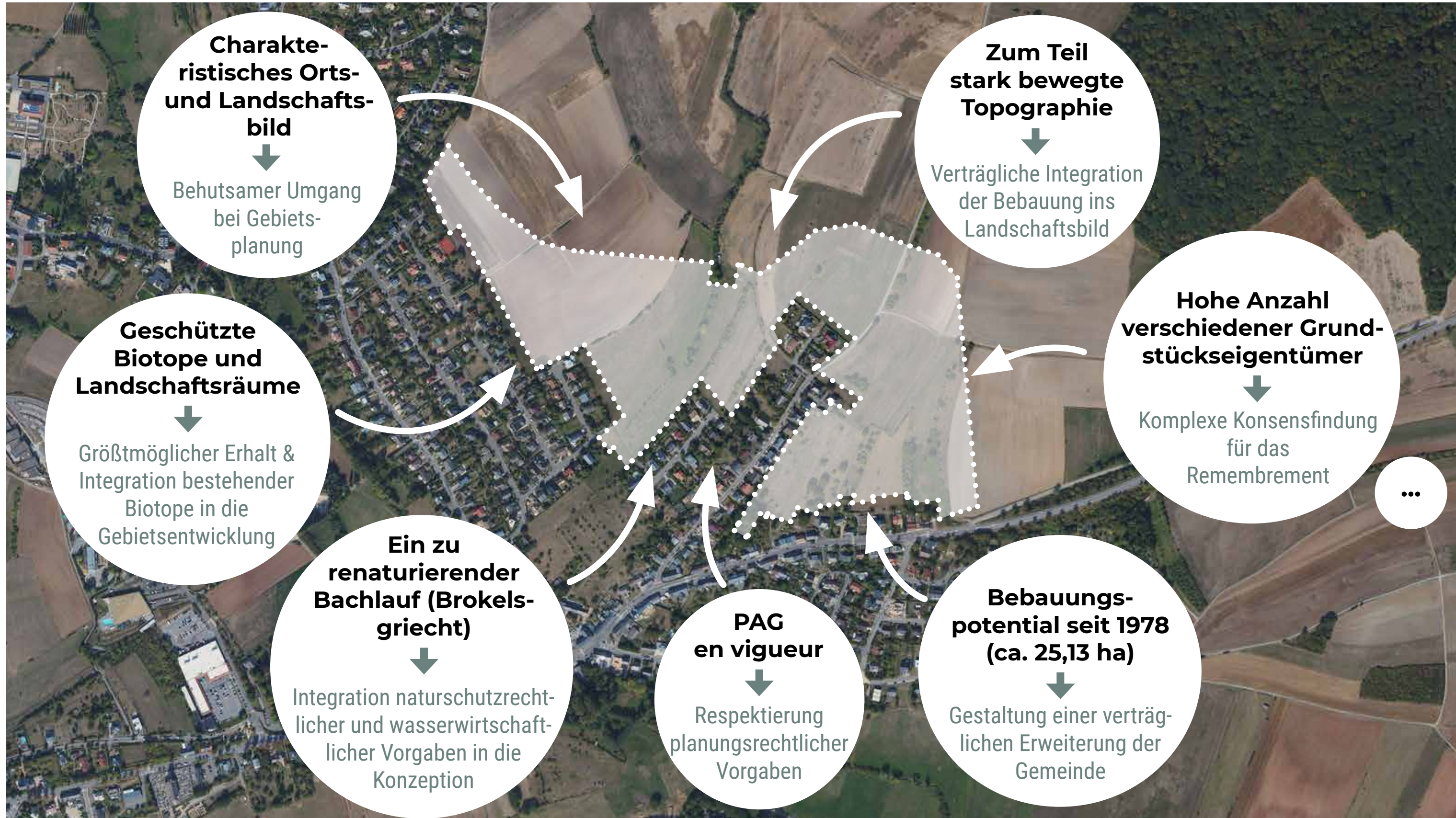


EIE (UVP)

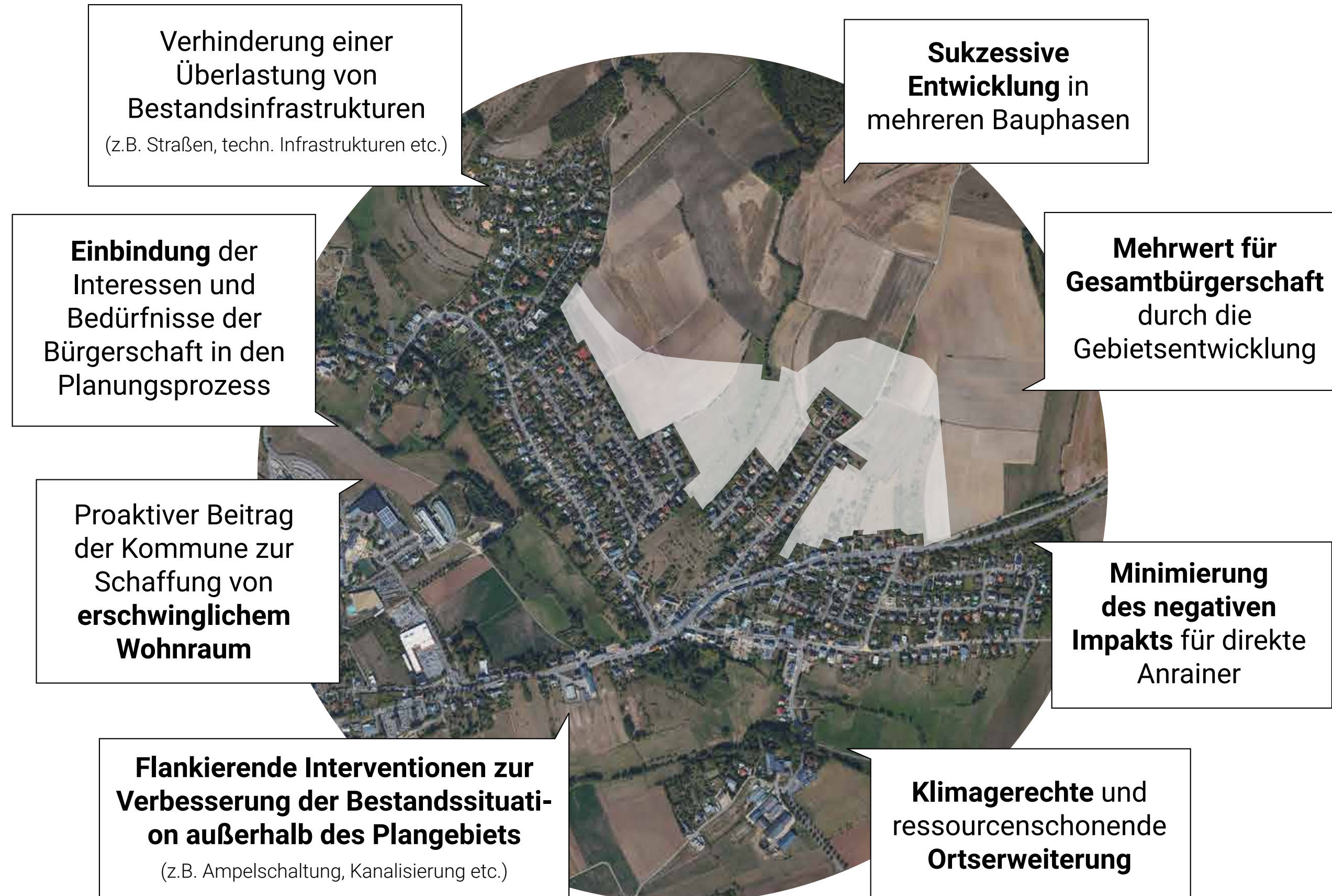
Planungsevolution



Rahmenbedingungen & Herausforderungen



Spezieller Anspruch der Gemeinde an die Gebietsentwicklung

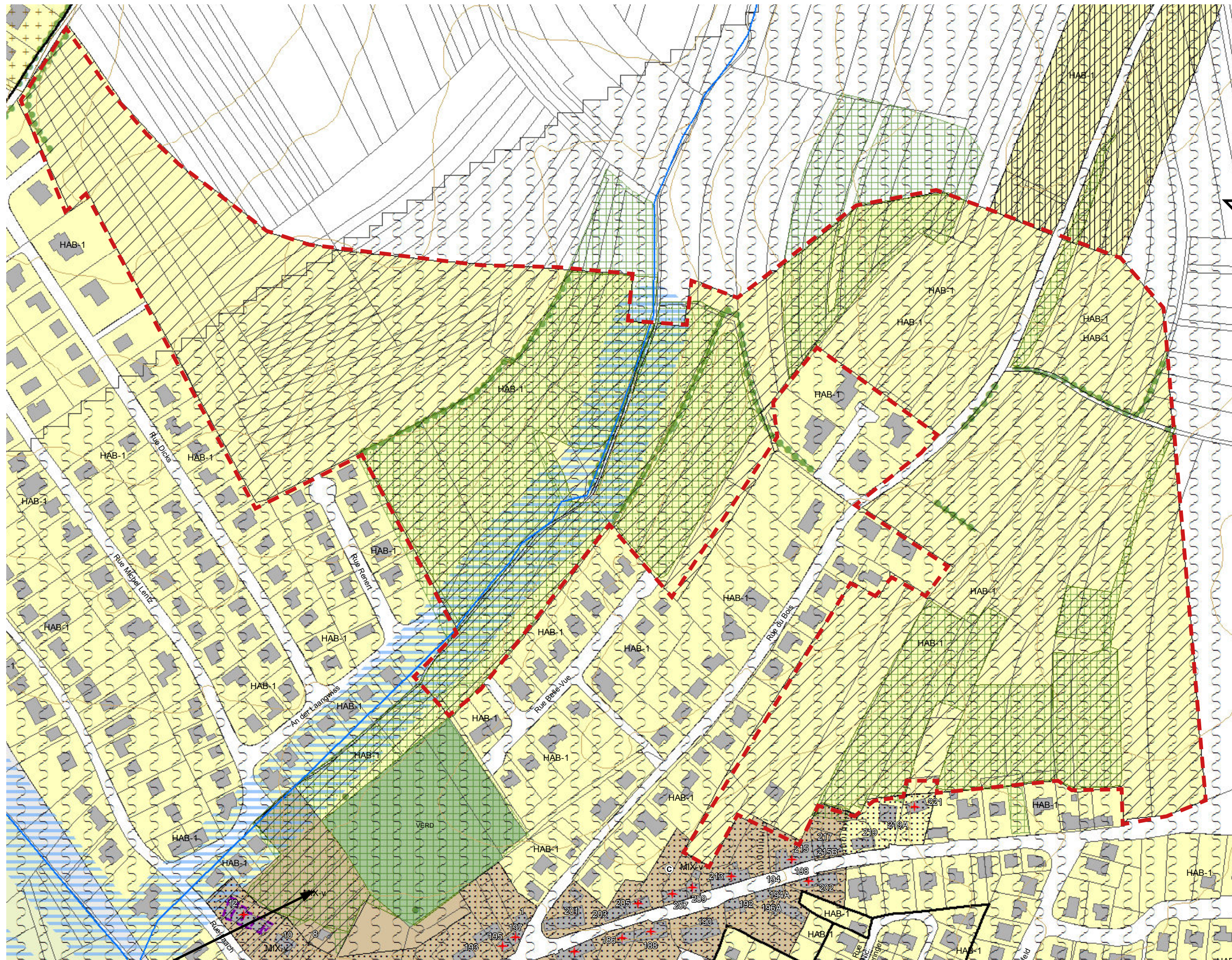


STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

02

PAG

(Plan d'aménagement général)



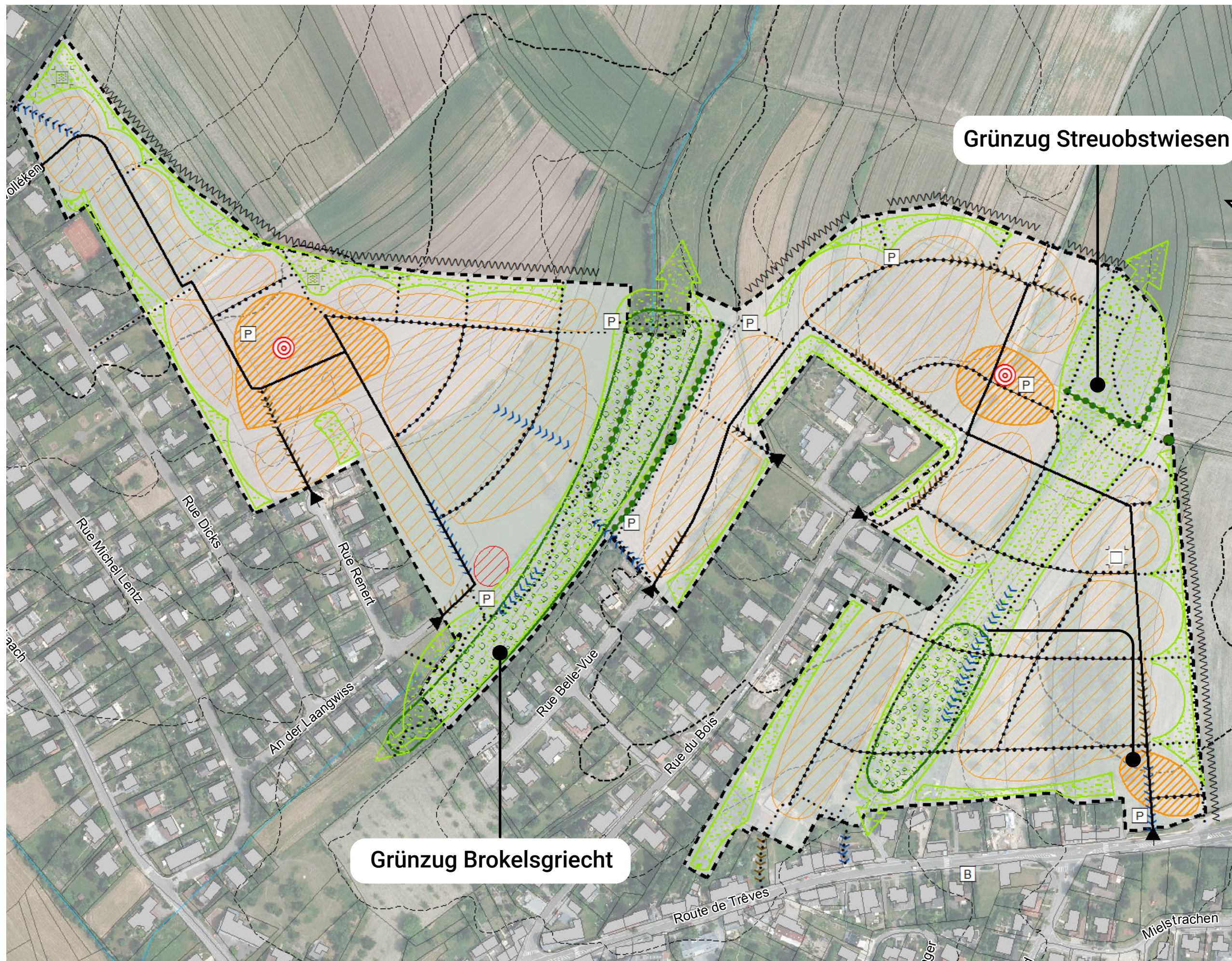
+ Fläche seit über 40 Jahren im Bauperimeter

+ Nutzungszone im PAG : HAB 1

| | | | |
|-----|-----|-----|-----|
| COS | 0,5 | CUS | 0,6 |
| | 0,3 | | 0,4 |
| CSS | 0,6 | DL | 22 |
| | | | 17 |

+ Flächendeckend überlagert mit PAP-NQ ON01

Schéma Directeur



Grundsätze des Schéma Directeur

- + 2 Grünzüge
- + 3 Teilquartiere
- + 3 Quartiersplätze
- + Erhalt wichtiger Biotopstrukturen
- + Keine Querungsmöglichkeiten für motorisierten Verkehr durch durch Grünzug Brokelsgriecht

Plan Directeur

Partie graphique



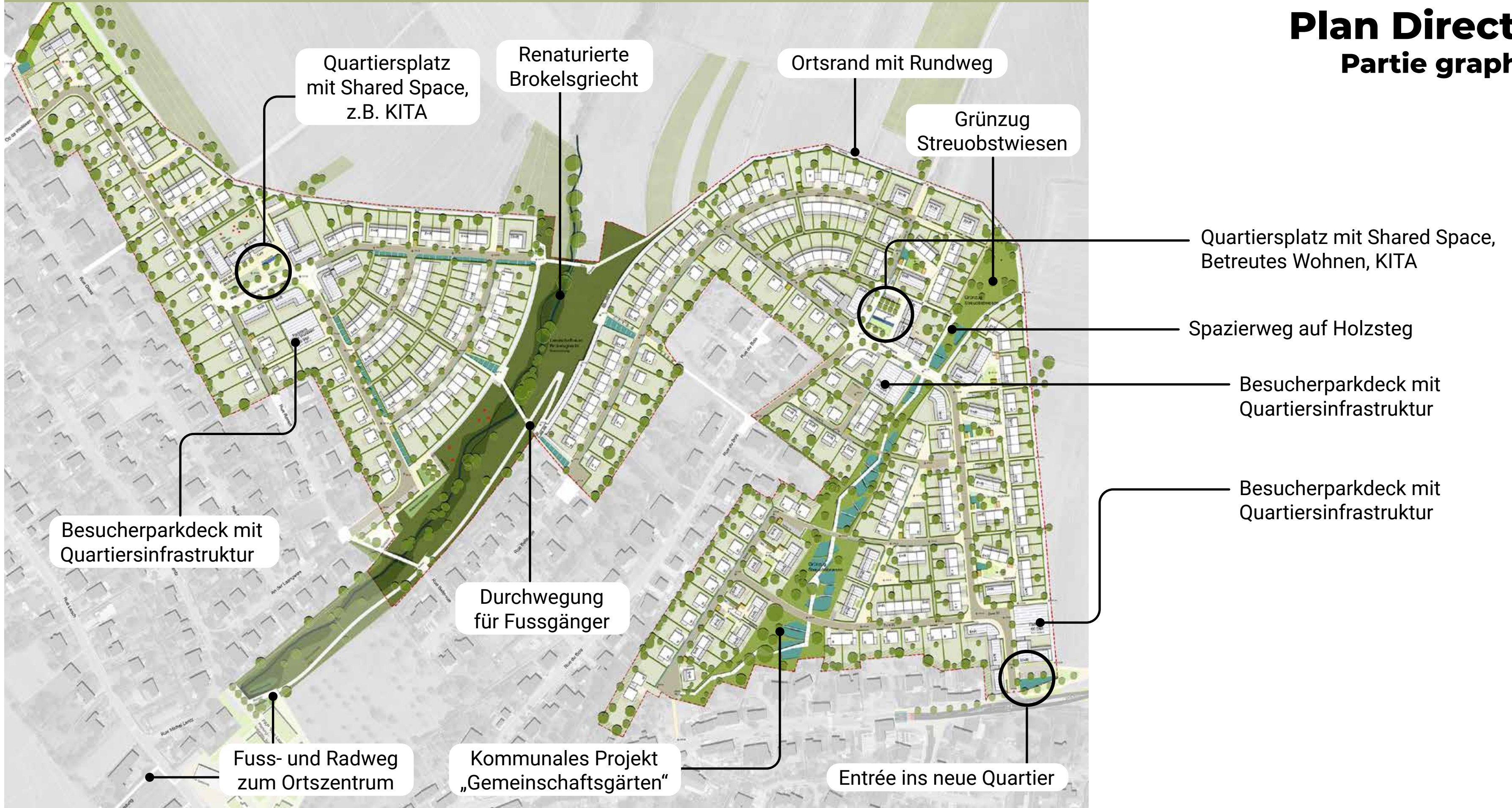
Städtebauliche Kennziffern

- + Gebietsgrösse: ca. 25,1 ha
- + Öffentl. Abgabefläche: ca. 32 %
- + Grundstücke: 284
- + Wohneinheiten (Total): 530
 - + Einfamiliehäuser: 319
 - + Apartments: 211
- + Neue Einwohner: ca. 1.200
- + Nutzungsverteilung:
 - + 91% Wohnen
 - + 9% sonstige Funktionen

Cité Jardin: Ökologisch. Städtisch. Menschlich. Sozial. Naturnah.

02 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Plan Directeur Partie graphique



Vogelperspektive aus Nordosten (Blick Richtung Grünzug Streuobstwiesen)



Wohnhöfe

Route de Trèves

Grünzug
Streuobstwiesen

Rundweg

Grünzug
Brokelsgriecht

Vogelperspektive aus Nordosten (Blick Richtung Grünzug Brokelsgriecht)



Rundweg

Grünzug
Streuobstwiesen

Grünzug
Brokelsgriecht

KONZEPTOPTIMIERUNG

ÜBERGANG NEUBAU / BESTAND

04

Gestaltung Übergangsbereich



„Wie kann der Übergang zwischen Neubau und Bestand in Bezug auf den Nachbarschaftsschutz so verträglich wie möglich gestaltet werden?“

- + **Ausreichend große Abstände**
- + **Senkung der Bebauungsdichte** durch Reduktion von Gebäudeanzahl und z.T. **Anpassung der Typologien**
- + Begrünbarer **Pufferstreifen** zwischen Bestand und Neubau
- + Zum Teil **Ausnutzung der Höhenunterschiede** (0,5 - 1,5m)

Vergrößerung Abstandsflächen + Reduzierung Wohneinheiten

Quartier Op de Wolléken, Planstand 2018



+ 17 Einfamilienhäuser

Quartier Op de Wolléken, Planstand heute



Straßenverschwenk um 5m

- + **Reduktion um 1 Gebäude** (16 Einfamilienhäuser / PAP sieht sogar nur 15 vor)
- + **Verschieben von Strassenachse + Gebäuden:**
Abstand zwischen Neubau und Bestandsgrundstücksgrenze ca. 12,5m
- + Abstand wird i.d.R. überschritten (ca. 12,5 - 16m)
- + Dementsprechend **vergrößerter Abstand zwischen Bestandsgebäuden und Neubauten**

Vergrößerung Abstandsflächen + Reduzierung Wohneinheiten

Quartier Kazenheck, Planstand 2018



+ 16 Einfamilienhäuser

Quartier Kazenheck, Planstand heute



- + **Reduktion um 2 Gebäude** (14 Einfamilienhäuser)
- + **Verschieben von Strassenachse + Gebäuden:**
Abstand zwischen Neubau und Bestandsgrundstücksgrenze: ca. 12,5m
- + Abstand wird i.d.R. überschritten (ca. 12,5 - 16m)
- + Dementsprechend **vergrößerter Abstand zwischen Bestandsgebäuden und Neubauten**

Vergrößerung Abstandsflächen + Reduzierung Wohneinheiten

Quartier An den Streuobstwiesen, Planstand 2018



+ 14 Einfamilienhäuser (8 davon gruppiert als Wohnhöfe)

Quartier An den Streuobstwiesen, Planstand heute



- + **Reduktion um 3 Gebäude** (11 Einfamilienhäuser, alle freistehend)
- + **Verlegung der Wohnhöfe nach Osten:** Abstand zwischen Neubau und Bestandsgrundstücksgrenze: ca. 12,5m
- + Abstand wird i.d.R. überschritten (ca. 12,5 - 16m)
- + Dementsprechend **vergrößerter Abstand zwischen Bestandsgebäuden und Neubauten**

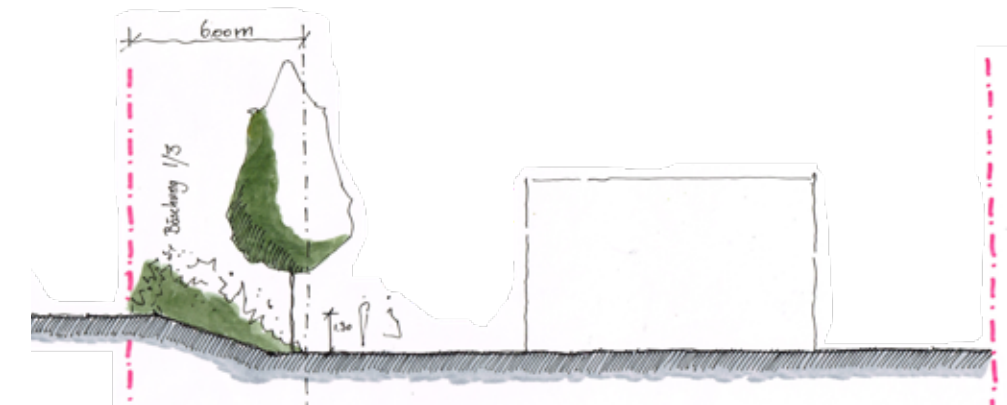
Durchgehende grüne Pufferzone



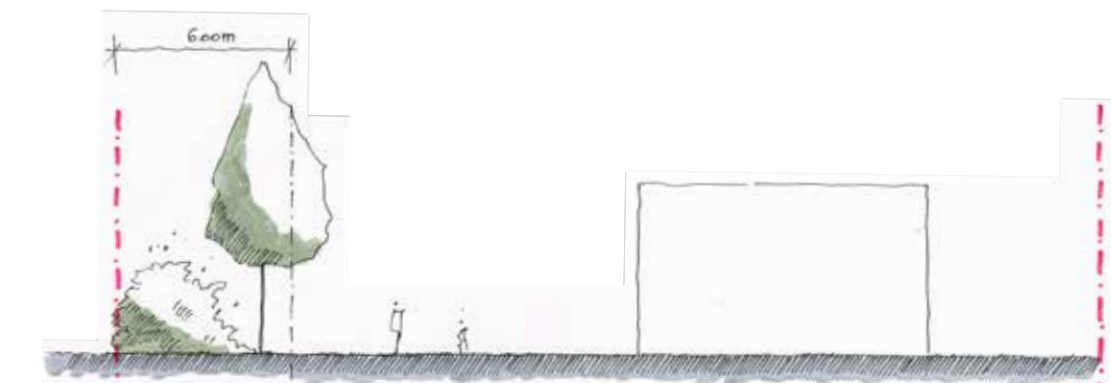
Durchgängiger 6m breiter begrünbarer Pufferstreifen

- + Keinerlei Bebauung zulässig
- + Pflanzempfehlung der Kommune im Rahmen der Baugenehmigung

Beispiel Bepflanzung Pufferstreifen (mit Höhendifferenz)



Beispiel Bepflanzung Pufferstreifen (ohne Höhendifferenz)



KONZEPTOPTIMIERUNG

WASSERWIRTSCHAFT (REGENWASSER, SCHMUTZWASSER)

05

Bestandssituation Entwässerungsinfrastruktur



„Wie kann eine Überlastung der vorhandenen Infrastrukturen für Regenwasser und Schmutzwasser in den Bestandsstrassen vermieden werden?“

- + **Entkopplung der Regenwasserkanalisation** der Cité Jardin von Bestandsstrassen
- + Verbesserter Schutz vor Überschwemmungen durch **Schaffung neuer Retentionsräume**
- + **Neubau von Regenwasserachsen** ausserhalb des neuen Quartiers zur Aufnahme des anfallenden Regenwassers aus der der Cité Jardin
- + Sicherung einer **ausreichenden Aufnahmekapazität für Schmutzwasser** im vorhandenen Mischwasserkanal

Regenwasserkanalisation: Entkopplung Bestand / Neubau



- + **Kein Anschluss der neuen Regenwassertraßen des Gebiets an die Mischwasserkanalisation der Bestandsstraßen**
- + Weitgehend oberflächennahe Entwässerung im Planungsgebiet
- + Regenwasser wird in Retentionsräume und Grünzüge eingeleitet
- + Kontrolliert gedrosselte zeitversetzte Abgabe in Richtung Vorflut (Bouneschbaach und Brokelsgriecht)

- ⊗ Entkopplung von bestehendem Mischwasserkanal
- ⊙ Anschluss an bestehenden Mischwasserkanal
- geplanter Regenwasserkanal
- ⊙ Anschluss an bestehenden Regenwasserkanal
- offene Regenrückhaltung
- ⊙ Anschluss an neue Regenwasserachse
- geschlossene Regenrückhaltung
- vorhandener Regenwasserkanal
- vorhandener Mischwasserkanal
- ➔ neue RW-Achse in Route de Trèves

Starkregengefahrenkarte



- + Lösung heutiger suboptimaler Starkregensituation durch Renaturierung der Brokelsgriecht
- + Verbesserung ebenfalls im unteren Bereich der Streuobstwiesen

Schmutzwasserkanalisation: Anschluss an Bestandsinfrastruktur



- + Einleitung des Schmutzwassers in die bestehende Mischwasserkanalisation der Bestandsstrassen
- + **Absolute Gewährleistung ausreichender Kapazität des Bestandsnetzes**
- + Hinweis: Anfallendes Schmutzwasser des neuen Gebiets entspricht 1% am Gesamtvolumen der derzeitigen Abflussmenge

Neubau Regenwasserachsen



- + **Neubau einer Regenwasserachse** in der Route de Trèves zwischen Cité Jardin und Kreuzung Rue Laach (1)
- + **Neubau Regenwasserkanal DN1200 im Bereich PAP Rue Laach (DN1200) (2)**
- + Erhalt des bestehenden Regenwasserkanals als Entlastungsachse als **doppelter Hochwasserschutz** (rückwärtiger Bereich der Rue Michel Lentz / An der Langwies) (3)

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Entkopplung von bestehendem Mischwasserkanal | | Anschluss an bestehenden Mischwasserkanal |
| | geplanter Regenwasserkanal | | Anschluss an bestehenden Regenwasserkanal |
| | offene Regenrückhaltung | | Anschluss an neue Regenwasserachse |
| | geschlossene Regenrückhaltung | | vorhandener Regenwasserkanal |
| | vorhandener Mischwasserkanal | | neue RW-Achse in Route de Treves |

Ergebnis Bürgerworkshop: Durchführung hydraulischer Studien



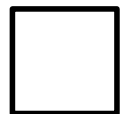
Inspektion des Mischwasserkanals in der Route de Trèves (Ortseingang bis Kreuzung Rue Laach)

- + Ausreichende Dimensionierung des Mischwasserkanals gegeben
- + Ggf. punktuelle Instandsetzung im Rahmen der Ausführungsplanung



Etude hydraulique sur le Bouneschbaach

- + Keine zusätzliche Gefährdung von Gebäuden durch Neubaugebiet (ausreichende Kapazität vorhanden, um auch Regenwasser aus der Brokelsgriecht aufzunehmen)



Etude hydraulique sur le Brokelsgriecht

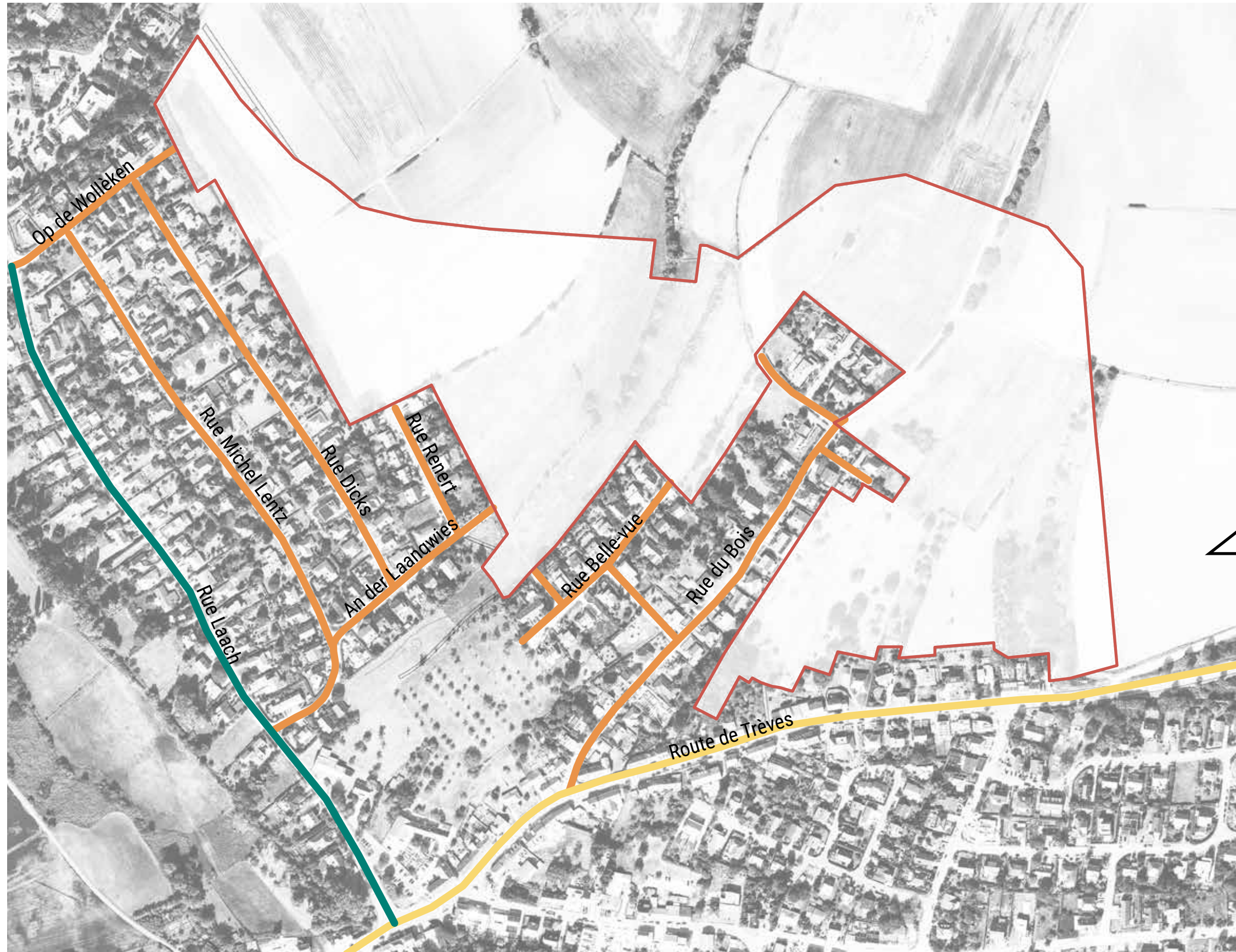
- + Ist Bestandteil der Renaturierungsplanung Brokelsgriecht

KONZEPTOPTIMIERUNG

MOBILITÄT

06

Bestandssituation Straßennetz



„Wie kann die Belastung der Bestandsstraßen durch motorisierten Individualverkehr, öffentlichen Nahverkehr und ruhender Verkehr verhindert bzw. weitestgehend minimiert werden?“

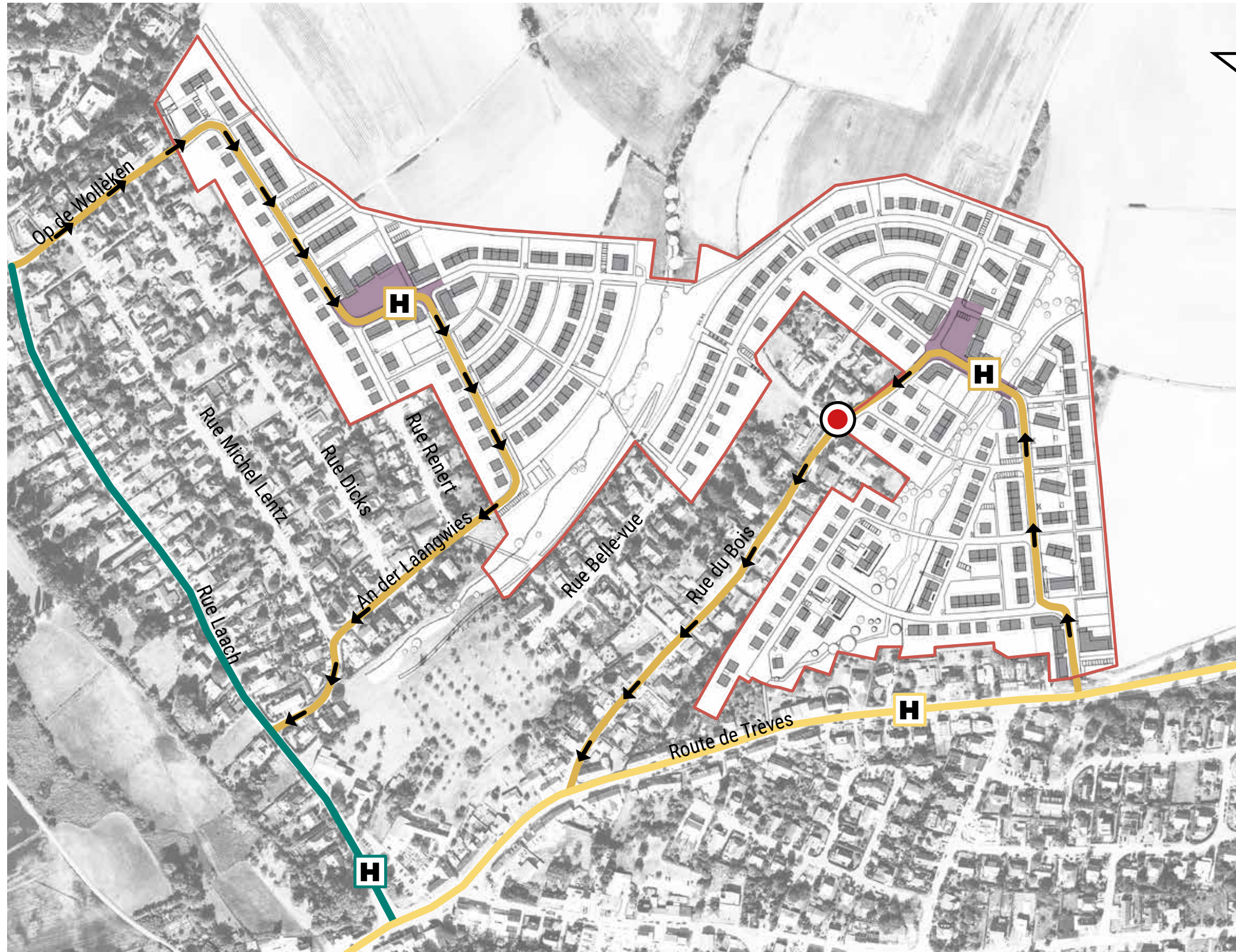
- + Entkopplung der Bestandsstraßen von neuen Gebietsstraßen
- + Einsatz von Elektro-Kleinbussen statt konventionellen Linienbussen
- + Ausreichende Stellplatzkapazität für den ruhenden Verkehr im Gebiet
- + Verkehrsreduzierende Planung des Gebiets

Entkopplung des motorisierten Verkehrs von Bestand und Neubau



- + **Weitestgehende Vermeidung höherer Verkehrsbelastung durch absenkbare Poller** (Rue du Bois, Rue Belle-Vue, Rue Renert)
- + Poller: Durchlass nur für Notfallfahrzeuge, Müllabfuhr, Elektro-Kleinbusse
- + **Erschließung Kazenheck und Streuobstwiesen komplett über einen neuen Anschluss an die Route de Trèves**
- + Zusätzliche Wohneinheiten mit Anschluss über Bestandsstraßen:
 - + Rue Bellevue: + 16 WE
 - + Rue du Bois: + 0 WE
 - + Op de Wollèken: + 58 WE
 - + An der Laangwies: + 128 WE

Ausbau öffentlicher Nahverkehr



- + Verbindung von Quartiersplätzen zum Ortszentrum
- + Befahrung mit emissionsarmen Elektro-Kleinbussen angestrebt (keine konventionellen Linienbusse)
- + Busse können Poller passieren



Ausreichende Parkraumkapazität



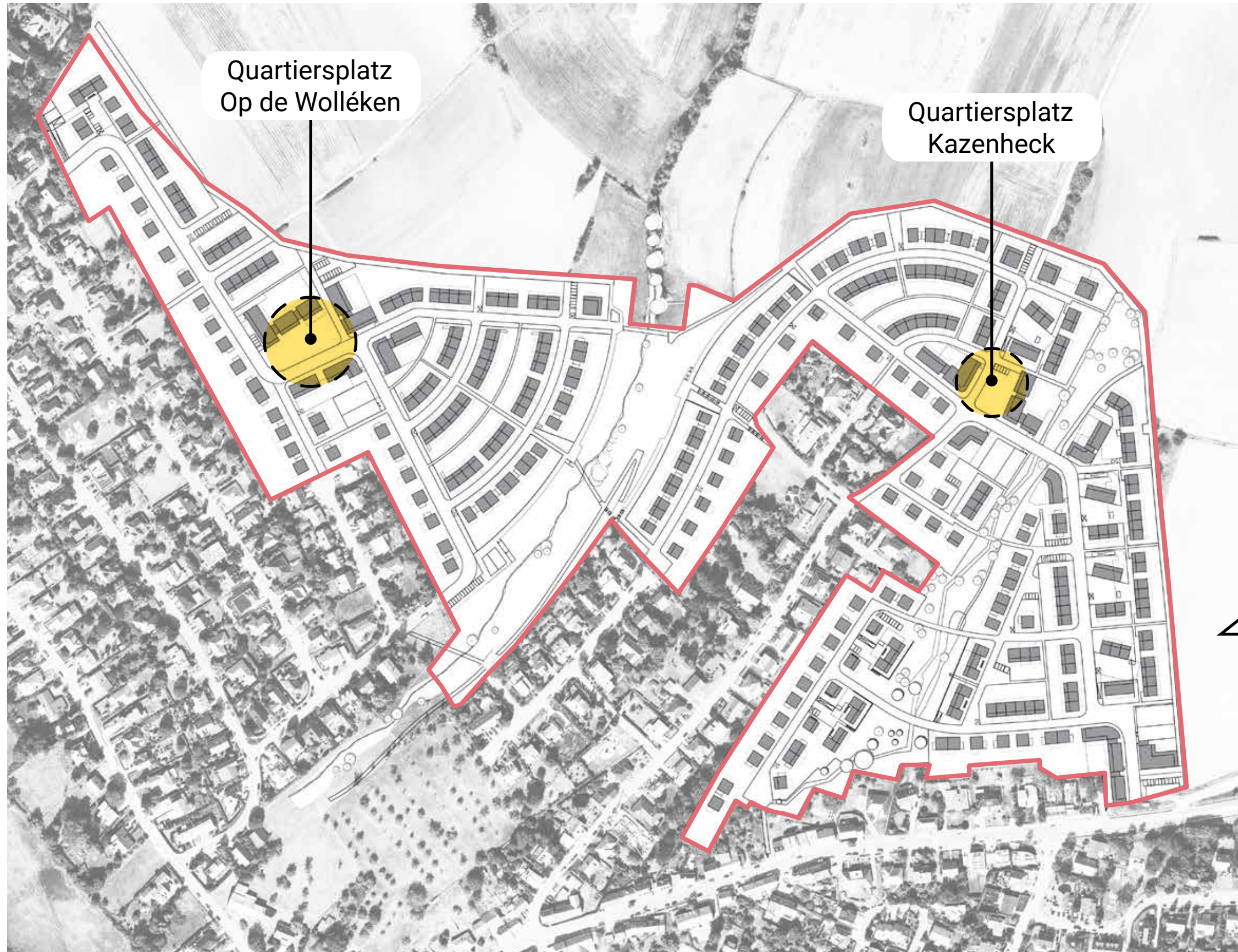
- + **Kein Parkdruck im Bestand:** Ausreichend Parkplatzkapazität für Bewohner und Besucher gewährleistet
- + **Besucherparken in den 3 Quartiersgaragen** (60 Stellplätze pro Parkdeck)
- + **Kein Parken im öffentlichen Raum:** Zusätzliche Parkangebot auf kleinen Sammelparkplätzen im neuen Quartier

KONZEPTOPTIMIERUNG

NAHVERSORGUNG

07

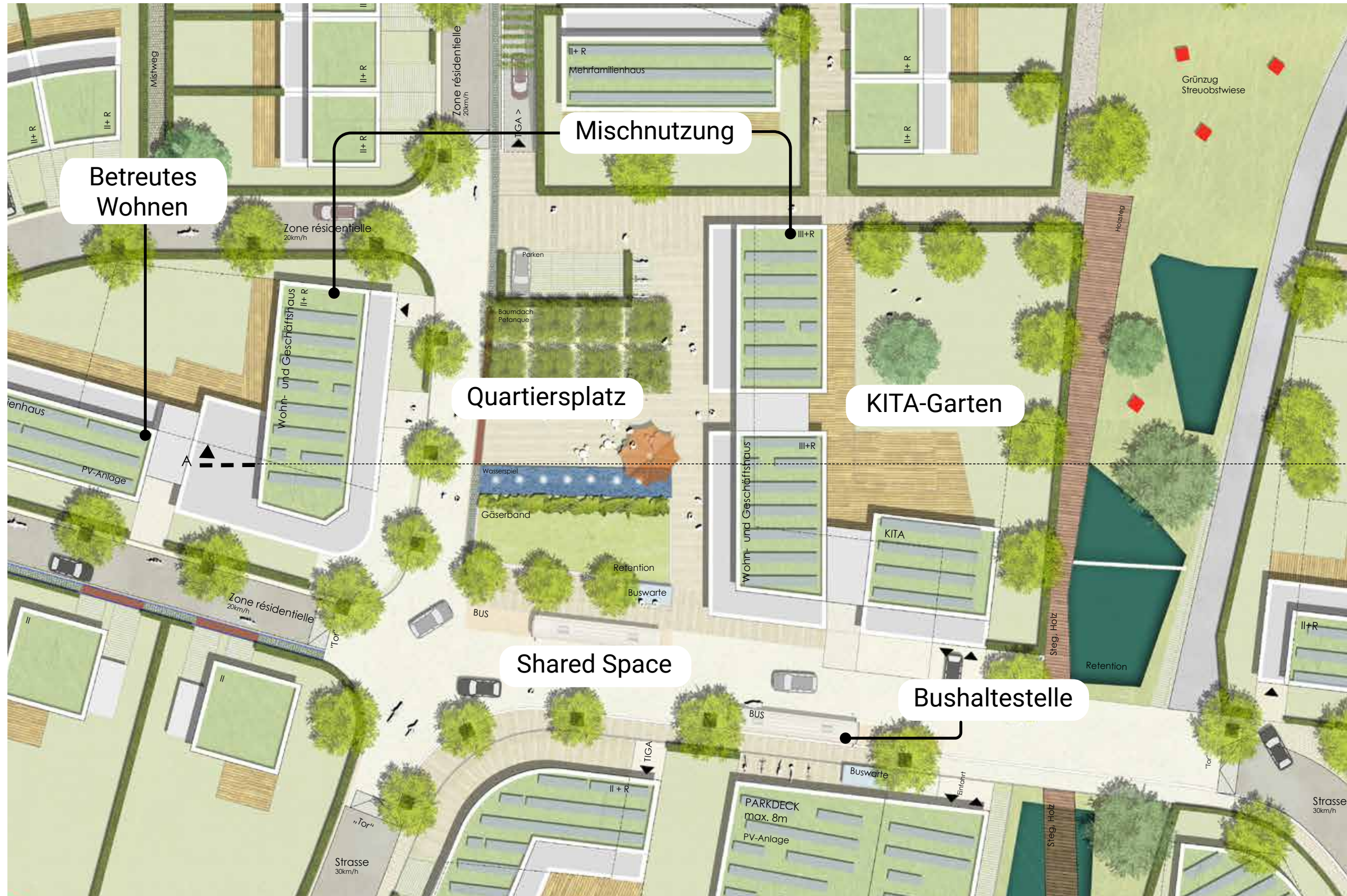
Integration des Nahversorgungsangebots



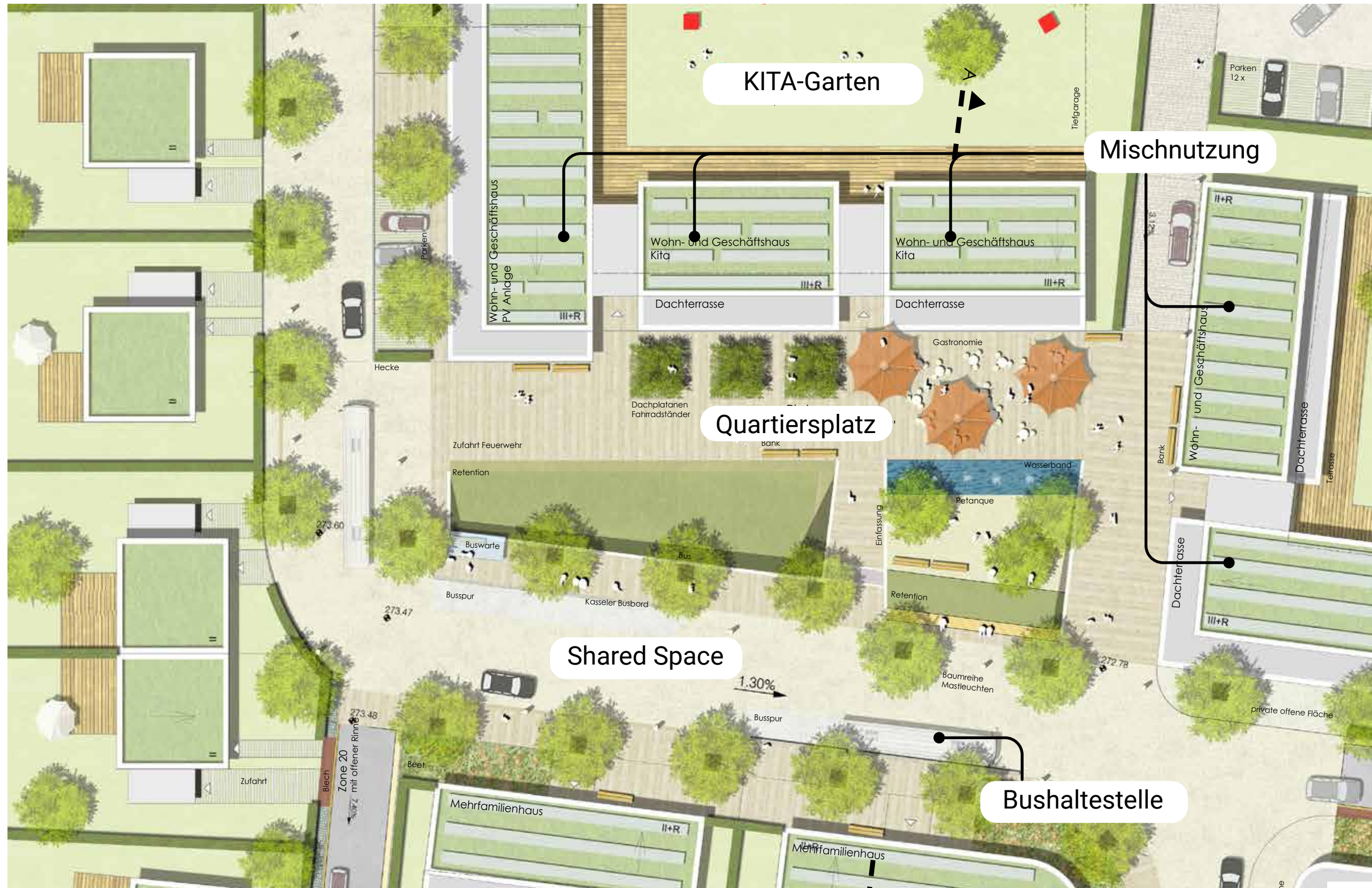
„Wie kann die Nahversorgung des Quartiers verträglich gestaltet werden, sodass auch die existierenden Anwohner davon profitieren können?“

- + **Hauptsächlich Wohngebiet mit Ergänzung durch wohl dosiertes Angebot:** kleine Büroflächen, quartiersrelevante Dienstleistungen, Handel
- + **Sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Angebote** im Ortszentrum „Am Sand“
- + Angebote, die **keinen oder nur wenig motorisierten Verkehr** generieren
- + **Soziale Angebote** auch für umgebende Strassen: KITA, betreutes Wohnen etc.

Quartier Kazenheck - Detailansicht Quartiersplatz



Quartier Op de Wolléken - Detailansicht Quartiersplatz



Impression Quartiersplatz “Op de Wolléken”



KONZEPTOPTIMIERUNG

FREIRAUM

08

Bestandssituation Freiraum



„Wie kann die Veränderung der vorhandenen Landschaftsqualitäten der heute zum Grossteil landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einem spürbaren Mehrwert für bestehende und neue Bürger werden?“

- + Anlage besserer & **attraktivere Wegeverbindungen ins Offenland**
- + Verbesserte Aufenthaltsqualität in **naturnah gestalteten Räumen**
- + **Wasser im Landschaftsraum sichtbar machen**

Verbesserte Zugänglichkeit Landschaftsraum



- + **Neue Wegeverbindungen in den Grünzügen** als attraktivere Verknüpfung zwischen Bestand und offenem Landschaftsraum
- + **Neuer Rundweg** als zusätzlicher Spazierweg
- + **Aufrechterhaltung vorhandener Wegeverbindungen** in den offenen Landschaftsraum

Massnahmen zur Erhöhung der Freiraumqualität



- + Schaffung **höherer Biotopwertigkeit** (Umwandlung von reiner landwirtschaftlicher Fläche in Biotop)
- + Größtmöglicher **Erhalt der geschützten Baum- und Heckenstrukturen** im Biotop Streuobstwiesen (durch Verbreiterung des Grünzugs)
- + **Erlebarmachung von Wasser** (durch Offenlegung und Renaturierung der Brokelsgriecht, offene Retentionsräume)
- + Naturnahe Gestaltung (Naturerlebnis steht im Vordergrund, **keine übermässige Bepflanzung der Grünzüge**, Ausschluss nicht verträglicher Nutzungen)

Umweltstudien



- + **Strategische Umweltprüfung**
- + **Biotopbilanzierung**
- + **Artenschutzgutachten**
 - + Haselmaus
 - + Reptilien (Schlingnatter, Zauneidechse&Mauereidechse)
 - + Fledermäuse
 - + Arten der EU Vogelschutzrechtlinie
- + **Hydrologische Studie Bouneschbach**
- + **Windstudie und Außenraumkomfort**
- + **Verschattungsstudie**
- + **Nachhaltigkeits- und Energieversorgungskonzept**



- + **EIE (Evaluation des incidences sur l'environnement: Befindet sich derzeit in Ausarbeitung)**
 - + Schutzgüter Menschliche Gesundheit & Bevölkerung
 - + Schutzgut Pflanzen, Tiere & Biologische Vielfalt
 - + Schutzgut Boden
 - + Schutzgut Wasser
 - + Schutzgut Klima & Wasser
 - + Schutzgut Landschaft
 - + Schutzgut Kultur- & Sachgüter

Streuobstwiesen



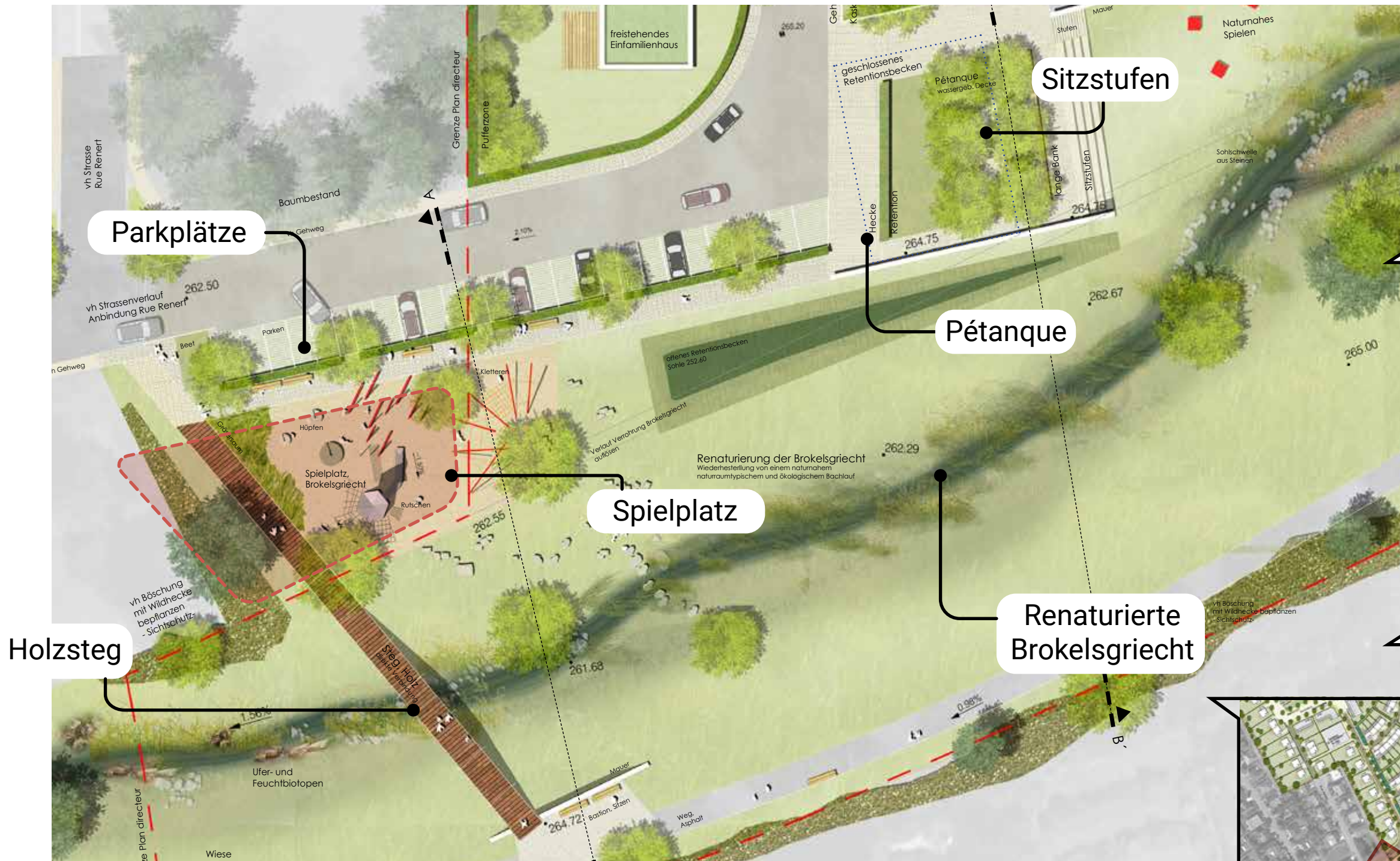
Durchwegung durch Holzsteg



Quartier An den Streuobstwiesen - Impression Grünzug Streuobstwiesen



Detailansicht Brokelsgriecht



Detailansicht Brokelsgriecht



Quartier Op de Wolléken - Impression Grünzug Brokelsgriecht

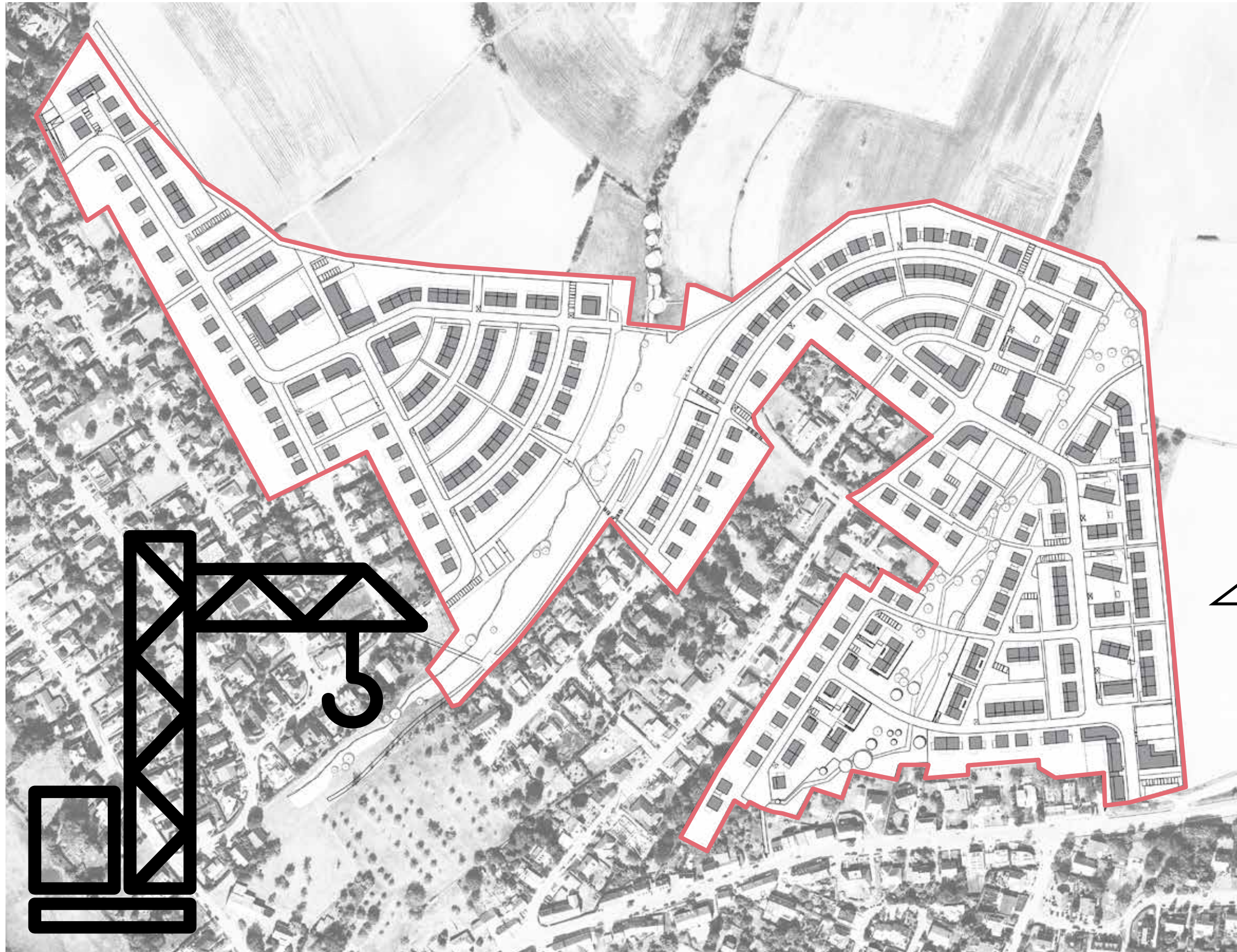


KONZEPTOPTIMIERUNG

PHASIERUNG & BAUSTELLENABWICKLUNG

09

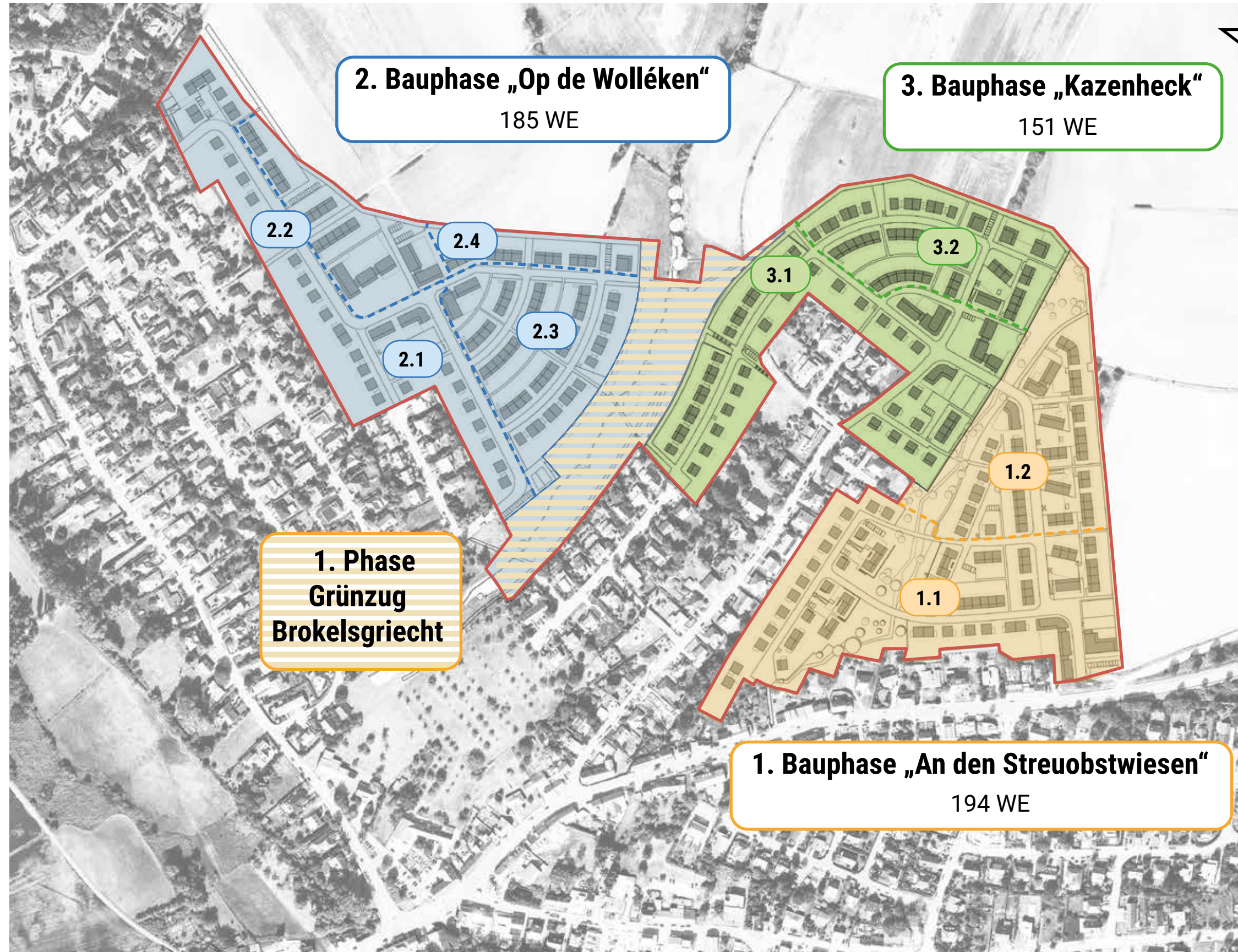
Planung der Baustellenabwicklung



„Wie kann die sukzessive Entwicklung der Cité Jardin verträglich gesteuert werden und die Baustellenabwicklung mit möglichst geringem negativen Impact für die Bestandsbevölkerung durchgeführt werden?“

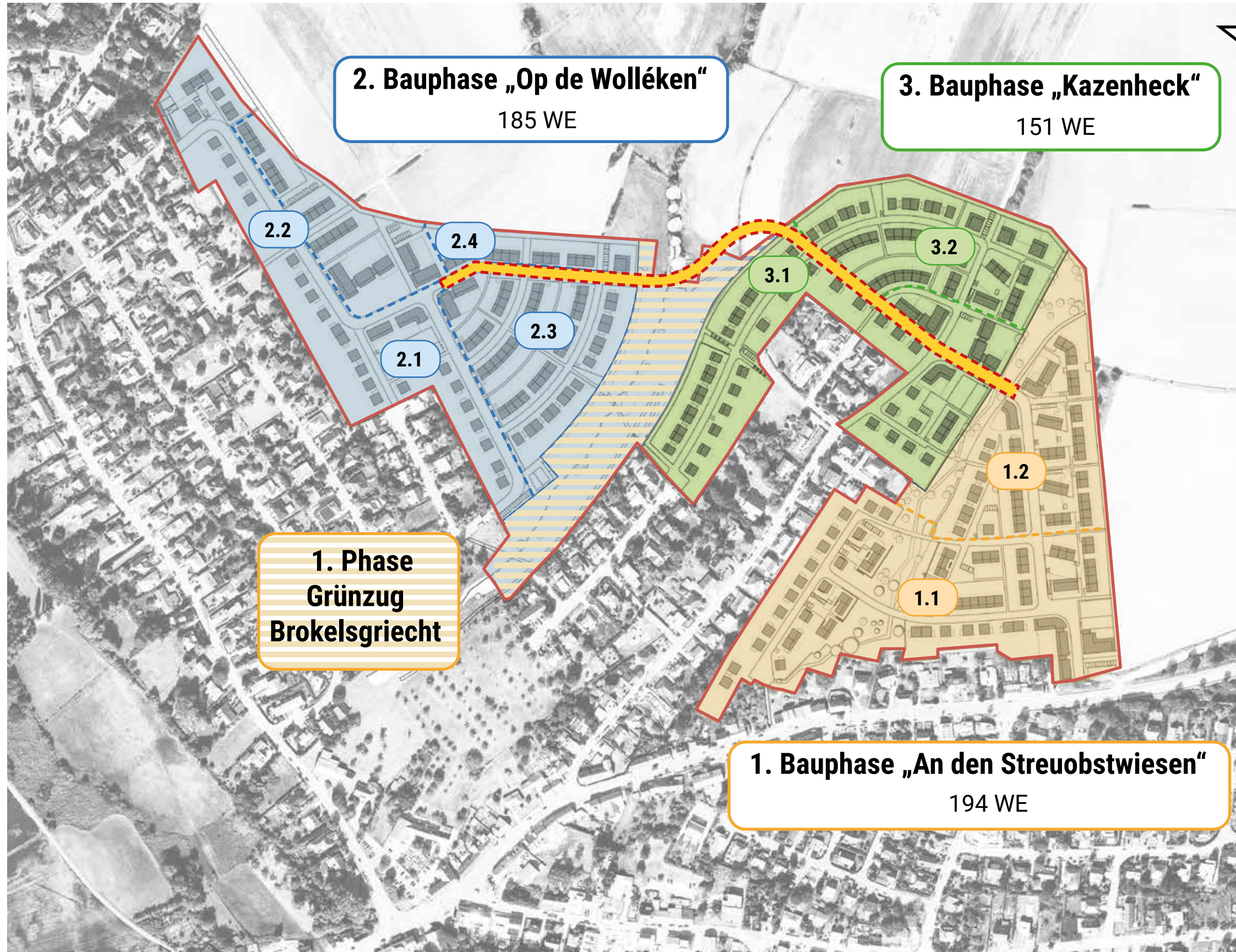
- + Gebietsentwicklung 3 logischen Entwicklungsphasen
 - + Eine Entwicklungsphase darf erst begonnen werden, wenn die vorherige Phase vollständig erschlossen wurde und 75% der zulässigen Wohneinheiten genehmigt sind
- + Erschließung nicht durch Bestandsstraßen

Anpassung der Phasierung



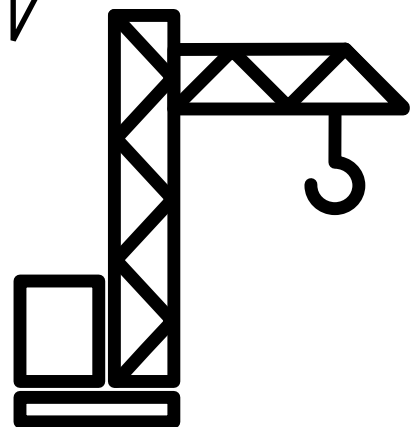
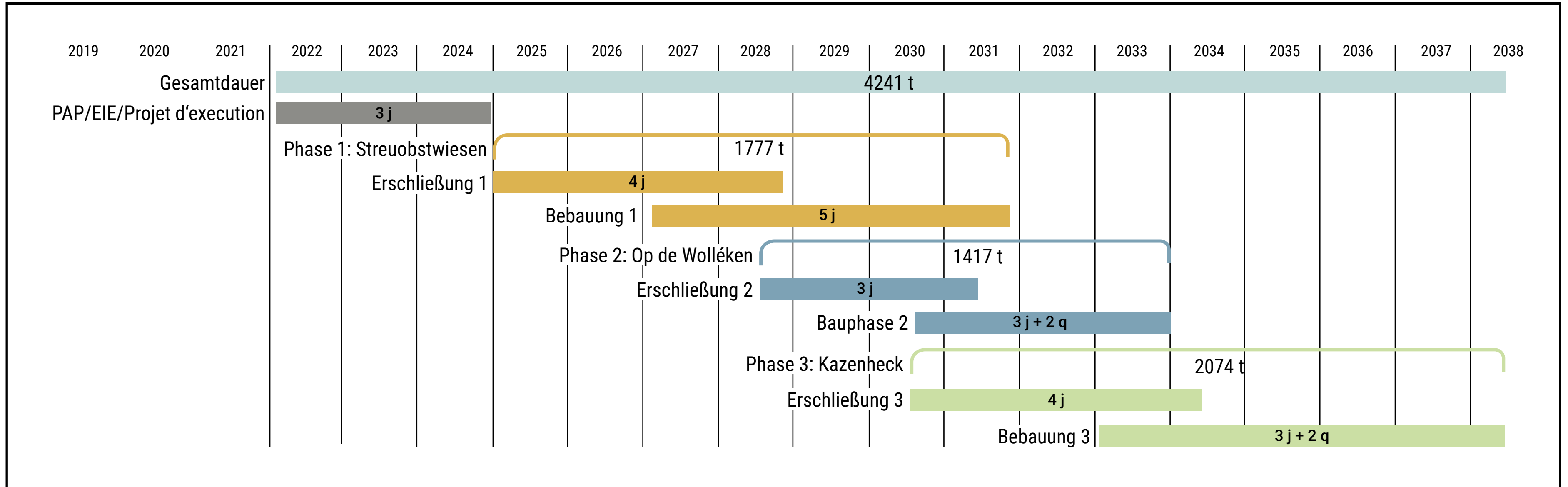
- + Änderung der Phasierungsreihenfolge: Start mit Quartier an den Streuobstwiesen
- + Minimierung der Verkehrsbelastung des Bestands: Gebiet kann während der Bauarbeiten weitgehend selbstständig erschlossen werden
- + 1 PAP, drei Entwicklungsphasen
- + Sukzessive Freigabe der Entwicklungsphasen nach Vorlage von 75% der Baugenehmigungen

Realisierung der provisorischen Baustellenstrasse



- + **Wird in Etappen gebaut**, entsprechend Erschließungsfortschritts
- + Verhinderung Brückenbau in der Talsenke Brokelsgriecht
- + **Keine Belastung Bestandsstrassen**
- + Integration in Quartier, bzw. vollständiger Rückbau nach Baustellenphase

Terminplanung der Baugebietsentwicklung



VORSTELLUNG

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

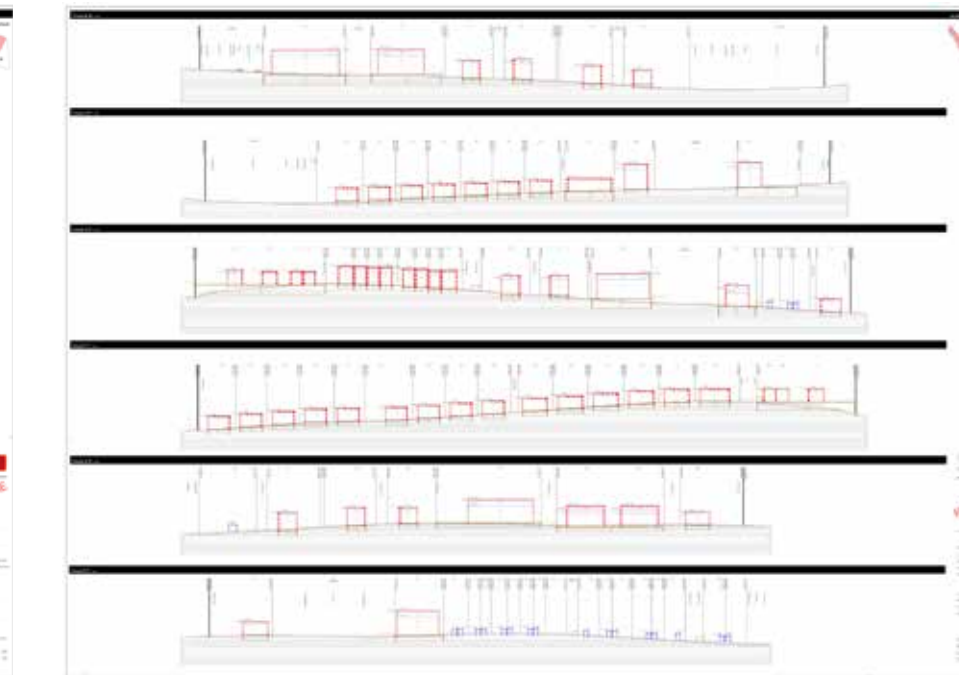
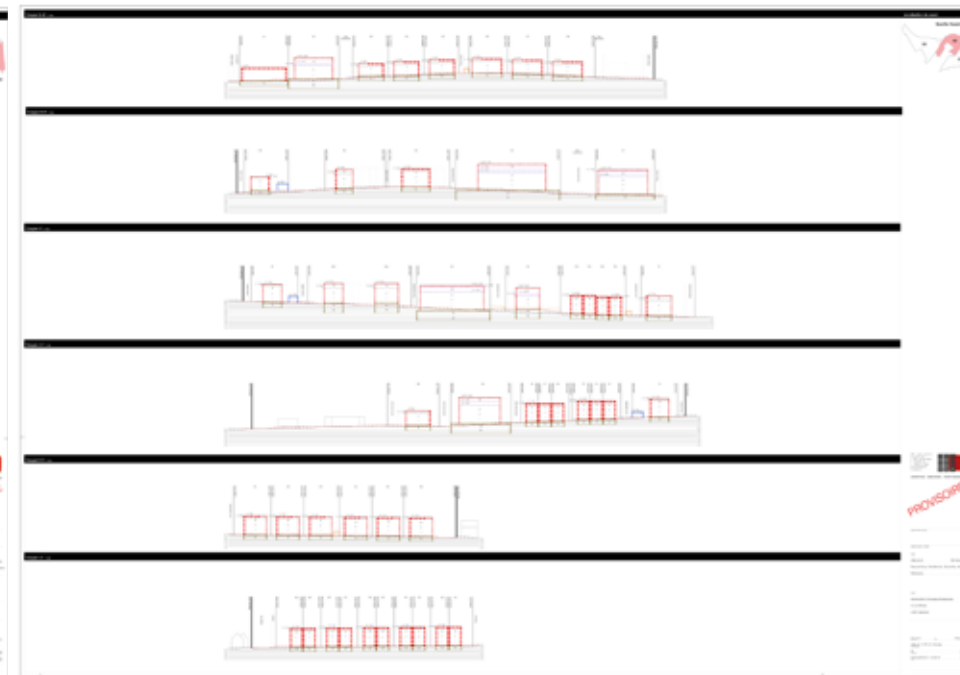
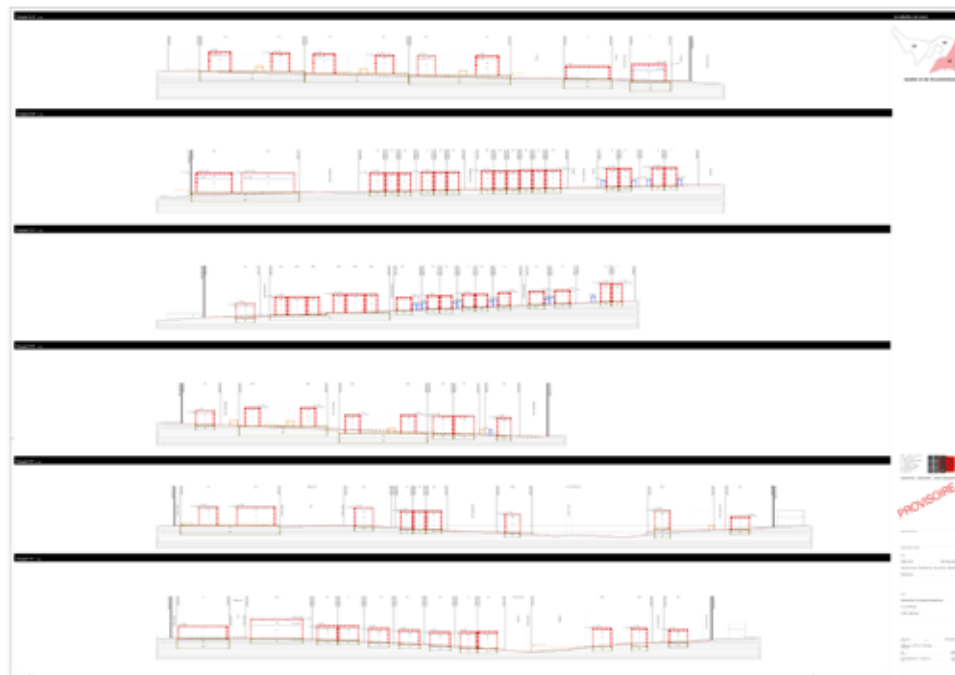
10

Zusammensetzung des PAP

Teilquartier "An den Streuobstwiesen"

Teilquartier "Kazenheck"

Teilquartier "Op de Wolléken"



Zusammensetzung des PAP

PAP NO CITÉ JARDIN

Rapport justificatif PROVISOIRE



Administration communale de Niederanven

NOVEMBRE 2021

PAP NO CITÉ JARDIN

Partie écrite PROVISOIRE



Administration communale de Niederanven

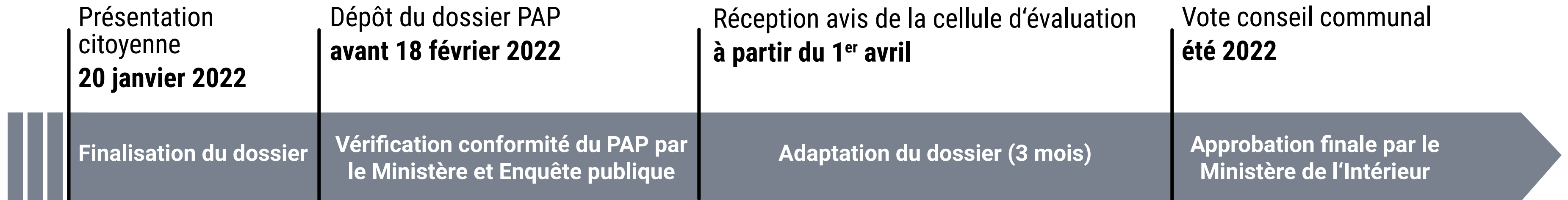
NOVEMBRE 2021

Eckdaten



- + Surface brute du PAP: 25,13 ha
- + 32,07% de cession
- + 284 lots
- + Surface construite brute maximale: 128.956,96m²
- + Surface construite brute minimale dédiée aux logements:
117.519,14m²
- + Nombre de logements: 530
- + 319 maisons unifamiliales
- + 211 maisons bifamiliales / plurifamiliales

Prozedur



Possibilité de réclamation pendant 30 jours à compter de la saisine du collège des bourgmestre et échevins

ZEIT FÜR VERSTÄNDNISFRAGEN

