

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs OLINGEN SD – OL 03 « Rue d'Eschweiler »

Saisine du 15 juin 2018

Vote du conseil communal le 1 février 2019

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

1. identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** entlang der rue d'Eschweiler gelegen
- » **Größe:** 0,32 ha
- » **Topographie:** Gefälle von 4,8% von Nordwesten nach Südosten
- » **angrenzende Bautypologie:** Doppel- und Reihenhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** rue d'Eschweiler
- » **Öffentlicher Transport:** die nächste Bushaltestelle „Olingen - rue de Roudenbourg“ liegt etwa 320m entfernt
- » **Natur und Landschaft:** Grünland.

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

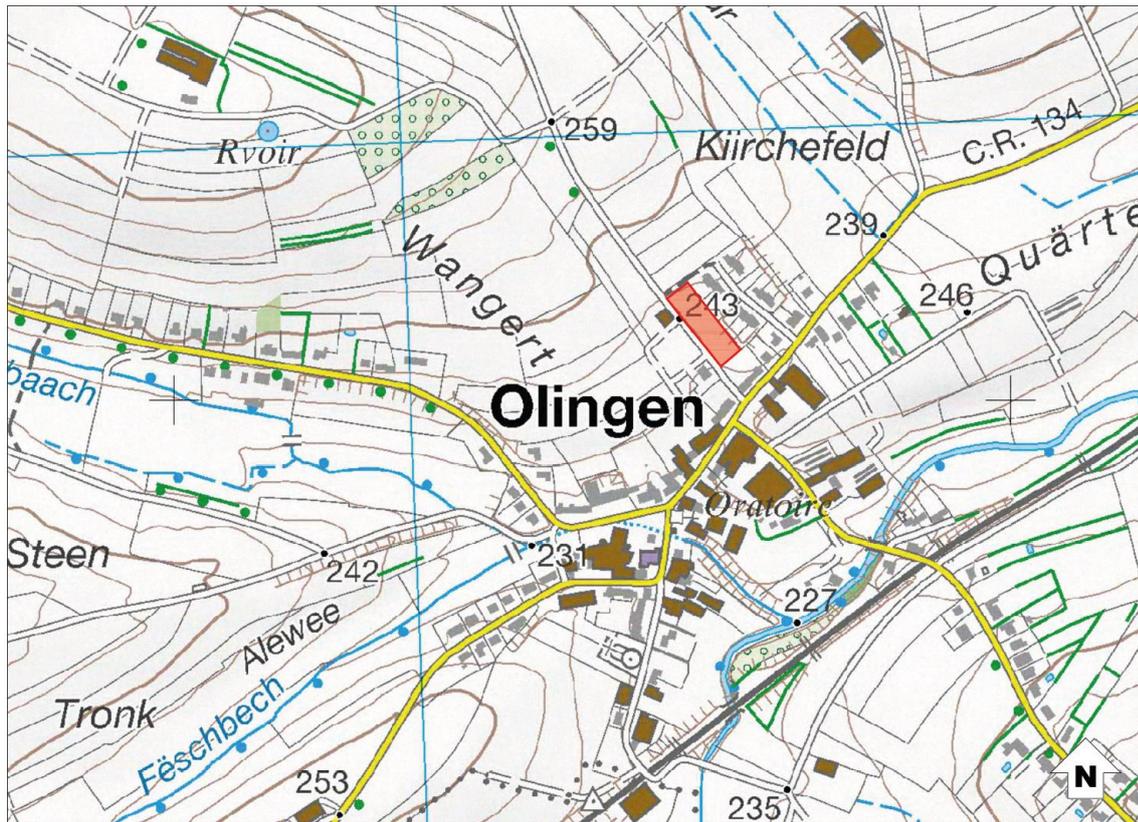
- » für eine an die topographischen Verhältnisse angepasste Bebauung ins Gelände entlang einer bestehenden Straße
- » für die Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes
- » für die Gestaltung des Ortseingangs von Olingen

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Darüber hinaus gelten bei der Ausarbeitung des PAP NQ folgende **Planungskriterien:**

- » Minimierung von Bodenaushub sowie die Vor-Ort-Verwertung von nicht vermeidbarem Bodenaushub
- » Optimierung der aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie z.B. durch kompakte Bauweisen
- » Vermeidung von baulichen und/oder vegetativen Verschattungen
- » Förderung von Fassaden- und Dachbegrünung

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

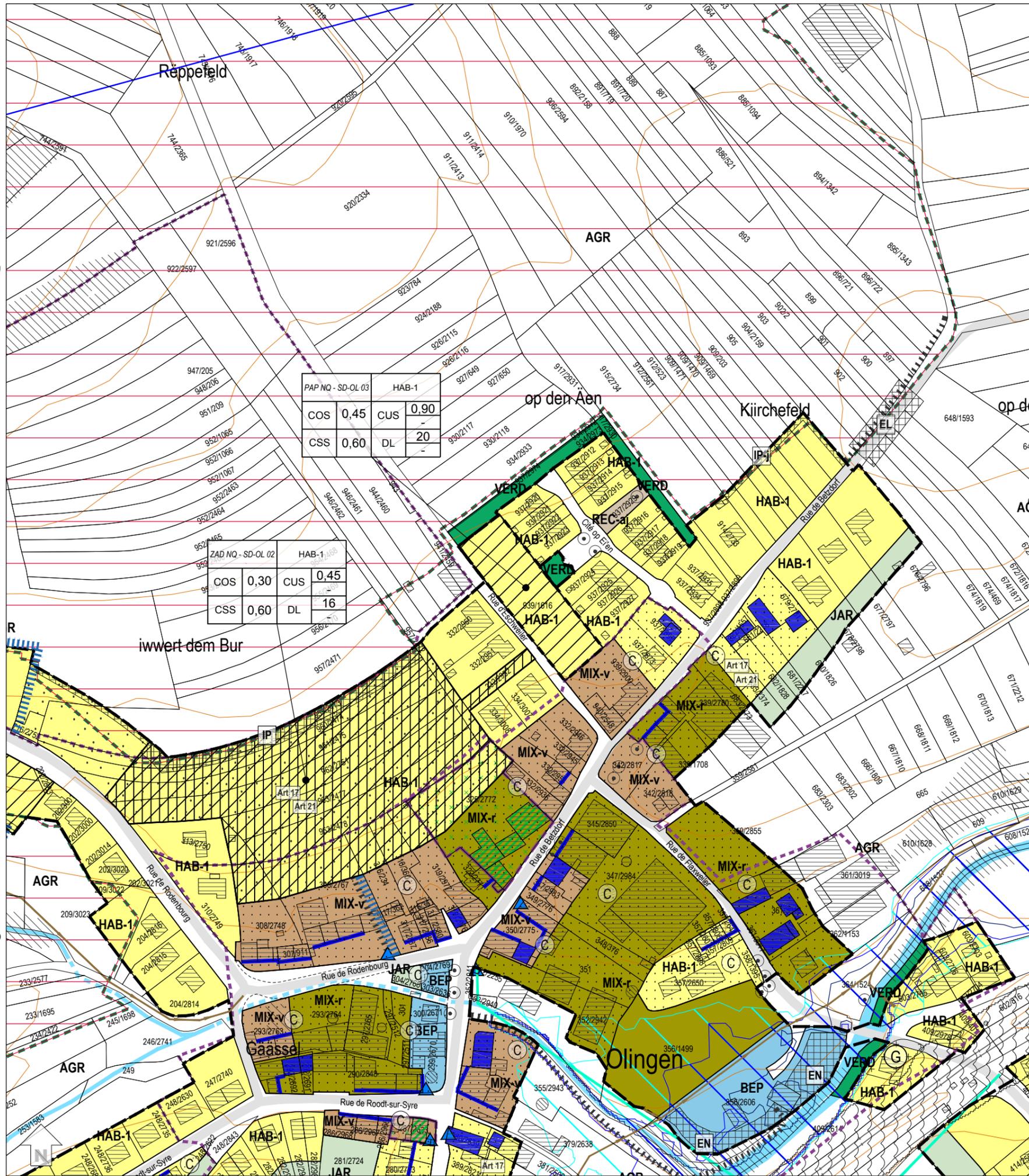


Fond de plan: Carte topographique, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Fond de plan: Orthophotos, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2018



Légende: PAG

	Parcelle cadastrale / immeuble (1)		Délimitation du degré d'utilisation du sol
	Parcelle / immeuble en réalisation (2)		Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

	HAB-1	Zone d'habitation 1		BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
	HAB-2	Zone d'habitation 2		BEP-éq	Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements
	MIX-u	Zone mixte urbaine		BEP-dp	Zone de bâtiments et d'équipements publics - dépôt
	MIX-v	Zone mixte villageoise		ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1
	MIX-r	Zone mixte rurale		SP-n	Zone d'activités spécifiques nationale
	JAR	Zone de jardins familiaux		COM	Zone commerciale
				REC-aj	Zone de sport et de loisirs - espace vert et aire de jeux
				REC-eq	Zone de sport et de loisirs - réservé aux constructions et installations équestres
				GARE	Zone de gares ferroviaires

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones	Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
COS max.	CUS max.	max.
CSS max.	DL max.	min.

Zone verte

	AGR	Zone agricole		PARC	Zone de parc public
	FOR	Zone forestière (3)		VERD	Zone de verdure

Zones superposées

	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif		Secteur et élément protégés d'intérêt communal - "environnement construit - C"	
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)		Bâtiment protégé (4)	
	Zone d'aménagement différé - PAP NQ		Gabarit et alignement protégés (4)	
	Zone de servitude "urbanisation"		Petit patrimoine (4)	
	EN	Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbre"		Secteur protégé d'intérêt communal - "environnement naturel et paysage - N"
	IP	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		Zone de bruit ≥ 70dBA (5)
	IP-j	Servitude "urbanisation - intégration jardin"		Couloir pour projets routiers
	CE	Servitude "urbanisation - cours d'eau"		Couloir pour projets de mobilité douce
	CV	Servitude "urbanisation - coupure verte"		Couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales (16)
	AC	Servitude "urbanisation - accès"		Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (16)
	Pe	Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"		
	R	Servitude "urbanisation - rétention"		
	AT	Servitude "urbanisation - aménagement anti bruit"		
	CS	Servitude "urbanisation - construction souterraine"		
	EL	Servitude "urbanisation - entrée de localité"		

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

	à la protection de la nature et des ressources naturelles		à la protection des sites et monuments nationaux
	Zone protégée d'intérêt national - déclarée (6)		Immeuble et objet classés monuments nationaux (9)
	Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (7)		Immeuble et objet / allée inscrits à l'inventaire supplémentaire (9)
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zone de protection spéciale (8)		à la gestion de l'eau
			Zone inondable - HQ10 (10)
			Zone inondable - HQ100 (10)
			Zone inondable - HQ extrême (10)
			Zone de protection d'eaux potables (11)



- 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 / loisir / sport
- faible moyenne forte densité*
- Espace public**
- espace minéral cerné / ouvert
 - espace vert cerné / ouvert
 - Centralité
 - Elément 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
 - parking public / privé
 - 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 de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains**
- coulée verte
 - biotopes à préserver

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto, 2018

Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur: SD-OL 03 - "Rue d'Eschweiler" à Olingen

ZB ZEYEN BAUMANN
 Zeyen+Baumann sàrl
 9, rue de Steinsel
 L-7254 Bereldange

T+352 33 02 04
 F+352 33 28 86
 www.zeyenbaumann.lu

échelle 1:1.000
février 2019

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

a) l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot

- » Ergänzung der bestehenden Bebauung in der rue d'Eschweiler
- » Schaffung von Sequenzen im Straßenraum durch abwechselnde Raumkanten
- » Gestaltung des Ortseingangs

Erschließungsflächen

b) l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

Die Fläche liegt entlang einer bestehenden Straße und benötigt keine neue Erschließungsstraße. Es müssen jedoch Flächen für den Gehweg entlang der Straße sowie einen Fußweg durch das Plangebiet vorgesehen werden.

Der Umfang der öffentlichen Flächen, die im Rahmen des PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt bei etwa 10%. Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.

Öffentlicher Raum

c) la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

Entlang der rue d'Eschweiler soll ein neuer Gehweg geschaffen werden. Dieser soll mit einem neuen Fußweg über das Plangebiet verknüpft werden, der eine Verbindung zur Cité op Ei'en herstellt.

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets sollte Raum vorgesehen werden, um den Eingang in den Ort baulich zu markieren.

Funktionale Verknüpfung

d) les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

Die Fläche liegt relativ nah zum Ortskern. Durch die Schaffung eines neuen Gehweges kann die Verknüpfung der neuen Bebauung mit dem Ortskern gewährleistet werden.

Bauliche Integration

e) les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes

Das Gelände fällt entlang der Straße von Nordwesten nach Südosten. Die Bebauung soll der Neigung des Geländes angepasst werden. Die neuen Gebäude könnten dazu leicht höhenversetzt angeordnet werden, um so dem Geländeverlauf zu folgen. Bodenaushub und Bodenaufschüttungen sind möglichst gering zu halten.

Zentralität

f) les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

Das Wohnen bildet die zentrale Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur. Es werden keine weiteren zentralen Funktionen erfüllt.

Städtebauliche Koeffizienten

g) la répartition sommaire des densités

HAB-1					
COS	max.	0,45	CUS	max.	0,90
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	20
				min.	-

COS: Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

CUS: Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

CSS: Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

DL: Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

Alle obenstehenden städtebaulichen Koeffizienten sind auf Basis eines genauen Aufmaßes (mesurage cadastral) zu ermitteln.

Gemäß PCN (ACT, PCN exercice 2018) hat die Fläche eine Größe von 0,32 ha. Bei einer *Densité de logement* (DL) von 20 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 6 neuen Wohneinheiten.

Mindestens 70% der Wohneinheiten sollten als Einfamilienhäusern realisiert werden.

Die Berechnung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten pro ha (DL) basiert auf einer durchschnittlichen Wohnungsgröße (in Mehrfamilienhäusern) von 110 m² (Bruttofläche), die bei der Umsetzung des PAP NQ einzuhalten ist.

Typologien und Funktionsmischung

h) la typologie et la mixité des constructions

Die vorwiegende Funktion des vorliegenden Schéma Directeur ist das Wohnen in kompakten Einfamilienhäusern. Hierbei sollen unterschiedliche Gebäudetypologien (freistehend Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser) gemischt werden.

Das architektonische Konzept soll die Monotonie langer, durchgehend bebauter Straßenzüge vermeiden. Dazu sollen sich Mehr- und Einfamilienhäuser abwechseln, d.h. große Strukturen und kleinteilige Strukturen sollen sich ergänzen.

Die Mehrfamilienhäuser sollen eine angemessene Größe haben und eine gute Lebensqualität garantieren. Dazu sollen sich die Wohnungen über mindestens zwei Seiten des Gebäudes erstrecken. Des Weiteren sollen Gemeinschaftsräume vorgesehen werden, auf eine natürliche Beleuchtung der Gemeinschaftsbereiche geachtet werden sowie qualitativ hochwertige Freiflächen angelegt werden.

Volumen und Kontur sowie die Stellung der Gebäude sind im städtebaulichen und architektonischen Konzept des PAP NQ näher auszuführen.

Ausgleichsmaßnahmen

i) les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Integration in das Landschaftsbild werden in Kapitel 4 definiert.

Raumsequenzen und Sichtachsen

j) les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée

Die bestehende Linearität des Straßenraumes sollte mit einem Wechsel der Anordnung der Gebäude unterbrochen werden und so zu neuen Sequenzen im Straßenraum führen.

Der Eingang in den Ort soll baulich so gestaltet werden, dass für den Verkehr aus Richtung Eschweiler der Beginn der Ortschaft deutlich zu erkennen ist.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen und natürlichen Erbes

*k) les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels
sauvegarder respectivement à mettre en évidence*

Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen natürlichen Elemente werden in Kapitel 4 beschrieben. Erhaltenswerte bauliche Elemente sind nicht auf der Fläche vorhanden.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Verbindungen

a) les connexions

Die Verkehrserschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt direkt über die bestehende rue d'Eschweiler. Es ist keine neue Erschließungsstraße erforderlich.

In der Mitte des Plangebiets soll ein Fußweg angelegt werden, der eine Verbindung zur bestehenden Bebauung in der Cité op Ei'en herstellt.

Verkehrsnetz

b) la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés, la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières

Die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen. Das Fuß- und Radwegenetz wird aufgewertet und erweitert, um die Anbindung an den Ortskern zu verbessern.

Parkraumkonzept

c) un concept de stationnement

Pro Wohneinheit sollen jeweils 2 PKW-Stellplätze auf dem Privatgrundstück vorgesehen werden (z.B. in Form von Carports oder Garagen).

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Olingen – rue de Roudenbourg“ in der rue de Betzdorf ist etwa 320m vom Planungsgebiet entfernt. Die Bushaltestelle wird von mehreren Buslinien in Richtung Luxembourg und Junglinster bedient.

Der nächste Bahnhof liegt im Nachbarort Roodt-Syre.

Technische Infrastrukturen

e) les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

Die Lage des Gebiets an der bestehenden Straße rue d'Eschweiler ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation.

4 Landschaft und Grüngestaltungskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

a) l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel;

Das Plangebiet liegt inmitten bestehender Bebauung. Der nördliche Rand wird von einem eingegrüntem Streifen begrenzt, der eine Integration in das Landschaftsbild gewährleistet.

Zur bestmöglichen optischen Integration des *Schéma Directeur* in das Orts- und Landschaftsbild sollen weitere Maßnahmen der optischen Integration und Durchgrünung im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten realisiert werden (siehe nachfolgenden Abschnitt).

Grüngestaltungskonzept

Bei der Gestaltung und Pflege der öffentlichen und privaten Freiräume sind folgende Kriterien zu beachten:

- Durchgrünung der Straßenraumes, des Fußweges mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Minimierung von Bodenbewegungen und weitgehender Ausgleich von Bodenaushub vor Ort
- Vermeidung bzw. Reduzierung der Versiegelung durch Gestaltung von Wegen, Plätzen, Terrassen und Stellplätzen mit durchlässigen Belägen aus regionstypischen Materialien
- naturnahe Gestaltung und extensive Pflege der Grün- und Freiflächen - der ökologische Wert (Grünvernetzung) soll gefördert und der Unterhalt soll minimiert werden
- Gestaltung ggf. erforderlicher Mauern mit regionstypischen Materialien, z.B. in Form von Trockenmauern oder Gabionen
- bevorzugte Verwendung heimischer und standortgerechter Laubbäume und -sträucher (auch Obstbäume) bei Neuanpflanzungen bzw. Ersatzpflanzungen
- möglichst weitgehender Erhalt prägender und/oder geschützter Bäume durch Integration in öffentliche und private Freiflächen
- Bevorzugung der Dachbegrünung bei Flachdachkonstruktionen oder leicht geneigten Dächern z.B. Gartenhaus, Carport, Garagen

Grünzüge und Biotopvernetzung

b) les coulées vertes et le maillage écologique

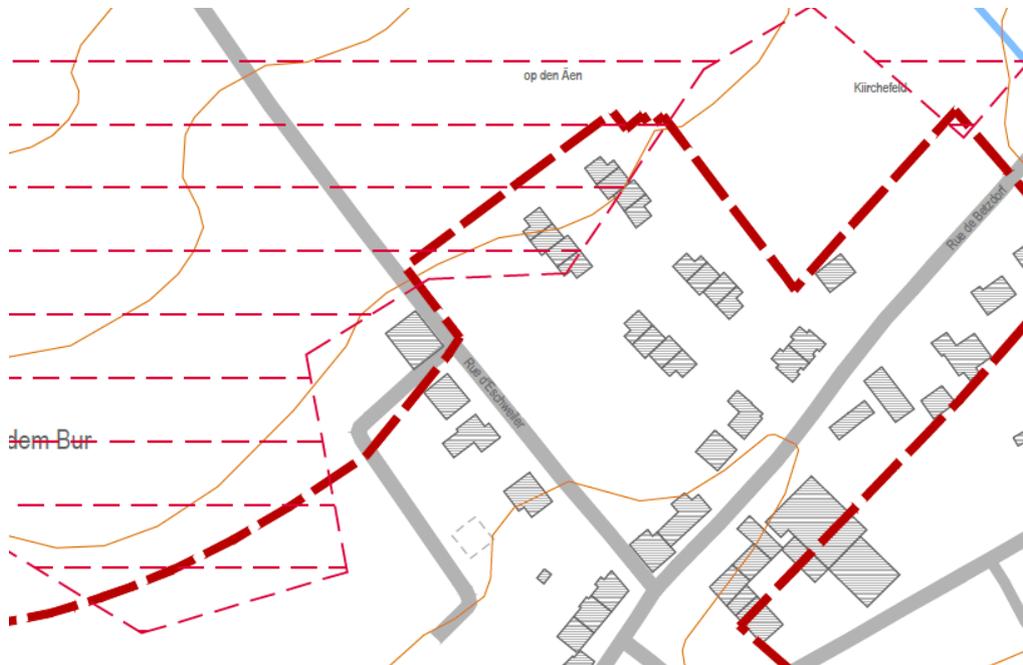
Die Grünstreifen am nördlichen Rand der Fläche soll erhalten bleiben.

Geschützte Biotope und Lebensräume

c) les biotopes et habitats à préserver.

Nicht von Belang.

Abbildung 3 Auszug Biotopkataster



Geschützte Biotope nach Artikel 17 des Naturschutzgesetzes

Innenkartierung ¹⁾

-  EB Einzelbaum
-  BG Baumgruppe
-  BR Baumreihe
-  AL Allee
-  FH Feldhecke
-  BH Baumhecke
-  S Streuobst
-  GM Gebüsch mittlerer Standorte
-  GF Gebüsch feuchter Standorte
-  NB Nassbrache
-  Ro Röhricht
-  TM Trockenmauer
-  NM Natursteinmauer

Außenkartierung ²⁾

-  Quelle

-  Streuobst
-  Magere Flachlandmähwiese
-  Sumpfdotterblumenwiese
-  Kalk- Halbtrockenrasen
-  Großseggenried
-  Röhricht
-  Feuchte Hochstaudensäume
-  Feuchtbrache
-  Stillgewässer
-  Sonstige geschützte Flächen nach Art. 13 Naturschutzgesetz ³⁾
-  Laubwald / Mischwald
-  Auwald
-  Nadelwald

Hochwertige, nicht geschützte Biotope ¹⁾

-  Artenreiche Flächen der Wiesen-Übersichtskartierung

Schutzgebiete

-  Vogelschutzgebiet - Natura 2000 Gebiet ⁴⁾
-  IBA ⁵⁾
-  ausgewiesenes Naturschutzgebiet ⁶⁾
-  geltender Bauperimeter

Quelle: Biotopkataster, Zeyen+Baumann August 2008, angepasst Juli 2013

5 Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

a) le programme de réalisation du projet

Zur Realisierung des Projektes sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, die *Administration des Ponts et Chaussées*, das Umweltministerium sowie die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

Machbarkeit

b) la faisabilité

Das Gebiet gehört einem Eigentümer (Relevé Parcellaire 2012).

Phasierung der Entwicklung

c) le phasage de développement

Das Gebiet des Schéma Directeur kann in einer Entwicklungsphase realisiert werden.

PAP

d) le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

Für die Fläche ist ein PAP auszuarbeiten.

6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayrischen Staatsministerium des Innern

<http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500078.htm>

Energieeffiziente Kommunalplanung, Arbeitshilfe Energie & Urbanismus, myenergy Luxembourg, 2015

<http://www.pacteclimat.lu/download/638/arbeitshilfe-energieeffiziente-kommunalplanung-.pdf>

Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, 2007

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete.html

Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung, Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009

http://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf

Planungsleitfaden. 50 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.NRW, 2008

http://www.energieregion.nrw.de/_database/_data/dataainfopool/Planungsleitfaden2008_080211.pdf

Besser Planen weniger Baggern – Wege zur Vermeidung und Wiederverwertung von Erdaushub bei Bauarbeiten, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Administration de l'environnement, 2015

https://environnement.public.lu/fr/publications/dechets/besser_planen_weniger_baggern.html

Öffentlicher Raum, Freiraum

Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf

Nature et construction, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/nature_et_construction.html

Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/naturnahe_anlage_parkplaetzen.html

Regenwasser, Renaturierung

Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs, Administration de la Gestion de l'Eau

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.pdf

Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides, Ministère de l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2008

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html