

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs OLINGEN SD-OL 02 « Iwwert dem Bur »

Saisine du 15 juin 2018

Vote du conseil communal le 1 février 2019



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

Vorbemerkung

Das vorliegende Schéma Directeur umfasst eine Fläche, die im PAG als *zone d'aménagement différé* ausgewiesen wird und enthält dementsprechend nur reduzierte Vorgaben. Im Falle einer Überarbeitung des PAG und einer Umklassierung dieser Fläche zu einem späteren Zeitpunkt, ist die Ausarbeitung eines vollständigen Schéma Directeur erforderlich.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** nördlich des Ortskernes
- » **Größe:** 1,91 ha
- » **Topographie:** Südhang mit Gefälle zwischen 5% und 10%
- » **angrenzende Bautypologie:** freistehende Einfamilienhäuser und Straßenrandbebauung mit ineinander verschachtelten Bauvolumina (Wohnen und landwirtschaftliche Betriebe)
- » **Anbindung an das Straßennetz:** rue d'Eschweiler, rue de Rodenbourg
- » **Öffentlicher Transport:** 200m bis zur Bushaltestelle „Rue de Rodenbourg“ und „Centre Culturel“ in der Ortsmitte
- » **Natur und Landschaft:** intensiv ackerbaulich genutzte Fläche mit einzelnen Gehölzen

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

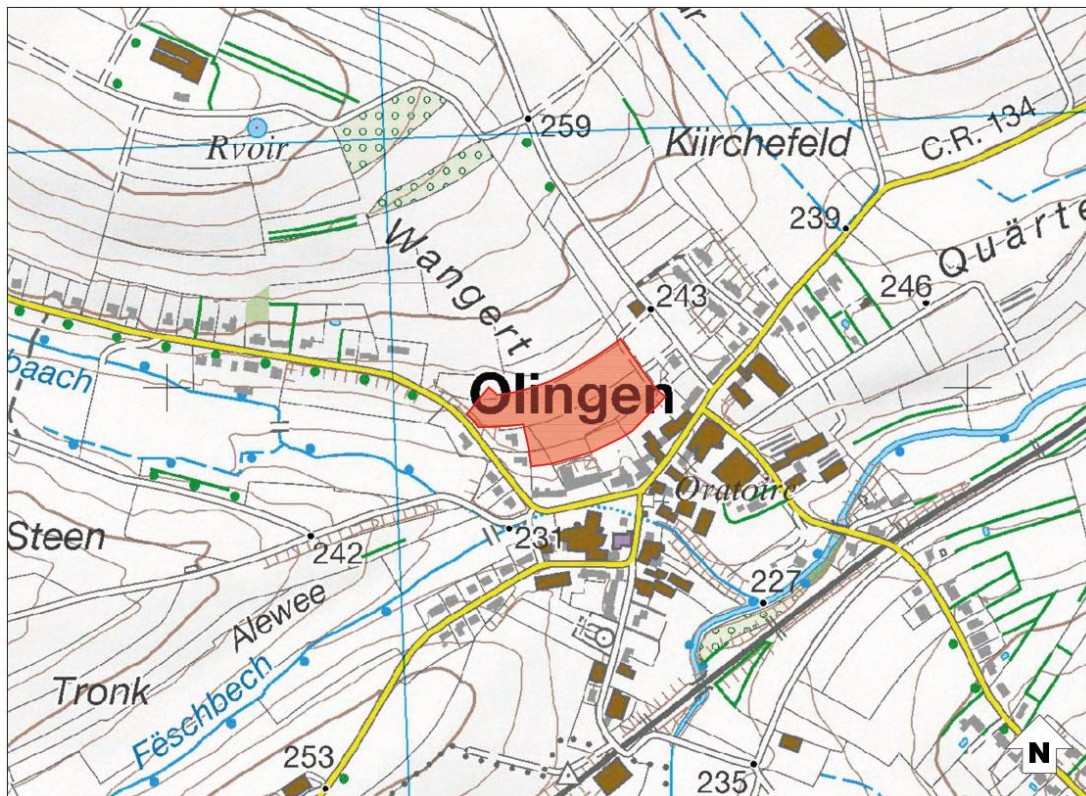
- » für die langfristige Ortsabrundung am nördlichen Ortsrand
- » für die nachhaltige Entwicklung des Baulandpotenzials mit dem Ziel, die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen

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)

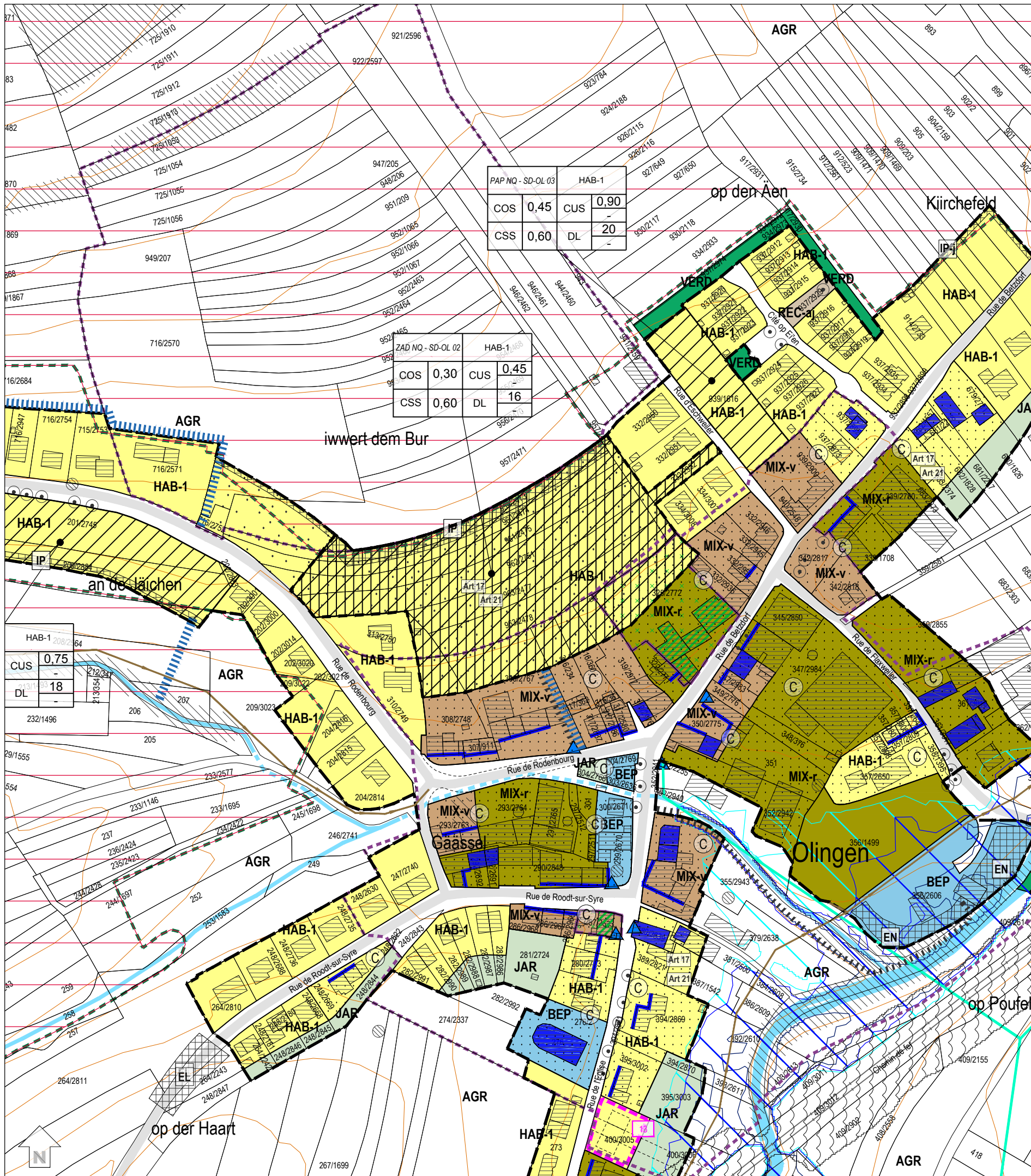


Fond de plan: Carte topographique, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



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



Légende: PAG

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

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1** Zone d'habitation 1
- HAB-2** Zone d'habitation 2
- MIX-u** Zone mixte urbaine
- MIX-v** Zone mixte villageoise
- MIX-r** Zone mixte rurale
- JAR** Zone de jardins familiaux
- BEP** Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-éq** Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements
- BEP-dp** Zone de bâtiments et d'équipements publics - dépôt
- ECO-c1** Zone d'activités économiques communale type 1
- SP-n** Zone d'activités spécifiques nationale
- 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	
COS	max.	CUS	max.
CSS	max.	DL	max.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

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

Zones superposées

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

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

- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt national - déclarée (6)
- Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (7)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zone de protection spéciale (8)
- à la protection des sites et monuments nationaux
- Immeuble et objet classés monuments nationaux (9)
- Immeuble et objet / allée inscrits à l'inventaire supplémentaire (9)
- 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)



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

-
- biotopes à préserver



février 2019

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

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

Im Falle der Aufhebung der „zone d'aménagement différé“, ist im Rahmen der Umklassierung des PAG das Kapitel „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ zu vervollständigen.

Städtebauliche Koeffizienten

g) la répartition sommaire des densités

HAB-1					
COS	max.	0,30	CUS	max.	0,45
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	16
	min.	-		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 1,9 ha. Bei einer *Densité de logement* (DL) von 16 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 30 neuen Wohneinheiten.

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.

Hinweis: Sollte der Status einer „zone d'aménagement différé“ aufgehoben und die Fläche als PAP NQ entwickelt werden, gilt Folgendes.

Gemäß Artikel 29 (2) des Kommunalplanungsgesetzes ist in PAP NQ mit mehr als 25 Wohneinheiten mindestens 10% der Bruttogeschossfläche, welche für Wohnnutzungen vorgesehen ist, als bezahlbarer Wohnraum auszuführen. In der Definition des Gesetzes entspricht dies Wohnungen, welche den Kriterien zum Erhalt der staatlichen Wohnungsbauförderung („*primes de construction ou d'acquisition*“ gemäß dem Gesetz von 1979) entsprechen. Diese Vorgabe ist im PAP NQ umzusetzen.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Im Falle der Aufhebung der „zone d'aménagement différé“, ist im Rahmen der Umklassierung des PAG das Kapitel „Mobilität und technische Infrastrukturen“ zu vervollständigen.

Verbindungen

a) les connexions

Für die Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur sind neue Erschließungswege notwendig. Der Anschluss für den motorisierten Verkehr kann über die rue d'Eschweiler und die rue de Rodenbourg erfolgen. Die neue Erschließungsstraße ist als Wohnstraße zu konzipieren und soll diesen Charakter auch klar vermitteln. Dies soll die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes fördern und jeglichen Schleichverkehr unterbinden.

Von der Mitte des Planungsgebietes ist eine kurze fußläufige Anbindung bis zum Ortskern (rue den Rodenbourg) herzustellen. Die Verbindungsachse sollte so dimensioniert sein, dass ein Fußweg und ein Entwässerungsgraben (oberflächige Regenwasserableitung) integriert werden können. Diese Verbindung ist im PAG als ein „couloir pour projets de mobilité douce“ und als „couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales“ definiert.

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Durch die Schaffung eines neuen Fußwegs zum Ortskern kann eine direkte Verbindung zu den nächstgelegenen Bushaltestellen „Rue de Rodenbourg“ und „Centre Culturel“ geschaffen werden, die sich dann in einer Entfernung von lediglich 200m befinden. Die Haltestellen werden stündlich von der Buslinie 128 (Luxembourg - Junglinster) in beide Richtungen bedient.

Technische Infrastrukturen

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

Die Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation ist, im Falle der Aufhebung der „zone d'aménagement différé“, im Rahmen der Umklassierung des PAG zu klären.

Das städtebauliche Konzept des PAP NQ muss den genauen Verlauf der Regenwasserachsen und die Lage der Regenwasserretention präzisieren.

Die Konzepte hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsnetze, sowie der Regenwasserbewirtschaftung sind mit den Zuständigen der Gemeinde und des Wasserwirtschaftsamtes abzustimmen.

4 Landschaft und Grünkonzept

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;

Zur optischen Integration der neuen Bebauung in das Landschaftsbild, sind im Ortsrandbereich Gehölze zu pflanzen. Die Bepflanzung einer Feldhecke aus standortheimischen Arten ist im PAG mittels einer „zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »“ festgesetzt.

Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von 5%, welches bei der Konzeption der Gebäude zu berücksichtigen ist, dies um eine optimale Integration ins Gelände zu gewährleisten.

Grüngestaltungskonzept

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

- Durchgrünung der Straßenräume, öffentlichen Plätze, Stellplätze und Fußwege 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
- naturnahe Gestaltung der Retentionsfläche als öffentliche Spiel- und Erholungsfläche
- offene Gräben zur Rückhaltung des Regenwassers als Gestaltungselement in die Planung integrieren
- 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

Von der Mitte des neuen Wohnviertels ist eine fußläufige Verbindung bis zur Ortsmitte vorgesehen, in die auch ein Regenwassergraben zu integrieren ist. Diese Achse bietet sich auch als Grünzug zwischen öffentlichen Spiel- und Erholungsflächen innerhalb des Plangebietes und den bestehenden öffentlichen Flächen und Plätzen im Ortskern an.

Geschützte Biotope und Lebensräume

c) les biotopes et habitats à préserver.

Art. 21: Die vorhandenen Bäume sollen möglichst erhalten bleiben und in die Planung integriert werden. Vor einer etwaigen Entfernung der Bäume muss eine Überprüfung auf Fledermäuse erfolgen. Ggf. sind zum Ausgleich von Quartiersverlusten Ersatzquartiere zu schaffen.

5 Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

a) le programme de réalisation du projet

1. Aufhebung des Statuts der „zone d'aménagement différé“ im Rahmen einer punktuellen Änderung des PAG, auf der Basis eines weiterentwickelten und vervollständigten schéma directeur.
2. Ausarbeitung eines Teilbebauungsplanes (plan d'aménagement particulier) „nouveau quartier“.
3. Vor der Abholzung von Bäumen ist eine Überprüfung auf Fledermaus-Quartiere notwendig.

Machbarkeit

b) la faisabilité

Dieser Unterpunkt ist im Rahmen der Aufhebung des Status „zone d'aménagement différé“ zu vervollständigen.

Phasierung der Entwicklung

c) le phasage de développement

Die Entwicklung der Fläche soll mittel- bis langfristig erfolgen.

PAP

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

Dieser Unterpunkt ist im Rahmen der Aufhebung des Status „zone d'aménagement différé“ zu vervollständigen.

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/datainfoool/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