

---

# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE COLMAR-BERG



## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

### **TEIL 3: Schémas Directeurs Welsdorf « Rue des Champs » (SD-W01)**

*Schéma Directeur*

Dezember 2022



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

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)



# 1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

### Rahmenbedingungen<sup>1</sup>

---

- » **Lage:** im nördlichen Bereich der Ortschaft Welsdorf, in der *Rue des Champs*
- » **Größe:** 0,14 ha
- » **Ausdehnung:** Länge 59 m, Breite 38 m
- » **Topographie:** von West nach Ost ca. 10 % Gefälle, von Nord nach Süd weitestgehend flach
- » **angrenzende Bautypologie:** Einfamilienhäuser, ursprüngliche Bebauung
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die *Rue des Champs*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Welsdorf, Rue des Champs“ in einer Entfernung von ca. 200 m
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist größtenteils mit ehemaligen Wohn- und Nebengebäuden bebaut. Der Rest der Fläche ist privater Garten.

### Übergeordnete Zielstellung

---

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur,
- » für die Umnutzung aufgegebener Nebengebäude zu Wohnzwecken,
- » für das städtebauliche Einfügen des neuen Quartiers in den Baubestand und in das Landschaftsbild.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

---

<sup>1</sup> Daten auf Basis von [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu)

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)



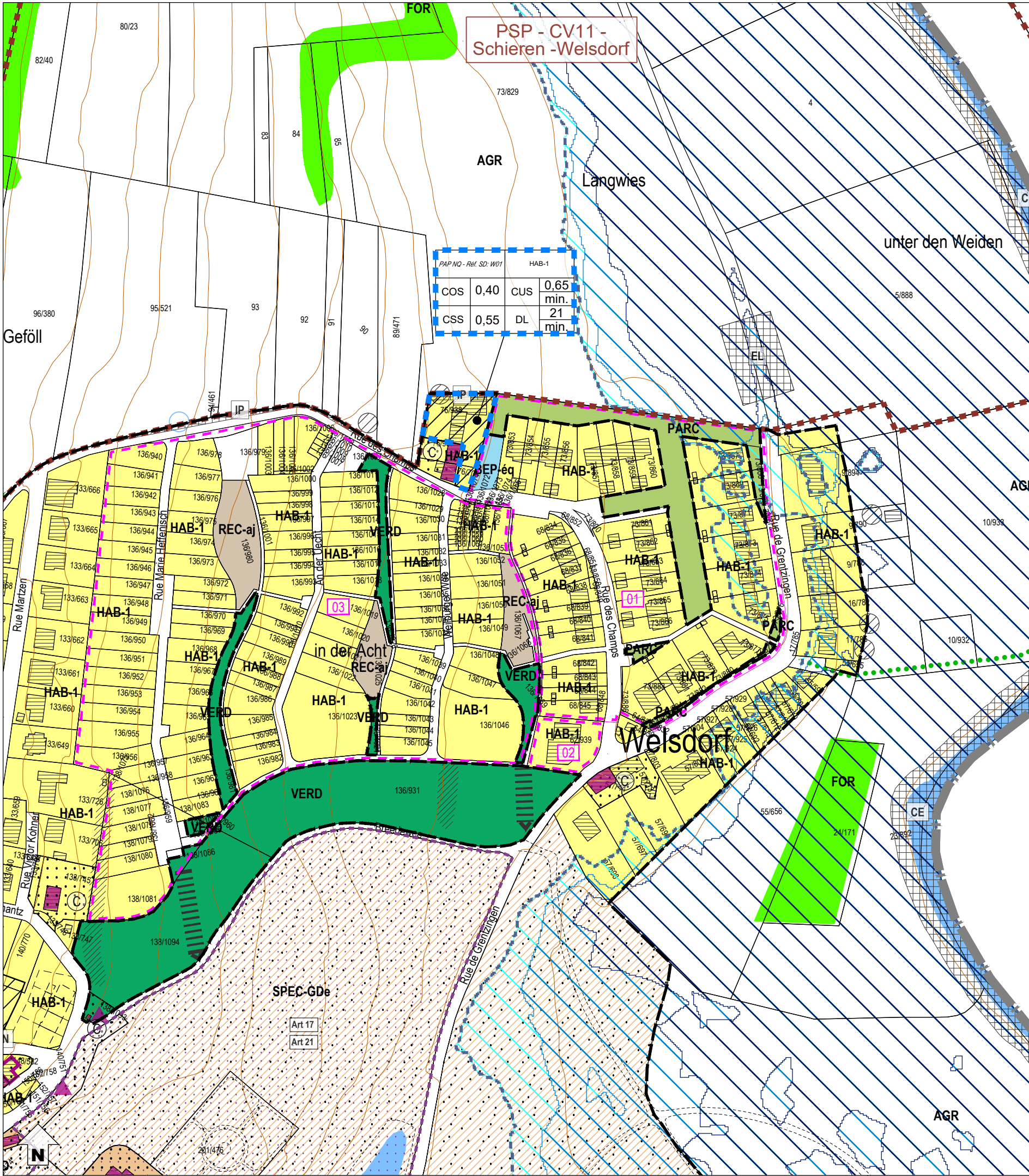
Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2021





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-v

Zone mixte villageoise

MIX-r

Zone mixte rurale

BEP

Zone de bâtiments et d'équipements publics

BEP-éq

Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements

REC-sp

Zone de sport et de loisir - terrain de sport

REC-aj

Zone de sport et de loisir - aire de jeux

SPEC-GD

Zone spéciale - Château Grand-Ducal

SPEC-GDe

Zone spéciale - Château Grand-Ducal - espace vert

ECO-c1

Zone d'activités économiques communale type 1

ECO-c2

Zone d'activités économiques communale type 2

SPEC-ce

Zone spéciale - circuit d'essai

SPEC-cf

Zone spéciale - centre de formation pour conducteurs

Délimitation des différentes zones spéciales

JAR

Zone de jardins familiaux

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**

Plan d'aménagement particulier approuvé

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone d'aménagement différé - PAP NQ

Zone de servitude "urbanisation"

CV

Servitude "urbanisation - coulée verte"

EN

Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbres"

CE

Servitude "urbanisation - cours d'eau"

IP

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

EL

Servitude "urbanisation - entrée de localité"

Pa

Servitude "urbanisation - passage"

ZT

Servitude "urbanisation - zone tampon"

Couloir pour projets routiers

Couloir pour projets de mobilité douce

Secteur et éléments protégés d'intérêt de type "environnement construit - C"

Construction à conserver (4)

Gabarit d'une construction existante à préserver (4)

Alignement d'une construction existante à préserver (4)

Mur à conserver (4)

Petit patrimoine à conserver (4)

Zone de bruit (5)

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:**

à l'aménagement du territoire

Plans directeurs sectoriels - PDS (6)

PDS Paysages (PSP)

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Zone protégée d'intérêt national déclarée (7)

à la protection du patrimoine culturel national

Immeubles et objets bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (8)

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (9)

à la gestion de l'eau

Zone inondable - HQ10 (9)

Zone inondable - HQ100 (9)

Zone inondable - HQ extrême (9)

**Indications complémentaires (à titre indicatif)**

Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (10)

Habitats d'espèces protégées Art. 17 (relevé non exhaustif) (11)

Habitats d'espèces protégées Art. 21 (relevé non exhaustif) (11)

Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (12)

Terrains avec des vestiges archéologiques connus (12)

Schéma directeur



Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie,  
Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg  
Orthophoto 2021



- 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



## 2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

### 2. concept de développement urbain

#### Städtebauliche Zielstellung

*l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot*

- » Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Entwicklung im bestehenden Siedlungsgefüge und die Umnutzung ehemaliger handwerklich genutzter Gebäudestrukturen zu Wohnzwecken dar.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Einfamilienhausbebauung anpassen.
- » Die Bebauung soll sich an die topographischen Verhältnisse anpassen und in das Landschafts- und Ortsbild einfügen.
- » Die bisher gültige Parzellenstruktur und das Bebauungskonzept sollen dahingehend geändert werden, dass mehrere Wohngebäude auf eigenständigen Parzellen geschaffen werden und eine öffentliche Anbindung an die *Rue de Champs* gewährleistet wird.

Abbildung 3 **Bebauungskonzept**



Quelle: Romain Schmiz Architectes et Urbanistes, 2022

## Öffentlicher Raum & Erschließungsflächen

---

*l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public,  
& la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics*

- » Die vorhandene Zuwegung an die *Rue des Champs* muss um- bzw. ausgebaut werden, um alle Wohngebäude erreichen zu können, und muss abgetreten werden. Auf der Zufahrt zur *Rue des Champs* ist entlang der beiden Bestandshäuser eine Vorfläche an die Eigentümer der Bestandshäuser abzutreten, da sich dort private Außenstufen befinden müssen, um den Höhenunterschied zwischen Straßenniveau und Hauseingang auszugleichen. Für das nördliche Bestandhaus sind private Stellplätze zu schaffen.
- » Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention,...), die im Rahmen des PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt voraussichtlich bei unter 25 %.
- » Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.

## Bauliche Integration

---

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

- » Durch die Entwicklung dieser Fläche wird die bestehende Nachbarbebauung ergänzt. Die Bebauung soll sich in die umgebende Bebauung eingliedern.
- » Die Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* befindet in direkter Nachbarschaft des *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“*, für den bestimmte Festsetzungen zur Farbgebung und zu Materialien der Gebäude gelten. Diese sind aufgrund der räumlichen Nähe auch im Rahmen der Erarbeitung des PAP NQ für diese Fläche umzusetzen, z.B. in Form von Vorgaben zur Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl.
- » Beim Abriss der ursprünglichen Gebäude muss beachtet werden, dass das derzeit südlichste Haus des Plangebiets eine gemeinsame Giebelwand mit dem benachbarten Bestandshaus hat. Diese Wand, welche offiziell auf der Grundstücksseite des Plangebiets steht, muss beim Abriss erhalten werden. Im nachgelagerten PAP-Verfahren muss geklärt werden, dass ein Streifen von ca. 0,5 - 1 m zur Giebelrekonstruktion dem benachbarten Grundstück zugeschlagen wird. Für dieses Gebäude ist ebenso der Stellplatzbedarf innerhalb des Plangebiets zu kompensieren.

## Zentralität

---

*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

### *la répartition sommaire des densités*

SD-W01 PAP NQ HAB-1					
<b>COS</b>	max.	0,4	<b>CUS</b>	max.	0,65
<b>CSS</b>	max.	0,55	<b>DL</b>	max.	21

**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

Bei einer Flächengröße von 0,1437 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 21 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 3 neuen Wohneinheiten.

## Typologien und Funktionsmischung

### *la typologie et la mixité des constructions*

Die Funktion des vorliegenden *Schéma Directeur* ist das Wohnen in Einfamilienhäusern.

## Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen

### *les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées*

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

## Raumsequenzen und Sichtachsen

### *les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée*

Es ist keine Sichtachse vorgesehen.

## Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

### *les éléments identitaires bâtis à sauvegarder respectivement à mettre en évidence*

Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen natürlichen Elemente werden in Kapitel 4 beschrieben.

### 3 Mobilität und technische Infrastrukturen

#### 3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

##### Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

---

###### *Accessibilité et réseau de voiries*

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden *Schéma Directeur* erfolgt über eine Anbindung an die *Rue des Champs*. Der neu zu schaffende Weg ist an die Gemeinde abzutreten. Auf diesem Weg ist entlang der benachbarten Bestandsgebäude eine Vorfläche an die Eigentümer der Bestandsgebäude abzutreten, da sich dort private Außenstufen befinden müssen, um den Höhenunterschied zwischen Straßenniveau und Hauseingang auszugleichen.

##### Parkraumkonzept

---

###### *un concept de stationnement*

Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen auf dem Privatgrundstück im Rahmen der Erstellung des PAP NQ vorzusehen.

##### ÖPNV

---

###### *les accès au transport collectif*

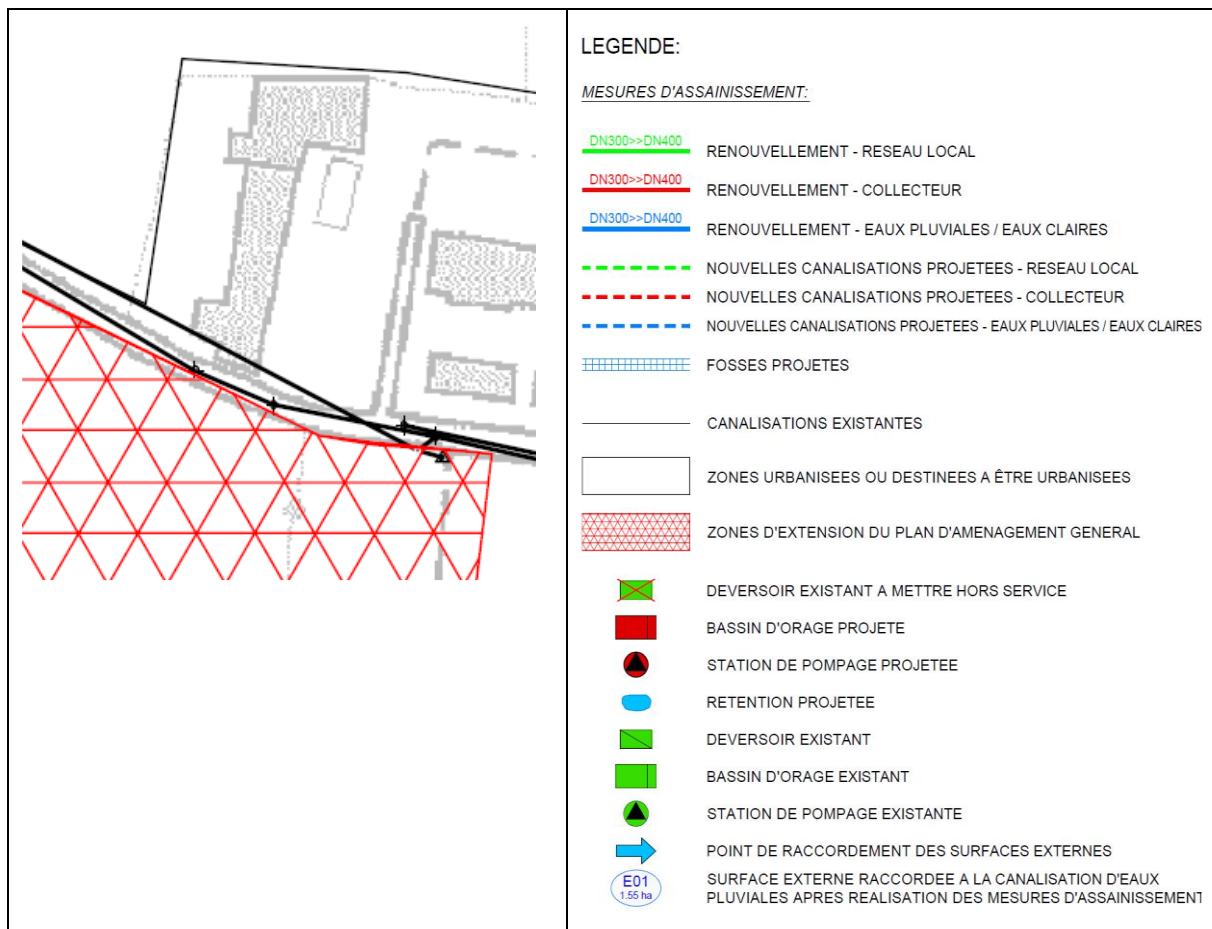
Die Bushaltestelle „Welsdorf, Rue des Champs“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m. Hier verkehrt die Linie 509, die alle halbe Stunde Ettelbrück mit Colmar-Berg, Welsdorf und Schieren verbindet.



## Technische Infrastrukturen

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

Abbildung 4 Auszug aus der étude du réseau d'assainissement



Quelle: Schroeder & Associés, étude du réseau d'assainissement de la Commune de Colmar-Berg, Plan Directeur avec mesures de mise en conformité projetées, AC Colmar-Berg, Oktober 2016

- » Das neue Wohngebiet kann an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Strom, Kommunikation,...) entlang der *Rue des Champs* angeschlossen werden. Im Rahmen der Aufstellung des PAP NQ ist die Kapazität der Infrastrukturnetze in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Versorgungsträger zu analysieren. Das erarbeitete wasserwirtschaftliche Konzept ist mit der Gemeinde und der *Administration de la Gestion de l'Eau* abzustimmen.
- » Mit der *Administration de la Gestion de l'Eau* ist abzustimmen, ob es einer Retentionsfläche bedarf.

## 4 Landschaftskonzept

### 4. concept paysager et écologique

#### Integration in die Landschaft

---

##### *l'intégration au paysage*

- » Zur Integration des Schéma Directeur in das Orts- und Landschaftsbild soll die nördliche Außengrenze mittels heimischen Gehölzpflanzungen eingegrünt werden. Dies soll in den privaten Gärten realisiert werden. Dafür ist im PAG eine 4 m breite Servitude „urbanisation – intégration paysagère“ festgesetzt. Die Pflanz-Bestimmungen sind im PAP NQ detailliert festzulegen.
- » Um einen mit der Bebauung verbundenen Bodenauf- bzw. -abtrag zu minimieren, soll die Bebauung jeweils an das Relief angepasst werden.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

---

##### *les coulées vertes et le maillage écologique*

Die Eingrünung entlang der nördlichen Außengrenze soll einen fließenden Übergang zu den umgebenden Grünstrukturen, v.a. zu den Grünzügen östlich des Plangebiets, schaffen.

#### Schützenswerte Biotope und Habitate

---

##### *les biotopes à préserver.*

- » Im Plangebiet befinden sich keine schützenswerten Biotope. Der Einzelbaum, der in der Biotoperhebung von 2014 kartiert wurde, besteht mittlerweile nicht mehr.
- » Es handelt sich bei der Entwicklung des Gebiets um eine Umnutzung, daher sind keine Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## 5 Umsetzungskonzept und Phasierung

### 5. concept de mise en oeuvre

#### Umsetzungsprogramm

---

##### *le programme de réalisation du projet*

Zur Realisierung des Projektes sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung und die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

#### Machbarkeit

---

##### *la faisabilité*

Der Eigentümer muss einen *Plan d'aménagement particulier* (PAP NQ) einreichen, der mit diesem Schéma Directeur kohärent ist.



## Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

---

*le phasage de développement et délimitation des plans d'aménagement particulier*

Das vorliegende *Schéma Directeur* ist über einen PAP NQ umzusetzen, welcher in einer Phase zu realisieren ist.

## 6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

### Planung von Neubaugebieten

---

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

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

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

[https://www.pactec climat.lu/sites/default/files/media-docs/2021-06/Annexe\\_Energieeffiziente-Kommunalplanung.pdf](https://www.pactec climat.lu/sites/default/files/media-docs/2021-06/Annexe_Energieeffiziente-Kommunalplanung.pdf)

**Guide Éco-urbanisme**, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, +ImpaKT Luxembourg sàrl.

[https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement\\_territoire/GUIDE-ECO-URBANISME-JUILLET-2021.pdf](https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/GUIDE-ECO-URBANISME-JUILLET-2021.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](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

[https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente\\_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden\\_fuer\\_energetisch\\_optimierte\\_Stadtplanung.pdf](https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf)

**Planungsleitfaden. 100 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen**, EnergieAgentur.NRW, 2011

<https://www.energieagentur.nrw/klimaschutz/klimaschutzsiedlungen/planungsleitfaden>

**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\\_planer\\_weniger\\_baggern.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/dechets/besser_planer_weniger_baggern.html)

**Planungshandbuch – Guide pour un qualité urbaine**, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, Nordstad, 2021

[https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement\\_territoire/fr/publications/documents/Planungshandbuch-%E2%80%93-Guide-pour-une-meilleure-qualite-urbaine-edition-avril-2021-.pdf](https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/fr/publications/documents/Planungshandbuch-%E2%80%93-Guide-pour-une-meilleure-qualite-urbaine-edition-avril-2021-.pdf)



## Öffentlicher Raum, Freiraum

---

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

<https://mint.gouvernement.lu/fr/publications/brochure-livre/espaces-publics-collectifs.html>

**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](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](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/naturnahe_anlage_parkplaetzen.html)

**Leitfaden « Gutes Licht » im Außenraum für das Großherzogtum Luxemburg**, Ministère du Développement durable et des Infrastructures Département de l'environnement, 2018

<https://environnement.public.lu/dam-assets/actualites/2018/06/Leitfaden-fur-gutes-Licht-im-Aussenraum.pdf>

## Regenwasser, Renaturierung

---

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

<https://gouvernement.lu/dam-assets/fr/actualites/articles/2013/12-decembre/10-annexes/Annexe-10c.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](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html)