

---

# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) VILLE D'ETTELBRUCK



## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

### **TEIL 3: Schémas Directeurs** **Ettelbrück « Place de la Libération » (SD-E03)**

*Schéma Directeur*

Modifié sur base des réclamations et de l'avis de la commission d'aménagement (N° Réf. :  
16/020/2020 du 11 février 2021)

*Mai 2021*



**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*

### Vorbemerkungen

---

In der Innenstadt Ettelbrücks befindet sich eine baulich untergenutzte Fläche. Ein Großteil dieser Fläche dient zurzeit als öffentlicher Parkplatz, die Fläche umfasst ebenfalls das Gebäude der kommunalen Bibliothek. Für diesen Bereich soll das vorliegende Schéma Directeur eine neue, geordnete Nutzungsstruktur als gemischtes Gebiet ermöglichen.

### Rahmenbedingungen

---

- » **Lage:** in der Innenstadt Ettelbrücks, angrenzend an den Place de la Liberation (zwischen *Rue de Feulen*, *Rue de la Synagogue*, *Rue Pierre Wiser* und *Grand-Rue / Rue Guillaume*)
- » **Größe:** 0,55 ha
- » **Topographie:** flach
- » **angrenzende Bautypologie:** historische Bausubstanz, Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die *Rue de la Synagogue* und die *Grand-Rue* sowie den *Place de la Liberation*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Ettelbrück, Rue de Warken 49“ in einer Entfernung von ca. 150 m sowie Bushaltestelle „Ettelbrück, Rue Prince Jean“ in einer Entfernung von ca. 300 m
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist vollständig versiegelt und teilweise bebaut. Auf der Parkplatzfläche befinden sich einige Einzelbäume.

### Übergeordnete Zielstellung

---

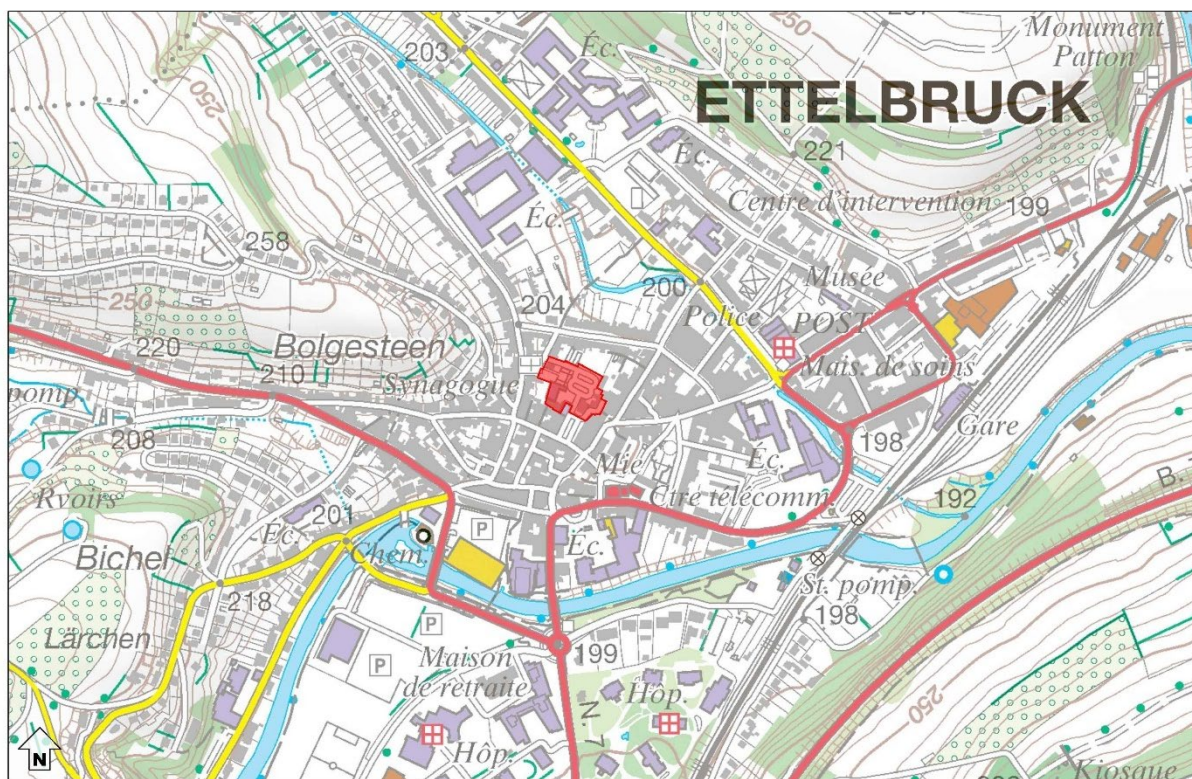
Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Umnutzung und Aufwertung zentraler innerstädtischer Flächen,
- » für die Schaffung von Flächen für innerstädtische Mischnutzungen,
- » für die Gestaltung von attraktiven öffentlichen Räumen.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.



**Abbildung 1** Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)



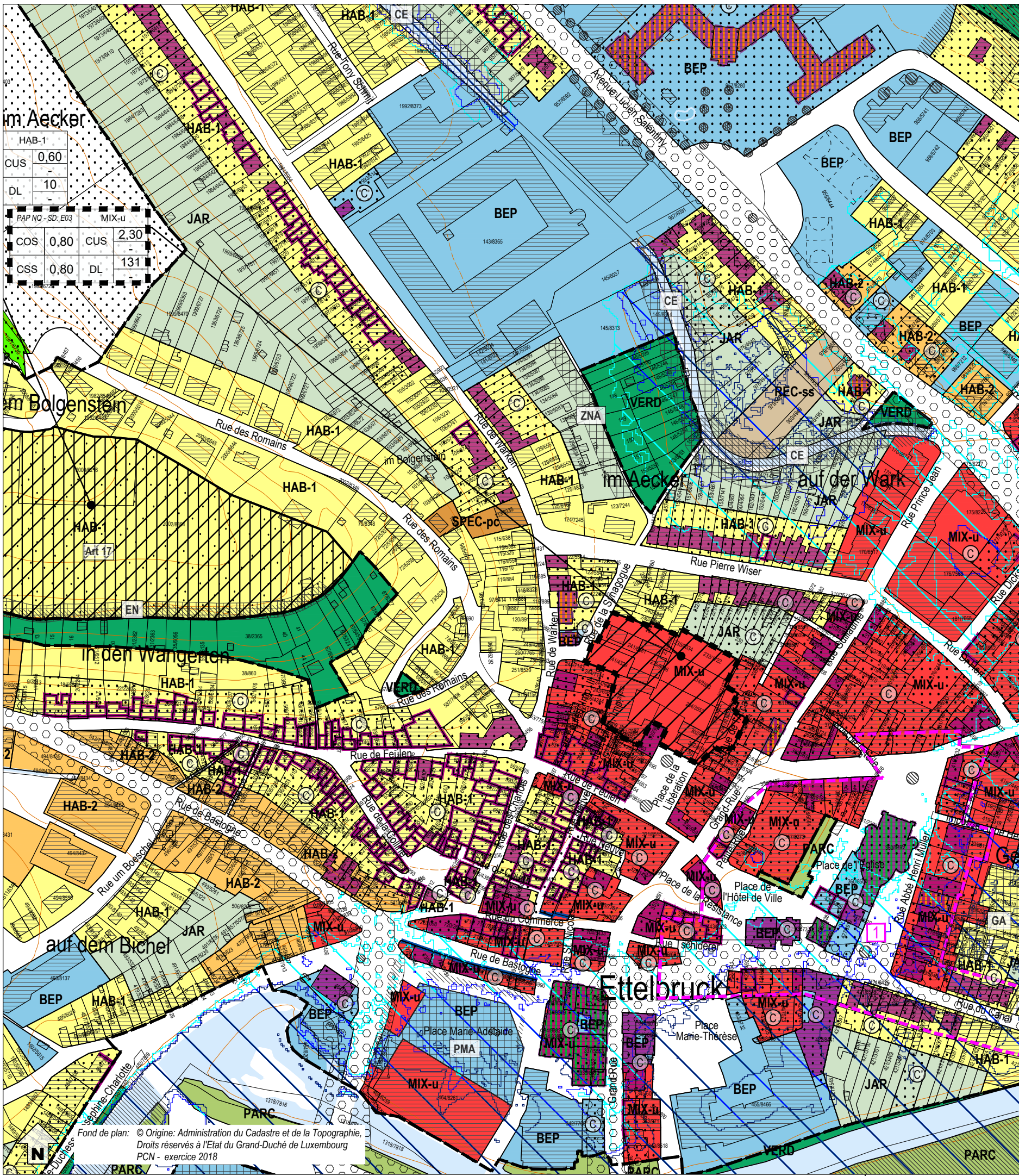
Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

### Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2018





#### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

<b>HAB-1</b>	Zone d'habitation 1	<b>ECO-c1</b>	Zone d'activités économiques communale type 1
<b>HAB-2</b>	Zone d'habitation 2	<b>SPEC-pc</b>	Zone spéciale - professions créatives
<b>MIX-u</b>	Zone mixte urbaine	<b>SPEC-pm</b>	Zone spéciale - pôle multimodal
<b>MIX-v</b>	Zone mixte villageoise	<b>SPEC-cf</b>	Zone spéciale - chemin de fer
<b>MIX-r</b>	Zone mixte rurale	<b>SPEC-st</b>	Zone spéciale - station de service
<b>BEP</b>	Zone de bâtiments et d'équipements publics	<b>JAR</b>	Zone de jardins familiaux
<b>REC-as</b>	Zone de sport et de loisir « avec séjour »	<b>PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur</b>	
<b>REC-ss</b>	Zone de sport et de loisir « sans séjour »	Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	
Délimitation des différentes zones de sport et de loisir			

#### Zone verte

<b>AGR</b>	Zone agricole	<b>PARC</b>	Zone de parc public
<b>FOR</b>	Zone forestière (3)	<b>VERD</b>	Zone de verdure

#### Zones superposées

	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur		Couloir pour projets routiers
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" - PAP NQ		Couloir pour projets de mobilité douce
	Zone d'aménagement différé - ZAD		Secteur protégé d'intérêt communal de type "environnement construit"
	Zone de servitude "urbanisation"		Construction à conserver (4)
<b>CE</b>	Servitude "urbanisation - cours d'eau"		Façade à conserver (4)
<b>CT</b>	Servitude "urbanisation - contournement"		Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
<b>CV</b>	Servitude "urbanisation - coulée verte"		Alignement d'une construction existante à préserver (4)
<b>EN</b>	Servitude "urbanisation - éléments naturels"		Mur et/ou clôture à conserver (4)
<b>GA</b>	Servitude "urbanisation - garage et stationnement"		Petit patrimoine à conserver (4)
<b>H</b>	Servitude "urbanisation - couloir aérien pour hélicoptère"		Secteur protégé d'intérêt communal de type "environnement naturel et paysage"
<b>IP-1</b>	Servitude "urbanisation - intégration paysagère" type 1		Zone de bruit (5)
<b>IP-2</b>	Servitude "urbanisation - intégration paysagère" type 2		
<b>Pét</b>	Servitude "urbanisation - parking à étages"		
<b>PMA</b>	Servitude "urbanisation - place Marie-Adélaïde"		
<b>ZNA</b>	Servitude "urbanisation - zone non aedificandi"		

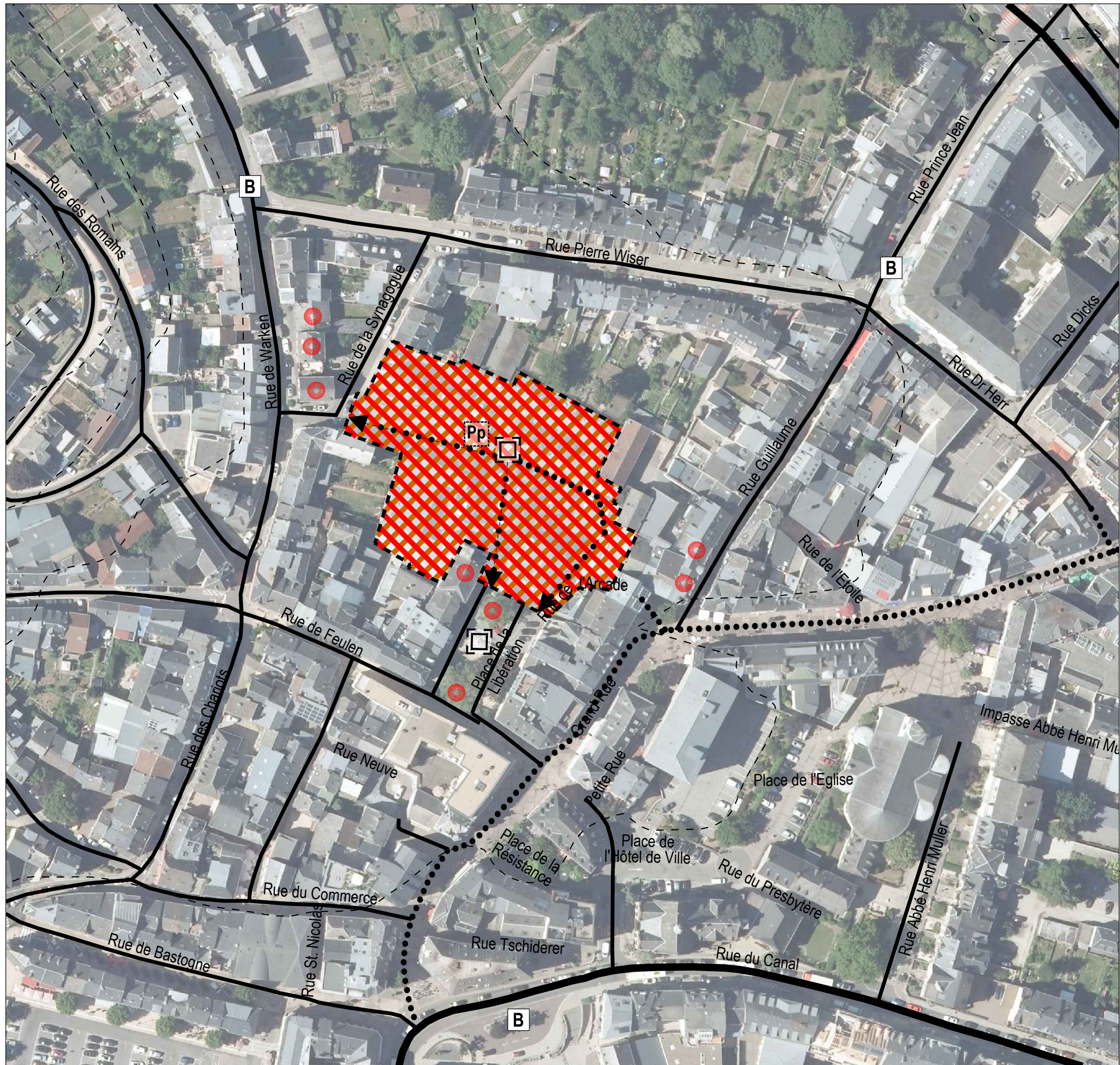
#### Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

	à l'aménagement du territoire		à la protection des sites et monuments nationaux
	PDS Transports (PST): corridor multimodal Ettelbruck-Diekirch /contournement N7-N15 / sécurisation B7 (6)		Immeubles et objets classés / proposés comme monuments nationaux (9)
	PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) (6)		Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (9)
	à la protection de la nature et des ressources naturelles		à la gestion de l'eau
	Zone protégée d'intérêt national à déclarer (7)		Zone inondable - HQ10 (10)
	Zone protégée communautaire - Habitats Natura 2000 (8)		Zone inondable - HQ100 (10)
			Zone inondable - HQ extrême (10)
			Zones de protection d'eau potable (ZPS) créées par règlement grand-ducal (11)

#### Indications complémentaires (à titre indicatif)

	Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (12)		Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (13)
	Conduites électriques aériennes (3)		Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (13)
	Lignes ferroviaires (3)		Cimetière
	Réseaux routiers et stationnements		Courbes de niveau, équidistance 5 m (3)
			Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)





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






## Concept de développement urbain

### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités



Le diagramme illustre la densité des équipements publics par secteur d'activité et par niveau de densité. Les secteurs sont représentés par des couleurs : logement (orange), commerce / services (rouge), artisanat / industrie (violet) et équipements publics / loisir / sport (bleu). Les niveaux de densité sont indiqués par des barres horizontales : faible (une barre), moyenne (deux barres) et forte densité (trois barres). Les données sont les suivantes :

Secteur	faible	moyenne	forte densité
logement	3 barres	3 barres	3 barres
commerce / services	3 barres	3 barres	3 barres
artisanat / industrie	3 barres	3 barres	3 barres
équipements publics / loisir / sport	1 barre	2 barres	3 barres
























## 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, de desserte locale)				
				mobilité douce (interquartier, intraquartier)		
			zone résidentielle / zone de rencontre			
						chemin de fer
<b>Aire de stationnement</b>						
		parking couvert / souterrain				
<b>P</b>	<b>Pp</b>	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 2019

# PAG

## Etude préparatoire



### Schéma directeur « Place de la Libération » (E03)



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

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



Ettelbruck

échelle 1:1.250

in 2021



## 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 dient der Schaffung eines neuen, gemischten Quartiers zentral in der Innenstadt.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Bebauung, größtenteils historische Bebauung in der *Rue de Feulen*, *Rue de la Synagogue*, *Rue Pierre Wiser* und der *Grand-Rue / Rue Guillaume* anpassen.
- » In dem Quartier soll ein öffentlicher Raum mit Fußwegen entstehen, damit die vorhandene Abkürzung von der *Rue de la Synagogue* zur *Rue de Feulen* bestehen bleibt.

#### Erschließungsflächen

---

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

Durch das Gebiet soll ein öffentlicher Fuß- und Radweg laufen, der als Abkürzung von der *Rue de la Synagogue* zur *Rue de Feulen* genutzt werden kann. Dieser ist über einen kleinen Platz zu führen.

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.

#### Öffentlicher Raum

---

*la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics*

- » Der Autoverkehr soll am Quartierseingang in Tiefgaragen geführt werden. Damit wird das Quartier oberirdisch autofrei.
- » Inmitten des Quartiers soll ein kleiner Platz entstehen, der für die Anwohner als Rückzugs- und Erholungsort dienen kann.
- » Im Rahmen der Erteilung eines Wegerechts soll festgelegt werden, welche Flächen privat bleiben sollen oder öffentlich zugänglich werden. Dies betrifft vorwiegend das Wegenetz, die Aufenthaltsbereiche im Freien und die vorgesehene Tiefgarage.

#### Bauliche Integration

---

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

Durch die Entwicklung dieser Fläche wird die vorhandene Bebauungsstruktur in der Innenstadt im Sinne der Innenentwicklung konsolidiert. Die Bebauung soll sich an die umgebende Bebauung anpassen und 3,5 – 4,5 Geschosse nicht überschreiten.

## Städtebauliche Koeffizienten

### *la répartition sommaire des densités*

[PAP NQ - SD – E03 / MIX-u]					
<b>COS</b>	max.	0,80	<b>CUS</b>	max.	2,30
				min.	-
<b>CSS</b>	max.	0,80	<b>DL</b>	max.	131
				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

Im Gebiet ergibt sich bei einer Flächengröße von 0,55 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 131 Wohneinheiten pro ha ein Bebauungspotential von 72 neuen Wohneinheiten.

## Typologien und Funktionsmischung

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

Auf der Fläche soll ein urbanes Mischgebiet entstehen. Dies sieht eine Mischung aus Wohneinheiten und nicht störenden Dienstleistungen, Büroräumen und klein- und mittelflächigen Einrichtungen vor. Der Anteil der Wohnnutzung an der gesamten Geschossfläche soll mindestens 50 % betragen.

Das derzeitige Bibliotheksgebäude, in dem auch Vereine untergebracht sind, wird den neuen Strukturen weichen. Die Bibliothek sowie die Vereine werden voraussichtlich in ein anderes kommunales Gebäude in der Innenstadt umziehen.

## Ausgleichsmaßnahmen

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

Ein Teil der Fläche ist laut dem *Cadastre des sites potentiellement pollués* (Ministère du Développement durable et des infrastructures, Administration de l'Environnement, 2010) potenziell verunreinigt. Im Rahmen des PAP ist die Notwendigkeit von Bodenproben und eventueller Bodensanierungsmaßnahmen zu klären.

## Raumsequenzen und Sichtachsen

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

Im Quartier soll eine Sichtachse auf den zu schaffenden Platz gerichtet werden. Aus der Fußgängerzone sollen Gehwege in das Quartier geführt werden. Diese sollen auf den Platz zulaufen, sodass der jeweilige Gehweg gleichzeitig als Sichtachse von der Fußgängerzone auf den zu schaffenden Platz fungieren soll. Damit soll das Quartier in die abwechslungsreiche Raumfolge im Umfeld der Fußgängerzone eingebunden werden.



## Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

---

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

Östlich der Fläche befindet sich die Synagoge, welche als historisches Gebäude geschützt ist. Weiterhin wurden im Rahmen von Bauarbeiten im Umfeld der Synagoge archäologische Funde entdeckt. Dieser historisch bedeutende Bereich soll, auch wenn er außerhalb der Fläche liegt, durch die Gestaltung des öffentlichen Raumes und die Straßenführung an dieser Stelle in Wert gesetzt werden.

Des Weiteren soll das direkt an die Fläche angrenzende geschützte Gebäude (9, Place de la Libération) mit der Entwicklung der Fläche erhalten bleiben und durch die Gestaltung der Fläche und durch die neuen Gebäude in Szene gesetzt werden.

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 direkt über die bestehende *Rue de Synagogue* und die *Rue de Feulen*, die über einen öffentlichen Parkplatz zu erreichen ist.

##### Parkraumkonzept

---

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

Die erforderlichen privaten Stellplätze sollen in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Damit wird das Quartier oberirdisch autofrei sein. Die nach Abzug der Bauflächen und Fußwegenetze verbleibenden Freiflächen sollten daher als private und öffentliche Aufenthaltsflächen zur Verfügung stehen.

Es soll geprüft werden, ob eine gemeinsame Tiefgarage mit dem Bibliotheksneubau vorgesehen werden kann.

##### ÖPNV

---

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

Die Bushaltestelle „Rue de Warken 49“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m. Die Bushaltestelle „Ettelbrück, Rue Prince Jean“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m. An beiden Bushaltestellen verkehrt die Linie 512. Diese fährt von Gilsdorf nach Warken.

##### Technische Infrastrukturen

---

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

- » Im Rahmen der Realisierung des PAP NQ sind im Plangebiet die notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation,...) zu errichten. Das Plangebiet ist an das vorhandene Fernwärmenetz in den umgebenden Straßen anzuschließen.
- » Das Regenwasser und das Schmutzwasser sind in die Kanalisation in der *Rue de Feulen* einzuleiten, da diese unter den umliegenden Straßen die größten Kapazitäten zur Verfügung hat.

Im Rahmen der Erstellung des PAP NQ sind Retentionsmöglichkeiten vorzusehen und zu verorten.



## 4 Landschaftskonzept

### 4. concept paysager et écologique

#### Integration in die Landschaft

---

Da es sich bei der Fläche um eine Innenentwicklung handelt, ist die Integration in die Landschaft nicht von Belang.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

---

*les coulées vertes et le maillage écologique*

- » Aufgrund der zentralen Lage im dicht bebauten Innenstadtkern sind die Flachdächer von Gebäuden zu begrünen.
- » Durch Pflanzen von Solitärbäumen und Sträuchern entlang der Fußwege sollen Grünkorridore angelegt werden, die im öffentlichen Raum für eine Auflockerung des Gebietes sorgen. Der öffentliche Raum soll dadurch durchgrünt werden.

#### Geschützte Biotope und Habitate

---

*les biotopes à préserver.*

Keine geschützten Biotope.



## 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.

Aufgrund der zentralen Lage und der Komplexität der Entwicklungsfläche ist es ratsam, die „*Plateforme Cellule d'Évaluation*“ frühzeitig an der Planung zu beteiligen.

#### Machbarkeit

---

##### *la faisabilité*

Die Fläche des Schéma Directeur setzt sich aus 17 Katasterparzellen zusammen. Im Vorfeld der Ausarbeitung eines PAPs ist eine Einigung und gemeinsame Vorgehensweise der Einzeleigentümer erforderlich.

#### Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

---

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

Das vorliegende Schéma Directeur soll über einen PAP umgesetzt werden, welcher in einer Phase realisiert werden muss.

## 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](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](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

<https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/pageflip/energieagentur/planungsleitfaden-50-solarsiedlungen-in-nordrhein-westfalen/1085#/auto-pages>

**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)

### 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)



## 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/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_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](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html)