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



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs **Ettelbrück « Ober Warken » (SD-W01-ZAD)**

Schéma Directeur

Modifié sur base 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

1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

Vorbemerkung

Im Stadtteil Warken der Stadt Ettelbrück befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand eine Fläche, die aktuell von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wird. Um mit Wohnraum und Büros eine spätere Nachfolgenutzung zu ermöglichen, wird die Fläche als *zone d'aménagement différé* (ZAD) ausgewiesen. Für diese Fläche erfolgt im Folgenden nur eine reduzierte Betrachtung. Um die Fläche über einen PAP NQ beplanen zu können, muss sie erst umklassifiziert werden.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** am südwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Warken
- » **Größe:** 1,59 ha
- » **Topographie:** weitestgehend flach
- » **Überschwemmungsgebiet:** Der nördliche Bereich der Fläche liegt zu Teilen im Überschwemmungsgebiet HQextrem.
- » **angrenzende Bautypologie:** neuere Ein- und Mehrfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die *Rue de Welscheid* (CR349) Richtung Innenstadt und Richtung Welscheid
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Warken, L.T.P.S.“ in einer Entfernung von ca. 80 m sowie Bushaltestelle „Warken, Centre d'Education Diff.“ in einer Entfernung von ca. 250 m
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist derzeit fast vollständig bebaut.

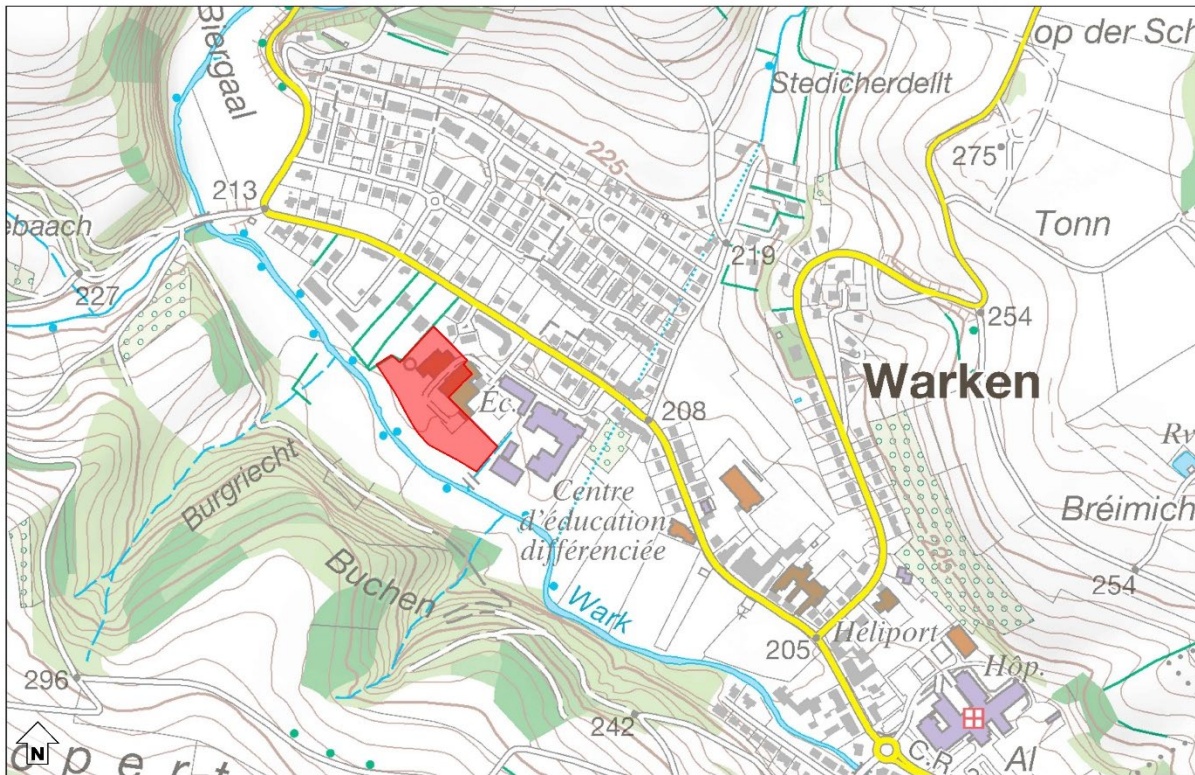
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Konsolidierung und Abrundung des Siedlungskörpers am südwestlichen Ortsrand,
- » für die Gestaltung eines durchgrünten Ortsrandes,
- » für die Umnutzung einer bereits bebauten Fläche,
- » für eine an die Lage im Überschwemmungsgebiet angepasste Bebauung,
- » für die Schaffung einer Wegeverbindung mit dem nördlich angrenzenden Quartier.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

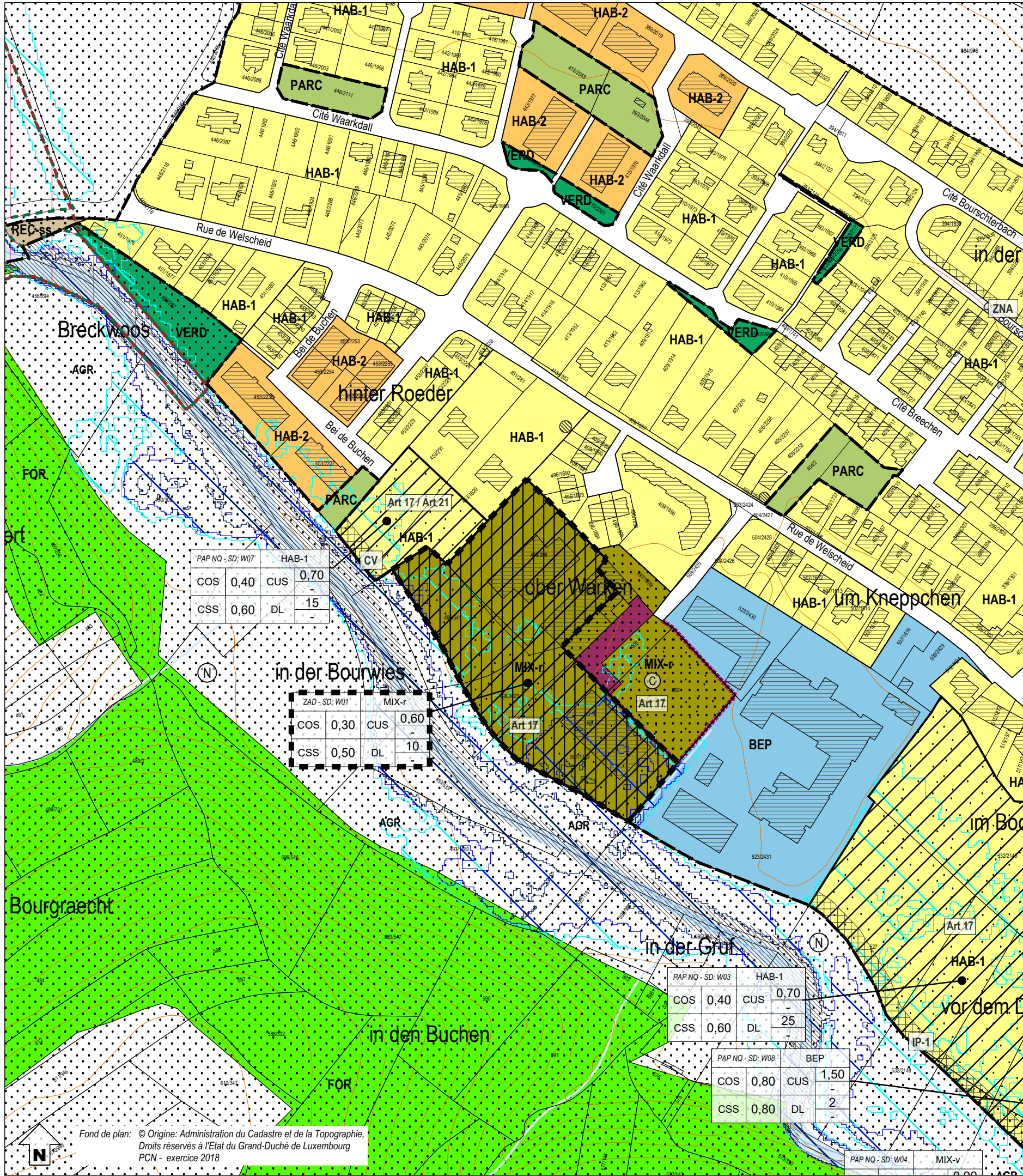


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



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



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

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
- BEP** Zone de bâtiments et d'équipements publics
- REC-as** Zone de sport et de loisir « avec séjour »
- REC-ss** Zone de sport et de loisir « sans séjour »
- Délimitation des différentes zones de sport et de loisir

- ECO-c1** Zone d'activités économiques communale type 1
- SPEC-pc** Zone spéciale - professions créatives
- SPEC-pm** Zone spéciale - pôle multimodal
- SPEC-cf** Zone spéciale - chemin de fer
- SPEC-st** Zone spéciale - station de service
- JAR** Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur			
PAP NQ/ZAD - RM, SD	Dénomination de la ou des zones		
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

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

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

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

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (12)**
- Conduites électriques aériennes (3)**
- Lignes ferroviaires (3)**
- Réseaux routiers et stationnements**
- Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (13)**
- Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (13)**
- Cimetière**
- 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**
- logement
 - commerce / services
 - artisanat / industrie
 - équipements publics / loisir / sport
- 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
 - P Pp parking public / privé
 - B G 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 « Ober Warken » (W01)

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

Warken
échelle 1:1.250
juin 2021

Ettelbréck
VILLE D'ETTELBRÜCK

N

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Das Kapitel „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ ist vor einer Umklassierung der Fläche zur Aufhebung der Zone d'Aménagement Différé (ZAD) zu präzisieren.

Städtebauliche Zielstellung

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

- » Die Entwicklung dieser Flächen dient der Schaffung eines zusammenhängenden Quartiers und der Abrundung des Siedlungsgefüges am südwestlichen Rand des Stadtteils Warken.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Bebauung anpassen.
- » Die Flächen sollen in den rückwärtigen Bereichen eine durchgehende Eingrünung erhalten, um einen Übergang zur offenen Landschaft zu schaffen und das Gebiet über vorhandene Grünstrukturen mit dem übrigen Siedlungsgefüge zu verbinden.

Bauliche Integration

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

- » Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet sind bauliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Bebauung soll so geplant werden, dass das Risiko der Überflutung der Wohnräume sowie der Haustechnik bei Hochwasser verhindert wird.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

[PAP NQ - SD W01-ZAD / MIX--r]					
COS	max.	0,30	CUS	max.	0,60
				min.	-
CSS	max.	0,50	DL	max.	10
				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 1,59 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 10 Wohneinheiten pro ha auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 15 Wohneinheiten.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Das Kapitel „Mobilität und technische Infrastrukturen“ ist vor einer Umklassierung der Fläche zur Aufhebung der Zone d'Aménagement Différé (ZAD) zu präzisieren.

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Accessibilité et réseau de voiries

Das Gebiet wird über eine Zufahrt von der *Rue de Welscheid* erschlossen. Zur weiteren Durchgliederung des Quartiers sind im Inneren Wohn- oder Mischverkehrsstraßen anzulegen.

In Richtung Norden soll eine Wegverbindung der Mobilité Douce entstehen, die das neue Quartier mit dem angrenzenden Bereich bzw. dem dort geplanten neuen Quartier verbindet. Diese soll so ausgestattet und gestaltet werden, dass sie im Notfall auch befahrbar ist (z.B. Feuerwehr, im Rahmen von Bauarbeiten entlang der Hauptzufahrt,...).

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Warken, L.T.P.S.“ befindet sich in ca. 80 m Entfernung. Diese Bushaltestelle wird von der Linien 944 angefahren, die den Stadtteil Warken mit der Innenstadt Ettelbrücks verbindet.

In einer Entfernung von ca. 250 Metern befindet sich die Haltestelle „Warken, Centre d'Education Diff.“. Hier verkehren die Linien 512 und 540. Die Linie 512 fährt von Gilsdorf nach Warken. Die Linie 540 verbindet Ettelbrück mit Kehmen.

Technische Infrastrukturen

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

Das neue Quartier kann an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Strom, Kommunikation,...) entlang der *Rue de Welscheid* angeschlossen werden. Das Schmutzwasser ist in die *Rue de Welscheid* einzuleiten, deren Kanalisation aufgrund begrenzter Kapazitäten auszubauen ist. Das Regenwasser ist über offene Gräben zu einer naturnah zu gestaltenden Retentionsfläche zu führen und danach in die südlich fließende Wark einzuleiten.

Die bestehenden lokalen Netze sind im Rahmen der Ausarbeitung des PAP NQ zu analysieren. Eventuell müssen diese im Rahmen der Realisierung des PAP NQ ausgebaut oder angepasst werden.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Aufgrund der direkten Lage an der Wark sind Maßnahmen der optischen Integration und Durchgrünung an den Außengrenzen vorzunehmen. Die westliche Außengrenze ist mittels heimischen Gehölzpflanzungen zu gestalten, um das Quartier in die Landschaft zu integrieren und einen Übergang zum Auenbereich zu schaffen.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Westlich des Quartiers verläuft die Wark, die in einen Grünzug eingebunden ist. Im weiteren hinteren Bereich schließt sich der Laubwald an. Die Eingrünung der westlichen Außengrenze des Gebiets soll daher einen landschaftlichen Zusammenhang zum Grünzug entlang des Flusses schaffen.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope.

Aufgrund der Bedeutung dieser Flächen für die Fauna sind sie im PAG als Art. 17-Habitat ausgewiesen. Im Rahmen der Bebauung dieser Fläche sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

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.

Im Vorfeld jeglicher Planung muss die ZAD-Fläche im Rahmen einer Modification ponctuelle des PAG umklassiert werden und ein ausführliches Schéma Directeur erarbeitet werden.

Machbarkeit

la faisabilité

Die Machbarkeit ist aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet und der Kapazitäten der Kanalisation im Rahmen der PAP NQ-Ausarbeitung genauer zu überprüfen.

Die Fläche des Schéma Directeur setzt sich aus 5 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

Die Fläche stellt eine Baulandreserve dar und soll mittel-bis langfristig entwickelt werden.

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

<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

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

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

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