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



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs **Ettelbrück « Im hintersten Moor » (SD-E13-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

Südwestlich der Innenstadt Ettelbrücks befindet sich am Siedlungseingang an der *CR 305* eine noch unbebaute Fläche, die zu Wohnbauzwecken dienen soll. Die Fläche ist Baulandreserve und ist als *zone d'aménagement différé (ZAD)* ausgewiesen. Sie soll mittel- bis langfristig einer Bebauung zu Wohnzwecken zugeführt werden. Um die Fläche über einen PAP NQ beplanen zu können, muss sie erst umklassifiziert werden.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** südwestlich der Innenstadt Ettelbrücks, am Einfahrtsbereich von der *CR 305*
- » **Größe:** 2,3 ha
- » **Topographie:** weitestgehend flach, aber auf mittlerer Höhe des Plangebiets ca. 2m-hohe Böschung zur *CR 305*
- » **angrenzende Bautypologie:** Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die *CR 305* Richtung Innenstadt
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Ettelbrück, Boeschel“ in einer Entfernung von ca. 680 m
- » **Natur und Landschaft:** Der nördliche Teil der Fläche ist eine geschützte Streuobstwiese. Im südlichen Bereich befinden sich eine geschützte Schnitthecke und zwei Einzelbäume sowie ein Nadelholzbestand.

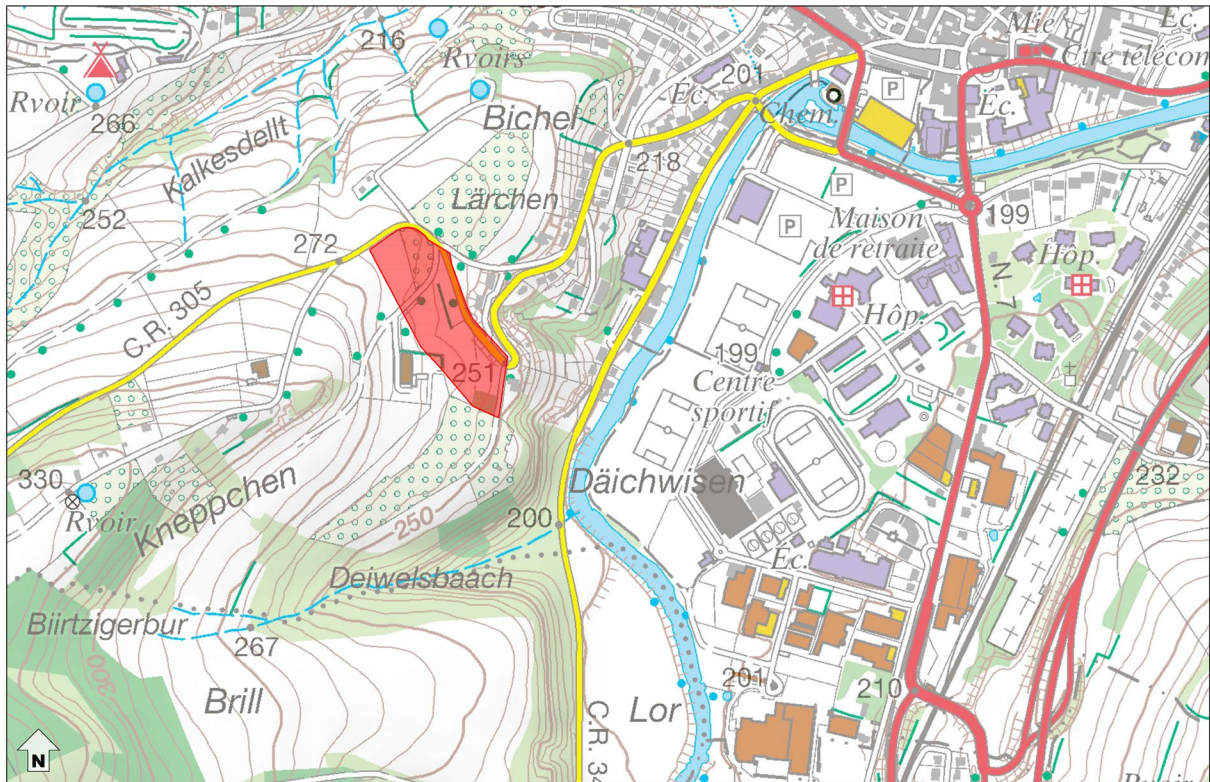
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Abrundung des Siedlungskörpers im Eingangsbereich an der *Rue Michel Weber*,
- » für die Ergänzung der bestehenden Siedlungsfläche
- » für eine an die topographischen Verhältnisse angepasste Bebauung.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

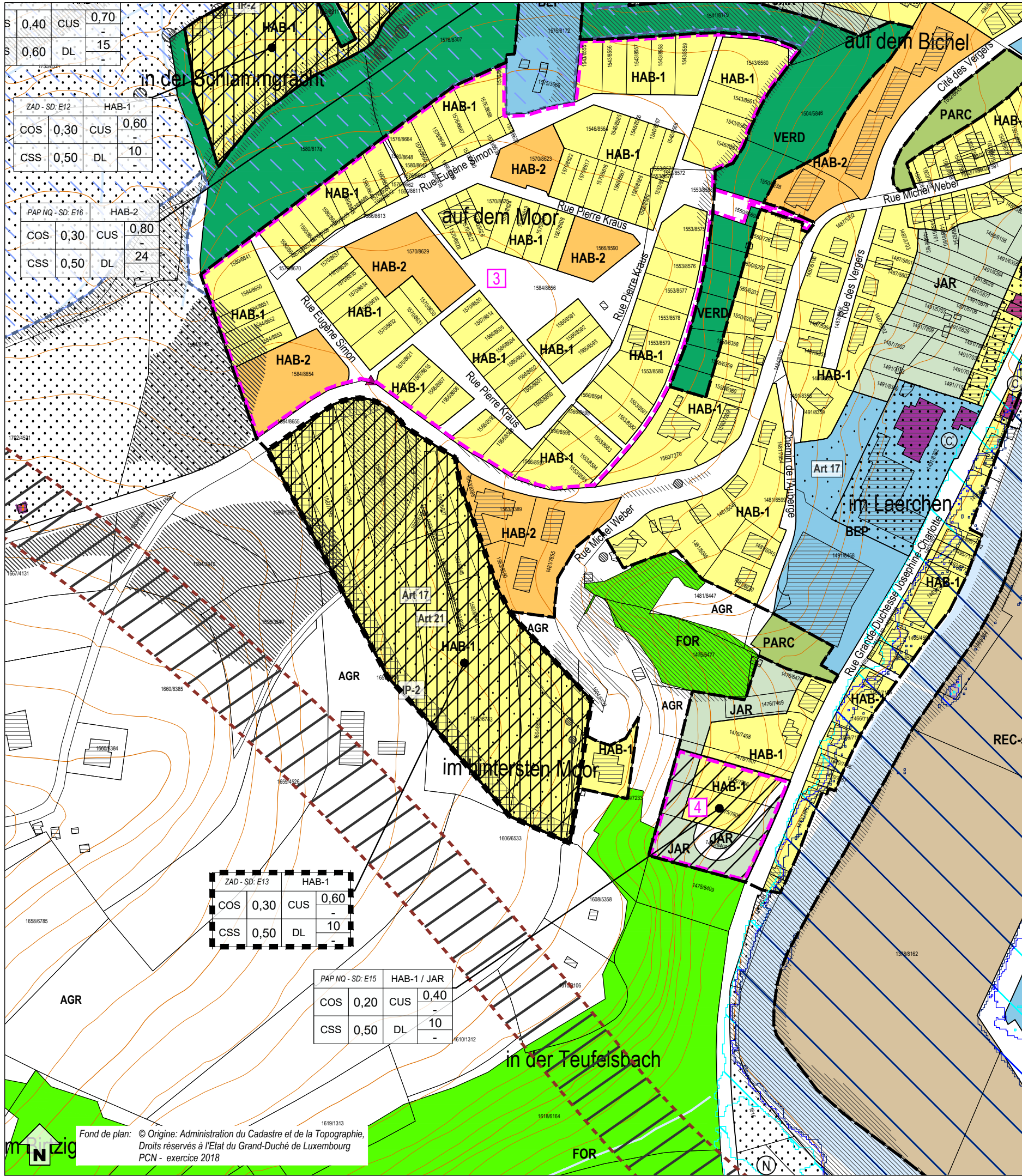


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



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



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- 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

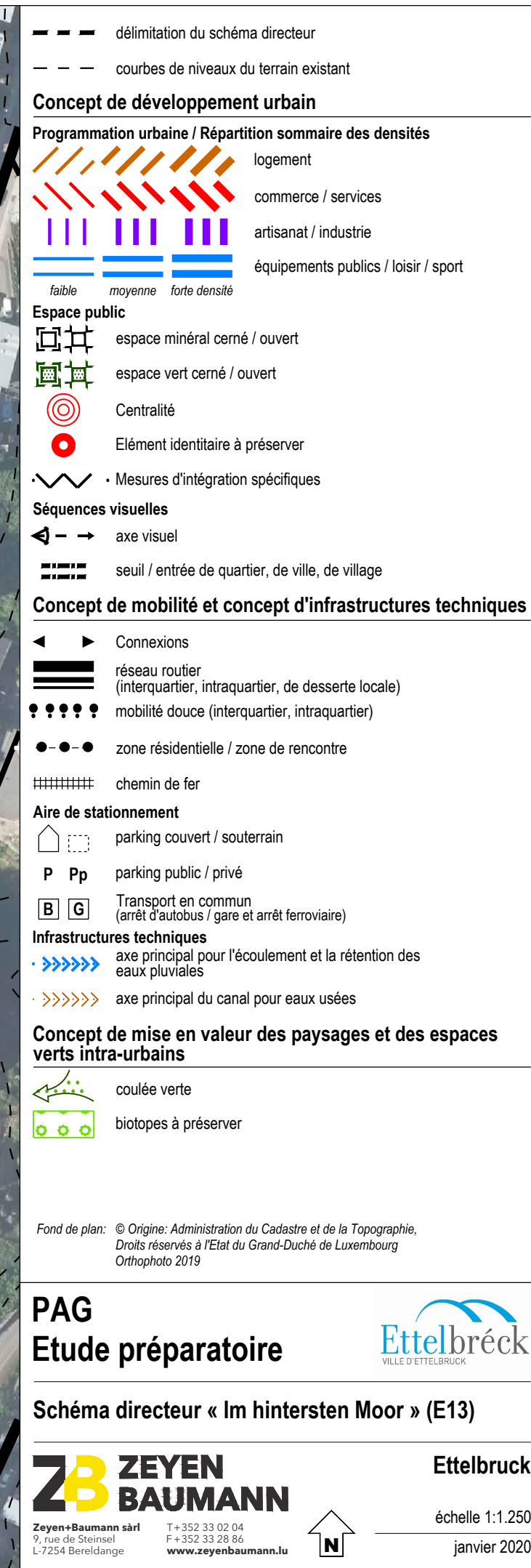
- [5]** PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" - PAP NQ
- Zone d'aménagement différé - ZAD
- Zone de servitude "urbanisation"
 - CE** Servitude "urbanisation - cours d'eau"
 - CT** Servitude "urbanisation - contournement"
 - CV** 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 (9)
 - 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)



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 Fläche dient der Abrundung des Siedlungsgefüges am südwestlichen Einfahrtsbereich zur Stadt.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Bebauung anpassen.
- » Die Bebauung soll sich in die topographischen Verhältnisse und die weiteren landschaftlichen Strukturen einfügen.

Erschließungsflächen

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

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*

Die Bebauung soll sich an die umgebende Bebauung anpassen und 2,5 Geschosse nicht überschreiten.

Zur Vermeidung von übermäßigem Bodenaushub bzw. von Aufschüttungen, sollen die Gebäude sich an die jeweiligen topographischen Gegebenheiten anpassen und in sie einfügen.

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

[PAP NQ - SD – E13-ZAD / HAB-1]					
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 2,3 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 10 Wohneinheiten pro ha ein Bebauungspotential von 23 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

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

Ausgleichsmaßnahmen

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.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

2. *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

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt direkt über die bestehende *Rue Michel Weber*.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

Die erforderlichen privaten Stellplätze der Einfamilienhäuser sind in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen auf dem Privatgrundstück vorzusehen.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Ettelbrück, Boeschel“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 680 m. Hier verkehrt die CBET-Linie Richtung Bahnhof der Stadt Ettelbrück.

Technische Infrastrukturen

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

Im Rahmen der Realisierung des PAP NQ sind die notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Strom, Kommunikation,...) zu errichten.

Das Schmutzwasser soll in den bestehenden Mischwasserkanal in der CR 305 eingeleitet werden.

Das Regenwasser ist über offene Gräben zu einer naturnah zu gestaltenden Retentionsfläche zu führen. Von dort aus soll es nach Osten zur Alzette geleitet werden.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

Zur optischen Integration des Schéma Directeur in das Orts- und Landschaftsbild sollen die westliche und die nördliche Außengrenze eingegrünt werden. Der vorhandene Grüngürtel ist zu erhalten und durch Anpflanzung blütenreicher Hecken und heimischer Sträucher zu einer dichten und mindestens 10m breiten oder einer zweireihigen Baumreihe zu ergänzen, damit die Funktion als Flugkorridor für Fledermäuse gewährleistet werden kann. Der PAG weist für diese eine ca. 10 m breite Servitude „urbanisation – intégration paysgère“ aus (vgl. Umweltbericht SUP-Phase 2, ENVIRO 2019, Maßnahmentabelle).

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Die vorhandenen Biotope sollen weitestgehend erhalten und in die gesamte Grünstruktur des Plangebiets integriert werden.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist eine nach Art. 17 geschützte Streuobstwiese. Im südlichen Bereich befinden sich eine geschützte Schnitthecke sowie zwei geschützte Einzelbäume. An der südwestlichen Außengrenze befindet sich ein nach Art. 13 geschützter Waldbereich.

Aufgrund der Bedeutung dieser Fläche für die Fauna ist sie im PAG als Art. 17- und Art. 21-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, die *Administration des Ponts et Chaussées* sowie die *Administration de la Gestion de l'Eau*, zu beteiligen.

Bei der Zerstörung von Biotopen oder Habitaten ist eine Genehmigung des Umweltministeriums erforderlich. Grundlage bildet eine Biotopwertermittlung mit entsprechenden Vorschlägen für Kompensationsmaßnahmen.

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 Fläche des Schéma Directeur setzt sich aus 15 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