
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE FLAXWEILER



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs Niederdonven « Rue des Romains » (SD-N02-ZAD)

Schéma Directeur

Januar 2022



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

Inmitten der Ortschaft Niederdonven an der CR 146 liegt eine unbebaute Fläche, die sich als Wohnfläche eignet. Die Fläche grenzt direkt an die CR 146 an, allerdings liegt das Plangebiet ca. 4,5 m tiefer als das Straßenniveau. Eine Erschließung über die CR 146 ist damit nicht möglich. Die bestehenden Gebäude auf den Nachbargrundstücken werden über eine Straße im rückwärtigen Bereich der Grundstücke erschlossen. Diese Straße ist aufgrund der ursprünglichen Bebauung am Einfahrtsbereich beengt und nur als Zuwegung für wenige Gebäude ausgelegt. Sie endet als Sackgasse an der südlichen Grenze des Plangebiets. Aufgrund der extremen Geländeverhältnisse und der erschwerten Erschließung ist die Fläche Baulandreserve und ist als *zone d'aménagement différencié* (ZAD) ausgewiesen. Um die Fläche über einen PAP NQ beplanen zu können, muss sie erst umklassifiziert werden.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** inmitten der Ortschaft Niederdonven, in der *Rue des Romains* (CR 146), neben der Gemeindehalle
- » **Größe:** 0,33 ha
- » **Topographie:** von Nord nach Süd parallel zur CR 146 weitestgehend flach; in West-Ost-Richtung bestehen schwierige Geländeverhältnisse, weil die CR 146 etwa 4,5 m oberhalb des Plangebiets liegt. Ab diesem Sprung fällt das Gelände nach Osten weiter um ca. 11 %
- » **angrenzende Bautypologie:** Einfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über eine neue Zuwegung an die CR 146
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Niederdonven, Beim Festsall“ in einer Entfernung von ca. 100 m und Bushaltestelle „Niederdonven, Bei der Kapell“ in einer Entfernung von ca. 150 m
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist Grünland. Darauf existieren zwei schützenswerte Einzelbäume und zwei schützenswerte Baumgruppen.

Übergeordnete Zielstellung

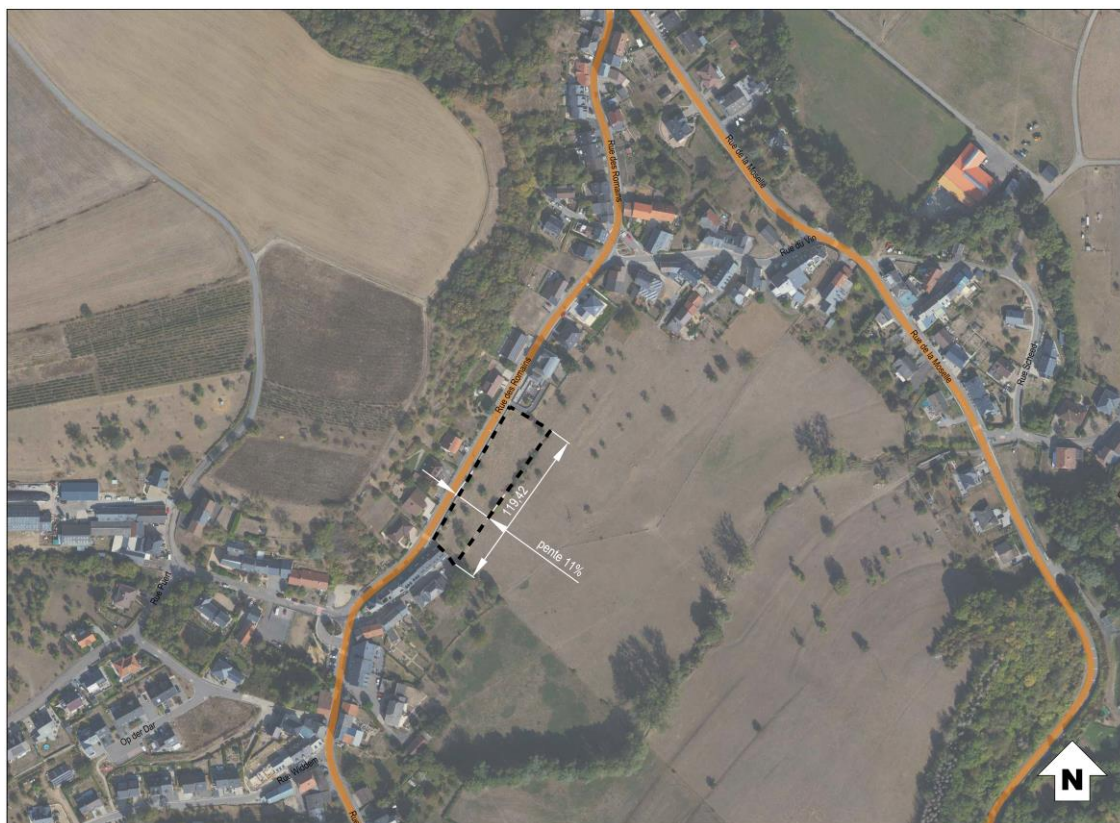
Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Konsolidierung der Siedlungskörpers entlang der *Rue des Romains*,
- » für die Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der *Rue des Romains*,
- » für die Schaffung eines zusammenhängenden Siedlungsgefüges.

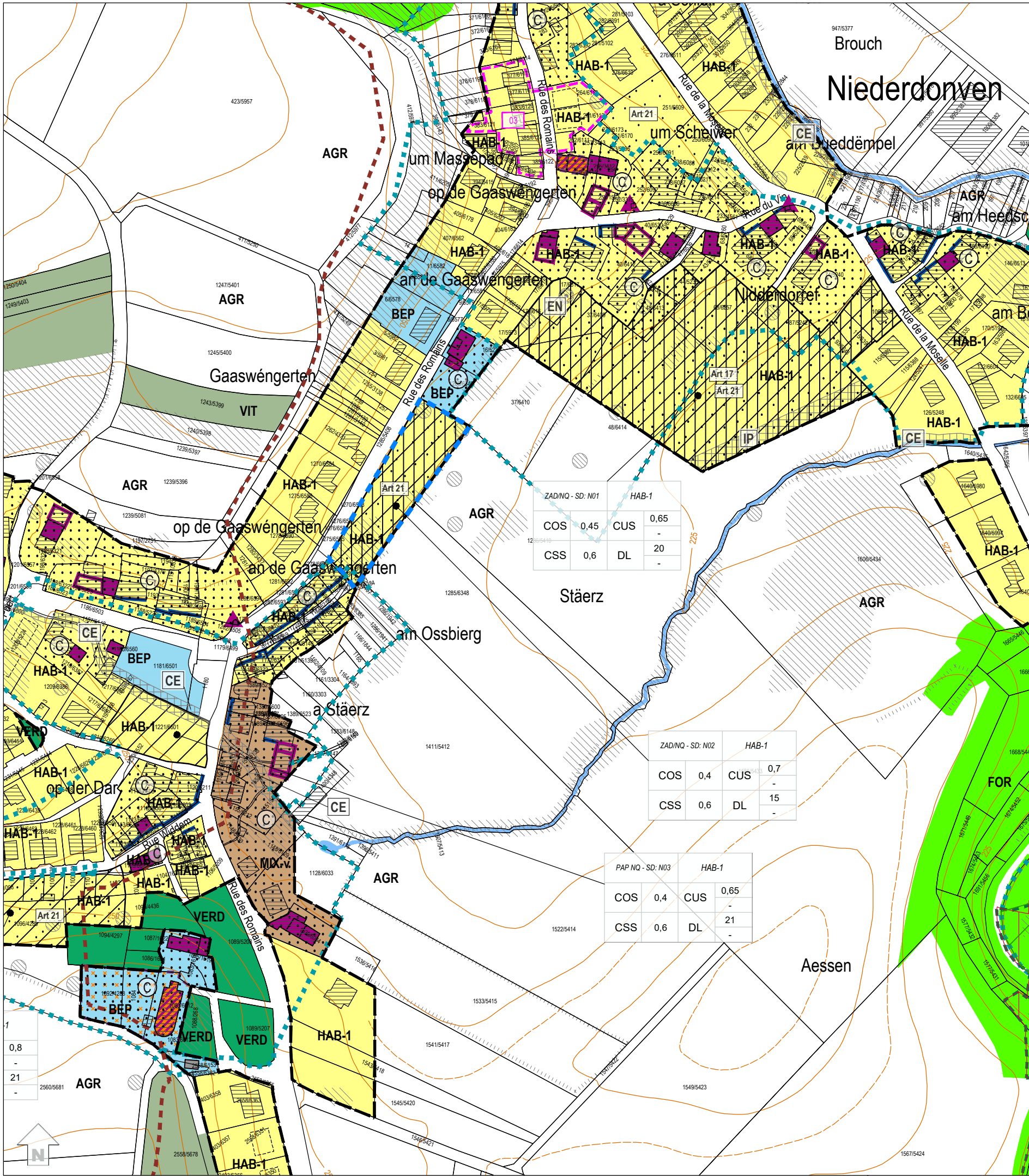
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

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, 2020



Légende: PAG

Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Parcelle / immeuble projeté / en réalisation (2)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Délimitation de la zone verte

HAB-1

Zone d'habitation 1

MIX-r

Zone mixte rurale

MIX-v

Zone mixte villageoise

BEP

Zone de bâtiments et d'équipements publics

BEP-cc

Zone de bâtiments et d'équipements publics - centre culturel + CIS

BEP-éq

Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements

SPEC

Zone spéciale « Roudland »

ECO-c1

Zone d'activités économiques communale type 1

REC

Zone de sport et de loisir

JAR

Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination du nouveau quartier
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"

AGR

Zone agricole

FOR

Zone forestière (3)

VIT

Zone viticole (4)

VERD

Zone de verdure

HOR

Zone horticole

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"

IP

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

IP-j

Servitude "urbanisation - intégration jardin"

EN

Servitude "urbanisation - élément naturel"

CE

Servitude "urbanisation - cours d'eau"

T

Servitude "urbanisation - zone tampon"

EL

Servitude "urbanisation - entrée de localité"

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

construction à conserver (5)

gabarit d'une construction existante à préserver (5)

alignement d'une construction existante à préserver (5)

mur à conserver (5)

petit patrimoine à conserver (5)

Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Zone de bruit (6)

à l'aménagement du territoire

Plans directeurs sectoriels - PDS (15)

PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP)

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Zone protégée d'intérêt national - déclarée (8)

Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (9)

Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (9)

à la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux (7)

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (10)

à la gestion de l'eau

Zones de protection d'eau potable (10)

Biotope protégé (relevé non exhaustif) (12)

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)

Zones de protection d'eau potable provisoires (11)

Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (14)

Terrains avec des vestiges archéologiques connus (14)

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie,
Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg
Orthophoto 2020



- 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

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 sollte im Rahmen eines zusammenhängenden Siedlungsgefüges inmitten der Ortschaft Niederdonven erstellt werden.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit in die umliegende Einfamilienhausbebauung eingliedern.
- » Die Bebauung und die Zuwegungen sollen so angeordnet werden, dass die Wohnverhältnisse durch die erschwerte Erschließung nicht beeinträchtigt werden.

Erschließungsflächen

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

Eine Zuwegung in das Plangebiet muss ermittelt werden.

Bauliche Integration

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

Die Bebauung soll sich in die umgebende Bebauung eingliedern.

Zentralität

les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

Das Wohnen bildet die zentrale Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

SD N02 – HAB-1 - ZAD					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,7
CSS	max.	0,6	DL	max.	15

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 0,33 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 15 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 4 neuen Wohneinheiten.

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.

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

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 Erschließung des Gebietes ist zu ermitteln.

ÖPNV

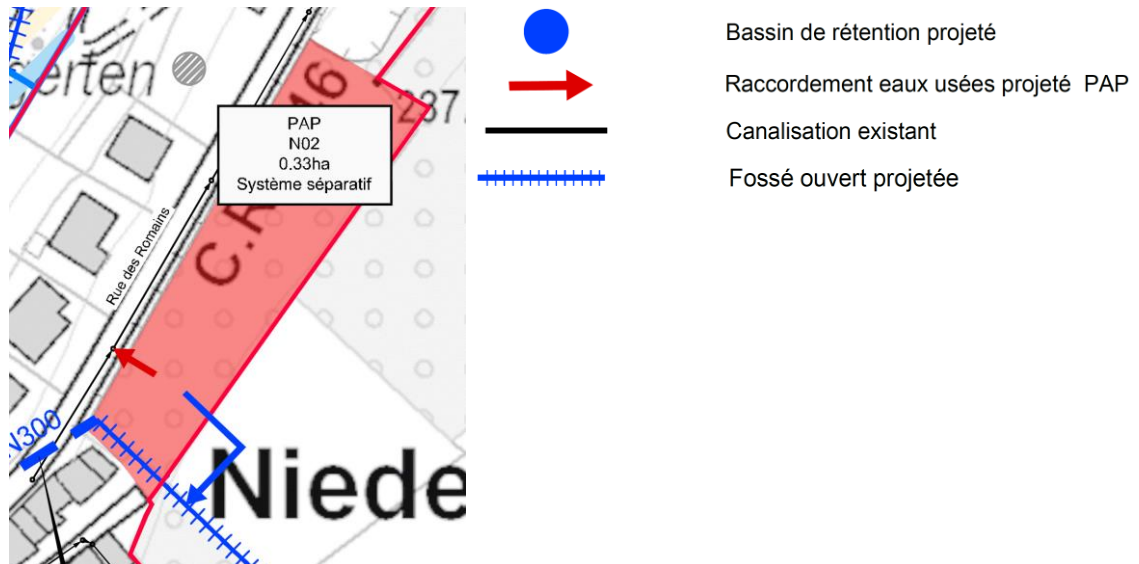
les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Niederdonven, Beim Festsall“ befindet sich in einer Entfernung von ca 100 m, die Bushaltestelle „Niederdonven, Bei der Kapell“ in der *Rue des Romains* befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m. Hier verkehren die Buslinien 135, 423 und 464. Die Linie 135 fährt stündlich von Luxemburg über Niederdonven nach Grevenmacher. Die Linie 423 fährt zweimal täglich von Canach über Machtum nach Mersch (Schulbusverkehr). Die Linie 464 ist ebenso ein Schulbus und fährt dreimal täglich zwischen Gostingen und Grevenmacher.

Technische Infrastrukturen

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

Abbildung 3 Auszug aus dem Dossier technique d'assainissement



Quelle: TR ENGINEERING, Dossier technique d'assainissement, Plan Directeur, AC Flaxweiler, Januar 2022

- » Im Rahmen der Realisierung des PAP NQ sind die notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation,...) zu errichten.
- » Für das Plangebiet sind im Rahmen des *Dossier technique d'assainissement* folgende Entwässerungsmaßnahmen präzisiert: Das Regenwasser ist in einen neu zu schaffenden Entwässerungsgraben einzuleiten, der das Wasser nach Süden zum Bach führt.
Das Schmutzwasser soll in die bestehende Kanalisation in der *Rue des Romains* eingeleitet werden,
vgl. TR ENGINEERING, *Dossier technique d'assainissement*, Plan Directeur, AC Flaxweiler, Januar 2022.

4 Landschaftskonzept

concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Es handelt sich um eine Planung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

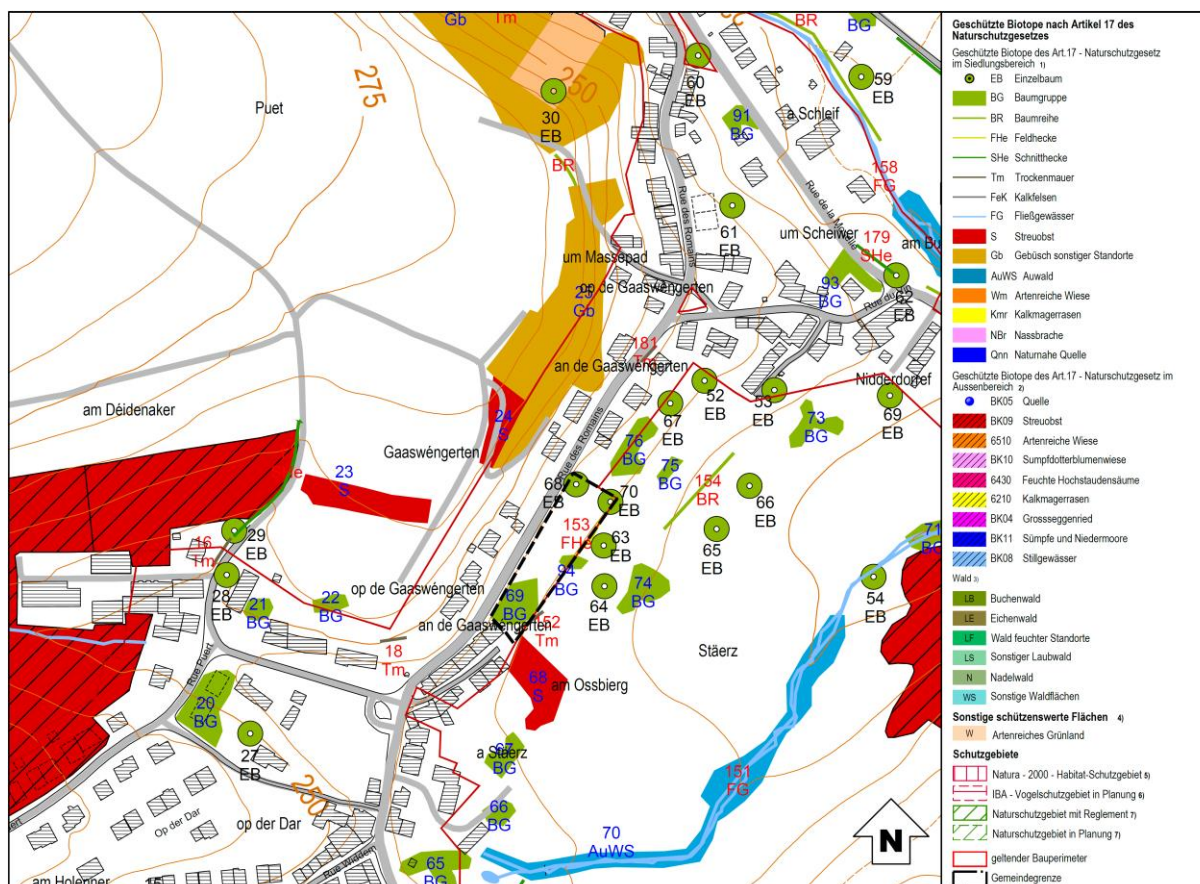
Es handelt sich um eine Planung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur.

Schützenswerte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver

- » Auf der Fläche existieren zwei schützenswerte Einzelbäume und zwei schützenswerte Baumgruppen. Diese sollen nach Möglichkeit weitestgehend erhalten bleiben, in die Grüngestaltung des Plangebiets einbezogen werden und somit zu einer Auflockerung des beengten Gebiets beitragen. Sofern diese schützenswerten Grünstrukturen nicht erhalten werden können, sind sie durch entsprechende Durchgrünung des Quartiers innerhalb und / oder außerhalb des Plangebiets zu kompensieren.
- » Aufgrund der Bedeutung dieser Fläche für die Fauna ist sie im PAG als Art. 21-Habitat ausgewiesen. Im Rahmen der Bebauung dieser Fläche sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen und Quartierskontrollen durchzuführen vgl. Maßnahmentabelle in Kap. 6 des Addendums zur Detail- und Ergänzungsprüfung, SUP, LUXPLAN, AC Flaxweiler, Januar 2022.

Abbildung 4 Auszug Biotopkataster



Quelle: Biotopkataster, Zeyen+Baumann 2014

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*, die *Administration de la Gestion de l'Eau* und das Umweltministerium 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 Fläche N02-ZAD im Rahmen einer Modification ponctuelle des PAG umklassiert werden und ein ausführliches Schéma Directeur erarbeitet werden.

Machbarkeit

la faisabilité

- » Die Entwickler der Fläche müssen einen PAP NQ vorlegen, der mit diesem Schéma Directeur kohärent ist.
- » Vor Umklassierung der ZAD-Fläche muss die verkehrliche Erreichbarkeit geprüft werden.
- » Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen potenziell erheblicher Umweltauswirkungen sind in der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Auflistung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht zum PAG Flaxweiler (vgl. Maßnahmentabelle in Kap. 6 des Addendums zur Detail- und Ergänzungsprüfung, SUP, LUXPLAN, AC Flaxweiler, Januar 2022).

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP NQ

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

Die Fläche ist eine Baulandreserve 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 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

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

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

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

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

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

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