
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE FLAXWEILER



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs Oberdonven « Rue Brill » (SD-O01)

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*

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** am nordöstlichen Ortsrand von Oberdonven, in der *Rue Brill*
- » **Größe:** 1,16 ha
- » **Topographie:** weitestgehend flach
- » **angrenzende Bautypologie:** Einfamilienhäuser, ursprüngliche Hofstellen, Wirtschaftsgebäude landwirtschaftlicher Betriebe
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die Zufahrt des geplanten Kultur- und Sportzentrums und *Centre d'incendie et de secours (CIS)* an die *Rue Brill*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Oberdonven“ in einer Entfernung von ca. 300 m
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist Grünland.

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Schaffung von neuen Flächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe neben dem geplanten Kultur- und Sportzentrum und *Centre d'incendie et de secours (CIS)*,
- » für die Gestaltung eines grünen Ortsrandes.

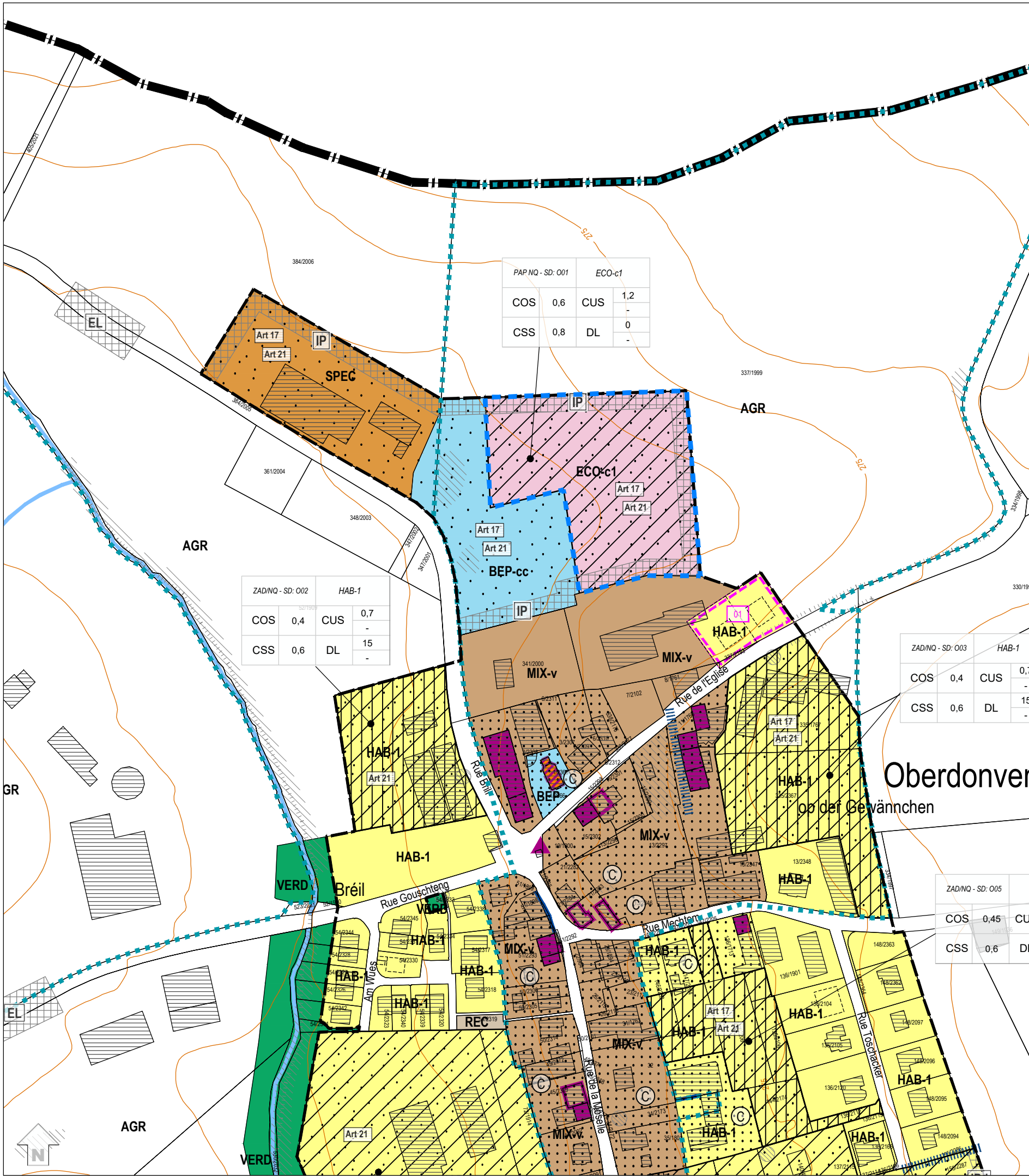
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

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

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

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"

Zone verte

AGR

Zone agricole

FOR

Zone forestière (3)

VIT

Zone viticole (4)

VERD

Zone de verdure

HOR

Zone horticole

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"

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)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

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)

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)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

Biotopie 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
- 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



2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

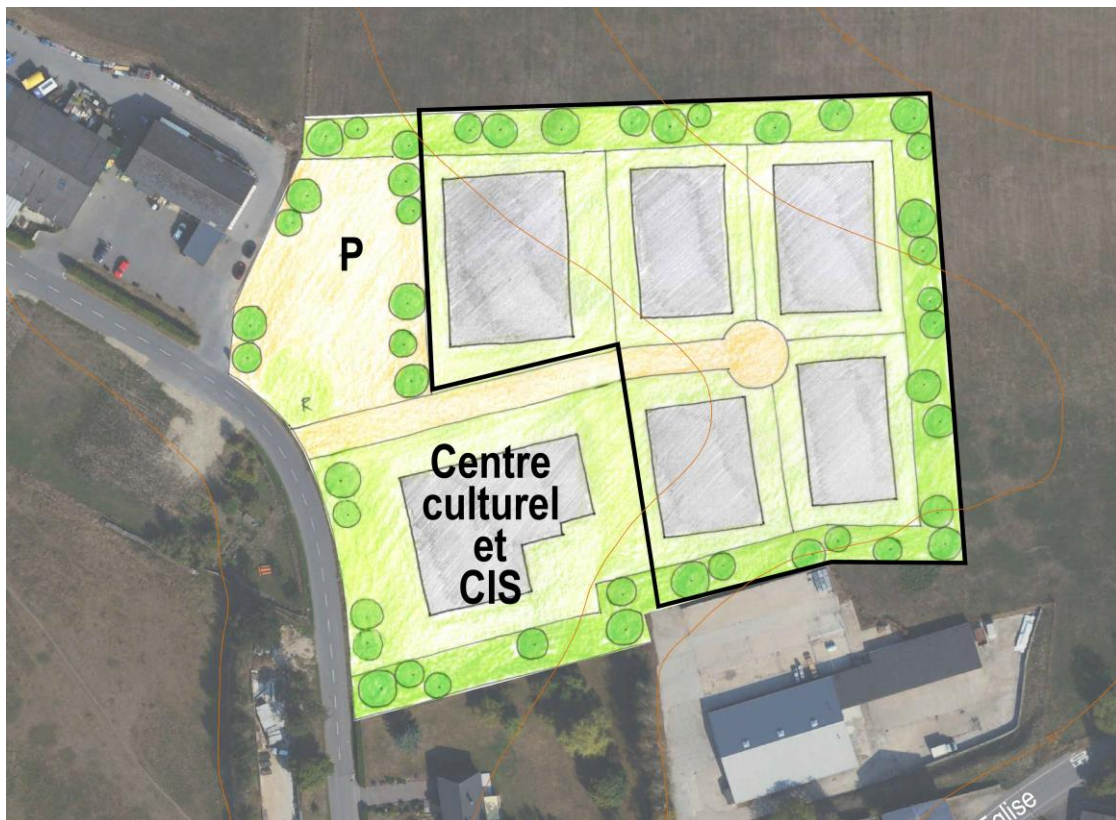
2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

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

- » Die Außengrenzen des Gebietes sollen eingegrünt werden, sodass sich die Fläche in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit in die umliegende Bebauung eingliedern.
- » Das Gelände wird von der Gemeinde erworben und soll auch in ihrem Besitz bleiben. Die Grundstücke werden an Interessenten vermietet, damit die Gemeinde die Nutzung steuern kann.
- » Beim angrenzenden Kultur- und Sportzentrum und *Centre d'incendie et de secours (CIS)* soll eine Energiezentrale aus erneuerbaren Energien entstehen. Diese soll Energie sowohl für den Eigenbetrieb als auch für die umliegenden Gebäude in der Ortschaft bereitstellen. Auch die neuen Handwerks- und Gewerbegebäude sollen an diese Versorgung angeschlossen werden, um die Rentabilität des Energieanlage zu fördern.

Abbildung 3 Konzeptskizze



Quelle: Zeyen+Baumann, 2021

Öffentlicher Raum & Erschließungsflächen

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

- » Im Plangebiet wird eine Zuwegung an das benachbarte und geplante Kultur- und Sportzentrum und *Centre d'incendie et de secours (CIS)* zur *Rue Brill* geschaffen. Zur besseren Integration in die Landschaft soll das Plangebiet an den Außengrenzen eingegrünt werden. Die bestehenden Grünstrukturen sollen in diese Eingrünung integriert werden. 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 Straßenrandbebauung entlang der *Rue Brill* und der *Rue de l'Église* ergänzt. Die Bebauung soll sich in die umgebende Bebauung eingliedern.

Zentralität

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

Gewerbe- und Handwerksbetriebe bilden die zentrale Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur,. Es ist keine Wohnnutzung zulässig.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

SD 001 – PAP NQ ECO-c1					
COS	max.	0,6	CUS	max.	1,2
CSS	max.	0,8	DL	max.	0

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

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

Die Funktion des vorliegenden Schéma Directeur ist die Schaffung von Flächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

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.

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*

- » Laut dem *Plan de zones archéologiques* ist das Gebiet als *Terrain avec des vestiges archéologiques connus* eingestuft. Es ist empfohlen, das CNRA im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.
- » 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

Zur inneren Erschließung muss im Plangebiet die Zuwegung vom benachbarten und geplanten Kultur- und Sportzentrum und *Centre d'incendie et de secours* verlängert werden, um die Gebäude an die *Rue Brill* anzuschließen. Voraussetzung für die Entwicklung dieser Schéma-Directeur-Fläche ist daher, dass die Zuwegung des benachbarten Kulturzentrums zu diesem Zeitpunkt bereits errichtet ist.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

Die privaten und öffentlichen Stellplätze für die Gewerbezone befinden sich auf den gemeinschaftlich genutzten, flächensparenden, begrünten und gruppierten Stellplatzmöglichkeiten auf dem Nachbargrundstück des geplanten Kultur- und Sportzentrums und *Centre d'incendie et de secours (CIS)*. Diese werden tagsüber von der Gewerbezone und abends und an den Wochenenden von den Vereinsmitgliedern und Besuchern des Kultur- und Sportzentrums benutzt.

ÖPNV

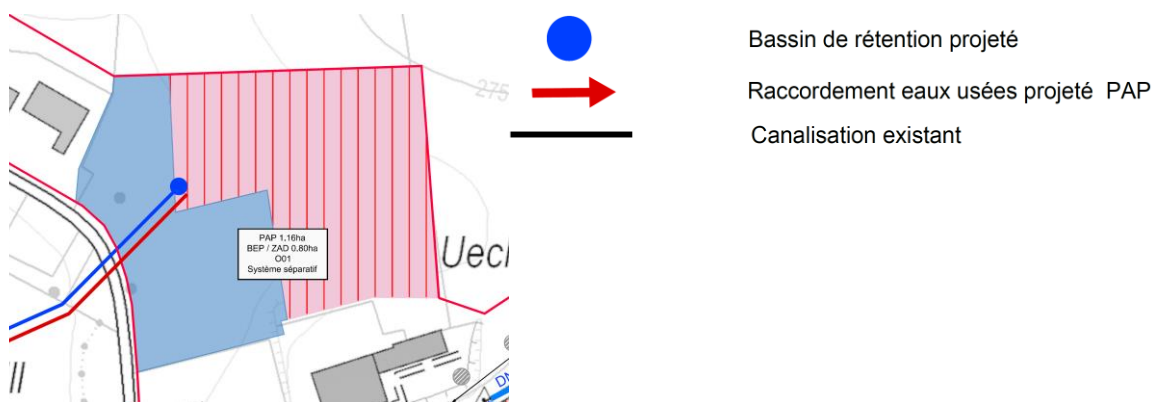
les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Oberdonven“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m. Hier verkehren die Linien 135, 423 und 464. Die Linie 135 fährt ca. stündlich vom Kirchberg nach Grevenmacher. Die Linie 423 pendelt zweimal täglich zwischen Mersch und Canach (Schulbus). Die Linie 464 fährt dreimal täglich zwischen Gostingen und Grevenmacher (Schulbus).

Technische Infrastrukturen

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

Abbildung 4 Auszug aus dem Dossier technique d'assainissement



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

- » Im Rahmen der Aufstellung des PAP NQ muss festgelegt werden, wie das Regenwasser abgeleitet werden soll und wo Retentionsflächen anzulegen sind. Das erarbeitete wasserwirtschaftliche Konzept ist mit der Gemeinde und der *Administration de la Gestion de l'Eau* abzustimmen.
- » Für das Plangebiet sind im Rahmen des *Dossier technique d'assainissement* folgende Entwässerungsmaßnahmen präzisiert: Das Regenwasser soll nach Einlauf in eine Retentionsfläche in den südwestlich des Plangebiets gelegenen Bach eingeleitet werden.
Das Schmutzwasser soll über eine neu zu schaffende Schmutzwasserkanalisation an die bestehende Kanalisation in der *Rue Brill* angebunden werden, vgl. TR ENGINEERING, *Dossier technique d'assainissement*, Plan Directeur, AC Flaxweiler, Januar 2022.
- » Im Rahmen der Aufstellung des PAP NQ ist die Kapazität der Infrastrukturen und 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.

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 sollen die bestehenden Heckenstrukturen (südlich) erhalten und alle Außengrenzen mittels heimischen Gehölzpflanzungen eingegrünt werden. Dafür wurde im PAG eine ca. 10 m breite Servitude „urbanisation – intégration paysagère“ festgesetzt.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

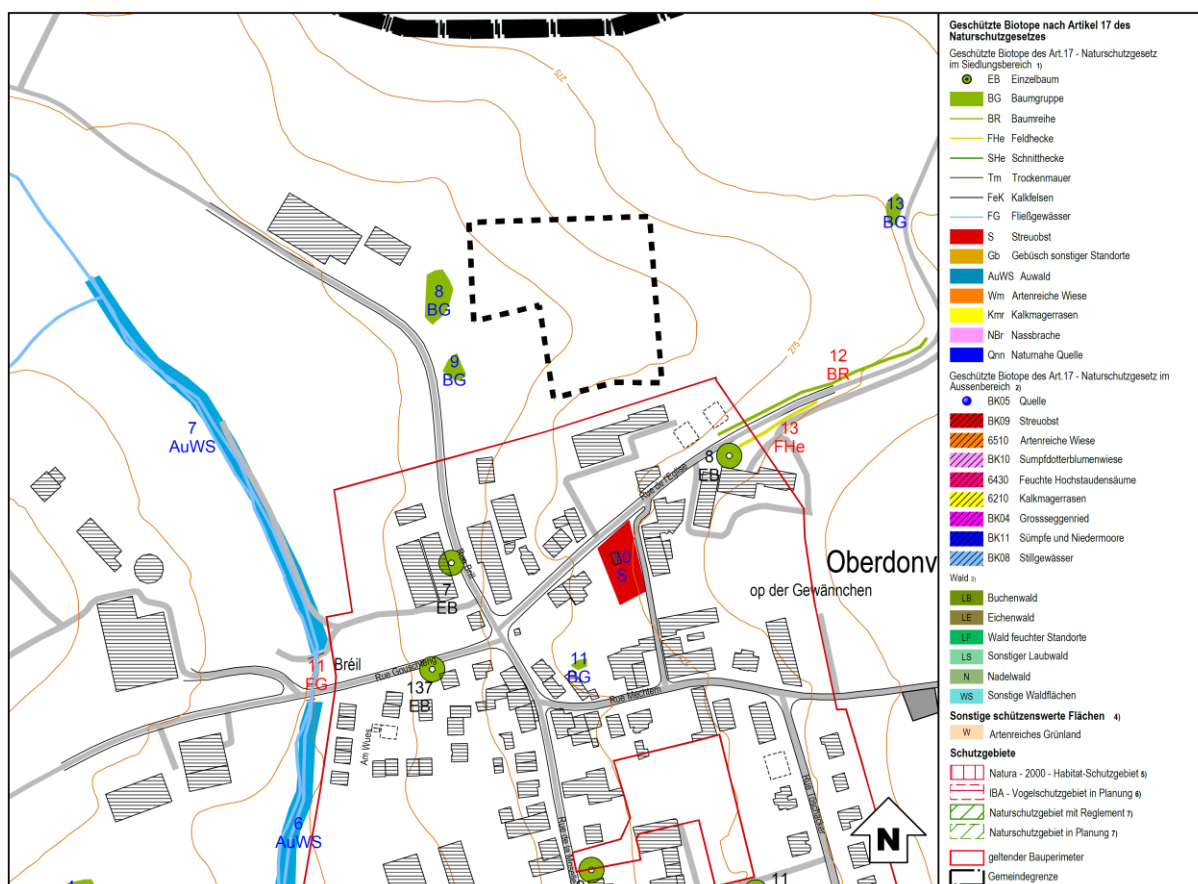
Die Eingrünung an der nördlichen und westlichen Außengrenze soll eine Vernetzung zur umgebenden Landschaft gewährleisten.

Schützenswerte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

- » Westlich des Plangebiets befinden sich schützenswerte Baumgruppen. Am südlichen Rand des Plangebiets befinden sich weitere erhaltenswerte Bäume. 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. 17- und Art.21-Habitat ausgewiesen. Im Rahmen der Bebauung dieser Fläche sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen und Quartierkontrollen durchzuführen,
vgl. Maßnahmentabelle in Kap. 6 des Addendums zur Detail- und Ergänzungsprüfung, SUP, LUXPLAN, AC Flaxweiler, Januar 2022.

Abbildung 5 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 de la Gestion de l'Eau*, die *Administration des Ponts & Chaussées* 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.

Machbarkeit

la faisabilité

- » Die Entwickler der Fläche müssen einen PAP NQ vorlegen, der mit diesem Schéma Directeur kohärent ist.

- » 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

Das vorliegende Schéma Directeur ist über einen einzigen PAP NQ umzusetzen. Dieser kann in mehreren Phasen realisiert werden. Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde die Fläche erwirbt und die einzelnen Grundstücke weitervermietet, um die Entwicklung des Plangebiets und die zukünftige Nutzung steuern zu können.

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