



**Commune de Nommern**

Plan d'aménagement général (PAG)

Etude préparatoire

**Schéma Directeur**

**«Rehsemswies» in Schrondweiler**

Modifié suivant l'avis de la commission d'aménagement, l'avis du Ministre délégué du Développement durable et des Infrastructures - département environnement concernant le rapport sur les incidences environnementales et la protection de la nature ainsi que les réclamations

Vote du conseil communal le 13 juin 2013

**ZEYEN BAUMANN**

Bureau d'Etudes en  
Aménagement du Territoire  
et Urbanisme

7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange  
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86  
E-mail: [secretariat@zeyenbaumann.lu](mailto:secretariat@zeyenbaumann.lu)

**CHANTAL ZEYEN  
PIERRE BAUMANN**  
Aménageurs-Urbanistes  
Ingénieurs-conseils TUB



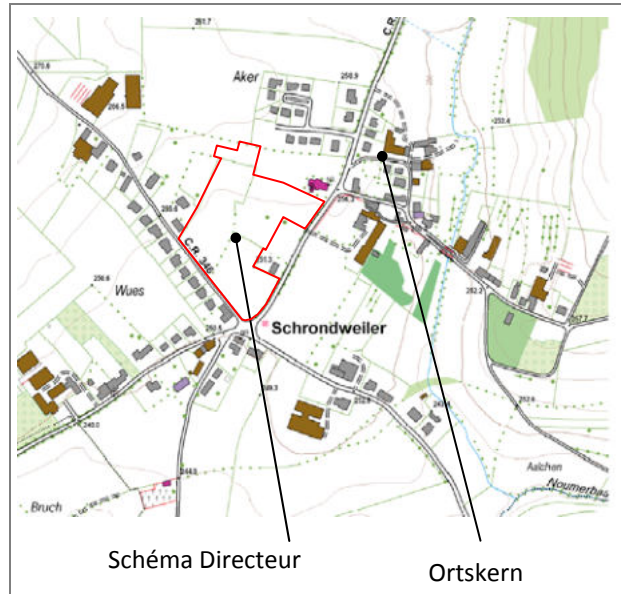


# 1. Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

*L'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures – Art. 16.1.1*

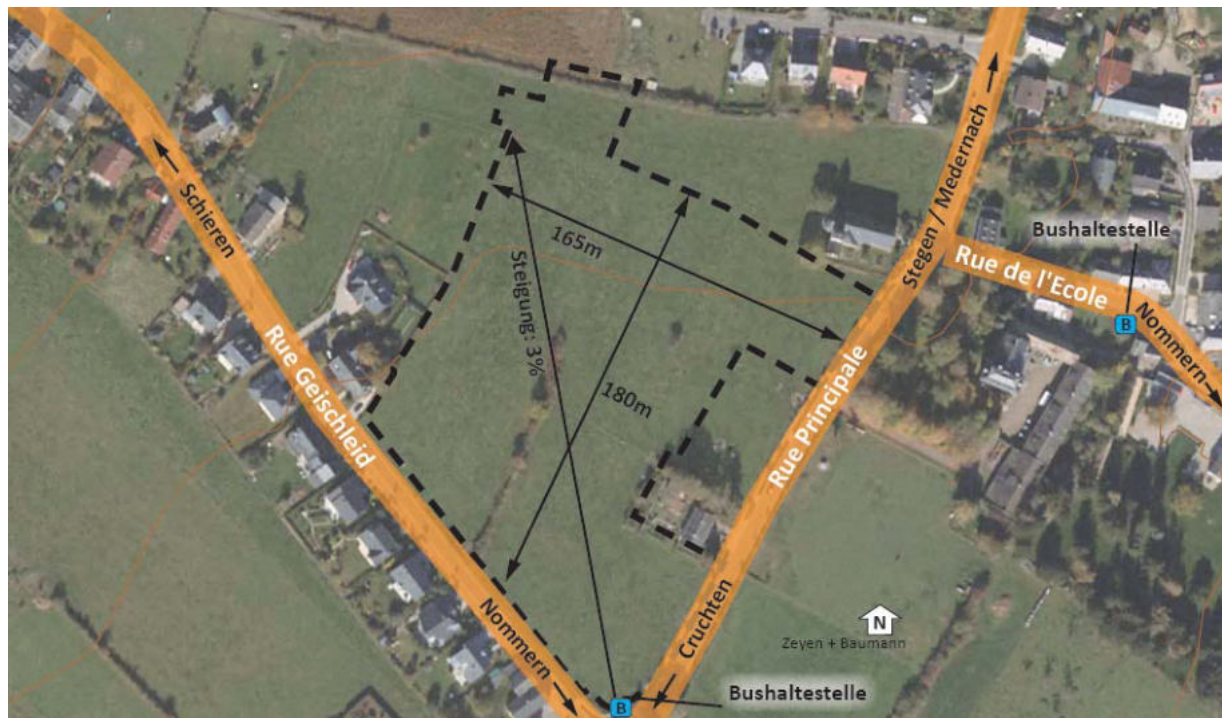
## Eigenschaften des Planungsgebietes

- **Lage:** in der eigentlichen Ortsmitte zwischen den beiden ursprünglichen Siedlungsteilen; zwischen Rue Geischleid und Rue Principale
- **Größe:** 2,65 ha
- **Topographie:** leichtes Gefälle (3 %) nach Südosten
- **Angrenzende Bautypologie:** freistehende Einfamilienhäuser
- **Anbindung an das Straßennetz:** Rue Geischleid, Rue Principale
- **Öffentlicher Transport:** Bushaltestellen ca. 0-300m
- **Natur, Landschaft:** Als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche mit vereinzelt Feld- und Schnitthecken. Aufgrund der innerörtlichen Lage entstehen keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.



Fond de plan: map.geoportail.lu

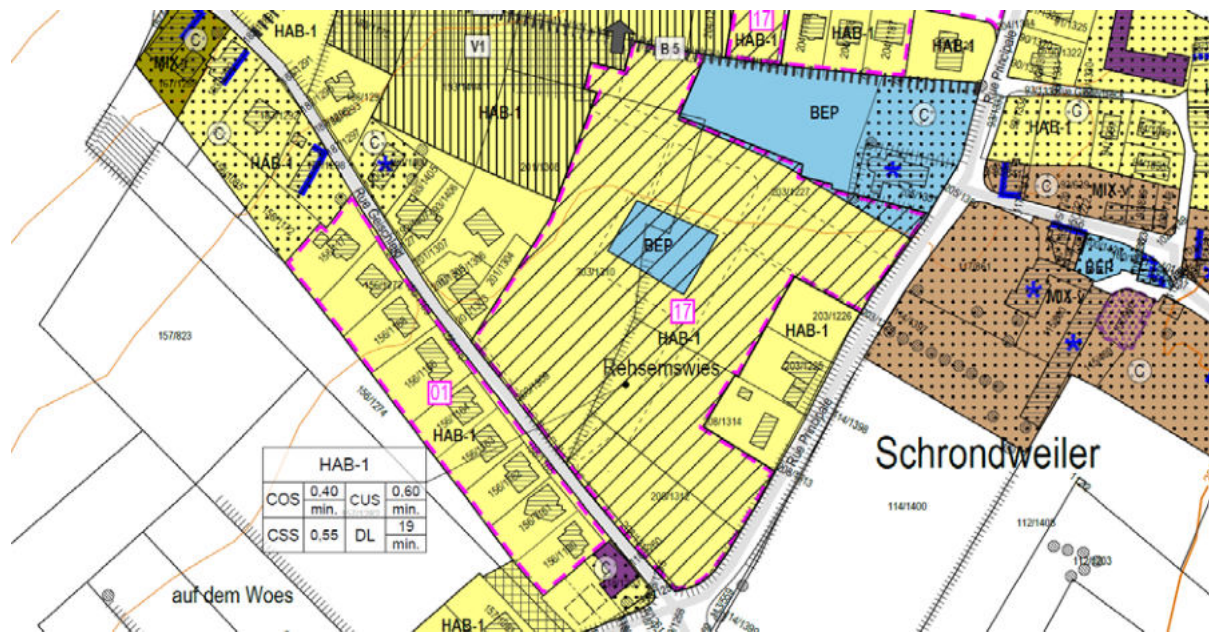
## Bestandsanalyse



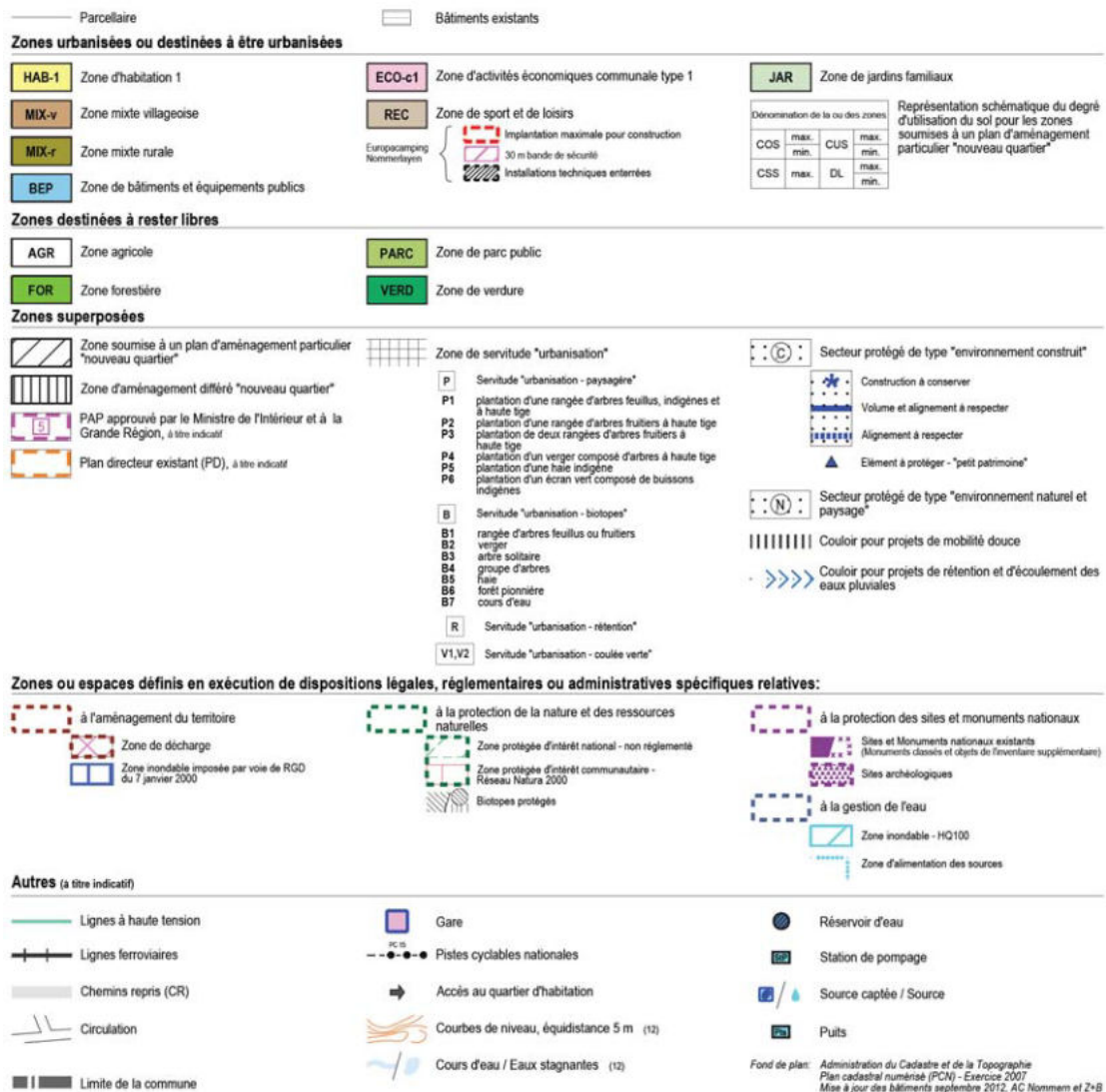
Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007



## Auszug aus dem PAG-Projekt



## Légende: PAG







## Städtebauliche Herausforderungen - Zielvorgaben



Für dieses Gebiet liegt ein genehmigter jedoch noch nicht umgesetzter PAP vor, welcher als Information dem Schéma Directeur beigelegt ist. Der PAP legt folgende Vorgaben fest:

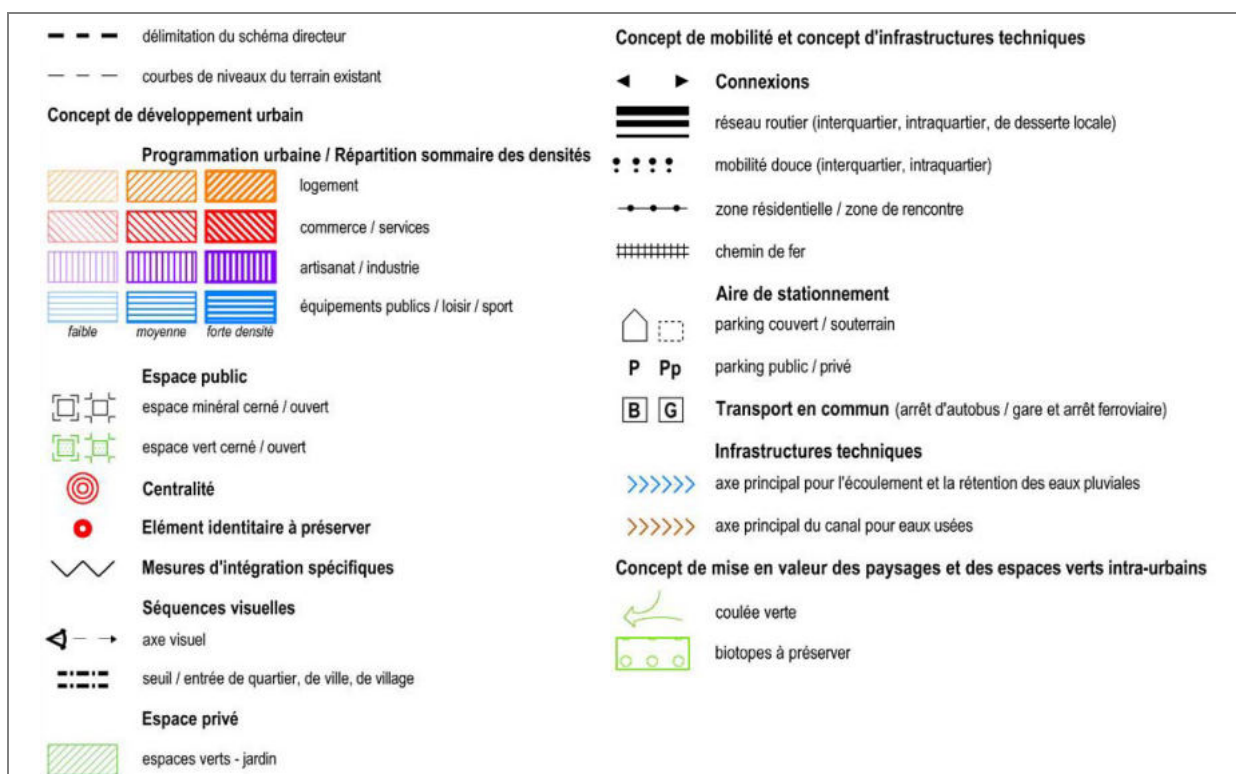
- Bebauung der Ortsmitte und Schließung der Bebauungsstruktur zwischen den beiden ursprünglichen Siedlungsteilen
- Ausbau des Fuß- und Radwegs als Verbindung zwischen dem Ortskern und dem geplanten Anschluss an die Rue Geischleid am Ortsrand
- Schaffung eines „Dorfangers“ als Treffpunkt im Quartier (öffentlicher Spiel- und Erholungsraum) / Schnittstelle der Fußwege mit motorisiertem Verkehr



## Schéma Directeur



Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007







## 2. Städtebauliches Entwicklungskonzept

*un concept de développement urbain – Art. 16.1.2*

### **a – Identität und städtebauliche Struktur pro Wohnviertel und Wohnblock**

*l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot – Art. 16.1.2a*

- Wohngebiet vorrangig aus Einfamilienhäusern mit verträglichen Dienstleistern z.B. freiberufliche Dienste
- Mischung aus Reihenhäuser- und Doppelhausbebauung sowie einem Mehrfamilienhaus
- Schaffen eines zentralen Platzes der Naherholung



### **b – Größenordnung der abzutretenden Fläche für den öffentlichen Raum**

*l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public - Art.16.1.2b*

Der Anteil der für öffentliche Zwecke abzutretenden Flächen liegt bei  $\pm 27\%$ .

### **c – Lage, Struktur, Nutzung und Charakteristiken der öffentlichen Räume**

*la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics - Art.16.1.2c*

Zentrale Grünfläche „Dorfanger“ als Spiel- und Erholungsraum mit naturnaher Gestaltung.

### **d – Nutzungsvernetzung zwischen und innerhalb der Quartiere**

*les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers - Art.16.1.2d*

Über die bestehenden und geplanten Wohnstraßen und Fußwege der Wohngebiete können die öffentlichen Funktionen sowie die Haltestellen des ÖV fußläufig über kurze Distanzen erreicht werden.

### **e – Städtebauliche Schnittstellen zwischen dem Baugebiet und den anderen Ortsteilen in Bezug auf die Integration, das Bauvolumen und die Anordnung der Gebäude**

*les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes - Art.16.1.2e*

Durch die geplante Bebauung wird die Ortsmitte bebaut und der Ortsrand abgerundet. Die Anzahl der Stockwerke der angrenzenden freistehenden Einfamilienhäuser liegt bei 2 und 2,5 Stockwerken. Im Sinne eines rationalen Bodenverbrauchs, sollten sich die Neubauten aus 2-stöckigen Reihenhäuser-, Doppel-, bzw. Mehrfamilienhäusern zusammensetzen.

### **f – Schwerpunktbildung in Bezug auf die Nutzungen, Dichten und öffentlichen Räume**

*les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics - Art.16.1.2f*

Durch das vorliegende Projekt wird ein neuer öffentlicher Spiel- und Erholungsraum geschaffen, wie er in dieser Größe noch nicht in Schrondweiler vorhanden ist.

**g – Verteilung und Überblick: städtebauliche Dichten***la répartition sommaire des densités- Art.16.1.2g*

HAB-1					
COS	max	0,40	CUS	max	0,60
	min	-		min	-
CSS	max	0,55	DL	max	19
				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

**h – Gebäudetypologie und bauliche Durchmischung***la typologie et la mixité des constructions - Art.16.1.2h*

Das Schéma Directeur sieht Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus vor. Der Anteil der Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern (Doppelhäuser, Reihenhäuser) soll dabei mindestens 85%, der Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern soll maximal 15% betragen.

**i – Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen von bestehenden und vorhersehbaren Einschränkungen***les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées - Art.16.1.2i*

Es ist davon auszugehen, dass durch die Erschließung dieser Fläche keine negativen Auswirkungen erfolgen.

**j – Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Raumabfolgen und (Orts-)Eingänge***les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée - Art.16.1.2j*

Durch die Bebauung der noch unbebauten Straßenränder erfolgt eine neue Straßenraumbegrenzung. Durch die Bebauung südlich der Kirche wird die Sichtachse auf die Kirche von Süden her betrachtet leicht verändert.

**k – Erhaltung und Inwertsetzung der charakteristischen und identitätsbildenden Elemente der bebauten und natürlichen Umwelt***les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence - Art.16.1.2k*

Das Gebiet weist keine charakteristischen und identitätsbildenden Elemente der bebauten und natürlichen Umwelt auf.





### 3. Konzept für Mobilität und technische Infrastrukturen

*un concept de mobilité et d'infrastructures techniques - Art.16.1.3*



Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007 ;  
PAP, Dewey Muller, 2009

#### **a – Anschlüsse und Verbindungen**

*les connexions - Art.16.1.3a*

Der gesamte Schéma Directeur kann von den bestehenden Hauptstraßen aus erschlossen werden.

#### **b – Hierarchie des Verkehrswegenetzes mit Unterscheidung nach den verschiedenen motorisierten und nicht-motorisierten Fortbewegungsmitteln und die Gestaltung der Fuß- und Radwege und Straßen**

*la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés, la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières - Art.16.1.3b*

- vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen – die neuen Verkehrswege sollen den Charakter einer zone résidentielle erhalten
- sämtliche interne Straßen und Wege müssen neu gebaut werden

#### **c – Parkraumkonzept**

*un concept de stationnement - Art.16.1.3c*

Die erforderlichen 2 Stellplätze pro Wohneinheit können innerhalb der Wohnhäuser bzw. auf den Einfahrten entstehen. Zusätzliche Parkplätze können in den Straßenbereich um den Dorfanger integriert werden.

#### **d – Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr**

*les accès au transport collectif - Art.16.1.3d*

Die bestehenden Bushaltestellen in der Rue Principale und beim Jugendhaus in der Rue de l'Ecole sind von allen Häusern aus ohne weite Wege zu erreichen. Von hier aus besteht über die Linie 403 eine stündliche Verbindung nach Mersch.



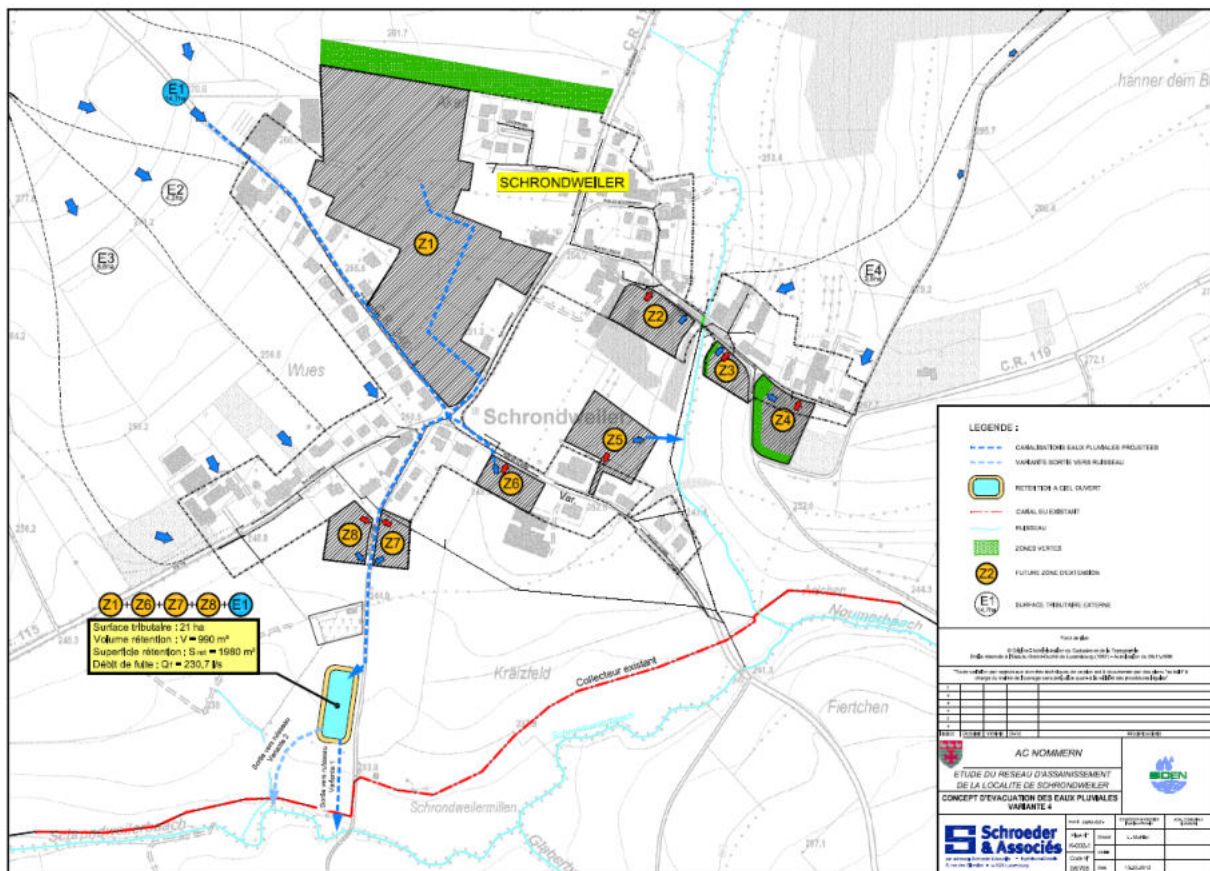
### e – Wesentliche technische Infrastrukturen, insbesondere Regenwasserkonzept

les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales - Art.16.1.3e

Die Lage des PAPs an bestehenden Straßen ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom und Telekommunikation, die über ausreichende Leistungskapazitäten verfügen.

Die Regenwasserretention soll auf einer zentralen Retentionsfläche in der Rue du Cimetière erfolgen. Das Niederschlagswasser wird zu diesem Zweck über einen Regenwasserkanal in die Rue du Cimetière geleitet und dem Bereich der Regenwasserretention zugeführt werden.

Die **zentrale Retentionsfläche**, die im PAG Projekt als solches ausgewiesen ist, wird so dimensioniert werden, dass das Niederschlagswasser mehrerer zu entwickelnder sowie bestehender Gebiete zurückgehalten werden kann. Untenstehendes Konzept zeigt, auf welche Baulandreserven an die Retention angeschlossen werden sollen.



Quelle: Etude du réseau d'assainissement de la localité de Schrondweiler, concept d'évacuation des eaux pluviales, Schroeder – Associés, 15.03.2012

Ziel der zentralen Retention ist es den Aufwand vieler kleiner Retentionen zu bündeln und so ein rationelles und ökonomischeres Projekt zu erzielen. Zudem sollen die Retentionsflächen naturnah als offene begrünte Erdmulden mit unterschiedlichen Einstautiefen gestaltet werden. Teile des Retentionsbereichs sollen als Sukzessionsflächen entwickelt und mit Gehölzen bepflanzt werden. Diese Fläche kann auch als Kompensationsfläche für Biotope, die an anderen Orten weg fallen, genutzt werden.



## 4. Konzept zur Inwertsetzung der Landschaft und der innerörtlichen Grünflächen

*un concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains - Art.16.1.4*

### a – Integration in die Landschaft durch die Definition der Ortsrandgestaltung unter Einbeziehung der Rahmenbedingungen wie die Topographie, vorhandene Grünstrukturen und visuelle Auswirkungen der Planung

*l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel - Art.16.1.4a*

- Aufgrund der innerörtlichen, von bestehender Bebauung umgebenen Lage sind keine Bepflanzungsmaßnahmen zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes erforderlich

### b – Grünverbindungen und ökologische Vernetzungen

*les coulées vertes et le maillage écologique - Art.16.1.4b*

Durch die Schaffung von neuen Grünstrukturen auf den öffentlichen Flächen und in den Privatgärten wird die Biodiversität im Planungsgebiet erhöht.

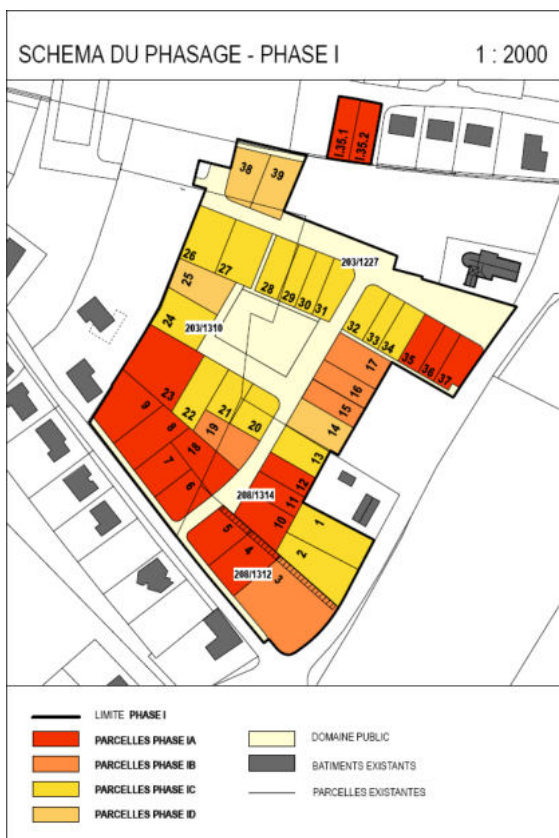
### c – Zu erhaltende Biotopstrukturen

*les biotopes à préserver - Art.16.1.4c*

Innerhalb des Gebietes befinden sich zwei als geschützte Biotope erfasste Feldhecken. Eineder Hecken wird innerhalb eines Grünzuges erhalten; der Verlust einer weiteren Feldhecke ist im Rahmen der Umsetzung des PAPs zu kompensieren.

## 5. Umsetzungs-/Maßnahmenkonzept

*un concept de mise en oeuvre - Art.16.1.5*



### a – Realisierungsprogramm des Projekts

*le programme de réalisation du projet - Art.16.1.5a*

Zur Realisierung des Projekts sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, das Wasserwirtschaftsamt, Straßenbauverwaltung... zu beteiligen

### b – Umsetzbarkeit

*la faisabilité - Art.16.1.5b*

- Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Infrastrukturen sind gegeben

### c – Entwicklungsphasen

*le phasage de développement - Art.16.1.5c*

Der PAP sieht eine Phasierung vor laut welcher in Zeitabschnitten von jeweils 2 Jahren maximal 16 Wohneinheiten realisiert werden dürfen.

### d – Gegebenenfalls die Abgrenzung eines oder mehrerer PAP-Flächen

*en cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier - Art.16.1.5d*

Das vorliegende Schéma Directeur beinhaltet eine genehmigte PAP-Fläche.