
**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (PDC)
COMMUNE DE WEILER-LA-TOUR**



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs

Hassel 03 « An den Uechten/Op den Küneftchen » (SD-H03)

Schéma Directeur

April 2019



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

Das vorliegende Schéma Directeur ist in drei Teilbereiche unterteilt. Die Teilflächen H03A und H03B können kurz- bis mittelfristig und unabhängig voneinander entwickelt werden. Sie sind im PAG als „Zone soumise à un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier““ ausgewiesen. Die Teilfläche H03C stellt eine langfristige Entwicklungsreserve dar, die als „Zone d'aménagement différé“ ausgewiesen wird. Sie kann erst nach Fertigstellung der Teilfläche H03B realisiert werden, da sie sich baulich und infrastrukturell an diese anschließt.

Für jede Phase bzw. Teilfläche ist ein PAP auszuarbeiten. Im Rahmen der Erarbeitung des ersten PAP (H03A oder H03B) wird ein detaillierter Plan Directeur ausgearbeitet, der die anderen beiden Teilflächen mitberücksichtigt.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** am östlichen Ortsrand von Hassel
- » **Größe:** H03A: 1,97 ha; H03B: 0,76 ha; H03C: 1,25 ha
- » **Topographie:** Das Zentrum der Fläche liegt in einer Kuhle, von dort aus steigt das Gelände nach Norden Osten und Süden leicht an
- » **angrenzende Bautypologie:** vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser, im südlichen Bereich, entlang der Rue de Dalheim befindet sich ein Bauernhof sowie ein geschütztes Wohngebäude auf der Fläche
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Der nördliche Bereich der Fläche grenzt an die Rue an den Achten sowie an die Rue du Ruisseau, im Süden grenzt die Fläche an die Rue de Dalheim (CR 162)
- » **Öffentlicher Transport:** 2 Bushaltestellen an der Rue de Dalheim in max. 300m Entfernung: „Hassel, Karmesch“ und „Hassel, Küneftchen“
- » **Natur und Landschaft:** größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche, Bachläufe im Zentrum der Fläche aus östlicher und südlicher Richtung, nach Art. 17 geschützte Baumgruppen und Einzelbäume mit auf der Freifläche, v.a. am östlichen Rand

Übergeordnete Zielstellung

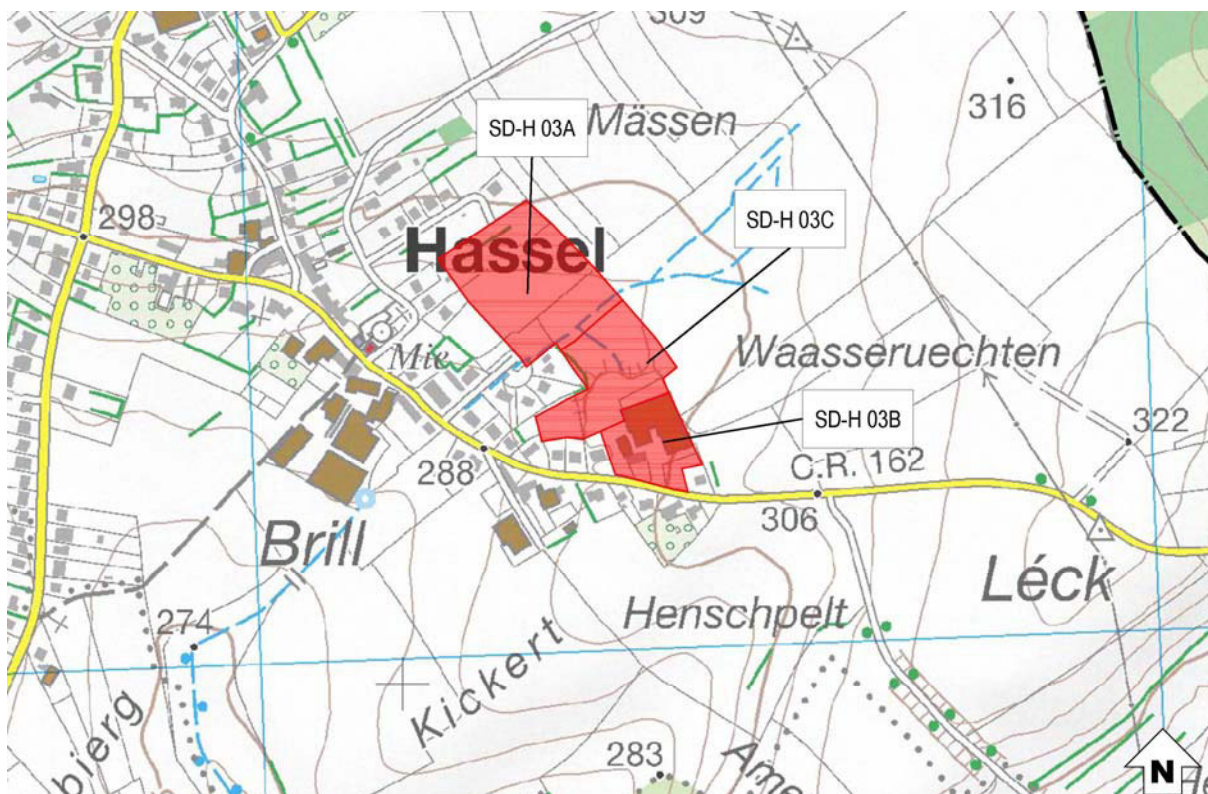
Das Schéma Directeur setzt den Rahmen

- » für die Abrundung des Siedlungskörpers im Osten von Hassel,
- » für die Erschließung der Fläche über die bereits bestehenden Erschließungsansätze der Rue an den Achten, Rue du Ruisseau sowie über den im Südosten ans Gebiet angrenzenden CR/ Rue de Dalheim,
- » für die Umsetzung des Gebietes in mehreren Realisierungsphasen,
- » für den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz und des geschützten Einzelbaums sowie der Baumgruppen am südlichen Gebietsrand auf Höhe der Rue du Ruisseau,

- » für die Umnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Südosten der Fläche,
- » für die Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Rue de l'Eglise und der Rue du Ruisseau,
- » für die Gestaltung eines attraktiven und sicheren Ortseinganges im Osten von Hassel,
- » für die Eingrünung der an die offene Landschaft grenzenden Gebietsgrenze,
- » für die Schaffung einer Grünachse entlang des Bachlaufs in die offene Landschaft,
- » für die Schaffung von zwei Retentionsbereichen, wobei der östlichere gleichzeitig die Funktion als Erholungs- bzw. Spielfläche übernehmen soll.

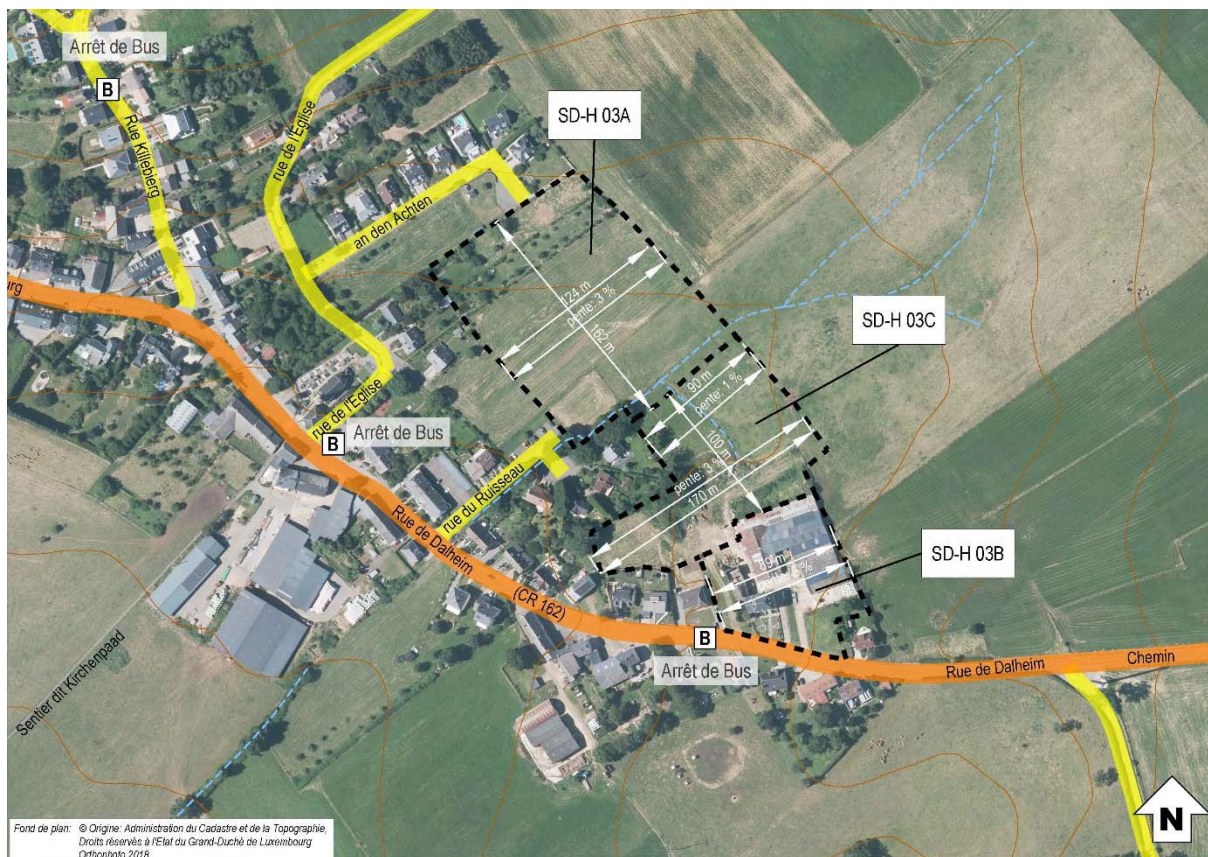
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

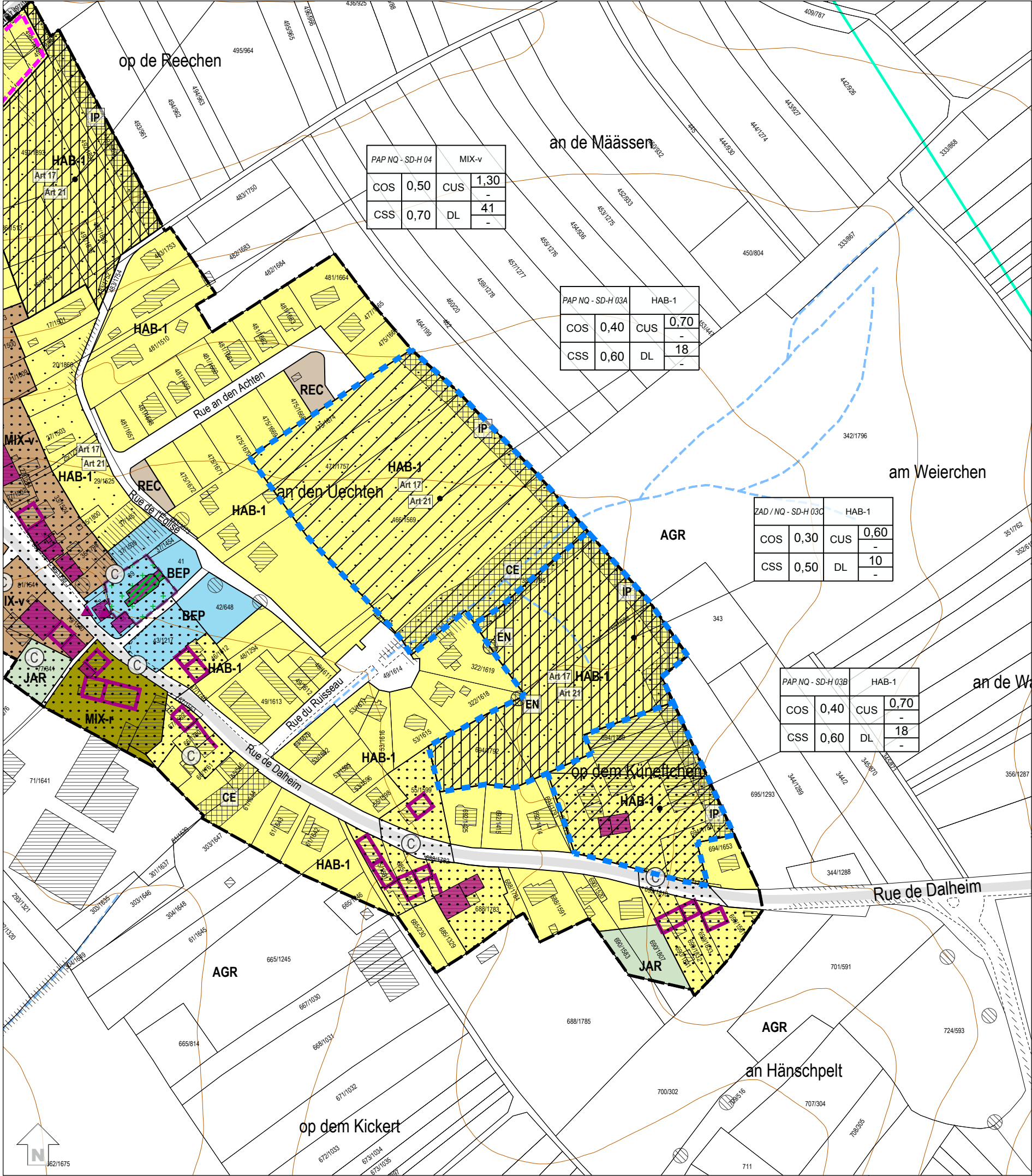


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2013

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2017



Légende: PAG

- Parcelle cadastrale / immeuble (1)
- Parcelle / immeuble en réalisation (2)
- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- Zone d'habitation 1
- Zone mixte villageoise
- Zone mixte rurale
- Zone de bâtiments et équipements publics
- Zone de jardins familiaux
- Zone de sport et de loisirs

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. 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

- Zone agricole
- Zone de verdure
- Zone forestière (3)

Zones superposées

- PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
- Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- Servitude "urbanisation - éléments naturels"
- Servitude "urbanisation - inondation"
- Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- Servitude "urbanisation - stationnement écologique"
- Servitude "urbanisation - conduite souterraine"
- Secteur protégé de type "environnement construit" - C
- Construction à conserver (4)
- Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
- Alignement d'une construction existante à préserver (4)
- Mur à conserver (4)
- Petit patrimoine à conserver (4)
- Corridor pour projets de mobilité douce

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

- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (5)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection spéciale (6)
- à la protection des sites et monuments nationaux
- Immeubles et objets classés monuments nationaux (7)
- Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (7)
- à la gestion de l'eau
- Zone inondable - HQ10 (8)
- Zone inondable - HQ100 (8)
- Zone inondable - HQ extrême (8)
- Zone de protection d'eaux potables (11)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (9)
- Habitats d'espèces protégées Art. 17 + Art. 21 (relevé non exhaustif) (10)
- Lignes ferroviaires (3)
- Routes nationales (RN) (3)
- Cimetière
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)



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

Indications supplémentaires

- bâtiment protégé
- alignement protégé
- délimitation des phases de réalisation

- 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

Commune de Weiler-la-Tour

**Etude préparatoire du PAG**

Schéma directeur:

SD-H 03A_H 03B_H 03C "An den Uechten / Op den Küneftchen" in Hassel

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



Maßstab 1:1.500

April 2019

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

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

- » Wohngebiet mit einer Mischung aus flächensparenden Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern; innerhalb des Gebietes sind mindestens 90% der Wohneinheiten einer Wohnnutzung zuzuführen, maximal 10% können für freiberufliche und nichtstörende Dienste genutzt werden.
- » Mischung aus freistehender und gruppierter Bebauung;
- » Auflockerung der Bebauung durch Wohnhöfe;
- » Abgrenzung der unterschiedlichen Phasen durch Grünachsen;
- » Ausbildung eines grünen Siedlungsrandes entlang der östlichen Außengrenze, um die Integration der Fläche in das Orts- und Landschaftsbild zu garantieren.

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 bzw. der PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt bei ca. 25% und kann sich je nach Teilfläche unterscheiden.

Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.

Öffentlicher Raum

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

- » Gestaltung von zwei grünen Querachsen als gliedernde Elemente für die unterschiedlichen Phasen bzw. als Spiel- und Erholungsräume;
- » Gestaltung eines Grüngürtels entlang der östlichen Außengrenze;
- » Innerhalb des Quartiers sollen kleine Plätze und Wohnhöfe zur Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum beitragen.
- » Integration der Regenwasserretentionsinfrastrukturen in die öffentlichen Grünachsen;
- » Die Straßenführung und die Gestaltung des öffentlichen Raumes sollen verkehrsberuhigend wirken und eine größtmögliche Aufenthaltsqualität garantieren. Die Erschließungsstraßen sollen entsprechend als Wohnstraßen gestaltet werden, die punktuell mit Wohnhöfen ergänzt werden;
- » Ergänzende Fußwegeverbindungen innerhalb des Gebiets.

Bauliche Integration

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

Durch die geplante Bebauung soll das Siedlungsgefüge zwischen der Rue an den Achten, Rue de l'Eglise und der Rue de Dalheim geschlossen und die bestehenden Erschließungsansätze weitergeführt werden.

Die angrenzenden freistehenden Einfamilienhäuser weisen mehrheitlich 1,5 bis 2,5 Stockwerke auf. Um einen rationelleren Bodenverbrauch zu gewährleisten und gleichzeitig eine optimale Integration in das Ortsbild zu garantieren, sollten sich die Neubauten aus freistehenden, gruppierten bzw. gereihten Ein- und Mehrfamilienhäusern mit max. 2 Geschossen und einem Dach- oder Staffelgeschoss zusammensetzen. Die Platzierung der Gebäude hat auch unter dem Aspekt einer bestmöglichen Integration in die Landschaft zu erfolgen.

Zur Vermeidung von übermäßigem Bodenaushub bzw. von Aufschüttungen, sollen die Gebäude sich an die jeweiligen topographischen Gegebenheiten anpassen und in sie einfügen. Im PAP der Fläche sollen zudem genaue Festsetzungen zu dem Bodenaushub und zu Aufschüttungen sowie die Höhen für Stützmauern definiert werden.

Die Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* befindet sich teilweise innerhalb des *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“*, für den bestimmte Festsetzungen zur Volumetrie, Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialien der Gebäude gelten. Diese sind im Rahmen der Erarbeitung des PAP umzusetzen, z.B. in Form von Vorgaben zur Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl. Dies ist besonders vor dem Hintergrund der Flächengröße und dem daraus resultierenden Risiko einer Überprägung des ländlichen Charakters der umgebenden Strukturen wichtig.

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.

Zur direkten und sicheren fußläufigen Erreichbarkeit der umgebenden Strukturen (öffentliche Infrastrukturen, Bushaltestellen, Grünflächen, ...) sollen innerhalb des Quartiers ergänzende Fußwegeverbindungen entstehen.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

[HAB-1] / An den Uechten/Op den Küneftchen (H03A)					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,7
				min.	-
CSS	max.	0,6	DL	max.	18
				min.	-

[HAB-1] / An den Uechten/Op den Küneftchen (H03B)					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,7
				min.	-
CSS	max.	0,6	DL	max.	18
				min.	-

[HAB-1] / ZAD / An den Uechten/Op den Küneftchen					
COS	max.	0,3	CUS	max.	0,6
				min.	-
CSS	max.	0,5	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

Die Fläche H03A umfasst etwa 1,97 ha. Mit einer *Densité de logement* (DL) von 18 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf dieser Teilfläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 35 neuen Wohneinheiten.

Die Fläche H03B umfasst etwa 0,76 ha. Mit einer *Densité de logement* (DL) von 18 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf dieser Teilfläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 13 neuen Wohneinheiten.

Die Fläche H03C umfasst etwa 1,25 ha. Mit einer *Densité de logement* (DL) von 10 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf dieser Teilfläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 12 neuen Wohneinheiten. Hier ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dieser Teilfläche um eine ZAD handelt, für die vor der Entwicklung nochmal eine Anpassung der Koeffizienten stattfinden kann.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

Auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* sollen flächensparende Einfamilienhäuser entstehen. Dabei ist eine Mischung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen sowie Einfamilienhaustypen vorzusehen.

An zentralen Stellen können punktuell auch Mehrfamilienhäuser entstehen, dabei ist ein maximaler Anteil von 25% Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern je PAP nicht zu überschreiten.

Gemäß Artikel 29 (2) des Kommunalplanungsgesetzes¹ sind in PAP NQ mit mehr als 25 Wohneinheiten mindestens 10% der Bruttogeschossfläche, welche für Wohnnutzungen vorgesehen ist, als bezahlbarer Wohnraum auszuführen. In der Definition des Gesetzes entspricht dies Wohnungen, welche den Kriterien zum Erhalt der staatlichen Wohnungsbauförderung („*primes de construction ou d'acquisition*“ gemäß dem Gesetz von 1979) entsprechen. Diese Vorgabe ist im PAP NQ umzusetzen.

Die Umsetzung eines höheren Anteils an bezahlbarem Wohnungsbau im Sinne des Gesetzes ist wünschenswert und kann freiwillig erfolgen. Ein solches Vorhaben sollte möglichst mit der entsprechenden Zielstellung der Gemeinde im Einklang sein und in der Konvention des PAP festgehalten werden.

Ausgleichsmaßnahmen

les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

Im Nordwesten der Fläche H03B, hinter dem landwirtschaftlichen Betrieb werden derzeit Nutzfahrzeuge und Maschinen gelagert. Eine potenzielle Verunreinigung des Bodens durch diese Nutzung ist möglich. Im Vorfeld einer Entwicklung sollte dieser Bereich auf Altlasten überprüft werden.

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

- » Entlang der grünen Querachsen sollen Blickachsen in Richtung der offenen Landschaft entstehen.
- » Die Eingangsbereiche in das neue Quartier sollen entsprechend gestaltet werden und einen optischen Auftakt markieren.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

*les éléments identitaires bâtis à
sauvegarder respectivement à mettre en évidence*

Der nördliche Bereich der Fläche (1a) ist laut dem *Plan de zones archéologiques* 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.

Die restliche Fläche ist laut dem *Plan de zones archéologiques* als *Terrain avec potentialité archéologique* eingestuft. Aufgrund der Größe des Gebiets (>0,3 ha) ist das CNRA im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.

Das bestehende Wohngebäude im Süden ist schützenswert und muss in das bauliche Gesamtkonzept integriert werden.

¹ loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29 (2) alinéa 4

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

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt über die bereits bestehenden Erschließungsansätze der Rue an den Achten und Rue du Ruisseau sowie über den im Süden ans Gebiet angrenzenden Rue de Dalheim (CR 162).

Im Rahmen des PAP NQ sind außerdem neue Erschließungsstraßen zu realisieren. Diese sollen als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen gestaltet werden. Die Phase 1b (H03B) und 2 (H02C) werden von Süden (Rue de Dalheim) erschlossen. Die Phase 1a (H03A) wird über eine Verbindung zwischen der Rue an den Achten und Rue du Ruisseau erschlossen. Die Verbindung zwischen dieser Phase und dem südlichen Bereich erfolgt über eine Fußwegeverbindung.

Neue Wegeverbindungen der *Mobilité Douce* sollen eine sichere Fortbewegung durch das neue Quartier ermöglichen.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

- » Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen auf dem Privatgrundstück vorzusehen. Dabei sollen gruppierte Lösungen bevorzugt werden.
- » Für die öffentlichen Stellplätze sind flächensparende und gruppierte Lösungen im Straßenraum vorzusehen.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die zwei Bushaltestellen („Hassel, Karmesch“ und „Hassel, Küneftchen“) an der Rue de Dalheim befinden sich in unter 500m Entfernung. Über diese Bushaltestellen ist folgende Buslinienverbindung möglich: 192 (Luxembourg/Kirchberg – Hesperange– Weiler-la-Tour).

Technische Infrastrukturen

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

Innerhalb des neuen Quartiers sind neue Infrastrukturnetze zu realisieren (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation,...). Die Lage des PAPs an bestehenden Straßen ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Infrastrukturnetze. 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.

Auf jeder Teilfläche sind Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen. Das Regenwasser soll innerhalb des Quartiers möglichst über offene Wassergräben zu naturnahen und offen gestalteten Retentionsfläche gelangen.

Für die Teilfläche H03A ist die Retentionsfläche am tiefsten Punkt im Südwesten der Fläche vorzusehen. Das Regenwasser soll – der Topographie und dem bestehenden Wassergraben folgend – entlang der südlichen Grenze gesammelt und dann in das Retentionsbecken geleitet werden. Von dort aus gelangt das Wasser dann gedrosselt in den bestehenden Wassergraben, welcher von Osten nach Westen über die Fläche und dann weiter entlang der *Rue du Ruisseau* verläuft. Das Regenwasser der Teilfläche H03C kann ebenfalls in diese Retentionsfläche geleitet werden. Der beschriebene Thalweg, über den das Regenwasser in Richtung Retentionsfläche geleitet wird, soll freigehalten und aufgewertet werden.

Für die Teilfläche H03B ist die Sammlung des Regenwassers im nordwestlichen Bereich vorgesehen. Von dort aus soll das Wasser entlang der westlichen Außengrenze in die Kanalisation entlang der *Rue de Dalheim* geleitet werden.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Zur optischen Integration des Schéma Directeur in das Orts- und Landschaftsbild soll die östliche Außengrenze mittels heimischen Gehölzpflanzungen eingegrünt werden. Diese Maßnahme wird im PAG als *Zone de servitude „urbanisation“* festgesetzt. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten und dient dazu einen sanften Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und der offenen Landschaft zu schaffen. In diesem Bereich sind lediglich technische Infrastrukturen, naturnah gestaltete Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung sowie Fußwege und Spielflächen gestattet. Jede Entwicklungsphase soll jeweils auch mit einer solchen Eingrünung abgeschlossen werden.

Bodenabtragungen und -aufschüttungen sollen möglichst vermieden werden, in dem die Gebäude soweit wie möglich in die vorhandene Topographie integriert werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Die unterschiedlichen Phasen sollen jeweils mit quer verlaufenden Grünachsen voneinander abgetrennt werden. Diese sollen mit Fußwegen für die Öffentlich zugänglich gemacht werden und als Spiel- und Aufenthaltsflächen dienen.

Für jede Phase ist ein PAP auszuarbeiten. Im Rahmen der Erarbeitung des ersten PAP (1A oder 1B) ist ein Plan Directeur auszuarbeiten, der die anderen beiden Teilflächen mitberücksichtigt. In diesem Zuge soll auch ein Grünkonzept aufgestellt werden, in dem neben den zuvor genannten gestalterischen Elementen auch Aussagen zu einer möglichst offenen und naturnahen Gestaltung der Infrastrukturen zur Sammlung und Retention der Regen- und Oberflächenwässer gemacht werden.

Der über die Fläche führende temporäre Wasserlauf (Thalweg zwischen H03A und H03C) soll ebenfalls in das Grünkonzept integriert werden. Zu seinem Schutz ist beidseitig ein Bebauungsabstand von mind. 15m einzuhalten. Diese Maßnahme wird im PAG als *Zone de servitude „urbanisation“* festgesetzt.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Auf der Fläche stehen mehrere nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Gehölze, die nach Möglichkeit erhalten und in die Planung integriert werden sollen. Andernfalls soll ihr Wegfall durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Eventuelle Rodungs- und Abrissarbeiten sollen – nach einer Überprüfung auf Brutstätten – im Winter realisiert werden.

Die Teilfläche H03A ist ein Habitat (nach Art. 17 und 21 des Naturschutzgesetzes) für den Steinkauz. Im Vorfeld der PAP-Ausarbeitung und jeglicher Entwicklungen auf dieser Fläche sind umfangreiche Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen sowie müssen die entsprechenden Genehmigungen und Studien vorliegen.

Die Haselmaus (Betroffenheit nach Art. 21 Naturschutzgesetz) wird in einem der Gebüsche vermutet. Im Vorfeld einer Entwicklung ist ihr Vorkommen zu überprüfen und bei Bedarf sind vorgezogene Maßnahmen nach Artikel 27 Naturschutzgesetz zu ihrem Schutz durchzuführen.

Für weitere Details zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist der Umweltbericht für die betroffenen Flächen heranzuziehen. (siehe BEST 2019: Strategische Umweltprüfung zum PAG – Umweltbericht. S. 75ff.)

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*, das Umweltministerium, der *Service des Sites et Monuments Nationaux* sowie die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

Das *Centre National de recherche archéologique* ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte zu kontaktieren. Es sind Probeuntersuchungen durchzuführen, um das Vorhandensein von archäologischen Überresten auf der Fläche festzustellen bzw. auszuschließen.

Für die Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche ist die *Administration de l'Environnement* zu kontaktieren.

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

Aufgrund der Größe und Komplexität der Entwicklungsfläche ist es ratsam, die „*Plateforme Cellule d'Évaluation*“ frühzeitig an der Planung zu beteiligen.

Im Vorfeld jeglicher Planung muss die ZAD-Fläche (Phase 2) im Rahmen einer Modification ponctuelle des PAG umklassiert werden.

Machbarkeit

la faisabilité

- » Das Gebiet gehört insgesamt vier verschiedenen Eigentümern.
- » Der nordwestliche Bereich der Fläche H03B ist im Vorfeld einer Entwicklung auf Altlasten zu überprüfen.
- » Aufgrund der bestehenden Habitatfunktion der Teilfläche H03A sind im Vorfeld einer Entwicklung umfangreiche Kompensationsmaßnahmen und Studien zu realisieren. Eine Machbarkeit der Bebauung dieser Fläche ist noch nicht abschließend geklärt. Für weitere Details zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist der Umweltbericht für die betroffenen Flächen heranzuziehen. (siehe BEST 2019: Strategische Umweltprüfung zum PAG – Umweltbericht. S. 75ff.)

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

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

Das Gebiet des vorliegenden Schéma Directeur ist in drei Teilflächen unterteilt, für welche jeweils ein PAP erarbeitet werden soll.

Bei der Ausarbeitung des ersten PAP ist ein Plan Directeur für die Gesamtfläche auszuarbeiten, der Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der anderen beiden Teilflächen macht.

Die Phasen H03A und H03B können kurz- bis mittelfristig und unabhängig voneinander entwickelt werden. Die Phase H03C stellt eine langfristige Entwicklungsreserve dar. Sie kann erst nach Fertigstellung der Phase H03B realisiert werden, da sie sich baulich und infrastrukturell an diese anschließt.

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

http://www.energieregion.nrw.de/database/data/datainfopool/Planungsleitfaden2008_080211.pdf

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_planen_weniger_baggern.html

Öffentlicher Raum, Freiraum

Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf

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

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_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