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



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

**TEIL 3: Schémas Directeurs
Syren 03 « Rue Wollefshiel » (SD-S03)**

Schéma Directeur

Modifié suivant l'avis de la Commission d'Aménagement du 21 août 2019 (51C/011/2019, 18600/51C)

Mars 2020



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:** die Fläche liegt im Ortszentrum der Ortschaft Syren und ist von der *rue de Dalheim* (CR 154) im Westen, der *place de l'Église* im Norden, der *rue de Hassel* (CR 132) im Osten und der *rue Wollefshiel* im Süden umgeben
- » **Größe:** 0,86 ha
- » **Topographie:** das West-Ost-Gefälle liegt bei 10-12%; im Nordwesten des Planungsgebiets gibt es zusätzlich ein Süd-Nord-Gefälle von bis zu 7%
- » **angrenzende Bautypologie:** das Planungsgebiet ist zum Großteil von Straßenrand- und Hofbebauung umgeben, die überwiegend dem Wohnen dient, sowie von freistehenden Einfamilienhäusern, die sich westlich der *rue de Hassel* und südlich der *rue Wollefshiel* befinden
- » **Anbindung an das Straßennetz:** das Planungsgebiet ist an die *rue de Hassel* und die *rue Wollefshiel* angebunden
- » **Öffentlicher Transport:** die Bushaltestellen „Klappsbréck“ (in der *rue de Dalheim*) und „Nidderbach“ (am Kreisverkehr *rue de Hassel* / *rue de Dalheim* / *rue de Moufort*) sind ca. 150 bis 300m vom Planungsgebiet entfernt und weisen gute Verbindungen nach Luxemburg-Stadt auf
- » **Natur und Landschaft:** das Planungsgebiet wird teilweise von Grünland bestimmt; im Osten liegt laut Biotopkataster ein nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes geschützter Streuobstbestand; nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes geschützte Einzelbäume

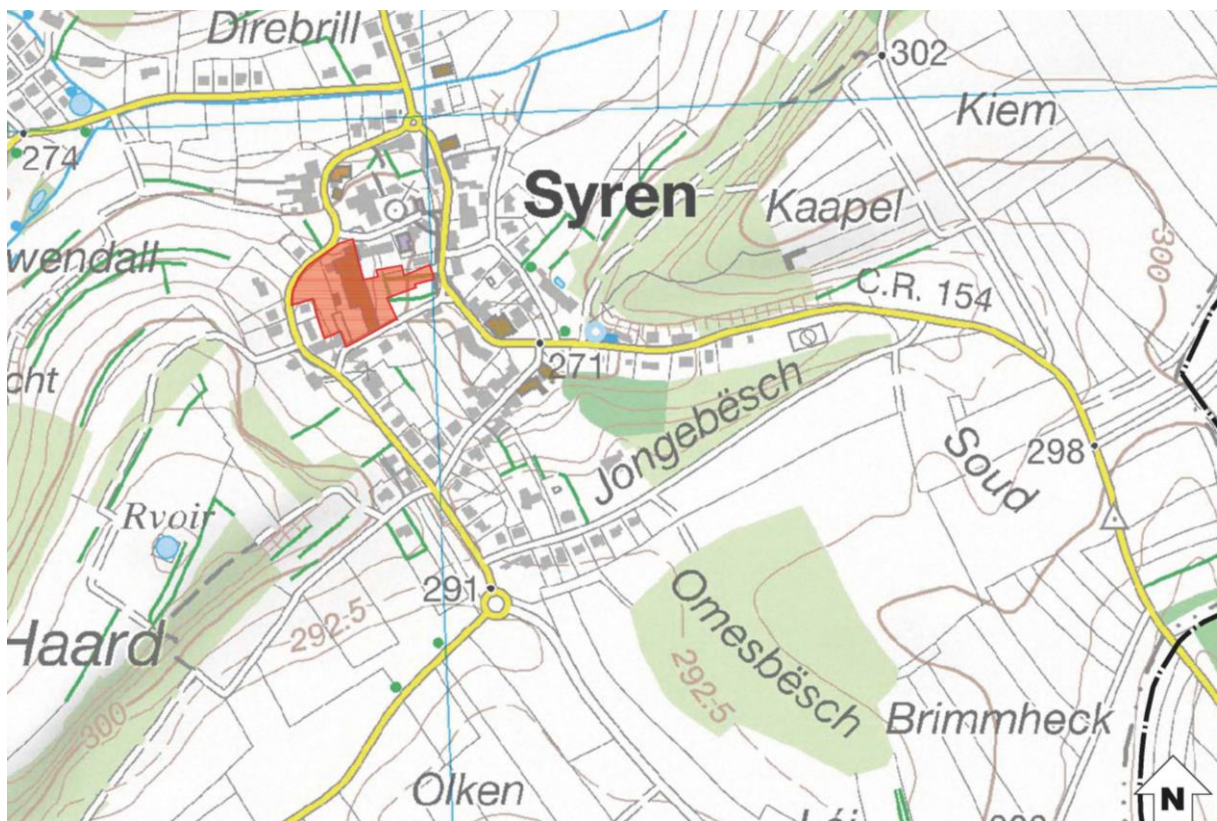
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Ortszentrum von Syren,
- » für die teilweise Ansiedlung von Mischnutzung entlang der *Rue de Hassel*,
- » für die Schaffung neuen Wohnraums,
- » für den Erhalt eines geschützten Gebäudevolumens,
- » sowie für die Aufwertung des öffentlichen Raumes im Ortskern über die Schaffung eines öffentlichen Platzes, einer Grünfläche und von Fußwegeverbindungen.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

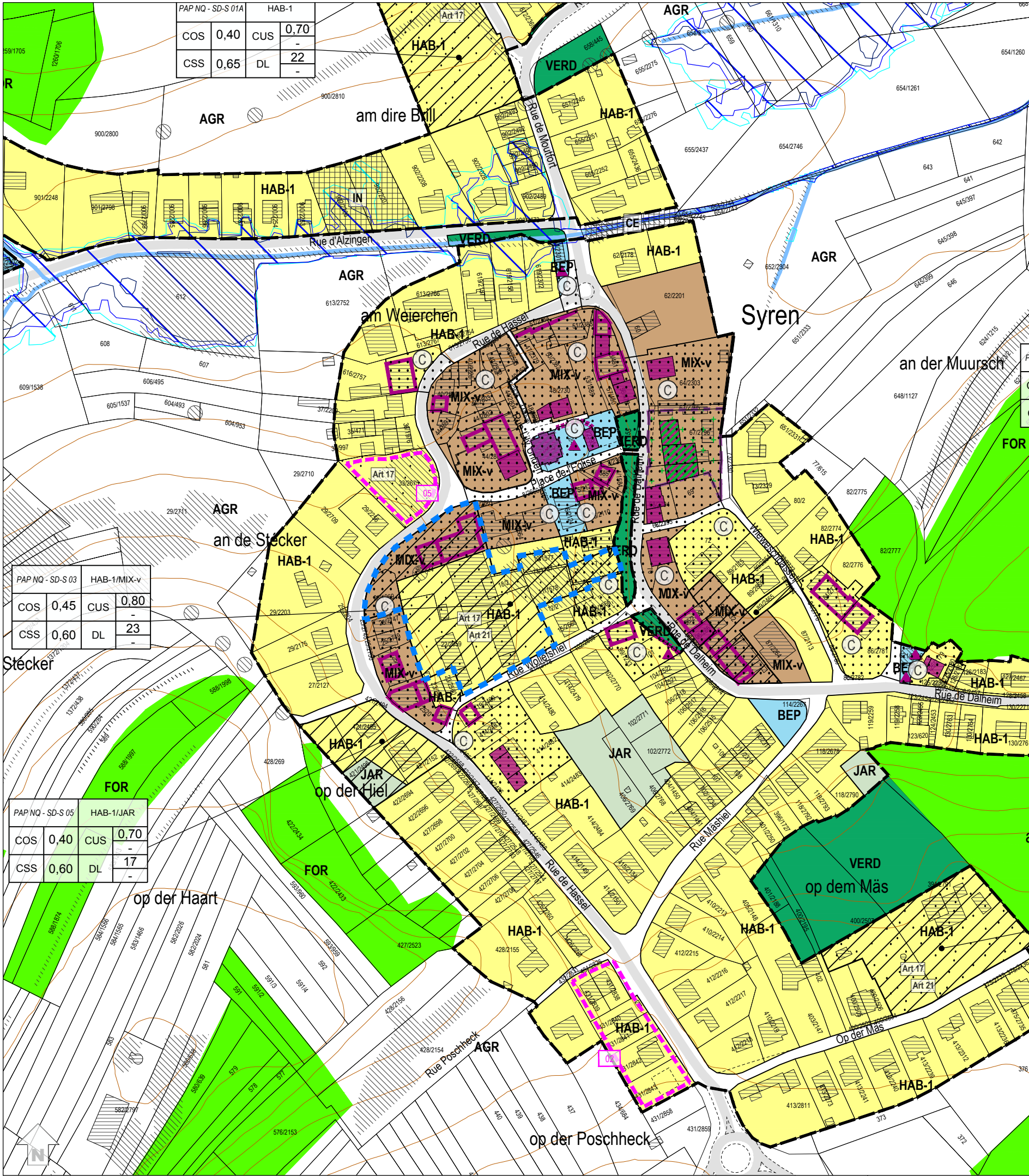


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2013

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



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



PAP NQ - SD-S 01A		HAB-1	
COS	0,40	CUS	0,70
CSS	0,65	DL	22

PAP NQ - SD-S 03		HAB-1/MIX-v	
COS	0,45	CUS	0,80
CSS	0,60	DL	23

PAP NQ - SD-S 05		HAB-1/JAR	
COS	0,40	CUS	0,70
CSS	0,60	DL	17

Légende: PAG

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

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

	Zone d'habitation 1		Zone de bâtiments et équipements publics
	Zone mixte villageoise		Zone de jardins familiaux
	Zone mixte rurale		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 forestière (3)
	Zone de verdure		

Zones superposées

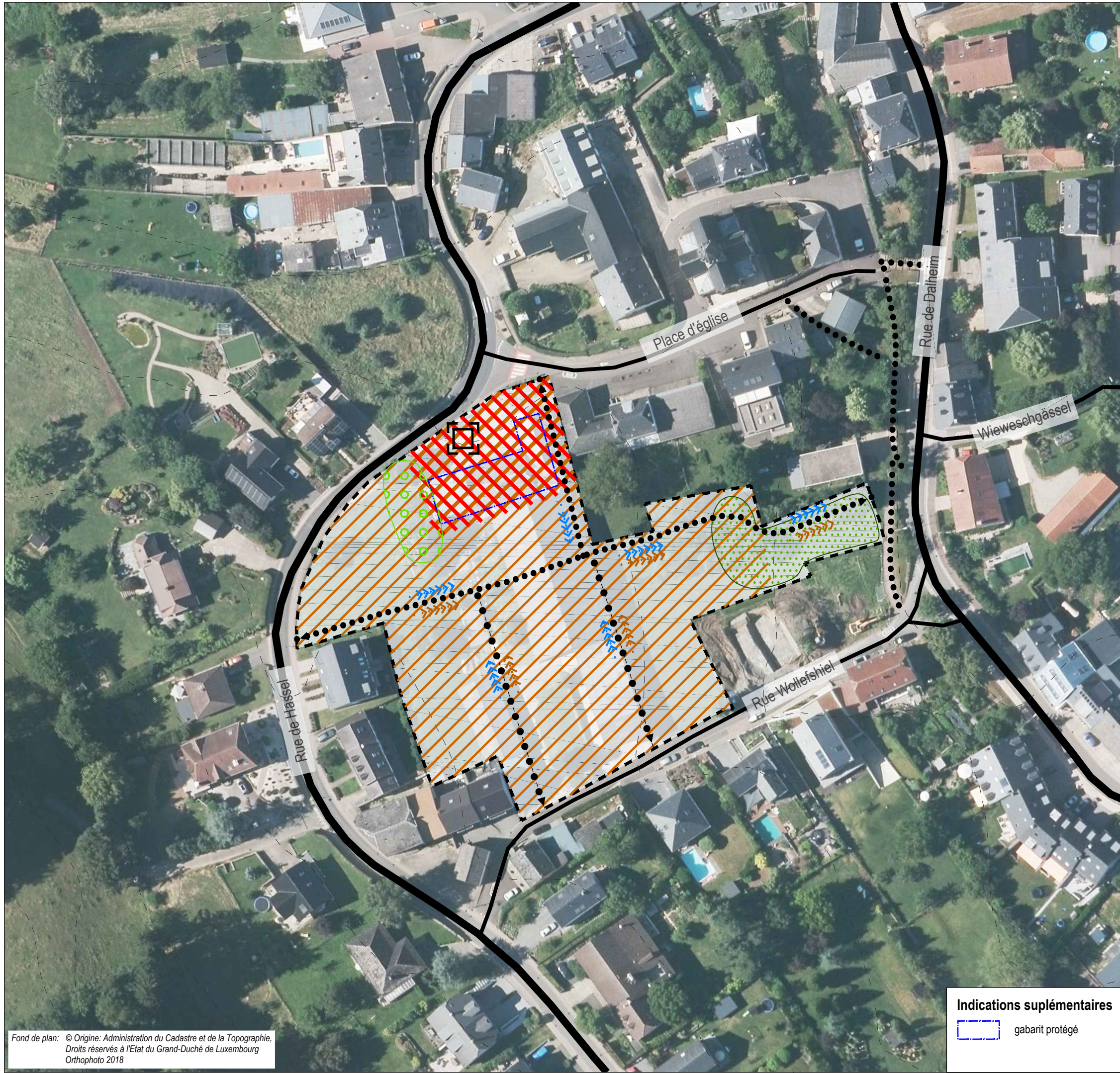
	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur		Secteur protégé de type "environnement construit" - C
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"		Construction à conserver (4)
	Zone d'aménagement différé		Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
	Zone de servitude "urbanisation"		Alignement d'une construction existante à préserver (4)
	Servitude "urbanisation - cours d'eau"		Mur à conserver (4)
	Servitude "urbanisation - éléments naturels"		Petit patrimoine à conserver (4)
	Servitude "urbanisation - inondation"		
	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		
	Servitude "urbanisation - stationnement écologique"		
	Servitude "urbanisation - conduite souterraine"		
			Couloir 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		à la protection des sites et monuments nationaux
	Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (5)		Immeubles et objets classés monuments nationaux (7)
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection spéciale (6)		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)		Cimetière
	Habitats d'espèces protégées Art. 17 + Art. 21 (relevé non exhaustif) (10)		Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
	Lignes ferroviaires (3)		
	Routes nationales (RN) (3)		



- 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

Indications supplémentaires

- gabarit protégé

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

Commune de Weiler-la-Tour

Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur: SD-S 03 "Rue de Wollefshiel" in Syren

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 1:1.000

April 2019

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

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

Dieses neue Quartier im Ortszentrum von Syren stellt eine Umnutzung einer bereits teilweise bebauten Fläche dar. Entlang der Rue de Hassel wird die bestehende Straßenrandbebauung ergänzt bzw. das geschützte Gebäudevolumen des bestehenden Hofes wiederaufgegriffen. In diesem Bereich können auch Mischnutzungen angesiedelt werden. Der hintere Bereich der Fläche wird über zwei Stichstraßen erschlossen, entlang derer sich weitere Wohngebäude anordnen. Dabei sind flächensparende Einfamilienhaustypologien vorzusehen. Im Rahmen der PAP-Ausarbeitung sollen unterschiedliche Bebauungsvarianten ausprobiert werden, um die Erschließungsinfrastrukturen möglichst zu reduzieren.

Der östliche Bereich wird von Bebauung freigehalten und umfasst eine öffentliche Grünfläche sowie Infrastrukturen zur Regenwasserretention.

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 bei ca. 25%.

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

- » An der Kreuzung zwischen der Rue de Hassel und der *Place de l'église*, vor dem erhaltenswerten Gebäudevolumen in L-Form soll ein öffentlicher Platz entstehen.
- » Weiterhin soll im Osten der Fläche eine Grünfläche mit integrierter und öffentlich zugänglicher Retentionsfläche angelegt werden.
- » Der Bürgersteig entlang der Rue de Hassel soll angemessen ausgebaut werden und die Verkehrssicherheit in der Kurve erhöhen.

Bauliche Integration

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

Durch die Entwicklung dieser Fläche wird der Ortskern von Syren im Sinne der Innenentwicklung konsolidiert. Die Bebauung soll sich an die umgebende Bebauung anpassen und 2,5 Geschosse nicht überschreiten. Weiterhin soll das geschützte Gebäudevolumen des bestehenden Hofes erhalten bzw. in einem Neubau aufgegriffen werden.

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, Aufschüttungen sowie der Höhe von Stützmauern definiert werden. Die genaue Platzierung der Gebäude hat unter dem Aspekt einer bestmöglichen Integration in die Topographie und das Ortsbild zu erfolgen.

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 Dachform, Anordnung der Gebäude Farbgebung und Materialien der Gebäude sowie Bodenbeläge gelten. Diese sind im Rahmen der Erarbeitung des PAP umzusetzen, z.B. in Form von Vorgaben zur Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl.

Zentralität

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

Das Wohnen bildet die zentrale Nutzung des vorliegenden *Schéma Directeur*. Im Norden, entlang der Rue de Hassel können auch Mischnutzungen vorgesehen werden.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

[HAB-1/MIX-v] / Rue Wollefshiel (S03)					
COS	max.	0,45	CUS	max.	0,8
				min.	-
CSS	max.	0,6	DL	max.	23
				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

Bei einer Flächengröße von 0,86 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 23 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 19 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

- » Auf der Fläche soll eine Mischung aus flächensparenden Einfamilienhäusern sowie ein Mehrfamilienhaus mit maximal 4 Wohneinheiten entstehen.
- » Im nördlichen Bereich können nicht störende Funktionen untergebracht werden, z.B. Einzelhandel oder Dienstleistungen mit Publikumsverkehr, die einen Mehrwert für die Bewohner der Ortschaft haben und zu einer Belebung des Ortskerns beitragen.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Biotopschutz werden in Kapitel 4 definiert.

Raumsequenzen und Sichtachsen

les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée

- » Das geschützte Volumen der bestehenden Hofanalage im Norden, entlang der Rue de Hassel, soll im Rahmen des Konzeptes wieder aufgegriffen werden, um die ortstypischen Raumkanten zu bewahren.

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.

Das Volumen der bestehenden Hofanalage im Norden der Fläche ist schützenswert und muss erhalten bleiben bzw. sich im Konzept für die neue Bebauung wiederfinden.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Accessibilité et réseau de voiries

Der nördliche Bereich der Fläche des vorliegenden Schéma Directeur wird direkt über die Rue de Hassel erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des südlichen Bereiches erfolgt über zwei Stichstraßen, die von der Rue Wollefshiel abgehen. Im Rahmen der PAP-Ausarbeitung sollen unterschiedliche Bebauungsvarianten ausprobiert werden, um die Erschließungsinfrastrukturen möglichst zu reduzieren.

Neue Wegeverbindungen der Mobilité Douce sollen eine sichere Fortbewegung durch das neue Quartier ermöglichen sowie eine Anbindung an die umgebenden Strukturen. Der neue Weg soll insbesondere eine sichere Verbindung in das Ortszentrum garantieren und eine alternative Verbindung zur Hauptstraße sein.

Die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

- » Die erforderlichen privaten Stellplätze sollen grundsätzlich auf dem Privatgrundstück untergebracht werden (z.B. in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen).
- » Punktuell können gruppierte Carports oder Garagen vorgesehen werden.
- » Für die öffentlichen Stellplätze sind flächensparende und gruppierte Lösungen im Straßenraum vorzusehen.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Anbindung an das öffentliche Busliniennetz ist durch die Bushaltestellen „Klappsbréck“ und „Nidderbach“ gegeben, die ca. 150 bis 300m vom Planungsgebiet entfernt sind. Beide Bushaltestellen weisen gute Verbindungen nach Luxemburg-Stadt auf (werktags mindestens 1 Bus pro Stunde und Richtung).

Technische Infrastrukturen

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

Das neue Quartier kann an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation,...) entlang der Rue Wollefshiel, Rue de Dalheim bzw. Rue de Hassel angeschlossen werden. 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.

Das Regenwasser soll innerhalb des Quartiers möglichst über offene Wassergräben zur naturnahen und offen gestalteten Retentionsfläche im Osten gelangen und von dort in die Kanalisation entlang der Rue de Dalheim abgeleitet werden.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Bodenabtragungen und -aufschüttungen sollen möglichst vermieden werden, in dem die Gebäude soweit wie möglich in die vorhandene Topographie integriert werden. Da die Fläche sich innerhalb des Ortszentrums befindet sind keine weiteren Integrationsmaßnahmen vorzusehen.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Im östlichen Bereich der Fläche soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, in die die Regenwasserretention integriert wird. Das Regenwasser soll möglichst über offene und naturnah gestaltete Gräben zu dieser Fläche gelangen.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Die Fläche dient als Habitat und Jagdrevier für verschiedene Fledermaus- und Vogelarten. Es ist im PAG als entsprechender Lebensraum nach Artikel 17 und 21 Naturschutzgesetz gekennzeichnet. Der Wegfall dieser Funktionen ist durch entsprechende Maßnahmen nach Artikel 17 und 27 zu kompensieren.

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. Die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude dienen als Lebensraum für Schwalben. Die Rodungs- und Abrissarbeiten der Bäume und Gebäude sind – nach Überprüfung auf Brutstätten und Quartiere – im Winterhalbjahr, 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. 85ff.)

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.

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

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

Im Rahmen der PAP-Ausarbeitung sollen unterschiedliche Bebauungsvarianten ausprobiert werden, um die Erschließungsinfrastrukturen möglichst zu reduzieren.

Machbarkeit

la faisabilité

Die PAP-Fläche umfasst Parzellen von drei unterschiedlichen Eigentümern (Relevé Parcellaire 2017).

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

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

Für die Fläche können mehrere PAP ausgearbeitet werden, die folglich in mehreren Entwicklungsphasen realisiert werden können.

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_planer_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