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



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

**TEIL 3: Schémas Directeurs
Weiler-la-Tour 01 « Läschegrändchen » (SD-W01)**

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

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** an der südlichen Ortsausfahrt von Weiler-la-Tour; westlich der Rue de Schlammestee (CR 132); westlich der Fläche schließt sich die offene Landschaft an.
- » **Größe:** 0,43 ha
- » **Topographie:** Es gibt ein leichtes Gefälle von unter 1%. Das Gelände kann insgesamt als flach bezeichnet werden.
- » **angrenzende Bautypologie:** vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Rue du Schlammestee (CR 132)
- » **Öffentlicher Transport:** die Bushaltestelle „Huehlgaass“ liegt in nördlicher Richtung an der Rue du Schlammestee in unter 150m Entfernung; Verbindung nach Luxembourg im Halbstundentakt
- » **Natur und Landschaft:** die Fläche wird vorwiegend als Weidefläche genutzt. Entlang der Straße befindet sich eine nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Hecke.

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Ergänzung des Siedlungskörpers im Süden von Weiler-la-Tour,
- » für die Schaffung eines sanften Überganges zwischen dem bebauten Bereich und der offenen Landschaft,
- » für die Gestaltung einer attraktiven und verkehrsberuhigenden Ortseinfahrt,
- » für den Erhalt der geschützten Hecke entlang der Straße,
- » für die Erschließung über den auszubauenden Feldweg an der Rue du Schlammestee.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)



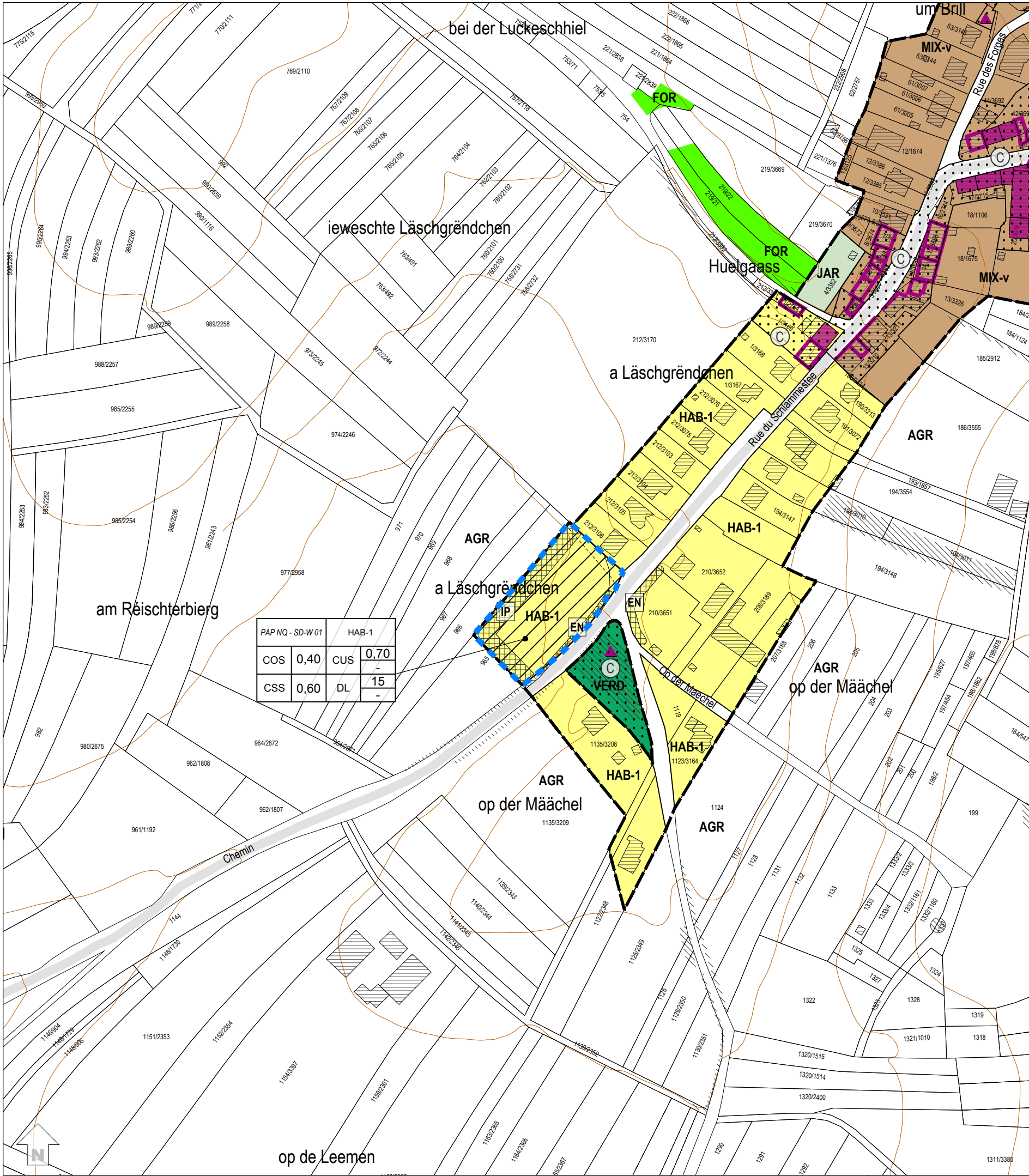
Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2013

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



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

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



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

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- MIX-v Zone mixte villageoise
- MIX-r Zone mixte rurale
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics
- JAR Zone de jardins familiaux
- REC Zone de sport et de loisirs

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones	Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
COS max.	CUS max. min.	
CSS max.	DL max. min.	

Zone verte

- AGR Zone agricole
- VERD Zone de verdure
- FOR Zone forestière (3)

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"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
- 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)
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- Servitude "urbanisation - éléments naturels"
- Servitude "urbanisation - inondation"
- Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- Servitude "urbanisation - stationnement écologique"
- Servitude "urbanisation - conduite souterraine"

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)



- 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

Commune de Weiler-la-Tour

Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur: SD-W 01 "Läschgrändchen" in Weiler-la-Tour

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

- » Die Entwicklung dieser Fläche stellt einen Abschluss der Bebauung im Süden von Weiler-la-Tour dar und stellt somit eine Aufwertung der südlichen Ortseingangssituation der Ortschaft dar.
- » Es soll ein Quartier mit platzsparenden Einfamilienhäusern entstehen.
- » Die Erschließung der Fläche erfolgt mittels einer Stichstraße in Form einer Mischverkehrsfläche.
- » Die Hecke entlang der Straße soll erhalten werden und als Sicht- sowie Lärmschutz zur Straße hin in das Gesamtkonzept integriert werden.
- » Die Außengrenzen sollen im Rahmen der Bepflanzungen der privaten Gärten eingegrünt werden, sodass sich die Fläche in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

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

Der öffentliche Raum beschränkt sich auf die Erschließungsstraße, welche als verkehrsberuhigter Bereich zu gestalten ist, sodass sie auch als Aufenthalts- und Begegnungsraum für die Anwohner dienen kann.

Bauliche Integration

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

Durch die geplante Bebauung soll der Siedlungskörper an der südlichen Ortsausfahrt, westlich der Rue du Schlammestee bis an den optischen Ortsausgang, welcher durch das gegenüberliegende Haus, östlich der Straße, markiert wird, ergänzt werden. Die angrenzenden freistehenden Einfamilienhäuser weisen mehrheitlich 1 bis 1,5 Stockwerke auf. Um einen rationelleren Bodenverbrauch zu gewährleisten, sollen sich die Neubauten aus 2,5-geschossigen gruppierten bzw. gereihten Einfamilienhäusern zusammensetzen.

Aufgrund der Lage der Fläche an einer vielbefahrenen Straße soll eine parallele Stichstraße entstehen um die sich die neuen Wohnhäuser gruppieren. Dieses kleine Quartier wird durch die bestehende Hecke von der Straße (CR 132) abgeschirmt und erhält dadurch den Charakter eines Wohnhofes.

Zentralität

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

In diesem Schéma Directeur ist keine Schwerpunktbildung hinsichtlich Nutzung, Dichte und der öffentlichen Räume vorgesehen. Die vorgesehene Wohnnutzung fügt sich in die angrenzende Nutzungsstruktur (vorwiegend Wohnen) ein. Aufgrund der Lage der Fläche, in direkter Nähe des Ortskerns (unter 1km) sind die öffentlichen Funktionen und Haltestellen des ÖV sehr gut fußläufig zu erreichen.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

[HAB-1] / Läschegründchen (W01)					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,7
				min.	-
CSS	max.	0,6	DL	max.	15
				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 0,43 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 15 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 6 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

Das Schéma Directeur sieht flächensparende Einfamilienhäuser in mittlerer Dichte vor.

Auch wenn die Fläche des vorliegenden Schéma Directeurs den Bestimmungen nach Artikel 29 (2) des Kommunalplanungsgesetzes¹ nicht entspricht, ist die Umsetzung eines bestimmten Anteils an bezahlbarem Wohnungsbau im Sinne des Gesetzes auf dieser Fläche wünschenswert. 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. Ein solches Vorhaben sollte möglichst mit der entsprechenden Zielstellung der Gemeinde im Einklang sein und in der Konvention des PAP festgehalten werden

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

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

- » Ist in diesem Schéma Directeur nicht von Belang.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

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

Laut dem *Plan de zones archéologiques* ist die gesamte Fläche als *Terrains avec des vestiges archéologiques connus* eingestuft. Im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet ist das CNRA zu kontaktieren und eventuell sind Probeuntersuchungen durchzuführen.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

- » Das Gebiet soll im Nordosten über den bestehenden Feldweg, welcher in die Rue de Schlammestee (CR 132) mündet, erschlossen werden. Dieser muss hierfür ausgebaut werden. Die Erschließungsstraße in Form einer Mischverkehrsfläche muss neu gebaut werden.
- » Die neue Kreuzungssituation im Ortseingang soll entsprechend verkehrssicher gestaltet werden.
- » Der besagte Feldweg Richtung Norden soll als Verbindung für die Mobilité Douce und für den landwirtschaftlichen Verkehr erhalten bleiben.

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. Garagen sollen nach Möglichkeit nicht in die Häuser integriert werden.

Für die öffentlichen Stellplätze sind flächensparende und gruppierte Lösungen im Straßenraum vorzusehen.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Huehlgass“ am CR 132 ist vom gesamten Planungsgebiet aus gut fußläufig zu erreichen (unter 150m). Von hier aus besteht über die Linie 192 alle 30 Minuten eine Verbindung nach Luxemburg-Stadt.

Technische Infrastrukturen

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

Das neue Quartier kann an die bereits bestehenden Infrastrukturnetze (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation,...) entlang der Rue du Schlammestee 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 auf der Fläche anfallende Regenwasser soll in Richtung Osten in eine Retentionsfläche geleitet werden. Von dort aus soll das Wasser gedrosselt in die Kanalisation unterhalb der Straße abfließen.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Der neue Ortsrand soll entlang der südlichen und westlichen Grenze des Planungsgebiets mit standortgerechten Bäumen und Hecken eingegrünt werden, sodass ein harmonischer Übergang zur offenen Landschaft entsteht. Diese Maßnahme wird im PAG als *Zone de servitude „urbanisation“* festgesetzt und kann auch innerhalb der privaten Gärten umgesetzt werden.

Die geschützte Hecke entlang der Rue du Schlammestee (CR 132) soll erhalten bleiben und zur Abschirmung der neuen Wohnbebauung gegenüber der Straße dienen. Sie wird im PAG als *Zone de servitude „urbanisation“* festgesetzt.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Die Außengrenze zur offenen Landschaft hin soll eingegrünt werden, um einen Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und der offenen Landschaft herzustellen.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Entlang der östlichen Außengrenze der Fläche (Rue du Schlammestee/CR 132) verläuft eine nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Hecke. Diese ist zu erhalten und in das Konzept zu integrieren. Sie dient – wie oben bereits beschrieben – gleichzeitig als Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber der Rue du Schlammestee und wird im PAG als *Zone de servitude „urbanisation“* festgesetzt.

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, 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.

Machbarkeit

la faisabilité

Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Infrastrukturen bestehen am nördlich gelegenen ausgebauten Feldweg.

Das Gebiet gehört insgesamt nur einem Eigentümer.

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

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

Für die Fläche des Schéma Directeur ist ein PAP auszuarbeiten, welcher in einer Entwicklungsphase realisiert werden kann.

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.pactec climat.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