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



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

**TEIL 3: Schémas Directeurs
Hassel 02 « Am Leedebierg » (SD-H02)**

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

Die Fläche des vorliegenden Schéma Directeur ist in zwei Teilflächen unterteilt. Für den südlichen Teil liegt bereits ein genehmigter PAP (Réf.:18154/51C, durch Innenminister am 18.01.2018 genehmigt) vor. Dieser soll beibehalten werden. Der nördliche Bereich stellt eine langfristige Erweiterungsoption des vorangehenden PAP dar und ist vorübergehend als *Zone d'aménagement différé* ausgewiesen.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** nordwestlich angrenzende an den Ortskern von Hassel, zwischen der Rue de Luxembourg, Rue de Syren und Rue Killebiert
- » **Größe:** H02A: 0,96 ha; H02B: 0,31 ha
- » **Topographie:** Gefälle von ca. 7,3% in südwestlicher Richtung; in West-Ost-Richtung liegt der höchste Punkt in der Mitte der Fläche und fällt zur Rue de Syren erst langsam, dann etwas mehr mit insgesamt ca. 6,6%;
- » **angrenzende Bautypologie:** vorwiegend freistehende Einfamilienhaus- und teils landwirtschaftliche Wohnhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** westlich an die Rue de Syren (CR 132)
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle an der Kreuzung Rue de Luxembourg / Rue de Syren in ca. 200m Entfernung; Verbindung nach Luxembourg im Halbstundentakt
- » **Natur und Landschaft:** Intensive Mähwiese, Gartenflächen, nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Baumgruppe im südlichen Bereich

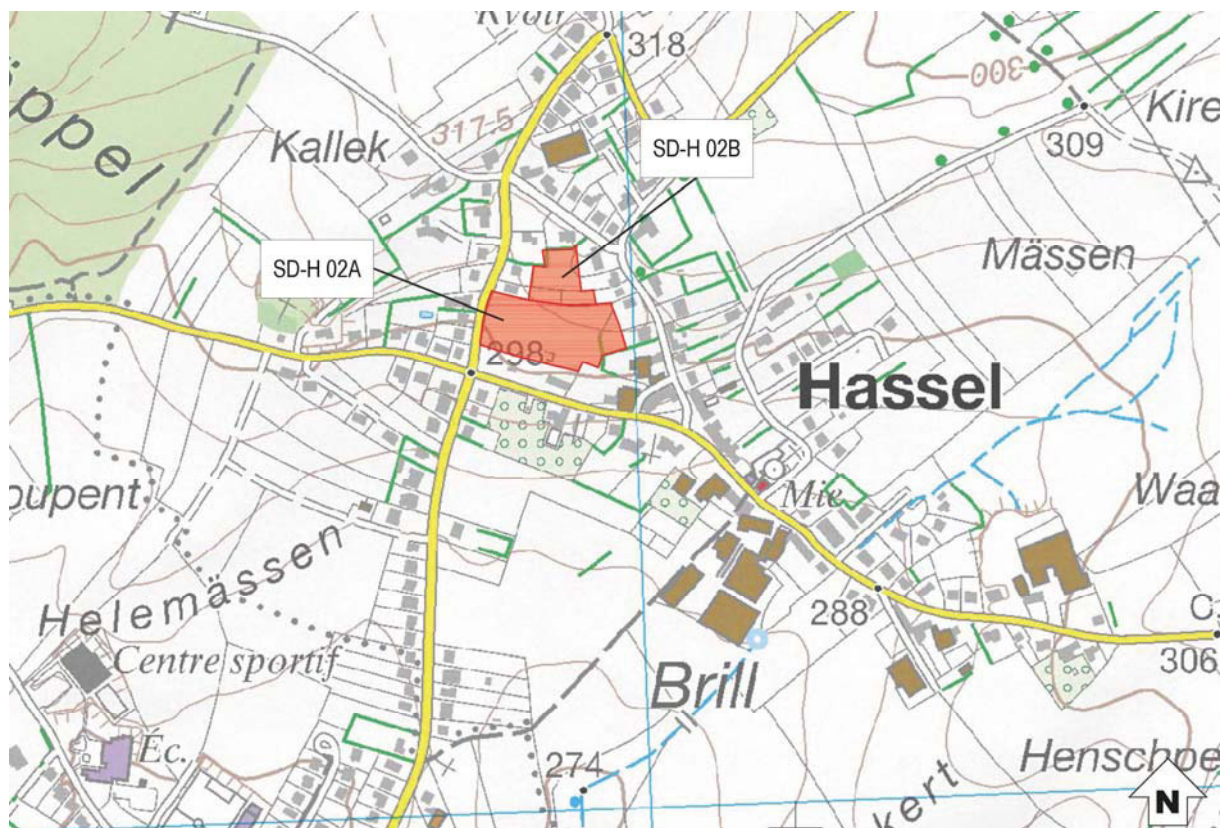
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Konsolidierung der Siedlungskörpers durch Nachverdichtung im Nordwesten des Ortskernes von Hassel,
- » Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen dem neuen Wohngebiet und der Rue de Luxembourg (Ortskern, Bushaltestelle),
- » für eine Bebauung, die sich an die Topographie des Geländes anpasst,
- » für die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche als Spiel- und Erholungsfläche mit gleichzeitiger Funktion der Regenrückhaltung,
- » für die Kompensation des nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes zu erhaltenden Grünstrukturen im Rahmen der Bepflanzung.

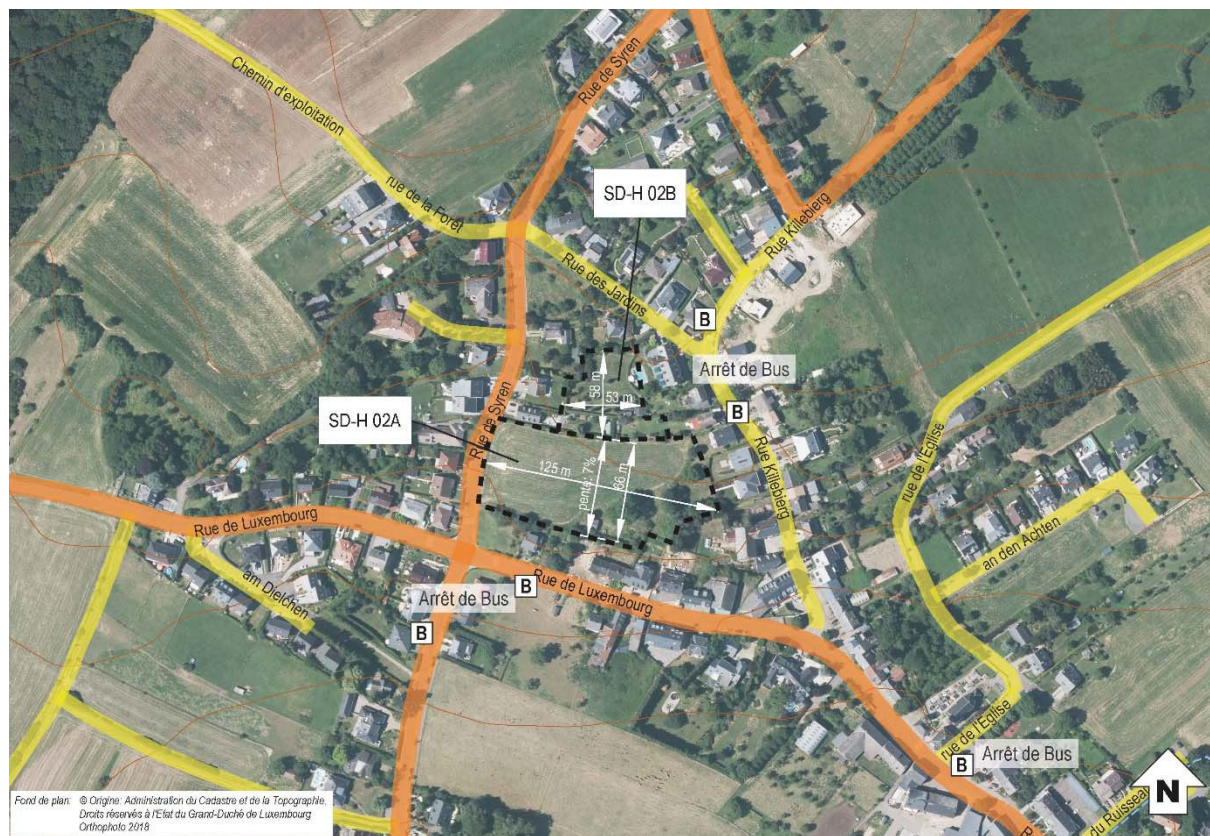
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

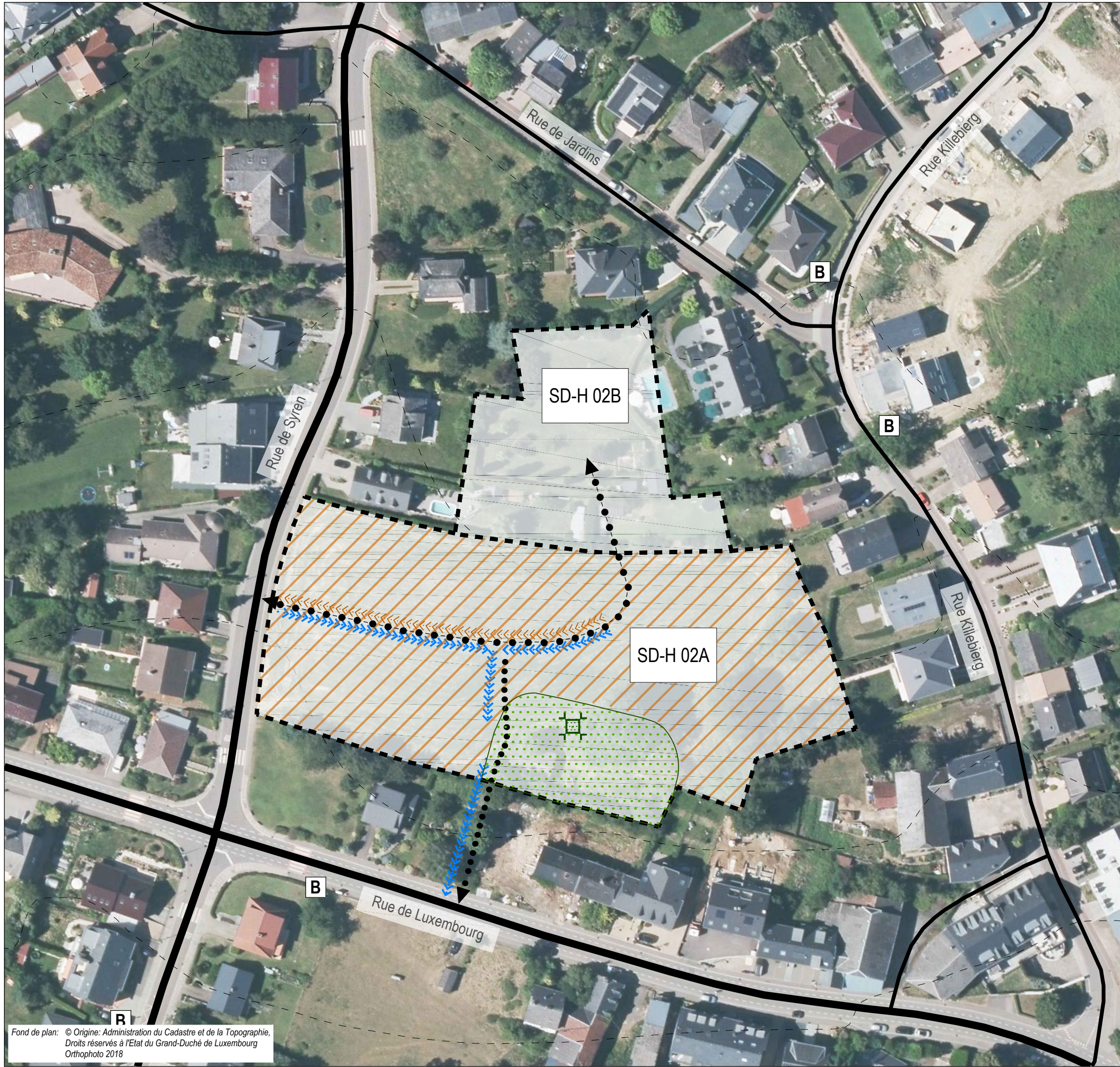


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2013

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



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



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

- 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 02A_H 02B "Am Leedeberg" 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 1:1.000

April 2019

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

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

- » Konsolidierung des Siedlungskörpers von Hassel durch Nachverdichtung.
- » Die Bebauung ist als Wohngebiet mit freistehenden und gruppierten Einfamilienhäusern (z.B. Doppel- oder Reihenhäuser) vorzusehen.
- » Die Bebauung soll sich an der neuen Erschließungsstraße orientieren, die für das Gebiet angelegt wird.
- » Die Bebauung ist hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie an die umliegende Wohnbebauung anzupassen, d.h. es sollen max. 2 Vollgeschosse und ein Dach- oder Staffelgeschoss zulässig sein.
- » Die Bebauung soll sich an die topographische Situation anpassen (7% Gefälle).

Abbildung 3 Ausschnitt aus dem PAP approuvé „Am Leedeberg“ (Réf. 18154/51C)



Quelle : BEST 2017

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 etwa 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

- » Die neue Erschließungsstraße des geplanten Wohnquartiers soll als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche gestaltet werden.
- » Die Breite des Straßenraums soll die Durchfahrt und das Wenden von Einsatzfahrzeugen und der Müllabfuhr gewährleisten.
- » Ein Wohnhof als zentrales Element soll zur Belebung des Quartiers beitragen.
- » Der öffentliche Raum soll punktuell mit einheimischen Bäumen bepflanzt werden.
- » Am südlichen Rand des Gebiets soll eine Grünfläche gestaltet werden; bestehend aus: Spiel- und Erholungsraum, Retention des Niederschlagswassers
- » Es soll eine Fußwegeverbindung zwischen der Rue de Luxembourg und dem neuen Quartier entstehen.

Bauliche Integration

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

Durch die geplante Bebauung der innenliegenden Fläche soll das bestehende Siedlungsgefüge geschlossen und nachverdichtet werden. Die angrenzenden freistehenden Einfamilienhäuser weisen zwischen 1 bis 2,5 Stockwerke auf. Um einen rationelleren Bodenverbrauch zu gewährleisten, sollten sich die Neubauten aus 2,5-geschossigen freistehenden, gruppierten bzw. gereihten Einfamilienhäusern zusammensetzen. Zudem soll sich die geplante Bebauung an die teils bewegte Topographie anpassen.

Zentralität

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

Das neue Quartier soll über einen Fußweg in Richtung Süden an die Rue de Luxembourg (CR 162) angebunden werden.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

[HAB-1] / Am Leedeberg (H02A)						[HAB-1] / ZAD / Am Leedeberg (H02B)					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,7	COS	max.	0,3	CUS	max.	0,6
				min.	-					min.	-
CSS	max.	0,6	DL	max.	20	CSS	max.	0,5	DL	max.	10
				min.	-					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

Für die Fläche H02A ergibt sich bei einer Flächengröße von 0,96 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 20 Wohneinheiten pro ha, auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 19 neuen Wohneinheiten.

Die Fläche H02B umfasst etwa 0,31 ha. Mit einer *Densité de logement* (DL) von 10 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf dieser Teilfläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 3 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

Das *Schéma Directeur* sieht Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern sowie Doppel- und Reihenhäusern 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.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen natürlichen Elemente werden in Kapitel 4 beschrieben.

Raumsequenzen und Sichtachsen

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

Dieser Punkt 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*

Die Fläche des Schéma Directeur grenzt im Süden an den *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“* an. Für diesen Bereich gelten Festsetzungen zur Farbgebung und Materialien der Gebäude und Bodenbeläge. Diese sind aufgrund der räumlichen Nähe auch im Rahmen der Erarbeitung des PAP für diese Fläche umzusetzen, z.B. in Form von Vorgaben zur Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl.

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

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Westen über die Rue de Syren (CR 132). Eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche soll als Stichstraße in das Quartier führen und in einen Wohnhof münden. Vom Wohnhof aus in Richtung Norden soll eine Verbindung vorgesehen werden, die zur Erschließung der langfristigen Entwicklungsfläche dient.

Das neue Quartier soll für die Nutzer der Mobilité douce gut und sicher durchquerbar sein. Neben der zentralen Mischverkehrsfläche soll eine neue Fußwegverbindung in Richtung der Rue de Luxembourg entstehen.

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.
- » Besucherstellplätze können im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung gestellt werden. Sie sollen möglichst gruppiert entlang der Wohnstraße untergebracht werden.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die vorhandene Bushaltestelle „Hassel, Dielchen“ am CR 132 ist vom gesamten Planungsgebiet aus gut fußläufig zu erreichen. 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

Die Lage des PAPs an der Rue de Syren ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der technischen Infrastrukturen (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom und Telekommunikation).

Das Regenwasser soll in eine Retentionsfläche am südlichen Rand der Fläche geleitet werden und von dort anschließend über den neu geplanten Fußweg in den in der Rue de Luxembourg verlaufenden Regenwasserkanal geleitet werden.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Das neue Wohngebiet schließt eine Lücke innerhalb der Siedlungsstruktur und grenzt nicht unmittelbar an die offene Landschaft. Die Gebäude sollen sich an die topographischen Gegebenheiten auf der Fläche anpassen und in das Gelände integrieren. Dabei soll der Umfang von eventuellen Bodenaushüben und -aufschüttungen möglichst klein gehalten werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Im südlichen Bereich der südlichen Teilfläche soll eine Grünfläche mit Erholungs- und Spielfunktion entstehen. In diesem Bereich soll außerdem das Regenwasser gesammelt werden. Die Retentionsfläche soll so gestaltet werden, dass sie auch als Spielplatz genutzt werden kann.

Zur Bepflanzung dieses Bereiches sollen heimische Gehölze verwendet werden.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Die nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Baumgruppe soll nach Möglichkeit erhalten und in das Konzept integriert werden. Ist dies nicht möglich, ist ihr Wegfall entsprechend zu kompensieren.

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.

Im Vorfeld jeglicher Planungen für den nördlichen Teilbereich muss die ZAD-Fläche im Rahmen einer *modification ponctuelle* des PAG umklassiert und ein ausführliches Schéma Directeur für diesen Bereich erarbeitet werden.

Machbarkeit

la faisabilité

Die südliche Parzelle, für die bereits ein PAP besteht, gehört einem Eigentümer.

Die nördliche Teilfläche ist unter insgesamt fünf verschiedenen Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften aufgeteilt.

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

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

Das vorliegende Schéma Directeur beinhaltet zwei PAP-Flächen. Für den südlichen Teilbereich liegt bereits ein PAP vor, welcher kurzfristig umgesetzt werden kann.

Die Abgrenzung des nördlichen Teilbereiches kann im Rahmen zukünftiger Planungen angepasst werden, da in diesem Bereich z.T. Gärten bestehender Wohngebäude betroffen sind, welche nicht zwingend für die Entwicklung erforderlich sind.

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