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



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

**TEIL 3: Schémas Directeurs
Syren 05 « Op der Hiel » (SD-S05)**

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, entlang der *rue de Hassel* (CR 132)
- » **Größe:** 0,3 ha
- » **Topographie:** West-Ost-Gefälle von etwa 12,3%
- » **angrenzende Bautypologie:** freistehende Einfamilienhäuser und Hofbebauung entlang der *rue de Hassel*
- » **Anbindung an das Straßennetz:** *rue de Hassel* (CR 132), an der nördlichen Außengrenze führt ein Feldweg von der *rue de Hassel* in Richtung Westen.
- » **Öffentlicher Transport:** die Bushaltestelle „Klappsbréck“ liegt in etwa 330m Entfernung und weist gute Verbindungen nach Luxemburg-Stadt auf
- » **Natur und Landschaft:** Auf der Fläche stehen derzeit 2 Einfamilienhäuser, ein Großteil der Fläche wird somit aktuell als Gartenfläche genutzt, auf dem westlichen Teilbereich besteht eine Wiese

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Nachverdichtung entlang einer gefährlichen Straßenraumsituation (Kurve in der *Rue de Hassel*/CR132).

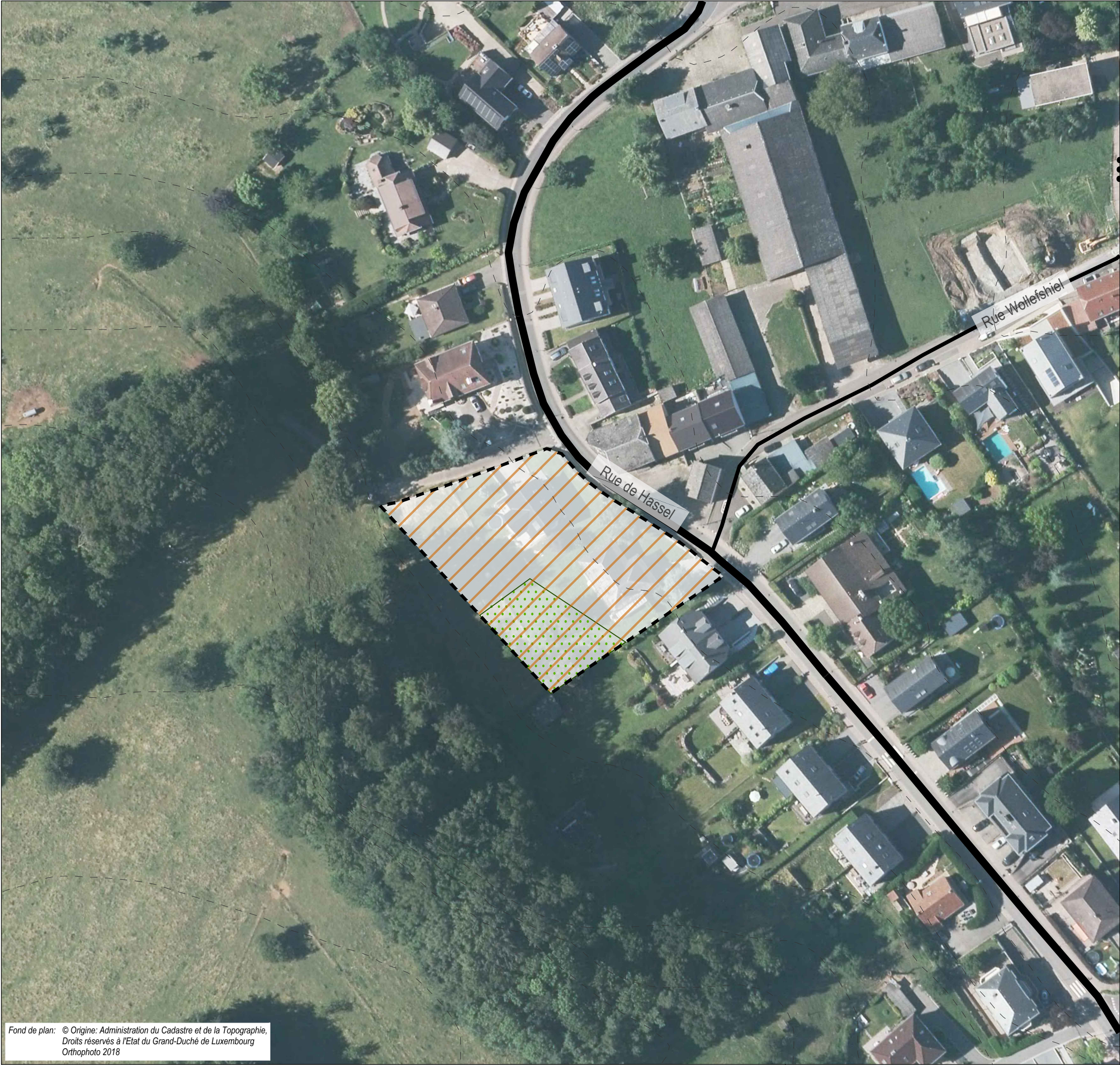
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

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-S 05 "op der Hiel" 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
30 mars 2020

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 eine Nachverdichtung der bestehenden Strukturen im Ortskern von Syren dar. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollen entlang der *Rue de Hassel* möglichst keine privaten Ein-/Ausfahrten entstehen. Die privaten Stellplätze dieser Gebäude sollen möglichst entlang des bestehenden ausgebauten Feldweges untergebracht werden.

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 unter 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

- » Im Rahmen der PAP Umsetzung soll ein mind. 1,5m breiter Bürgersteig entlang der Rue de Hassel realisiert und an die Gemeinde abgetreten werden.

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.

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* grenzt an den *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“* an, 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. Der hintere Bereich der Fläche wird als Garten genutzt

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

[HAB-1/JAR] / Op den Hiel (S05)					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,7
				min.	-
CSS	max.	0,6	DL	max.	17
				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 0,3 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 17 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 5 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

- » Auf der Fläche sollen fünf flächensparende Einfamilienhäuser entstehen. Der hintere Bereich der Fläche soll als private Gärten genutzt werden.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Nicht von Belang.

Raumsequenzen und Sichtachsen

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

Die Fläche liegt entlang der Rue de Hassel in einer Kurve. Die Ausrichtung der Gebäude und die Gestaltung der Ein-/Ausfahrten entlang der Straße soll unter Berücksichtigung des Aspekts der Verkehrssicherheit erfolgen. Private Einzelein-/ausfahrten entlang der Straße sollen aus diesem Grund möglichst vermieden werden.

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 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.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Accessibilité et réseau de voiries

Der östliche Teil der Fläche des vorliegenden Schéma Directeur wird direkt über die *Rue de Hassel* erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des nördlichen Bereiches erfolgt über den bestehenden ausgebauten Feldweg.

Entlang der *Rue de Hassel* sollen möglichst keine privaten Ein-/Ausfahrten entstehen.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

- » Die erforderlichen privaten Stellplätze sollen in gruppierten Carports oder Garagen vorgesehen werden, welche entlang des ausgebauten Feldwegs errichtet werden.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Anbindung an das öffentliche Busliniennetz ist durch die Bushaltestellen „Klappsbréck“ und „Nidderbach“ gegeben, die ca. 450m 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 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.

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.

Der westlich angrenzende Wald schirmt den Siedlungskörper von der offenen Landschaft ab.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Der hintere Bereich der Fläche soll als Garten genutzt werden und ist im PAG entsprechend als *Zone de Jardins familiaux* ausgewiesen.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Nicht von Belang.

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 sowie die *Administration des Ponts et Chaussées* 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

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 soll ein PAP ausgearbeitet werden. Die Umsetzung soll in einer Entwicklungsphase realisiert werden.

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