PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

COMMUNE DE BETTENDORF



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

TEIL 3: Schémas Directeurs Gilsdorf « Auf der Bell » (SD-G03)

Schéma Directeur

Dezember 2022



1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

1. identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

Rahmenbedingungen

- » Lage: am westlichen Rand des Ortskerns von Gilsdorf
- » *Größe:* 0,71 ha
- » Topographie: von West nach Ost Steigung von ca. 17 %, von Nord nach Süd weitestgehend flach
- » angrenzende Bautypologie: Einfamilienhäuser
- » Anbindung an das Straßennetz: über eine neue Erschließung von der Straße Op der Bell
- Öffentlicher Transport: Bushaltestelle "Gilsdorf, Op der Bell" in einer Entfernung von ca. 300 m und Bushaltestelle "Gilsdorf, Schoul" in einer Entfernung von ca. 400 m
- » Natur und Landschaft: Die Fläche wird als Grünland genutzt.

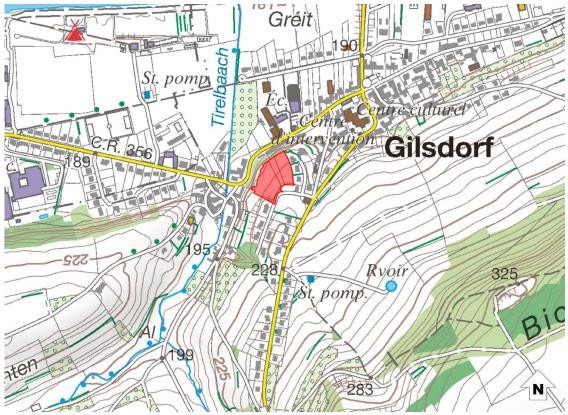
Übergeordnete Zielstellung

Das Schéma Directeur setzt den Rahmen

- » für die Schaffung eines neuen Quartiers westlich des Ortskerns,
- » für die Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung an der Straße Op der Bell,
- » für die Innenentwicklung am Rande des Ortskerns.

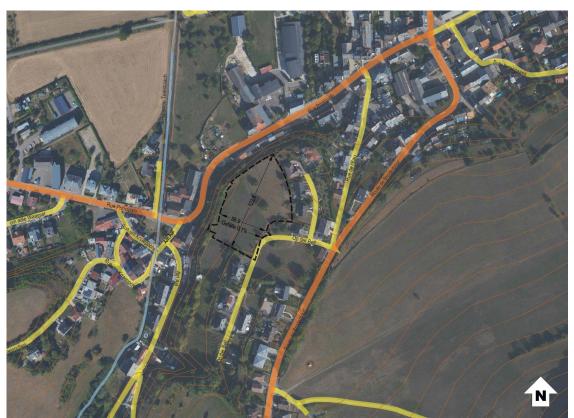
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

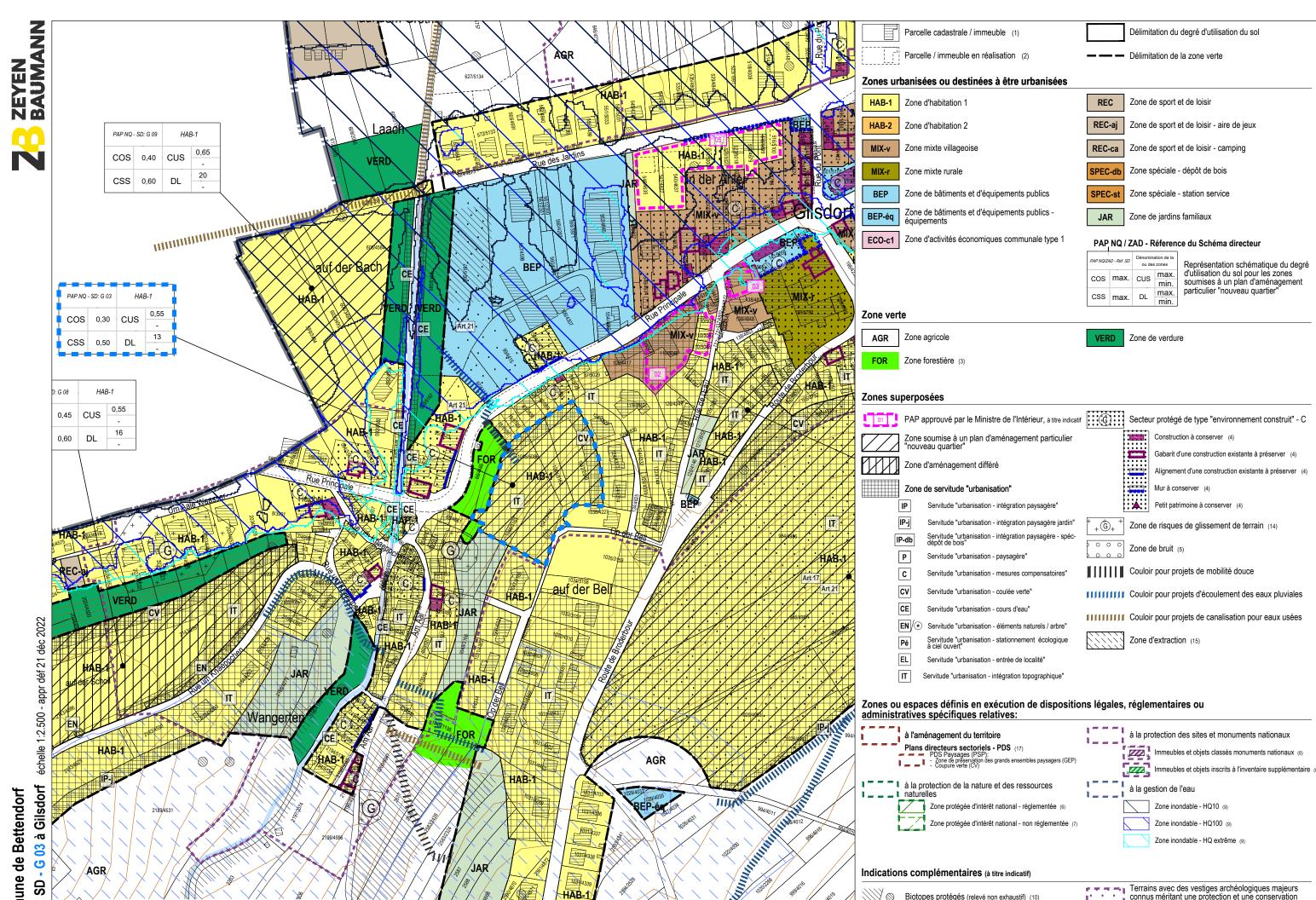


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2020



Commune

PAG

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie

PCN - exercice 2016

Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg

Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (10)

| Art 17 | Art 21 | Habitats u especies (relevé non exhaustif) (11) Habitats d'espèces protégées Art 17 + Art 21 Terrains avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable (13)

Terrains avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction (13)



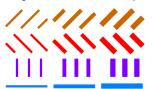


Concept de développement urbain

délimitation du schéma directeur

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

courbes de niveaux du terrain existant



commerce / services

artisanat / industrie

équipements publics / loisir / sport

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 P Pp

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



biotopes à préserver

coulée verte

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2021

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 Innenentwicklung in Gilsdorf dar.
- » Das Gebiet soll entlang der Höhenlinien erschlossen werden. Die Bebauung ist in die Hanglage zu integrieren.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Bebauung anpassen.
- » Das Gebiet soll entlang der Außengrenzen begrünt werden, sodass sich die Fläche in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Abbildung 3 Konzeptskizze



Quelle: Zeyen+Baumann, 2019

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 NQ an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt voraussichtlich bei unter 25 %.

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

Öffentlicher Raum

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

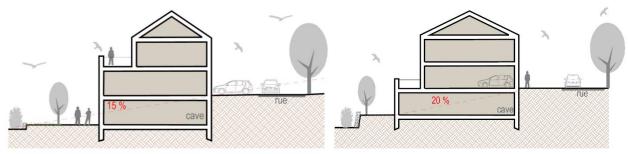
Im Plangebiet ist eine naturnahe Retentionsfläche anzulegen, die auch als kleiner Platz dienen kann.

Bauliche Integration

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

- » Durch die Entwicklung dieser Fläche wird die bestehende Straßenrandbebauung entlang der Straße Op der Bell durch ein neues Quartier, welches entlang der Höhenlinien entstehen soll, ergänzt.
- » Die Bebauung soll sich an die umgebende Bebauung anpassen sowie die Geländeform aufgreifen und soll zwei Vollgeschosse sowie ein Staffel- oder Dachgeschoss aufweisen. In Hanglagen soll zusätzlich ein Teilgeschoss zur Gartenseite (rez de jardin) und zur Straßenseite (für Garagen, Keller u.Ä.) zulässig sein.
- » Um die Gebäude in die topographischen Verhältnisse zu integrieren, sollen die Gebäude nach Möglichkeit mit der Längsseite parallel zur Höhenlinie errichtet werden, damit der Einschnitt in das Gelände möglichst geringgehalten wird. Die Tiefe der Gebäudegrundfläche soll zwischen 10 und 12 m betragen, nach Möglichkeit soll sie 13 m nicht überschreiten. In diesem Sinne soll für Freibereiche im rückwärtigen Bereich der Gebäude, wie Terrassen und Wintergärten, eine Tiefe von 4 m nicht überschritten werden. Mit dieser in das Gelände integrierten Bauweise sollen Bodenaushub und Aufschüttungen verringert werden, um damit die Integration in die Landschaft zu garantieren.

Abbildung 4 Beispiele für eine angepasste Bauweise in Hanglagen



Quelle: Zeyen+Baumann, 2021

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.

Städtebauliche Koeffizienten

SD-G03 – PAP NQ Hab-1								
cos	max.	0,3	cus	max.	0,55			
css	max.	0,5	DL	max.	13			

la répartition sommaire des densités

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 0,71 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 13 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 9 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

- » Auf der Fläche sollen vorwiegend flächensparende Einfamilienhäuser entstehen. Damit könnte das Plangebiet zu 100% mit Wohneinheiten in Einfamilienhäusern beplant werden.
- » Alternativ besteht die Möglichkeiten, an der Straße Op der Bell an der neuen Zuwegung ins Quartier ein Mehrfamilienhaus zu errichten. In diesem Falle soll der Anteil an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern noch mindestens 75 % aller Wohneinheiten im gesamten Plangebiet ausmachen.

Ausgleichsmaßnahmen

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

- » Aufgrund der Hangneigung muss die r\u00e4umliche Aufteilung und Anordnung so erfolgen, dass sich die Geb\u00e4ude weitestgehend in die topographischen Verh\u00e4ltnisse integrieren k\u00f6nnen. Um einen mit der Bebauung verbundenen Bodenauf- bzw. -abtrag zu minimieren, soll die Bebauung jeweils an das Relief angepasst 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

Inmitten des Quartiers soll ein kleiner Platz gebildet werden, von welchem die Zuwegungen zu den Gebäuden und zur Retentionsfläche abgehen. Die Gebäude sind durch eine aufgelockerte Bebauung so auszurichten, dass Sichtachsen auf den Quartiersmittelpunkt und auf die Weitsicht im (Nord-)Westen entstehen.

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 teilweise 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.
- » 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 direkt über eine neue Zuwegung an die bestehende Straße *Op der Bell*.
- » Von der Retentionsfläche im Südwesten des Plangebiets soll entlang des Laubbaumbestandes in nördlicher Richtung eine Fußwegeverbindung an die *Rue Principale (CR 356)* geführt werden.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

- » Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen vorzusehen. Diese erforderlichen Stellplätze sollen möglichst in Form von gruppierten Carports oder Garagen vorgesehen werden.
- » Die Stellplätze für ein Mehrfamilienhaus sind in einer Tiefgarage anzulegen.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle "Gilsdorf, Op der Bell" befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m. Hier verkehrt die Linie 577, die Diekirch mit Folkendange verbindet.

Die Bushaltestelle "Gilsdorf, Schoul" befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m. Hier verkehren die Linien 500, 501, 502, 503, 506, 512, 560, 565, 571, 577, 752 und 842.

Die Linien 500 (stündlich) und 501 (Schulbus 6x täglich) verbinden Ettelbrück mit Echternach. Die Linien 502 (stündlich) und 503 (Schulbus 5x täglich) fahren von Ettelbrück nach Beaufort. Die Linie 506 (2x täglich) fährt von Diekirch nach Roodt/Syre. Die Linie 512 (halbstündlich) verbindet Gilsdorf mit Warken. Mit der Linie 560 (stündlich) wird Parc Hosingen an Ettelbrück angebunden, mit der Linie 565 (alle 1-2 Stunden) der Mont St. Nicolas an Ettelbrück. Die Linie 571 (5x täglich) fährt von Ettelbrück nach Vianden. Die Linie 577 (2x täglich) pendelt zwischen Diekirch und Folkendange. Die Linie 752 (3x täglich) verbindet Reisdorf mit Steinsel-Zone Industrielle. Die Linie 842 (3x täglich) fährt von Dasbourg-Pont nach Colmar/Usines.

Technische Infrastrukturen

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

ZONES D'EXTENSION DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

RETENTION PROJETEE

POINT DE RACCORDEMENT DES SURFACES EXTERNES

NOUVELLES CANALISATIONS PROJETEES - EAUX PLUVIALES / EAUX CLAIRES

DN300>>DN400

RENOUVELLEMENT - RESEAU LOCAL

22

Mesures d'eaux pluviales visant à assainir les nouveaux PAP

Abbildung 5 Auszug aus der étude du réseau d'assainissement

Quelle: Schroeder & Associés, étude du réseau d'assainissement, Plan Directeur, AC Bettendorf, Dezember 2015

- » Das Regenwasser ist über offene Gräben zu einem naturnah zu gestaltenden Retentionsbecken zu leiten. Im Rahmen der Aufstellung des PAP NQ muss festgelegt werden, wo die Regenwasserableitung und die Retentionsbecken anzulegen sind.
- » Für das Plangebiet sind im Rahmen der étude du réseau d'assainissement folgende Entwässerungsmaßnahmen präzisiert:
 - Das Regenwasser soll nach dem Einlauf in ein Retentionsbecken über eine neu zu schaffende Regenwasserkanalisation in den Tirelbaach eingeleitet werden.
 - Das Schmutzwasser muss in den bestehenden Mischwasserkanal der *Rue Principale* eingeleitet werden.
 - (Vgl. Schroeder & Associés, étude du réseau d'assainissement, Plan Directeur, AC Bettendorf, Dezember 2015).

- » Das erarbeitete wasserwirtschaftliche Konzept ist mit der Gemeinde und der Administration de la Gestion de l'Eau abzustimmen.
- » Im Rahmen der Realisierung des PAP NQ sind die notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Strom, Kommunikation,...) zu errichten.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Um einen mit der Bebauung verbundenen Bodenauf- bzw. -abtrag zu minimieren, soll die Bebauung jeweils an das Relief angepasst werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

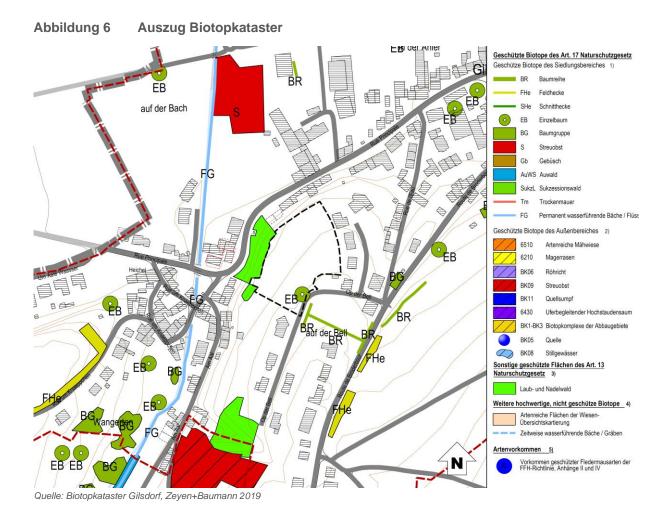
les coulées vertes et le maillage écologique

Die nordwestliche und die nordöstliche Außengrenze sind über einen Grünstreifen (ca. 10 m breit) einzugrünen, um das neue Quartier in die Landschaft und die vorhandene Bebauung zu integrieren. Diese Eingrünung soll auf den Flächen der privaten Gärten vorgenommen werden.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

- » Auf der Fläche befindet sich ein geschützter Einzelbaum. Dieser ist zu erhalten.
- » Für die Fläche sind im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung folgende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen präzisiert (vgl. Fläche G02): Grünkorridor durch Neuanpflanzungen von Gehölzen von einheimischen, standortgerechten Arten (SUP Phase 2, ENVIRO, AC Bettendorf, Juli 2019).



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 de la Gestion de l'Eau* und das Umweltministerium 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.
- » Im Hinblick auf ein mögliches Risiko an Erdrutschen soll im Rahmen der Erarbeitung des PAP NQ eine bodentechnische Untersuchung durchgeführt werden.

Machbarkeit

la faisabilité

- » Der / die Eigentümer muss / müssen einen Plan d'aménagement particulier (PAP NQ) einreichen, der mit diesem Schéma Directeur kohärent ist.
- » Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen potenziell erheblicher Umweltauswirkungen sind in der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Auflistung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht zum PAG Bettendorf, Kapitel 7.2.1, Zones de Servitude "Urbanisation" (SUP Phase 2, ENVIRO, AC Bettendorf, Juli 2019).

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP NQ

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

Im besten Fall soll das vorliegende Schéma Directeur über einen PAP NQ umgesetzt werden, der in einer Phase zu realisieren ist. Andernfalls kann das vorliegende Schéma Directeur über einen PAP NQ umgesetzt werden, welcher in mehreren Phasen 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

 $\underline{\text{https://www.pacteclimat.lu/sites/default/files/media-docs/2021-06/Annexe_Energieeffiziente-Kommunalplanung.pdf}$

Guide Éco-urbanisme, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, +ImpaKT Luxembourg sàrl.

https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/GUIDE-ECO-URBANISME-JUILLET-2021.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 Oekologisch e_Wohnbaugebiete.html

Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung, Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009

https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf

Planungsleitfaden. 100 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, Energie Agentur. NRW, 2011

https://www.energieagentur.nrw/klimaschutz/klimaschutzsiedlungen/planungsleitfaden

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

Planungshandbuch – Guide pour un qualité urbaine, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, Nordstad, 2021

https://amenagement-

territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/fr/publications/documents/Planungshandbuch-%E2%80%93-Guide-pour-une-meilleure-qualite-urbaine-edition-avril-2021-.pdf

Öffentlicher Raum, Freiraum

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

https://mint.gouvernement.lu/fr/publications/brochure-livre/espaces-publics-collectifs.html

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

Leitfaden « Gutes Licht » im Außenraum für das Großherzogtum Luxemburg, Ministère du Développement durable et des Infrastructures Département de l'environnement, 2018

https://environnement.public.lu/dam-assets/actualites/2018/06/Leitfaden-fur-gutes-Licht-im-Aussenraum.pdf

Regenwasser, Renaturierung

Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs, Administration de la Gestion de l'Eau

https://gouvernement.lu/dam-assets/fr/actualites/articles/2013/12-decembre/10-annexes/Annexe-10c.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