PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (PDC)
COMMUNE DE BEAUFORT

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

TEIL 4: Schémas Directeurs
Beaufort 06 « Route de Reisdorf » (SD-B06)

Schéma Directeur

Mai 2018

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

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 Teilbereiche gegliedert. Für das nördliche Gebiet des vorliegenden Schéma Directeur liegt ein von der Cellule d'évaluation (Ministère de l'Intérieur) am 7. März 2014 genehmigter PAP vor (Réf.: 17054/81C), der nicht umgesetzt wurde. Das Schéma Directeur beschreibt die Gesamtfläche und berücksichtigt dabei den bestehenden PAP für einen Teil der Fläche.

Rahmenbedingungen

- ***Lage:*** Norden der Ortschaft Beaufort, entlang der Route de Reisdorf (CR 128)
- ***Größe:*** 0,82 ha
- ***Topographie:*** leichtes Nord-Süd Gefälle (ca. 6,3 %)
- ***angrenzende Bautypologie:*** überwiegend freistehende Einfamilienhäuser im nördlichen und südlichen Bereich, im Norden zwei Mehrfamilienhäuser, im Osten befindet sich eine ehemalige Ferienhaussiedlung (Landburger Park) mit einer kleinteiligeren Bebauungsstruktur aus gruppierten Einfamilienhäusern
- ***Anbindung an das Straßennetz:*** die Fläche grenzt an die Route de Reisdorf
- ***Öffentlicher Transport:*** die Bushaltestelle „Um Bierg" befindet sich in weniger als 150m Entfernung an der Kreuzung der Route de Reisdorf mit der Route d'Eppelsdorf
- ***Natur und Landschaft:*** der südliche Bereich der Fläche ist intensiv genutztes Weide-Grünland, im nördlichen Bereich steht die Halle einer ehemaligen Autowerkstatt, an der westlichen Grenze verläuft eine wichtige Grünzäsur, die die Waldflächen südlich und nördlich des Siedlungsgebietes miteinander verbindet.

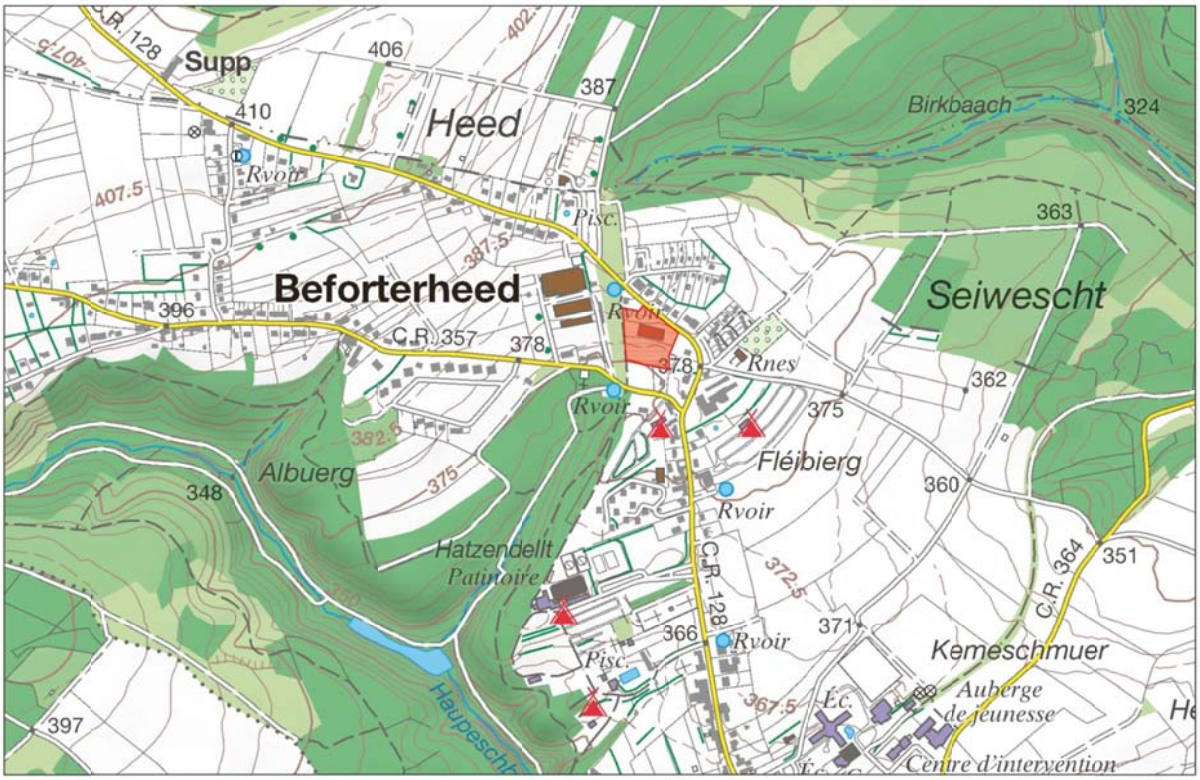
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- für die Schaffung von neuem Wohnraum,
- für die Umnutzung einer brachgefallenen Fläche,
- für die Nutzung einer gut angebundenen Fläche im Innenbereich,
- für die Konsolidierung des Siedlungskörpers im Norden der Ortschaft Beaufort.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)



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

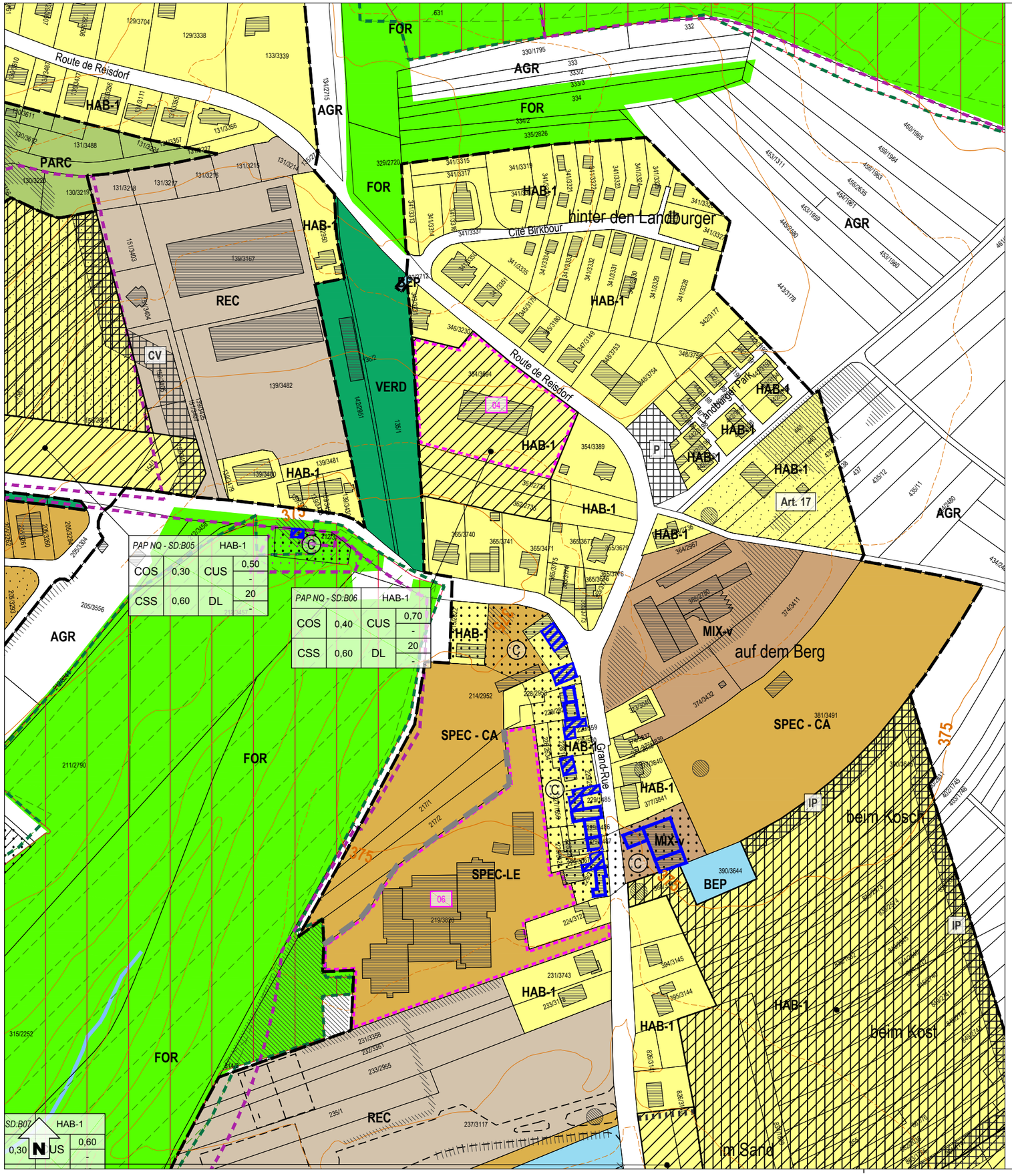
Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)

Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto 2013

ZB ZEYEN BAUMANN

Commune de Beaufort

PAG projet SD - B06 à Beaufort échelle 1:2.500 - mai 2018



Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Parcelle / immeuble en réalisation (2)

Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- MIX-v Zone mixte villageoise
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- SPEC-CA Zone spéciale - Zone de camping
- SPEC-HS Zone spéciale - Zone d'habitations secondaires
- SPEC-LE Zone spéciale - Zone d'habitation à logements encadrés
- Délimitation des différentes zones spéciales
- REC Zone de sport et de loisir
- JAR Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Réference 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

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

Zones superposées

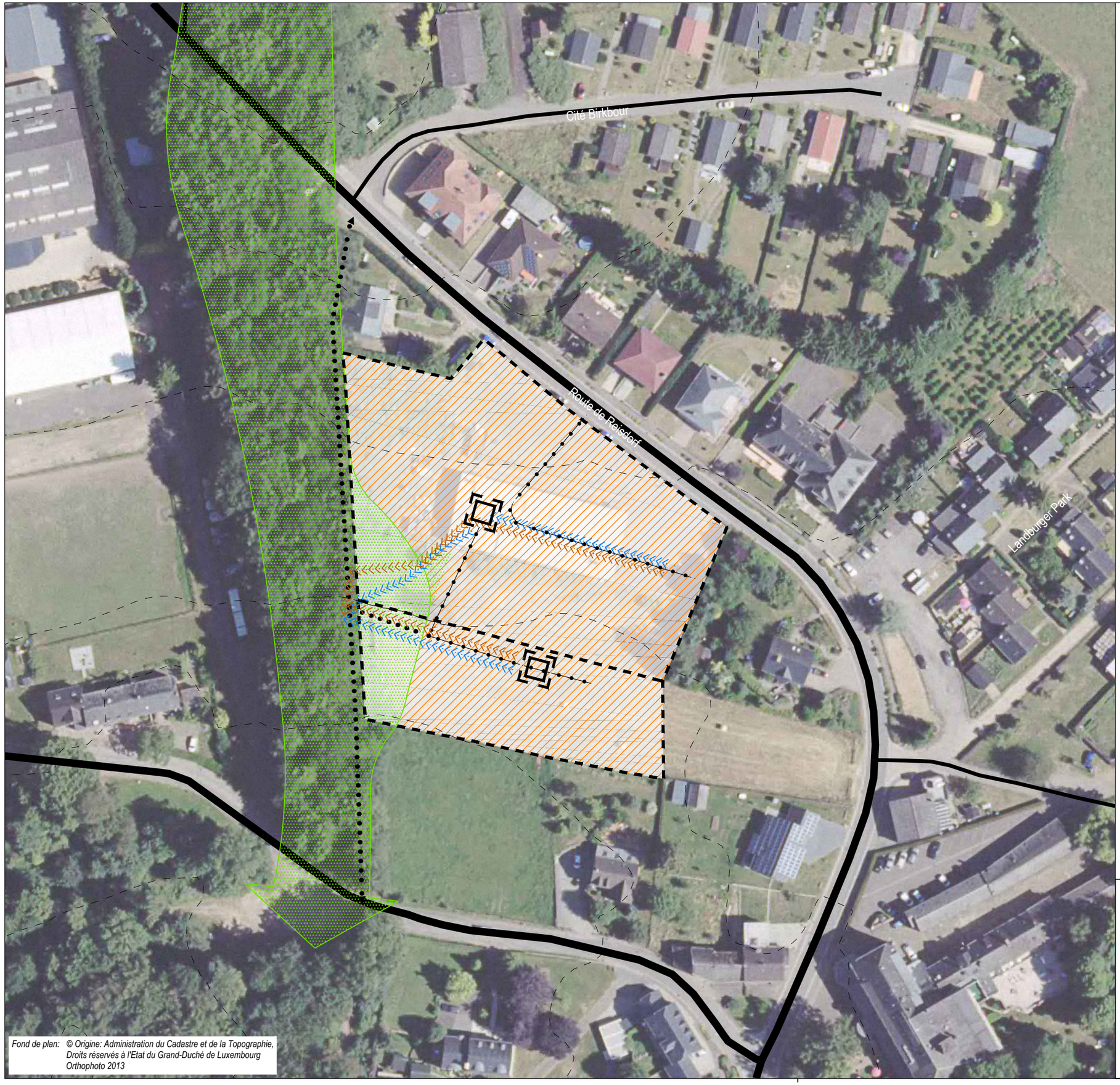
- 05 PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
  - CN Servitude "urbanisation - camping à caractère naturel"
  - CV Servitude "urbanisation - coulée verte"
  - EC Servitude "urbanisation - espace culturel"
  - EL Servitude "urbanisation - espace libre"
  - EN Servitude "urbanisation - éléments naturels"
  - IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
  - P Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert"
- C Secteur protégé de type "environnement construit" - C
  - Bâtiment protégé (4)
  - Gabarit protégé (4)
  - Alignement protégé (4)
  - Mur protégé (4)
  - Elément protégé - "petit patrimoine" (4)
- A Secteur protégé de type "archéologique"
- Couloir pour projets de mobilité douce

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zone protégée d'intérêt national - réglementée (5)
  - Zone protégée d'intérêt national - non réglementée (6)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (7)
- à la protection des sites et monuments nationaux
  - Immeubles et objets classés monuments nationaux (8)
- à la gestion de l'eau
  - Zone inondable - HQ10 (9)
  - Zone inondable - HQ100 (9)
  - Zone inondable - HQ extrême (9)
- Zone de protection d'eaux / potables en procédure (10)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (11)
- Art17-20 Habitats d'espèces protégées Art 17 / Art 20 (relevé non exhaustif) (12)
- Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (13)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (13)
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- Courbes de niveaux (3)
- PC 03 Pistes cyclables nationales
- S Source
- Réservoir d'eau
- Réseaux routiers et stationnements
- Limite de la commune (3)
- Limite d'Etat (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

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2013

Commune de Beaufort

Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur: SD B06 - route de Reisdorf à Beaufort

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

N

Maßstab 1:1.000

Mai 2018

Zeyen + Baumann aménageurs-urbanistes
SD B06 - MAI 2018.DWG - 15.05.2018 - ISO expand A3 (420.00 x 297.00 mm) - Echelle 1:1.000

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

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

- Die Entwicklung der Fläche stellt eine Konsolidierung des Siedlungskörpers im Norden von Beaufort durch die Umnutzung einer Brachfläche dar.
- Die vorgesehene Bebauung ist als Wohngebiet mit freistehenden und gruppierten Einfamilienhäusern geplant.
- Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäudevolumen und der Geschossigkeit an die umgebende Bebauung anpassen.
- Die geplante Entwicklung soll sich in das Landschaftsbild integrieren bzw. durch entsprechende Durchgrünung eine Verbindung zum angrenzenden Wald herstellen.
- Die Erschließung erfolgt über eine Wohnstraße, die von der Route de Reisdorf abzweigt. Eine Anbindung an die Route d'Eppeldorf ist nicht möglich.
- Das neue Wohnquartier soll an den im Wald verlaufenden Wanderweg angebunden werden.

Erschließungsflächen

b) 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 wir ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetztes geregelt.

Öffentlicher Raum

c) la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

- Die neue Erschließungsstraße des geplanten Wohnquartiers soll als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit Platzstrukturen gestaltet werden und zur Belebung des Quartiers beitragen.
- Die Breite des Straßenraums soll die Durchfahrt und das Wenden von Einsatzfahrzeugen und der Müllabfuhr gewährleisten.
- Der öffentliche Raum soll punktuell mit einheimischen Bäumen bepflanzt werden.

Funktionale Verknüpfung

d) les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

- Der nahegelegene nördliche Teil des Ortskerns sowie die Bushaltestelle „Um Bierg" sind fußläufig über die bestehenden Bürgersteige entlang der Route de Reisdorf zu erreichen.
- Das geplante Wohnquartier soll an den westlich im Wald verlaufenden Wanderweg angebunden werden.

Bauliche Integration

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

Durch die Entwicklung bzw. Umnutzung dieser Fläche wird der Siedlungskörper im Norden der Ortschaft Beaufort konsolidiert. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich ihrer Form und Geschossigkeit an die umgebende Einfamilienhausstruktur anpassen.

Zentralität

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

Die zentrale Nutzung im Quartier ist das Wohnen. Es soll keine eigene Zentralität entwickelt werden.

Städtebauliche Koeffizienten

g) la répartition sommaire des densités

HAB-1 / Route de Reisdorf					
COS	max.	0,40	CUS	max.	0,70
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	20
				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 0,82 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 20 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 16 neuen Wohneinheiten.

Der bestehende PAP für den nördlichen Teil der Fläche sieht insgesamt 11 Wohneinheiten vor.

Typologien und Funktionsmischung

h) la typologie et la mixité des constructions

Auf der Fläche des Schéma Directeur ist eine Mischung aus freistehenden und gruppierten Einfamilienhäusern mit einer mittleren Bebauungsdichte vorzusehen.

Abbildung 3 Ausschnitt aus der Partie graphique des PAP für die nördliche Teilfläche

Quelle : @deux sa, Plan d'aménagement particulier, 2013

Ausgleichsmaßnahmen

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

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Integration in das Landschaftsbild sowie dem Schutz von Biotopen werden in Kapitel 4 definiert.

Der nördliche Bereich entlang der Route de Reisdorf ist aufgrund der vorherigen Nutzung der Fläche als Autowerkstatt wahrscheinlich von Bodenverschmutzung betroffen. Entsprechende Untersuchungen und die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind vor der Flächenentwicklung zu realisieren.

Raumsequenzen und Sichtachsen

j) 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 und natürlichen Erbes

k) les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels sauvegarder respectivement à mettre en évidence

Dieser Punkt ist in diesem Schéma Directeur nicht von Belang.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Verbindungen

a) les connexions

Die verkehrliche Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über die Route de Reisdorf. Eine zusätzliche Fußwegeverbindung zum bestehenden Wanderweg im westlich angrenzenden Wald soll vorgesehen werden.

Verkehrsnetz

b) la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés, la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières

- Die Erschließungsstraße des Wohnquartiers soll als Mischverkehrsfläche gestaltet werden.
- Die bestehende Verkehrshierarchie bleibt bestehen.

Parkraumkonzept

c) un concept de stationnement

- Pro Wohneinheit sollen jeweils 2 PKW-Stellplätze auf dem Privatgrundstück vorgesehen werden (z.B. in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen).
- Besucherstellplätze können im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung gestellt werden. Sie sollen möglichst gruppiert entlang der Wohnstraßen untergebracht werden.

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist über die nahegelegene Bushaltestelle „Um Bierg" gegeben. Sie wird von den Buslinien 107 (Luxembourg – Junglinster – Beaufort), 414 (Larochette – Beaufort – Echternach), 502 (Ettelbrück – Diekirch – Beaufort), 505 (Diekirch – Medernach – Beaufort) und 848 (Echternach – Colmar/Usines) angefahren.

Technische Infrastrukturen

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

Das Gebiet kann an die bestehenden technischen Infrastrukturnetze entlang der Route de Reisdorf bzw. entlang des Wanderweges angebunden werden.

Das auf der Fläche anfallende Regenwasser soll in ein Retentionsbecken südwestlich der Fläche des Schéma Directeur geleitet werden. Von dort aus soll es dann in über eine geplante neue Kanalisation entlang des Wanderweges in die Kanalisation unterhalb der Route d'Eppeldorf eingespeist werden.

Abbildung 4 Auszug Biotopkataster

Quelle: Biotopkataster Gemeinde Beaufort, Zeyen+Baumann 2016

4 Landschaft

4. concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

Integration in die Landschaft

a) l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel;

Im Westen grenzt eine Waldfläche, welche eine wichtige Grünzäsur im Siedlungskörper von Beaufort darstellt, an die Fläche des Schéma Directeur an. Durch entsprechende Grünstrukturen und Pflanzungen mit einheimischen Pflanzen im neuen Wohnquartier soll eine Integration in das Landschaftsbild und ein optischer Übergang zum Wald gewährleistet werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

b) les coulées vertes et le maillage écologique

Dieser Punkt ist in diesem Schéma Directeur nicht von Belang.

Geschützte Biotope und Habitate

c) les biotopes à préserver.

Vor Abriss der bestehenden Lagerhalle soll diese auf Fledermausquartiere untersucht werden.

5 Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

a) 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.

Aufgrund der potentiellen Bodenverschmutzung im nördlichen Bereich der Fläche sind im Vorfeld der Entwicklung entsprechende Untersuchungen und im Bedarfsfall Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Machbarkeit

b) la faisabilité

Für die nördliche Teilfläche besteht bereits ein PAP (Référence: 17054/81C), dieser muss zuerst umgesetzt werden.

Phasierung der Entwicklung

c) le phasage de développement

Das Gebiet kann in zwei Realisierungsphasen umgesetzt werden.

PAP

d) le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

Das vorliegende Schéma Directeur beinhaltet zwei PAP-Flächen.

6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

Avant-projet de plan directeur sectoriel Logement, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire _ DATer / Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, 2009

http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant_projet_plan_sectoriel_logement/av_proj_ps_logement.pdf

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

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte_und_oekologische_Wohngebiete.pdf

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

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

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/nature_et_construction/PDF_nature_construction.pdf

Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/naturnahe_anlage_parkplaetzen/Brochure_naturnahe_anlage_parkplaetzen.pdf

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

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf