PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

COMMUNE DE SANDWEILER



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

TEIL 3: Schémas Directeurs Sandweiler « Cité de l'Aéroport » (SD22-ZAD)

Schéma Directeur

Mai 2023



1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

Vorbemerkung

Im Nordwesten der Gemeinde Sandweiler, gegenüber dem Flughafen, liegt eine Fläche, die nur teilweise bebaut ist und Potenziale für eine städtebauliche Neuordnung und Umnutzung bietet. Sie ist auch Teil des POS "Aéroport et environs" und als zone d'habitation mit einer möglichen Mischnutzung ausgewiesen. Von staatlicher Seite sind hier Nutzungen mit nationalem Charakter angedacht. Sie dient als Baulandreserve und ist daher im PAG als Zone d'aménagement differé (ZAD) ausgewiesen. Um die Fläche über einen PAP NQ beplanen zu können, muss sie erst umklassifiziert werden.

Rahmenbedingungen²

- » Lage: am nordwestlichen Rand der Gemeinde Sandweiler, im Bereich des Flughafens, an der Rue de Trèves
- » Größe: 8 ha³
- » Ausdehnung: Länge 403 m, Breite 308 m
- » Topographie: flach
- » angrenzende Bautypologie: Betriebshallen, Infrastruktur des Flughafens
- » Anbindung an das Straßennetz: über die Rue de Trèves, im Plangebiet sind Straßen der Cité de l'Aéroport vorhanden
- » Öffentlicher Transport: Bushaltestelle "Findel, Cité Aéroport" angrenzend an das Plangebiet in der Rue de Trèves
- » Natur und Landschaft: Die Fläche ist teilweise bebaut. Im Plangebiet befinden sich drei schützenswerte Baumreihen und zwei schützenswerte Einzelbäume.

Übergeordnete Zielstellung

Das Schéma Directeur setzt den Rahmen

- » für die langfristige Schaffung von Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im unmittelbaren Umfeld des *Findels*,
- » für den Ausbau von Infrastrukturen und Betrieben, die im Zusammenhang mit dem Flughafengeschäft agieren,
- » für die Stärkung des Wirtschafts- und Arbeitsplatzangebots in der Gemeinde.

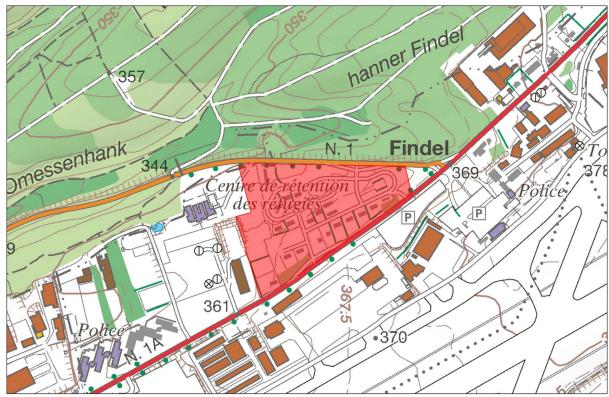
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

¹ Plan d'occupation du sol "Aéroport et environs » RGD du 17 mai 2006 déclarant obligatoire le plan d'occupation du sol "Aéroport et environs »

² Daten auf Basis von www.geoportail.lu

³ gemessen auf www.data.public.lu, Februar 2021

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

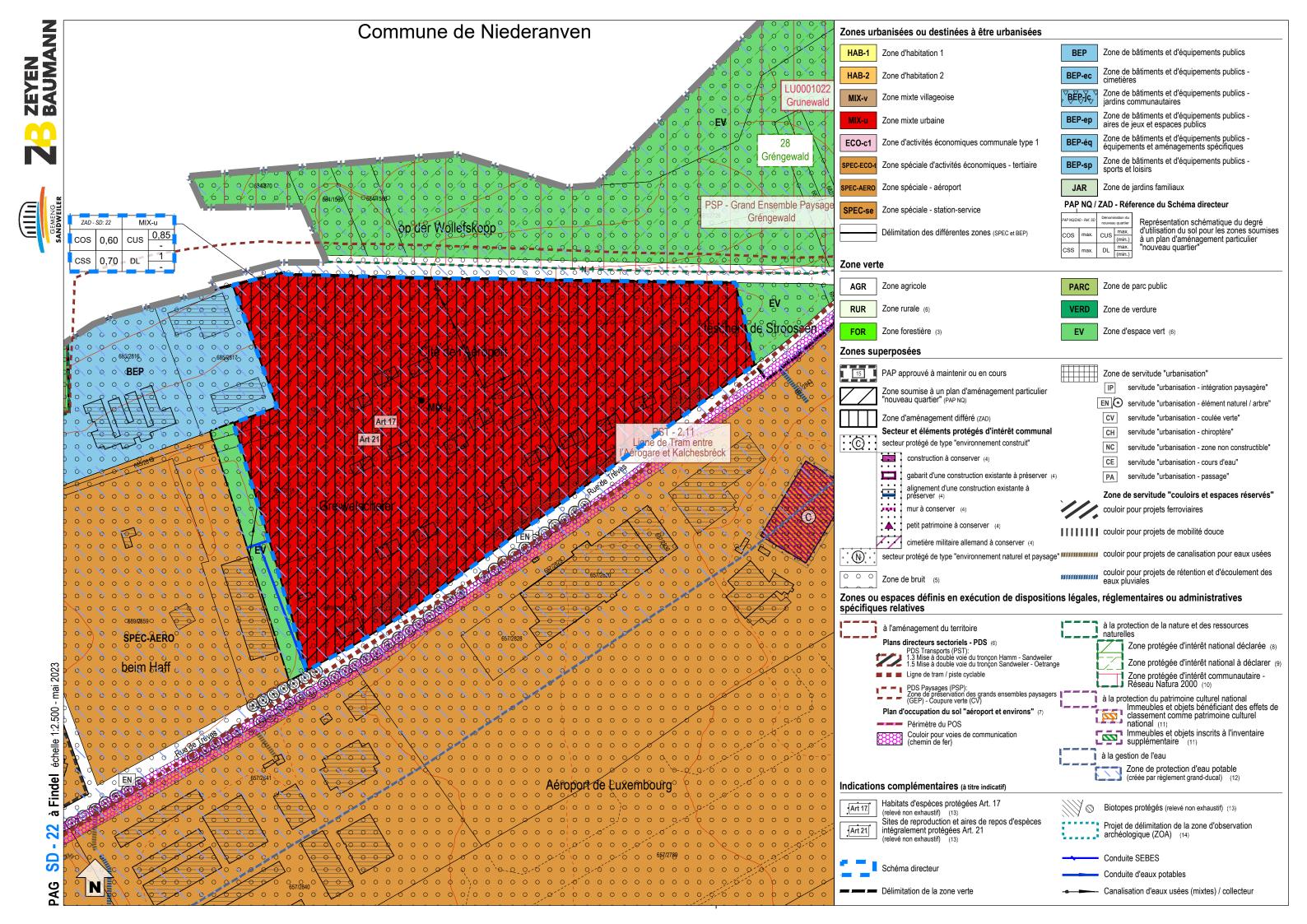


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2022



Zeyen + Baumann

échelle 1:2.000 mai 2023

ZEYEN BAUMANN

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2022

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Das Kapitel "Städtebauliches Entwicklungskonzept" ist vor einer Umklassierung der Fläche zur Aufhebung der Zone d'Aménagement Différé (ZAD) zu präzisieren.

Städtebauliche Zielstellung

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

In direkter Nähe zum Flughafen sollen Flächen für spezifische Nutzungen geschaffen werden.

Erschließungsflächen

l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

Für das Plangebiet ist ein Erschließungs- und Gestaltungskonzept aufzustellen.

Bauliche Integration

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

Die bauliche Integration ist im Rahmen der Umklassierung zu einer PAP NQ-Fläche zu konkretisieren, wenn die zukünftigen Nutzungen abzusehen sind.

Zentralität

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

- » Auf der Fläche sollen Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe für private und öffentliche Zwecke angesiedelt werden.
- » Dauerhaftes Wohnen ist auf der Fläche nicht gestattet. Die Wohnfunktion soll sich nur auf die Unterbringung von Dienst- und Wachpersonal beschränken.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

SD22 PAP NQ MIX-U - ZAD					
cos	max.	0,60	cus	max.	0,85
css	max.	0,70	DL	max.	1

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

 $\textbf{CSS} \colon \text{Coefficient de scellement du sol} - \text{le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net}$

DL: Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

Ausgleichsmaßnahmen

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

» Auf der Fläche kann sich bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser ansammeln. Daher ist vor der Erstellung des PAP NQ die Bebaubarkeit der Fläche über eine étude hydraulique genauer zu prüfen. Die étude hydraulique soll vorbeugende Maßnahmen definieren, welche die Auswirkungen von Starkregenereignissen in den betroffenen Bereichen mindern können. Diese Maßnahmen sind im PAP NQ umzusetzen.

Abbildung 3 Starkregengefahr



Quelle: www.geoportail.lu, 2023

- » Aufgrund der N\u00e4he zum Flughafen und der damit verbundenen L\u00e4rmemissionen sind entsprechende L\u00e4rmschutzma\u00dfnahmen vorzusehen
- » Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Biotopschutz sowie mit der Integration in das Landschaftsbild werden in Kapitel 4 definiert.

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 INRA 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

Das Kapitel "Mobilität und technische Infrastrukturen" ist vor einer Umklassierung der Fläche zur Aufhebung der Zone d'Aménagement Différé (ZAD) zu präzisieren.

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Accessibilité et réseau de voiries

- » Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur soll über Zufahrten an die Rue de Trèves und die Straße Rue de Neudorf erfolgen.
- » Im Plangebiet bestehen aufgrund der Vornutzung bereits interne Erschließungswege. Im Rahmen der Umklassierung zu einer PAP NQ-Fläche ist zu prüfen, ob diese beibehalten werden oder ein neues Konzept erstellt wird.
- » Entlang der Rue de Trèves ist ein durchgehender Geh- und Fahrradweg einzurichten, um die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten und die aktive Mobilität zu fördern.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle "Findel, Aéroport" befindet sich angrenzend an das Plangebiet in der *Rue de Trèves*. Hier verkehren die Linien 29, 117, 120 und 122.

Die Linie 29 fährt alle 30 Minuten, zu Spitzenzeiten alle 10 bis 15 Minuten, von der Cloche d'Or zum Senningerberg. Die Linie 117 fährt zum Feierabendverkehr alle 15 Minuten von Luxemburg nach Trier. Die Linie 120 pendelt alle halbe Stunde zwischen Junglinster und Howald. Die Linie 122 fährt alle 15 bis 30 Minuten zwischen Schrassig und Senningerberg.

Technische Infrastrukturen

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

- » Die Neubauten sollen an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation,...) im Plangebiet 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 Regenwasser soll weitestgehend über offene Wassergräben zu einer naturnah und offen gestalteten Retentionsfläche führen. Im Rahmen der Aufstellung des PAP NQ muss festgelegt werden, wie das Regenwasser abgeleitet werden soll und wo Retentionsflächen anzulegen sind.
- » Für das Plangebiet sind im Rahmen des Dossier technique d'assainissement folgende Entwässerungsmaßnahmen präzisiert: Das Regenwasser soll in das nördlich geplante Sammelbecken eingeleitet werden. Das Schmutzwasser soll in die bestehende Abwasserkanalisation im Plangebiet eingeleitet werden,
 - vgl. BEST Ingénieurs-Conseils, *Dossier technique d'assainissement*, Plan Directeur, AC Sandweiler, Juli 2021.

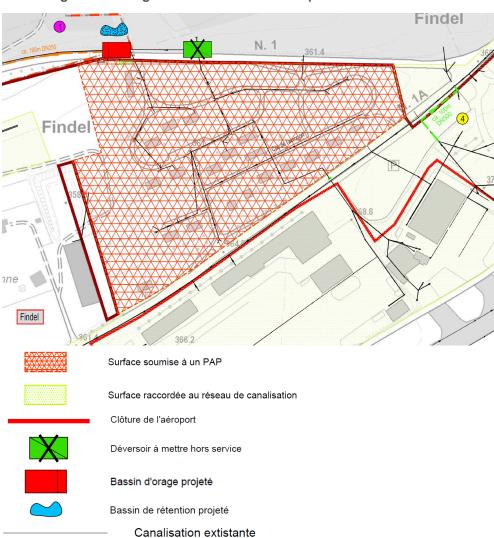


Abbildung 4 Auszug aus dem Dossier technique d'assainissement

Quelle: BEST Ingénieurs-Conseils, Dossier technique d'assainissement, Plan Directeur, AC Sandweiler, Juli 2021

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Das Kapitel "Landschaftskonzept" ist vor einer Umklassierung der Fläche zur Aufhebung der Zone d'Aménagement Différé (ZAD) zu präzisieren.

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Die Fläche des *Schéma Directeur* befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Aus diesem Grund sind keine besonderen Eingrünungsmaßnahmen zur Integration in das Landschaftsbild umzusetzen.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Im Rahmen der Erarbeitung des PAP NQ für diese Fläche soll ein Grünkonzept aufgestellt werden, in dem neben gestalterischen Elementen auch Aussagen zu einer verbindenden Grünstruktur mit dem angrenzenden Wald im Norden und zum Erhalt und zur Integration der Baumallee an der *Rue de Trèves* gemacht werden.

Schützenswerte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

- » Auf der Fläche befinden sich drei schützenswerte Baumreihen und zwei schützenswerte Einzelbäume. Diese Grünstrukturen sind nach Möglichkeit weitestgehend zu erhalten und sollen in die allgemeine Durchgrünung des Plangebiets integriert werden. Sofern die nach Art. 17 Naturschutzgesetz schützenswerten Grünstrukturen nicht erhalten werden können, sind sie durch entsprechende Pflanzmaßnahmen innerhalb und / oder außerhalb des Plangebiets zu kompensieren.
- » Aufgrund der Bedeutung dieser Fläche für die Fauna ist sie im PAG als Art. 17- und Art. 21-Habitat ausgewiesen. Im Rahmen der Bebauung dieser Fläche sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.
- » Für die Fläche sind im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung folgende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen präzisiert (vgl. Fläche S4): Passive Lärmschutzmaßnahmen,
 - prov. Trinkwasserschutzgebiet und laufendes Verfahren,
 - Vgl. Maßnahmentabelle in Kap. 3 der Detail- und Ergänzungsprüfung, SUP, pact s.à.r.l., AC Sandweiler, November 2021

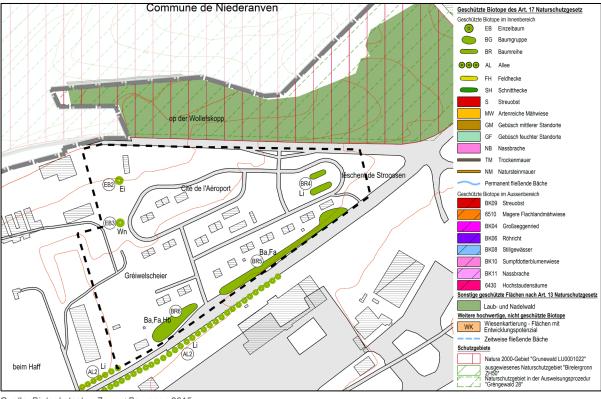


Abbildung 5 Auszug Biotopkataster

Quelle: Biotopkataster, Zeyen+Baumann 2015

Kartendarstellung und Erhebung auf Grundlage des Loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

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, das Umweltministerium, die Administration des Ponts et Chaussées und die Administration de la Gestion de l'Eau zu beteiligen.
- » Bei der Zerstörung von Biotopen oder Habitaten ist eine Genehmigung des Umweltministeriums erforderlich. Grundlage bildet eine Biotopwertermittlung mit entsprechenden Vorschlägen für Kompensationsmaßnahmen.
- » Das Institut National de recherches 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 Vorfeld jeglicher Planung muss die ZAD-Fläche im Rahmen einer Modification ponctuelle des PAG umklassiert werden und ein ausführliches Schéma Directeur erarbeitet werden.

Machbarkeit

la faisabilité

- » Bei der Beplanung des Gebiets ist dessen Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet zu beachten.
- » Die Entwickler der Fläche müssen einen PAP NQ vorlegen, der mit diesem Schéma Directeur kohärent ist.

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP NQ

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

Die Fläche dient als Baulandreserve und soll kurz-, mittel- bis langfristig entwickelt 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

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 f uer_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