# Projet d'aménagement particulier

## Ville de Luxembourg Weimershof

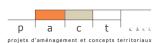
« Sentier de Bricherhof » (SD-n°WH-11)



# RAPPORT JUSTIFICATIF

Oktober 2022





#### **Demandeur:**

Eaglestone

RUE GOETHE,

40- L-1637 LUXEMBOURG

T +352 28 11 58 25

M +352 621 77 69 93

www.eaglestone.lu

#### Elaboré par:



bureau d'études en aménagement du territoire et urbanisme 58, rue de Machtum L-6753 Grevenmacher

T 00352 / 26 45 80 90 F 00352 / 26 25 84 86

mail@pact.lu www.pact.lu

#### Grevenmacher, der 10. Oktober 2022

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune;
- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier ».

Alle Abbildungen und Darstellungen, falls nicht anders angegeben erstellt durch pact s.à r.l., ohne Maßstab und genordet.





#### Inhaltsverzeichnis

0.	Préface	4
1.	Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG)	6
2.	Synthese der städtebaulichen Dichtewerte	8
3.	Begründung der Planung	9
4.	Veranschaulichung der Planung	10
	4.1. Implantierung der Gebäude mit Darstellung maximaler Baukubaturen	10
	4.2. Gestaltung der öffentlichen Räume	14
	4.3. Gestaltung der privaten Grünflächen	15
	4.4. Umgebender Kontext	15
5.	Foto-Dokumentation der Umgebung	16
6.	Anhänge	18

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb.1:	Ausschnitt TC50 -Lage der Stadt Luxembourg und Lage des Plangebietes	4
Abb.2:	Lageplan der bestehenden Situation	5
Abb.3:	Auszug aus dem aktuellen PAG der Stadt Luxemburg	6
Abb.4:	Auszug aus dem geltenden Schéma directeur SD n°WH-11 « Sentier de Bricherhof » à Weimershof	7
Abb.5:	Schwarzplan existierende und geplante Bebauung	10
Abb.6:	Entwurfskonzept PAP	11
Abb.7:	Axonometrie der geplanten Bebauung	11
Abb.8:	Schnitte der geplanten Bebauung	13
Abb.9:	Öffentliche Flächen im Plangebiet	14
Abb.10	: Ökologische Vernetzung im Bereich des Plangebietes	15

#### **Tabellenverzeichnis**

Tab.1: Flächengröße des Plangebietes	5
Tab.2: Städtebauliche Dichtewerte	8
Tab.3: Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen	8

# AbkürzungsverzeichnisEWEinwohnerACTAdministration du Cadastre et de la TopographieEW/km²Einwohner pro Quadratkilometer

COS coefficient d'occupation du sol m Meter	
CSS coefficient de scellement du sol PAG Plan d'Aménagement général	
CUS coefficient d'utilisation du sol PAP Plan d'Aménagement particulie	r
DL densité de logement TC 50 Carte Topographique (Maßstab	1:50.000)





### 0. Préface

Die Stadt Luxemburg ist die Landeshauptstadt des Großherzogtums Luxemburg und hat insgesamt 128.494 Einwohner (Quelle: Statec 2022). Bei einer Gesamtfläche von 51,5 km² besitzt die Stadt eine Bevölkerungsdichte von ca. 2.495 EW/km². In den letzten Jahren ist ein verstärkter Bevölkerungsanstieg der Stadt zu verzeichnen, sodass auch in Zukunft eine hohe Wohnungsnachfrage besteht.

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Neudorf / Weimershof und ist derzeit mit einem Bestandsgebäude bebaut.

Quelle: Darstellung pact s.à r.l., Kartengrundlage: Topographische Karte © Administration du Cadastre et de la Topographie - Droits réservés à l'Etat du Grand Duché de Luxembourg

Abb.1: Ausschnitt TC50 -Lage der Stadt Luxembourg und Lage des Plangebietes

Die Stadt Luxemburg unterliegt vorwiegend der Wohnnutzung, wobei auch zahlreiche gewerbliche und öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgungs- sowie Kultureinrichtungen vorhanden sind. Darüber hinaus ist die Stadt Luxemburg Verwaltungssitz der Europäischen Union.

Die PAP-Fläche liegt an der Straße *Sentier de Bricherhof.* Die Planung sieht fünf Reihenhäuser zur Wohnnutzung vor. Das direkte Umfeld des Planungsgebietes beschränkt sich auf Wohnnutzung.





Das Plangebiet bezieht sich auf folgende Parzellen (Commune de Luxemburg, section ED de Neudorf):

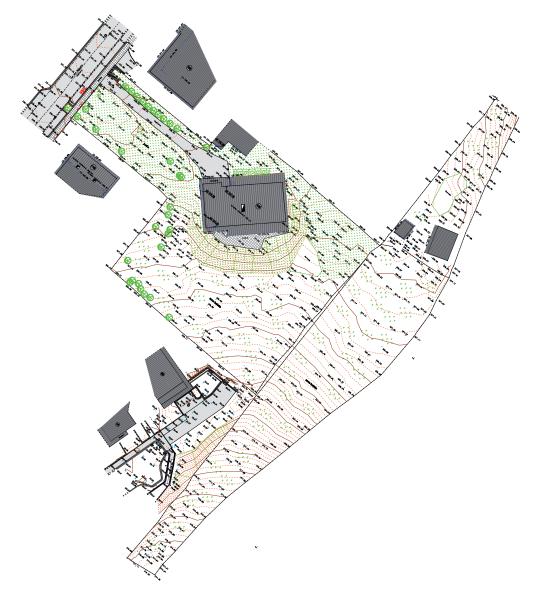
Tab.1: Flächengröße des Plangebietes

N° Parcelle	rcelle Fläche nach ACT	
454/5484	~ 24,65 ares	
454/5108	~ 9,41 ares	

Die Parzelle 454/5108 ist nur teilweise im PAP-Gebiet. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 27,08 ares. Das Aufmaß in Abbildung 2 zeigt die Bestandssituation auf den Parzellen.

Abb.2: Lageplan der bestehenden Situation





Quelle: GEOCAD s.à r.l. 2019





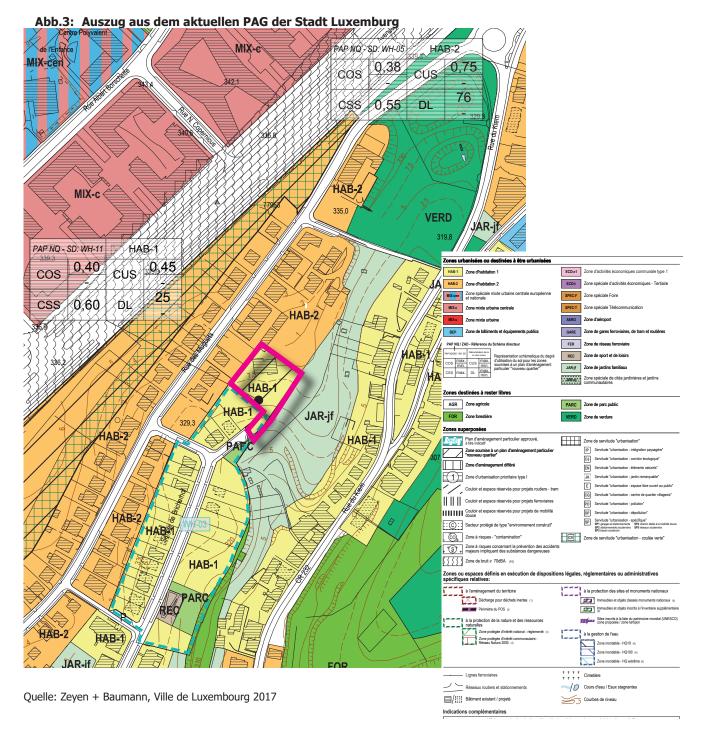
## 1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG)

Art. 2.(1). un extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris la partie écrite de la ou des zones concer-nées, et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire

## 1.1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG)

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen PAG légale der Stadt Luxemburg in der zone d'habitation 1 (HAB-1). Zusätzlich ist eine zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" ausgewiesen.

Nördlich, nordöstlich und nordwestlich des Planungsgebiets grenzt die zone d'habitation 2 (HAB-2) an, während sich südlichöstlich der Fläche die zone de jardins familiaux (JAR-jf) befindet. Die südwestlichen Flächen sind als zone d'habitation 1 (HAB-1) klassiert.







## 1.2. Auszug aus dem geltenden Schéma directeur

Der PAP basiert grundlegend auf den Vorgaben des Schéma directeurs, der für die Fläche eine Wohnnutzung vorsieht. Die vorgeschlagenen Erschließungswege, wie auch die Maßnahmen zur Landschaftsintegration werden ebenfalls übernommen.



Abb.4: Auszug aus dem geltenden Schéma directeur SD n°WH-11 « Sentier de Bricherhof » à Weimershof

Quelle: Zeyen + Baumann, Ville de Luxembourg 2017





## 2. Synthese der städtebaulichen Dichtewerte

Art. 2.(2). un tableau récapitulatif qui reprend pour chaque lot ou parcelle les valeurs maximas et, le cas échéant, les valeurs minimas relatives à la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et le nombre de logements y admis. Ce tableau est complété, pour chaque ensemble de fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol tel que fixé dans le plan d'aménagement général, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol résultant des valeurs précitées. Le tableau récapitulatif précité qui figure à l'annexe I fait partie intégrante du présent règlement

Die Tabelle in Annexe I (tableau récapitulatif) zeigt die Rechnung zu den städtebaulichen Dichtewerten pro Lot.

Folgende städtebauliche Dichtewerte ergeben sich durch den PAP:

Tab.2: Städtebauliche Dichtewerte

	Koeffizienten PAP		Vorgabe PAG
	min.	max.	
cos	0	0,3205	0,40
CUS	0	0,4491	0,45
CSS	0	0,5919	0,60
DL	18,47	22,16	25

Die öffentlichen und privaten Flächen sind wie folgt aufgeteilt:

Tab.3: Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen

	Fläche	Anteil
Öffentlich	8,54 ares	31,5 %
Privat	18,53 ares	68,5 %
TOTAL	27,07 ares	100 %

Der Anteil der öffentlich zugänglichen Grünflächen liegt bei etwa 12 %.





## 3. Begründung der Planung

Art. 2.(3). un descriptif du concept urbanistique

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit bebaute Fläche im Bebauungszusammenhang der Stadt Luxemburg im Stadtteil Neudorf/Weimershof, die einer neuen Nutzung zugeführt wird. Das bestehende Gebäude wird abgerissen. Durch die Entwicklung in Anlehnung an die bestehende Siedlungsstruktur entstehen attraktive Wohnbauflächen in günstiger Lage.

Im Zuge der Planung sollen fünf Reihenhäuser entstehen. Lot 1 kann entweder als Ein- oder als Zweifamilienhaus realisiert werden, alle anderen als Einfamilienhaus. Somit entstehen maximal 6 neue Wohneinheiten, was einer Wohnbaudichte von etwa 22 Wohneinheiten pro Hektar und einem Zuwachs von etwa 15 Einwohnern (gerechnet mit 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit) entspricht.

Die Erschließung der geplanten Wohnhäuser erfolgt über eine neue Straße, die an die *Sentier de Bricherhof* im südwestlichen Bereich anschließt und die sich zu einem Platzbereich mit Wendemöglichkeit aufweitert.

Die privaten Stellplätze sind mit einem Parkplatz pro Wohneinheit veranschlagt und sind als Garagen im Hauptgebäude oder auch als Stellplätze im vorderen Abstand zur Straße (Lot 1-3) geplant. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten kann die Garage im Kellergeschoss des Hauptgebäudes realisiert werden, die ebenerdig von der Erschließungsstraße bzw. des Platzbereiches zu erreichen ist. Im Straßenraum sowie am Platzbereich sind insgesamt sieben öffentliche Stellplätze für Besucher geplant.

Alle Gebäude werden mit begrüntem Flachdach realisiert und können (unter Einhaltung der maximalen Dichtewerte der Bebaubarkeit) mit maximal zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Retrait ausgeführt werden.

Der hintere Bereich der Grundstücke ist als private Grünfläche ausgewiesen. Die Grünstrukturen des Plangebietes befinden sich vorwiegend in den privaten Gärten, die mit neu anzupflanzenden Bäumen und Hecken gestaltet werden. Darüber hinaus sind ergänzend dazu öffentliche Grünflächen als Retentionsflächen sowie Straßenbegleitgrün ausgewiesen.

Durch das bestehende Gelände werden Stützmauern bzw. Gabionenwände in den Grünflächen nötig.

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden. Die Regenwasserentwässerung erfolgt überwiegend oberirdisch. Am Tiefpunkt der PAP-Fläche im Südwesten befindet sich eine Retentionsfläche.

Die Planung passt sich an die naturräumlichen Gegebenheiten sowie an die umgebende Bebauung an.





## 4. Veranschaulichung der Planung

Art. 2.(4). une illustration du projet comportant :

a) l'implantation des constructions représentant le volume maximal admissible ;

b) l'aménagement des espaces publics ;

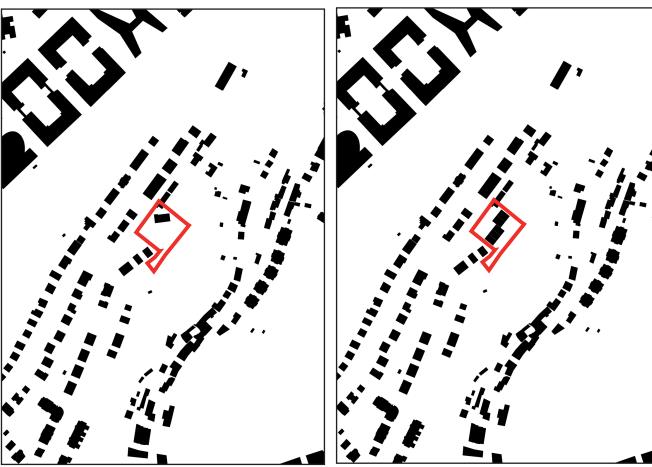
c) l'aménagement des espaces verts privés, le cas échéant, et

d) le contexte environnant

### 4.1. Implantierung der Gebäude mit Darstellung maximaler Baukubaturen

Axonometrie, Schnitte und Schwarzplan zeigen die Einpassung der baulichen Strukturen in die umgebende Bebauung und das natürliche Gelände, sowie die Veränderungen durch die Selbigen.

Abb.5: Schwarzplan existierende und geplante Bebauung







**Abb.6: Entwurfskonzept PAP** 



Quelle: pact s.à r.l. 2022

Abb.7: Axonometrie der geplanten Bebauung

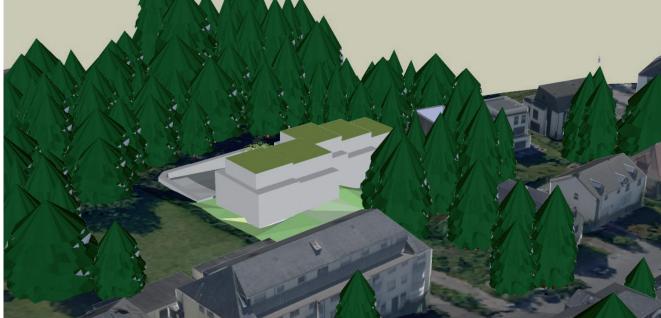


Quelle: pact s.à r.l. 2022; Grundlage: Geoportail







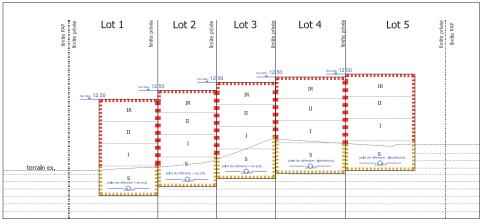


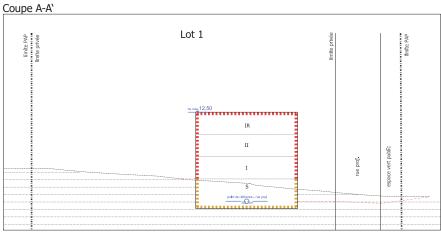


Quelle: pact s.à r.l. 2022; Grundlage: Geoportail

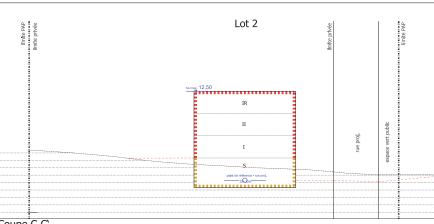


Abb.8: Schnitte der geplanten Bebauung





Coupe B-B'



Coupe C-C

Lot 3

Page 12.50

IR

II

II

I Sobose and bright and a state of the st

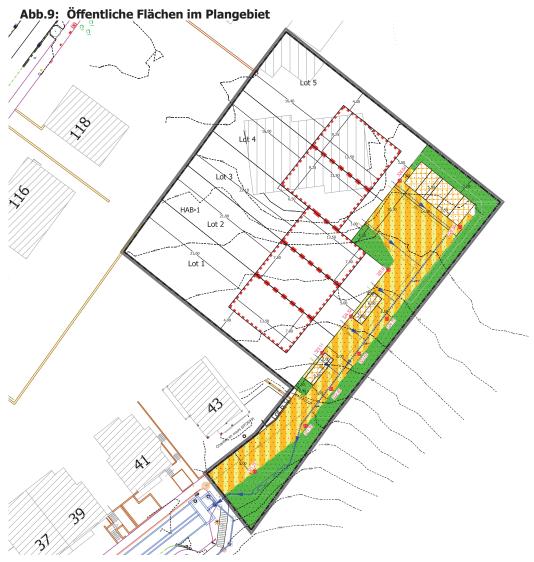
Coupe D-D' Quelle: pact s.à r.l. 2022





### 4.2. Gestaltung der öffentlichen Räume

Im Plangebiet sind öffentliche Flächen in Form von einer Erschließungsstraße, Grünflächen und Stellplätzen vorhanden. Die neu entstehende Straße schließt an die bestehende Straße *Sentier de Bricherhof* an, wird als *zone de rencontre* realisiert und weitet sich als Platzbereich mit Wendemöglichkeit auf. Im Wendehammer sind fünf öffentliche Stellplätze geplant, im Straßenraum vor Lot 1, 2 und 3 befinden sich zwei weitere Parkplätze. Die Erschließungsstraße ist von öffentlichen Grünflächen umgeben, die auch im südlichen Bereich als Retentionsfläche dienen. Am Platzbereich ist ebenfalls eine Grünfläche angedacht. Um die topographischen Gegebenheiten auszugleichen sind Stützmauern im öffentlichen Raum vorgesehen.







### 4.3. Gestaltung der privaten Grünflächen

Die PAP-Fläche gliedert sich in 6 Grundstücke, von denen 5 bebaut und mit privaten Grünflächen ausgestattet sind.

Der PAP sagt aus, dass die privaten Gärten vorwiegend der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen. Entsprechend der Darstellung im PAP sollen die Gärten eingegrünt werden. Sämtliche Neupflanzungen sollen einheimische, standortgerechte Arten darstellen.

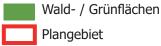
An der südwestlichen Parzellengrenze des Lots 1 ist eine servitude ecologique vorgesehen: Au moins 80% de la surface totale de la zone inscrite dans cette servitude doivent être occupés par une couverture végétale, arbustive ou arborée, sans modification du terrain naturel, favorables à la création de séquences visuelles.

## 4.4. Umgebender Kontext

Aufgrund der Lage und Charakteristik der Fläche, sieht das Projekt keine Flächen mit ökologischen Auflagen vor. Der Verlust der auf der Fläche vorhandenen Biotope wird im Rahmen einer Ecobilanzierung ausgeglichen. Der Bezug der Freiflächen im Plangebiet zu den Freiraum- und Grünstrukturen in der Umgebung ist durch die Anpflanzung einheimischen und standortgerechten Arten in den privaten Grünflächen gesichert.



Abb.10: Ökologische Vernetzung im Bereich des Plangebietes







# 5. Foto-Dokumentation der Umgebung

Foto 1: Blick auf das Bestandsgebäude



Quelle: pact s.à r.l. 2019

Foto 2: Blick auf die PAP-Fläche





Foto 3: Blick auf den Einfahrtsbereich Sentier de Bricherhof



Quelle: pact s.à r.l. 2019

Foto 4: Blick auf den Einfahrtsbereich







# 6. Anhänge



