

Projet d'aménagement particulier

**Commune d' Erpeldange-sur-Sûre
Localité d' Ingeldorf**

« Rue de la Sûre » 127



RAPPORT JUSTIFICATIF

September 2024

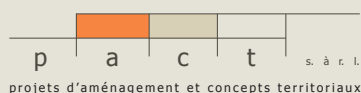
Demandeur :

Fam. Linckels-Pleim
13, rue de la Sûre
L-9161 Ingeldorf

En collaboration avec:

frei (R a u m) architekten

frei(Raum) architekten s.à r.l.
28, rue Neuve
L-9262 Diekirch

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, den 09. September 2024

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) und Schéma directeur	6
2.	Synthese der städtebaulichen Dichtewerte	10
3.	Begründung der Planung	11
4.	Veranschaulichung der Planung	13
4.1.	Implantierung der Gebäude mit Darstellung maximaler Baukubaturen	13
4.2.	Gestaltung der öffentlichen Räume	17
4.3.	Concept d'assainissement	18
4.4.	Gestaltung der privaten Grünflächen und Außenräume	20
4.5.	Umgebender Kontext	21
5.	Foto-Dokumentation der Umgebung	22
6.	Anhänge	25

Abbildungsverzeichnis

Abb.1:	Ausschnitt TC50 -Lage der Gemeinde und Lage des Plangebietes	4
Abb.2:	Lageplan der bestehenden Situation	5
Abb.3:	Auszug aus dem aktuellen PAG der Gemeinde Erpeldange-sur-Sûre	6
Abb.4:	Auszug aus dem geltenden Schéma directeur SD n° I27	8
Abb.5:	Entwurfskonzept	9
Abb.6:	Angepasstes Entwurfskonzept	9
Abb.7:	Angepasstes Entwurfskonzept nach Stellungnahme der cellule d'évaluation	9
Abb.8:	Begründung der Planung	12
Abb.9:	Schwarzplan existierende und geplante Bebauung	13
Abb.10:	Entwurfskonzept PAP	14
Abb.11:	Axonometrie der geplanten Bebauung	14
Abb.12:	Axonometrie der geplanten Bebauung	15
Abb.13:	Axonometrie der geplanten Bebauung	15
Abb.14:	Schnitte der geplanten Bebauung	16
Abb.15:	Öffentliche Flächen im Plangebiet	17
Abb.16:	Kanalisation	18
Abb.17:	Einzugsgebiet RRR	19
Abb.18:	Anschauungsbeispiel landschaftliche Integration des Siedlungsraumes	20
Abb.19:	Gelungener Übergang zwischen Offenland und Siedlungsraum	20
Abb.20:	Ökologische Vernetzung im Bereich des Plangebietes	21

Tabellenverzeichnis

Tab.1:	Flächengröße des Plangebietes	5
Tab.2:	Städtebauliche Dichtewerte	10
Tab.3:	Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen	10

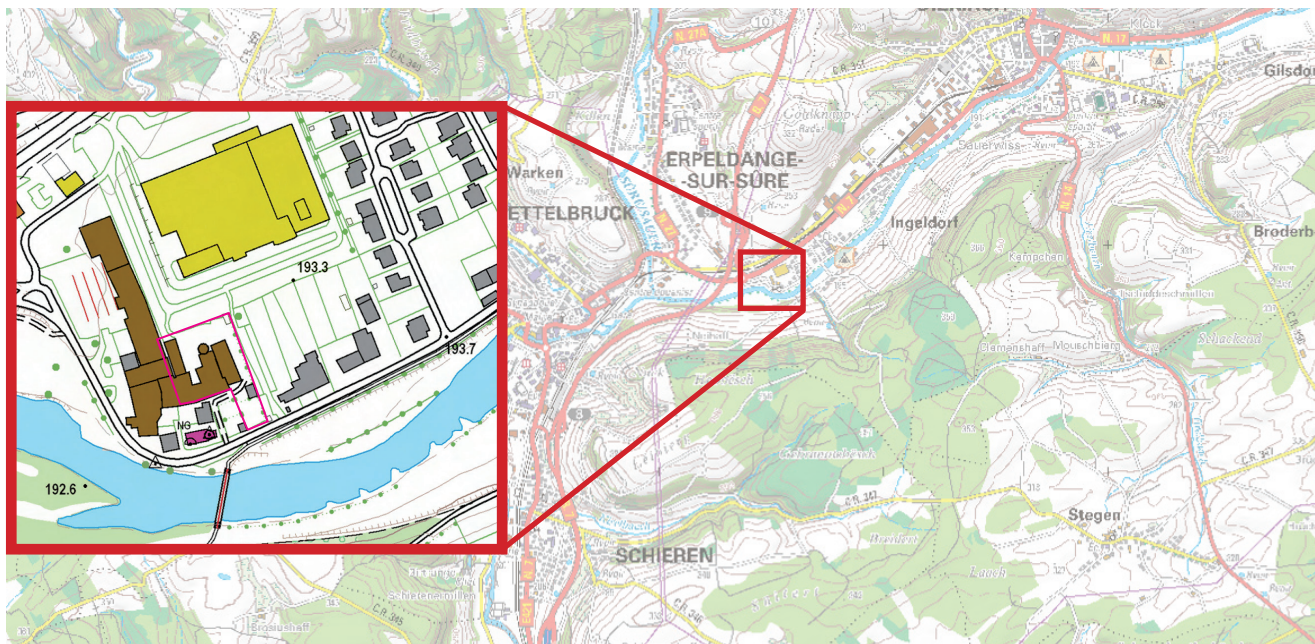
Abkürzungsverzeichnis

ACT	Administration du Cadastre et de la Topographie	km	Kilometer
CR	Chemin Repris	m	Meter
COS	coefficient d'occupation du sol	km ²	Quadratkilometer
CSS	coefficient de scellement du sol	PAG	Plan d'aménagement général
CUS	coefficient d'utilisation du sol	PAP	Plan d'aménagement particulier
DL	densité de logement	TC 50	Carte Topographique (Maßstab 1 :50.000)
EW	Einwohner		
EW	Einwohner pro Quadratkilometer		

0. Préface

Die Gemeinde Erpeldingen an der Sauer ist umringt von den Nachbargemeinden Diekirch im Osten, Schieren im Süden, Bourscheid im Norden und Ettelbruck im Westen. Gelegen entlang des Flusses Sauer, bildet Erpeldingen an der Sauer gemeinsam mit seinen Nachbargemeinden die Grenze zu den luxemburgischen Ardennen (dem Ösling). Des Weiteren, formt Erpeldingen an der Sauer zusammen mit den Gemeinden Bettendorf, Diekirch, Ettelbruck und Schieren die Nordstadt. Mit derzeit 2429 Einwohnern (Quelle: Statec 2023) erstreckt sich die stark wachsende Gemeinde Erpeldingen an der Sauer über eine Gesamtfläche von 18 km². Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von etwa 135 Einwohnern pro km². Die Gemeinde gliedert sich in die drei Ortsteile Erpeldingen an der Sauer, Bürden und Ingeldorf.

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



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

Das Gefüge der Ortschaft Ingeldorf setzt sich unter anderem aus Wohn-, Versorgungs- und Freizeitstrukturen zusammen. Der öffentliche Park, ausgestattet mit Fahrrad- und Spazierweg, bildet ein Erholungsgebiet mit vielfältigen Möglichkeiten an Freizeitaktivitäten. Die Industriezone in Ingeldorf beinhaltet zahlreiche unterschiedliche Gewerbestrukturen, die zur Versorgung dienen.

Durchquert wird Ingeldorf von der Nationalstraße 7 (N7). Zahlreiche Busverbindungen ermöglichen ein gutes öffentliches Verkehrsnetz, welches Ingeldorf mit anderen Teilen Luxemburgs verbindet. Die Ortschaft Ingeldorf befindet sich am Ufer der Sauer zwischen Diekirch und Ettelbruck. Entlang des nördlichen Ortsrandes verläuft die Bahnstrecke Ettelbruck - Diekirch, welches noch der letzte erhaltene und befahrene Abschnitt der alten Zugverbindung Ettelbruck - Grevenmacher ist. In Ingeldorf selbst befindet sich jedoch keine Bahnhaltestelle.

Die PAP-Fläche liegt im südöstlichen Bereich des Ortes und befindet sich unweit entfernt des Sauerufers und der Kirche. Umliegende Grundstücke der PAP-Fläche sind hauptsächlich von Gewerbe- und Wohnnutzung geprägt. Die Fläche befindet sich in zweiter Reihe und ist im Süden mit einer Zugangsstraße an die *Rue de la Sûre* angebunden. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein von wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung geprägtes Ensemble.

1. Auszug aus dem geltenden Plan d' aménagement général (PAG) und Schéma directeur

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

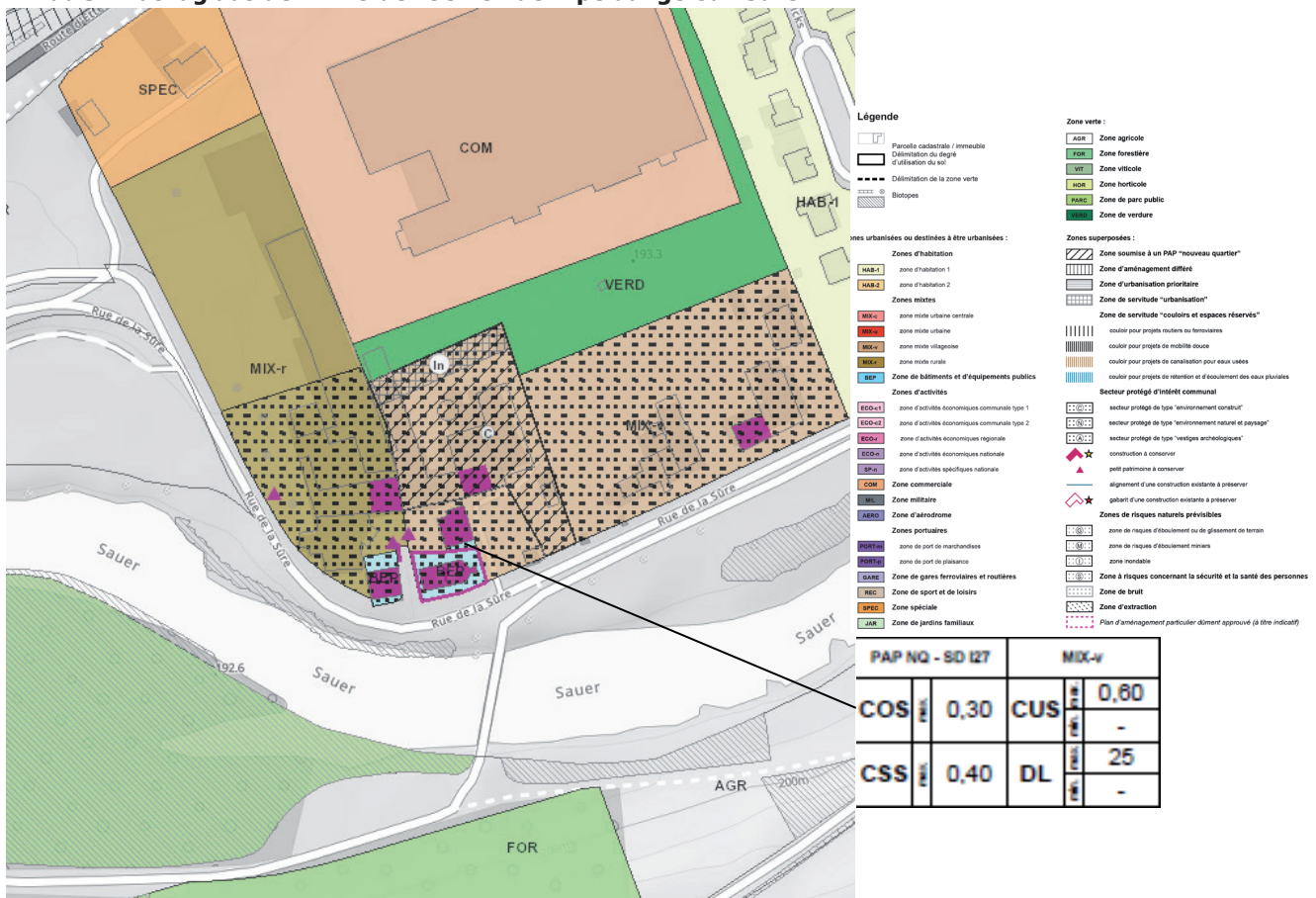
1.1. Auszug aus dem Plan d'aménagement général (PAG) en vigueur

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen PAG der Gemeinde Erpeldange-sur-Sûre in der *Zone mixte villageoise (MIX-v)*. Darüber hinaus ist die Fläche ebenfalls mit einer *Zone soumise à un PAP „nouveau quartier“* überlagert. Dementsprechend wird für die Fläche ein PAP aufgestellt. Auf dem Grundstück selbst ist eine *servitude d'urbanisation interface* ausgewiesen, die nicht bebaut werden darf. Außerdem unterliegt ein Bestandsgebäude dem *secteurs protégés d'intérêt communal de type „environnement construit“* und ist somit kommunal denkmalgeschützt. Darüber hinaus liegt die Fläche im Hochwassergebiet (*Zone inondable*).

In der Umgebung der vorliegenden PAP - Fläche sind folgende Zonen ausgewiesen: der angrenzende Bereich östlich des Plangebiets ist ebenfalls als *Zone mixte urbaine (MIX-u)* ausgewiesen. Im Westen grenzt das Gebiet an eine *Zone mixte rurale (MIX-r)* an. Im Norden liegt eine *Zone de verdure (VERD)* an und im Süden befindet sich eine *Zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP)* auf der die Kirche platziert ist.

Für die PAP - Fläche besteht ein *Schéma directeur (SD n° 127 - siehe Abbildung 4)*.

Abb.3: Auszug aus dem PAG der Gemeinde Erpeldange-sur-Sûre



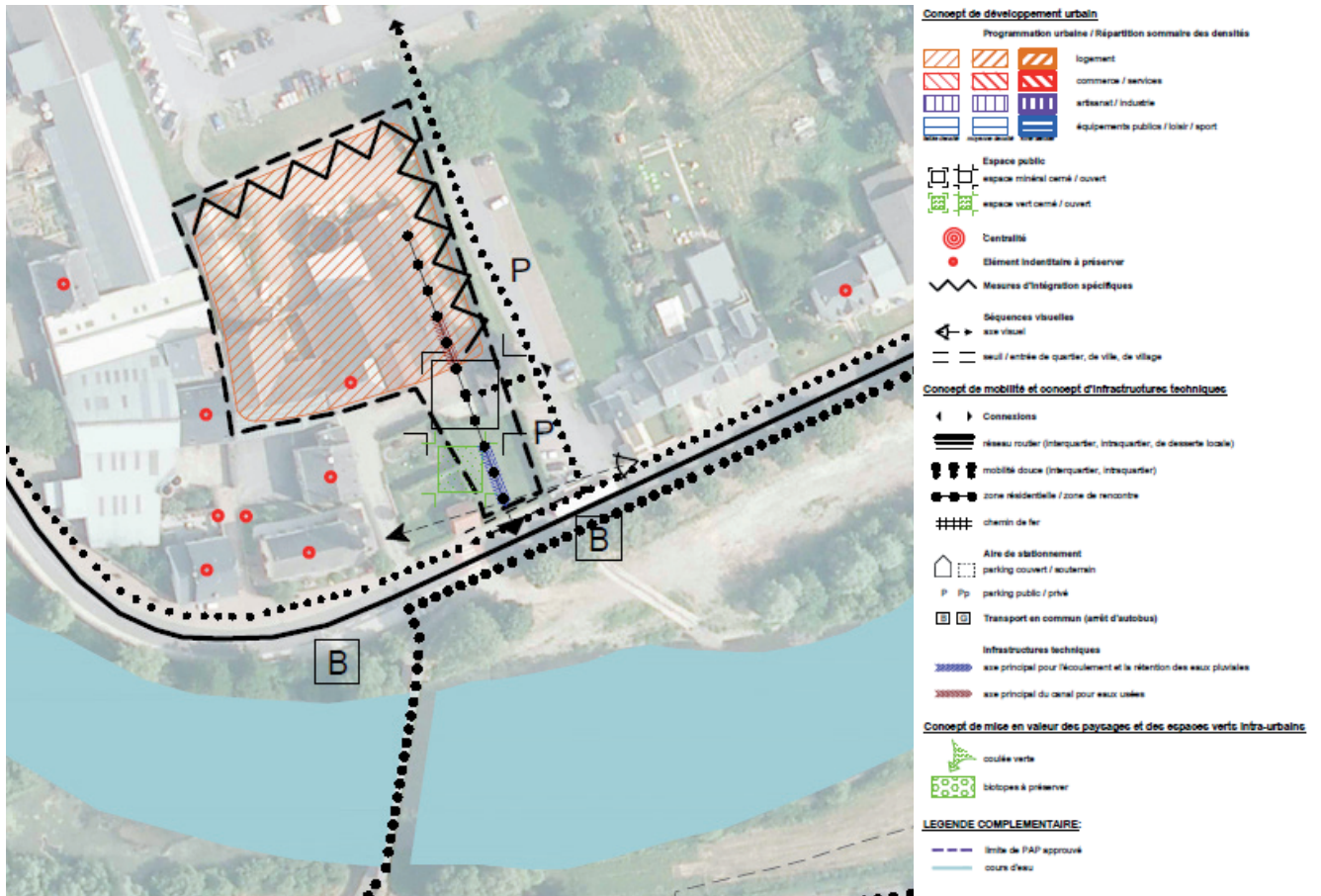
Quelle: Administration communale d' Erpeldange-sur-Sûre ; TR - Engineering & planet + (September 2018)

Die baulichen Festsetzungen, die sich für das Projekt ergeben, sind aus der *partie écrite* des vorliegenden PAP zu entnehmen.

1.2. Auszug aus dem geltenden Schéma directeur

Der PAP basiert grundlegend auf den Vorgaben des *Schéma directeur* (SD n° I27). Das Entwicklungskonzept sieht für das Plangebiet eine niedrige Wohndichte innerhalb der bestehenden Bebauungsstruktur vor. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Supermarkt, der über einen kleinen Weg außerhalb des PAP zu erreichen ist. Östlich des PAP Gebietes grenzt eine öffentliche Parkfläche an. Durch eine Zufahrtsstraße im Süden ist das Grundstück mit der *Rue de la Sûre* verbunden. Im Eingangsbereich des neues Quartiers soll ein Platzbereich mit Aufenthaltsqualität entstehen. An der nördlichen und östlichen Plangeietsgrenze werden Eingrünungsmassnahmen vorgeschlagen.

Auszug aus dem geltenden Schéma directeur SD n° I27 « Rue de la Sûre »



Quelle: Administration communale d' Erpeldange-sur-Sûre (Avril 2017)

2. Synthèse 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 im Anhang (*tableau récapitulatif*) zeigt die Rechnung zu den städtebaulichen Dichtewerten pro „Lot“.

Folgende städtebauliche Dichtewerte ergeben sich durch den PAP:

Tab.2: Städtebauliche Dichtewerte

	Vorgabe PAG en vigueur		Coeffizienten PAP	
	min.	max.	min.	max.
COS	-	0,3	-	0,2988
CUS	-	0,6	-	0,5884
CSS	-	0,4	-	0,3988
DL	-	25	-	23,52

Die öffentlichen und privaten Flächen sind wie folgt aufgeteilt:

Tab.3: Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen

	Fläche	Anteil
Privat	28,11 ar	73,5%
Öffentlich	10,14 ar	26,5%
TOTAL	38,26 ar	100 %

3. Begründung der Planung

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nahezu versiegelte Fläche, worauf sich ein Bauernhaus bestehend aus mehreren Ensembles befindet. Eine geplante Siedlungsstruktur mit privaten Grün- und Freiflächen soll neuen Wohnraum in einem bereits dicht bebauten Areal schaffen. Das vorgesehene Bauensemble lockert die gegenwärtig kompakte Gegend auf. Des Weiteren, befindet sich die PAP - Fläche etwas abgewandt von der *Rue de la Sûre* hinter einer Kirche, wodurch eine Lärm abgeschwächte und ruhige Wohnsituation entsteht. Ein Netzwerk aus Wegen, die durch das grüne Erholungsgebiet entlang der Sauer verlaufen, verbinden das Areal mit den beiden Zentren Ettelbruck und Diekirch. Die Nähe der Fläche zum Supermarkt, den beiden Zentren und dem Gewerbegebiet bildet eine gute Nahversorgung.

Die Erschließung des geplanten Wohnhauses erfolgt über ein Weg, der die PAP - Fläche mit der *Rue de la Sûre*, die westlich in die N7 und B7 übergeht, verbindet, sodass das neue Gebäude verkehrlich an das Straßennetzwerk angebunden wird. Über die geplante Erschließung wird das Gebiet auch an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angebunden.

Die Planung sieht für das PAP - Projekt eine Siedlung bestehend aus neun Wohnhäusern vor. Das Hauptgebäude und dessen Nebengebäuden stehen im PAG unter kommunalem Denkmalschutz. Sie werden erhalten und in die neue Siedlung integriert. Vor allem der runde Torbogen im Bestandsgebäude soll an den ehemaligen Bauernhof erinnern. Ein Durchgang neben dem Bestandsgebäude schafft einen weiteren Zugang von der *rue de la Sûre* zur Siedlung. Ein Grünstreifen im Norden der Fläche soll eine Distanz und Privatsphäre zu dem dahinterliegenden Supermarkt schaffen.

Für die vorgesehene Bebauung ist ein ortstypisches Krüppelwalmdach vorgesehen, das sich gut in das Ortsbild einfügt. Zur Erinnerung der ehemaligen Gebäudestruktur und Erhalt der ortsansässigen Typologie sind im Süden die Wohnhäuser wie ein langes Haus angeordnet. Die geplante Wohnnutzung plus die vorgesehene Gebäudekubatur passt sich an die umliegende Gebäudestruktur im Viertel 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.4: Schwarzplan existierende und geplante Bebauung



Quelle: pact s.à r.l. 2024

Abb.5: Entwurfskonzept PAP



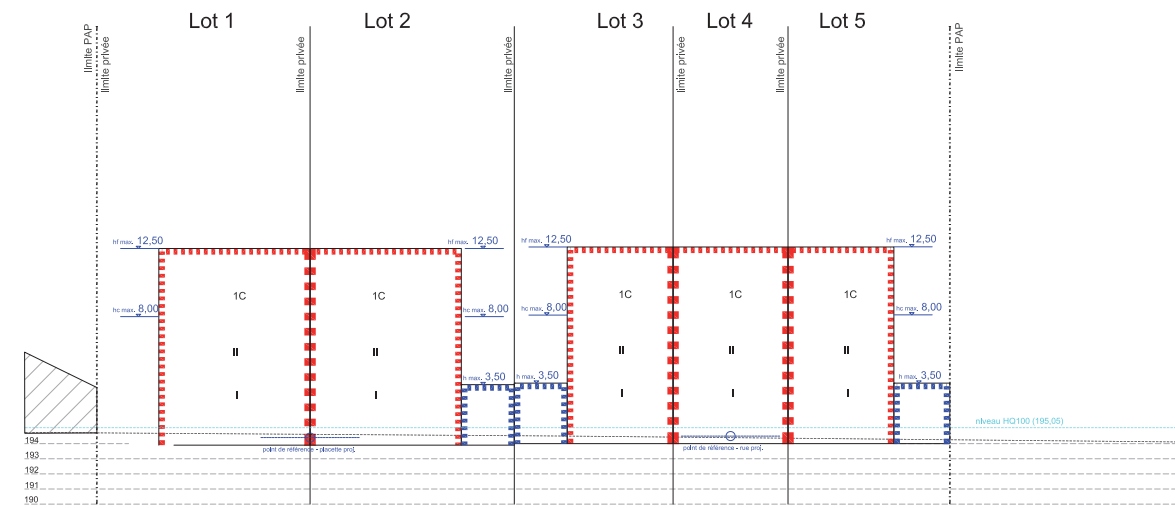
Quelle: pact s.à r.l. 2024

Abb.6: Axonometrie der geplanten Bebauung

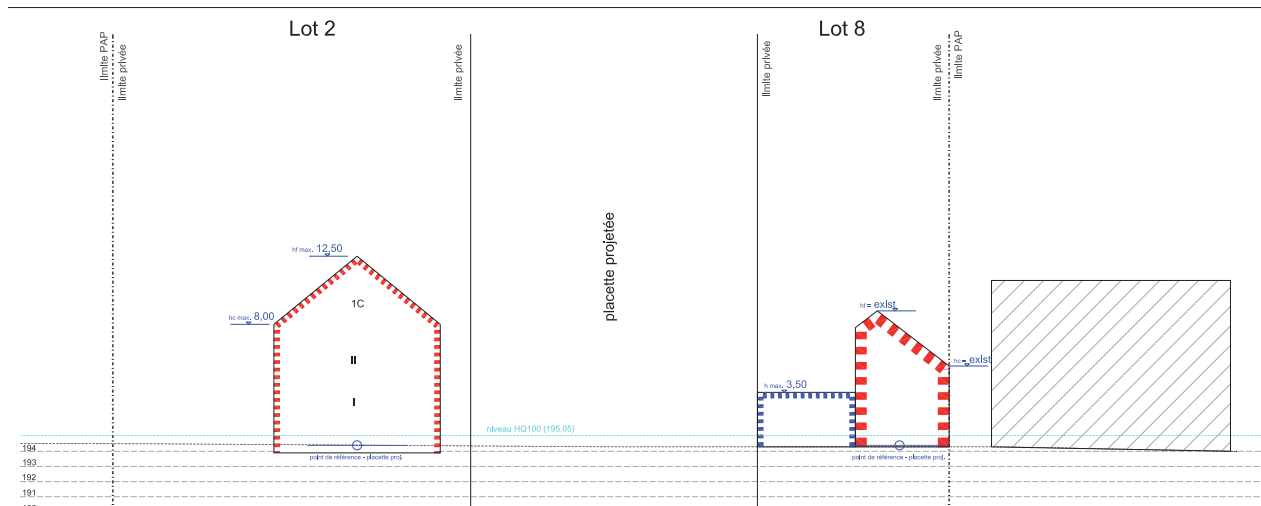


Quelle: pact s.à r.l 2024

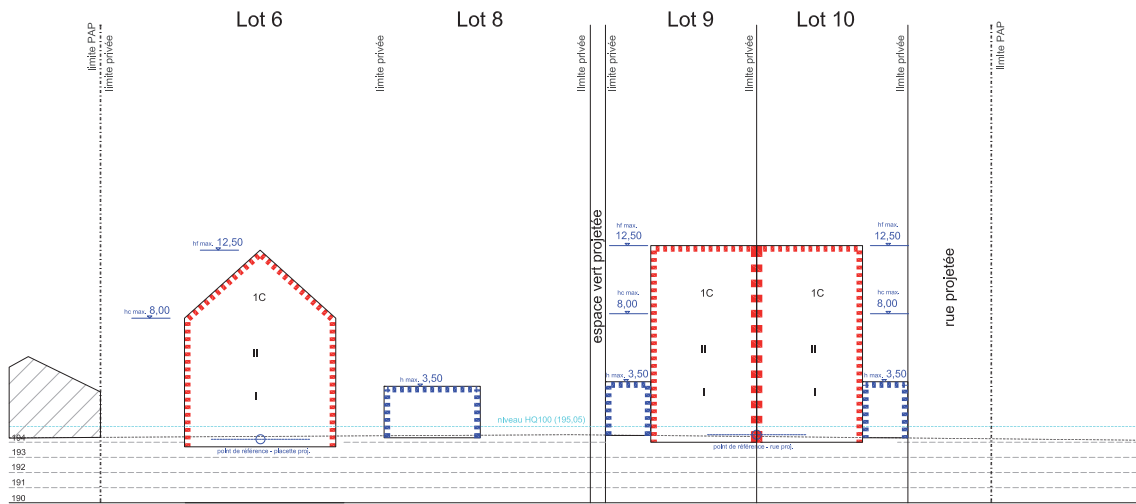
Abb.7: Schnitte der geplanten Bebauung



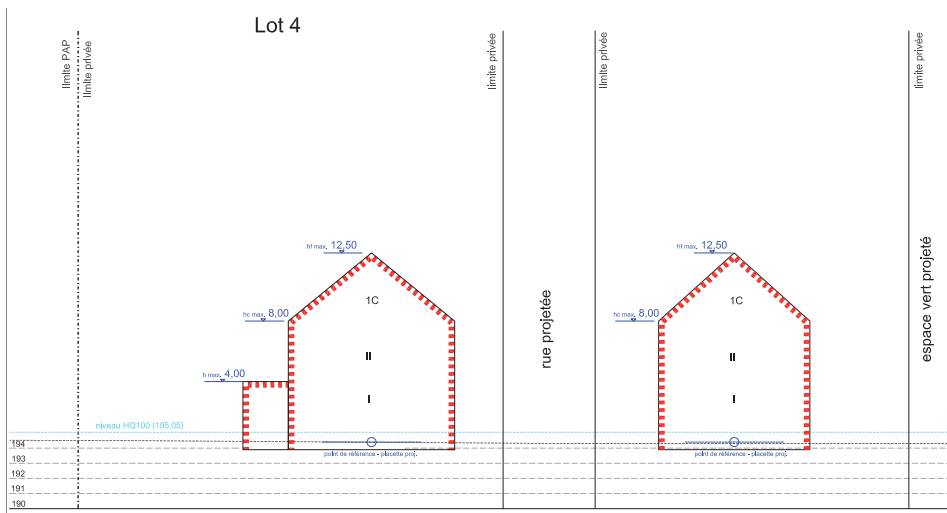
Coupe A-A'



Coupe B-B'



Coupe C-C'



Coupe D-D'

Quelle: pact s.à r.l. 2024

4.2. Gestaltung der öffentlichen Räume

Im Rahmen der PAP-Planung dient die neu angelegte Straße, welche an die bestehende *Rue de la Sûre* anknüpft, als öffentliche Fläche.

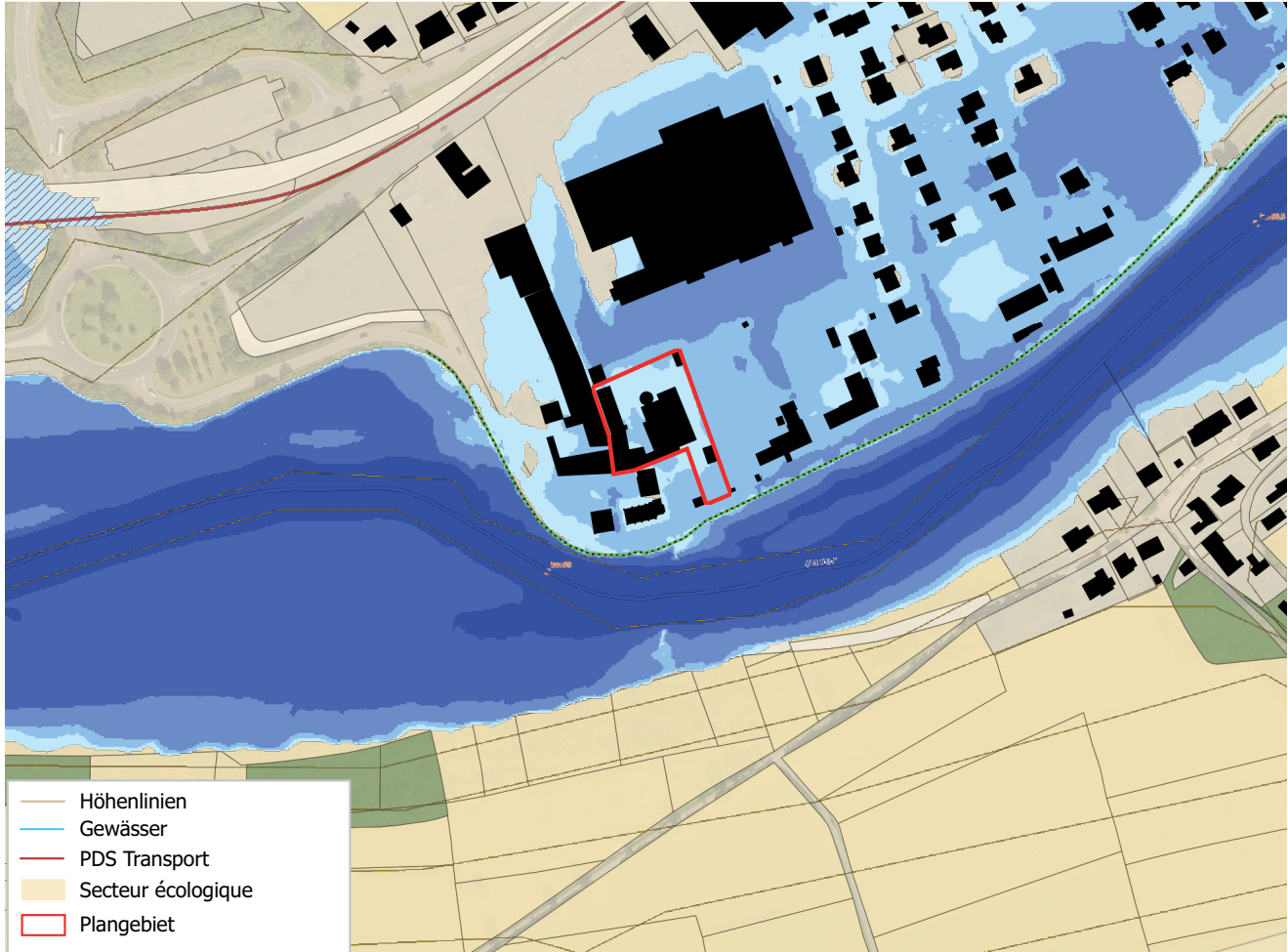
4.3. Gestaltung der privaten Grünflächen und Außenräume

Aufgrund der Lage und Charakteristik der Fläche, sieht das Projekt keine Flächen mit ökologischen Auflagen vor. Es liegen keine Restriktionen in Form von Schutzausweisungen von Grün- oder Biotopstrukturen für die PAP-Fläche vor, sodass keine negativen Auswirkungen dahingehend zu erwarten sind. 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.

4.4. Umgebender Kontext

Das Plangebiet befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet HQ100 mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, daher sollte für die Siedlung eine hochwassergerechte Bebauung mit passenden Schutzmaßnahmen gewählt werden.

Abb.8: Umgebender Kontext



Quelle: pact s.à r.l. 2023

5. Foto-Dokumentation der Umgebung

Foto 1: Blick auf die PAP-Fläche aus der Rue de la Sûre



Quelle: pact s.à r.l. 2023

Foto 2: Blick auf die PAP-Fläche in Richtung Norden



Quelle: pact s.à r.l. (Juli 2022)

Foto 3: Blick auf die PAP-Fläche in Richtung Süden



Quelle: pact s.à r.l. (Juli 2022)

Foto 4: Blick auf auf die Brücke, die zum Park führt



Quelle: pact s.à r.l. (Juli 2022)

6. Anhänge

