

Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Brill 2.0 » in Bertrange

Rapport justificatif

16. September 2024



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
2. Reglementarischer Rahmen	5
2.1. Punktuelle PAG-Modifikation	5
2.1.1. Partie graphique	5
2.1.2. Partie écrite	6
2.2. Schéma directeur	9
3. Umgebung des Projektgebiets	10
3.1. Lage in der Gemeinde	10
3.2. Bestand und Umgebung	11
3.3. Wassermanagement	13
4. Urbanistisches Konzept	14
4.1. Entwicklungsprogramm	14
4.2. 3D-Visualisierungen	15
4.3. Wohnungstypologien	18
4.4. Verkehr und Parken	19
4.5. Abzutretende Flächen	20
4.6. Gestaltung privater Freiflächen	20

Präambel

Betrifft: **Projet d'aménagement particulier
Nouveau Quartier « Brill 2.0 »**

Partie écrite réglementaire

Gemeinde : **Bertrange**

Parzellen : (partie de) 541/7512

Ausarbeitung **FABECK ARCHITECTES**

1, rue du château
L-8385 Koerich
Luxembourg

S+ Schumacher Schmitz, architectes

16+18 avenue Diderich
L-1420 Luxembourg
Luxembourg

tecna Sàrl Ingénieur-conseil

2 Rue Marguerite de Brabant
L-1254 Hollerich
Luxembourg

FÖRDER Landschaftsarchitekten

Folkwangstraße
D-45128 Essen
Deutschland

1

Auftraggeber : **Baumeister-Haus Luxembourg S.A.**

19, rue de Flaxweiler
L-6776 Grevenmacher
Luxembourg

Eigentümer : Baumeister-Haus Luxembourg S.A.

Datum : 16. September 2024

1. Einleitung

Das vorliegende PAP-Projekt soll eine optimale städtebauliche Entwicklung gemäß dem geänderten Gesetz vom 19. Juli 2004 über die kommunale Planung und Stadtentwicklung gewährleisten.

Die im PAP-Dokument enthaltenen Vorschriften dienen der Umsetzung und Präzisierung des PAG sowie der im Vorfeld erstellten Schéma Directeur.

Der Zweck des PAP NQ besteht darin, die Art und das Maß der baulichen Nutzung der im PAG definierten Bereiche, den sogenannten "Grad der Bodennutzung", zu präzisieren, indem die Bebaubarkeit der privaten Grundstücke, die Gebäudetypen, ihre Volumetrie und ihre Lage festgelegt werden. Außerdem wird die Gestaltung des öffentlichen Raums im Hinblick auf eine Abtretung an die Gemeinde festgelegt.

Das vollständige Dossier besteht aus den folgenden Dokumenten:

Die offiziellen Unterlagen:

- Katasteraufmaß und -auszug
- OAI Zertifikat
- Topografisches Geländeaufmaß und Oberflächenplan
- Auszug aus dem aktuellen PAG und Schéma Directeur

Der vorliegende Rapport justificatif und seine Anhänge:

- Rapport justificatif
- Annexe I « Tableau récapitulatif » (annexe n°01)
- Annexe II « Données structurantes relatives au Projet d'Aménagement Particulier nouveau quartier » (annexe n°02)

Der Plan d'Aménagement Particulier :

- Der reglementarische schriftliche Teil
- Der reglementarische grafische Teil

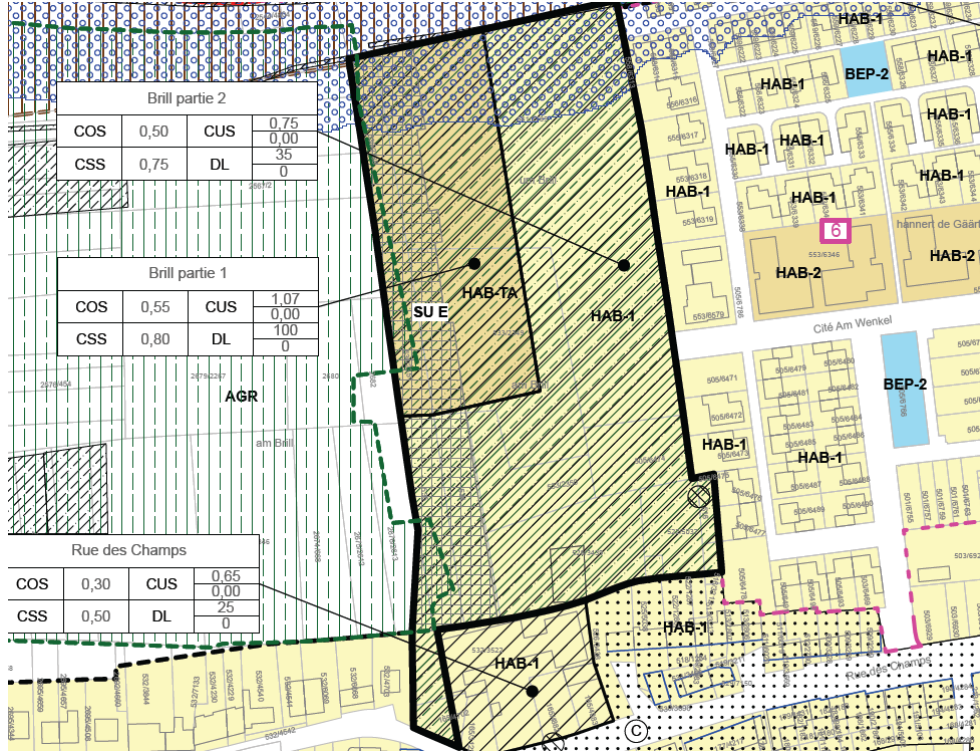
Die zusätzlichen Anhänge :

- Die Studie zum Wassermanagement (Büro Tecna)
- Das Biotopverzeichnis (Büro Förder)
- Der Grünplan (Büro Förder)
- Der Infrastrukturplan für die Straßenanlagen, Wenderadien und Rettungsfahrzeuge (Büro Tecna)

2. Reglementarischer Rahmen

2.1. Punktuelle PAG-Modifikation

2.1.1. Partie graphique



Légende: PAG

	Parcelle cadastrale / immeuble (1)		Délimitation du degré d'utilisation du sol
	Parcelle / immeuble en réalisation (2)		Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 Zone d'habitation 1	GARE Zone de gares ferroviaires et routières
HAB-2 Zone d'habitation 2	REC-3j Zone de sport et de loisir - aire de jeux
MIX-v Zone mixte villageoise	REC-Ms Zone de sport et de loisir - Mouschell
MIX-r Zone mixte rurale	REC-qs Zone de sport et de loisir - centre équestre
BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics	JAR Zone de jardins familiaux
BEP-4q Zone de bâtiments et d'équipements publics - 4q	
BEP-1s Zone de bâtiments et d'équipements publics - 1s	
ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1	

Zone verte

AGR Zone agricole	VERO Zone de verdure
FOR Zone forestière (3)	

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

COO	max.	CUS	max.	max.
CSS	max.	DL	max.	max.

Représentation schématisée du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zones superposées

	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur		Couleur pour projets de canalisation pour eaux usées
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)		Couleur pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
	Zone d'aménagement différé		Secteur protégé de type "environnement construit"
	Zone de servitude "urbanisation"		Construction à conserver (4)
	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		Cubain d'une construction existante à préserver (4)
	Servitude "urbanisation - éléments naturels / rive"		Alignement d'une construction existante à préserver (4)
	Servitude "urbanisation - couloir vert"		Prêt patrimonial à conserver (4)
	Servitude "urbanisation - cours d'eau"		Mur à conserver (4)
	Zone de bruit (5)		Secteur protégé de type "environnement naturel et paysagé"
	Couloir pour projets de mobilité douce		Zone de risques naturels prévisibles d'éboulement ou de glissement de terrain (13)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

	à l'aménagement du territoire		à la gestion de l'eau
	Plan directeur sectorielle - PDS (14)		Zone inondable - HQ 10 (6)
	PDS Espaces (20)		Zone inondable - HQ 100 (6)
	Zone de servitude (20)		Zone de protection d'eau potable (zones par règlement grand-ducal) (14)
	à la protection de la nature et des ressources naturelles		
	Zone protégée d'intérêt national - en procédure réglementaire et/ou à déclarer (8)		
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Plan de Natura 2000 (9)		
	à la protection des sites et monuments nationaux		
	Immeuble et objet classés monuments nationaux (8)		
	Immeuble et objet inscrits à l'inventaire supplémentaire (8)		

Indications complémentaires (à lire attentif)

	Biotopes protégés (peu ou non exhaustif) (11)		Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (12)
	Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (peu ou non exhaustif) (11)		Terrains avec des vestiges archéologiques connus (12)
	Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (peu ou non exhaustif) (11)		
	Lignes à haute tension (3)		Courbes de niveau (3)
	Lignes ferroviaires (3)		Pistes cyclables nationales
	Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)		Espace rue et stationnement

PARTIE 2 : REGLES D'URBANISME

SECTION 1 ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Art. 3 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

- zones d'habitation 1 [HAB-1] ;
- zones d'habitation 2 [HAB-2] ;
- zone d'habitation – Troisième âge [HAB-TA] ;

Art. 3.1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

HAB-1

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1 la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

HAB-TA

Art. 3.3 Zone d'habitation – Troisième âge [HAB-TA]

La zone d'habitation « Troisième âge » est destinée à abriter des logements pour personnes âgées et pour personnes à mobilité réduite, ainsi que les aménagements complémentaires (logements encadrés).

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation « Troisième âge » la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum. De plus, au minimum 5 pour cent de la surface construite brute sont à réserver aux commerces, activités de loisirs, services administratifs ou professionnels, restaurants et débits de boissons, équipements de service public, établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

SECTION 3 ZONES SUPERPOSEES

Art. 17 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Art. 17.1 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »



Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones peuvent être exécutées par un ou plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », correspondant à une ou plusieurs phases d'exécution.

Dans ces zones, des aménagements et des constructions d'utilité publique, nécessaires à la mise en œuvre du plan d'aménagement général, en application de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à réaliser par la Commune, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux peuvent être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, à condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Pour les constructions existantes situées dans cette zone des travaux peuvent exceptionnellement être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises par la zone de base du PAG et n'augmentent pas la surface construite brute existante de plus de 25m².

Pour les constructions existantes érigées sur les sites des entreprises à risque (loi du 28 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses et portant modification de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés) des travaux peuvent exceptionnellement être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, ceci au conditions suivantes

- que les travaux visés servent à l'augmentation de la sécurité
- ou
- que les travaux visés concernent l'implantation de nouvelles technologies pour l'emploi des biocarburants
- ou
- que les travaux visés respectent les affectations permises par la zone de base du PAG et n'augmentent pas la surface construite brute existante de plus de 25m².

Art. 17.2 Minima et maxima à respecter par PAP « nouveau quartier »

Les valeurs maxima, voire minima, d'utilisation du sol sont définies pour les zones inscrites en PAP « nouveau quartier » dans le casier figurant dans la partie graphique du plan d'aménagement général comme suit :

- le coefficient d'utilisation du sol (CUS),
- le coefficient d'occupation du sol (COS),
- le coefficient de scellement du sol (CSS)
- la densité de logements (DL) ; cette valeur est uniquement indiquée pour les nouveaux quartiers superposés à une zone d'habitation ou à une zone mixte.

Les coefficients de chaque casier se réfèrent aux surfaces comprises à l'intérieur du trait gras noir renseignant la délimitation du degré d'utilisation du sol. Le casier-type ci-après en explique la lecture :

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de chaque zone.

Art. 19.3 Servitude « urbanisation – écran de verdure » (SU E)



La servitude « urbanisation – écran de verdure » vise à assurer sur le site « Brill » les transitions entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et la zone verte ainsi qu'à atténuer les impacts écologiques du développement urbain. Tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit prendre en compte les contraintes environnementales à considérer dans un concept d'ensemble.

En outre, sur les fonds visés par la présente servitude, les dispositions suivantes sont à appliquer :

- les premiers 15 m à partir de la limite Ouest sont à planter de sorte qu'une haie vive (ensemble structurel comportant un mélange d'arbres et de haies indigènes adaptés à la station) puisse s'y développer sur au moins 70% de sa longueur. Toute construction et tout aménagement à l'exception de l'aménagement de bassins de rétention pour eaux superficielles aménagés de façon écologique et de l'accès à partir de la rue des Champs y sont interdits.
- sur la surface restante, des arbres d'essences indigènes sont à planter en alternance avec des surfaces herbacées. Y sont admis l'aménagement de l'accès à partir de la rue des Champs, des chemins piétonniers et cyclables, l'aménagement de bassins de rétention ainsi que des constructions légères en relation avec l'affectation du site sans que les surfaces aménagées à ce titre ne puissent dépasser 50% de l'ensemble de cette partie de surface. Y sont interdites toutes constructions destinées au séjour de personnes.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » précise le détail des plantations (espèces et localisation) à mettre en place.

2.2. Schéma directeur



Légende - type du schéma directeur

- 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 minimal fermé / ouvert

espace vert fermé / ouvert

Centralité
 Élément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

axe visuel

seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité locale et concept d'infrastructures techniques

Connexions

réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

mobilité douce (interquartier, intraquartier)

zone résidentielle / zone de résidence

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

coulées vertes

biotopes à préserver

3. Umgebung des Projektgebiets

3.1. Lage in der Gemeinde

Der vorliegende Teil-Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines neuen Stadtviertels auf einer Fläche von 2,15 Hektar im Westen von Bertrange vor.

Der Standort befindet sich unweit des Bahnhofs Bertrange/Strassen (entlang der Linie Luxemburg-Arlon) sowie der wichtigsten Verbindungsstraßen (N6, N34, N35, CR181), die die Gemeinde an die Hauptstadt und die umliegenden Gemeinden anschließen. Das Areal ist gut gelegen, um den Bedarf an Wohnraum in einer besonders grünen Umgebung und in der Nähe der Annehmlichkeiten der Hauptstadt zu decken. Das Projektgebiet stellt eine logische Erweiterung der bestehenden Siedlung dar.

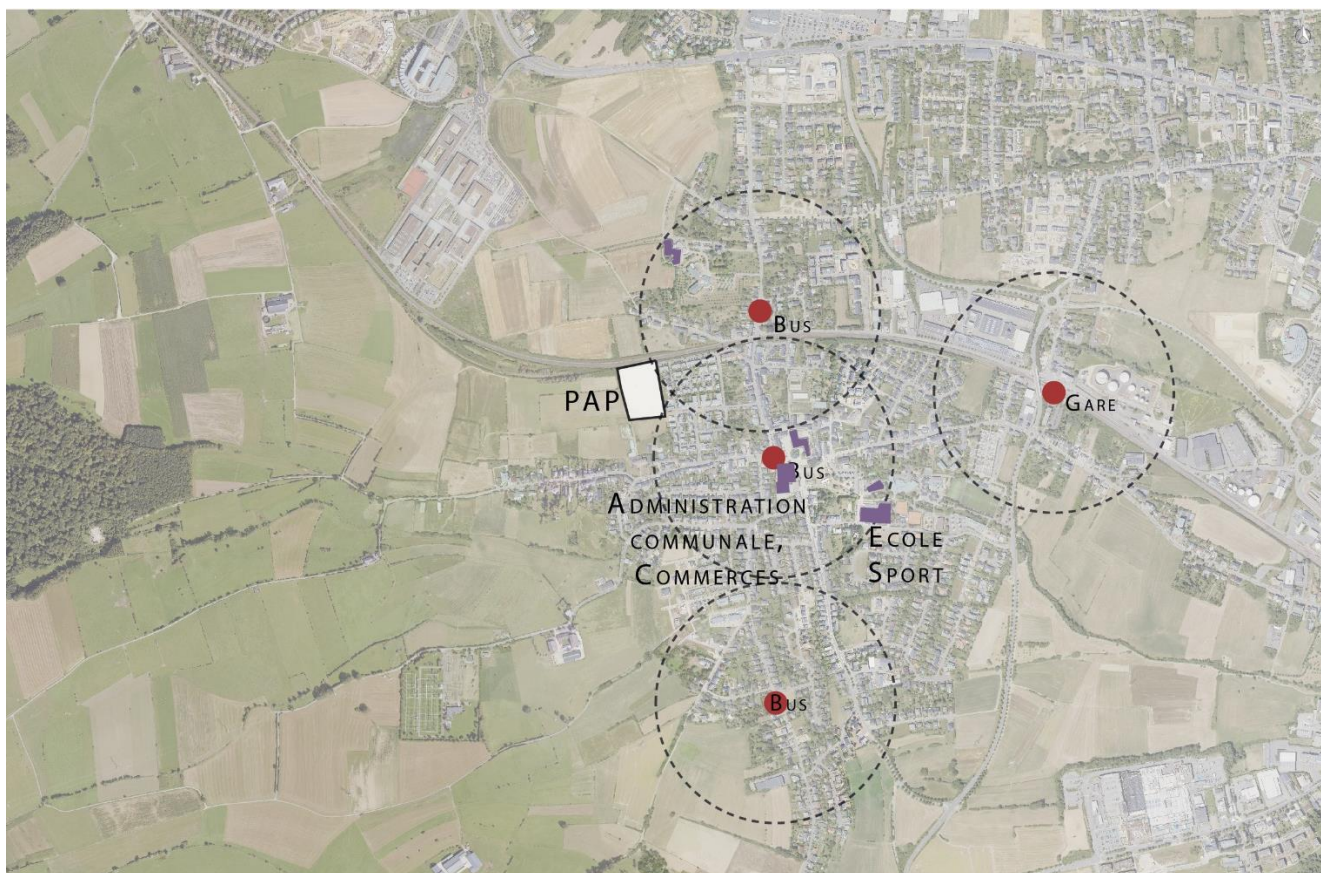


Foto Projektbereich; Teil-Bebauungsplan; rot: Bushaltestellen mit Einzugsradien (300m); violett: öffentliche Einrichtungen; weiß: Projektgebiet

3.2. Bestand und Umgebung

Gegenwärtig befinden sich Wiesen und Weiden auf dem Projektareal. Die Fläche grenzt in zweiter Reihe an das bestehende Wohngebiet „Cité am Wenkel“ und liegt südlich der CFL-Trasse Luxemburg- Arlon.

Das Gelände wird durch zwei Straßen aus dem Viertel „Cité am Wenkel“ erschlossen und bietet Platz für ein städtebauliches Konzept, das den Herausforderungen der Lebensqualität, der Mobilität und der rationellen Bodennutzung gerecht wird. Die benachbarte Bausubstanz setzt sich aus einer Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Residenzen zusammen.

Die Topografie des Standorts ist mäßig. Das Gelände fällt recht gleichmäßig von Norden (ca. 299 müNN) Richtung Süden bis zur *Rue des Champs* (ca. 290 müNN) ab. Auf einer Distanz von 310m überwindet das Terrain damit eine Höhe von 9m. Dies entspricht einem durchschnittlichen Gefälle von 2,9%.



Foto oben: Projektbereich; Blickrichtung Norden; Foto unten: benachbarte „Cité am Wenkel“





Foto oben: CLF Trasse nördlich des Projektgebiets; Foto unten: Blick über das Projektareal Richtung Süden



3.3. Wassermanagement

Das Regenwasserkonzept sieht folgende Punkte vor:

- Eine los-weise Übernahme des Regenwassers für die Einfamilienhäuser und eine Kanalisation im Straßenraum.
- Extensive Dachbegrünung für das Altenpflegeheim sowie für die Mehrfamilienhäuser der Lose 21 und 22.
- Eine Ableitung des gesamten Niederschlagswassers in den Westen des Gebiets, wo offene Retentionsanlagen einen Bestandteil der Parkanlage bilden.

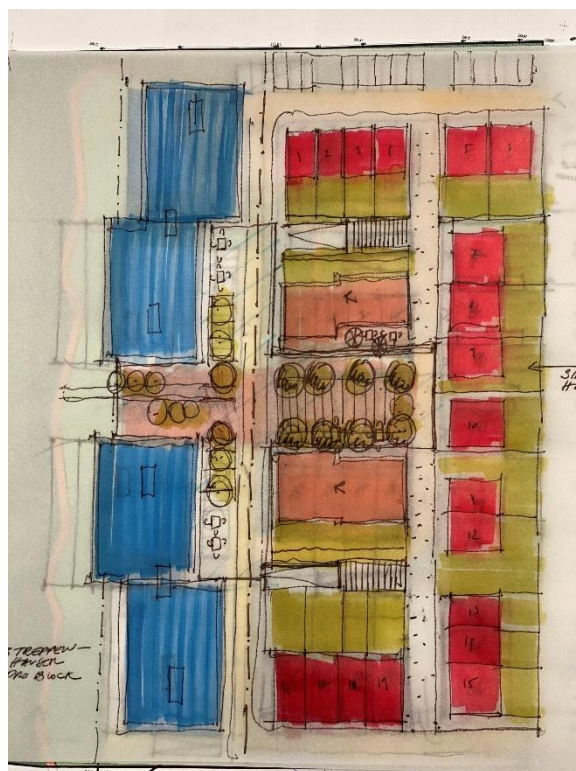
Dieser Bereich dient zur Landschaftsintegration. Zu diesem Zweck sind hier mehrere Retentionsbecken vorgesehen, die durch offene Gräben miteinander verbunden sind.



Die Ableitung des Wassers unter freiem Himmel, über Gräben oder kleinere Rückhaltebecken macht das Wasser sichtbarer und erhöht die Wahrnehmung des Wasserkreislaufs. Kaskadenförmige Rückhaltebecken etablieren sich entlang des gesamten Projekts, um das Regenwasser der verschiedenen Wohnhäuser aufzufangen, indem sie der natürlichen Topographie des Geländes folgen.

4. Urbanistisches Konzept

Das vorliegende PAP-Projekt wurde in enger Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Bertrange und in mehreren Workshops mit Vertretern der Plateforme de concertation entworfen. Die konzeptionelle Ausarbeitung erfolgte durch die Büros FABECK ARCHITECTES und S+ Schumacher Schmitz architectes, mit Unterstützung durch die Fachbüros Tecna (Ingenieurwesen) und Förder (Landschaftsarchitektur). Projektinitiator und Auftraggeber ist Baumeister-Haus Luxemburg s.a.



Initialer Vorentwurf; FABECK ARCHITECTES

4.1. Entwicklungsprogramm

Das vorliegende PAP-Projekt umfasst lediglich einen Teil des gesamten PAP-NQ-Gebiets. Von der CFL-Trasse im Norden, bis zur südlichen Grenze, die durch die Seniorenwohnzone definiert ist, wird durch den PAP entwickelt.

Das Vorhandensein von zwei unterschiedlichen PAG-Widmungen bedingt die Art der Gebäude, die in dem Projekt vorgesehen sind. Die Wohnzone für Senioren (HAB-TA) soll entsprechend eine seniorengerechte Anlage beherbergen, die Wohnzone HAB-1 ist ihrerseits für Ein- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Die Lage der Gebäude wird bestimmt durch :

- die Integration in das bestehende Siedlungsgefüge,
- die Berücksichtigung der Topografie und der Ausrichtung des Standorts.

Die Wohnhäuser orientieren sich an mehreren Straßen, die das Erschließungsnetz bilden, und an öffentlich zugänglichen Räumen, die ein Rückgrat des zukünftigen Viertels bilden, indem sie Naherholung, Austausch und Begegnungen fördern.

Aufgrund ihrer Anordnung berücksichtigen die Volumen ferner die bestehende Topographie, um ein Minimum an Erdbewegung zu erzeugen.

Alle Gebäude profitieren von einer Nord-Süd- oder Ost-West-Ausrichtung, welche einen hochwertigen natürlichen Lichteinfall und sonnige Terrassen ermöglicht. Die vorgesehenen Flachdächer können mit Installation von Solar- oder Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

Die Einfamilienhäuser haben eine ähnliche Grundfläche, aber ein Spiel mit der Lage und der Ausrichtung der Gebäude ermöglicht es, dem zukünftigen Viertel Dynamik zu verleihen. Aufgrund ihrer Anordnungen wirken die Volumina abwechslungsreich und berücksichtigen die vorhandene Topographie.

Um die Unterbringung von Wohnungen unterschiedlicher Größe zu optimieren und zu fördern, verfügen mehrere Losgruppen über gemeinsame Tiefgaragen. So werden bspw. die Lose 1-5 und 22; sowie die Lose 17-21 auf jeweils einer gemeinsamen Untergeschosebene errichtet. Diese Anordnung ermöglicht auch eine optimale Nutzung der Grundstücksressourcen. Um die Zufahrtsrampen bestmöglich gestalterisch zu integrieren, sind sie mit begrünten Pergolen überdacht.

Auf Wunsch der Gemeindeverwaltung Bertrange und in gegenseitigem Einvernehmen wurde vereinbart, dass die Erhöhung des Baupotenzials im Rahmen des Pacte logement 2.0, die normalerweise 10% beträgt, für das PAG-Gebiet HAB-1 auf 8% begrenzt wird. Für das PAG-Gebiet HAB-TA wurde gänzlich auf eine Erhöhung verzichtet.

Die Umsetzung dieses Teil-PAP ermöglicht eine kohärente Urbanisierung des verbleibenden Gebiets im Süden.. Ein entsprechender Planungs-Vorschlag für eine mögliche Entwicklung dieses Areals befindet sich in der Anlage 4 - Ergänzende Anhänge.

Die im Rahmen des Pacte Logement 2.0 anfallenden Flächen für bezahlbaren Wohnraum des gesamten PAP-NQ sind integral in der Hab-1 Zone verortet. Hier wurde gleichzeitig auf eine Erhöhung des Baupotentials gemäß Artikel 29.bis weitestgehend verzichtet.

4.2. 3D-Visualisierungen



Blick vom Südwesten



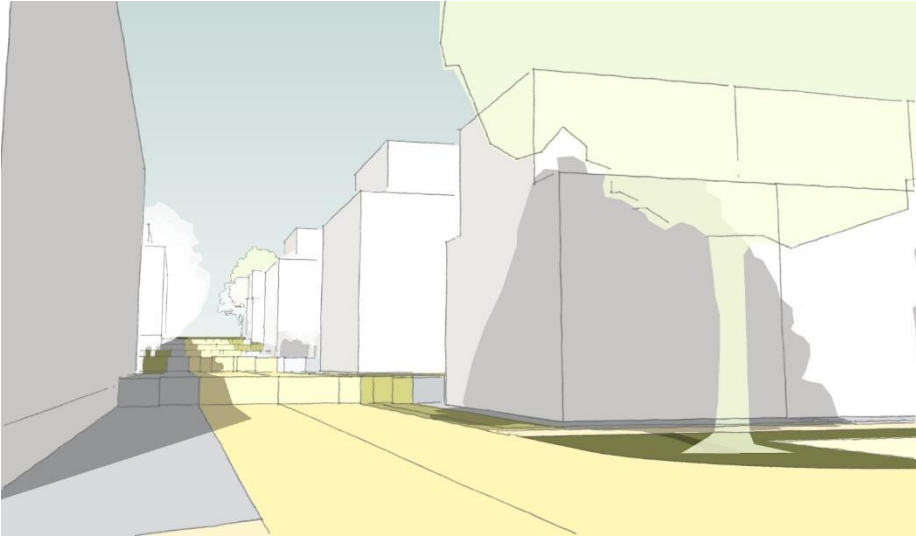
Blick vom Südosten



Blick vom Nordwesten



Blick vom Nordwesten



*Blick von Los 01 zu den
Losen 20-21*



Blick zu den Losen 6-16



*Blick vom Park im
Westen auf den kleinen
Platz.*

4.3. Wohnungstypologien

Im PAG sind zwei Koeffizienten für die Wohnungsdichte vorgesehen.

Die Zone HAB-TA sieht einen Koeffizienten von 100 Log./ha auf 105.83 Ar vor. Die Zone HAB-1 sieht einen Koeffizienten von 35 Log./ha auf 110.05 Ar vor.

Der PAP sieht die Einrichtung von 152 Wohneinheiten vor, die sich wie folgt verteilen:

HAB-TA :

- 114 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern speziell für ältere Menschen;

HAB-1 :

- 19 Einfamilienhäuser verschiedener Typologie
- 19 Apartments in Mehrfamilienhäusern



4.4. Verkehr und Parken

Das Verkehrskonzept fördert die Ruhe des Viertels, indem es die befahrbare Fläche begrenzt. Auf der Grundlage dieses Prinzips ist der Verlauf der geplanten Straße bedingt durch :

- den Anschluss an die Straßen, die von den Straßen des Viertels im Osten kommen,
- einen späteren Zugang im südlichen Teil zu dem Gebiet, das in der zweiten Phase erschlossen wird.

In diesem Projekt wird der gesamte Straßenraum, bis auf die südliche Zuwegung, als Type de rencontre definiert: Die einheitliche Behandlung der öffentlichen Straße (ein und derselbe Materialbelag) und das Fehlen eines Bürgersteigs auf einem Großteil der befahrbaren Flächen (kein Höhenunterschied), sowie die städtebauliche Gestaltung des öffentlichen Raums, sollen eine klare Identifizierung eines mineralischen Raums ermöglichen, der vorrangig von Fußgängern genutzt wird, und die Situation des Zusammenlebens der verschiedenen Nutzer (Autofahrer, Fußgänger, Radfahrer) unterstreichen. Der motorisierte Verkehr, Fahrräder und Fußgänger teilen sich also die gleichen Teile des öffentlichen Straßenraums.

Die Wege bilden eine Schleife und führen zunächst zu den Reihenhäusern im Osten des Projekts und zu den öffentlichen Parkplätzen entlang einer Grünfläche. Es wurde besonders darauf geachtet, dass das Straßensystem nicht auf das gesamte PAP-Gebiet ausgedehnt wird. So erstrecken sich die Straßen nicht über das CIPA im Westen des Geländes hinaus, was die grünen Freiräume im Westen des Projektgebiets zusätzlich beruhigt.



Im Zentrum des Projekts befindet sich ein kleiner Platz, der dem Maßstab des Viertels entspricht und von den beiden Mehrfamilienhäusern flankiert wird. Dieser öffentliche Raum soll eine gewisse Lebensqualität garantieren, in dem er Begegnungen innerhalb des Viertels befördert und den sozialen Austausch der Bewohner begünstigt und damit die Urbanität des Viertels stärkt. Dieser Raum setzt sich dann zwischen den beiden seniorengerechten Gebäuden in der Zone HAB-TA fort

und mündet in einer öffentlichen Grünanlage, die in Form eines Parks gestaltet wird und den Übergang zur freien Landschaft darstellt.

Um die Infrastrukturen zu vergemeinschaften, werden gemeinsame Untergeschosse eingerichtet. Dies ist jeweils der Fall für die Lose 1; 2-5 mit 22, sowie die Lose 17-21.

Die Wenderadien wurden, entsprechend den Anforderungen der CGDIS, vom Ingenieurbüro Tecna untersucht. Der entsprechende Plan befindet sich in Register 4 - Zusätzliche Anhänge.

4.5. Abzutretende Flächen

Die an die öffentliche Hand abzutretende Fläche beträgt für den Geltungsbereich der PAG-Zone HAB-TA 40.57 Ar, oder 38.34 % der Bruttofläche dieses Bereichs des PAP-Gebiets.

Für die PAG-Zone HAB-1 beträgt die an die öffentliche Hand abzutretenden Fläche 36.98 Ar, oder 33.60 % der Bruttofläche dieses Bereichs des PAP-Gebiets.

In der Summe beträgt die an die öffentliche Hand abzutretende Fläche somit 77.55 Ar, was 35.92% des Gesamtprojektgebiets entspricht.

 SURFACE
A CEDER



4.6. Landschaftskonzept

Um ein stimmiges Projekt zu gestalten, sollte der Begrünung der verschiedenen Bereiche des Viertels besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Aus diesem Grund wurde das Planungsbüro Förder damit beauftragt einen Grünplan aufzustellen, der ein besseres Verständnis der Gestaltungs- und Begrünungsabsichten des Viertels ermöglicht. Dieses Dokument ist zu Informationszwecken in

der *Ablage 4 - Ergänzende Anhänge* des vorliegenden PAP enthalten. Bei der Gestaltung des Viertels, sollten verschiedene Freiräume individuell gestaltet werden, wobei sie ein kohärentes und harmonisches Gesamtbild ergeben sollen. Die Straßen werden durch die Begrünung der angrenzenden Privatbereiche mit grünen Gärten gesäumt. Eine zentrale Achse, die von der Mitte des Viertels nach Westen verläuft und zwischen den beiden CIPA-Wohnblöcken hindurchführt, sollte besonders hochwertig gestaltet werden. Diese Achse soll den mineralischen und zentralen Charakter der Bebauung durchbrechen und den Passanten neue, interessante Perspektiven auf die angrenzende Landschaft öffnen.

Im westlichen Teil des Viertels wird eine große Grünfläche entstehen, die auch Rückhaltevorrückrichtungen (wie beispielsweise Regenwasserauffangsysteme) umfasst. Diese Fläche wird nicht nur funktionale Zwecke erfüllen, sondern auch als qualitativ hochwertiger Ort für die Anwohner dienen, wodurch eine attraktive und einladende Gemeinschaftsfläche entsteht.

Gestaltung privater Freiflächen

Die Gestaltung vor den Gebäuden sowie die Wahl der Zäune muss zur Qualität des Lebensumfelds des Viertels beitragen.

Die Freiflächen vor den Gebäuden müssen nach dem Vorbild der traditionellen Gestaltung zum öffentlichen Bereich hin offen sein.

Es wird empfohlen, die Außenbereiche zu bepflanzen, um eine großzügige und möglichst naturnahe Umgebung zu schaffen, welche im Sommer Schatten spendet, zur Erhaltung der lokalen Biodiversität beiträgt usw.



Am Gaart à Saeul

Rechercheaspekt bezüglich der Gestaltung von privaten Freiräumen vor Gebäuden



Die vorderen Freiflächen der Gebäude sind als ländliche Gärten anzulegen, die eine gewisse Mischung aus Bepflanzung und Bodenbelägen bieten, die das Versickern des Regenwassers begünstigen.

Reine Steingärten und Flächen, die nur mit Rindenmulch oder ähnlichem bedeckt sind, sind zu vermeiden..

Links: Unerwünschte Steingärten

Briefkästen und Außenschränke

Außenschränke und Briefkästen müssen sich harmonisch in die restliche Bebauung und den Straßenraum einfügen.



Sie können beispielsweise in ein gemauertes Element integriert werden, das dazu beiträgt den Eingang zu markieren, oder in eine Hecke. Das Ziel ist es, sie so unauffällig wie möglich zu gestalten.

Beispiele für die Integration von Briefkästen und Außenschränken