



**2^{ÈME} MODIFICATION
DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER (PAP)**

« PAP I JONG MËTT »

MOTIVATION

MODIFICATION PARTIE GRAPHIQUE

MODIFICATION PARTIE ÉCRITE

Procédure allégée

élaboré par:

ADMINISTRATION COMMUNALE DE JUNGLINSTER,
Christine Jacobs, Urbaniste – service technique

12, rue de Bourglinster
L-6101 Junglinster

Tel. 78 72 72 –1 | Fax 78 83 19
www.junglinster.lu

Modifications

<i>Indice</i>	<i>Contenu</i>	<i>Date</i>

TABLE DES MATIÈRES

DATENBLATT	5
ÄNDERUNGSBEGRÜNDUNG	6
1. Problemstellung	6
2. Vorgesehene Änderung	7
3. Konformität der Änderung zum PAG	9
4. Vorgesehene Prozedur	10
ÄNDERUNG DER « PARTIE GRAPHIQUE »	11
ÄNDERUNG DER « PARTIE ÉCRITE »	12

DATENBLATT

Localité:	Junglinster
PAP à modifier:	PAP 1 Jong Mëtt
Approbation min.:	06.08.2014, 1ère modification notifiée au MI le 06 août 2019
N°Réf.:	17070/27c, 1ère modification 17070/PA1/27C
Modification projetée:	admettre la construction d'une maison bifamiliale en lieu d'une maison unifamiliale (réalisation et vente par la commune sur un terrain en bail emphytéotique)
Procédure projetée:	Procédure allégée selon Art. 30bis Loi ACDU

Abb. 1 – Ausschnitt partie graphique PAP I Jong Mëtt



ÄNDERUNGSBEGRÜNDUNG

1. Problemstellung

Für das Zentrum der Ortschaft Junglinster wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs die Neubebauung eines 3,8 ha großen Areals vorbereitet. Die Realisierung erfolgt in Etappen. Der erste von 3 Plans d'aménagement particulier (PAP) wurde im August 2014 vom Innenminister genehmigt, der zweite PAP folgte im Dezember 2014. Diese ersten beiden PAPs befinden sich momentan in der Umsetzung.

Der größte Teil der Gebäude wurde bereits realisiert, für die Gebäude in Lot 1.1 c-e wird zur Zeit die Baugenehmigung vorbereitet. Eine erste Änderung des PAP für dieses Lot wurde im Jahr 2019 durchgeführt, um den Anteil der Dachetage von 50 auf 60% der Gebäudegrundfläche anzupassen.

Ursprünglich war eine Realisierung dieses Lots als Projekt einer Bauherrengruppe geplant. Nachdem dies nicht funktionierte hat die Gemeinde sich entschlossen, selbst zu bauen und zu verkaufen. Die Grundstücke bleiben über Erbbaupacht im Besitz der Gemeinde.

Von insgesamt maximal 87 möglichen Wohnungen im PAP I wurden 37 Wohnungen auf Lot 1.1a-b und 32 Wohnungen auf Lot 1.2 genehmigt und gebaut, insgesamt also 69 Wohnungen. Auf Lot 1.3 sind keine Wohnungen erlaubt.

Laut Festsetzung E6 der partie écrite darf die maximale Anzahl der Wohneinheiten der beiden Lots 1.1 in der Addition nicht höher als bei 54 Wohneinheiten liegen. Auf Lot 1.1c-e könnte die Gemeinde demnach noch maximal 17 Wohnungen realisieren. In der Residenz 1.1.e an der Rue de la Gare sind 9 Wohnungen machbar, so dass auf 1.1.c und 1.1.d noch 8 Wohnungen in Einfamilienhäusern errichtet werden könnten. Bisher waren jedoch nur 7 Reihenhäuser vorgesehen.

Abb. 2 – Ausschnitt partie écrite PAP I Jong Mëtt



Quelle: PAP I Jong Mëtt Junglinster, partie écrite, Mai 2014, version approuvée le 06.08.2014, Seite 12

In der partie écrite des PAP ist festgesetzt, dass die Wohnungen entweder in Residenzen oder als Einfamilienhäuser errichtet werden müssen. Die Option Zweifamilienhaus (maison bifamiliale) wurde nicht vorgesehen.

Für die Realisierung von 8 Einfamilienhäusern reicht jedoch die zur Verfügung stehende Fläche nicht aus. Die beste Möglichkeit, um noch eine Wohnung mehr anbieten zu können, stellt die Änderung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus dar. Dies ist am besten im Gebäuderiegel 1.1.d möglich, da dieser im Gegensatz zum Riegel 1.1.c, der zweigeschossig bleiben soll, ein Staffelgeschoss (étage en retrait) bekommen soll und deshalb mehr Bruttogeschossfläche bietet.

Abb. 3 – Ausschnitt partie écrite PAP I Jong Mëtt – Art der baulichen Nutzung

(Lot 1.1.d rot markiert)



Abb. 3: Gebäude, die als Einfamilienhausbauung (Reihenhäuser/ maisons en bande) errichtet werden; Quelle: Eigene Darstellung.

Quelle: PAP I Jong Mëtt Junglinster, partie écrite, Mai 2014, geändert 2019, Seite 8

2. Vorgesehene Änderung

Wie oben erwähnt soll im Gebäuderiegel 1.1d der Bau eines Zweifamilienhauses ermöglicht werden. Um diesen Haustyp genehmigungsfähig zu machen, muss die partie écrite des PAP geringfügig angepasst werden. Bisher sind nur die Haustypen „Mehrfamilienhaus“ (résidence) und „Einfamilienhaus“ als mögliche Bauformen in der partie écrite erwähnt.

Der Text soll deshalb so angepasst werden, dass auch Zweifamilienhäuser grundsätzlich möglich sind, unter gleichzeitiger Berücksichtigung der festgesetzten Mindestanzahl von Einfamilienhäusern in den jeweiligen Lots 1.1 (Minimum 5 Einfamilienhäuser) und 1.2 (Minimum 11 Einfamilienhäuser) von insgesamt mindestens 16 Einfamilienhäusern.

Auf Lot 1.1 c-e sind im geänderten Projekt 9 Wohnungen in der Residenz (1.1e), 3 Einfamilienhäuser in Reihe (1.1c) und eine Reihe mit 3 Einfamilienhäusern und einem Zweifamilienhaus (1.1d) geplant. Die Mindestanzahl von 5 Einfamilienhäusern wird damit eingehalten.

Da die Änderung für den gesamten PAP I Jong Mëtt gilt, könnte auch im Bereich des Lot 1.2, wo nur 32 anstelle der maximal 33 Wohnungen realisiert wurden, ein Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus umgewandelt werden. Die minimale Anzahl von 11 Einfamilienhäusern für das Lot 1.2 darf dabei nicht unterschritten werden.

Ebenfalls eingehalten werden muss die maximale Anzahl von 54 Wohneinheiten für das gesamte Lot 1.1.

Abb. 4 – Ausschnitt partie écrite PAP I Jong Mëtt – Anzahl der Wohneinheiten

E.6 Anzahl der Wohneinheiten (WE)	
Gemäß den Vorgaben der Modification ponctuelle du PAG „Jong Mëtt“ sind im Bereich des vorliegenden PAP insgesamt <u>max. 87 Wohneinheiten (WE)</u> zulässig.	
Die geplante Aufteilung der Wohneinheiten nach den einzelnen „LOT“ sind den Nutzungsschablonen der Partie graphique zu entnehmen.	
Die maximale Anzahl der Wohneinheiten der LOT 1.1a-c und 1.1d-e darf in der Addition nicht höher als bei 54 Wohneinheiten liegen.	
Im Bereich des vorliegenden PAP liegt die Anzahl der Wohneinheiten bei den Einfamilienhäusern zwischen mind. 16 und max. ca. 28 Wohneinheiten; die Anzahl der Wohneinheiten bei den Mehrfamilienhäusern kann entsprechend zwischen max. 71 bis 59 Wohneinheiten liegen, je nachdem, welche Anzahl an Wohneinheiten bei den Einfamilienhäusern umgesetzt wird. In jedem Fall sind im Bereich des LOT 1.1c-e mind. 5 WE in den Reihenhäusern sowie im Bereich des LOT 1.2 mind. 11 WE in den Reihenhäusern, also insgesamt mind. 16 WE in den Reihenhäusern umzusetzen. Die einzelnen Möglichkeiten der Aufteilung der WE sind der nebenstehenden Tabelle zu entnehmen.	

Möglichkeiten der Aufteilung	Anzahl der WE in Ein-familienhäuser (Bereich PAP)	Anzahl der WE in Mehrfamilienhäuser (Bereich PAP)	Summe der WE
1	16	71	87
2	17	70	87
3	18	69	87
4	19	68	87
5	20	67	87
6	21	66	87
7	22	65	87
8	23	64	87
9	24	63	87
10	25	62	87
11	26	61	87
12	27	60	87
13	28	59	87

Quelle: PAP I Jong Mëtt Junglinster, partie écrite, Mai 2014, geändert 2019, Seite 15

Abb. 5 – Ausschnitt Entwurf Baugenehmigung Block B (lot 1.1.d, Blick von Norden)
(geplantes Zweifamilienhaus B1 gelb markiert)



Quelle: WW+, projet autorisation de bâtir, plan n°ABC_AUT_04_VUE_01 du 23.11.2020

3. Konformität der Änderung zum PAG

Da die Änderung das äußere Volumen des Gebäudes nicht verändert, ist die Einhaltung der im PAG vorgegebenen Dichtekoeffizienten COS (coefficient d'occupation du sol), CUS (coefficient d'utilisation du sol) und CSS (coefficient du scellement du sol) gewährleistet.

Auch die maximale Zahl der Wohnungen wird nicht verändert, so dass auch die Vorgabe der „densité de logements“ pro Hektar aus dem PAG nicht berührt wird. Es bleibt bei den Festsetzungen des PAP I „Jong Mëtt“ von maximal 20 Wohnungen für Lot 1.1. c-e und maximal 54 Wohnungen für die beiden Lots 1.1. (a-e) zusammen.

Ebenfalls unverändert bleibt die Mindestzahl von 5 Einfamilienhäusern auf Lot 1.1c-e und 11 Einfamilienhäusern auf Lot 1.2. Insgesamt werden damit mindestens 16 Wohnungen im PAP in Einfamilienhäusern realisiert, so dass auch weiterhin die Regelung des PAG respektiert wird, dass sich mindestens 15% (das wären 14 Wohnungen) der Wohnungen in Einfamilienhäusern befinden müssen.

Abb. 6 – Ausschnitt partie graphique PAP I Jong Mëtt

LOT 1.1 a-b				LOT 1.2			
		3229,67				4980,85	
/	1525,5	/	5336,1	/	1945,7	/	5513,0
2260,7	onc	/	47	3486,4	onc 15 à 19 mb	11-u	33
tp	13,5	II	IV	tp	u: 10 c: 13,5	u: II + 1R c: III	u: III c: IV

LOT 1.1 c-e				LOT 1.3			
		2349,98				838,91	
/	1041,3	/	2709,2	/	261,4	/	679,6
1645,0	onc 7 à 9 mb	5-u	20	587,2	/	/	/
tp	u: 10 c: 13,5	u: II + 1R c: III	u: III c: IV	tp	10,5	/	III

Die vorgesehenen Anpassungen sind deshalb konform zu den Vorschriften des PAG.

4. Vorgesehene Prozedur

Nach Art. 26(2) *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain* (im Folgenden *loi acdu*) kann ein PAP geändert werden, wobei das Verfahren das gleiche ist wie bei einer Neuaufstellung.

Bei Anpassungen, die den PAP lediglich in einem oder mehreren klar definierten Punkten ändern, die allgemeine Struktur und Ziele des ursprünglichen PAPs jedoch nicht berühren, ist eine vereinfachte Prozedur gemäß Art. 30bis *loi acdu* möglich.

Da im vorliegenden Fall lediglich für ein einzelnes Gebäude eine geringfügige Anpassung der Fläche des Dachgeschosses erfolgt, wird die Änderung gemäß der vereinfachten Prozedur nach Art. 30bis *loi acdu* eingereicht.

ÄNDERUNG DER « PARTIE GRAPHIQUE »

Keine Änderung der *partie graphique* erforderlich.

ÄNDERUNG DER « PARTIE ECRITE »

Änderungen sind rot markiert ; partie écrite, Seite 15 :

E Spezifische Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung

E.6 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Gemäß den Vorgaben der Modification ponctuelle du PAG „Jong Mëtt“ sind im Bereich des vorliegenden PAP insgesamt max. 87 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Die geplante Aufteilung der Wohneinheiten nach den einzelnen „Lot“ sind den Nutzungsschablonen der Partie graphique zu entnehmen.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten der Lot 1.1a-c und 1.1d-e darf in der Addition nicht höher als bei 54 Wohneinheiten liegen.

Im Bereich des vorliegenden PAP liegt die Anzahl der Wohneinheiten bei den **Ein- oder Zweifamilienhäusern** zwischen mind. 16 und max. ca. 28 Wohneinheiten; die Anzahl der Wohneinheiten bei den Mehrfamilienhäusern kann entsprechend zwischen max. 71 bis 59 Wohneinheiten liegen, je nachdem, welche Anzahl an Wohneinheiten bei den **Ein- oder Zweifamilienhäusern** umgesetzt wird. In jedem Fall sind im Bereich des Lot 1.1c-e mind. 5 WE **als Einfamilienhäuser in den Reihenhäusern** sowie im Bereich des Lot 1.2 mind. 11 WE **als Einfamilienhäuser in den Reihenhäusern**, also insgesamt mind. 16 WE in **Einfamilienhäusern den Reihenhäusern** umzusetzen. Die einzelnen Möglichkeiten der Aufteilung der WE sind der nebenstehenden Tabelle zu entnehmen.

Möglichkeiten der Aufteilung	Anzahl der WE in Ein-/Zweifamilienhäusern (Bereich PAP), davon min. 16 in Einfamilienhäusern	Anzahl der WE in Mehrfamilienhäuser (Bereich PAP)	Summe der WE
1	16	71	87
2	17	70	87
3	18	69	87
4	19	68	87
5	20	67	87
6	21	66	87
7	22	65	87
8	23	64	87
9	24	63	87
10	25	62	87
11	26	61	87
12	27	60	87
13	28	59	87

C Art der baulichen Nutzung

Änderung rechter Textblock Seite 8 :

Die Gebäude der Bereiche A und B (vgl. Abb. 1), die entlang der Rue de la Gare sowie entlang der neuen Querverbindung zwischen der Rue de la Gare und der Rue Hiehl entstehen, sind als Mehrfamilienhäuser/ résidences (rot markiert, gemäß Abb. 2) festgesetzt. Hier sind kommerzielle Nutzungen in den Erdgeschoßbereichen (EG-Bereiche) zulässig.

Entsprechend den Vorgaben der Partie écrite der Modification ponctuelle des PAG sind in der Zone HAB-2 mind. 15% der Wohnungen für Einfamilienhausbebauung vorzusehen.

Die rückwärtig entlang der Ernzt platzierten Gebäude, als auch die ost-west orientierten Gebäude (vgl. Abb. 3 - blaue Schraffur) sind entsprechend als Einfamilienhäuser (Reihenhäuser / maisons en bande) zu errichten.

Die in Abb. 4 mit grüner Schraffur dargestellten Gebäude können sowohl als Mehrfamilienhäuser (résidences) oder als Einfamilienhäuser (maison en bande) errichtet werden.

Die Errichtung von Zweifamilienhäusern (maisons bifamiliale) anstelle von Einfamilienhäusern ist bis zu dem Maß gestattet, dass die vorgegebene Mindestanzahl von insgesamt 16 Einfamilienhäusern bzw. 5 Einfamilienhäusern in Lot 1.1c-e und 11 Einfamilienhäusern in Lot 1.2 nicht unterschritten wird.

Quelle: PAP I Jong Mëtt Junglinster, partie écrite, Mai 2014, geändert 2019, Seite 8