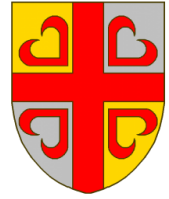

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE LENNINGEN



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

TEIL 3: Schémas Directeurs Lenningen « Bei Fräntes » (SD-LE05)

Schéma Directeur

November 2024



Zeyen+Baumann sàrl

36, rue des Près
L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04

www.zeyenbaumann.lu

1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** im Ortskern von Lenningen, an der *Rue de Canach*
- » **Größe:** 0,18 ha
- » **Ausdehnung:** Länge 58 m, Breite 33 m
- » **Topographie:** von Nord nach Süd ca. 7 % Steigung, von West nach Ost weitestgehend flach
- » **angrenzende Bautypologie:** mehrheitlich Einfamilienhäuser in Form von Hofstrukturen
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über eine neue Zufahrt an die *Rue de Canach*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Basilika“ auf direkter Höhe des Plangebiets in der *Rue de Canach*
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist zur *Rue de Canach* mit einem Wohngebäude und einer alten Schmiede mit integrierter Kapelle bebaut und verfügt im hinteren Bereich über eine großzügige Gartenfläche. Auf dieser befindet sich ein markanter und schützenswerter Einzelbaum.

Übergeordnete Zielstellung

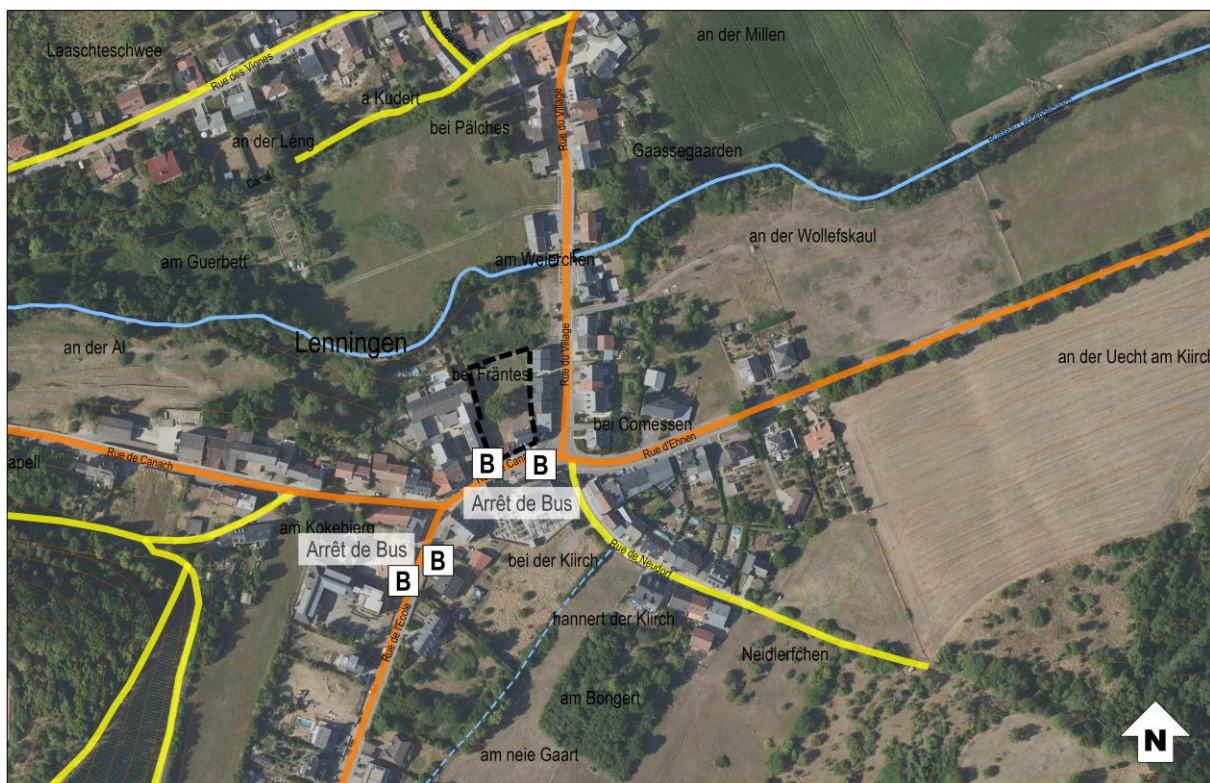
Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Ergänzung der Straßenrandbebauung im Ortskern,
- » für das städtebauliche Einfügen der neuen Bebauung in den von Hofstrukturen geprägten Baubestand,
- » für die behutsame Nachverdichtung im Ortskern,
- » für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

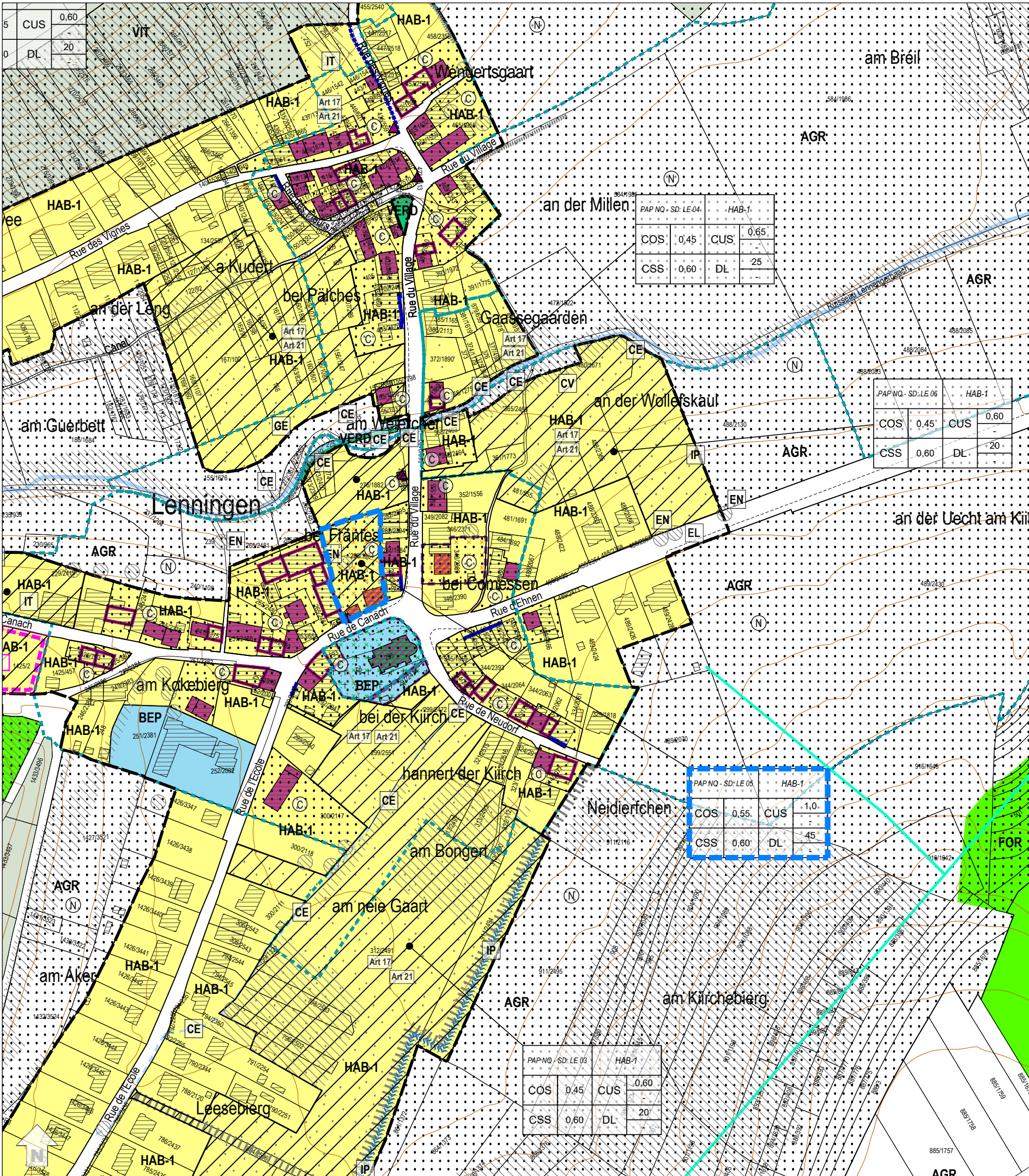
Diese Zielstellung wird in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

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



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1** Zone d'habitation 1
- MIX-v** Zone mixte villageoise
- BEP** Zone de bâtiments et d'équipements publics
- ECO-c1** Zone d'activités économiques communale type 1
- REC-ep** Zone de sport et de loisir - espace public

- REC-aj** Zone de sport et de loisir - aire de jeux
- REC-hô** Zone de sport et de loisir - hôtel
- JAR** Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ / ZAD - RM	SD	Dénomination du nouveau quartier
COS	max.	CUS max. (min.)
CSS	max.	DL max. (min.)

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

Zone verte

- AGR** Zone agricole
- FOR** Zone forestière (3)
- VIT** Zone viticole (4)

- PARC** Zone de parc public
- VERD** Zone de verdure

Zones superposées

- PAP** PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)**
- Zone d'aménagement différé**
- Zone de servitude "urbanisation"**
 - AE** Servitude "urbanisation - aménagement écologique"
 - CE** Servitude "urbanisation - cours d'eau"
 - CV** Servitude "urbanisation - coulée verte"
 - IP** Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
 - IT** Servitude "urbanisation - intégration topographique"
 - EL** Servitude "urbanisation - entrée de localité"
 - EN** Servitude "urbanisation - éléments naturels"
 - GE** Servitude "urbanisation - gestion des eaux de surface"
 - Pé** Servitude "urbanisation - stationnement écologique"

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

- Couloir pour projets de mobilité douce**
- Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales**

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal

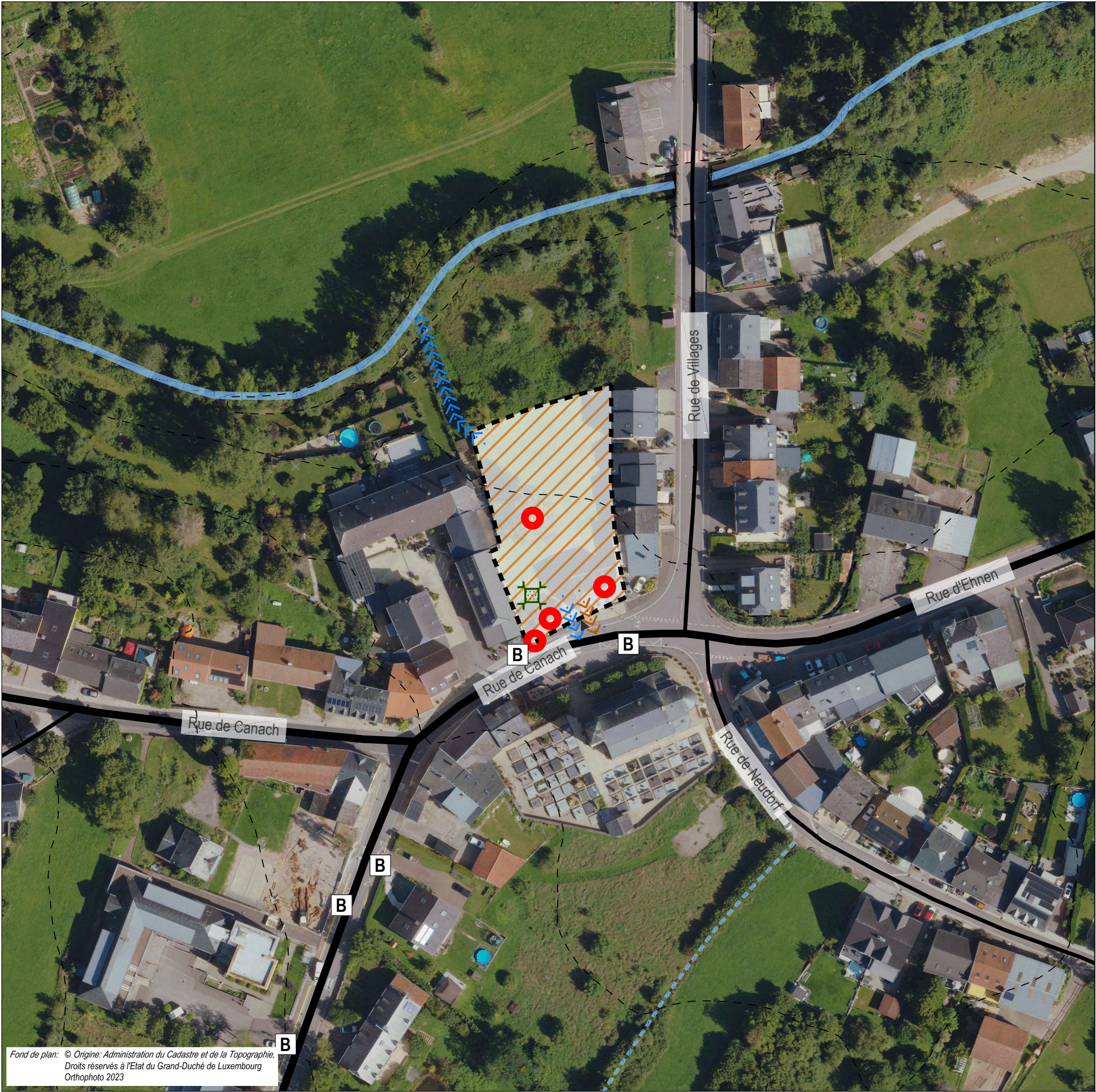
- secteur protégé de type "environnement construit"**
 - Construction à conserver (5)
 - Gabarit d'une construction existante à préserver (5)
 - Alignement d'une construction existante à préserver (5)
 - Mur à conserver (5)
 - Petit patrimoine à conserver (5)
- secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"**

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire**
 - Plans directeurs sectoriels - PDS (13)**
 - PDS Paysages (PSP):**
 - Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP)
 - Coupure verte (CV)
- à la protection du patrimoine culturel national**
 - Immeuble et objet bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (8)
 - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (8)
- à la protection de la nature et des ressources naturelles**
 - Zone protégée d'intérêt national déclarée (6)
 - Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (7)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotope protégé (relevé non exhaustif) (9)**
- Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (10)**
- Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (10)**
- Circulation et stationnement**
- Cimetière**
- Limite de la commune (3)**
- Terrain avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (11)**
- Terrain avec des vestiges archéologiques connus (11)**
- Conduite électrique aérienne (12)**
- Cours d'eau / Eau stagnante (3)**
- Courbes de niveau, équidistance 5 m (3)**



Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2023

- 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 minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Elément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- Connexions
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- 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

- coulée verte
- biotopes à préserver



2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

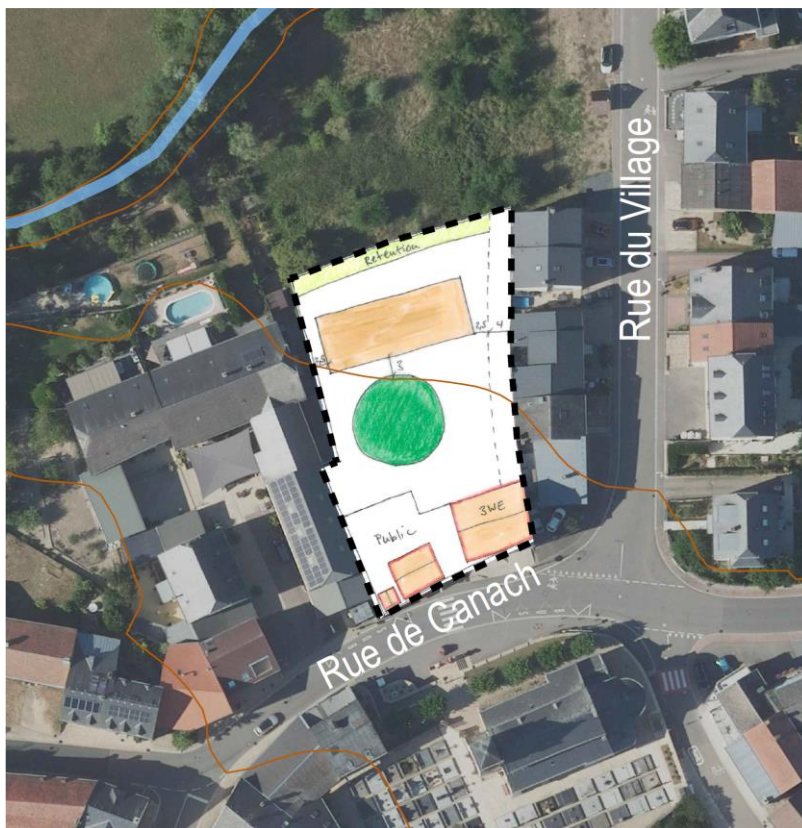
2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

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

- » Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung inmitten des Ortskerns von Lenningen dar.
- » Die zentrale Lage des Plangebiets erfordert ein behutsames, städtebauliches Einfügen der neuen Bebauung in den von Hofstrukturen geprägten Ortskern. Die neue Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie, Geschossigkeit und Formensprache in die regionaltypische Bauweise eingliedern. Am Rand des Plangebiets befinden sich ein schützenswertes Wohnhaus und eine schützenswerte Schmiede. In diese ist eine ebenfalls schützenswerte Kapelle integriert.
- » Die Fläche wird vom *Fonds du Logement* zur Schaffung von bezahlbaren Wohneinheiten entwickelt. Das bestehende Wohnhaus war in den letzten Jahren stark sanierungsbedürftig und wurde bereits vom *Fonds du Logement* denkmalgerecht reaktiviert und zu 3 bezahlbaren Wohnungen umgebaut. Im großzügigen Gartenbereich sollen ein neues Mehrfamilienhaus oder 5 Reihenhäuser entstehen.

Abbildung 3 Konzeptskizze



Quelle: Zeyen+Baumann, 2023

Erschließungsflächen

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

- » Zur inneren Erschließung der Fläche ist eine neue, private Zuwegung zu dem neuen Wohngebäude im hinteren Bereich zu realisieren. Diese private Zuwegung ist mittels einer kleinen Platzfläche aufzulockern.
- » Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention,...), die im Rahmen des PAP NQ an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt voraussichtlich bei unter 25 %.
- » Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.
- » Die ehemalige Schmiede, die Kapelle und ein Teil der dahinterliegenden Fläche sollen an die Gemeinde abgetreten werden, damit die Schmiede in Wert gesetzt und mit der dazugehörigen Fläche für öffentliche Zwecke genutzt werden kann.

Öffentlicher Raum

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

- » Durch die Schaffung einer privaten Zuwegung von der *Rue de Canach* können im Plangebiet Wohnhäuser in zweiter Reihe ermöglicht werden.
- » Die Fläche um den schützenswerten und markanten Einzelbaum soll als kleine Platzfläche hergestellt werden. Hier könnten ebenso Parkplatzmöglichkeiten und / oder Gemeinschaftsgärten für die Bewohner angelegt werden.

Bauliche Integration

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

- » Am Rand des Plangebiets befinden sich an der *Rue de Canach* ein Wohnhaus, eine Schmiede und eine Kapelle, die kommunal als „Construction à conserver“ geschützt sind. Das Wohnhaus und die Schmiede sind ebenso national als „Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire“ geschützt. Diese Gebäude sollen in die Planung integriert werden. Das Wohnhaus wurde bereits vom *Fonds du Logement* reaktiviert und zu 3 Wohnungen umgebaut. Die Schmiede soll als solche erhalten und in Wert gesetzt werden.
- » Die Fläche befindet sich in direkter Nachbarschaft zur ortskerntypischen Straßenrandbebauung, die in regionaltypischer Bauweise errichtet ist und über den *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“* geschützt ist. Für den *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“* gelten bestimmte Festsetzungen zu Dachform, Anordnung der Gebäude, Farbgebung und Materialien der Gebäude sowie Bodenbelägen. Die Neubebauung soll daher die ortstypische Form und Höhe der Gebäude im Ortskern aufgreifen, um sie in eine zeitgenössische Architektur zu übertragen. Zur bestmöglichen Integration der Gebäude in das Ortsbild soll der PAP NQ außerdem Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung (Farbgebung, Materialien, ortstypische Dachform) machen.

- » Zur Minderung des Bodenaushubs bzw. der Aufschüttungen sollen die Gebäude sich an die jeweiligen topographischen Gegebenheiten anpassen und sich in diese einfügen.

Zentralität

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

Das Wohnen bildet die zentrale Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur. Es werden keine weiteren zentralen Funktionen erfüllt.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

SD-LE05 – PAP NQ HAB-1					
COS	max.	0,55	CUS	max.	1
CSS	max.	0,6	DL	max.	45

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

CSS: Coefficient de scellement du sol – 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

Bei einer Flächengröße von 0,18 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 45 Wohneinheiten pro ha ergibt sich für die Fläche ein Bebauungspotential von 8 Wohneinheiten. Somit könnten zu den 3 bereits vorhandenen Wohneinheiten im Bestandsgebäude noch weitere 5 Wohneinheiten geschaffen werden.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

Die vorwiegende Funktion des vorliegenden Schéma Directeur ist das Wohnen in Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Der Anteil an Einfamilienhäusern an allen Wohneinheiten soll mindestens 60 % ausmachen.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Biotopschutz sowie mit der Integration in das Landschaftsbild werden in Kapitel 4 definiert.

Raumsequenzen und Sichtachsen

les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée

Der schützenswerte Einzelbaum im Inneren der Fläche soll als zentraler Mittelpunkt fungieren. Aus diesem Grund ist hier eine kleine Platzfläche anzulegen, welche nach Möglichkeit durch Parkplätze und / oder Gemeinschaftsgärten für die Bewohner ergänzt werden soll.

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 des vestiges archéologiques connus* eingestuft. Es ist empfohlen, das INRA im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.
- » Das Gebiet ist ebenso als *Terrain avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement* klassiert.
- » Am Rand des Plangebiets befinden sich an der *Rue de Canach* ein Wohnhaus, eine Schmiede und eine Kapelle, die kommunal als „Construction à conserver“ geschützt sind. Das Wohnhaus und die Schmiede sind ebenso national als „Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire“ geschützt. Die Schmiede und die Kapelle sollen erhalten und in Wert gesetzt werden. Das Wohnhaus wurde bereits saniert und als Wohnraum nutzbar gemacht.
- » 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

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Accessibilité et réseau de voiries

Die Erschließung erfolgt über eine neue, private Zufahrt von der *Rue de Canach*, die zwischen dem Bestandsgebäude und der Schmiede in den hinteren Bereich des Plangebiets führen soll.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen auf dem Privatgrundstück vorzusehen. Unterirdische Parkplätze sollen aufgrund der Nähe zum *Lennéngerbaach* nicht vorgesehen werden.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Basilika“ befindet sich in einer Entfernung auf direkter Höhe des Plangebiets. Hier verkehren die Linien 141, 151, 183, 186, 451 und 457.

Die Linie 451 fährt stündlich, zu Spitzenzeiten alle halbe Stunde, zwischen Remich und Grevenmacher.

Die übrigen Linien verkehren als Schulbusbetrieb: Die Linie 141 fährt viermal täglich (Hin- und Rückfahrten H/R) zwischen Canach und Junglinster. Die Linie 151 verkehrt bis zu 15-mal pro Tag (H/R) zwischen Ahn und dem Limpertsberg. Die Linie 183 fährt dreimal täglich (H/R) zwischen Canach und dem Schengen Lyzeum in Perl. Die Linie 186 fährt vier Mal täglich (H/R) zwischen Munsbach und Mondorf. Die Linie 457 fährt dreimal täglich (H/R) zwischen Grevenmacher und Neuhaeusgen.

Technische Infrastrukturen

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

- » Das Quartier kann an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Strom, Kommunikation...) in der *Rue de Canach* angeschlossen werden.
- » Mit der *Administration de la Gestion de l'Eau* ist abzustimmen, ob es einer Retentionsfläche bedarf.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

- » Aufgrund der integrierten Lage des Plangebiets sind in diesem keine Maßnahmen zur Integration in die Landschaft vorzusehen.
- » Um den mit der Bebauung verbundenen Bodenauf- bzw. -abtrag zu minimieren, soll die Bebauung jeweils an das Relief angepasst werden.
- » Zum Schutz der Uferbereiche des Lennengerbaachs sollen keine unterirdischen Parkplätze vorgesehen werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

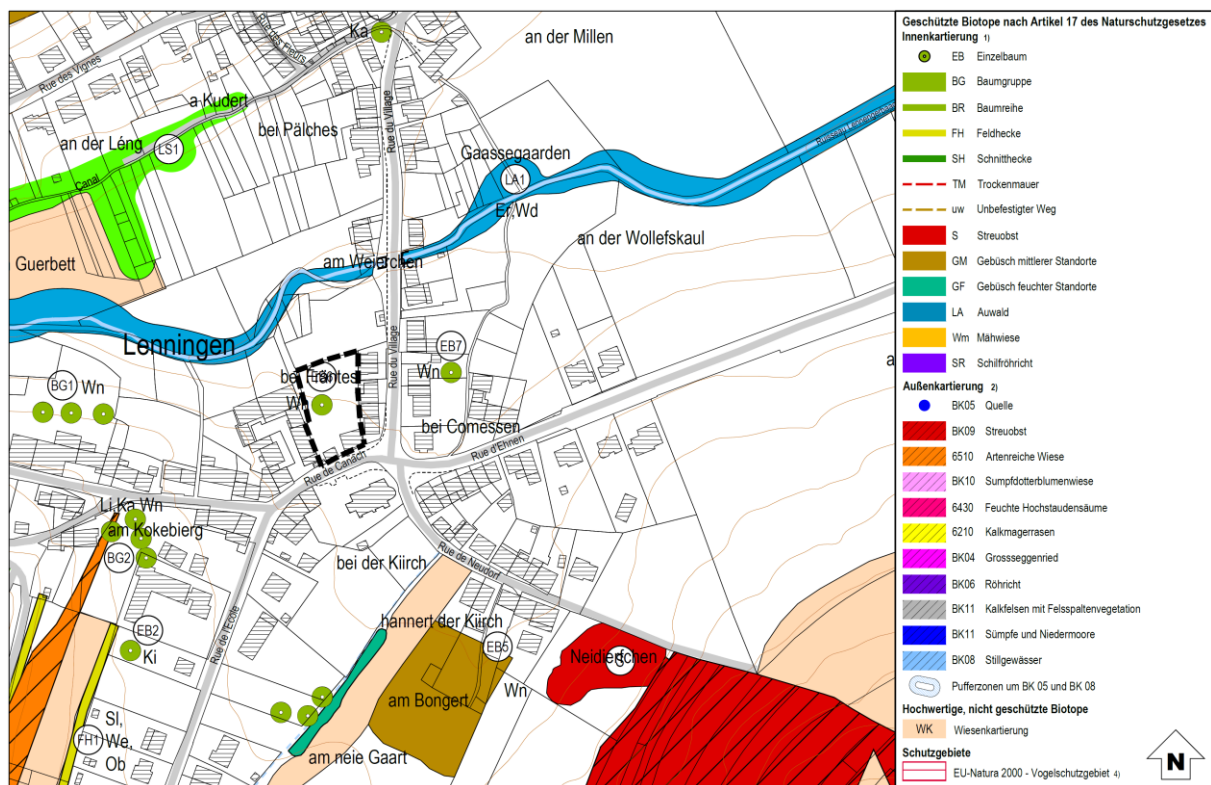
les coulées vertes et le maillage écologique

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind in diesem keine Grünzüge vorzusehen.

Schützenswerte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver

- » Auf der Fläche befindet sich ein nach Art. 17 geschützter Walnussbaum. Dieser ist im PAG mit der Servitude „urbanisation – éléments naturels“ überlagert. Er ist zu erhalten und in die Planung einer Platzfläche zu integrieren.
- » Die geschützten Biotoptypen und Habitate müssen im Rahmen des PAP im Gelände nochmals aktualisiert und an die aktuelle Gesetzgebung angepasst werden.
- » Vgl. Maßnahmentabelle des Umweltberichts, UEP Zeyen + Baumann 2016, DEP pact 2021

Abbildung 4 Auszug Biotopkataster

Quelle: Biotopkataster, Zeyen+Baumann 2021

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, die *Administration des Ponts et Chaussées* und die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.
- » Das *Institut National de recherche archéologiques* ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte zu kontaktieren. Es sind Probeuntersuchungen durchzuführen, um das Vorhandensein von archäologischen Überresten auf der Fläche festzustellen bzw. auszuschließen.

Machbarkeit

la faisabilité

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

Das vorliegende Schéma Directeur ist über einen PAP NQ umzusetzen. Dieser soll in einer Phase umgesetzt werden.

6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

<http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500078.htm>

Energieeffiziente Kommunalplanung, Arbeitshilfe Energie & Urbanismus, myenergy Luxembourg, 2015

https://www.pactec climat.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_Oekologische_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_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf

Planungsleitfaden. 100 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.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_planer_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