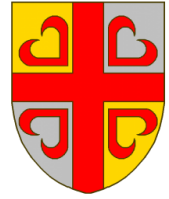

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE LENNINGEN



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

TEIL 3: Schémas Directeurs Canach « Bei der Haart » (SD-CA02-ZAD)

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

Rahmenbedingungen¹

- » **Lage:** im südlichen Bereich der Ortschaft Canach, an der Ortseinfahrt des CR 145
- » **Größe:** 0,31 ha
- » **Ausdehnung:** Länge 170 m, Breite zwischen 7 - 25 m
- » **Topographie:** Steigung in Nord-Süd-Richtung, dabei im nordöstlichen Bereich der Fläche Steigung von ca. 13 % und im südwestlichen Bereich ca. 20 % Steigung
- » **angrenzende Bautypologie:** Einfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die *Rue Hardt*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Canach, Post“ in einer Entfernung von ca. 450m
- » **Natur und Landschaft:** bei der Fläche handelt sich im östlichen Bereich angrenzend an die Rue Hardt um ein bebautes Grundstück und im westlich angrenzenden Bereich der Fläche um Weideland.

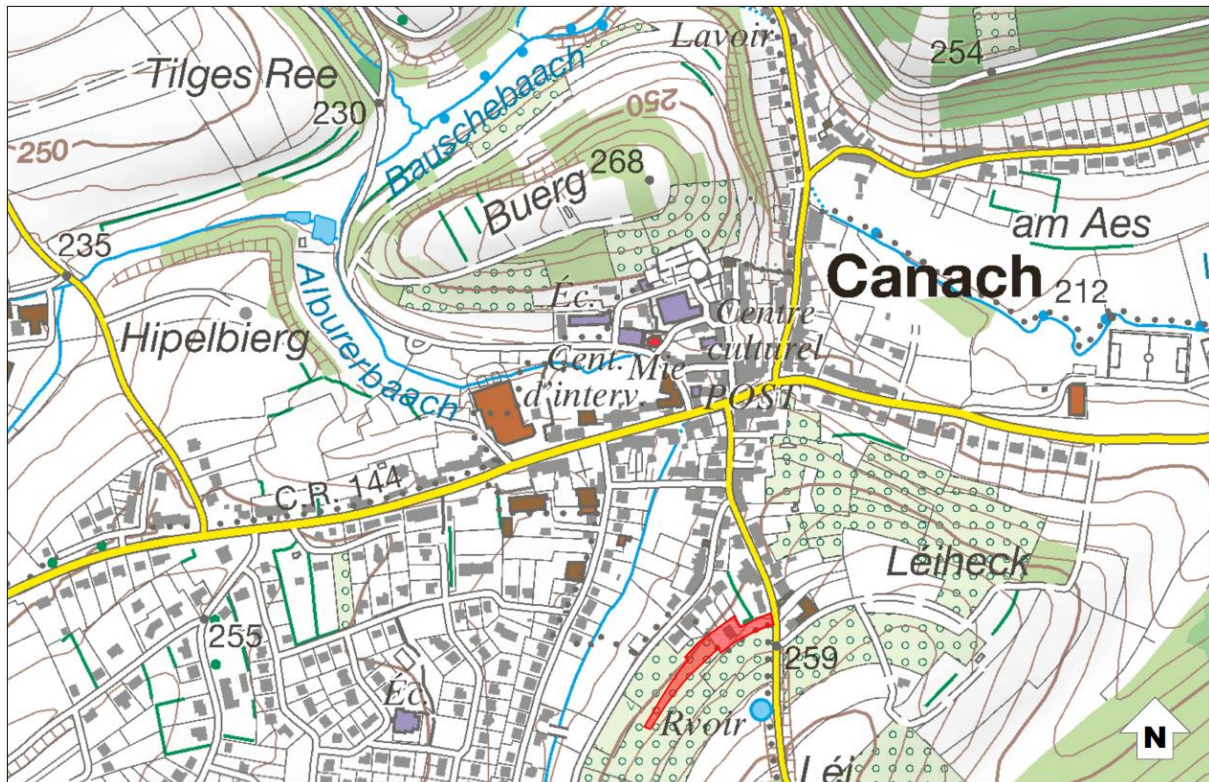
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für eine Abrundung des südöstlichen Ortsrands,
- » für die Aufwertung des Ortseingangs mit verkehrsberuhigender Wirkung,
- » für das städtebauliche Einfügen der neuen Bebauung in den Baubestand und in die topographischen Verhältnisse,
- » für die Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde.

Diese Zielsetzung wird in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

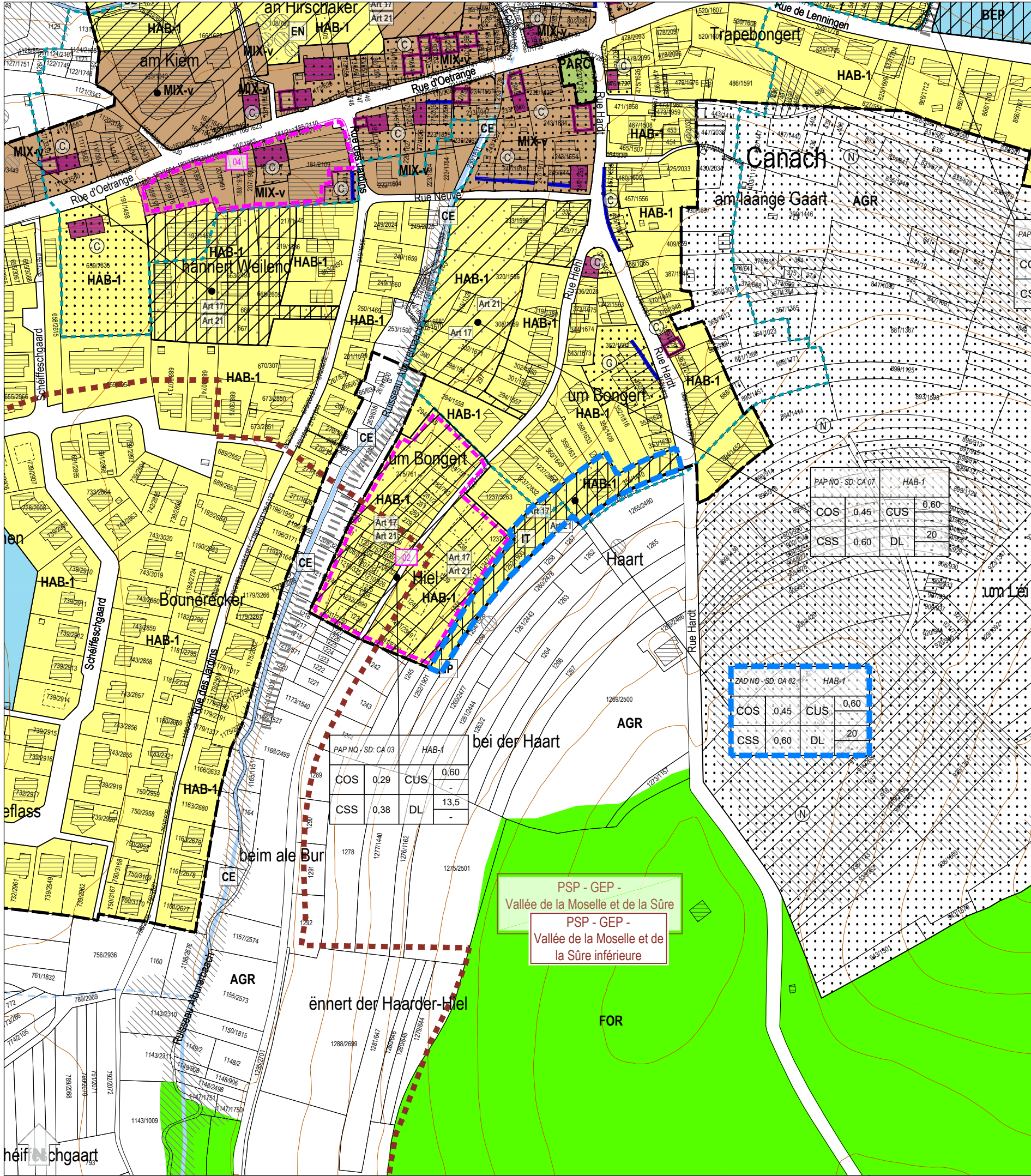
¹ Daten auf Basis von www.geoportail.lu

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 - Réf. 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 NQ** 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

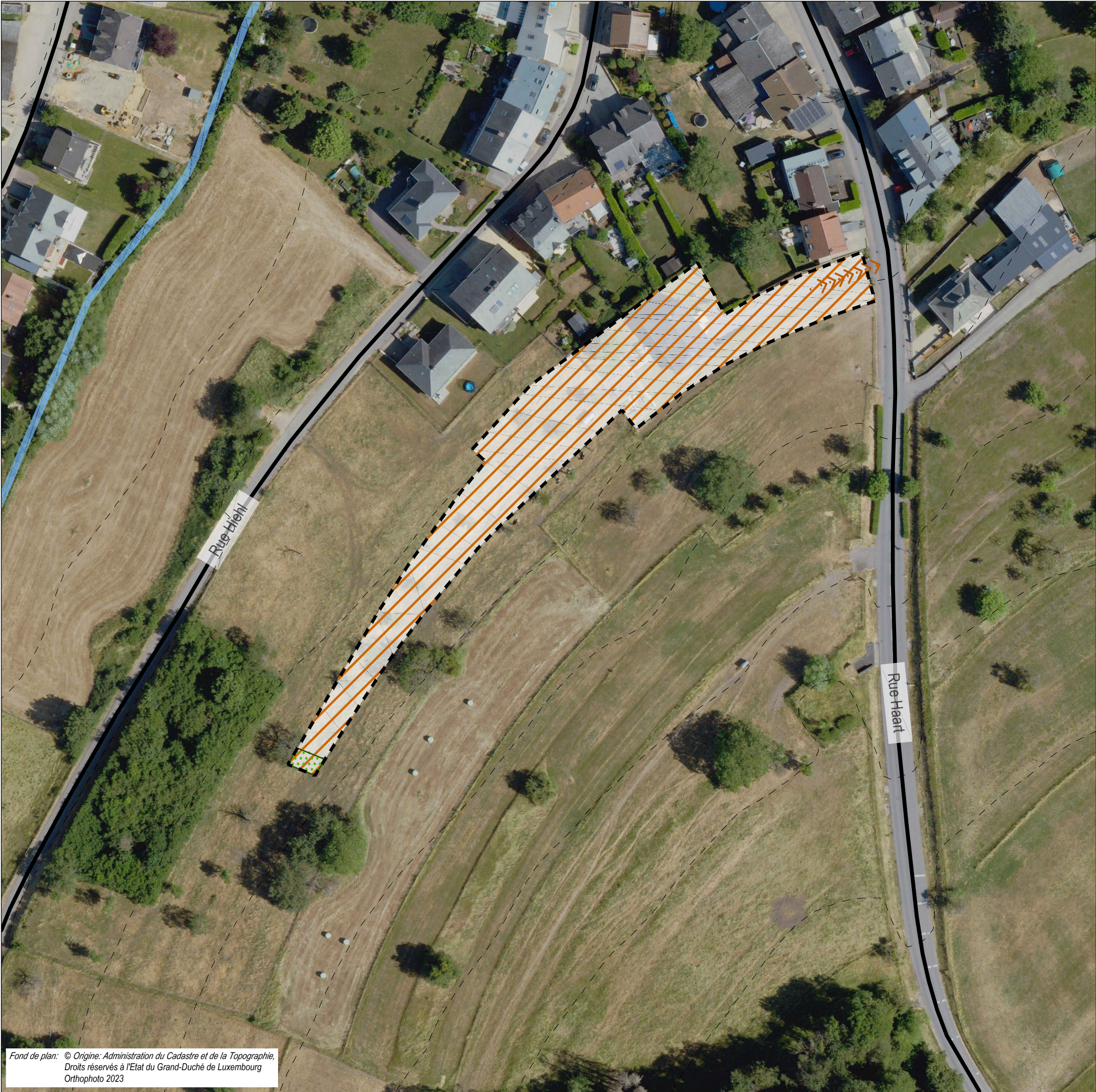
- secteur protégé de type "environnement construit"**
 - Construction à conserver (5)**
 - Gabarit d'une construction existante à préserver (5)**
 - Alignement d'une construction existante à préserver (5)**
 - Mur à conserver (5)**
 - Petit patrimoine à conserver (5)**
- secteur protégé de type "environnement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

Das Kapitel « Städtebauliches Entwicklungskonzept » ist zu präzisieren, wenn der ZAD-Status der Fläche aufgehoben wurde.

Städtebauliche Zielstellung

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

- » Das Gebiet an der südöstlichen Grenze von Canach stellt eine langfristige Baulandreserve dar.
- » Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Abrundung der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der *Rue Hardt* dar.
- » Im Rahmen der Entwicklung der Fläche soll die Ortseinfahrt aufgewertet und die Fahrgeschwindigkeit gebremst werden.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit in die umliegende Einfamilienhausbebauung einfügen.
- » Die Fläche soll eingegrünt werden, sodass sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Erschließungsflächen

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

- » Neue Erschließungsflächen sind nicht vorgesehen.
- » Im Rahmen des PAP NQ müssen voraussichtlich keine Flächen an die Gemeinde abgetreten werden.
- » Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.

Öffentlicher Raum

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

- » Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Fläche soll der Ortseingang an der *Rue Hardt* mithilfe verkehrsberuhigender Maßnahmen aufgewertet und eine Minderung der Verkehrsgeschwindigkeit erreicht werden.

Bauliche Integration

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

- » Durch die Entwicklung dieser Fläche wird die umgebende Bebauung entlang der *Rue Hardt* ergänzt. Die Bebauung soll sich in die umgebende Bebauung eingliedern und 2,8 Geschosse nicht überschreiten.

- » Die Gebäude sind so anzuordnen, dass sie sich bestmöglich in das Landschaftsbild und die Topographie einfügen und der Bedarf an Bodenabtragungen, Bodenauftragungen und Stützmauern weitestgehend reduziert wird.

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-CA02 – PAP NQ HAB-1 - ZAD					
COS	max.	0,45	CUS	max.	0,6
CSS	max.	0,6	DL	max.	20

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 0,31 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 20 Wohneinheiten pro ha ergibt sich für die Fläche ein Bebauungspotential von 6 neuen Wohneinheiten.

Die Koeffizienten können entsprechend der Anwendung des Art. 29bis des Kommunalplanungsgesetzes erhöht werden. Weiter Informationen hierzu werden im nächsten Unterpunkt behandelt.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

- » Die vorwiegende Funktion des vorliegenden Schéma Directeur ist das Wohnen in Einfamilienhäusern.
- » Gemäß Artikel 29bis. des Kommunalplanungsgesetzes² sind in einem PAP NQ ab 10 Wohneinheiten mindestens 10% oder 15% der Bruttogeschossfläche, welche für Wohnnutzungen vorgesehen ist, als bezahlbarer Wohnraum auszuführen. Diese Vorgabe ist im PAP NQ umzusetzen.

² loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29bis.

Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen

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

- » die Bebauung soll sich gut in die topographischen Verhältnisse integrieren können.
- » 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

Durch die Ergänzung der bestehenden Bebauung entlang der Rue Hardt soll der Orteingang klarer definiert werden.

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.
- » 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 Bebauung kann über die angrenzende Rue Hardt erschlossen werden.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen auf dem Privatgrundstück vorzusehen.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Canach, Post“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m. Hier verkehren die Linien 140, 141, 143, 150, 151, 183, 186, 423 und 457.

Die Linie 140 fährt stündlich zwischen Canach und dem Kirchberg. Die Linie 150 verkehrt stündlich zwischen Ahn und Howald.

Die übrigen Linien verkehren als Schulbusbetrieb: Die Linie 141 fährt viermal täglich (Hin- und Rückfahrten H/R) zwischen Canach und Junglinster. Die Linie 143 verkehrt dreimal täglich (H/R) zwischen Canach und dem Geesseknäppchen. 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 423 fährt dreimal täglich (H/R) zwischen Mersch und Canach. Die Linie 457 fährt dreimal täglich (H/R) zwischen Grevenmacher und Neuhaeusgen.

Technische Infrastrukturen

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

- » Die Bebauung kann an die in der Rue Hardt vorhandenen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation,...) angeschlossen werden.
- » Im Rahmen der Aufstellung des PAP NQ müssen Infrastrukturen für das Sammeln sowie die Ableitung des Regenwassers und die Lage einer Retentionsfläche vorgesehen werden. Das erarbeitete wasserwirtschaftliche Konzept ist mit der Gemeinde und der *Administration de la Gestion de l'Eau* abzustimmen. Darüber hinaus ist eine Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung wegen dem direkten Anschluss an die *Rue Hardt* (CR145) notwendig.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

- » Zur Integration des *Schéma Directeur* in das Orts- und Landschaftsbild sollen Maßnahmen der Durchgrünung im Rahmen der Gestaltung der privaten Gartenbereiche vorgenommen werden.
- » Entlang der südlichen Grenze ist eine Ergänzung der Eingrünung zur Integration in das Landschaftsbild umzusetzen. Dafür ist im PAG eine Servitude „urbanisation – intégration paysagère“ vorgesehen.
- » Um einen mit der Bebauung verbundenen Bodenauf- bzw. -abtrag zu minimieren, soll die Bebauung an das Relief angepasst werden. Bodenabtragungen und Bodenaufschüttungen sollen möglichst vermieden werden, in dem die Gebäude soweit wie möglich in die vorhandene Topographie integriert werden. Dafür ist im PAG eine Servitude „urbanisation – intégration topographique“ festgesetzt.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Die Servitude „urbanisation – intégration paysagère“ soll eine Ergänzung der Verbindung zu dem südlich angrenzenden Wald und den umgebenden Grünstrukturen darstellen und eine biotopvernetzende Wirkung erzielen.

Schützenswerte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver

- » Aufgrund der Bedeutung dieser Fläche für die Fauna ist sie im PAG nachrichtlich als Art. 17- und Art. 21-Habitat gemäß Naturschutzgesetz dargestellt. Im Rahmen der Bebauung dieser Fläche sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.
- » Die geschützten Biototypen 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 2020

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, das Umweltministerium, 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.
- » Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen von Umweltauswirkungen sind in der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Auflistung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht zum PAG Lenningen (Vgl. Maßnahmentabelle des Umweltberichts, UEP Zeyen + Baumann 2016, DEP pact 2020).

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP NQ

le phasage de développement et délimitation des plans d'aménagement particulier

Die Fläche dient als Baulandreserve und soll mittel- bis langfristig entwickelt 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