
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE LENNINGEN



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

TEIL 3: Schémas Directeurs **Canach « Rue de Lenningen » (SD-CA05)**

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:** am östlichen Ortsrand von Canach, an der *Rue de Lenningen*
- » **Größe:** 0,1 ha
- » **Ausdehnung:** Länge 26 m, Breite 36 m
- » **Topographie:** von Süd nach Nord 8% Gefälle, von West nach Ost weitestgehend flach
- » **angrenzende Bautypologie:** Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die *Rue de Lenningen* und einen derzeitigen Feldwirtschaftsweg, der östlich an das Plangebiet angrenzt
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Canach, Post“ in einer Entfernung von ca. 240 m
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist teilweise mit Wohnhäusern und Nebengebäuden bebaut, die über eine großzügige Gartenlandschaft verfügen.

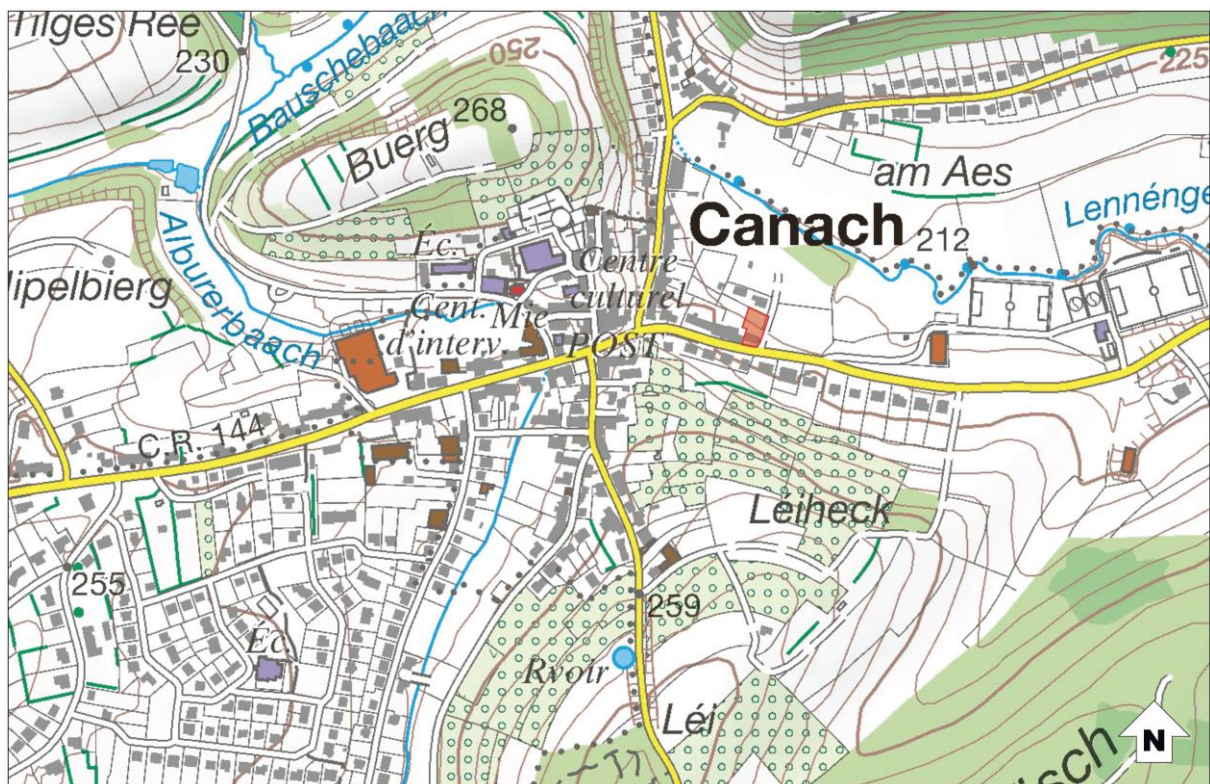
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

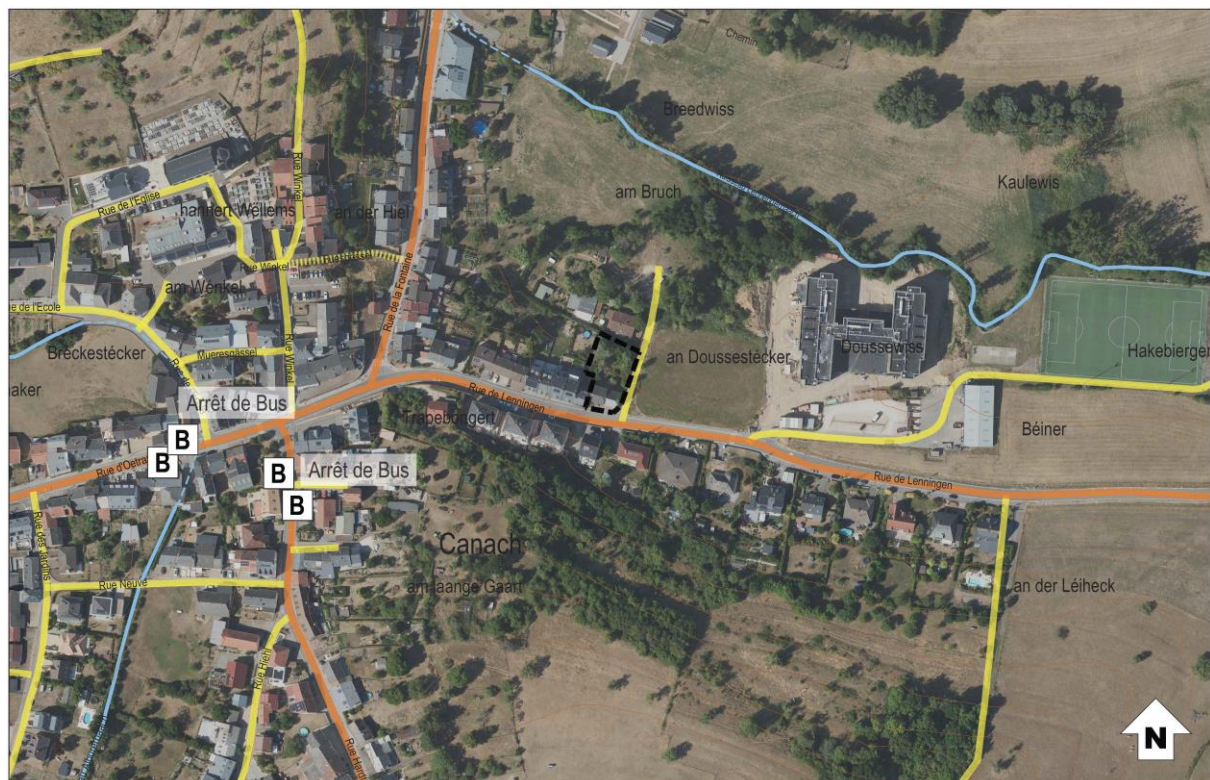
- » für eine Innenverdichtung am Rande bestehender Siedlungsstrukturen,
- » für eine städtebauliche Neuordnung einer bereits bebauten und zu Wohnzwecken nutzbaren Fläche,
- » für das städtebauliche Einfügen des neuen Quartiers in den Baubestand,
- » für die Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde.

Diese Zielsetzung wird in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

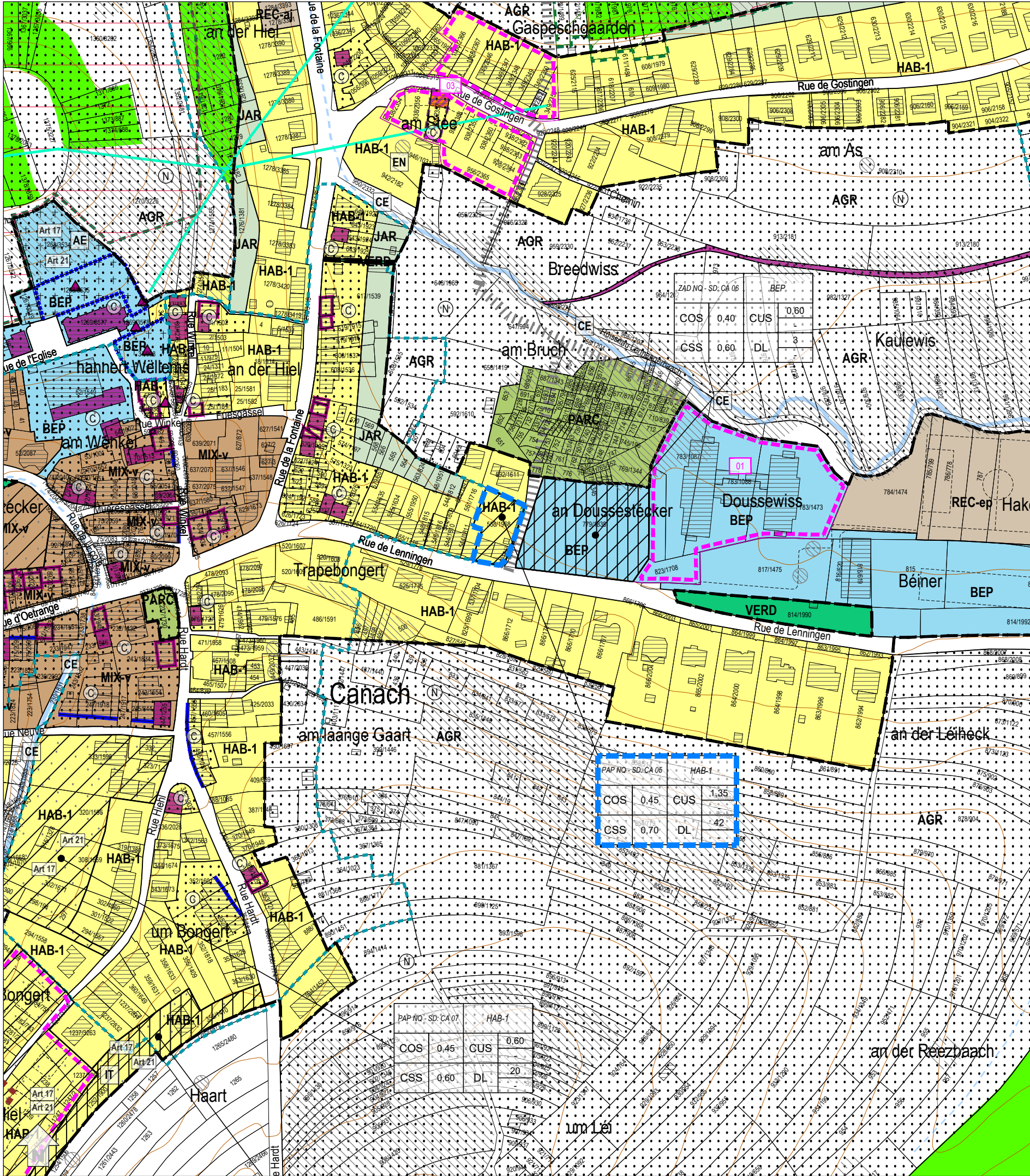
¹ Daten auf Basis von www.geoportail.lu

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

- 01** 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 (9)
- 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

faible

moyenne

forte densité

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

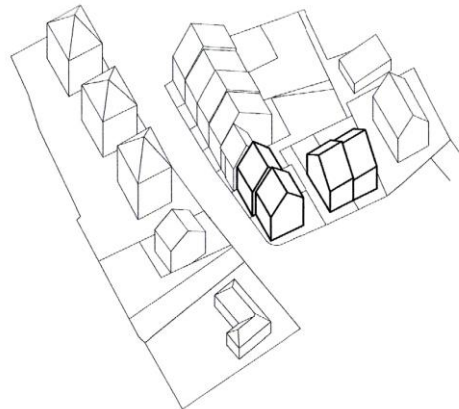
l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot

- » Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Innenverdichtung am Rande der bestehenden Siedlungsstrukturen dar. Eine bisher zu Wohnzwecken genutzte Flächen soll städtebaulich neu geordnet werden, damit auf der großzügigen Gartenfläche weiterer Wohnraum geschaffen werden kann.
- » Die neue Bebauung soll sich in die umgebende Bebauung eingliedern. Für das Plangebiet liegt bereits ein architektonischer Entwurf vor, jedoch kein genehmigter PAP NQ.

Abbildung 3 Entwurf



Quelle: Agence d'Architecture Stanislaw Berbec, 2021



Erschließungsflächen

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

- » Das Plangebiet liegt an bestehenden Straßen. Zur Erreichbarkeit der nach Osten orientierten Häuser soll der östlich gelegene Feldweg ausgebaut werden. Dieser Feldweg liegt etwa zur Hälfte im Plangebiet des Schéma Directeur CA06 *Doussestécker*. Vor Bebauung des Plangebiets CA05 ist mit dem Eigentümer der Fläche CA06 ein Übereinkommen (PAP-Konvention) zu vereinbaren, wonach der Eigentümer des Plangebiets CA06 (Bistum) bei Entwicklung seiner Fläche nachträglich eine anteilmäßige Kostenbeteiligung am Straßenausbau zu tragen hat.
- » Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention,...), die im Rahmen des PAP NQ an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt deutlich unter 25 %.
- » 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

Bis auf die Verbreiterung und den Ausbau des Feldweges sind im Plangebiet keine öffentlichen Flächen vorzusehen.

Bauliche Integration

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

- » Die beiden bestehenden Gebäude sollen durch Neubauten ersetzt werden. Im Rahmen eines Abrisses und Neuaufbaus der Gebäude ist angestrebt, dass die neuen Gebäude sich in ihrer Kubatur und ihrer architektonischen Formsprache den Bestandsgebäuden annähern, um den regionaltypischen Baubestand möglichst gut zu rekonstruieren und gleichzeitig Wohnraum mit hoher Wohnqualität zu schaffen.
- » Durch die Entwicklung dieser Fläche wird die bestehende Bebauung in der direkten Umgebung ergänzt. Die neue Bebauung soll sich in die umgebende Bebauung eingliedern und eine Höhe von 2,8 Geschossen nicht überschreiten.

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-CA05 – PAP NQ HAB-1					
COS	max.	0,45	CUS	max.	1,35
CSS	max.	0,7	DL	max.	42

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

Auf der Fläche ergibt sich bei einer Flächengröße von 0,1 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 42 Wohneinheiten pro ha ein Bebauungspotential von 4 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

Die vorwiegende Funktion des vorliegenden Schéma Directeur ist das Wohnen in Einfamilienhäusern.

Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen

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

Die Gebäude sind mit ihrer Eingangsfront zur *Rue de Lenningen* resp. zum umgestalteten Feldweg auszurichten.

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 der Bauarbeiten des Gebietes 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

Das Plangebiet liegt an bestehenden Straßen, der *Rue de Lenningen* und einem östlich angrenzenden Feldweg. Der Feldweg weist aktuell nur eine Breite von ca. 3,0 Meter auf und diente bisher nur der Erreichbarkeit eines einzigen Hauses sowie einer ehemaligen Kleingartenanlage, welches sich hinter dem Plangebiet befand. Im Rahmen der Verdichtung des Plangebiets und zur Erreichbarkeit der nach Osten orientierten Häuser soll der sich östlich befindliche Feldweg ausgebaut werden. Dieser Feldweg liegt etwa zur Hälfte im Plangebiet des Schéma Directeur CA06 *Doussestécker*. Vor Bebauung des Plangebiets CA05 ist mit dem Eigentümer der Fläche CA06 ein Übereinkommen zu erzielen, wonach der Eigentümer des Plangebiets CA06 bei Entwicklung seiner Fläche nachträglich eine anteilmäßige Kostenbeteiligung am Straßenausbau zu tragen hat.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

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

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Canach, Post“ befindet sich in einer Entfernung von max. 240 Meter. 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

Das neue Quartier kann an die bestehenden Versorgungsinfrastrukturen wie Trinkwasser, Strom und Kommunikation in der *Rue de Lenningen* angeschlossen werden. Sowohl das Schmutzwasser als auch der Regenwasserkanal werden nach Norden in Richtung Sammelkollektor resp. über eine Rückhaltung an den Lennéngerbaach abgeleitet. Im Rahmen der Aufstellung des PAP NQ ist die Kapazität der Infrastrukturnetze in Abstimmung mit der Gemeinde und den Versorgungsträgern zu analysieren. Das erarbeitete wasserwirtschaftliche Konzept ist mit der Gemeinde und der *Administration de la Gestion de l'Eau* abzustimmen.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Die Fläche des Schéma Directeur befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Aus diesem Grund sind keine besonderen Eingrünungsmaßnahmen zur Integration in das Landschaftsbild umzusetzen.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Aufgrund der integrierten Lage des Plangebiets sind keine Grünzüge vorzusehen.

Schützenswerte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver

- » Auf der Fläche befinden sich keine schützenswerten Biotope.
- » Vgl. Maßnahmentabelle des Umweltberichts, UEP Zeyen + Baumann 2016, DEP pact 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 der Bauarbeiten zu kontaktieren. Unter Umständen sind Probeuntersuchungen durchzuführen, um das Vorhandensein archäologischer Überreste 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

Dieses Schéma Directeur ist über einen PAP NQ umzusetzen, der in einer Phase zu realisieren ist.

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_baggen.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