
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE LINTGEN



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs Gosseldange « Rue Neuve » (SD-G03)

Schéma Directeur

Juli 2022



Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
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 südlichen Rand der Ortschaft Gosseldange, in der *Rue Neuve*
- » **Größe:** 0,24 ha
- » **Ausdehnung:** Länge 56 m, Breite 38 m
- » **Topographie:** von Nordost nach Südwest ca. 11 % Steigung, von Südost nach Nordwest ca. 7 % Steigung
- » **angrenzende Bautypologie:** vornehmlich Einfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die *Rue Neuve*
- » **Öffentlicher Transport:** Bahnhof in einer Entfernung von ca. 600 m, Bushaltestelle „Gosseldange, Op der Uelzechtbréck“ in einer Entfernung von jeweils 270 m und Bushaltestelle „Lintgen, Kräizung“ in einer Entfernung von ca. 600 m
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist Weide und Grünland.

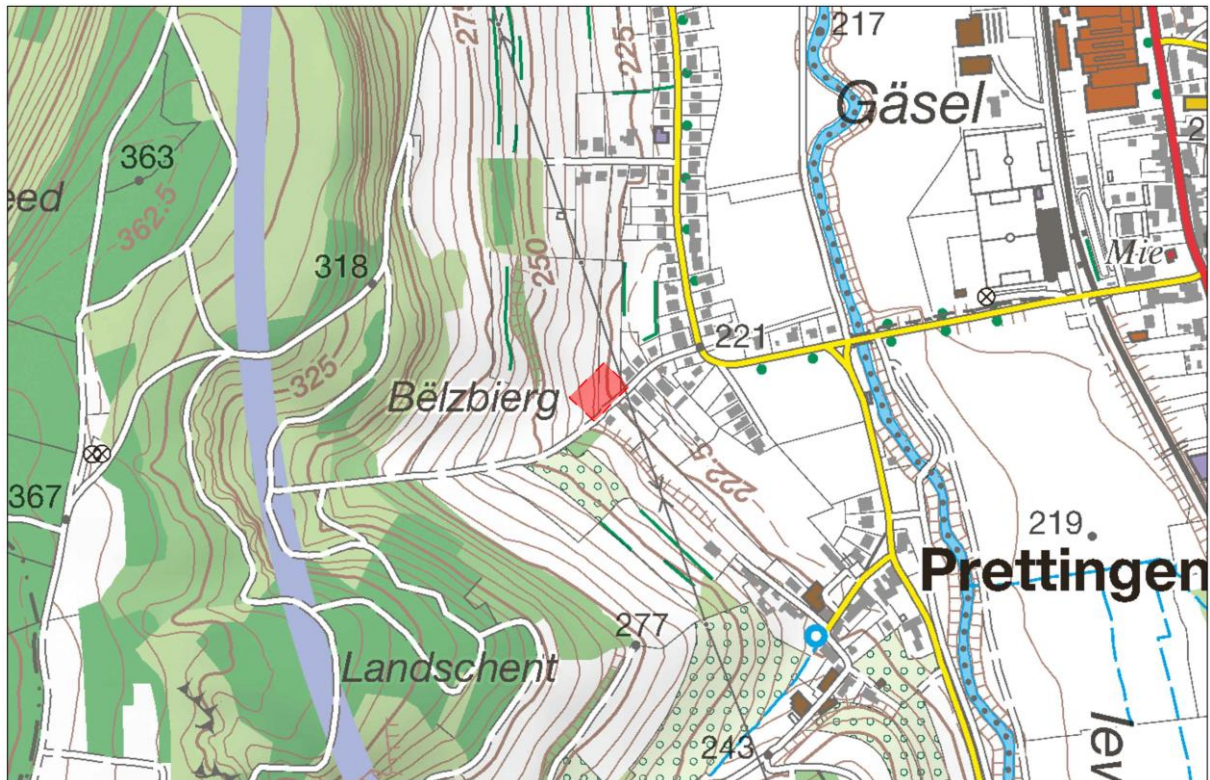
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der *Rue Neuve*,
- » für das Einfügen des neuen Quartiers in den Baubestand und in die topographischen Verhältnisse.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

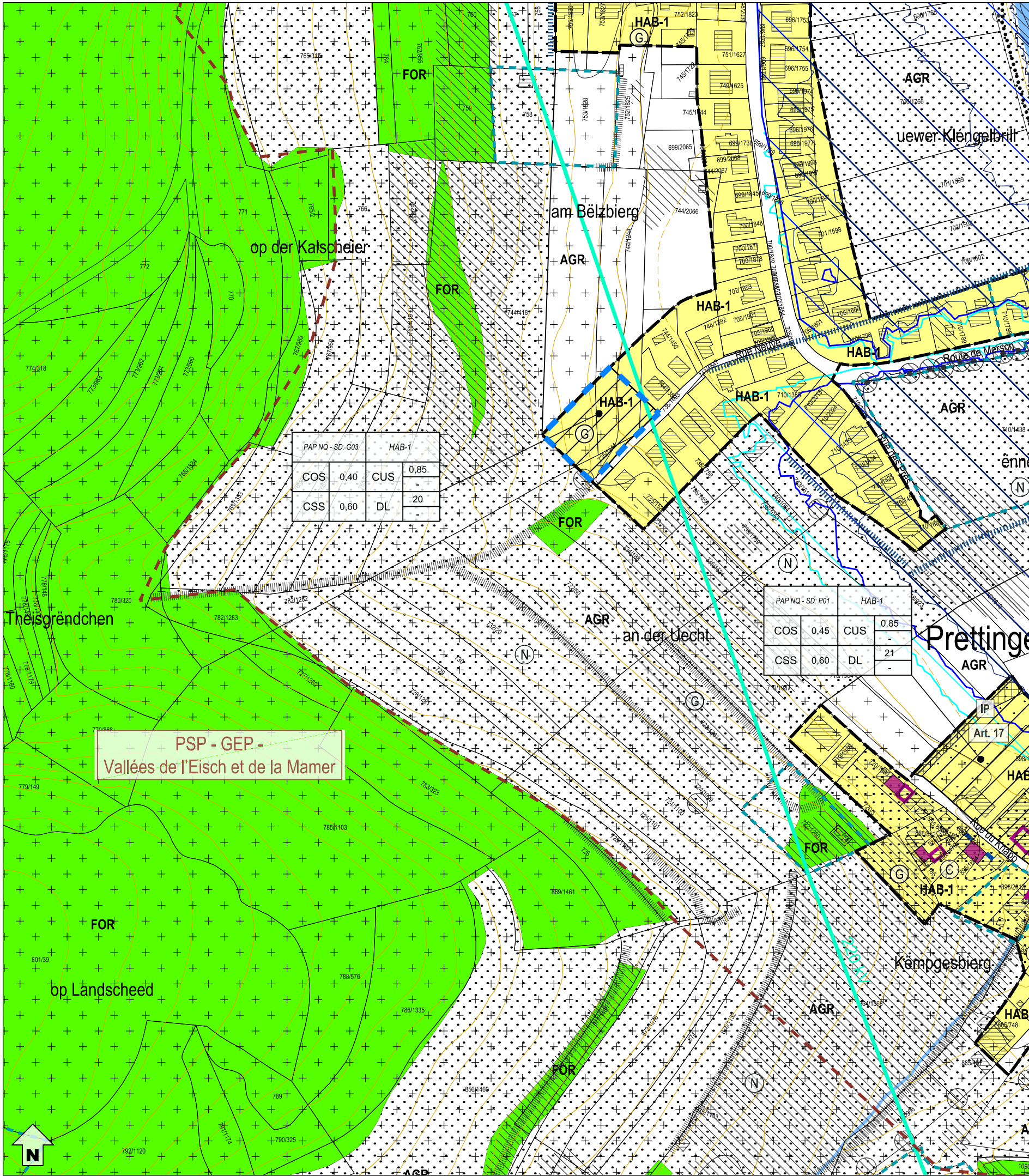
¹ Daten auf Basis von www.geoportail.lu

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, 2021



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1** Zone d'habitation 1
- HAB-2** Zone d'habitation 2
- MIX-v** Zone mixte villageoise
- MIX-r** Zone mixte rurale
- BEP** Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-éq** Zone de bâtiments et d'équipements publics - éq
- BEP-ls** Zone de bâtiments et d'équipements publics - ls
- ECO-c1** Zone d'activités économiques communale type 1

- GARE** Zone de gares ferroviaires et routières
- REC-aj** Zone de sport et de loisir - aire de jeux
- REC-Mo** Zone de sport et de loisir - Mouschelt
- REC-éq** Zone de sport et de loisir - centre équestre
- JAR** Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - RM, SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max.
CSS	max.	DL	max.

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)

- VERD** Zone de verdure

Zones superposées

- [5]** PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur
- [diagonal lines]** Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- [vertical lines]** Zone d'aménagement différé
- [grid]** Zone de servitude "urbanisation"
- IP** Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- EN** Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbre"
- CV1/2/3** Servitude "urbanisation - coulée verte"
- CE** Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- [circles]** Zone de bruit (5)
- [dashed line]** Couloir pour projets de mobilité douce
- [dashed line]** Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- [dashed line]** Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- [C]** Secteur protégé de type "environnement construit"
- [construction icons]** Construction à conserver (4), Gabarit d'une construction existante à préserver (4), Alignement d'une construction existante à préserver (4), Petit patrimoine à conserver (4), Mur à conserver (4)
- [N]** Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
- [+G]** Zone de risques naturels prévisibles d'éboulement ou de glissement de terrain (13)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- [dashed line]** à l'aménagement du territoire
 - Plans directeurs sectoriels - PDS (14)
 - PDS Paysages (PSP):
 - Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP)
 - Coupure verte (CV)
- [dashed line]** à la protection de la nature et des ressources naturelles
 - Zone protégée d'intérêt national - en procédure réglementaire et/ou à déclarer (6)
 - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (7)
- [dashed line]** à la protection des sites et monuments nationaux
 - Immeuble et objet classés monuments nationaux (8)
 - Immeuble et objet inscrits à l'inventaire supplémentaire (8)
- [dashed line]** à la gestion de l'eau
 - Zone inondable - HQ 10 (9)
 - Zone inondable - HQ 100 (9)
 - Zone inondable - HQ extrême (9)
 - Zone de protection d'eau potable (créées par règlement grand-ducal) (10)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- [diagonal lines]** Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (11)
- [Art. 17]** Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (11)
- [Art. 21]** Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (11)
- [thick line]** Lignes à haute tension (3)
- [thin line]** Lignes ferroviaires (3)
- [blue line]** Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- [dashed line]** Limites de la commune
- [dotted line]** Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (12)
- [dotted line]** Terrains avec des vestiges archéologiques connus (12)
- [orange line]** Courbes de niveaux (3)
- [PC 15]** Pistes cyclables nationales
- [L-shape]** Espace rue et stationnement
- [dashed line]** Limite 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 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

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2021



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 in der Ortschaft Gosseldange dar.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Einfamilienhausbebauung anpassen.
- » Die Bebauung soll sich in die topographischen Verhältnisse einfügen.
- » Über das Plangebiet verläuft eine Hochspannungsleitung. Dies ist im Rahmen der Erstellung des PAP NQ zu berücksichtigen.

Abbildung 3 Konzeptskizze



Quelle: Zeyen + Baumann, 2020

Erschließungsflächen

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

- » Die Fläche des vorliegenden SD liegt an einer bestehenden Straße, die jedoch um einen Bürgersteig ergänzt werden soll. Der Umfang der öffentlichen Flächen, die im Rahmen des PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt bei 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

Die Entwicklung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt entlang einer bestehenden Straße, an welcher noch ein Bürgersteig anzulegen ist.

Bauliche Integration

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

- » Die Gebäude sind so anzuordnen, dass sie sich bestmöglich in die Topographie einfügen und der Bedarf an Bodenabtragungen, Bodenauftragungen und Stützmauern weitestgehend reduziert wird.
- » Die Bebauung soll sich in die umgebende Bebauung eingliedern und 2,8 Geschosse 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-G03 PAP NQ HAB-1					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,85
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

Im Gebiet ergibt sich bei einer Flächengröße von 0,24 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 20 Wohneinheiten pro ha ein Bebauungspotential von 4 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

Der Anteil an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern soll mindestens 50% aller Wohneinheiten ausmachen.

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

Es ist keine Sichtachse vorgesehen.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

*les éléments identitaires bâtis à
sauvegarder respectivement à mettre en évidence*

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 verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt direkt über die *Rue Neuve*. Es ist keine neue Erschließungsstraße notwendig.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

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

ÖPNV

les accès au transport collectif

Der Bahnhof von Lintgen befindet sich jeweils in einer Entfernung von ca. 600 m. Die Bushaltestelle „Lintgen, Kräizung“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m, die Bushaltestelle „Gosseldange, Op der Uelzechtbréck“ in einer Entfernung von ca. 270 m.

Am Bahnhof verkehrt alle halbe Stunde die Linie 10 von Luxemburg nach Gouvy.

An der Bushaltestelle „Lintgen, Kräizung“ verkehren die Linien 287, 289, 290, 752, 800, 810, 990 und L10. Die Linie 290 fährt alle 20 Minuten von Luxemburg nach Mersch. Die Linie 752 fährt drei Mal täglich von der *Zone Industrielle* in Steinsel nach Reisdorf. Die Linie 800 fährt ein Mal täglich zu den Werken in Colmar-Berg und zur Stadt Luxemburg, die Linie 810 drei Mal täglich.

Die übrigen Linien sind Schulbusverkehre: Die Linie 287 fährt bis zu acht Mal täglich zum Lycée des Garçons auf dem Limpertsberg. Die Linie 289 verkehrt ein Mal täglich zum Lycée des Garçons auf dem Limpertsberg. Die Linie 990 fährt ein Mal täglich zum Uelzechtlycée in Luxemburg.

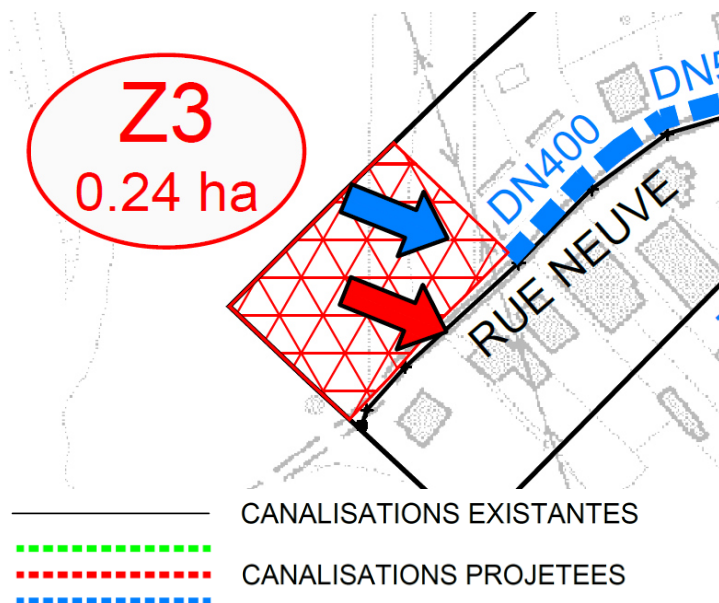
An der Bushaltestelle „Gosseldange, Op der Uelzechtbréck“ verkehren die Linien 289 (s. oben) und 405. Die Linie 405 fährt stündlich nach Lorentzweiler und Mersch.

Technische Infrastrukturen

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

- » Das neue Quartier kann an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Strom, Kommunikation,...) entlang der *Rue Neuve* angeschlossen werden. Im Rahmen der Aufstellung des PAP NQ ist die Kapazität der Infrastrukturnetze in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Versorgungsträger zu analysieren.
- » Für das Plangebiet sind im Rahmen des *Dossier technique d'assainissement* folgende Entwässerungsmaßnahmen präzisiert: Das Regenwasser soll in eine neu zu schaffende Regenwasserkanalisation in der *Rue Neuve* abgeleitet werden. Das Schmutzwasser soll in die bestehende Abwasserkanalisation in der *Rue Neuve* eingeleitet werden,
vgl. Schroeder & Associés Ingénieurs-Conseils, *Dossier technique d'assainissement*, Plan Directeur, AC Lintgen, Mai 2020.

Abbildung 4 Auszug aus dem Dossier technique d'assainissement



Quelle : Schroeder & Associés Ingénieurs-Conseils, *Dossier technique d'assainissement*, Plan Directeur, AC Lintgen, Mai 2020

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

- » Um einen mit der Bebauung verbundenen Bodenauf- bzw. -abtrag zu minimieren, soll die Bebauung jeweils an das Relief angepasst werden.
- » Zur Integration des *Schéma Directeur* in das Orts- und Landschaftsbild sollen weitere Maßnahmen der Integration und Durchgrünung im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten realisiert werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

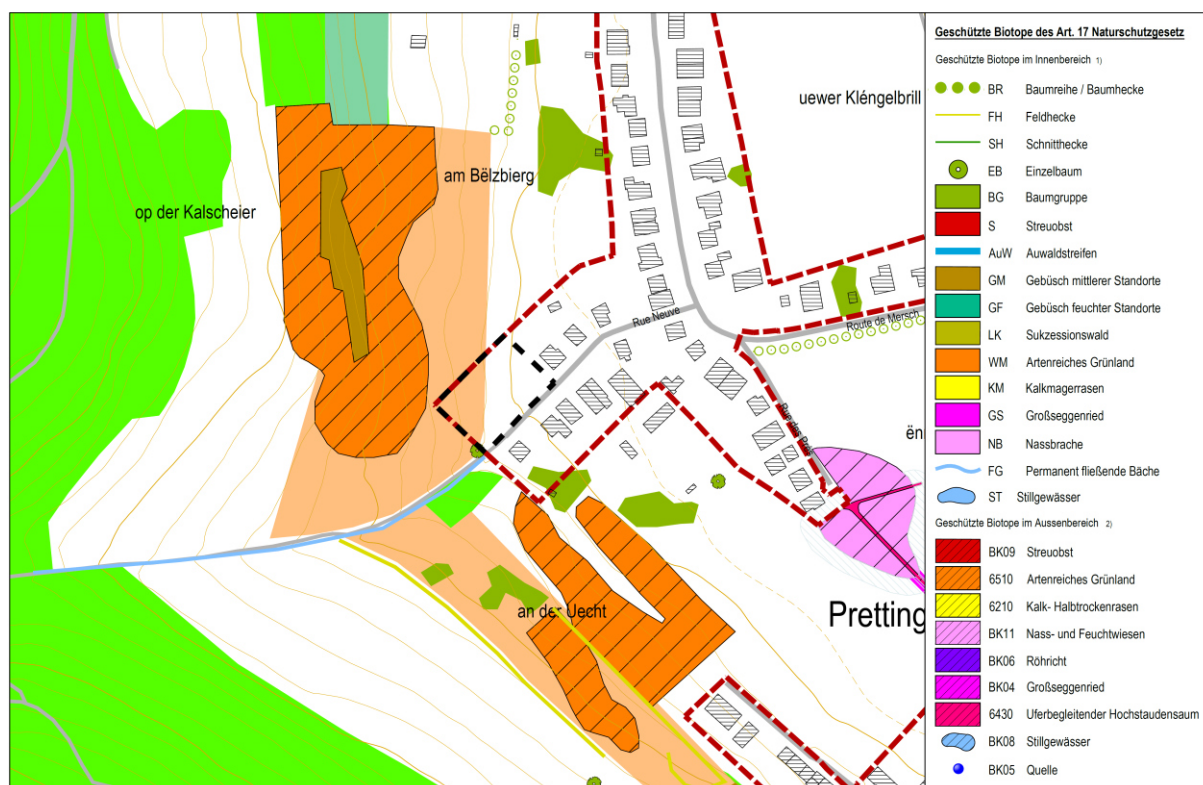
les coulées vertes et le maillage écologique

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes muss in diesem kein Grünzug vorgesehen werden.

Schützenswerte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

- » Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein schützenswerter Einzelbaum. Dieser ist zu erhalten und in die Begrünung des Plangebiets zu integrieren.
- » Vgl. Tabelle 7-3 der Évaluation stratégique environnementale, Rapport sur les incidences environnementales, efor-ersa, AC Lintgen, Juni 2020

Abbildung 5 Auszug Biotopkataster

Quelle: Biotopkataster, Zeyen+Baumann 2015

Kartendarstellung und Erhebung auf Grundlage des Loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

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 die Gemeindeverwaltung und die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.
- » Bei der Zerstörung von Biotopen oder Habitaten ist eine Genehmigung des Umweltministeriums erforderlich. Grundlage bildet eine Biotopwertermittlung mit entsprechenden Vorschlägen für Kompensationsmaßnahmen.

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 PAPs NQ

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

Das vorliegende Schéma Directeur ist über einen PAP NQ umzusetzen. Dieser ist in einer Phase zu realisieren.

6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayrischen 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