
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE LINTGEN



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

TEIL 3: Schémas Directeurs Gosseldange « Rue des forêts » (SD-G05)

Schéma Directeur

April 2023



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:** in der Ortschaft Gosseldange, in der *Rue des forêts*
- » **Größe:** 0,18 ha
- » **Ausdehnung:** Länge 70 m, Breite 45 m
- » **Topographie:** von West nach Ost ca. 14 % Gefälle
- » **angrenzende Bautypologie:** überwiegend freistehende Einfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die *Rue des forêts*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Gosseldange, Kapell“ in einer Entfernung von 300 m, in einer Radwegedistanz von ca. 1,5 km befinden sich der Bahnhof und die Bushaltestelle „Lintgen, Kräizung“
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist Grünland und Garten. Darauf befindet sich eine schützenswerte Reihe an Obstbäumen.

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für eine Ortsabrundung im Rahmen der Erstellung eines Konzeptes über mehrere Parzellen.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

¹ Daten auf Basis von www.geoportail.lu

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

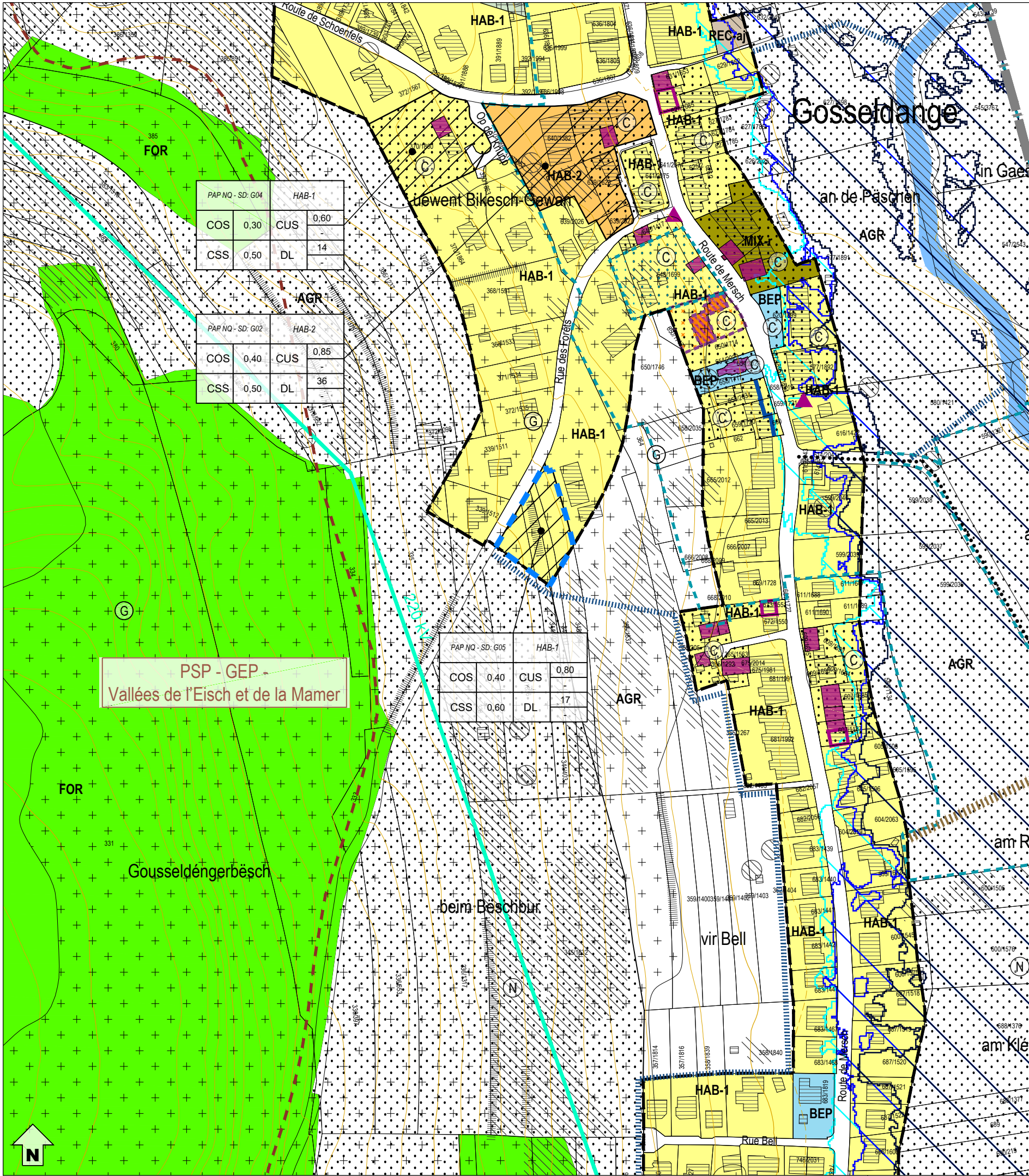


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

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 - Réf. SD		Dénomination de la zone		Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
COS	max.	CUS	max.	
CSS	max.	DL	max.	

Zone verte

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière (3)

VERD	Zone de verdure
------	-----------------

Zones superposées

	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"
	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
	Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbre"
	Servitude "urbanisation - coulée verte"
	Servitude "urbanisation - cours d'eau"
	Zone de bruit (5)
	Couloir pour projets de mobilité douce

	Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
	Secteur protégé de type "environnement construit"
	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)
	Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
	Zone de risques naturels prévisibles d'éboulement ou de glissement de terrain (13)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

	à l'aménagement du territoire
Plans directeurs sectoriels - PDS (14)	
PDS Paysages (PSP):	
- Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP)	
- Couverture verte (CV)	
	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)
	à la protection des sites et monuments nationaux
	Immeuble et objet classés monuments nationaux (8)
	Immeuble et objet inscrits à l'inventaire supplémentaire (8)

	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)

	Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (11)
	Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (11)
	Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (11)
	Lignes à haute tension (3)
	Lignes ferroviaires (3)
	Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
	Limite de la commune

	Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (12)
	Terrains avec des vestiges archéologiques connus (12)
	Courbes de niveaux (3)
	Pistes cyclables nationales
	Espace rue et stationnement
	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

parking public / privé

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 der Fläche sieht ein Konzept für verschiedene Parzellen vor und dient der Abrundung der Ortschaft und der Ergänzung der Straßenrandbebauung.
- » Die neue Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit in die umliegende Bebauung einfügen.
- » Die Bebauung soll sich in die topographischen Verhältnisse integrieren.

Abbildung 3 Konzeptskizze



Quelle: Zeyen+Baumann, 2022

Erschließungsflächen

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

- » Die Fläche des vorliegenden SD liegt an einer bestehenden Straße. Diese ist jedoch auf der Länge des Plangebiets um einen Gehweg zu ergänzen.
- » Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention,...), 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. Bis auf die Ergänzung des Gehweges ist kein weiterer Ausbau des öffentlichen Raumes notwendig.

Bauliche Integration

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

- » Die Bebauung soll sich in die umgebende Bebauung eingliedern und 2,8 Geschosse nicht überschreiten.
- » Die neue Bebauung ist so anzuordnen, dass sie sich bestmöglich in die Topographie einfügt 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-G05 PAP NQ HAB-1					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,8
CSS	max.	0,6	DL	max.	17

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 0,18 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 17 Wohneinheiten pro ha ein Bebauungspotenzial von 3 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

Da es sich bei der Entwicklung des Plangebiets um eine geringfügige Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung handelt, ist die Schaffung von Sichtachsen nicht 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 des forêts*. Auf der Länge des Plangebiets ist die Straße um einen Gehweg und gegebenenfalls um Infrastrukturen zu ergänzen.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind in Carports oder Garagen vorzusehen.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Gosseldange, Kapell“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m. Hier verkehren die Linien 289 und 405. Die Linie 405 fährt stündlich nach Lorentzweiler und Mersch. Die Linie 289 ist ein Schulbus und verkehrt einmal täglich zum Lycée des Garçons auf dem Limpertsberg.

In einer Radwegedistanz von ca. 1,5 km befinden sich zusätzlich der Bahnhof von Lintgen und die Bushaltestelle „Lintgen, Kräizung“.

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

An der Bushaltestelle „Lintgen, Kräizung“ verkehren die Linien 287, 289 (s. oben), 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 einmal 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 990 fährt einmal täglich zum Uelzechtlycée in Luxemburg.

Technische Infrastrukturen

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

Die neue Bebauung kann an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation,...) entlang der *Rue des forêts* angeschlossen werden. Im Rahmen der Aufstellung des PAP NQ ist die Kapazität der Infrastrukturnetze in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Versorgungsträger 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

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

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

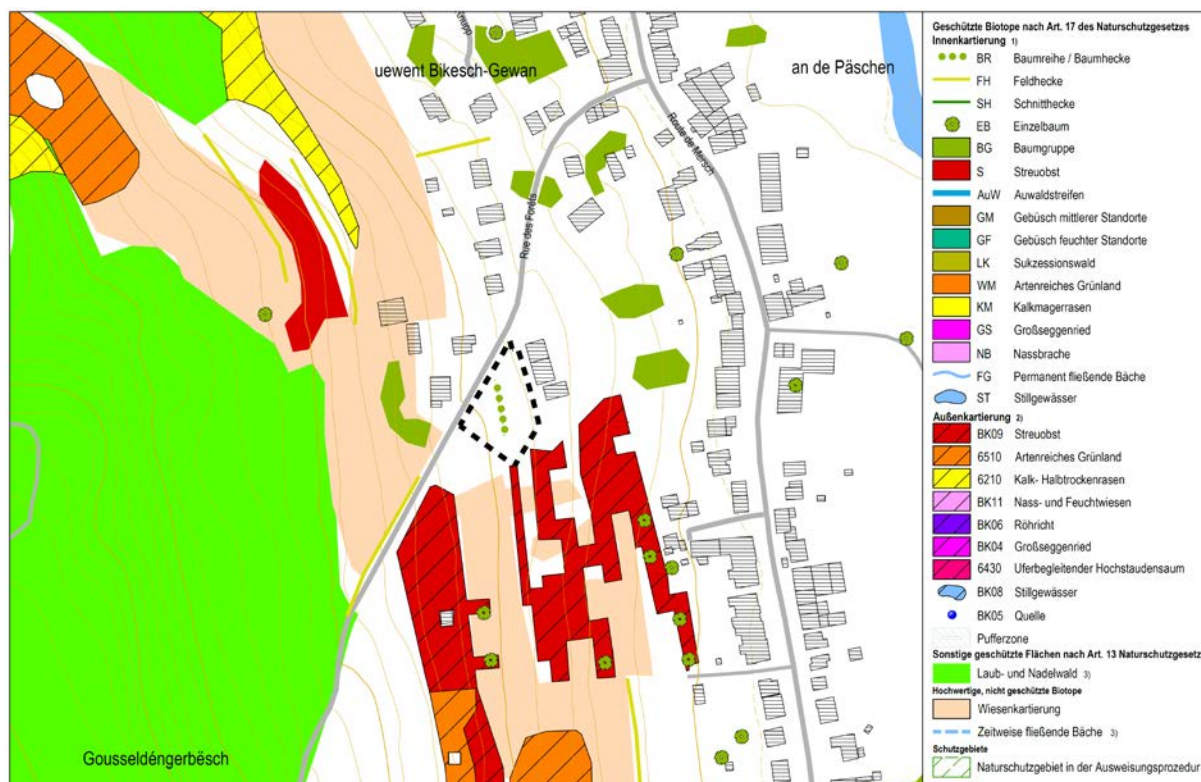
Die vorhandenen Grünstrukturen sollen nach Möglichkeit weitestgehend erhalten werden. Dieser trägt zu einer Biotopvernetzung mit den umliegenden Grünstrukturen bei.

Schützenswerte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Im Plangebiet befindet sich eine schützenswerte Reihe an Obstbäumen. Da diese mit dem vorliegenden Planungskonzept voraussichtlich nicht erhalten werden kann, sind die Baumbestände auf einer zu schaffenden Grünfläche und / oder in den privaten Gärten zu kompensieren.

Abbildung 4 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 beispielsweise die Gemeindeverwaltung, die *Administration de la Gestion de l'Eau* und das Umweltministerium 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, der in einer Phase realisiert werden soll.

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