
**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
COMMUNE DE LORENTZWEILER**



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

**TEIL 3: Schémas Directeurs
Lorentzweiler « Im Kummersberg » (SD-LO 05)**

Schéma Directeur

Januar 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

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** Norden der Gemeinde Lorentzweiler, nördlich der Autobahn A7
- » **Größe:** 1,3 ha
- » **Topographie:** Hangneigung von ca. 11% von Norden nach Süden
- » **angrenzende Bautypologie:** die Fläche liegt zwischen der offenen Landschaft und der Autobahn A7
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Route de Luxembourg (N7)
- » **Öffentlicher Transport:** Es befinden sich keine Haltestellen des ÖPNV ins fußläufiger Erreichbarkeit, die nächste Bushaltestelle („an der Kléck“) befindet sich innerhalb der südlich gelegenen Ortschaft Lorentzweiler
- » **Natur, Landschaft:** auf der Fläche sind keine Grünstrukturen vorhanden, sie grenzt jedoch im Norden an die offene Landschaft an

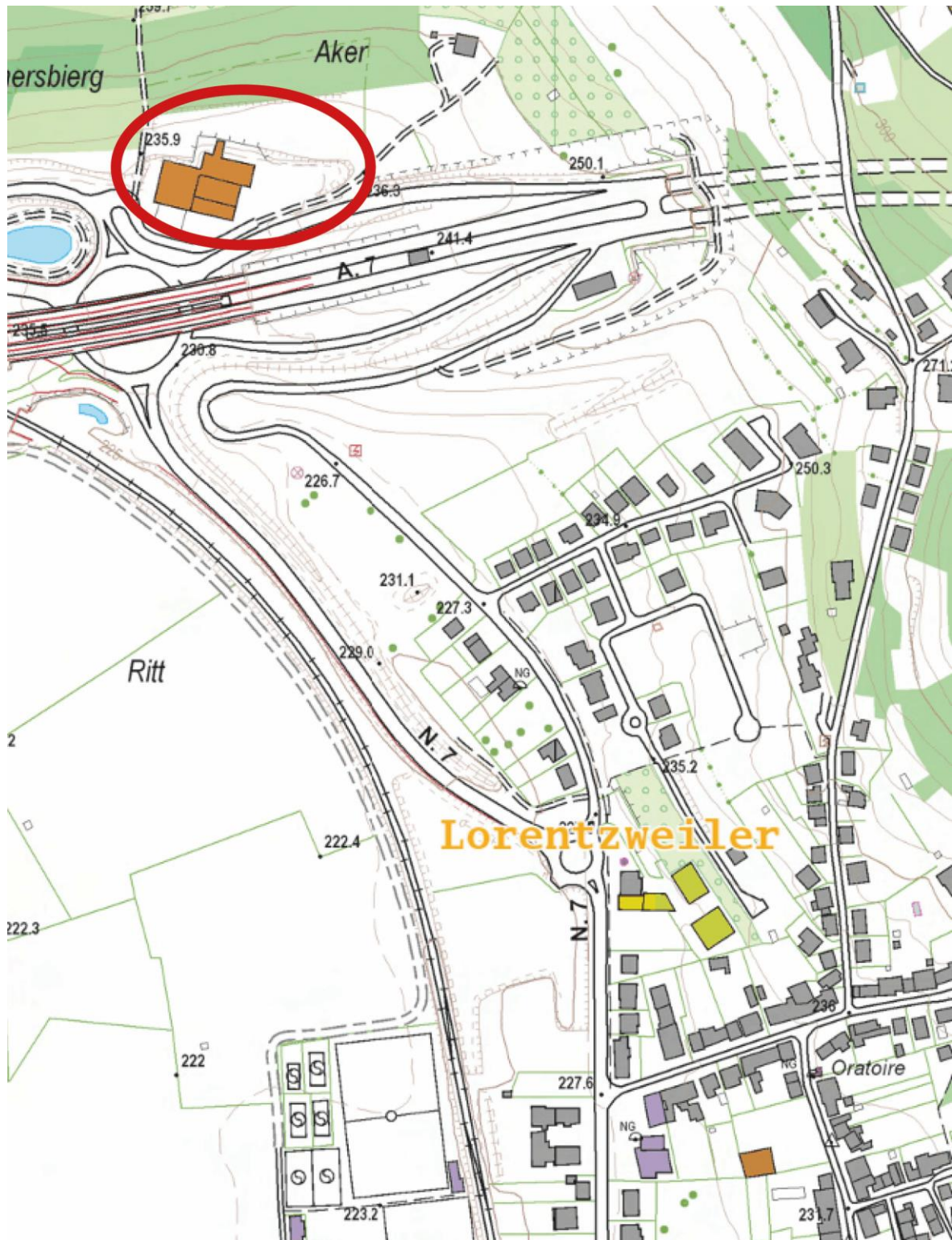
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für den Erhalt und die Erweiterung der bestehenden Nutzungen auf der Fläche,
- » für die Terrassierung und Bepflanzung mit heimischen Gehölzen des nördlich angrenzenden Hangs.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 10 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte – ohne Maßstab)

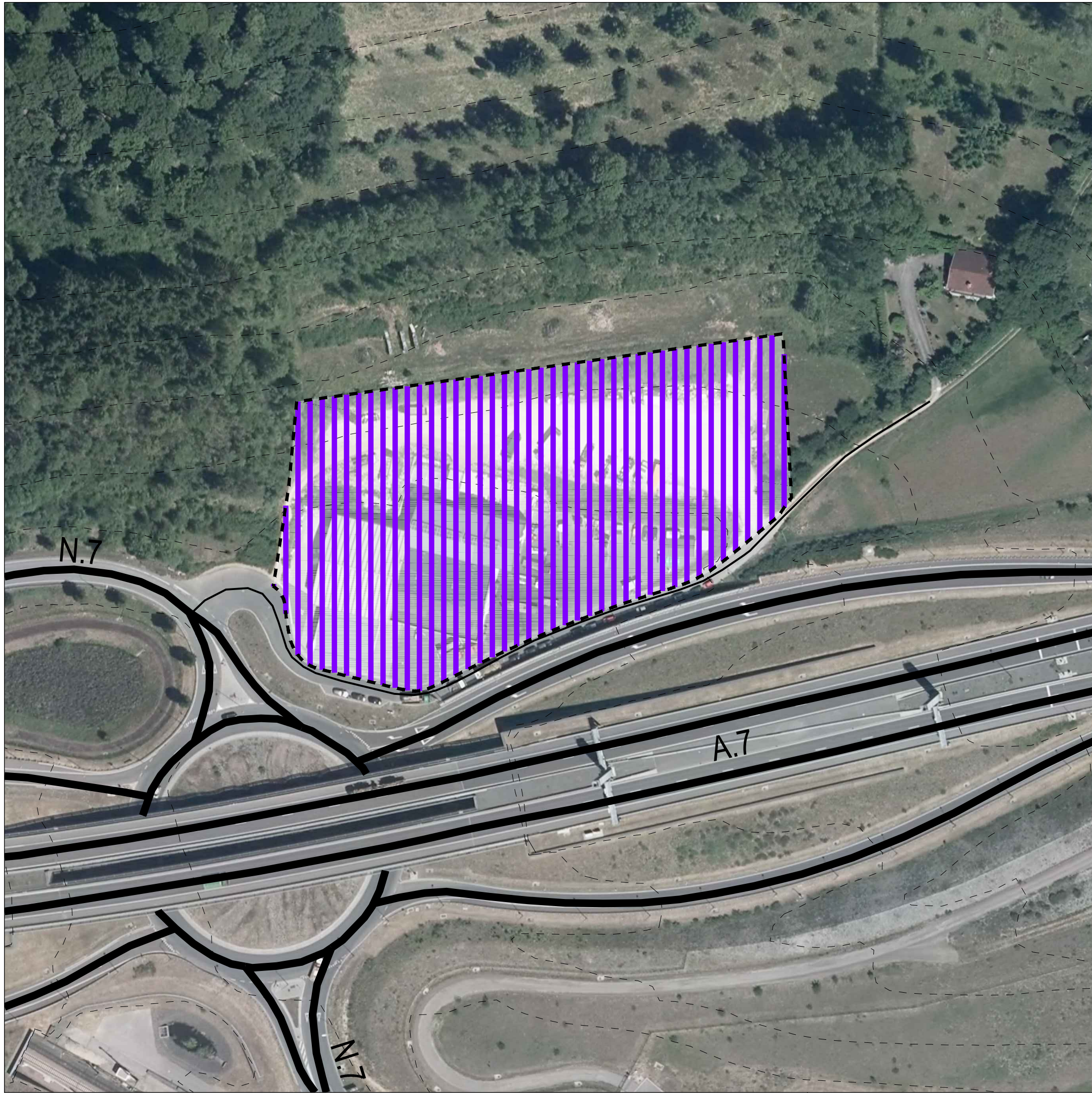


Quelle: *geoportail, Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique 2013*
Bearbeitung: *Zeyen + Baumann, 2018*

Abbildung 11 Verortung des Plangebietes (Luftbild – ohne Maßstab)



Quelle: *geoportail, Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto 2016*
Bearbeitung: *Zeyen + Baumann, 2018*



- 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)

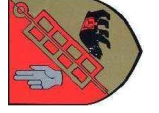
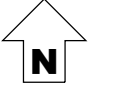
Infrastructures techniques

- 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 2017



2. Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

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

Auf dem insgesamt etwa 1,3 ha großen Areal nördlich der Gemeinde Lorentzweiler sollen die bestehenden industriellen und kommerziellen Nutzungen (Tankstelle und Fahrzeugtechnikbetrieb) ergänzt werden. Hierfür sind bauliche Erweiterungen der bestehenden Gebäude vorgesehen.

Die neuen Gebäude sowie die Erweiterungen der bestehenden Gebäude sollen sich in die bestehende Topographie auf der Fläche integrieren.

Weiterhin soll durch eine Höhenbeschränkung der Gebäude auf 13m eine weitere optische Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes reduziert werden.

Erschließungsflächen

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

Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention,...), die im Rahmen des PAP 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

Auf der Fläche sind keine öffentlichen Räume vorgesehen. Der südliche Bereich vor den Gebäuden und der Tankstelle werden überwiegend als Parkplätze und Zufahrtsbereiche geplant. Für den hinteren Bereich sind ebenfalls Stellplätze sowie Rangierflächen vorgesehen.

Funktionale Verknüpfung

les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

Die bestehenden Nutzungen auf der Fläche sollen durch den geplanten Ausbau gestärkt werden und stehen in einem direkten Zusammenhang mit der nahegelegenen Autobahn.

Durch die geplanten Einrichtungen soll keine Konkurrenz zu den Geschäften und Angeboten in Lorentzweiler und Lintgen entstehen.

Bauliche Integration

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

Die auf der Fläche geplanten Neu- bzw. Anbauten weisen sowohl ein großes Volumen als auch hohe Gebäudehöhen auf, die erhebliche Auswirkungen auf das Natur- und Landschaftsbild verursachen. Diese negativen Effekte können nur geringfügig bis gar nicht durch bauliche bzw. planerische Maßnahmen gemindert werden. (siehe efor-ersa 2018: Strategische Umweltprüfung zur PAG-Modifikation „im Kummersberg – in Acker“ (Gemeinde Lorentzweiler) – Teil 2: Umweltbericht; S. 18 ff.)

Die südlich der Fläche verlaufende Autobahn beeinträchtigt das Landschaftsbild bereits erheblich, insbesondere aus der Blickrichtung der Ortschaft Lorentzweiler. Da die Autobahn in diesem Bereich außerdem auf einem Brückenbauwerk in einer Höhe von 9,61m verläuft, versteckt sie einen Großteil der bestehenden und geplanten Gebäude und mindert ihre optischen Auswirkungen somit ab. Nichtsdestotrotz soll – für eine bestmögliche optische Integration der geplanten Gebäudeerweiterungen in das Orts- und Landschaftsbild – bei der Fassadengestaltung auf natürliche Materialien und gedeckte Farben zurückgegriffen werden. Weiterhin sind die Höhen von mastartigen Anlagen (z.B. Tankstellen-Preistafeln) auf ein Maximum zu beschränken.

Höhenmäßig soll die geplante Bebauung eine Höhe von 13m nicht überschreiten, um eine zu weitläufige Sichtbarkeit und weitere Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Die Höhe wird immer jeweils von der Haupteinfahrungsstraße gemessen. Für die Gebäude A, B, C und D verläuft diese im südlichen Bereich. Die Höhe der Gebäude F und G werden von der nördlichen Seite aus definiert.

Die topographischen Gegebenheiten auf der Fläche sind bei der Konzeption der Gebäude zu berücksichtigen. Die Gebäude sollen sich möglichst in das Gelände integrieren, in dem sie teilweise in den Hang hineingebaut werden. In diesen Etagen können beispielsweise die Parkplätze/Tiefgaragen oder Betriebsräume untergebracht werden.

Für die Gebäude, die in den Hang hineingebaut werden ist die Haupteinfahrt vom nördlichen Bereich aus vorzusehen, sodass die maximale Gebäudehöhe von dort aus definiert wird.

Zentralität

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

Der Fläche selbst soll keine Zentralität zukommen. Die hier entstehenden Nutzungen sollen keine Konkurrenz zu den Geschäften und Angeboten in Lorentzweiler und Lintgen entwickeln.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

A-St					
COS	max.	0,5	CUS	max.	1,8
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,95	DL	max.	2,5
				min.	-

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 1,3 ha und einer Densité de logement (DL) von 2,5 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden Schéma Directeur ein Bebauungspotential von etwa 3 Wohneinheiten. Diese sollen lediglich als integrierte Dienstwohnungen im Zusammenhang mit den auf der Fläche angesiedelten Betrieben realisiert werden.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

Die geplante Bebauung auf der Fläche sieht eine Tankstelle sowie industrielle und gewerbliche Gebäude und Lagerhallen vor.

Dienstwohnungen – im Zusammenhang mit den auf der Fläche angesiedelten Betrieben – sollen in die Gebäude integriert realisiert werden.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Versiegelung-Effektes sollen die befestigten Flächen in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung, weitestmöglich mit durchlässigen Materialien gestaltet werden. So sollen PKW-Stellplätze unbefestigt bzw. nur teilversiegelt ausgeführt werden, wie z.B. in Schotter oder in Pflaster mit breiten Fugen für eine erhöhte Versickerungsleistung. Untergeordnete Verkehrsflächen, wie z.B. reine Fußwege und Feuerwehrezufahrten, sollen nach Möglichkeit ebenfalls mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden, wie z.B. wassergebundene Decken, Ökopflaster oder Schotterrasen.

Laut dem Altlastenkataster der Gemeinde Lorentzweiler wird ein Großteil der Fläche als potenziell belastet geführt. Das umweltgeologische Gutachten, welches 2014 von dem Büro SPITZEL&JOSSEN durchgeführt wurde, konnte keine Untergrundverunreinigungen nachweisen.

Da die Fläche in der Karte « *Zones archéologiques fournies pour la Commune de Lorentzweiler* » des *Centre national de recherche archéologique* (CNRA) als « *Terrains avec potentialité archéologique* » klassiert und größer als 0,3 ha ist, ist das CRNA vor dem Bauvorhaben zu informieren.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Integration in die Landschaft werden in Kapitel 4 definiert.

Raumsequenzen und Sichtachsen

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

Innerhalb der Fläche sind keine besonderen Raumsequenzen oder Sichtachsen zu erhalten oder herzustellen.

Aufgrund der zukünftigen Sichtbarkeit der Gebäude und den damit verbundenen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild soll bei der Fassadengestaltung auf natürliche Materialien und gedeckte Farben zurückgegriffen werden. Weiterhin sind die Höhen von mastartigen Anlagen (z.B. Tankstellen-Preistafeln) auf ein Maximum zu beschränken.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen und natürlichen Erbes

les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

Nicht von Belang.

3. Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Accessibilité et réseau de voiries

Die Fläche des *Schéma Directeur* liegt an einem zentralen Verkehrsknotenpunkt, an der Kreuzung zwischen der Route de Luxembourg/Nationalstraße (N7) und der Autobahn. Sie wird über eine Straße, die von der Route de Luxembourg abgeht erschlossen.

Im Rahmen des PAP NQ ist keine neue Erschließungsstraße zu realisieren. Es werden lediglich interne Rampen und Verkehrs- bzw. Rangierflächen benötigt.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

Alle erforderlichen Stellplätze sind auf der Fläche zu realisieren. Ein Großteil der Stellplätze soll möglichst in Form von Parkhäusern/Tiefgaragen innerhalb der Gebäude untergebracht werden. Die Außenstellplätze sollen möglichst gruppiert realisiert werden.

Die PKW-Stellplätze sollen unbefestigt bzw. nur teilversiegelt ausgeführt werden, wie z.B. in Schotter oder in Pflaster mit breiten Fugen für eine erhöhte Versickerungsleistung.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Es besteht keine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle („an der Kléck“) befindet sich innerhalb der südlich gelegenen Ortschaft Lorentzweiler

Technische Infrastrukturen

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

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen auf einem Teil der Fläche ist davon auszugehen, dass die erforderlichen technischen Infrastrukturnetze (Abwasser, Telekommunikation, Strom) in ausreichender Kapazität vorhanden sind.

Das auf der Fläche anfallende Regenwasser soll erst einmal in einer Retentionsvorrichtung im östlichen Bereich der Fläche gesammelt werden. Von dort aus soll das Wasser dann in die bestehenden Retentionsvolumen unterhalb der Autobahn, im Bereich des Kreisverkehrs, abgeleitet werden. Das auf der Fläche anfallende Regenwasser soll mittels neuen und bestehenden Regenwasserkanälen in Richtung Süden und die genannten Rückhaltebecken geleitet werden. Ein detailliertes Entwässerungskonzept für die Planung wurde im Jahr 2016 bereits durch das Büro BEST erarbeitet. Die Entwässerungsachsen können aufgrund des hohen Versiegelungsanteils nur sehr geringfügig naturnah umgesetzt werden. Ergänzend dazu sollen teilweise jedoch Dachbegrünungen gestaltet werden (Restaurant und Bürotrakt), die jeweils zu einer – wenn auch nur geringfügigen – Reduzierung des anfallenden Regenwassers beitragen. (siehe efor-ersa 2018: Strategische Umweltprüfung zur PAG-Modifikation „im Kammersberg – in Acker“ (Gemeinde Lorentzweiler) – Teil 2: Umweltbericht; S. 24 f.)

4. Landschaft

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Die auf der Fläche geplanten Neu- bzw. Anbauten weisen sowohl ein großes Volumen als auch hohe Gebäudehöhen auf, die erhebliche Auswirkungen auf das Natur- und Landschaftsbild verursachen. Diese negativen Effekte können nur geringfügig bis gar nicht durch bauliche bzw. planerische Maßnahmen gemindert werden. (siehe efor-ersa 2018: Strategische Umweltprüfung zur PAG-Modifikation „im Kummersberg – in Acker“ (Gemeinde Lorentzweiler) – Teil 2: Umweltbericht; S. 18 ff.)

Die südlich der Fläche verlaufende Autobahn beeinträchtigt das Landschaftsbild bereits erheblich, insbesondere aus der Blickrichtung der Ortschaft Lorentzweiler. Da die Autobahn in diesem Bereich außerdem auf einem Brückenbauwerk in einer Höhe von 9,61m verläuft, versteckt sie einen Großteil der bestehenden und geplanten Gebäude und mindert ihre optischen Auswirkungen somit ab. Nichtsdestotrotz soll – für eine bestmögliche optische Integration der geplanten Gebäudeerweiterungen in das Orts- und Landschaftsbild – bei der Fassadengestaltung auf natürliche Materialien und gedeckte Farben zurückgegriffen werden. Weiterhin sind die Höhen von mastartigen Anlagen (z.B. Tankstellen-Preistafeln) auf ein Maximum zu beschränken. (siehe efor-ersa 2018: Strategische Umweltprüfung zur PAG-Modifikation „im Kummersberg – in Acker“ (Gemeinde Lorentzweiler) – Teil 2: Umweltbericht; S. 29)

Höhenmäßig soll die geplante Bebauung eine Höhe von 13m nicht überschreiten, um eine zu weitläufige Sichtbarkeit und eine weitere Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Die Höhe wird immer jeweils von der Haupterschließungsstraße gemessen. Für die Gebäude A, B, C und D verläuft diese im südlichen Bereich. Die Höhe der Gebäude F und G werden von der nördlichen Seite aus definiert.

Um sich optimal in das Gelände zu integrieren werden die beiden großflächigen Gebäude (F und G) in den Hang hineingebaut, sodass die unteren zwei Etagen in Richtung Süden aus dem Hang hinausragen. Die Höhenbeschränkung wie oben erläutert, gilt lediglich für die oberen Geschoße, welche komplett aus dem Boden herausragen und welche von Norden erschlossen sind.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Da der Großteil der Modifikationsfläche versiegelt wird, ist kein ausführliches Grünkonzept vorgesehen. Lediglich für den nördlich außerhalb der Fläche gelegenen Hang wird eine Terrassierung und Bepflanzung mit heimischen Gehölzen vorgeschlagen.

Geschützte Biotope und Lebensräume

les biotopes à préserver

Im Umweltbericht wurde der Erhalt des Feuchtgebietes, welches sich im Nordosten anschließt, gefordert. Aus diesem Grund wurde die Planfläche bereits auf die beschriebene Größe reduziert. Negative Auswirkungen bzw. eine Verunreinigung dieses Biotops durch die Entwicklung der Fläche sind zu vermeiden.

5. Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

le programme de réalisation du projet

Zur Realisierung des Projekts sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, die *Administration des Ponts et Chaussées*, die *Administration de la Gestion de l'Eau* sowie das Umweltministerium zu beteiligen.

Machbarkeit

la faisabilité

Das Gebiet des vorliegenden Schéma Directeur ist größtenteils bereits genutzt und erschlossen. Es handelt sich lediglich um eine Erweiterung der bestehenden Nutzungen.

Die Fläche befindet sich im Besitz von einem Eigentümer.

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

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

Für die Fläche ist ein PAP auszuarbeiten, der in einer oder in mehreren Phasen umgesetzt werden kann. Das Gebiet mit einer Gesamtfläche von fast XX Hektar ist in zwei bis drei Phasen zu entwickeln. Die detaillierte Staffelung der Abschnitte ist gemäß städtebaulicher und technischer Kriterien im Rahmen des PAP festzulegen.