
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE MONDERCANGE



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs Mondercange « Treisch » (SD-M01)

Schéma Directeur

Oktober 2020



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

Vorbemerkung

Für diese Fläche befindet sich derzeit ein PAP durch das Büro BEST in Ausarbeitung.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** Am nördlichen Rand von Mondercange
- » **Größe:** 1,22 ha
- » **Topographie:** Leichtes Gefälle von ca. 1% von Süden nach Norden
- » **angrenzende Bautypologie:** ausschließlich Straßenrandbebauung mit Einfamilienhäusern
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Rue de Bois
- » **Öffentlicher Transport:** Die Bushaltestellen „Mondercange, Mausereck“ und „Mondercange, Blach“ sind etwa 300 m entfernt
- » **Natur und Landschaft:** Brachland mit Ruderalfluren, umgeben von Pionierwald. Nördlich grenzt ein Natura-2000-Naturschutzgebiet an.

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Schaffung von neuem Wohnraum mit unterschiedlichen Wohntypologien,
- » für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch die Gemeinde,
- » für die Abrundung des Siedlungskörpers von Mondercange,
- » für die Schaffung von öffentlichen Grünflächen,
- » für ein attraktives Wohnumfeld,
- » für die Erhaltung des Pionierwaldes am nördlichen und östlichen Rand der Fläche in der *zone verdure* sowie der Feldhecke entlang des Feldwegs.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

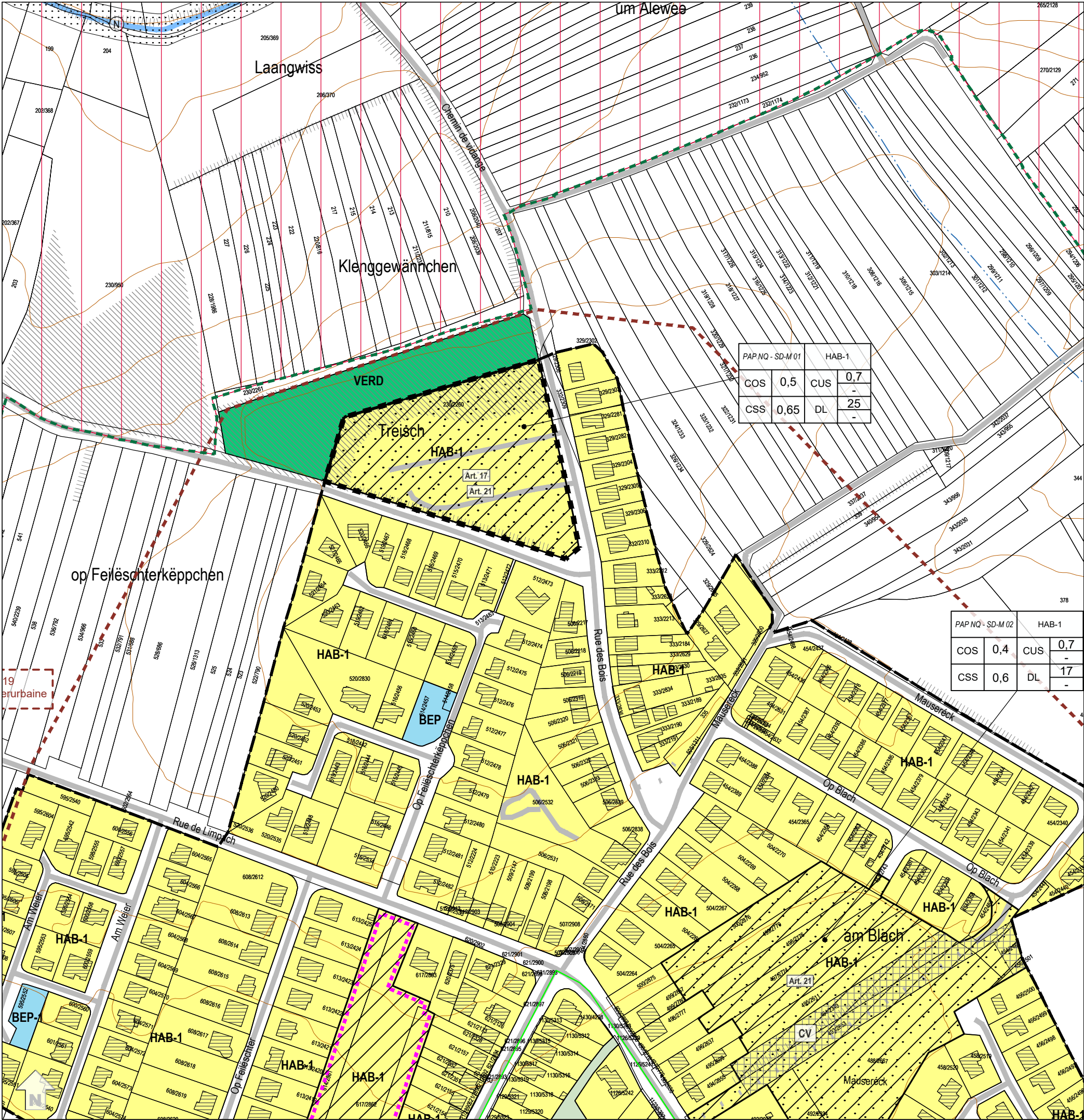


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophotos 2018



Légende: PAG

- Parcellaire
- Délimitation de la zone verte
- Bâtiments existants
- Bâtiments projetés / en réalisation

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1

Zone d'habitation 1
- HAB-2

Zone d'habitation 2
- MIX-u

Zone mixte urbaine
- MIX-v

Zone mixte villageoise
- MIX-r

Zone mixte rurale
- BEP

Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-1

Zone de bâtiments et d'équipements publics - type 1
- REC

Zone de sport et de loisir
- ECO-c1

Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-c2

Zone d'activités économiques communale type 2
- ECO-r

Zone d'activités économiques régionale
- ECO-n

Zone d'activités économiques nationale
- JAR

Zone de jardins familiaux
- SPEC-RE

Zone spéciale - Rue d'Esch
- SPEC-MK

Zone spéciale - Minett-Kompost
- SPEC-S

Zone spéciale - station-service
- SPEC-F

Zone spéciale Foetz

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. 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 ⁽⁷⁾
- PARC

Zone de parc public
- VERD

Zone de verdure

Zones superposées

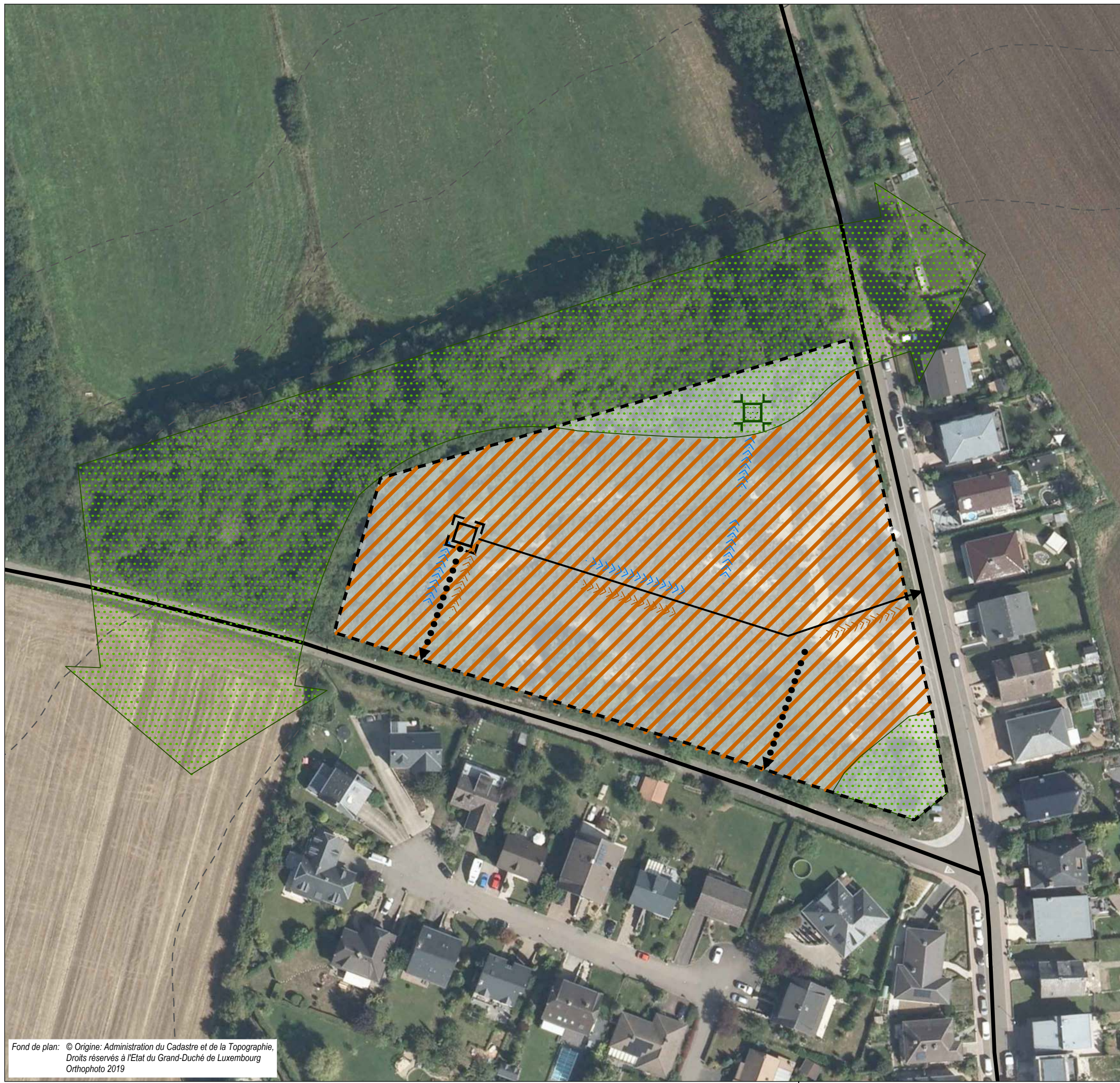
- PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
- Servitude "urbanisation - anti-bruit"
- Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- Servitude "urbanisation - éléments naturels"
- Servitude "urbanisation - haute tension"
- Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- Servitude "urbanisation - bois"
- Servitude "urbanisation - zone tampon"
- Servitude "urbanisation - zone humide"
- Couloir pour projets routiers
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- Secteur protégé de type "environnement construit" - C
- Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage" - N
- Zone de bruit ≥ 70dBA ⁽⁹⁾

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
- Décharge pour déchets inertes ⁽¹⁰⁾
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt national - déclarée ⁽¹⁾
- Zone protégée d'intérêt national - à déclarer ⁽²⁾
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - "Zones habitats" ⁽³⁾
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - "Zones de protection spéciale" ⁽³⁾
- à la protection des sites et monuments nationaux
- Immeubles et objets classés monuments nationaux ⁽⁴⁾
- Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire ⁽⁴⁾
- à la gestion de l'eau
- Zone inondable - HQ10 ⁽⁵⁾
- Zone inondable - HQ100 ⁽⁵⁾
- Zone inondable - HQ extrême ⁽⁵⁾

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) ⁽⁶⁾
- Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) ⁽⁷⁾
- Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) relevé non exhaustif ⁽⁷⁾
- Cimetière
- Cours d'eau / Eaux stagnantes ⁽⁸⁾
- Conduites électriques aériennes ⁽⁸⁾
- Réseau du SES ⁽¹¹⁾
- Autoroute ⁽⁸⁾



biotopes à préserver

octobre 2020

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 Abrundung der bestehenden Bebauung am Ortsrand von Mondercange dar.
- » Die Bebauung soll aus Einfamilienhäusern bestehen, die sich in Volumetrie und Geschossigkeit an der umliegenden Bebauung orientieren.
- » Die Bebauung soll sich größtenteils um die zentrale Erschließungsstraße, die durch das Quartier führt, anordnen.

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 bei deutlich über 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

- » Es ist ein neuer Straßenzug geplant, der das Gebiet von der *rue des Bois* sowie dem angrenzenden Feldweg her erschließt.
- » Vorgesehen ist ein Platz im Verlauf der Straße. Der Straßenraum soll als *zone résidentielle* gestaltet werden.
- » Die Platzsituation sowie die Gestaltung der Straße sollen verkehrsberuhigend wirken.

Funktionale Verknüpfung

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

Die Verknüpfung mit dem Ortskern erfolgt über die *Rue des Bois* und *Rue de Limpach*. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind über diese Verbindung erreichbar. Ebenfalls hierüber erreichbar ist der öffentliche Park *An Molter*, über den auch eine attraktive Wegeverbindung zur Ortsmitte besteht.

Bauliche Integration

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

Durch die Entwicklung dieser Fläche wird der Siedlungskörper von Mondercange abgerundet. Es entsteht eine bauliche Verbindung zwischen dem südlich angrenzenden Wohngebiet und der bandartigen Siedlungserweiterung auf der anderen Seite der *rue des Bois*.

Die geplanten Einfamilienhäuser sollen sich in der Volumetrie und Geschossigkeit an der umgebenden Bebauung orientieren, können jedoch auch als Reihenhäuser gebaut werden.

Zentralität

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

Wohnen bildet die zentrale Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur. Es werden keine weiteren zentralen Funktionen erfüllt.

Städtebauliche Koeffizienten

g) la répartition sommaire des densités

M01 „Treisch“: HAB-1					
COS	max.	0,5	CUS	max.	0,7
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,65	DL	max.	25
	min.	-		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 1,22 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 25 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 30 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

- » Die vorwiegende Funktion des vorliegenden Schéma Directeur ist das Wohnen in Einfamilienhäusern.
- » Es ist eine Bebauung mit flächensparenden Wohntypologien vorzusehen.
- » Die Einfamilienhäuser sollen als Doppelhäuser sowie als Reihenhäuser errichtet werden.

- » Gemäß Artikel 29 (2) des Kommunalplanungsgesetzes¹ sind in PAP NQ mit mehr als 25 Wohneinheiten mindestens 10% der Bruttogeschossfläche, welche für Wohnnutzungen vorgesehen ist, als logements à coût modéré auszuführen. In der Definition des Gesetzes entspricht dies Wohnungen, welche den Kriterien zum Erhalt der staatlichen Wohnungsbauförderung („*primes de construction ou d'acquisition*“ gemäß dem Gesetz von 1979) entsprechen. Diese Vorgabe ist im PAP NQ umzusetzen.
- » Im Falle dieser Fläche, die sich im Eigentum der Gemeinde befindet, wird ein erhöhter Anteil an bezahlbarem Wohnraum geschaffen.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Die Fläche wurde durch einen metallverarbeitenden Betrieb genutzt. Die Altlasten in Form von Schlacken wurden zwischenzeitlich abgetragen.

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 Eingänge von der *Rue des Bois* und dem Feldweg her sollen bepflanzt werden und so attraktive Eingänge in das Quartier bilden.

Eine abwechslungsreiche Bebauung entlang der Straßen soll zur Attraktivität und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum beitragen. Zusätzlich sollen Plätze und Wohnhöfe zur Auflockerung der Bebauung innerhalb des Quartieres beitragen.

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 potentialité archéologique* eingestuft. Aufgrund der Größe des Gebiets (>0,3 ha) ist das CNRA im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.

¹ loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29 (2) alinéa 4

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 über die *rue des Bois*. Es wird eine neue Erschließungsstraße als Stichstraße angelegt. Die neue Straße soll als *zone résidentielle* gestaltet werden. Der Platz am Ende der Straße soll verkehrsberuhigt gestaltet werden.

Vom Platz aus sowie vom östlichen Bereich der Fläche soll jeweils ein Weg für die Mobilité douce das Gebiet an den Feldweg anbinden.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

- » Pro Einfamilienhaus sollen jeweils 2 PKW-Stellplätze vorgesehen werden.
- » Bei den Einfamilienhäusern sollen die nötigen Stellplätze auf den Privatgrundstücken in Form von Garagen oder Carports errichtet werden.
- » Öffentliche Stellplätze sollen als gruppierte Lösung senkrecht zum Straßenraum angelegt werden.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestellen „Mondercange - Blach“ und „Mondercange – Mausereck“ an der *rue de Limpach* bzw. *rue Neuve* befinden sich in ca. 300 m Entfernung. Über diese Bushaltestellen ist folgende Buslinienverbindung möglich: 205 (Luxembourg – Pontpierre - Mondercange).

Technische Infrastrukturen

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

Das neue Quartier kann an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation,...) entlang der *rue des Bois* angeschlossen werden. Die bestehenden lokalen Netze sind im Rahmen der Ausarbeitung des PAP NQ zu analysieren. Eventuell müssen diese im Rahmen der Realisierung des PAP NQ ausgebaut oder angepasst werden.

Das Regenwasser soll innerhalb des Quartiers möglichst über offene Wassergräben zur naturnahen und offen gestalteten Retentionsfläche gelangen.

4 Landschaft

4. concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Die Integration des Schéma Directeur in das Orts- und Landschaftsbild wird durch den Erhalt des bestehenden Pionierwaldes am Nordrand der Fläche erreicht. Zum Süden hin sollten die Hecken entlang des Feldwegs möglichst erhalten bzw. ergänzt werden, so dass diese Grenze ebenfalls eingegrünt ist.

Weitere Maßnahmen der optischen Integration und Durchgrünung können im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten realisiert werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Die Außengrenzen des Gebiets sind durch die bestehenden Gehölze eingegrünt. Zusätzlich bilden die Privatgärten Grün- und Freiflächen. Die bestehenden Gehölze auf der Fläche, im Norden sowie entlang des Feldwegs, sind aufgrund ihrer Eingrünungsfunktion und Leitlinienfunktion für Fledermäuse zu erhalten.

Die Retentionsflächen im Norden der Fläche soll naturnah gestaltet werden. Ebenso der Spielplatz.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Im westlichen und nördlichen Teil der Fläche haben sich Weiher gebildet.

Der Pionierwald am nördlichen Rand der Fläche ist als geschütztes Biotop (nach Art. 17 Naturschutzgesetz) gekennzeichnet und ragt teilweise in die Fläche hinein. Er besitzt, wie bereits oben genannt, eine Leitlinienfunktion für Fledermäuse und sollte erhalten werden. Der Wegfall von geschützten Gehölzen ist auszugleichen.

Die Fläche bzw. die auf der Fläche vorhandenen Strukturen und Biotope wurden als Lebensraum für sowohl Vögel und Fledermäuse als auch für Amphibien und die Haselmaus identifiziert. Die Fläche ist im PAG deswegen als geschütztes Quartier nach Art. 17 und 21 Naturschutzgesetz gekennzeichnet. Der Verlust eines Lebensraums ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Für weitere Details zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist der Umweltbericht für die betroffene Fläche heranzuziehen. (siehe Oeko-Bureau 2019: Strategische Umweltprüfung für den PAG der Gemeinde Mondercange – Umweltbericht)

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 sowie die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

Das *Centre National de recherche archéologique* ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte zu kontaktieren. Es sind Probeuntersuchungen durchzuführen, um das Vorhandensein von archäologischen Überresten auf der Fläche festzustellen bzw. auszuschließen.

Bei der Zerstörung von Biotopen oder Habitaten ist eine Genehmigung des Umweltministeriums erforderlich. Grundlage bildet eine Biotopwertermittlung mit entsprechenden Vorschlägen für Ausgleichsmaßnahmen.

Machbarkeit

la faisabilité

Das Gebiet gehört der Gemeinde Mondercange.

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

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

Für das Gebiet des vorliegenden Schéma Directeur ist ein PAP auszuarbeiten, welcher in einer oder mehreren Phasen realisiert werden kann.

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

<http://www.pactec climat.lu/download/638/arbeitshilfe-energieeffiziente-kommunalplanung-.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

http://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf

Planungsleitfaden. 50 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.NRW, 2008

http://www.energieregion.nrw.de/database/data/datainfopool/Planungsleitfaden2008_080211.pdf

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

Öffentlicher Raum, Freiraum

Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf

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

Regenwasser, Renaturierung

Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs, Administration de la Gestion de l'Eau

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.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