

---

# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE MONDERCANGE



## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

### **TEIL 3: Schémas Directeurs Mondercange « Bëschgässel » (SD-M10)**

*Schéma Directeur*

Rectification d'une erreur matérielle

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](http://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 Bruck+Weckerle bzw. Luxplan in Ausarbeitung.

### Rahmenbedingungen

---

- » **Lage:** Im Ortskern von Mondercange
- » **Größe:** 0,13 ha
- » **Topographie:** Gefälle von unter einem 1,7% von Südwesten nach Nordosten
- » **angrenzende Bautypologie:** Mehrfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Bëschgässel
- » **Öffentlicher Transport:** Die Bushaltestelle „Mondercange, Centre“ ist etwa 70 m entfernt
- » **Natur und Landschaft:** Privatgärten

### Übergeordnete Zielstellung

---

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Schaffung von subventioniertem Wohnraum in unterschiedlichen Wohntypologien,
- » für die Nachverdichtung der Gemeinde im Sinne der Innenentwicklung,
- » für die Umnutzung einer bereits genutzten Fläche im Zentrum von Mondercange,
- » für die Schaffung von neuem Wohnraum im Zentrum der Ortschaft und in fußläufiger Erreichbarkeit verschiedener zentraler Nutzungen und öffentlichen Einrichtungen.

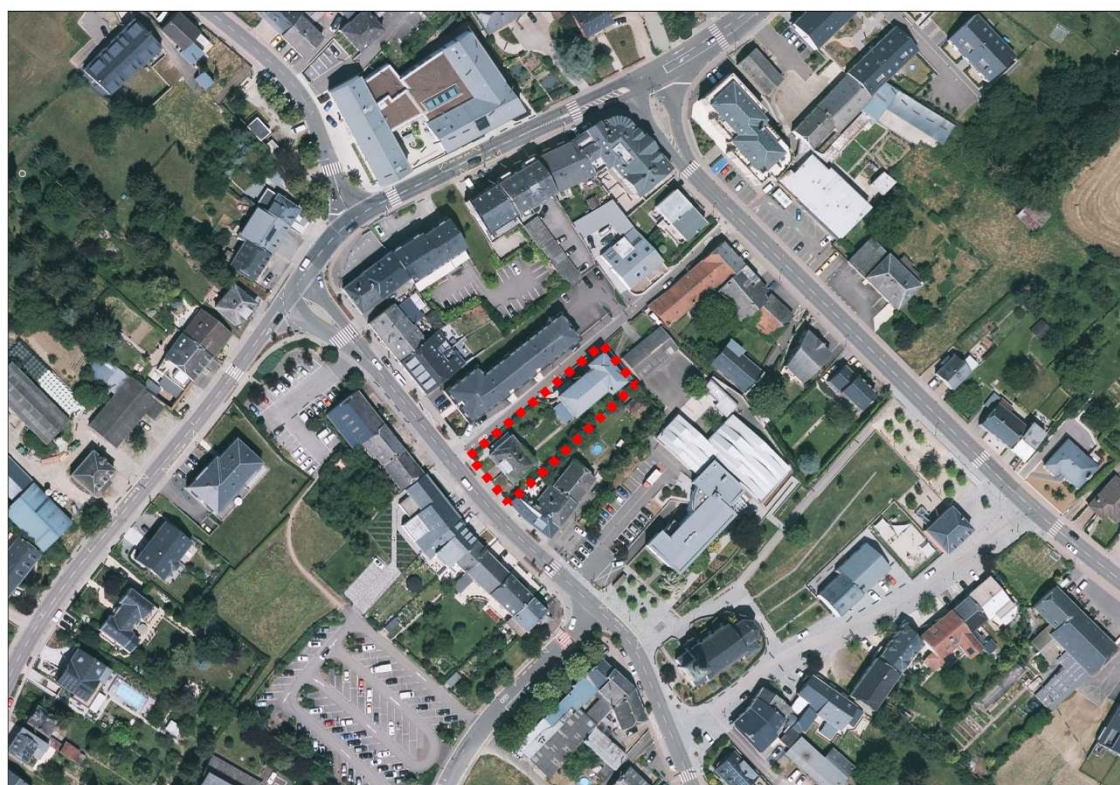
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

**Abbildung 1** Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

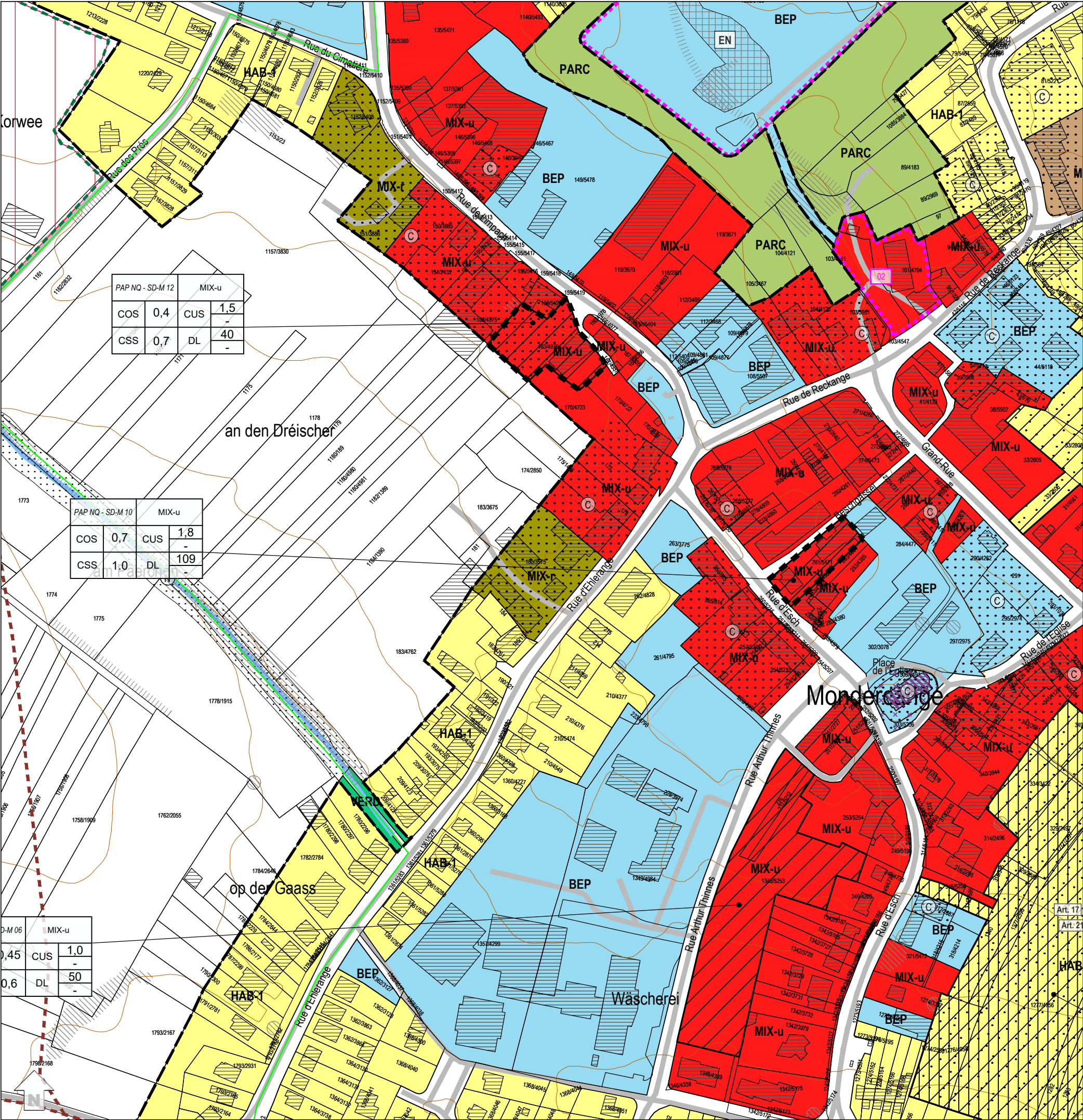


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

**Abbildung 2** Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2018



| PAP NQ - SD-M 12 |  |     |  |
|------------------|--|-----|--|
| COS              |  | CUS |  |
| 0,4              |  | 1,5 |  |
| CSS              |  | DL  |  |
| 0,7              |  | 40  |  |

| PAP NQ - SD-M 10 |  |     |  |
|------------------|--|-----|--|
| COS              |  | CUS |  |
| 0,7              |  | 1,8 |  |
| CSS              |  | DL  |  |
| 1,0              |  | 109 |  |

| D-M 06 |  |     |  |
|--------|--|-----|--|
| COS    |  | CUS |  |
| 0,45   |  | 1,0 |  |
| DL     |  | -   |  |
| 0,6    |  | 50  |  |

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 Foeltz

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 min.                         |
|                        | 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 <sup>(7)</sup>
- PARC

Zone de parc public
- VERD

Zone de verdure

Zones superposées

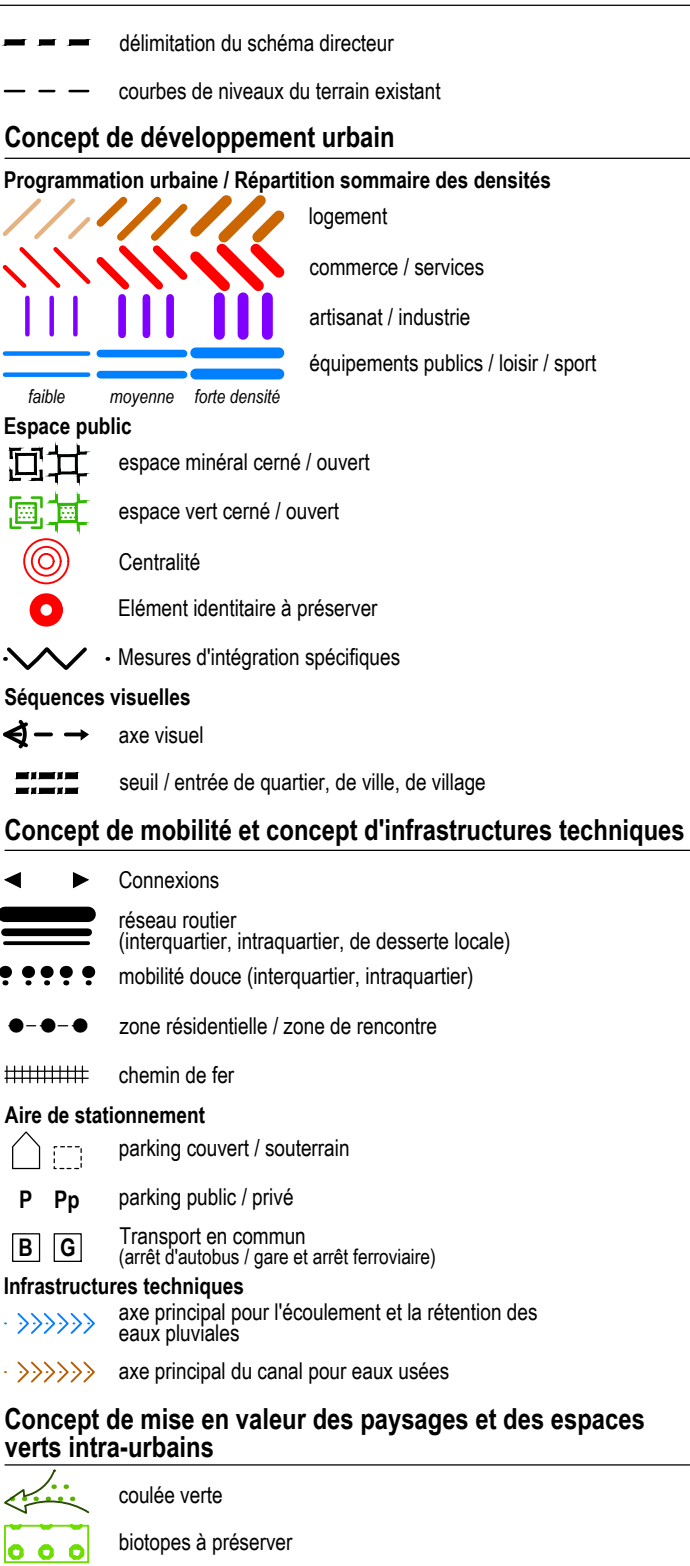
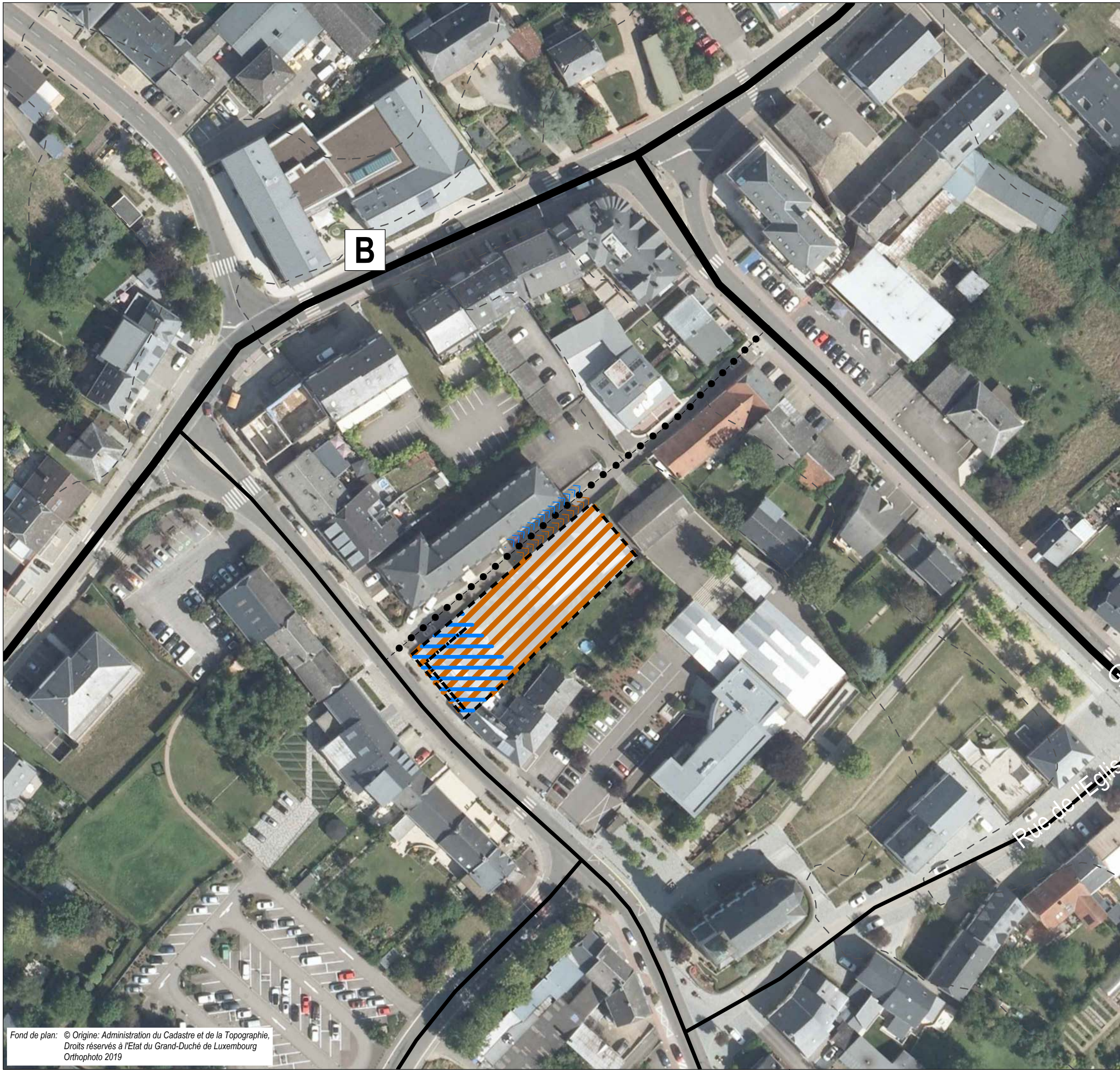
- PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
- Servitude "urbanisation - anti-bruit"
- Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- Servitude "urbanisation - 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 <sup>(9)</sup>

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

- à l'aménagement du territoire
- Décharge pour déchets inertes <sup>(10)</sup>
- Plans directeurs sectoriels (projet 2019) <sup>(12)</sup>
- à la protection des sites et monuments nationaux
- Immeubles et objets classés monuments nationaux <sup>(4)</sup>
- Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire <sup>(4)</sup>
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt national - déclarée <sup>(1)</sup>
- Zone protégée d'intérêt national - à déclarer <sup>(2)</sup>
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - "Zones habitats" <sup>(3)</sup>
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - "Zones de protection spéciale" <sup>(3)</sup>
- à la gestion de l'eau
- Zone inondable - HQ10 <sup>(5)</sup>
- Zone inondable - HQ100 <sup>(5)</sup>
- Zone inondable - HQ extrême <sup>(5)</sup>

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) <sup>(6)</sup>
- Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) <sup>(7)</sup>
- Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) relevé non exhaustif <sup>(7)</sup>
- Cimetière
- Conduites électriques aériennes <sup>(8)</sup>
- Réseau du SES <sup>(11)</sup>
- Cours d'eau / Eaux stagnantes <sup>(8)</sup>
- Courbes de niveau, équidistance 5 m <sup>(8)</sup>
- Autoroute <sup>(5)</sup>



Commune de Mondercange



Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur SD M10 "Bëschgässel"

**ZB ZEYEN BAUMANN**

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

T+352 33 02 04  
F+352 33 28 86  
www.zeyenbaumann.lu



Mondercange

échelle 1:1.000

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 die Umnutzung einer bereits bebauten Fläche im Zentrum von Mondercange dar. Sie soll den bestehenden Siedlungskörper im Sinne der Innenentwicklung nachverdichten und sich in die umgebenden Strukturen integrieren.
- » An dieser zentralen Stelle der Ortschaft soll subventionierter Wohnraum entstehen.

#### 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*

- » Die Straße *Bëschgässel* soll weiterhin eine Straße vom Typ „zone résidentielle“ bleiben.

#### Bauliche Integration

---

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

Die Fläche liegt inmitten von bestehender Bebauung. Diese hat im Mittel 2,5 Geschosse, einzelne Gebäude haben bis zu 4,5 Geschossen. Die neue Bebauung soll sich städtebaulich in die bestehenden Strukturen einfügen. Dachform und -typ sollen sich an die direkt angrenzenden Gebäude anpassen.

#### Zentralität

---

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

Das Wohnen bildet die zentrale Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur. Zusätzlich soll ein Raum für Freizeitaktivitäten geschaffen werden.

## Städtebauliche Koeffizienten

### *la répartition sommaire des densités*

| M10 „Bëschgässel“ : Mix-u |      |      |     |      |     |
|---------------------------|------|------|-----|------|-----|
| COS                       | max. | 0,7  | CUS | max. | 1,8 |
|                           | min. | -    |     | min. | -   |
| CSS                       | max. | 1,00 | DL  | max. | 109 |
|                           | 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 0,13 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 109 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 14 neuen Wohneinheiten.

## Typologien und Funktionsmischung

### *la typologie et la mixité des constructions*

- » Es sollen verschiedene Wohntypologien, bestehend aus Einfamilienhäusern sowie zwei Mehrfamilienhäusern, geschaffen werden.
- » Zusätzlich zum Wohnraum soll ein Veranstaltungssaal geschaffen werden.

## Ausgleichsmaßnahmen

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

Nicht von Belang.

## Raumsequenzen und Sichtachsen

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

Entlang der bestehenden Straße Bëschgässel soll eine neue Raumkante ausgebildet werden, die den zentralen Charakter an dieser Stelle der Ortschaft Mondercange unterstreicht.

## Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

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

Für den Bereich, in dem die Fläche liegt, sind archäologische Funde bekannt. Laut dem *Plan de zones archéologiques* ist das Gebiet als *Terrain avec des vestiges archéologiques connus* eingestuft. Im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet das CNRA zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.

### 3 Mobilität und technische Infrastrukturen

#### 3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

##### Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

---

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt über die *Bëschgässel*, die wiederum auf die *rue d'Esch* führt.

##### Parkraumkonzept

---

###### *un concept de stationnement*

- » Die Stellplätze für die Wohnungen sollen unter den Gebäuden als Tiefgarage angelegt werden. Die Anzahl der nötigen Stellplätze ist der *Partie écrite* des PAG geregelt.
- » Die Anzahl der zu realisierenden Stellplätze für den Veranstaltungssaal ergibt sich aus der Saalgröße bzw. der Stuhlanzahl. Die entsprechenden Vorgaben sind der *Partie écrite* des PAG zu entnehmen.

##### ÖPNV

---

###### *les accès au transport collectif*

Die Bushaltestelle „Mondercange, Centre“ ist etwa 70 m entfernt. Darüber hinaus befinden sich weitere Haltestellen in fußläufiger Entfernung.

Über die Haltestelle „Mondercange, Centre“ sind folgende Verbindungen möglich: 205 (Mondercange – Pontpierre – Luxemburg), 307 (Bettembourg – Mondercange – Esch/Alzette) sowie 314 (Mondercange – Foetz – Esch/Alzette).

##### Technische Infrastrukturen

---

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

Die neuen Gebäude können an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation,...) entlang der *Bëschgässel* 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.

## 4 Landschaftskonzept

### 4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

---

*l'intégration au paysage*

Nicht von Belang.

Grünzüge und Biotopvernetzung

---

*les coulées vertes et le maillage écologique*

Nicht von Belang.

Geschützte Biotope und Habitate

---

*les biotopes à préserver.*

Nicht von Belang.

## 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* 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.

#### Machbarkeit

---

##### *la faisabilité*

Das Gelände gehört einem Eigentümer.

#### 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 Bayerischen 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](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](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](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](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](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](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](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/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf)

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden\\_2013\\_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](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html)