
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE MONDERCANGE



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

TEIL 3: Schémas Directeurs Bergem « Rädelsbësch » (SD-B03)

Schéma Directeur

Élaboré suite à l'approbation du Ministère de l'Intérieur du 3 juin 2021 (réf. 38C/020/2019) et l'arrêté du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable du 25 janvier 2021 et du 17 août 2021 (réf. : 89122/PP-mb)

August 2021



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:** Am südöstlichen Ortsausgang der Ortschaft Bergem, entlang der Grand-Rue
- » **Größe:** 0,301 ha
- » **Topographie:** das Gelände steigt von Norden nach Süden leicht an (ca. 4 % Gefälle)
- » **angrenzende Bautypologie:** ausschließlich Straßenrandbebauung mit Einfamilienhäusern
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Grand-Rue
- » **Öffentlicher Transport:** Die Bushaltestellen „Bergem, Raedelsboesch“ ist etwa 180 m entfernt.
- » **Natur und Landschaft:** Ackerfläche

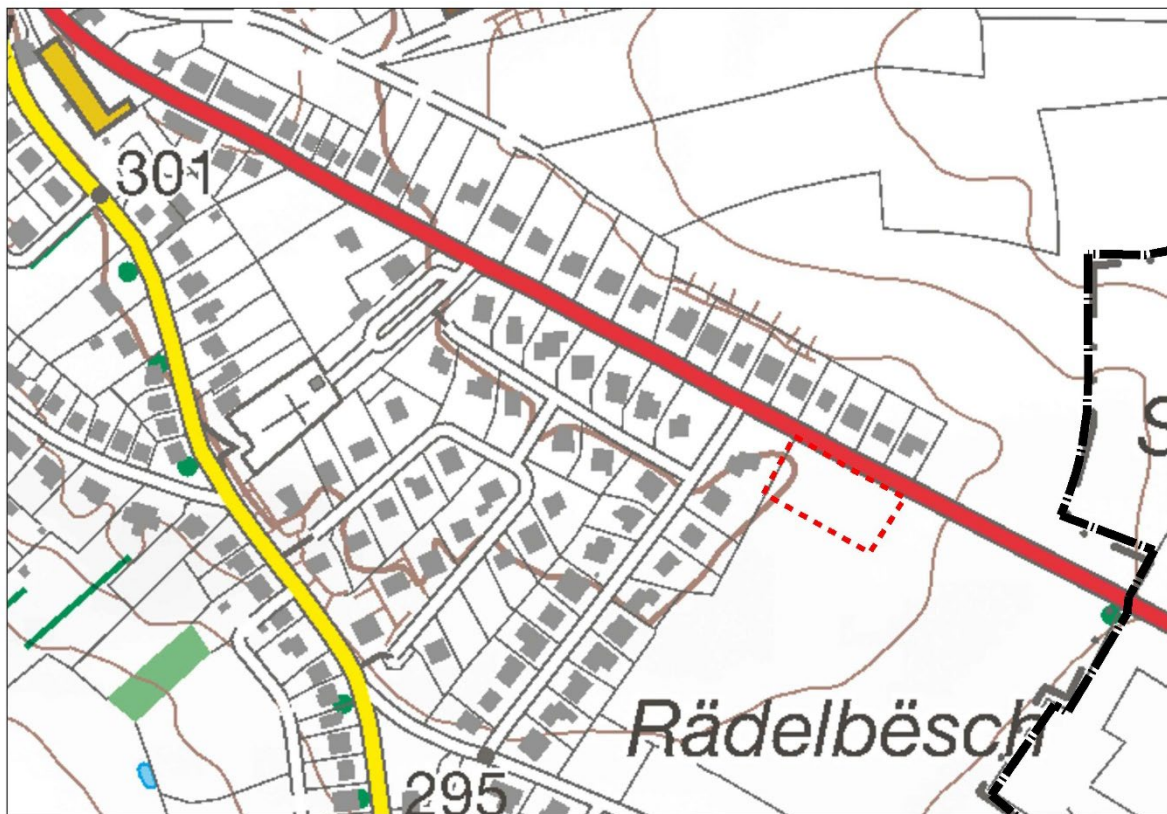
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Ergänzung der Straßenrandbebauung am Ortsrand und die Schaffung einer gefassten Ortseingangssituation,
- » für die Gestaltung eines Überganges in die Landschaft und eine angemessene Ortsrandgestaltung
- » für die potentielle spätere Erschließung des südlich angrenzenden Bereiches.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

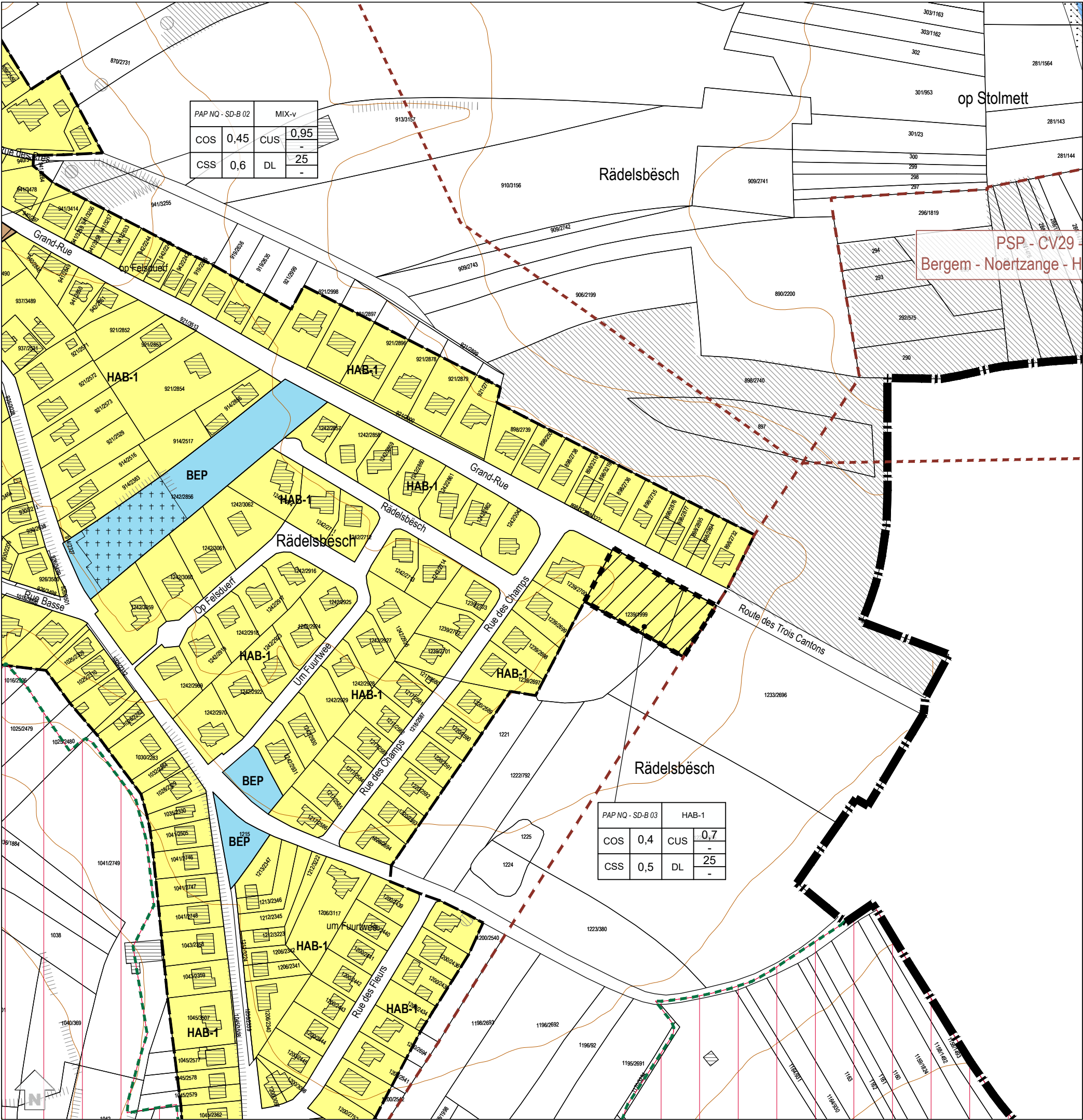


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



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



PAP NQ - SD-B 02		MIX-v	
COS	0,45	CUS	0,95
CSS	0,6	DL	25

PAP NQ - SD-B 03		HAB-1	
COS	0,4	CUS	0,7
CSS	0,5	DL	25

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

SPEC-Am Hau

Zone spéciale - Am Hau

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

- 28

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"

AB

Servitude "urbanisation - anti-bruit"

CE

Servitude "urbanisation - cours d'eau"

EN

Servitude "urbanisation - éléments naturels"

HT

Servitude "urbanisation - haute tension"

IP

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

IP-1

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

B

Servitude "urbanisation - bois"

ZT

Servitude "urbanisation - zone tampon"

ZH

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⁾

Plans directeurs sectoriels - PDS ⁽¹²⁾

PDS Paysages (PSP)

Coupsures vertes (CV) - Zones vertes interurbaines (ZVI)

PDS Transports (PST): couloir

PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zones d'activités économiques existantes et projetées

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⁾

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⁾

Indications complémentaires (à titre indicatif)

Biotopes protégés (relevé non exhaustif) ⁽⁶⁾

Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) ⁽⁷⁾

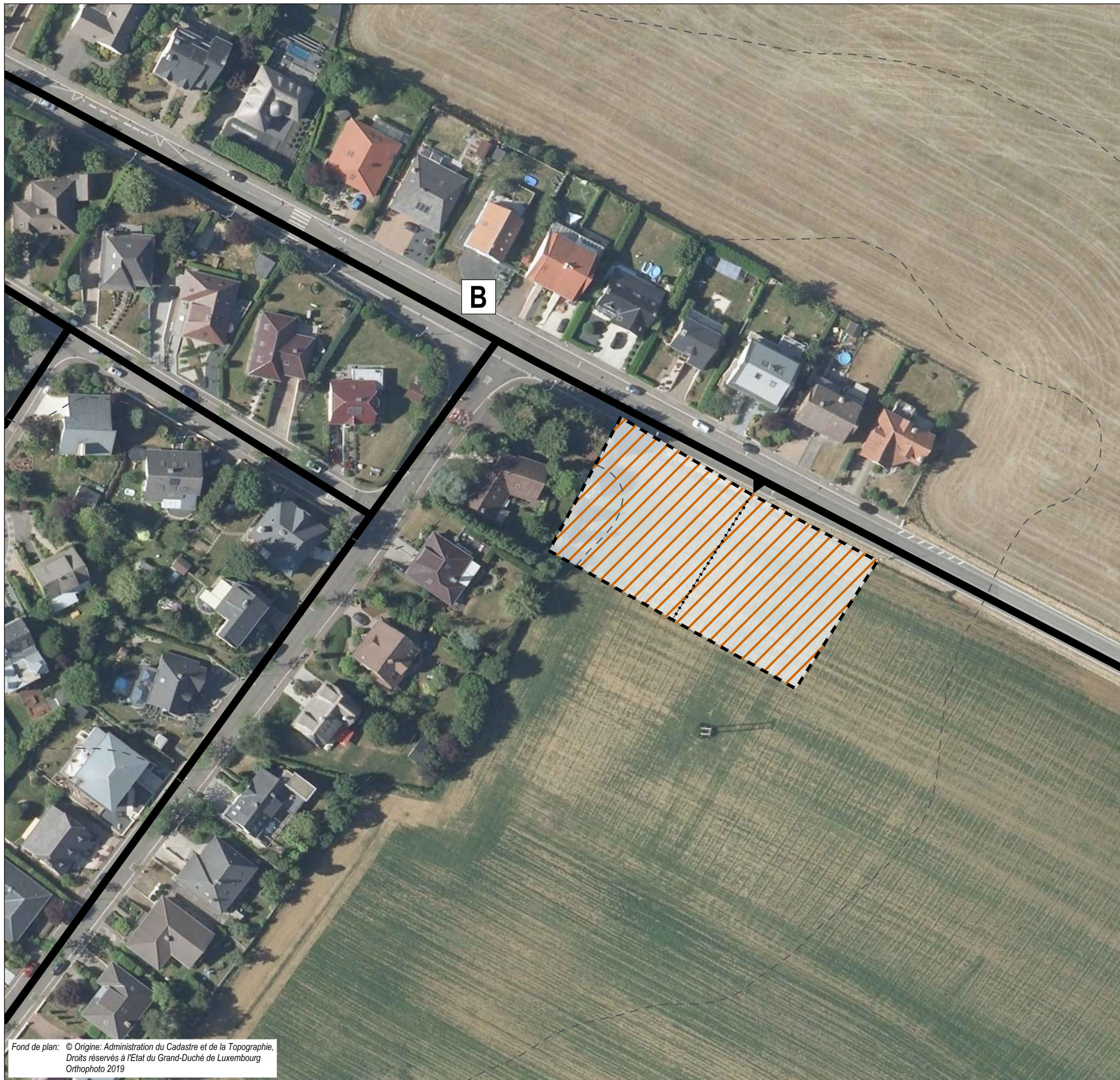
Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) relevé non exhaustif ⁽⁷⁾

Cimetière

Cours d'eau / Eaux stagnantes ⁽⁸⁾

Conduites électriques aériennes ⁽⁸⁾

Réseau du SES ⁽¹¹⁾



biotopes à préserver

oct 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 Bebauung entlang der *Grand-Rue* dar und soll zur Fassung der östlichen Ortseinfahrt beitragen, die direkt an eine *Coupure Verte* des *Plan Directeur Sectoriel „Paysage“* angrenzt.
- » Die neuen Gebäude sollen sich dabei in Volumetrie und Geschossigkeit an der umliegenden Bebauung orientieren.
- » Der südliche Rand der Fläche geht in die offene Landschaft über und soll entsprechend in die Landschaft eingebunden werden.
- » Auf der Fläche soll eine Zufahrt freigehalten und städtebaulich gefasst werden, die für eine eventuelle Erschließung der südlich angrenzenden Bereiche zu einem späteren Zeitpunkt, dienen soll.

Erschließungsflächen

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

Im Rahmen des PAP ist der Bürgersteig entlang der Straße zu verlängern. Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention,...), die im Rahmen des PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt bei ca. 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 Fläche befindet sich am östlichen Ortsausgang von Bergem. Die städtebauliche Gestaltung und Ausrichtung der Gebäude soll die Ortsausgangssituation markieren und zu einer Entschleunigung des einfahrenden Verkehrs beitragen. Weiterhin soll die zukünftige Zufahrt in Richtung des südlich angrenzenden Bereiches städtebaulich gefasst werden.

Funktionale Verknüpfung

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

Die Verknüpfung mit dem Ortskern erfolgt über die *Grand-Rue*. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist über diese Straße erreichbar.

Bauliche Integration

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

Die Fläche liegt entlang der *Grand-Rue* am südöstlichen Ortsausgang von Bergem. Die neue Bebauung soll sich städtebaulich in die angrenzenden Strukturen einfügen und 2,5 Geschosse mit Satteldach umfassen.

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

la répartition sommaire des densités

B03 „ Rädelsbësch “: HAB-1					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,7
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,50	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 0,301 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 25 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 7 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

Die vorwiegende Funktion des vorliegenden *Schéma Directeur* ist das Wohnen in Einfamilienhäusern.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Die Fläche befindet sich am östlichen Ortsausgang von Bergem. Die städtebauliche Gestaltung und Fassung des öffentlichen Raumes soll der Lage der Fläche, direkt angrenzend an die offene Landschaft und eine *Coupure Verte* des *Plan Directeur Sectoriel* „Paysage“ gerecht werden.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

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

Für die Fläche liegen keine Informationen zur archäologischen Situation vor.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Verbindungen

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden *Schéma Directeur* erfolgt über die *Grand-Rue*.

Der Bürgersteig entlang der Grand-Rue, welcher sich nördlich anschließt, ist im Rahmen des PAP zu verlängern.

Im zentralen Bereich der Fläche ist außerdem eine Einfahrt freizuhalten, die die für eine eventuelle Erschließung der südlich angrenzenden Bereiche zu einem späteren Zeitpunkt, dienen soll

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

- » Pro Einfamilienhaus sollen jeweils 2 PKW-Stellplätze vorgesehen werden.
- » Die nötigen Stellplätze sollen auf den Privatgrundstücken in Form von Garagen oder Carports errichtet werden.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Bergem, Raedelsboesch“ befindet sich in ca. 180 m Entfernung. Über diese Bushaltestellen ist folgende Buslinienverbindung möglich: 205 (Luxembourg – Pontpierre – Mondercange – Esch/Alzette).

Technische Infrastrukturen

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

Ein Anschluss an die technischen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation, ...) ist über die bestehenden Netze entlang der *Grand-Rue* möglich. 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.

Südlich der Fläche steht ein Hochspannungsmast. Zu der dort verlaufenden Stromleitung ist ein ausreichender Bebauungsabstand einzuhalten.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Östlich grenzt die offene Landschaft bzw. unmittelbar eine *Coupure Verte* des *Plan Directeur Sectoriel „Paysage“* an die Fläche an. Zu Ihrer Sicherung sowie zur Integration der Bebauung in das Landschaftsbild sollen die Außengrenzen im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten eingegrünt werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Nicht von Belang.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Es liegen keine Informationen vor.

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 und die *Administration des Ponts et Chaussées* zu beteiligen.

Zum Vorhandensein von Biotopen oder Habitaten auf der Fläche liegen keine Informationen vor. Dies ist im Rahmen der PAP-Erarbeitung zu analysieren. Das entsprechende weitere Vorgehen im Falle von Biotopen und Habitaten ist dann zu klären. Generell ist bei der Zerstörung von Biotopen oder Habitaten eine Genehmigung des Umweltministeriums erforderlich. Grundlage bildet eine Biotopwertermittlung mit entsprechenden Vorschlägen für Ausgleichsmaßnahmen.

Machbarkeit

la faisabilité

Die Fläche des Schéma Directeur setzt sich aus zwei Katasterparzellen zusammen. Im Vorfeld der Ausarbeitung eines PAPs ist eine Einigung und gemeinsame Vorgehensweise der Einzeleigentümer erforderlich.

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

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

Für die Fläche ist ein PAP ist zu erarbeiten. Das Gebiet des Schéma Directeur kann in einer Entwicklungsphase realisiert werden. Die Fläche für die Zufahrt zum südlich angrenzenden Bereich muss freigehalten und an die Gemeinde abgetreten werden. Die Realisierung der Zufahrt kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

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.pacteclimat.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