
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE MONDERCANGE



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs **Mondercange « Am Blach / Mauseréck » (SD-M02)**

Schéma Directeur

September 2019



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:** Im nördlichen Bereich von Mondercange
- » **Größe:** 2,37 ha
- » **Topographie:** Leichtes Gefälle von ca. 2,1% von Nordosten nach Südwesten
- » **angrenzende Bautypologie:** Straßenrandbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Rue Mauserueck / rue Neuve
- » **Öffentlicher Transport:** Die Bushaltestellen „Mondercange, Mausereck“ und „Mondercange, Blach“ sind etwa 140 bzw. 180 m entfernt
- » **Natur und Landschaft:** landwirtschaftlich genutzte Fläche, Baumbestand

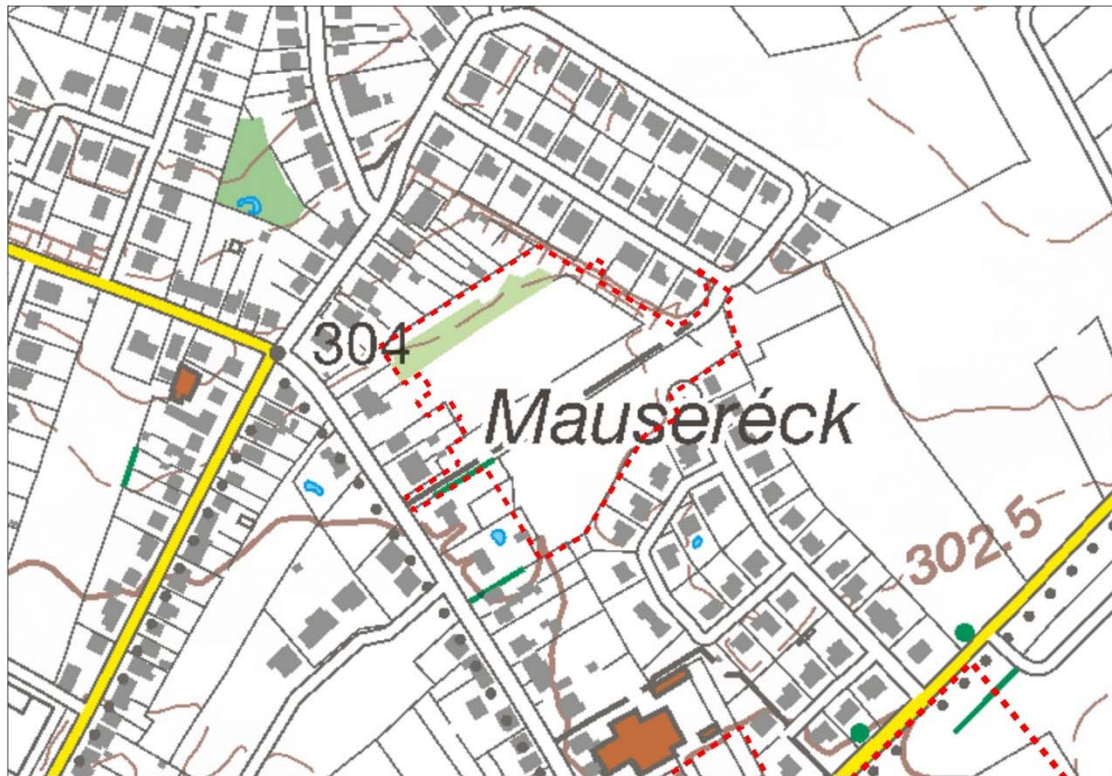
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Schaffung von neuem Wohnraum mit unterschiedlichen Wohntypologien,
- » für die angemessene Ergänzung und Konsolidierung des Siedlungskörpers von Mondercange,
- » für eine Durchgrünung des Wohnquartiers mittels einer zentralen Grünachse und anderen Strukturen der lokalen Grünraumvernetzung,
- » für den Lückenschluss des lokalen Wegenetzes und eine gute Anbindung an die bestehenden Strukturen.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

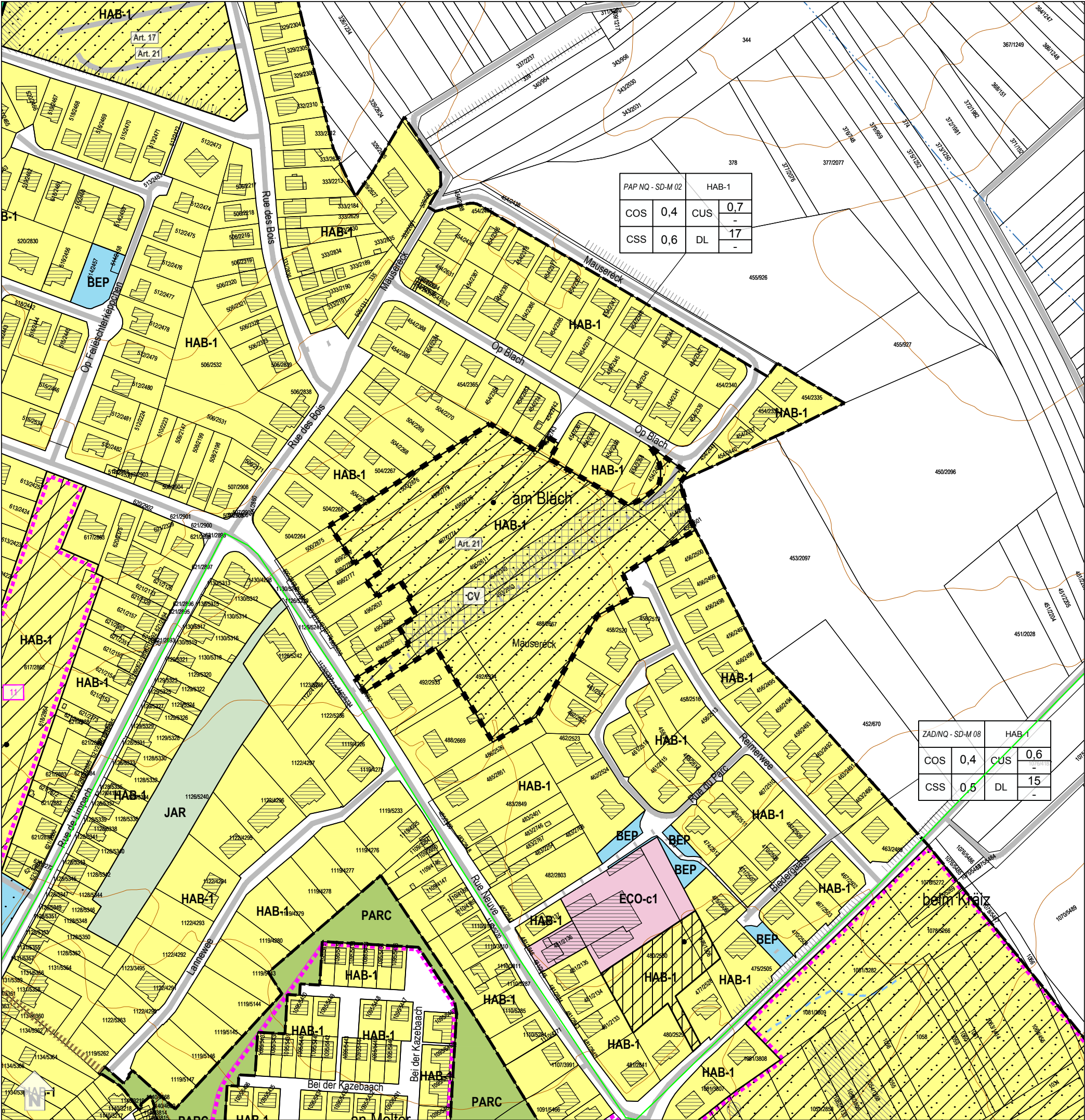


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique 2015

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

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-E

Zone spéciale - station à essence

SPEC-F

Zone spéciale Foetz

SPEC-HA

Zone spéciale - am Hau

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ / ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones	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 min.	

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"

CV

Servitude "urbanisation - coulée verte écologique"

EN

Servitude "urbanisation - éléments naturels"

HT

Servitude "urbanisation - haute tension"

IP

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

B

Servitude "urbanisation - bois"

ZT

Servitude "urbanisation - zone tampon"

ZH

Servitude "urbanisation - zone humide"

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 des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux (4)

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (4)

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 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)

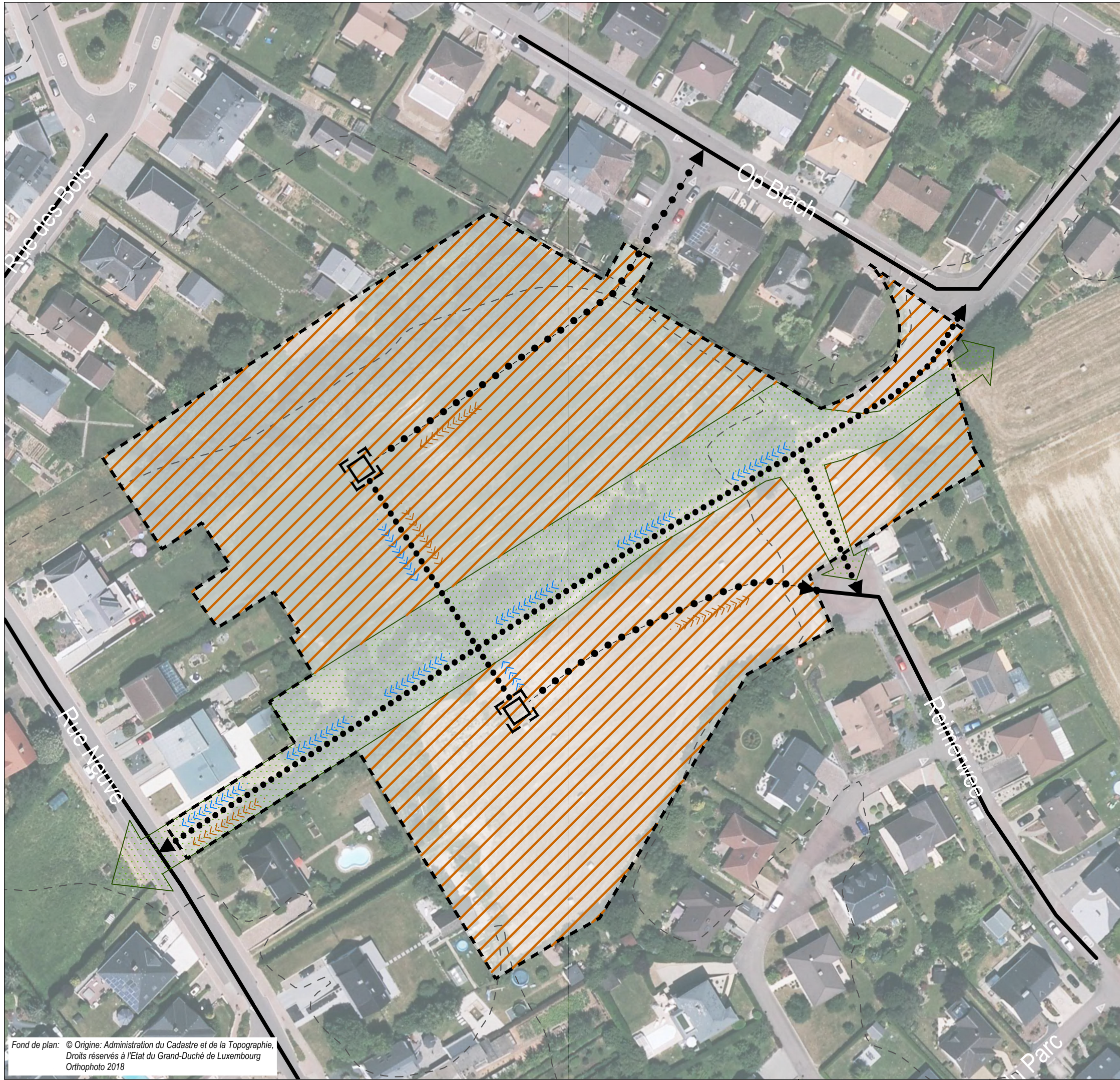
Courbes de niveau, équidistance 5 m (8)

Autoroute (8)

Limite de la commune

Conduites électriques aériennes (8)

Réseau du SES (11)
- Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie
Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2016



- 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

Commune de Mondercange



Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur SD M02 "Am Blach"

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

septembre 2019

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 Quartiere auf dem Mauseréck im Nordosten von Mondercange dar.
- » Die Bebauung soll aus Ein- und Zweifamilienhäusern in Form von Einzel-/Doppel- und Reihenhäusern bestehen und sich in Volumetrie und Geschossigkeit an der umliegenden Bebauung orientieren.
- » Die auf der Fläche vorhandenen Heckenstrukturen und der wasserführende Graben sowie der Feldweg im Zentrum der Fläche sollen in das Grünkonzept integriert 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 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

- » Eine neue Erschließung soll den nördlichen Teil des Gebiets von der *rue Mauserueck / Op Blach* her zugänglich machen.
- » Der südliche Bereich soll über eine Stichstraße von der Straße *Reimerwee* her erschlossen werden.
- » Die verkehrsberuhigte Gestaltung soll zur Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum beitragen.
- » Der vorhandene Feldweg, welcher zentral über die Fläche verläuft, soll erhalten bleiben und in den zentralen Grünzug integriert werden. Dieser Bereich soll als öffentliche Aufenthalts- und Erholungsfläche gestaltet werden.

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 ergänzt. Es entsteht eine bauliche Verbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Wohngebiet und der Straßenrandbebauung entlang der *rue Neuve*.

Die geplante Bebauung soll sich in der Volumetrie an der umgebenden Bebauung orientieren. Diese hat bis zu 2,5 Geschosse (zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss).

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

M02 „Am Blach/ Mauseréck“: HAB-1					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,7
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,6	DL	max.	17
	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 2,37 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 17 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 40 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

- » Die vorwiegende Funktion des vorliegenden Schéma Directeur ist das Wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen.
- » Die Einfamilienhäuser sollen platzsparend als Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden. Vereinzelt sollen auch freistehende Einfamilienhäuser möglich sein.
- » 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.

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

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 bestehenden Strukturen innerhalb des zentralen Grünzugs werden aufgewertet und in ihrer Funktion als Sichtachse gestärkt.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

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

Für den südlichen Teil der Fläche 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 ist das CNRA zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.

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 Plangebietes erfolgt über die *rue Mauserueck / Op Blach* sowie über den *Reimerwee*. Für die Erschließung werden zwei Stichstraßen angelegt. Die neuen Stichstraßen sollen als *zone résidentielle* gestaltet werden. Zwischen den beiden Stichstraßen soll eine Verbindung der Mobilité Douce entstehen. Diese soll in Notfällen bzw. im Rahmen der Abfallentsorgung durch kommunale, motorisierte Fahrzeuge befahren werden können.

Für Nutzer der Mobilité douce soll das Gebiet mit Wegeverbindungen erschlossen werden. Der vorhandene Feldweg, der eine Verbindung zum Ortskern von Mondercange herstellt, soll dabei erhalten und aufgewertet werden.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

- » Pro Einfamilienhaus sollen jeweils 2 PKW-Stellplätze vorgesehen werden.
- » Die Stellplätze je Wohneinheit in einem Zweifamilienhaus sind von der Flächengröße der Wohneinheit abhängig, die entsprechenden Vorgaben sind der Partie écrite des PAG zu entnehmen.
- » Für die Einfamilienhäuser sollen die nötigen Stellplätze als Sammelstellplätze in Form von Garagen oder Carports errichtet werden.
- » Öffentliche Stellplätze sollen als gruppierte Lösung im 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 etwa 140 bzw. 180 m Entfernung. Die Fläche wird von beiden Haltestellen aus vom Standardeinzugsradius von 300 m erfasst.

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 Straßen *op Blach* und *Reimerwee* 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 Fläche des *Schéma Directeur* befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Aus diesem Grund sind keine besonderen Eingrünungsmaßnahmen zur Integration in das Landschaftsbild umzusetzen. Der zentrale Grünzug sowie die Begrünung des öffentlichen Raumes sorgen für eine Auflockerung der Bebauung und eine Integration in das vorhandene Ortsbild.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Das Quartier soll einen zentralen Grünzug erhalten, welcher von Osten nach Westen verläuft. Die bestehenden Grünstrukturen und der Wassergraben sollen in diesen integriert werden. Der Schutz und Erhalt des Wassergrabens mit seinen Uferrandgehölzen sowie die Gestaltung eines Grünzuges im Zentrum der Fläche werden über eine *Zone de servitude „urbanisation“* im PAG sichergestellt.

Im Rahmen der Erarbeitung des PAP für diese Fläche soll ein Grünkonzept aufgestellt werden, in dem neben den zuvor genannten Elementen und der Gestaltung des Grünzuges auch Aussagen zu einer möglichst offenen und naturnahen Gestaltung der Infrastrukturen zur Sammlung und Retention der Regen- und Oberflächenwässer gemacht werden.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Der auf der Fläche verlaufende Wassergraben mit seinen Uferrandgehölzen ist als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt. Er dient unter anderem als Flugleitlinie für Fledermäuse. Die bestehenden Gehölze sowie der Wassergraben selbst sind zu erhalten und in den zentralen Grünzug durch das neue Quartier zu integrieren. Diese Maßnahme wird im PAG, wie bereits oben beschrieben, als *Zone de servitude „urbanisation“* festgesetzt.

Die Fläche mit ihren unterschiedlichen Strukturen und Biotopen stellt einen Lebensraum für Vögel und die Haselmaus dar. Sie ist im PAG entsprechend als Lebensraum nach Art. 21 Naturschutzgesetz gekennzeichnet. Für den Verlust von Lebensräumen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Brutsaison, d.h. im Winterhalbjahr, durchzuführen.

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

Die Fläche des Schéma Directeur setzt sich insgesamt aus mehr als zehn Katasterparzellen zusammen. Im Vorfeld der Ausarbeitung eines PAPs ist eine Einigung und gemeinsame Vorgehensweise der Einzeleigentümer – insbesondere auch zur Sicherstellung der dauerhaften Umsetzung von Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen – unbedingt 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 zu erarbeiten, der in einer oder mehreren Entwicklungsphasen 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/datainfo pool/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