
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE MONDERCANGE



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs Mondercange « Rue d'Esch » (SD-M13)

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 Süden des Ortskerns der Ortschaft Mondercange, entlang der Rue d'Esch
- » **Größe:** 0,31 ha
- » **Topographie:** Ebenes Gelände
- » **angrenzende Bautypologie:** ausschließlich Straßenrandbebauung mit Einfamilienhäusern
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Rue d'Esch
- » **Öffentlicher Transport:** Die Bushaltestellen „Mondercange, Rommelterhiel“ und „Mondercange, Dirbett“ sind beide etwa 240 m entfernt.
- » **Natur und Landschaft:** Grünland, Überschwemmungsbereich des Kiemelbaachs, Heckenstrukturen auf der Fläche und Baumreihe entlang der Straße sind als Biotope nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Ergänzung der Straßenrandbebauung am Ortsrand,
- » für die Gestaltung eines Überganges in die Landschaft und eine angemessene Ortsrandgestaltung,
- » für den Erhalt der Baumreihe entlang der Rue d'Esch.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

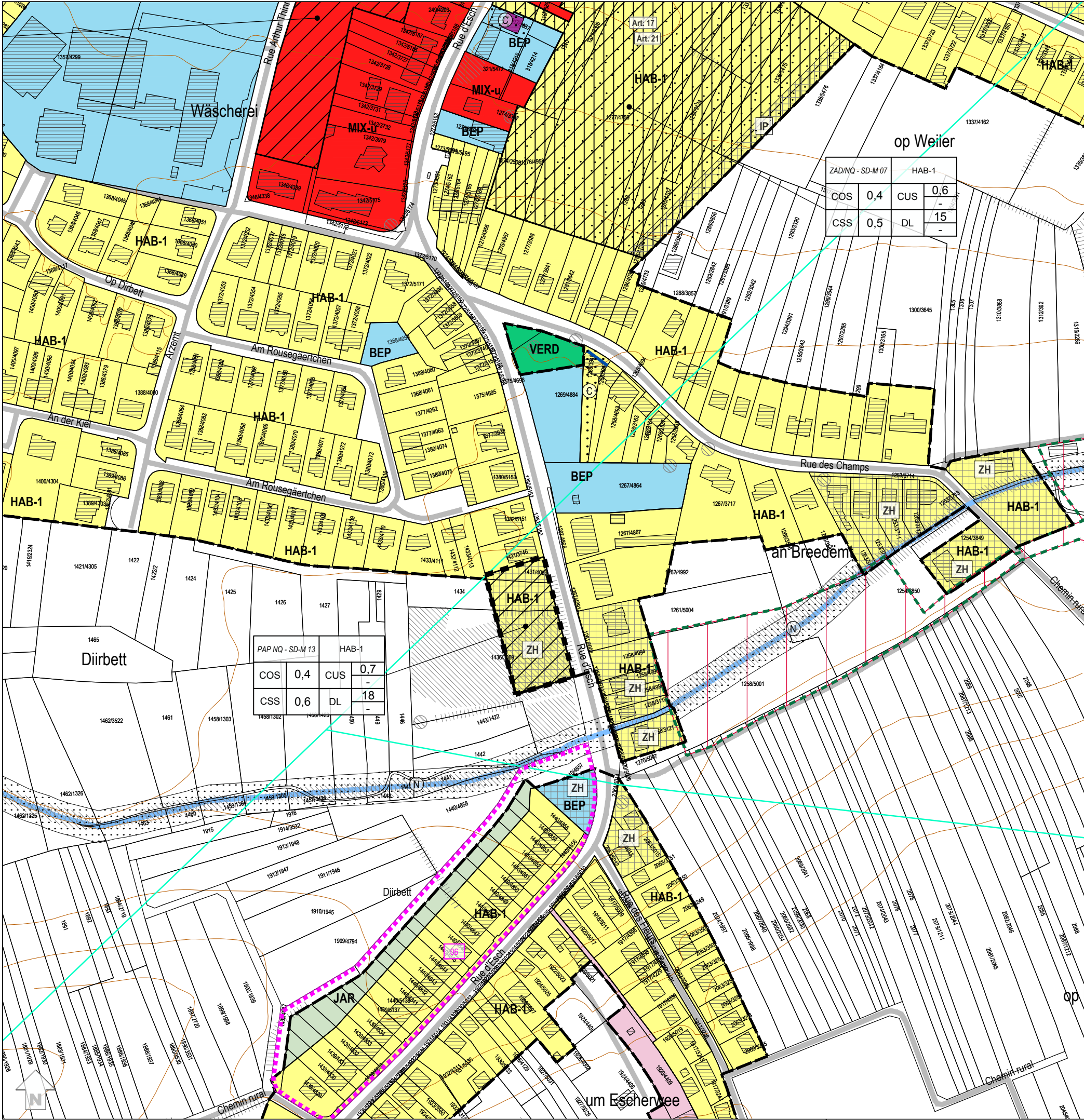


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



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



Légende: PAG

- Parcelle
- 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	
COS	max.	CUS	max.
CSS	max.	DL	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 (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 - coulée verte écologique"
- Servitude "urbanisation - éléments naturels"
- Servitude "urbanisation - haute tension"
- Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- Servitude "urbanisation - bois"
- Servitude "urbanisation - zone tampon"
- 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)
- Conduites électriques aériennes (8)
- Réseau du SES (11)
- Limite de la commune



Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 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

Commune de Mondercange



Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur SD M13 "Rue d'Esch"



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 1:1.500

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 Bebauung entlang der *Rue d'Esch* dar.
- » Die neuen Gebäude sollen sich dabei in Volumetrie und Geschossigkeit an der umliegenden Bebauung orientieren.
- » Ein Großteil der Fläche ist aufgrund ihrer Nähe zum Kiemelbaach und zum Überschwemmungsgebiet feucht. Aus diesem Grund ist auf Kellergeschosse und Bodenabgrabungen zu verzichten.
- » Der westliche Rand der Fläche geht in die offene Landschaft über und soll entsprechend in die Landschaft eingebunden werden.

Erschließungsflächen

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

Im Rahmen des PAP sind der Bürgersteig und der Parkstreifen 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 vermutlich 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

- » Nicht relevant.

Funktionale Verknüpfung

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

Die Verknüpfung mit dem Ortskern erfolgt über die *Rue d'Esch*. 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 *Rue d'Esch* am südlichen Ortsausgang von Mondercange. 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

M13 „Grand-Rue“: HAB-1					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,7
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	18
	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 0,31 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 18 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 5 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

Die Baumreihe entlang der *Rue d'Esch* sowie die Heckenstrukturen auf der Fläche sind als geschützte Biotope gekennzeichnet. Diese Strukturen sind zu erhalten und in das Bebauungskonzept zu integrieren.

Raumsequenzen und Sichtachsen

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

Die Baumallee entlang der Straße markiert den Ortseingang und ist zu erhalten.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

les éléments identitaires bâtis à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

Für die Fläche sind keine archäologischen Funde bekannt.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Verbindungen

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt über die *Rue d'Esch*.

Der Bürgersteig sowie der Parkstreifen entlang der *Rue d'Esch*, welcher sich nördlich anschließt, ist im Rahmen des PAP zu verlängern – insofern dies mit dem Erhalt der ortsbildprägenden Grünstrukturen zu vereinbaren ist.

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.
- » Der öffentliche Parkstreifen, welcher sich nördlich anschließt, ist im Rahmen des PAP entlang der Straße zu verlängern.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestellen „Mondercange, Rommelterhiel“ und „Mondercange, Dirbett“ befinden sich in ca. 240 m Entfernung. Über diese Bushaltestellen sind folgende Buslinienverbindungen möglich: 205 (Luxembourg – Pontpierre - Mondercange) und 307 (Bettembourg – 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 *Rue d'Esch* 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.

An der südwestlichen Ecke der Fläche steht ein Hochspannungsmast. Zu der dort verlaufenden Stromleitung ist ein ausreichender Bebauungsabstand einzuhalten.

Weiterhin verläuft entlang der Straße ein Wassergraben. Bei einer Bebauung der Fläche ist dieser zu beachten.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Maßnahmen der optischen Integration und Durchgrünung können im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten realisiert werden. Diese fördern auch eine Integration in das Landschaftsbild, die aufgrund der Lage der Fläche am Ortsrand von Bedeutung ist.

Ein Großteil der Fläche ist aufgrund ihrer Nähe zum Kiemelbaach und dessen Überschwemmungsgebiet feucht. Aus diesem Grund ist auf Kellergeschosse und Bodenabgrabungen zu verzichten. Dies wird im PAG mittels einer *Zone de servitude „urbanisation“* festgesetzt.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Nicht von Belang.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Die Baumreihe entlang der *Rue d'Esch* sowie die Heckenstrukturen auf der Fläche sind als geschützte Biotope gekennzeichnet. Diese Strukturen sind zu erhalten.

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* zu beteiligen.

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 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.

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

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