PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE MONDERCANGE



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs Pontpierre « Am Hau » (SD-P08)

Schéma Directeur

September 2019



1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

1. identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

Rahmenbedingungen

- » Lage: Am nördlichen Ortsausgang von Pontpierre
- » Größe: 3,22 ha
- » Topographie: Gefälle von ca. 7,5% nach Westen
- » angrenzende Bautypologie: Bürogebäude, Industriehallen, Mehrfamilienhäuser
- » Anbindung an das Straßennetz: Rue de Luxemburg
- Öffentlicher Transport: Die Bushaltestelle "Pontpierre, Leideleng" ist etwa 130 m entfernt
- » Natur und Landschaft: Grünland, Sukzessionsvegetation.

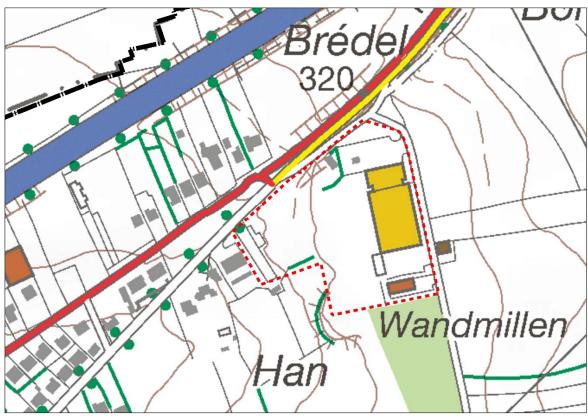
Übergeordnete Zielstellung

Das Schéma Directeur setzt den Rahmen

- » Für die Ergänzung der Bebauung entlang der Rue de Luxembourg in Pontpierre,
- » für die Errichtung eines Zentrums für betreutes Wohnen,
- » für die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben,
- » für die städtebauliche Aufwertung des nördlichen Ortseinganges.

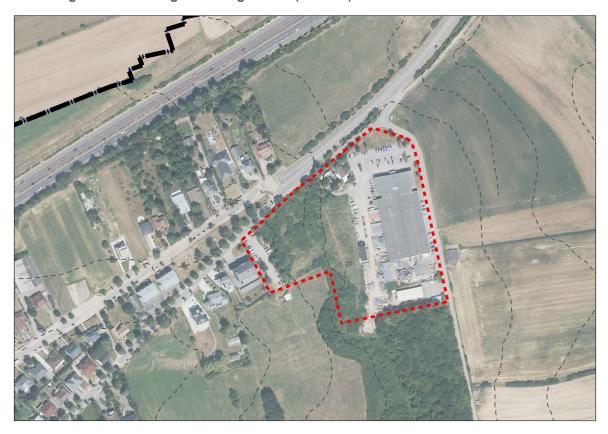
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

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

638/1312

de Mondercange Commune PAG projet

PAP NQ - SD-P 0

0,4

0.6

cos

HAB-1

20

CUS

DL

Cours d'eau / Eaux stagnantes (8)

Courbes de niveau, équidistance 5 m (8) Autoroute (8)

Limite de la commune

874/920

Echelle 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

Auf der Fläche soll eine Art Dienstleistungscampus entstehen, auf dem sowohl ein Zentrum für betreutes Wohnen als auch Büros für Dienstleistungsbetriebe und Handelsflächen errichtet werden sollen.

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

Der öffentliche Raum in der Umgebung bietet wenig Anknüpfungspunkte. Aufgrund der vergleichsweise hohen Bebauungsdichte auf der Fläche, soll der öffentliche Raum attraktiv gestaltet werden und einen Campus-Charakter erhalten. Er soll durch ein Ensemble aus verkehrsberuhigten Straßen, Fußwegen und Grünflächen geprägt werden, welche zu einer hohen städtebaulichen Qualität beitragen.

Funktionale Verknüpfung

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

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist über die rue de Luxembourg erreichbar.

Über die *rue de Luxembourg* besteht eine direkte Verbindung zur Autobahn A4. Die nächste Anschlussstelle ist ca. 600 m entfernt.

Bauliche Integration

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

Um Bodenaushub bzw. Aufschüttungen gering zu halten, sollen sich die Gebäude den topographischen Gegebenheiten anpassen. Dies dient auch dazu, das Ortsbild nicht zu stark zu überprägen.

Zentralität

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

Auf der Fläche sollen Senioren und Menschen mit einem speziellen Betreuungsbedarf wohnen sowie Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. Es werden keine weiteren zentralen Funktionen erfüllt.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

P08 "Am Hau": SPEC-HA								
cos	max.	0,65	CUS	max.	1,5			
	min.	-		min.	-			
CSS	max.	0,75	DL	max.	20			
				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

Die *Densité Logement* (DL) gilt lediglich für die Umsetzung von Wohneinheiten im Rahmen eines Wohnkomplexes für Senioren und Menschen mit speziellem Betreuungsbedarf. Die Planung von "klassischen" Wohnungsbauten ist nicht konform mit dem vorliegenden Schéma Directeur.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

Auf der Fläche sind neben den primären Nutzungen auch komplementäre Nutzungen, wie Gastronomiebetriebe, Kleinkinderbetreuung, eine Pflegeeinrichtung, Freiberufler und Dienstleistungen zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Zur westlich angrenzenden Wohnbebauung soll ein ausreichender Bebauungsabstand eingehalten werden. Gleichzeitig sollen die Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude im westlichen Bereich den Schutz der angrenzenden Bebauung berücksichtigen. Lärm-, Luft- und Sichtbelästigungen sind zu vermeiden. Diese Maßnahmen werden im PAG als Zone de servitude "urbanisation" festgesetzt.

Ein Teil der Fläche liegt außerdem im verlärmten Bereich der Autobahn (*Zone de bruit*), welche im Norden verläuft. Im Rahmen der Bebauung sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

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

Nicht von Belang.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

les éléments identitaires bâtis à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

Für die östliche Teilfläche sind archäologische Funde bekannt. Laut dem *Plan de zones archéologiques* ist das Gebiet als *Terrain avec des vestiges archéologiques connus* eingestuft. Es ist empfohlen, das CNRA im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet 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 *rue de Luxembourg*. Innerhalb des Quartiers sollen Fußwege die verschiedenen Strukturen vernetzen sowie die Erreichbarkeit der angrenzenden offenen Landschaft über den östlich angrenzenden Feldweg garantieren.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus den vorgesehenen Nutzungen. Die entsprechenden Vorgaben sind der Partie écrite des PAG zu entnehmen.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle "Pontpierre, Leideleng", ist etwa 130 m entfernt und erschließt das Gebiet vollständig.

Über die Haltestelle ist folgende Verbindung möglich: 205 (Mondercange – Pontpierre – Luxemburg).

Technische Infrastrukturen

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

Die neuen Strukturen auf der westlichen Teilfläche können an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation,...) entlang der *rue de Luxembourg* 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 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Die Fläche grenzt im Süden an die offene Landschaft an. Um das Landschaftsbild nicht zu stark zu überprägen, soll am südlichen Rand ein entsprechender Bebauungsabstand eingehalten werden. Dieser Bereich ist im Sinne einer Eingrünung zu gestalten.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Von der südlichen Eingrünung soll eine Grünschneide in das Quartier hineinführen. Die Retentionsflächen sollen möglichst naturnah gestaltet werden und in die Freiflächen integriert werden.

Die bestehende Baumreihe entlang der *rue de Luxembourg* soll erhalten bleiben und in das Konzept integriert werden.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Der westliche Bereich der Fläche ist derzeit Brachland, auf der sich Sukzessionsvegetation entwickelt hat, welche potenziell als Nahrungsraum für den Großen Feuerfalter sowie als Lebensraum für die Haselmaus dient. Die Fläche wurde außerdem als Habitat für Vögel und Fledermäuse identifiziert. Aus diesen Gründen ist sie im PAG als geschütztes Habitat nach Art. 17 und 21 des Naturschutzgesetzes gekennzeichnet. Vor einer Bebauung sind daher geeignete Ausgleichsmaßnahmen sowie eine artenschutzrechtliche Überprüfung nötig. Ist eine geschützte Art nachzuweisen, sind außerdem entsprechende CEF-Maßnahmen umzusetzen.

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)

Entlang der *rue de Luxembourg* ist eine Baumhecke entstanden, die als Biotop geschützt ist. Diese ist zu erhalten bzw. — sofern sie nicht erhalten werden kann — auszugleichen.

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.

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

Aufgrund der potenziellen Verunreinigung eines kleinen Teils im Süden der Fläche ist im Rahmen des PAP die Notwendigkeit von Bodenproben und eventueller Bodensanierungsmaßnahmen zu klären.

Machbarkeit

la faisabilité

Das Gebiet gehört einem Eigentümer.

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

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

Für die Fläche ist ein PAP auszuarbeiten.

Das Gebiet des Schéma Directeur kann in einer oder mehr Entwicklungsphasen realisiert werden.

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 fu er 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 planen 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