
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE MONDERCANGE



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

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

Schéma Directeur

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

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 Luxembourg
- » **Öffentlicher Transport:** Die Bushaltestelle „Pontpierre, Leideleng“ ist etwa 130 m entfernt
- » **Natur und Landschaft:** Grünland, Sukzessionsvegetation.

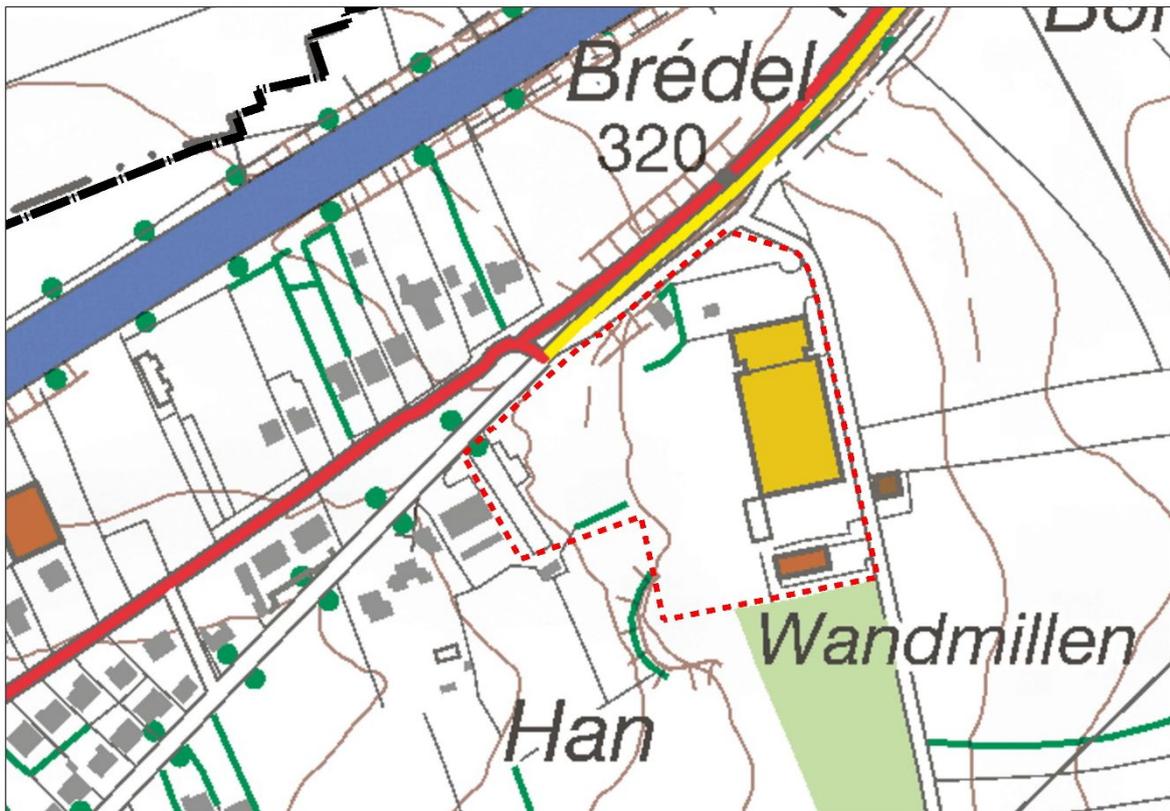
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » Für die Ergänzung der Bebauung entlang der Rue de Luxembourg in Pontpierre,
- » für die städtebauliche Aufwertung des nördlichen Ortseinganges,
- » für die Umsetzung einer Gewerbezone,
- » für eine Eingrünung der Außengrenzen der neuen Gewerbezone, um die Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt und das Landschaftsbild zu minimieren.

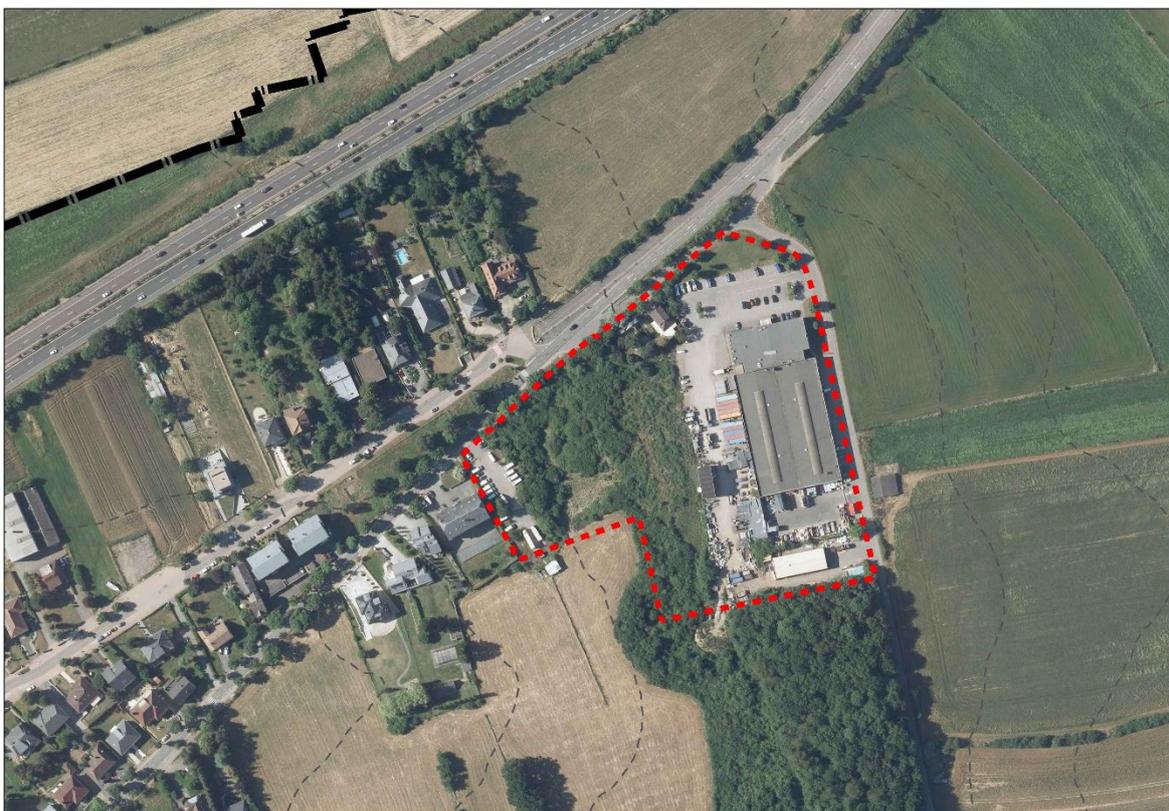
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

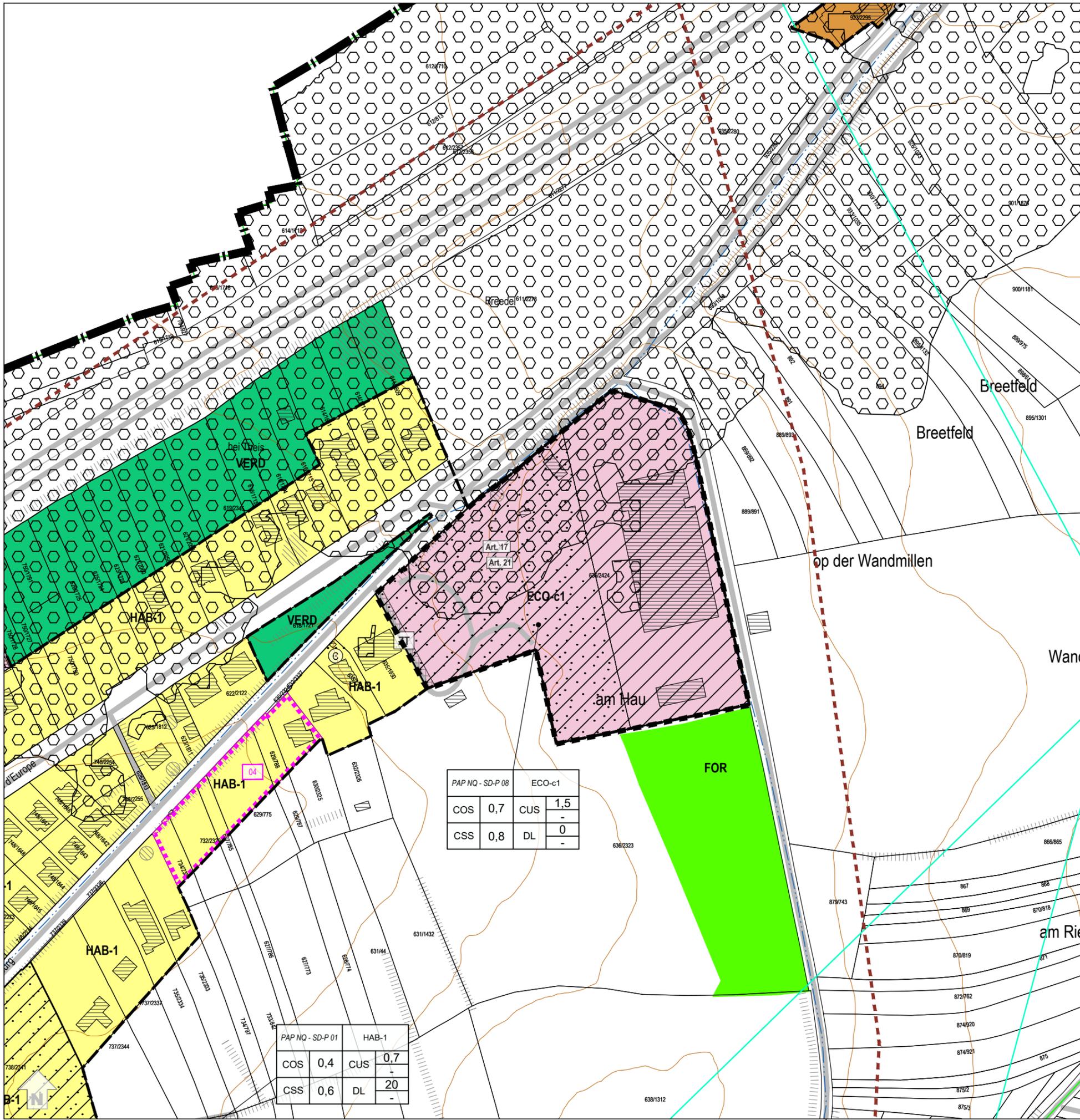


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2019



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

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.	[Schéma d'utilisation du sol]
CSS max.	DL min.	

Zone verte

- AGR** Zone agricole
- FOR** Zone forestière (7)
- PARC** Zone de parc public
- VERD** Zone de verdure

Zones superposées

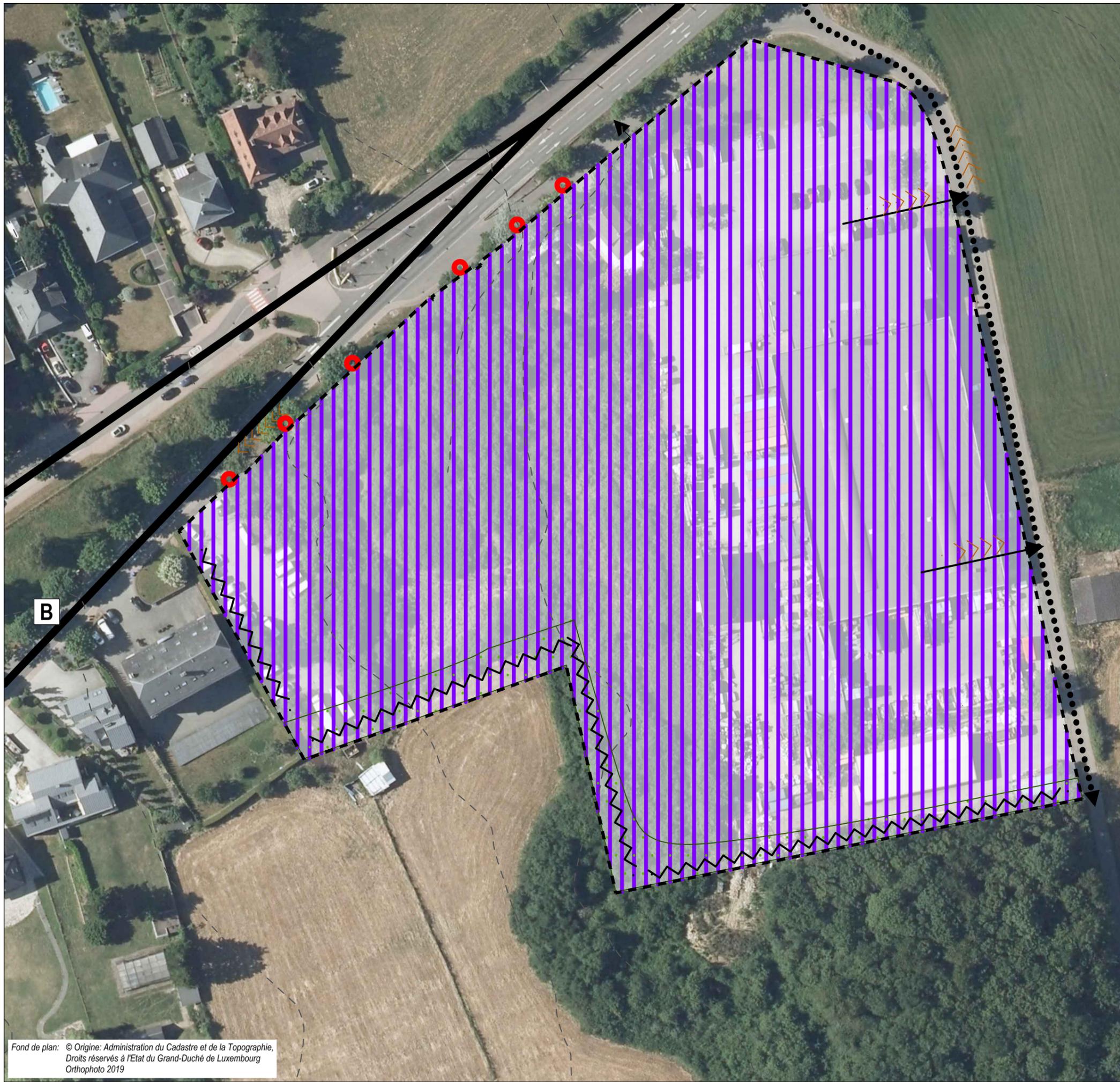
- [Symbole]** PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif
 - [Symbole]** Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
 - [Symbole]** Zone d'aménagement différé
 - [Symbole]** Zone de servitude "urbanisation"
 - [Symbole]** Secteur protégé de type "environnement construit" - C
 - [Symbole]** Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage" - N
 - [Symbole]** Zone de bruit ≥ 70dBa (9)
 - [Symbole]** Couloir pour projets routiers
 - [Symbole]** Couloir pour projets de mobilité douce
 - [Symbole]** Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- | | |
|-----------------------|--|
| [Symbole] AB | Servitude "urbanisation - anti-bruit" |
| [Symbole] CE | Servitude "urbanisation - cours d'eau" |
| [Symbole] EN | Servitude "urbanisation - éléments naturels" |
| [Symbole] HT | Servitude "urbanisation - haute tension" |
| [Symbole] IP | Servitude "urbanisation - intégration paysagère" |
| [Symbole] IP-1 | Servitude "urbanisation - intégration paysagère" |
| [Symbole] B | Servitude "urbanisation - bois" |
| [Symbole] ZI | Servitude "urbanisation - zone tampon" |
| [Symbole] ZH | Servitude "urbanisation - zone humide" |

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

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

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- [Symbole]** Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (6)
- [Symbole]** Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (7)
- [Symbole]** Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) relevé non exhaustif (7)
- [Symbole]** Cimetière
- [Symbole]** Cours d'eau / Eaux stagnantes (8)
- [Symbole]** Courbes de niveau, équidistance 5 m (8)
- [Symbole]** Autoroute (8)
- [Symbole]** Conduites électriques aériennes (9)
- [Symbole]** Réseau du SES (11)



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

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2019

Commune de Mondercange

Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur SD P08 "Am Hau"

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

Pontpierre
 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

Auf der Fläche sollen Dienstleistungs- und Handelsbetriebe angesiedelt werden. Diese können sowohl Büro- als auch Ausstellungs- und Werkstattträumlichkeiten umfassen.

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 ist abhängig von der Anzahl der Betrieb, die sich auf der Fläche ansiedeln werden. Im Falle von einem einzelnen Betrieb, wird liegt die abzutretende Fläche bei unter 25%. Wenn sich mehrere unterschiedliche Betriebe auf der Fläche ansiedeln möchten, liegt die abzutretende Fläche bei etwa 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. Im Falle von einem einzelnen Betrieb auf der Fläche sind keine inneren Erschließungsflächen und Wegeverbindungen notwendig. Wenn sich mehrere unterschiedliche Betriebe auf der Fläche ansiedeln möchten, sind innere Erschließungen zu realisieren. In diesem Fall soll der öffentliche Raum 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

Wirtschaftliche Aktivitäten bilden die zentrale Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur. Es werden keine weiteren zentralen Funktionen erfüllt.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

P08 „Am Hau“: SPEC-HA					
COS	max.	0,7	CUS	max.	1,5
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,8	DL	max.	0
				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

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

Auf der Fläche sollen wirtschaftliche Aktivitäten angesiedelt werden. Dabei geht es vor allem um Betriebe aus den Bereichen Leichtindustrie, Handwerk, Großhandel und Transport- und Logistikdienstleistung, entsprechend der Definition der Zone ECO-c1 in der Partie écrite des PAG.

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 den östlich angrenzenden Feldweg, welcher im Rahmen der PAP-Entwicklung zu einer vollständigen Erschließungsfläche auszubauen ist, auch wenn dieser Bereich außerhalb der eigentlichen Fläche liegt. Innere Erschließungsflächen sind im Prinzip nicht notwendig, wenn sich ein einzelner Betrieb auf der Fläche ansiedelt.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

- » Die Anzahl der vorzusehenden Stellplätze richtet sich nach der Bruttogeschoßfläche bzw. der Verkaufsfläche der vorgesehenen Aktivitäten und Nutzungen. Die entsprechenden Vorgaben sind der Partie écrite des PAG zu entnehmen.
- » Die Besucherparkplätze der Betriebe sollen auf den Privatgrundstücken untergebracht werden.
- » Stellplätze sind bevorzugt zu gruppieren und z.B. in Form eines Parkhauses zu realisieren.

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

Im Rahmen der PAP-Entwicklung ist der östlich angrenzende Feldweg zu einer vollen Erschließungsfläche mitsamt technischer Infrastrukturen Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation,...) auszubauen. Die neuen Strukturen entlang des auszubauenden Feldwegs können anschließend an die bestehenden Infrastrukturen (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 Bbauungsabstand eingehalten werden. Dieser Bereich ist im Sinne einer Eingrünung zu gestalten.

Außerdem soll auch die Abstandsfläche zur westlich angrenzenden Wohnbauung begrünt werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Wie oben bereits beschrieben, sollen der südliche und westliche Rand der Fläche eingegrünt werden. Die Retentionsflächen sollen möglichst naturnah gestaltet werden und in diese Freiflächen integriert werden.

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

Die Dächer der Gebäude sollen möglichst begrünt 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 Bauung 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 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_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