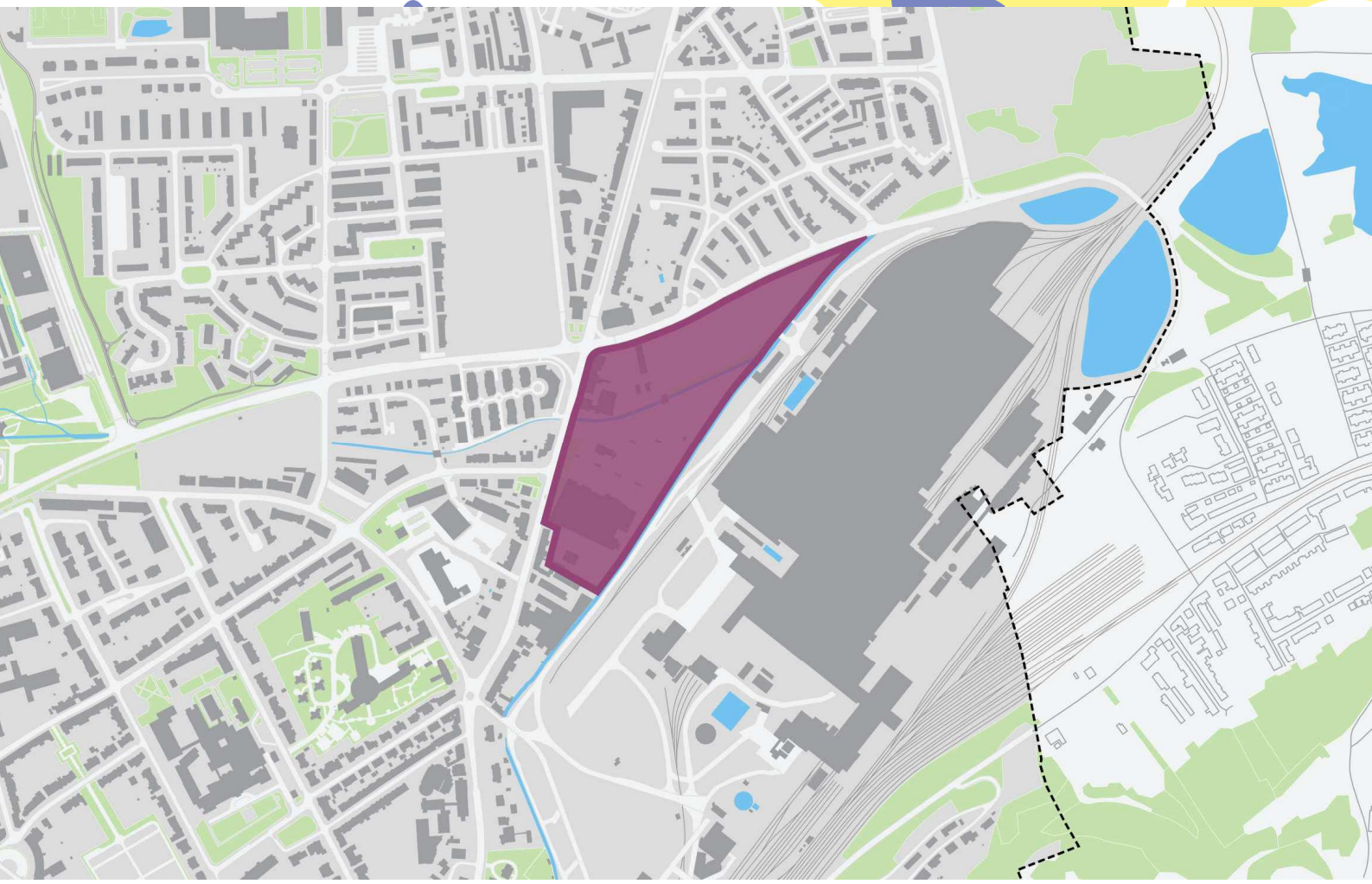
ESCH-SUR-ALZETTE, 8 MARS 2019

ESCH,
VILLE
OUVERTE

5. SCHEMA DIRECTEUR
BVD MEYER
RUE DE LUXEMBOURG



ESCH

INDEX

VORWORT

1. IDENTIFIKATION DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSLEITLINIE

2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT

5. UMSETZUNGSKONZEPT

6. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT

7. DARSTELLUNG IM PAG

8. REFERENZBILDER

VORWORT

Bei dem von der Planung betroffenen Gebiet handelt es sich um eine großzügige Fläche, entlang von wichtigen Einfallstraßen der Stadt Esch.

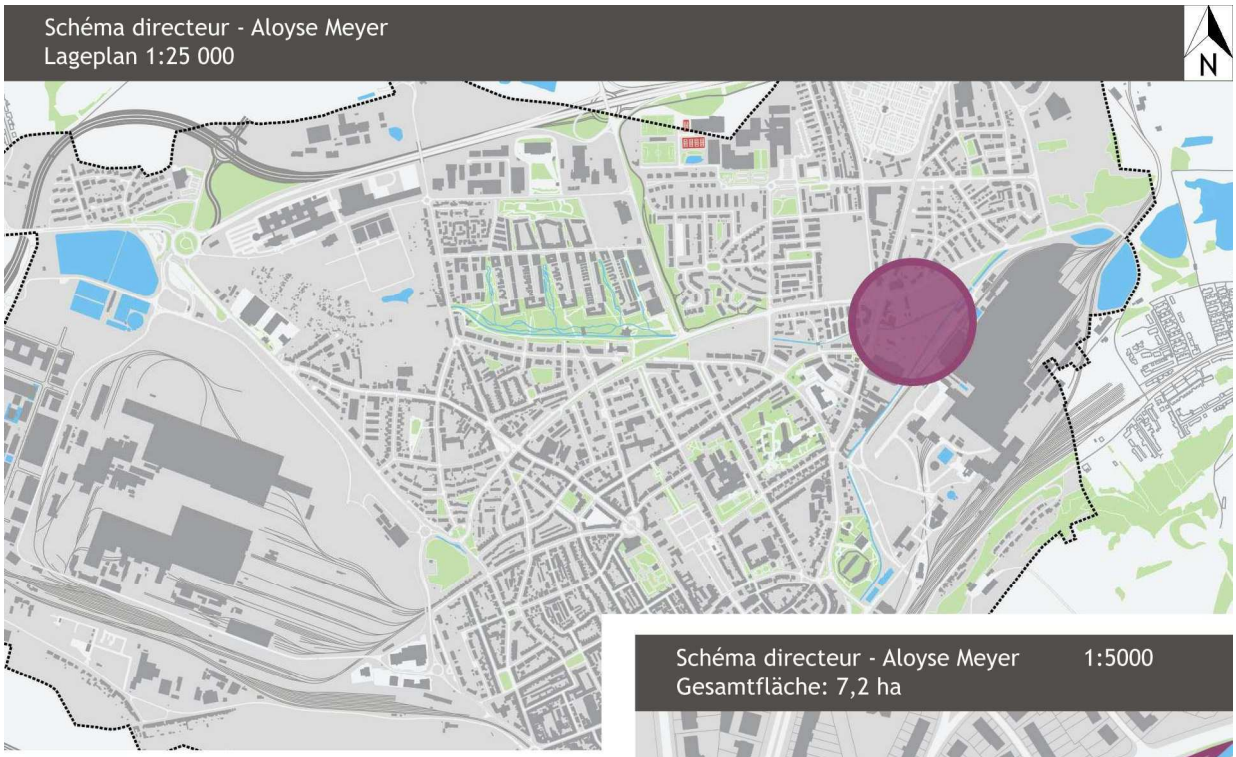
Das Gebiet liegt als Auftaktfläche zum östlich angrenzenden Konversionsgebiet „Esch-Schifflange", und ist als bedeutender Verflechtungsraum zur gewachsenen Stadt zu werten. Die zukünftige Entwicklung des hier betroffenen Schéma Directeur, steht damit in direkter Abhängigkeit zur Entwicklung des Konversionsgebietes.

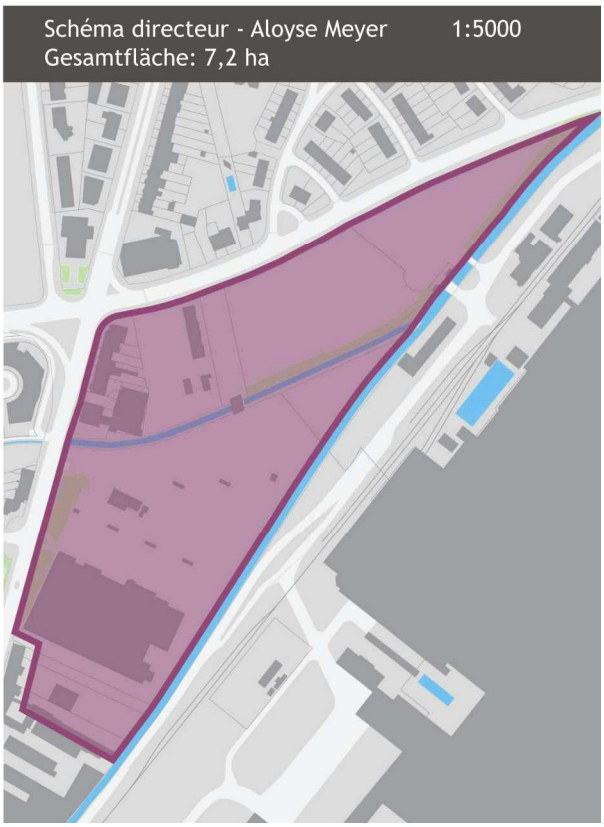
Im nachfolgenden Beschrieb wird ein Vorschlag gegeben um darzulegen, wie die Stadt Esch die Entwicklung, des hier betroffenen Gebietes, als am geeignetsten sieht. Die Beschreibungen sollen dazu dienen bestimmte Entwicklungsimpulse zu geben.

Um nachfolgend eine geordnete Struktur zu ermöglichen, wird eine Untergliederung in unterschiedliche Entwicklungsbereiche (A – G) vorgeschlagen. Der bedeutende Grünbereich entlang der Gewässer Dippach und Alzette wird als gesondertes Element behandelt, welches Einzüge in die unterschiedlichen Entwicklungsbereiche findet.

1. IDENTIFIKATION DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSLEITLINIE

1.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen





	Beschreibung	A. Die Fläche „A" liegt im rückwertigen Bereich, der straßenbegleitenden Bebauung der rue de Luxembourg. Die Flächen bis zum Flusslauf der Alzette sind großzügig, aber unrationell genutzt, aufgrund des Verbotes in zweiter Reihe zu bauen. Lediglich Garagen und vereinzelte Punktbebauungen stehen in diesem Bereich. Die Parzellierungen sind schmal und mit großen Tiefen. B. Auf der Teilfläche „B" steht zurzeit ein Supermarkt mit einer großflächig versiegelten Fläche für den ruhenden Verkehr. Bereits laufende Planungen sehen vor, diesen Supermarkt zu verlagern. Somit würde eine bedeutende Fläche frei werden

		für eine Neuplanung. Beim Supermarkt handelt es sich um ein einstöckiges großflächiges Einzelgebäude. Der Eingangsbereich orientiert sich nördlich zum Sammelparkplatz. C. Nutzung als Sammelparkplatz mit Einzelgebäude eines Schnellimbisses (Quick) D. Nutzung als Sammelparkplatz E. Heterogene Baustruktur bestehend aus straßenbegleitender Wohnbebauung, Tankstellenareal, und Mehrfamilienhausbebauung mit zum Teil kommerzieller Nutzung im Erdgeschossbereich. Der großzügige Freiraum zwischen den unterschiedlichen Bauelementen wird vorwiegend als Sammelparkplatz mit vereinzelter Garagenbebauung genutzt. Der Raum verbleibt ohne Aufenthalts- und Gestaltqualitäten. F. Eingangsbereich des ehemaligen Industrieareals mit vorwiegend Sammelparkplatz und Einstellparkplätze für Lastwagen und Busse. G. siehe „F“ Der grüne Bereich markiert den Flusslauf der Alzette. Der Fluss läuft durchgehend durch ein Betonbett. Die Randbereiche sind schwer zugänglich und mit Hecken und Sträuchern eingefasst. Diese Grünstruktur ist in einem sehr ungepflegten Zustand und bildet eine Barriere im städtischen Raum durch das unattraktive Erscheinungsbild. Diese bedeutenden Bachläufe verbleiben damit ohne große Einsehbarkeit im städtischen Raum.
1.2	Entwicklungsleitlinien	▪ Die Entwicklung des gesamten städtischen Bereichs zwischen rue de Luxembourg und Bd. Aloyse Meyer, soll das städtische Erscheinungsbild verbessern und harmonisieren.

		▪ Das Gebiet soll dabei als Stadtauftakt fungieren, insbesondere im Hinblick auf das Konversionsgebiet Esch-Schifflange ▪ Das Gebiet soll sich an aktuelle Anforderungen flexibel anpassen können ▪ Für die baulichen Einfüllungen soll eine Freiheit bestehen bleiben, ohne dass das Gesamtbild sich in eine Addition von heterogener Elementen auflöst ▪ Im Entwicklungsgebiet ist ein Straßenverlauf mit o wechselnden Richtungen, o Abfolgen von Straßen- und Platzräumen o Versetzten Baufluchten in freier Gestaltung anzustreben.

2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

2.1	Identität	In Anbetracht des direkt angrenzenden Konversionsgebietes „Esch-Schifflange" (Metzerschmelz) stellt das von der Planung betroffene Gebiet, zusammen mit „Schlassgoart" den Entwicklungsauftakt eines großzügigen potentiellen städtischen Erweiterungsgebietes, dar. Die Erweiterung des städtischen Gebietes in westliche Richtung
2.2	Städtebauliches Programm	A. Im Teilbereich „A" ist Raum zu schaffen für die Kreativ- und Kulturwirtschaft, aufbauend auf den bereits vorhandenen Infrastrukturen / Dienstleistungen → Bsp: „cour des créateurs" Wohnbebauung für Studenten kann hier vorgesehen werden. Der Hofbereich ist als Begegnungsraum mit Aufenthaltsqualitäten zu gestalten. Langfristig ist eine Durchwegung für Fußgänger hier anzudenken, in Bezug auf die Entwicklung des ehemaligen Industrieareals. B. Der Bereich des Cactus-Gebäudes stellt einen zentralen Eingangsbereich für das gesamtstädtische westliche Erweiterungsgebiet dar (Konversionsgebiet Esch-Schifflange), mit Schwerpunkt der sanften Mobilität. Es erfordert eine architektonisch qualitätsvolle Markierung/Hervorhebung. Die Kombination von einer großflächigen Einzelhandelsstruktur im Erdgeschossbereich mit sich darüber erhebenden baulichen Wohnelementen und Dachgärten ist vorstellbar und als nachhaltiges Wohnprojekt erstrebenswert.

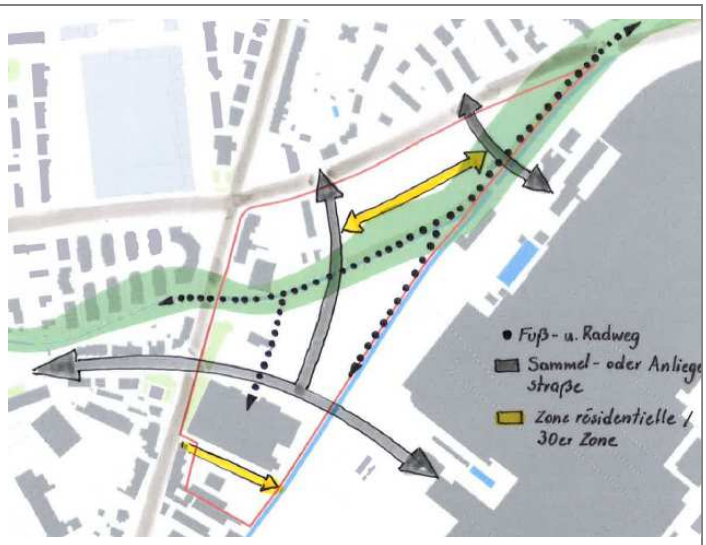
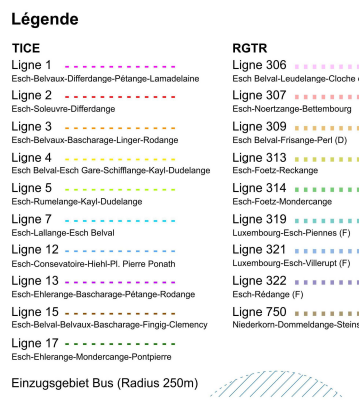
		Prinzipiell ist die Unterbringung von Funktionen mit einer etwas höheren bis hohen Besucherfrequenz hier sinnvoll. Auch öffentliche Funktionen stellen eine Option dar, jeweils in Verbindung mit Wohnen. C. Die Fläche „C" verläuft nördlich einer bedeutenden möglichen Einfallstraße für das langfristig erschließbare Entwicklungsgebiet des ehemaligen Industrieareals „Esch-Schifflange". Eine städtische Baustruktur bestehend aus punktuellen mehrstöckigen Bauelementen kann hier vorgesehen werden. Punktuelle Erhöhungen sind innerhalb eines Gesamtkonzeptes zu beurteilen. Eine Funktionsmischung bestehend aus Wohnen mit Dienstleistung, Einkaufen, oder Restauration ist anzustreben. Die Bauelemente in Richtung des Bachlaufs sind in die Parkstruktur zu integrieren und ausschließlich für Wohnzwecke zu nutzen. D. Die hier zu definierenden Baufelder sollen sich in einen stärker begrünten Bereich integrieren, und nur wenig Grundfläche verbrauchen. Der Typus der sog. Punkthäuser oder Würfelhäuser mit ausschließlicher Wohnfunktion ist hier vorzusehen, in Anlehnung an die projizierte Wohnbebauung im Bereich „Schlassgoart". E. Der Entwicklungsbereich E erstreckt sich um den Eckbereich rue de Luxembourg und Bvd Aloyse Meyer. Durch die Anordnung der hier bestehenden Bebauung ergeben sich potentielle Entwicklungsbereiche, die im Zusammenhang mit einer möglichen gesamten Überplanung der bestehenden Bebauung zu betrachten sind. Eine Wohnblockbebauung mit der Nutzung des Erdgeschosses für kommerzielle Nutzungen ist erstrebenswert. Die Ecksituation ist dabei besonders hervorzuheben und durch eine qualitätsvolle Architektur zu markieren. Eine punktuelle Erhöhung ist an diesem Kreuzungsbereich möglich. F. Die Fläche „F" erstreckt sich entlang des Bvd Aloyse Meyer. Eine fächerförmige Bebauung mit einer dichteren Michnutzung entlang des Boulevards und einer rückwertigen Wohnbebauung, bestehend aus Reihenhäusern, ist hier vorzusehen. Die Wohnbebauung soll sich dabei mit der Grünstruktur südlich verzahnen. G. Die Fläche „G" ermöglicht den Bau eines solitären repräsentativeren Gebäudes.

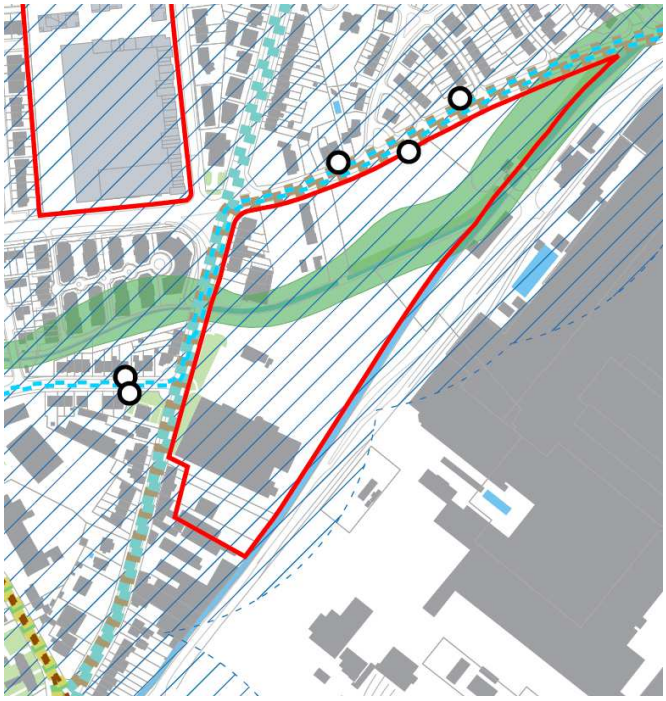
2.3	Größenordnung der abzutretenden Flächen	In einer Größenordnung von min. 25% der Fläche sind für Erschließungszwecke abzutreten. Begründet durch die Größe der hier betroffenen Fläche, werden Flächen für: - Regenwasserrückhaltung, - zusätzliche Grünräume und - sonstige öffentliche Räume benötigt.
2.4	Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume	Die Entwicklung eines Freiraumkonzeptes ist für das von der Planung betroffene Gebiet zu erstellen. Unterschieden werden dabei unterschiedliche Formen von nutzbaren Freiräumen, sowohl in den privaten, öffentlichen und halböffentlichen. Nutzbare Dachflächen privat/gemeinschaftlich Ein Straßenverlauf mit ▪ wechselnden Richtungen, ▪ Abfolgen von Straßen- und Platzräumen, ▪ versetzten Baufluchten in freier Gestaltung, ist anzustreben.
2.5	Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im – und zwischen den Quartieren	Fußläufige Durchwegungen sollen in vielfältiger Form möglich sein
2.6	Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren, insbesondere städtebauliche Integration (Maß der baulichen Nutzung)	▪ Auf den Teilbereichen der Flächen B / C / E / F / G welche sich entlang der Haupteinfallstraßen der rue de Luxembourg“ und „Blvd Aloyse Meyer“ erstrecken, ist eine höhere Dichte vorzusehen, sowohl Einwohner- als auch Funktionsdichte. ▪ Im rückwertigen Bereich der Flächen F und auf der Fläche G ist eine geringere Dichte vorzusehen, mit verstärktem Wohnen. Diese Bereiche erstrecken sich entlang von bedeutenden Grünbereichen ▪ Ziel ist die Schaffung von interessanten Straßen- und Freiräumen, als Verbindungsglieder zwischen den unterschiedlichen Funktionen.
2.7	Zentralitäten : Funktion, Dichte und Freiraum	Begründet durch seine Lage entlang von Haupteinfallstraßen ist hier eine sehr urbane Entwicklung anzustreben. Das bedeutet eine höhere Dichte mit einer hohen Mischung an Funktionen und Wohnungstypen.

		Der Bereich bildet eine neue Zentralität des Bereichs „Lallange", und ist im Städtebaukonzept, als „Urbanes Update Nord-Ost" definiert.
2.8	Dichteverteilung	Siehe Punkt 2.7
2.9	Typologie und Mischung der Gebäude	Die Bereiche welche an den städtischen Grünzug Alzette und Dipbach angrenzen eignen sich vermehrt für Wohnungsbau, in einer etwas aufgelockerten Struktur. Die straßenbegleitende Bebauung wird sicher eine höhere Dichte aufzeigen und damit auf vorwiegend Wohnungen in Mehrfamilienhausbebauung anbieten.
2.10	Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen	Lärmemissionen der Haupteinfallstraßen „rue du Luxembourg" und „Boulevard Aloyse Meyer" sind zu erwarten und entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung sind sowohl konzeptionell als auch baulich vorzusehen.
2.11	Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen	Wichtige Auftaktbereiche sind entsprechend baulich herauszuarbeiten, dass Sichtachsen bestehen in Richtung des Konversionsgebietes Esch-Schifflange
2.12	Schützenswerte bauliche und natürliche Elemente	ohne Bedeutung

3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

3.1	Verbindungen	▪ Nördlich ist das Gebit über den Boulevard Aloyse Meyer durch zwei Anbindung zu erschließen. ▪ Sowohl eine Verbindung vom Boulevard Aloyse Meyer als auch eine Anbindung seitens der rue de Luxembourg sollen zukünftig die Möglichkeit einer Verlängerung in das Konversionsgebiet Esch-Schifflange ermöglichen.

3.2	Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes	 ▪ Das Erschließungskonzept mit der Definition der jeweiligen hierarchischen Stufen lässt sich erst im Zusammenhang mit dem zu entwickelnden Masterplan Esch-Schifflange abschließend definieren.
3.3	Stellplatzkonzept	▪ Tiefgaragen sind als Sammelparkplätze für die Anwohner vorzusehen. ▪ Im öffentlichen Straßenraum sind Parkplätze für Besucher vorzusehen ▪ Innerhalb von „Zones résidentielles" sind die Parkplätze gesammelt entlang der Erschließungsstraßen vorzusehen ▪ Der Stallplatzschlüssel ist restriktive zu wählen, da das Gebiet gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen ist
3.4	Zugang zum öffentlichen Transport 	▪ Innerhalb eines Radius von 200m befinden sich drei Bushaltestellen, mit direkten Verbindungen zum Stadtzentrum mit Bahnhof (8m), sowie zu den umliegenden Gemeinden

4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT

4.1	Integration in die Landschaft	ohne Bedeutung
4.2	Grünzüge und ökologische Vernetzung	▪ Bildung eines bedeutenden Grünbereichs entlang der Wasserläufe mit der Gestaltung einer Parkstruktur, mit Spiel- und Freizeitnutzungen. ▪ Die Straßenzüge sind zu begrünen
4.3	Zu erhaltende Biotope	Insbesondere ist die bachbegleitende Grünstruktur entsprechend aufzuwerten um die ökologische Funktion aufrecht zu erhalten und die Funktion als Bewegungskorridor für Fledermäuse zu sichern.

5. UMSETZUNGSKONZEPT

5.1	Realisierungsprogramm	Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Konversionsgebietes Esch-Schifflange
5.2	Machbarkeit	ohne Bedeutung
5.3	Phasierung	Unterschiedliche Entwicklungsstufen sind möglich.
5.4	Ggf. Geltungsbereiche der /des „PAP“	Ohne Bedeutung, entsprechend Phasierung zu wählen

6. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT

6.1	Wohnbebauung und sonst. Gebäude	▪ Minimierung des Flächenverbrauchs durch die Nutzung einer bereits bebauten Fläche → Nachverdichtung ▪ Dachbegrünung
6.2	Dienstleistung, Einkaufen	▪ Prinzip „Stadt der kurzen Wege" Wohnen in direkter Nähe zu Nachversorgungsstrukturen
6.4	Freiräume	▪ Die Entsieglung von zur Zeit stark versigelten Flächen ist anzustreben, und wird eine bessere Regenbewirtschaftung ermöglichen sowie eine mikroklimatische Aufwertung bringen

7. DARSTELLUNG IM PAG / MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (Représentation schématique du degré d'utilisation du sol)

5	SD_BVD. A. Meyer [MIX-u]		
COS	max. 0.6	**CUS**	max. 1.9
CSS	max. 0.7	**DL**	max. 70

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 à bâtir brut*

CSS : Coefficient de scellement_ *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

+/- 480 WE *(Wohneinheiten)*

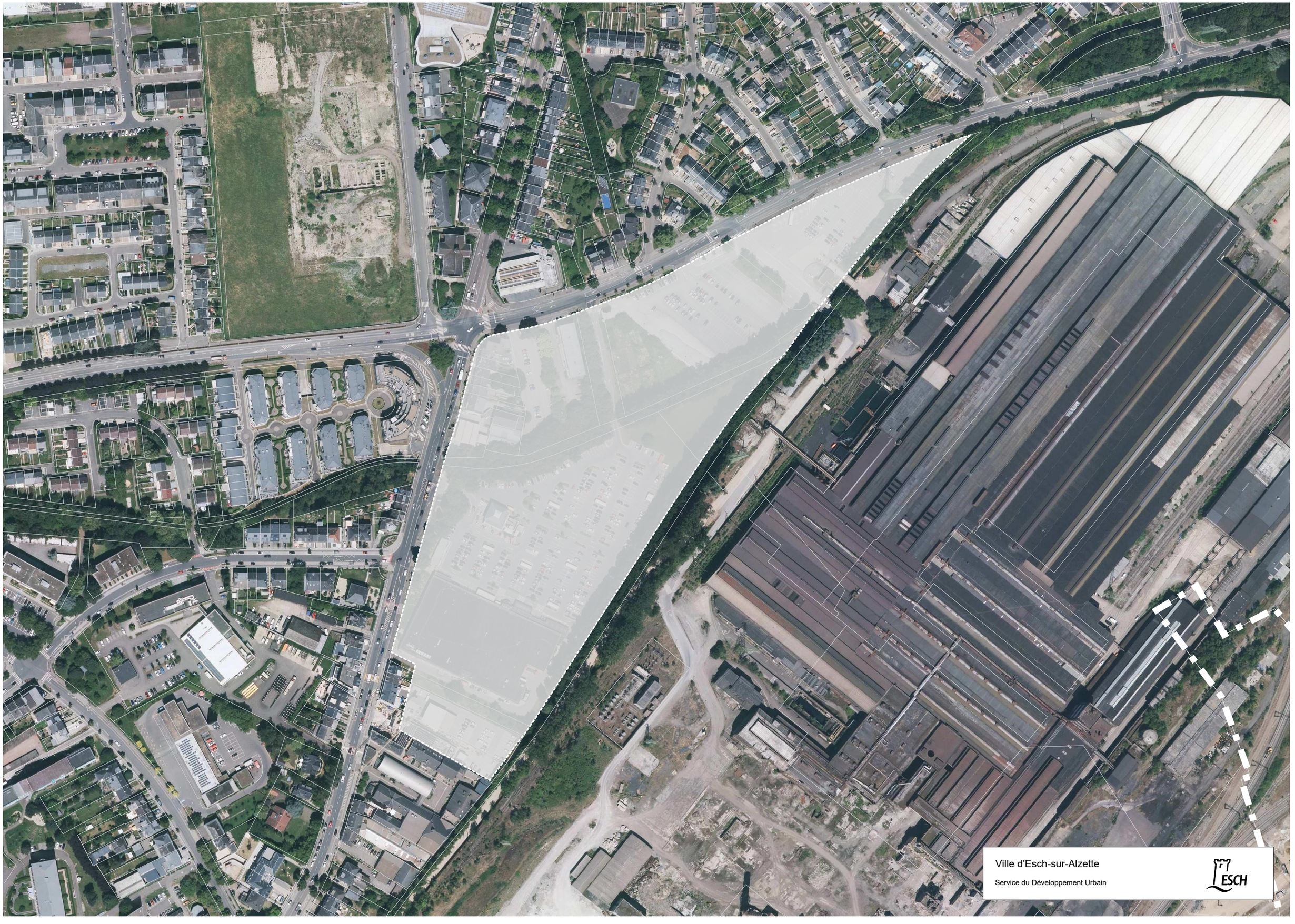
Ein „mesurage cadastral" ist durchzuführen, um die genauen Angaben der Wohndichte und potentiellen Wohneinheiten bestimmen zu können.

Das Potential an Wohneinheiten wurde abgeschätzt basierend auf den gegenwertig vorliegenden Angaben.

8. REFERENZBILDER /STIMMUNGEN

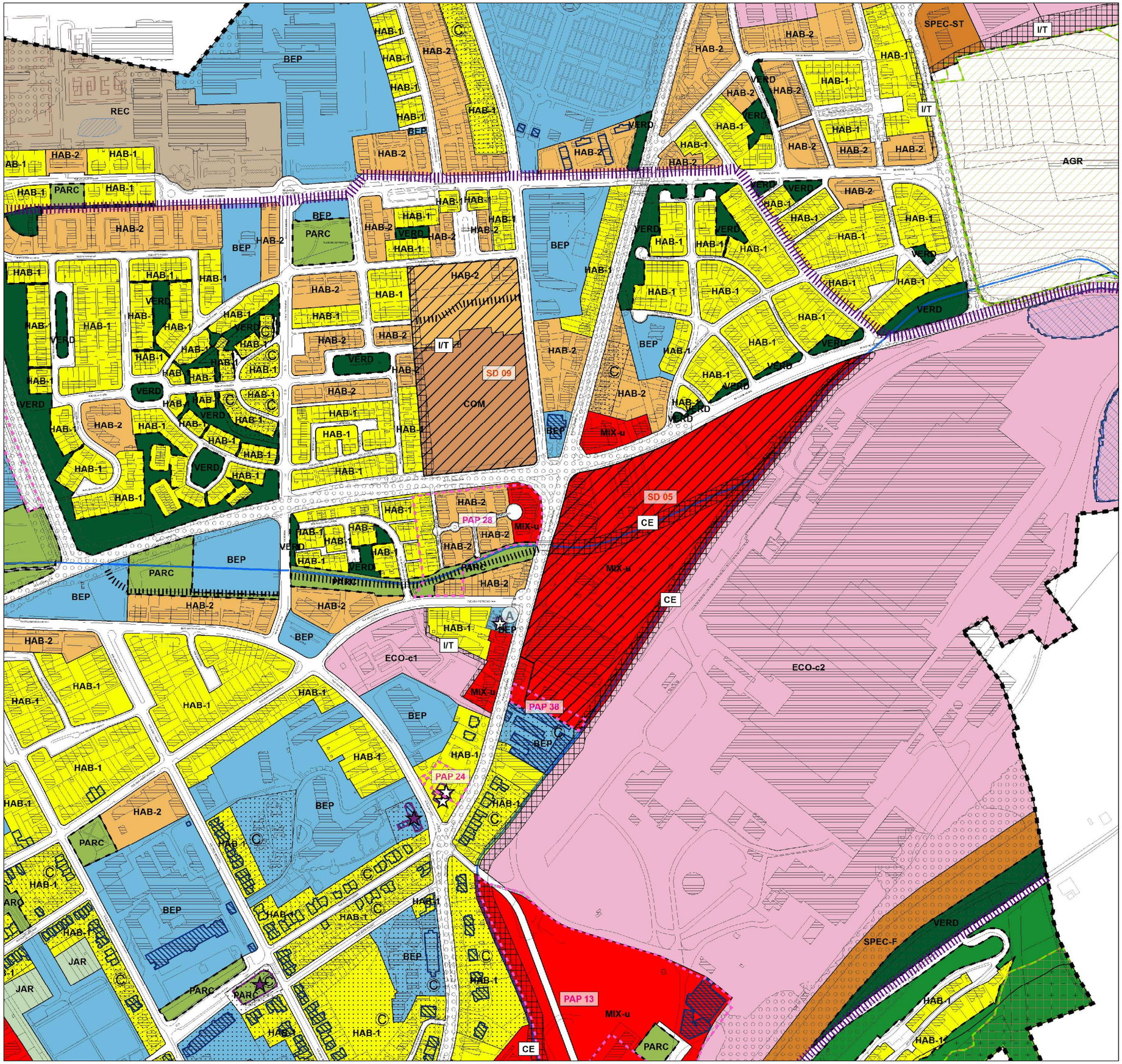
Stimmungsbild Parkstruktur entlang Bachlauf

Regenwasserbewirtschaftungsmassnahme im öffentlichen Raum



Ville d'Esch-sur-Alzette

Service du Développement Urbain



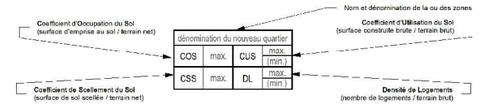
Legende

Parcelle cadastrale (1)
Délimitation du degré d'utilisation du sol
immeuble (1)
immeuble en réalisation (1)
Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1 — Zone d'habitation 1
- HAB-2 — Zone d'habitation 2
- MIX-c — Zone mixte urbaine centrale
- MIX-u — Zone mixte urbaine
- BEP — Zone de bâtiments et équipements publics
- 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
- COM — Zone commerciale
- GARE — Zone de gares ferroviaires et routières
- REC — Zone de sports et de loisirs
- SPEC-TR — Zone spéciale d'exploitation du Crassier Terre Rouge
- SPEC-F — Zone spéciale du réseau ferroviaire
- SPEC-RR — Zone spéciale de rétention et refroidissement
- SPEC-ST — Zone spéciale de station-service
- SPEC-TF — Zone spéciale de transport d'énergie électrique
- SPEC-CH — Zone spéciale centre hospitalier
- JAR — Zone de jardins familiaux

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 (2)
- PARC — Zone de parc public
- VERD — Zone de verdure

Zones superposées

- Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- PAP 06 — Plans d'aménagement particulier approuvés, à titre indicatif
- Zone d'aménagement différé (ZAD)
- Zone de servitude "urbanisation"
- ES — Zone de servitude "urbanisation - espace public"
- IT — Zone de servitude "urbanisation - isolement/transition"
- CE — Zone de servitude "urbanisation - cours d'eau"
- RE — Zone de servitude "urbanisation - rétention"
- Couloir pour projets routiers (3)
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir réservé aux transports en commun (bus, train tram et autres)
- Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver
- Petit patrimoine à conserver
- Gabarit et / ou élément d'une construction existante à préserver
- Mur à conserver
- Secteurs et éléments protégés de type "vestiges archéologiques"
- Zone de risques naturels prévisibles de type "éboulement miniers"
- Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (4)
- Zone de bruit (5)

Zones ou espaces definis en exécution de dispositions spécifiques relatives

- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zone protégée d'intérêt national - ZPIN (6)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (7)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection des oiseaux (7)
- à la protection des sites et monuments nationaux (8)
  - Immeubles et objets classés monuments nationaux
  - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire
- à la gestion de l'eau (9)
  - Zone inondable - HQ 100
  - Zone inondable - HQ extrem

Fond de plan

- Limite de la commune
- Limite de l'État
- Voirie (1)
- Eaux stagnantes (1)
- Cours d'eau (1)
- Sport (1)
- Couloir SES (1)

Sources :
(1) Fond de plan cartographique de la Ville d'Esch-sur-Alzette, mars 2018. Bâtiments mis à jour en janvier 2019.
(2) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC), Administration du Cadastre et de la Topographie, 2008. (les forêts ont été partiellement adaptées par e+a)
(3) Projet de Plan Directeur Sectoriel Transports, 2018
(4) Loi du 28 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses et portant modification de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements - Inspection du Travail et des Mines.
(5) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2016 (LDEN)/ Routes principales, rail et autoroutes ≥ 65 dBA
(6) Administration de la Nature et des Forêts, ZPIN déclarées, avril 2018
(7) MDDI - Departement de l'Environnement, Zones Natura 2000, Directive Habitats - ZSC - Zones spéciales de conservation, septembre 2015
(8) Service des sites et monuments nationaux, Liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale, état au 16 janvier 2019
(9) Administration de la Gestion de l'Eau, zone inondable, 2018

Ville d'Esch-sur-Alzette

Service du Développement Urbain

Extrait PAG

8 mars 2019

Légende-type du schéma directeur

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

Equipements publics / loisir / sport

faible moyenne forte densité

Espace public

Espace minéral cerné / ouvert

Espace vert cerné / ouvert

Centralité

Elément identitaire / bâtiment 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 / parking 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

Repère visuel

Ville d'Esch-sur-Alzette

Service du Développement Urbain

Schéma Directeur

Projet:	**Bvd Meyer / Rue de Luxembourg**
Document:	Schéma directeur / Répartition sommaire des densités
Echelle:	1:2500
Référence:	SD-ALOYSE MEYER 03.2019 SCHEMA Cartouche
Date:	8 mars 2019