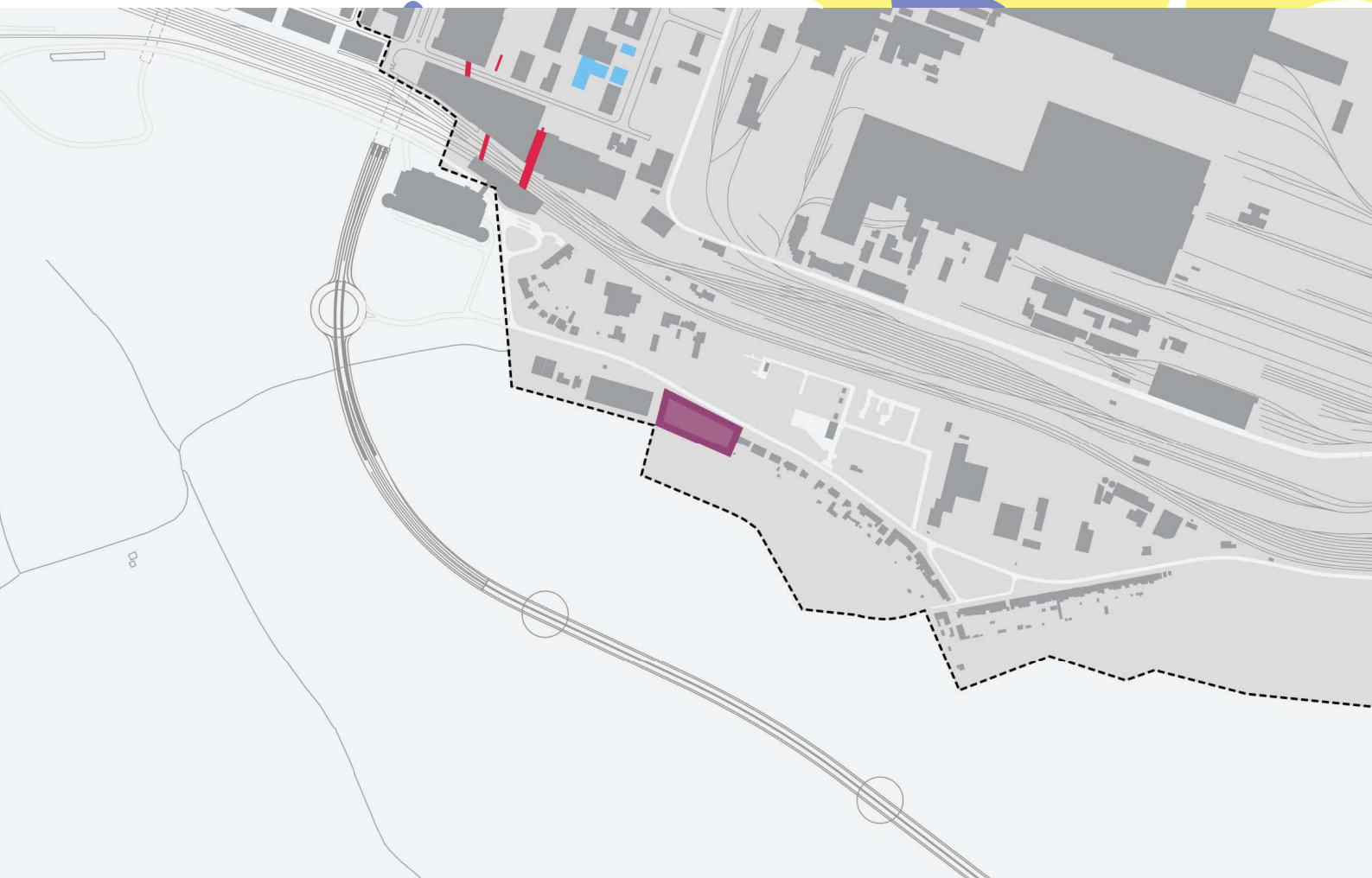




# 10. SCHEMA DIRECTEUR RUE DE BELVAL



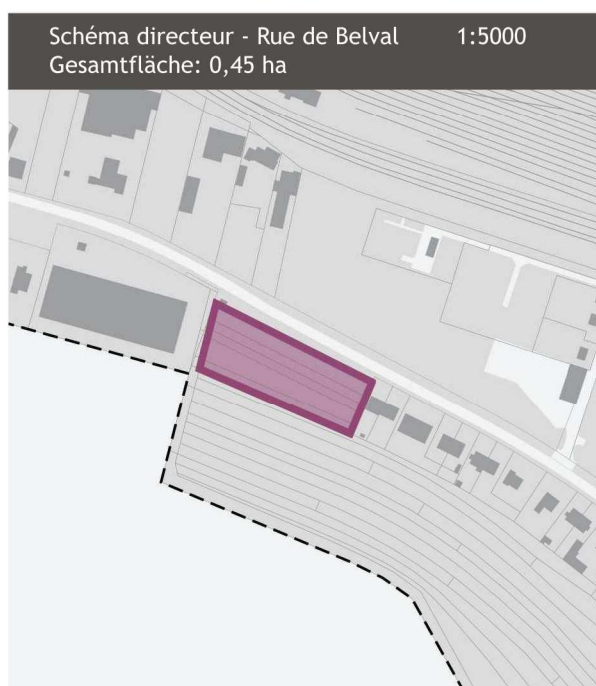
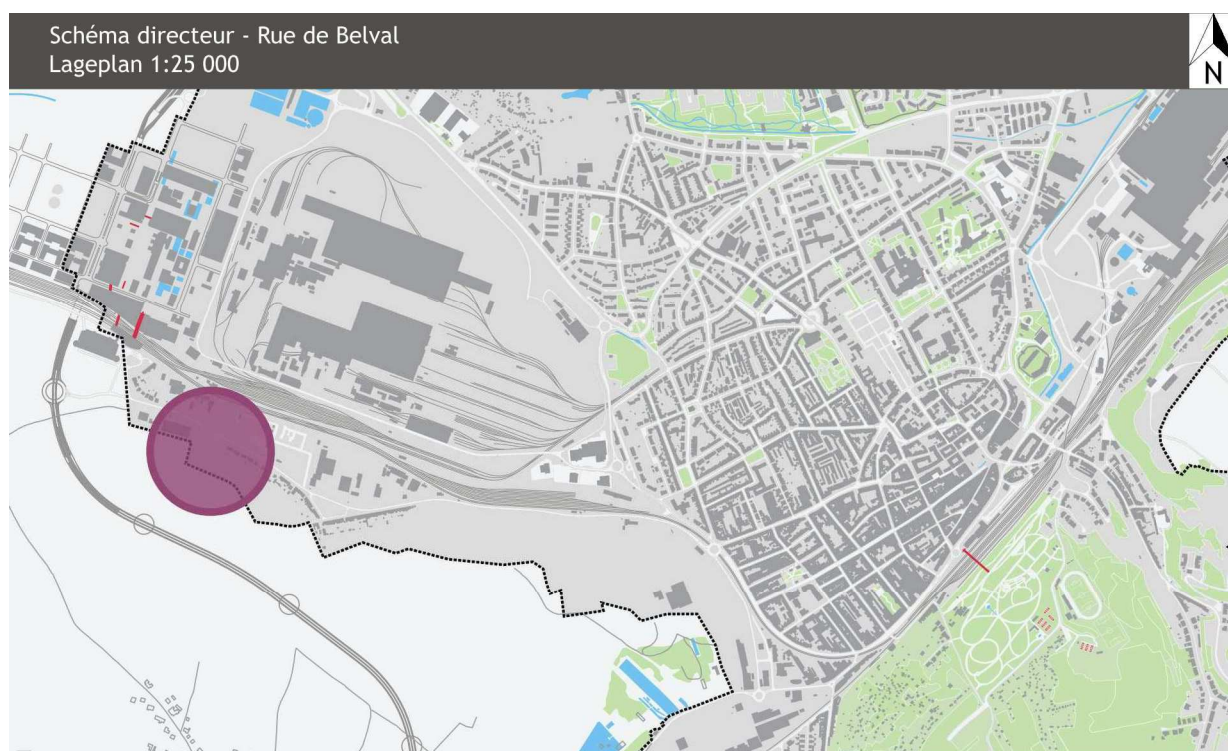
## INDEX

---

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

## 1. IDENTIFIKATION DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSLEITLINIE

### 1.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen



|     |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Beschreibung           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die straßenbegleitende Fläche liegt als Wiesenfläche baulich ungenutzt entlang der „rue de Belval“ mit dem Flurnamen „Auf der untersten Homicht“</li> <li>Das Gebiet liegt in direkter Nähe zum Bahnhof Belval und dem urbanen Pol „Belval“ mit Versorgungs-, Bildungsstrukturen und Arbeitsplätzen.</li> <li>Das Gebiet liegt aus urbanistischer Sicht im Übergangsbereich eines städtisch undefinierten Bereichs (<i>heterogene Struktur bestehend aus Hallenbebauung, Depotflächen und Wohnbebauung</i>) hin zu einer straßenbegleitenden Bebauung, bestehend aus Einfamilienhäuser.</li> </ul>  |
| 1.2 | Entwicklungsleitlinien | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bedingt durch seine Lage eignet sich das Gebiet für die Entwicklung von Wohnraum</li> <li>Nutzungsverträgliche Übergänge sind zu schaffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## 2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

|     |                          |                                                                                                                                             |
|-----|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 | Identität                | Entwicklung von Wohnraum                                                                                                                    |
| 2.2 | Städtebauliches Programm | <ul style="list-style-type: none"> <li>Geschosswohnungsbau in freistehender Bauweise, gruppiert um gemeinsam nutzbare Freifläche</li> </ul> |

|      |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.3  | Größenordnung der abzutretenden Flächen                                                                                    | Es ist voraussichtlich keine Fläche abzutreten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.4  | Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gruppierung der Gebäude (Mehrfamilienhäuser) ist so zu wählen, dass attraktive Freiräume entstehen. Diese dienen als kommunikative Mittelpunkte der Fläche.</li> <li>Mit dem Erhalt der Baumstruktur entlang der rue de Bleval, ist im vorderen Bereich ein attraktiver Raum zu schaffen. (Großzügige Eingangssituationen)</li> </ul>                                                                        |
| 2.5  | Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im - und zwischen den Quartieren                                                | Ohne direkte Bedeutung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2.6  | Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren, insbesondere städtebauliche Integration (Maß der baulichen Nutzung) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und wird geprägt durch die Überleitung eines zurzeit undefinierten Stadtbereichs hin zur Einfamilienhausbebauung. Der sog. undefinierte Bereich eignet sich zur Nutzung einer höheren Baudichte in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf dem Gebiet „Belval“.</li> <li>Eine Höhe von 3 - 3+1R ist als geeignet zu werten</li> </ul> |
| 2.7  | Zentralitäten : Funktion, Dichte und Freiraum                                                                              | Ohne Bedeutung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.8  | Dichteverteilung                                                                                                           | Auf der Fläche kann eine höhere Wohndichte vorgesehen werden von max. 130 WE/ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.9  | Typologie und Mischung der Gebäude                                                                                         | Geschosswohnungsbau mit vielfältigen Wohnungsgrößen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2.10 | Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen                                                | Beeinträchtigungen sind von der vorgeschlagenen städtebaulichen Maßnahme nicht zu erwarten. Es ist darauf zu achten, dass eine geeignete Eingliederung der baulichen Konstellation mit der direkt angrenzenden Landschaft erfolgt.                                                                                                                                                                                                                      |
| 2.11 | Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen                                       | ohne Bedeutung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.12 | Schützenswerte bauliche und natürliche Elemente                                                                            | Die bestehende Baumreihe entlang der rue de Belval ist zu erhalten und in das Projekt zu integrieren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



### 3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

|     |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1 | Verbindungen                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche ist über die rue de Belval bereits erschlossen. Im Gebiet selbst sind Fußwegverbindungen vorzusehen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                |
| 3.2 | Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes                   | Ohne Bedeutung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3.3 | Stellplatzkonzept                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eine gemeinsame Tiefgarage, mit Ein- und Ausgängen in den einzelnen Geschosswohnungsbauten, ist zu planen</li> <li>Der Stallplatzschlüssel ist restriktive zu wählen, da das Gebiet in direkter Nähe zum Bahnhof liegt.</li> </ul>                                                                                                                        |
| 3.4 | Zugang zum öffentlichen Transport                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche liegt in direkter Nähe zum Bahnhof Belval, mit Busbahn. Damit ist das Gebiet ideal an den öffentlichen Transport angebunden, mit Direktverbindungen zum Stadtzentrum und den umliegenden Gemeinden.</li> </ul>                                                                                                                                 |
| 3.5 | Technische Infrastrukturen insb. Regenwasserentwässerung | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits erschlossenes Gebiet.</li> <li>Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen, wie z.B. Gründächer, offene Regenrinnen und Retentionsvolumen im Freiraum.</li> <li>Das Prinzip „Flächenversiegelung vermeiden, Versickerung fördern“ ist zu berücksichtigen und umzusetzen.</li> </ul> |

#### 4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT

|     |                                     |                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1 | Integration in die Landschaft       | Am süd-westlichen Rand des Gebietes soll eine Verzahnung des Siedlungsbereiches mit dem angrenzenden Landschaftsraum Beler und eine Eingrünung des Siedlungsrandes angestrebt werden.                                               |
| 4.2 | Grünzüge und ökologische Vernetzung | <ul style="list-style-type: none"><li>Der hier entstehende halb-öffentliche Freiraum ist ausreichend zu begrünen um entsprechende Qualitäten zu schaffen</li><li>Die Flachdächer sind als begrünte Flächen auszugestalten</li></ul> |
| 4.3 | Zu erhaltende Biotope               | ohne Bedeutung                                                                                                                                                                                                                      |

#### 5. UMSETZUNGSKONZEPT

|     |                                         |                                                                                                                                       |
|-----|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1 | Realisierungsprogramm                   | Ohne Bedeutung                                                                                                                        |
| 5.2 | Machbarkeit                             | Die Mobilisierbarkeit der betroffenen Flächen ist zu prüfen. Mehrere Besitzer sind betroffen. Die Stadt ist im Besitz einer Parzelle. |
| 5.3 | Phasierung                              | Ohne Bedeutung                                                                                                                        |
| 5.4 | Ggf.<br>Geltungsbereiche der /des „PAP“ | Ohne Bedeutung                                                                                                                        |

#### 6. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT

|     |                                 |                                                                                                                                                                        |
|-----|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 | Wohnbebauung und sonst. Gebäude | <ul style="list-style-type: none"><li>Minimierung des Flächenverbrauchs durch die Schließung einer Baulücke.</li></ul>                                                 |
| 6.2 | Dienstleistung, Einkaufen       | <ul style="list-style-type: none"><li>Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ Wohnen in direkter Nähe zu Nachversorgungsstrukturen und öffentlichen Transport (Zug).</li></ul> |
| 6.4 | Freiräume                       | <ul style="list-style-type: none"><li>Freiraumentwicklung mit Aufenthaltsqualitäten → soziale Kontaktmöglichkeiten</li></ul>                                           |

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

|     |                             |     |          |
|-----|-----------------------------|-----|----------|
| 10  | SD_Rue de Belval<br>[HAB-2] |     |          |
| COS | max. 0.6                    | CUS | max. 1.8 |
| CSS | max. 0.7                    | DL  | max. 130 |

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

+/- 26 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.

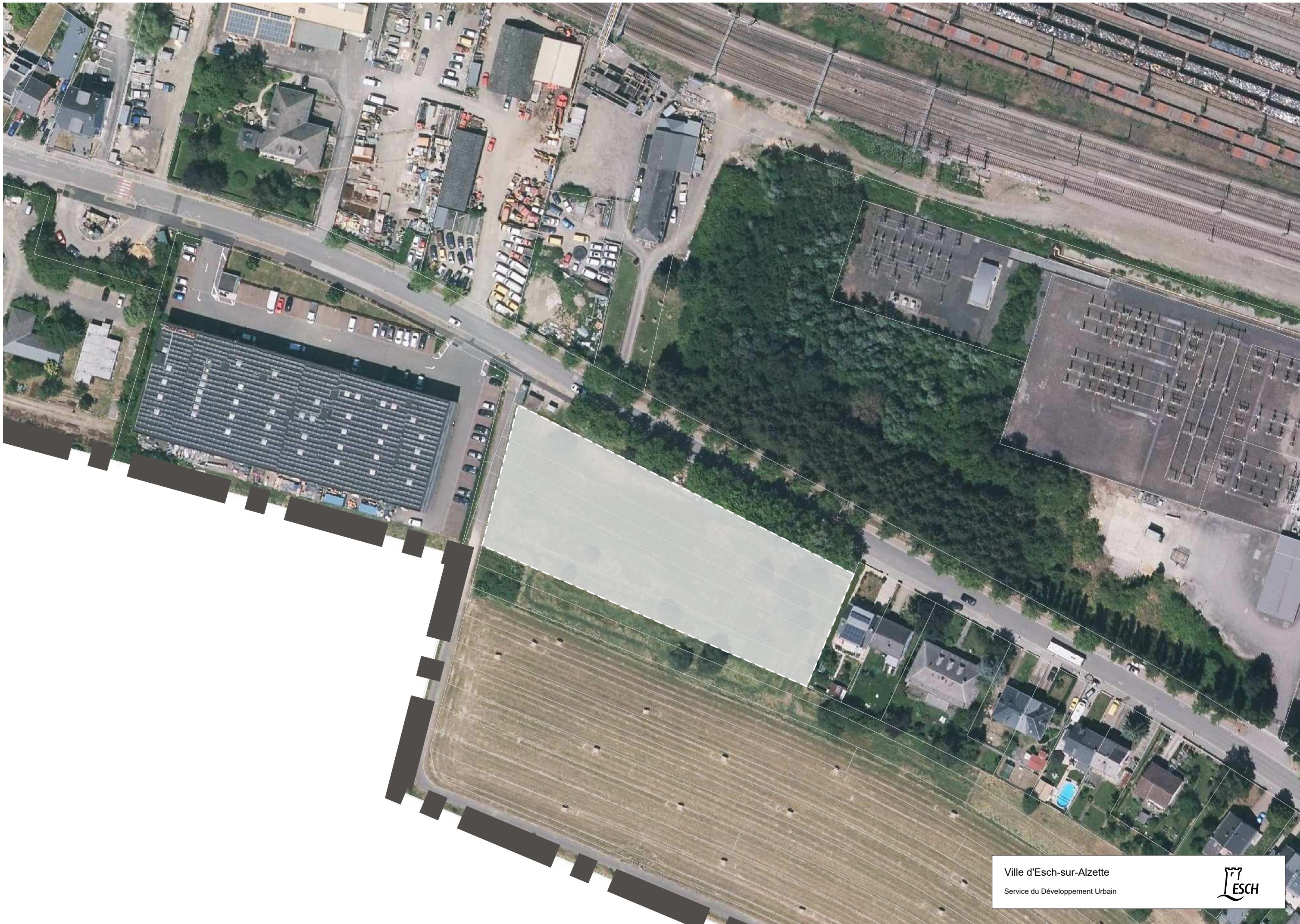
## 8. REFERENZBILDER

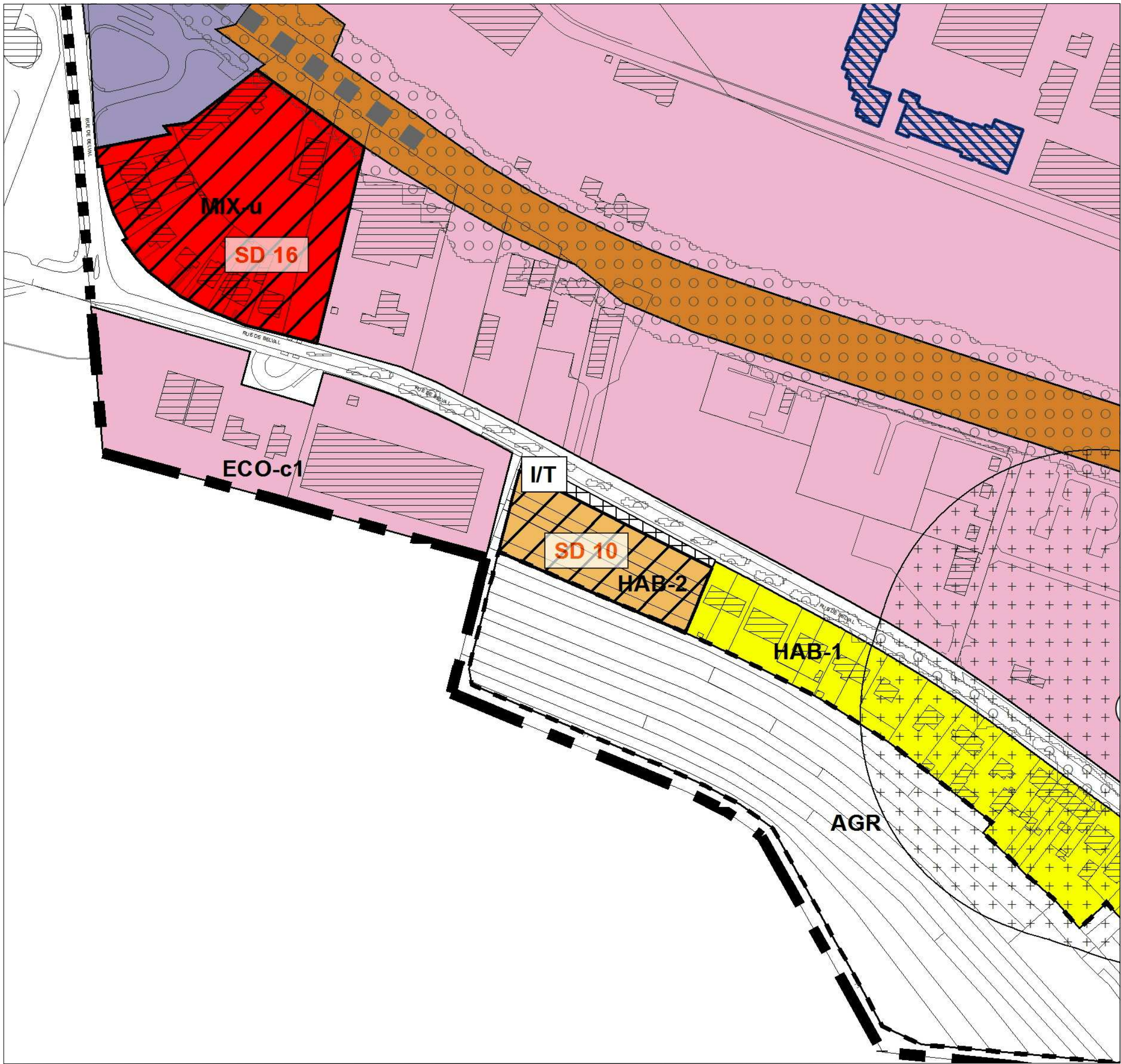
### GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Bsp. Gruppierung von Geschosswohnungsbauten als Punktgebäude um gemeinsam nutzbare Freifläche



*Essen, Quartier der Generationen\_Wohnbebauung Märkische Straße*



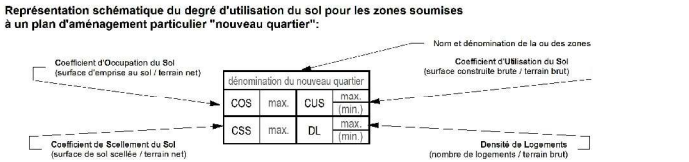


**Legende**

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

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

|                                                             |                                                                     |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>HAB-1</b> Zone d'habitation 1                            | <b>GARE</b> Zone de gares ferroviaires et routières                 |
| <b>HAB-2</b> Zone d'habitation 2                            | <b>REC</b> Zone de sports et de loisirs                             |
| <b>MIX-c</b> Zone mixte urbaine centrale                    | <b>SPEC-TR</b> Zone spéciale d'exploitation du Crassier Terre Rouge |
| <b>MIX-u</b> Zone mixte urbaine                             | <b>SPEC-F</b> Zone spéciale du réseau ferroviaire                   |
| <b>REP</b> Zone de bâtiments et équipements publics         | <b>SPEC-RR</b> Zone spéciale de rétention et refroidissement        |
| <b>ECO-c1</b> Zone d'activités économiques communale type 1 | <b>SPEC-ST</b> Zone spéciale de station-service                     |
| <b>ECO-c2</b> Zone d'activités économiques communale type 2 | <b>SPEC-TE</b> Zone spéciale de transport d'énergie électrique      |
| <b>ECO-r</b> Zone d'activités économiques régionale         | <b>SPEC-CH</b> Zone spéciale centre hospitalier                     |
| <b>ECO-n</b> Zone d'activités économiques nationale         | <b>JAR</b> Zone de jardins familiaux                                |
| <b>COM</b> Zone commerciale                                 |                                                                     |



**Zone verte**

|                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| <b>AGR</b> Zone agricole       | <b>PARC</b> Zone de parc public |
| <b>FOR</b> Zone forestière (2) | <b>VERD</b> Zone de verdure     |

**Zones superposées**

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

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives**

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

**Fond de plan**

|                      |                     |                 |
|----------------------|---------------------|-----------------|
| Limite de la commune | Eaux stagnantes (1) | Couloir SES (1) |
| Limite de l'État     | Cours d'eau (1)     |                 |
| Voie (1)             | Sport (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 a+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 - Département 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

