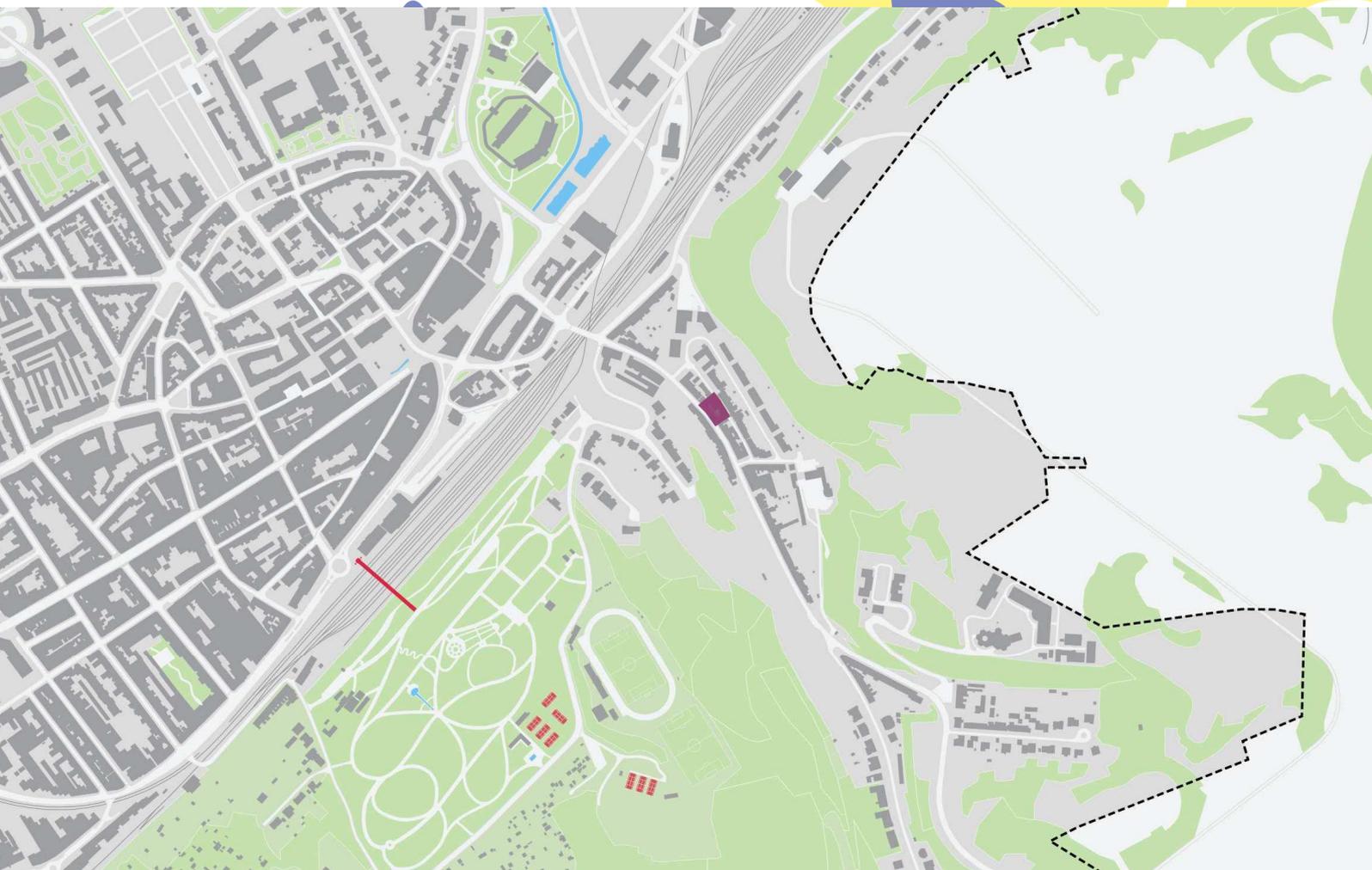




20. SCHEMA DIRECTEUR RUE DE NEUDORF



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. VISUALISIERUNG / BEISPIEL
8. PAP-ENTWURF

VORWORT

Bei dem hier betroffenen Schéma Directeur, handelt es sich um ein Restrukturierungspotential im Bestand. Für die bauliche Ausgestaltung der Fläche wurde bereits ein PAP ausgearbeitet.

1. IDENTIFIKATION DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSLEITLINIE

1.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen



	Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Projektgebiet liegt innerhalb des städtischen Blocks, welcher sich zwischen den Straßenzügen rue Neudorf und rue St. Nicolas erstreckt. ▪ Die aktuelle Bebauungsstruktur besteht aus einer heterogenen Anordnung von Einfamilienhausbebauung in direkter Angrenzung an eine stark befahrene Einfallstraße der Stadt, ohne Außenbereichsflächen. Daraus resultiert eine Wohnsituation mit schlechter Qualität. ▪ Das Gebiet eignet sich für den Bau von Mehrfamilienhäusern. <p>➔ Die planerischen Arbeiten für die bauliche Ausgestaltung des Gebietes, über ein PAP-Verfahren, haben bereits begonnen.</p>
1.2	Entwicklungsleitlinien	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet ist als ergänzender Baustein innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur zu entwickeln. Dabei ist eine harmonische Eingliederung zu tätigen, unter Berücksichtigung der vertikalen Strukturierung der bestehenden angrenzenden Bebauungsstruktur. ▪ Mit der Entwicklung der hier betroffenen Fläche, wird eine Aufwertung der bestehenden Baustruktur umgesetzt.

2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

2.1	Identität	Städtebauliche Nachverdichtung im Bestand mit Aufwertung der bestehenden Bausubstanz
2.2	Städtebauliches Programm	Mehrfamilienhausbebauung
2.3	Größenordnung der abzutretenden Flächen	Es ist keine Fläche abzutreten
2.4	Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume	Ohne Bedeutung
2.5	Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im - und zwischen den Quartieren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine harmonische Ausformulierung ist zu gewährleisten <ul style="list-style-type: none"> ○ Zur baulichen Ausformulierung ist die umgebende Bebauungsstruktur zu berücksichtigen ○ Städtische Auftaktsituation mit bedeutender Architektur markieren

3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

3.1	Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche erstreckt sich westlich entlang des Straßenzuges „rue de Neudorf“. Östlich verläuft die Fläche entlang der „rue St. Nicolas“. Die Erschließung der Tiefgarage ist über die „Rue St Nicolas“ abzuwickeln.
3.3	Stellplatzkonzept	<ul style="list-style-type: none"> Die privaten Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.
3.4	Zugang zum öffentlichen Transport	<ul style="list-style-type: none"> Das Gebiet ist gut an das Angebot im öffentlichen Transport angebunden. In der Rue de Neudorf liegt in direkter Nähe eine Bushaltestelle.
3.5	Technische Infrastrukturen insb. Regenwasserentwässerung	<ul style="list-style-type: none"> Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits erschlossenen städtischen Block. Entsprechende geeignete Maßnahmen zum Anschluss an das Kanalnetz sind durchzuführen. Gründächer sind vorzusehen

4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT

4.1	Integration in die Landschaft	ohne Bedeutung
4.2	Grünzüge und ökologische Vernetzung	ohne Bedeutung
4.3	Zu erhaltende Biotope	ohne Bedeutung

5. UMSETZUNGSKONZEPT

5.1	Realisierungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Das Gebiet des Schéma Directeurs kann direkt über den vorliegenden PAP umgesetzt werden.
5.2	Phasierung	<ul style="list-style-type: none"> Eine Phase ist vorzusehen

6. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT

6.1	Wohnbebauung und sonst. Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> Minimierung des Flächenverbrauchs durch kompakte Wohnformen und Nachverdichtung Dachbegrünung
6.2	Dienstleistung, Einkaufen	<ul style="list-style-type: none"> Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ Wohnen in direkter Nähe zu Nachversorgungsstrukturen
6.4	Freiräume	<ul style="list-style-type: none"> Ohne Bedeutung

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

20	SD_Rue de Neudorf [HAB-2]		
COS	max. 1	CUS	max. 3.8
CSS	max. 1	DL	max. 393

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

+/- 0,05 ha
+/- 20 WE (Wohneinheiten)

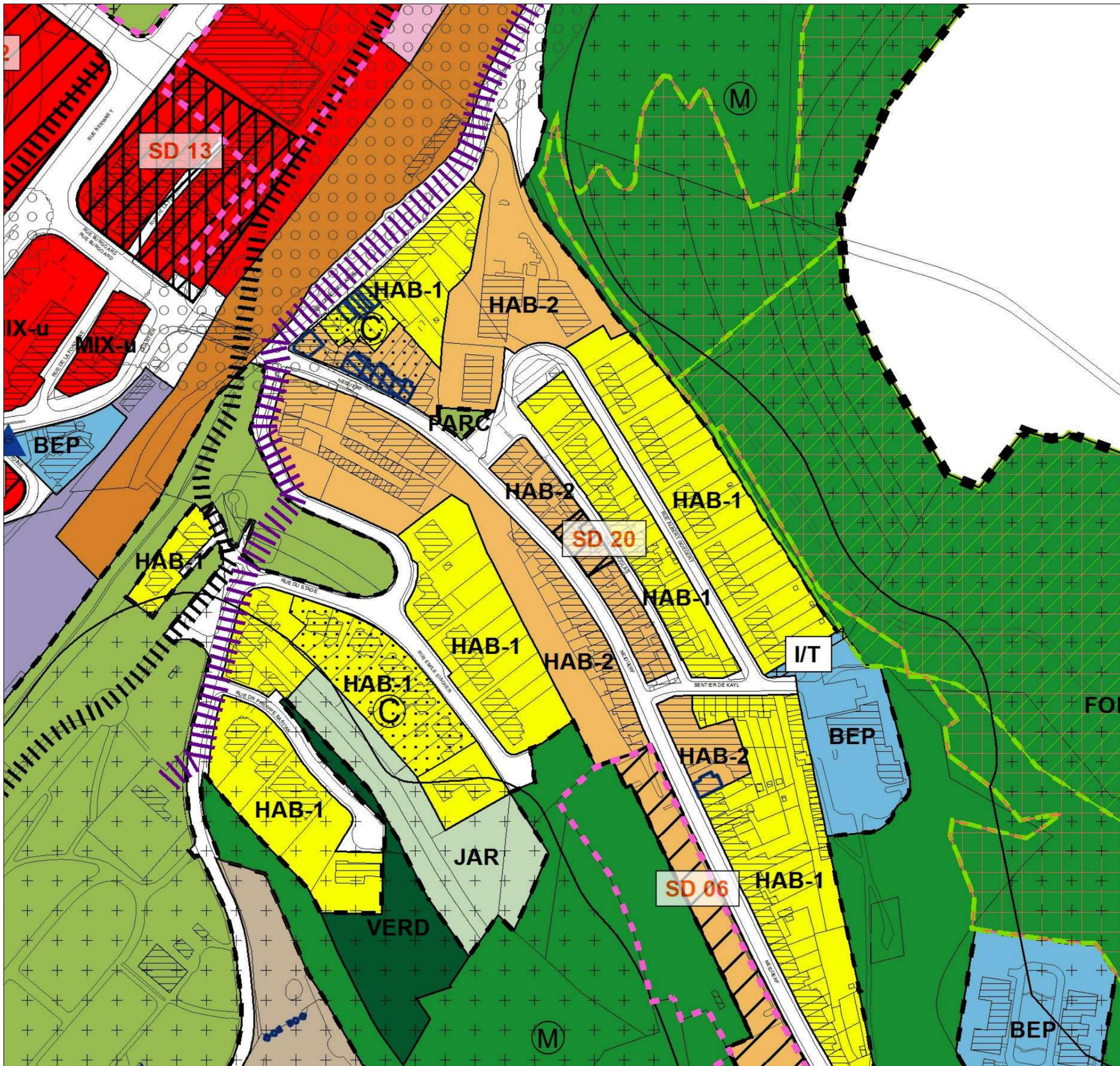
Ein „mesurage cadastral“ ist durchzuführen, um die genauen Angaben der Wohndichte bestimmen zu können.

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

7. VISUALISIERUNG / BEISPIEL





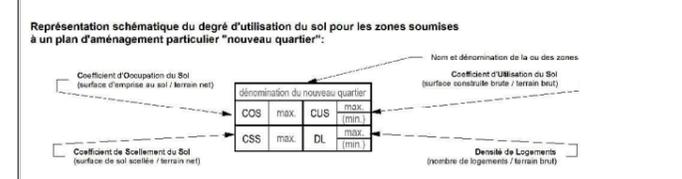


Legende

	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

HAB-1 Zone d'habitation 1	GARE Zone de gares ferroviaires et routières
HAB-2 Zone d'habitation 2	REC Zone de sports et de loisirs
MIX-c Zone mixte urbaine centrale	SPEC-TR Zone spéciale d'exploitation du Crassier Terre Rouge
MIX-u Zone mixte urbaine	SPEC-F Zone spéciale de réseau ferroviaire
BEP Zone de bâtiments et équipements publics	SPEC-RR Zone spéciale de rétention et refroidissement
ECO-e1 Zone d'activités économiques communale type 1	SPEC-ST Zone spéciale de station-service
ECO-e2 Zone d'activités économiques communale type 2	SPEC-TF Zone spéciale de transport d'énergie électrique
ECO-r Zone d'activités économiques régionale	SPEC-CH Zone spéciale centre hospitalier
ECO-n Zone d'activités économiques nationale	JAR Zone de jardins familiaux
COM Zone commerciale	



Zone verte

AGR Zone agricole	PARC Zone de parc public
FOR Zone forestière (2)	VERD 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 particulier 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 de mobilité douce (3)		Zone de bruit (5)
	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
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (7)		Monuments nationaux
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection des oiseaux (7)		Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire
			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 25 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



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
- Parking public / privé
- 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: Rue de Neudorf

Document: Schéma directeur / Répartition sommaire des densités

Echelle: 1:1000

Référence: SD-RUE DE NEUDORF 03.2019 SCHEMA Cartouche

Date: 8 mars 2019

