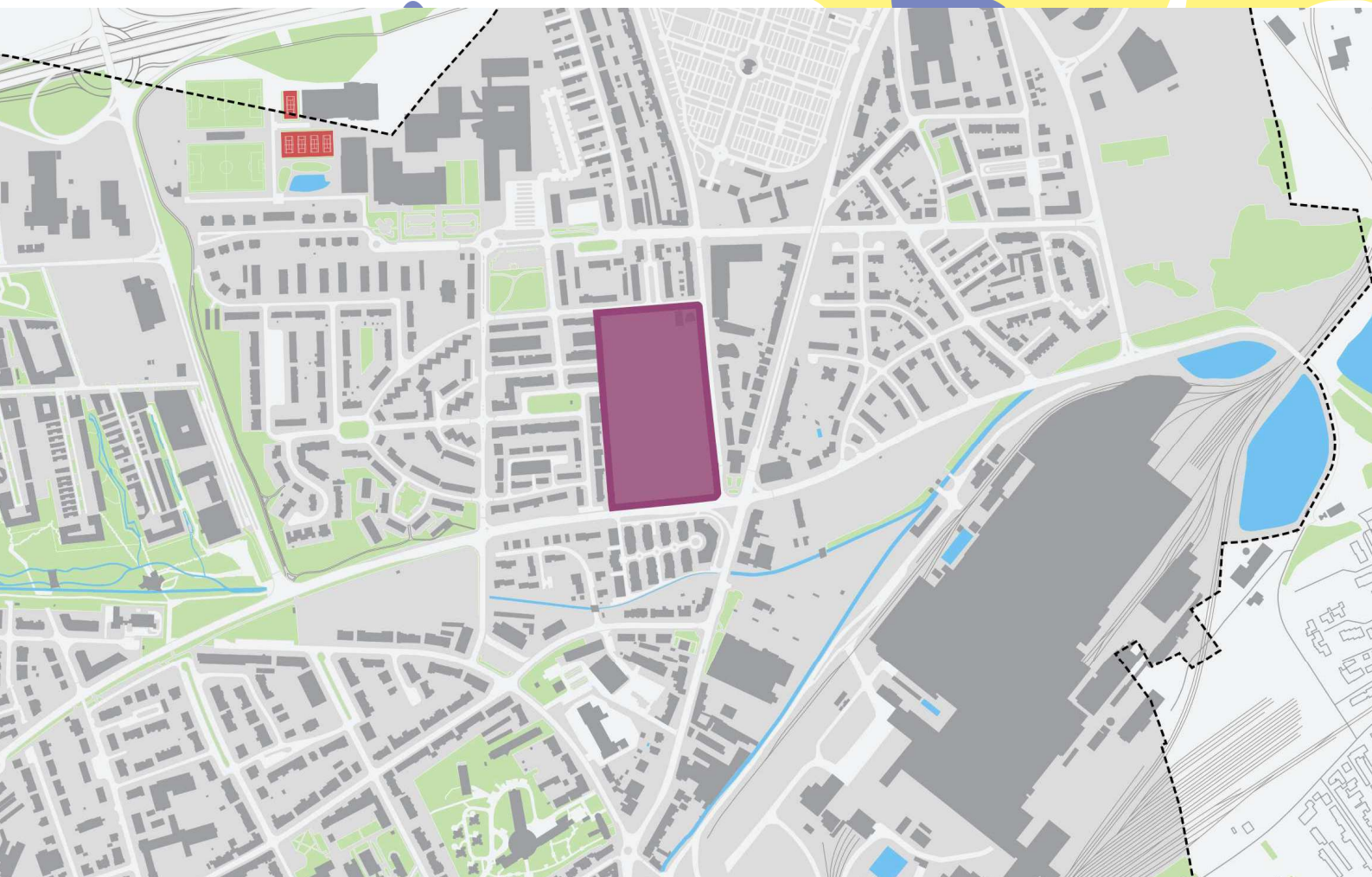




9. SCHEMA DIRECTEUR RUE DE MONDERCANGE

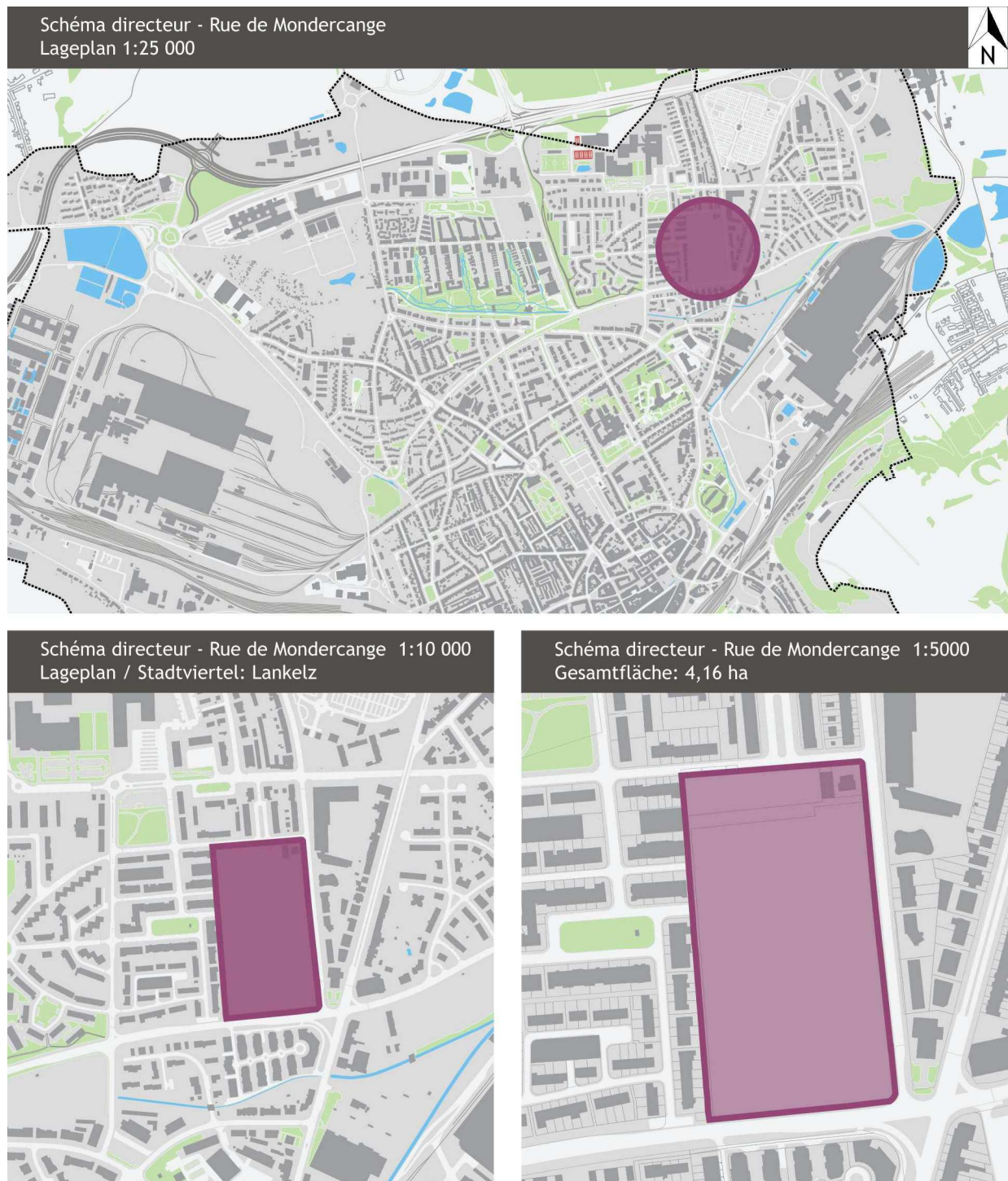


INDEX

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	- Die Fläche des hier betroffenen Schéma Directeur beherbergte vor einiger Zeit einen Supermarkt, bestehend aus mehreren großflächigen Hallenbebauungen und einer stark versiegelten Fläche für Parken. - Seit Umzug des Supermarktes liegt das Gebiet als Brachfläche innerhalb des Stadtquartiers Lankelz. - Durch seine markante Größe von 4,16ha bildet die Fläche gegenwertig einen großen Schnitt innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur. 
1.2	Entwicklungsleitlinien	- Der südliche Bereich (A) der Fläche soll zukünftig wieder für den Bau eines Supermarktes genutzt werden, in direkter Verbindung mit Wohnstrukturen entlang der rue de Mondercange. - Der nördliche Bereich (B) der Fläche soll vornehmlich für Wohnen genutzt werden. In Anlehnung an die bestehende Bebauungsstruktur im direkten Umfeld, soll ein Wohngebiet mit Mehr- und Einfamilienhausbebauung entstehen. - Herstellung eines attraktiven Fußweges durch das gesamte Gebiet als wichtiger „shortcut“ im Wegesystem



2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

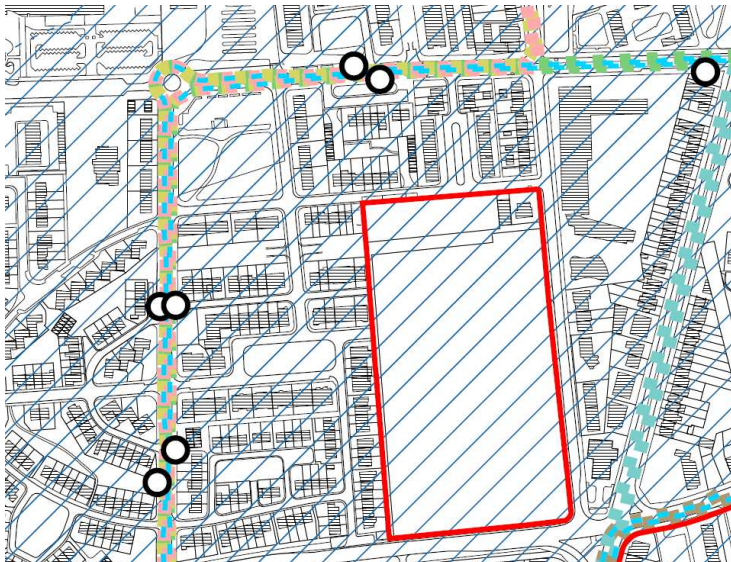
2.1	Identität	Versorgungspol mit Wohnen
2.2	Städtebauliches Programm	- Fläche A: Supermarktgebäude mit Wohnstruktur entlang der rue de Mondercange - Fläche B: Wohngebiet - Kleinteilige Freiraumstruktur als Verbindungselemente
2.3	Größenordnung der abzutretenden Flächen	- Bei der Fläche A ist voraussichtlich keine Fläche abzutreten. - Im Wohngebiet (B) kann von einem Prozentsatz von 25% ausgegangen werden.
2.4	Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume	- Öffentliche Fußwegeverbindungen zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Stadtquartier Lankelz mit dem neuen Supermarkt und den öffentlichen Einrichtungen, wie dem Schulgebäude ist sicherzustellen. Dazu sind Querverbindungen über das Gebiet des Schéma Directeurs vorzusehen. - Bildung eines zentralen Freiraums, auf Fläche B, mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen, wie Querung von Wegen, Verweilmöglichkeit und Spielbereich.
2.5	Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im - und zwischen den Quartieren	Anknüpfung über Fußwegverbindungen an die umliegenden Straßenverläufe

2.6	Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren, insbesondere städtebauliche Integration (Maß der baulichen Nutzung)	Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.
2.7	Zentralitäten : Funktion, Dichte und Freiraum	Mit dem neuen Supermarkt wird sich eine neue Zentralität im Stadtquartier herausbilden.
2.8	Dichtevertelung	Auf der Fläche B wird eine Wohndichte von: max. 110 WE/ha vorgeschlagen. Insgesamt soll hier ein Dichtekoeffizient von 1,2 von Bruttogeschossfläche im vgl. zum Bruttobauland nicht überschritten werden.
2.9	Typologie und Mischung der Gebäude	Fläche A: Hallenbebauung mit Supermarkt und Wohnbebauung in Mehrfamilienhausbebauung entlang der rue de Mondercange. Fläche B: Mehrfamilien- und Einfamilienhausbebauung
2.10	Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen	- Durch das geplante Vorhaben wird im Quartier mehr Verkehr generiert. Siehe weiter Punkt 3. - Auf eine verträgliche Integration, des Supermarktgebäudes, ist zu achten, insbesondere entlang der westlichen Kante, in Verbindung mit der Wohnbebauung in der rue de Rotterdam. Eine angepasste Abstandsfläche (9 - 14m) zwischen dem Gebäude des Supermarktes und den vereinzelt Parzellengrenzen ist einzuhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

		
2.11	Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen	Ohne Bedeutung
2.12	Schützenswerte bauliche und natürliche Elemente	Ohne Bedeutung

3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

3.1	Verbindungen	▪ Fußläufige Nord-Süd und Ost-West Querverbindungen sind vorzusehen ▪ Die Fläche A wird südlich über den Blvd. Grand-Duchesse Charlotte erschlossen, sowie östlich über die rue de Mondercange. ▪ Die Fläche B findet den direkten Anschluss an das Straßennetz, nördlich über die rue de Cologne und östlich die rue de Mondercange. ▪ Innerhalb der Fläche B ist ein entsprechendes Wegesystem zu definieren zur Erschließung der Wohnstruktur. Dabei ist ein möglichst autofreier Straßenraum anzustreben.
3.2	Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes	Ohne Bedeutung

3.3	Stellplatzkonzept	■ Eine Tiefgarage ist vorzusehen, für privaten und öffentlichen Parkraum auf Fläche A. ■ Die privaten Stellplätze auf Fläche B sind vornehmlich in Tiefgaragen vorzusehen. ■ Besucherparkplätze sind gesammelt im Eingangsbereich anzuordnen. ■ Der Stallplatzschlüssel ist restriktive zu wählen, da das Gebiet gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen ist.
3.4	Zugang zum öffentlichen Transport Légende TICE Ligne 1 Esch-Belvaux-Differdange-Pétange-Lamadelaine Ligne 2 Esch-Soleuvre-Differdange Ligne 3 Esch-Belvaux-Bascharange-Linger-Rodange Ligne 4 Esch-Belval-Esch Gare-Schifflange-Kayl-Dudelange Ligne 5 Esch-Rumelange-Kayl-Dudelange Ligne 7 Esch-Lallange-Esch Belval Ligne 12 Esch-Conservatoire-Hiehl-Pi. Pierre Ponth Ligne 13 Esch-Ehlerange-Bascharange-Pétange-Rodange Ligne 15 Esch-Belval-Belvaux-Bascharange-Fingig-Clemency Ligne 17 Esch-Ehlerange-Mondcange-Pontpleme Einzugsgebiet Bus (Radius 250m) RGTR Ligne 306 Esch Belval-Leudange-Cloche d'Or-Trier (D) Ligne 307 Esch-Noertzange-Bettembourg Ligne 309 Esch Belval-Frisange-Perf (D) Ligne 313 Esch-Foetz-Réclange Ligne 314 Esch-Foetz-Mondcange Ligne 319 Luxembourg-Esch-Plennes (F) Ligne 321 Luxembourg-Esch-Villert (F) Ligne 322 Esch-Réclange (F) Ligne 750 Niederkorn-Dommeldange-Sieinsel (Z.I.)	■ Innerhalb eines Radius von 250m befinden sich mehrere Bushaltestellen, mit direkten Verbindungen zum Bahnhof, sowie den umliegenden Gemeinden. ■ Eine direkt am Supermarkt angeordnete Bushaltestelle gibt es gegenwertig jedoch nicht. 
3.5	Technische Infrastrukturen insb. Regenwasserentwässerung	■ Regenwassermanagementmaßnahmen sind im Gebiet umzusetzen, wie z.B Dachbegrünung, offene Regenrinnen und Retentionsvolumen in den Grünräumen. ■ Das Prinzip „Flächenversiegelung vermeiden, Versickerung fördern“ ist zu berücksichtigen und anzuwenden.

4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT

4.1	Integration in die Landschaft	ohne Bedeutung
-----	-------------------------------	----------------

4.2	Grünzüge und ökologische Vernetzung	- Die auf Fläche B entstehenden öffentlichen und privaten Grünräume sind als ein kohärentes System zu gestalten. - Die Flachdächer sind als begrünte Flächen auszugestalten
4.3	Zu erhaltende Biotope	ohne Bedeutung

5. UMSETZUNGSKONZEPT

5.1	Realisierungsprogramm	Die Fläche A und B können unabhängig voneinander umgesetzt werden
5.2	Machbarkeit	Die Gesamtheit der Fläche ist im Besitz von einem Eigentümer, bis auf eine vereinzelte Parzelle im nördlichen Bereich. Damit ist die Mobilisierbarkeit sehr hoch.
5.3	Phasierung	Die Fläche A und B können unabhängig voneinander umgesetzt werden
5.4	Ggf. Geltungsbereiche der /des „PAP“	Für die Fläche B kann ein getrennter PAP entwickelt werden.

6. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT

6.1	Wohnbebauung und sonst. Gebäude	Minimierung des Flächenverbrauchs durch die Nutzung einer Brachfläche → Nachverdichtung
6.2	Dienstleistung, Einkaufen	Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ Wohnen in direkter Nähe zu Nachversorgungsstrukturen
6.4	Freiräume	Freiraumentwicklung mit Aufenthaltsqualitäten → soziale Kontaktmöglichkeiten

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

9	SD_Rue de Mondercange [HAB-2]		
COS	max. 0.6	CUS	max. 1.2
CSS	max. 0.7	DL	max.110

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

+/- 160 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

Fläche A: Supermarkt

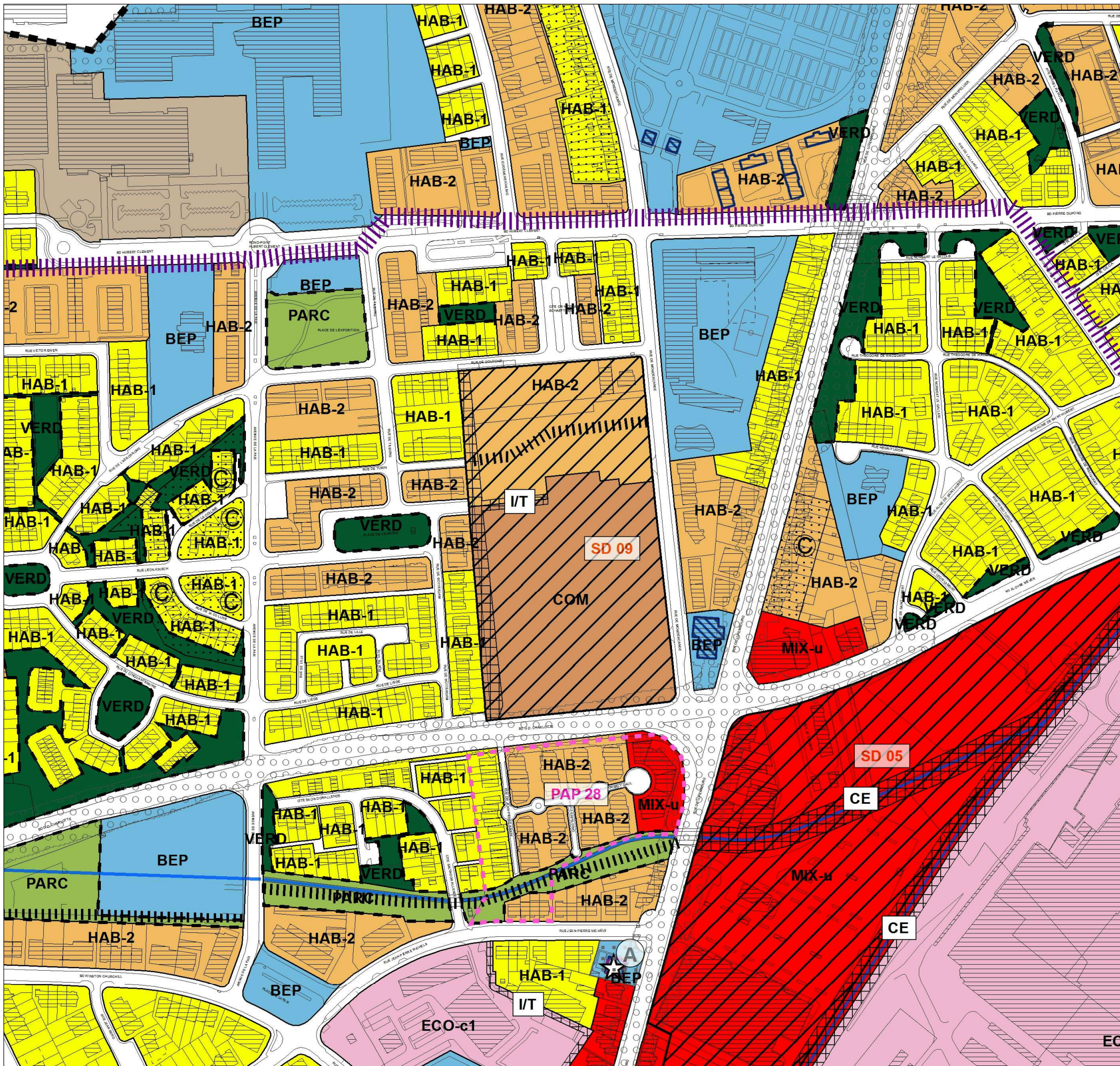
Supermarktgebäude mit Wohnstruktur entlang rue de Mondcange (Gestaltungsbeispiel)



Fläche B: Wohnzone







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-FR Zone spéciale du réseau ferroviaire
BEP Zone de bâtiments et équipements publics	SPEC-RR Zone spéciale de rétention et refroidissement
ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1	SPEC-ST Zone spéciale de station-service
ECO-c2 Zone d'activités économiques communale type 2	SPEC-TE 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	

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier":

Norm et dénomination de la ou des zones

Coefficient d'Occupation du Sol (surface d'emprise au sol / terrain net)

Coefficient d'Utilisation du Sol (surface construite brute / terrain brut)

Coefficient de Scellement du Sol (surface de sol scellée / terrain net)

Densité de Logements (nombre de logements / terrain brut)

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	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)	
Voirie (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

Ville d'Esch-sur-Alzette

Service du Développement Urbain

Extrait PAG



8 mars 2019

