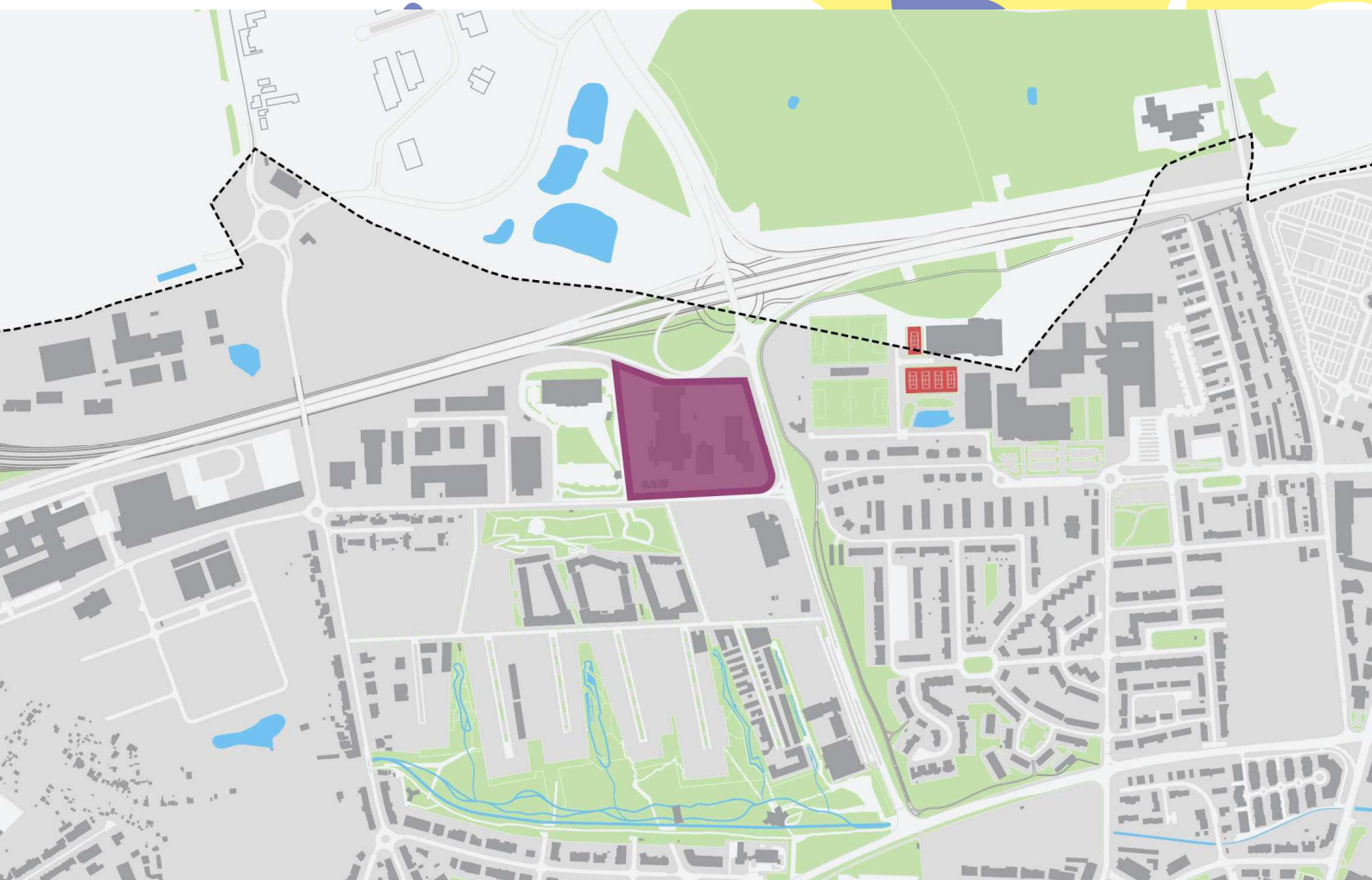




17. SCHEMA DIRECTEUR PARC LANKELZ



INDEX

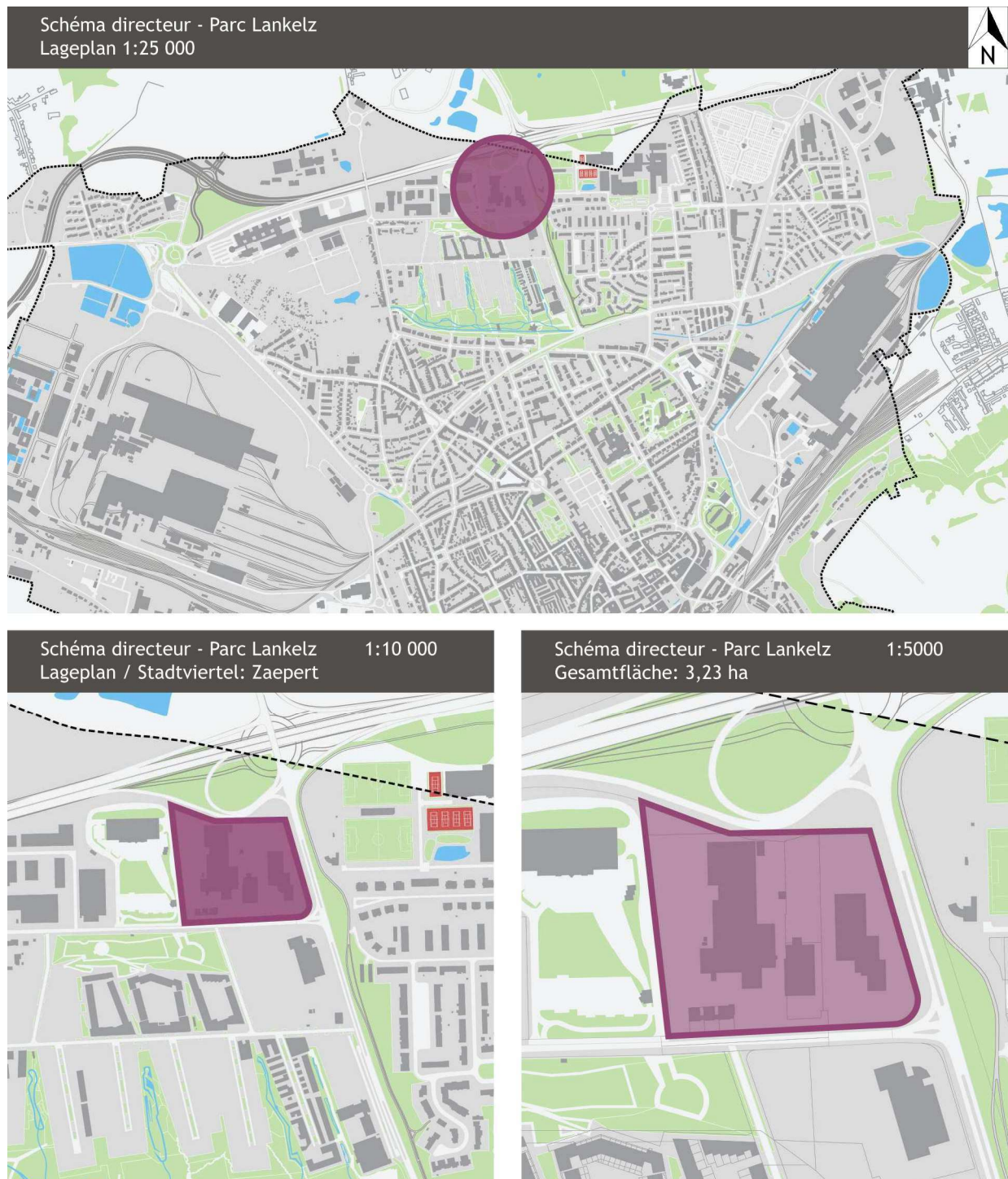
1. IDENTIFIKATION DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSLEITLINIE
2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT
4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT
5. UMSETZUNGSKONZEPT
6. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT
7. DARSTELLUNG IM PAG
8. VISUALISIERUNG / BEISPIEL
9. 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	- Das Projektgebiet liegt nördlich entlang der rue Joseph Kieffer und erstreckt sich über den Eckbereich Pénérante de Lankelz. Damit liegt das Gebiet an einer bedeutenden Stadteingangssituation. - Die aktuelle Bebauungsstruktur besteht aus einer heterogenen Anordnung von Hallenbebauungen, welche vornehmlich gewerblich genutzt wurden. Das ehemalige Schlachterhof der Stadt Esch, neben einer Druckerei und einem Autohaus, befand sich auf der hier betroffenen Fläche. - Das Gebiet liegt gegenüber des „Schéma Directeur Rue Joseph Kieffer“. - Durch die Schließung, resp. der Umverlegung bestimmter Funktionen der Fläche, und bedingt durch seine direkt angrenzende Lage zum Wohnprojekt „Nonnewisen“, wird eine städtebauliche Umstrukturierung/Neuordnung angestrebt. ➔ Die planerischen Arbeiten für die bauliche Ausgestaltung des Gebietes, über ein PAP-Verfahren, haben bereits begonnen.
1.2	Entwicklungsleitlinien	- Das Gebiet ist als ergänzender Baustein innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur zu entwickeln. Dabei ist die angrenzende Struktur des Wohnprojektes „Nonnewisen“ besonders zu berücksichtigen. - Das Gebiet ist als markante Eingangssituation mit städtebaulich markanten Elementen zu gestalten. - Die Entwicklung des Gebietes ist im Einklang mit der gegenüberliegenden Entwicklungsfläche „SD_Rue Joseph Kieffer“ durchzuführen. - Förderung kompakter und klimaoptimierter Gestaltungsmaßnahmen u.a. mittels einer angepassten Nachverdichtung und Nutzungsmischung. - Mit der Entwicklung der hier betroffenen Fläche, wird dieses städtische nördliche Gebiet stärker an die bestehende Stadtstruktur herangeführt.

2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

2.1	Identität	Städtebauliche Transformation: Neuordnung einer bestehenden Aktivitätszone mit z.T. Leerstellen und heterogenen Hallenstrukturen
2.2	Städtebauliches Programm	▪ Auf der Fläche ist eine urbane Struktur bestehend aus Wohnen, Dienstleistung und Handel/Restauration vorzusehen. ▪ Als gesonderter Funktionsbaustein ist eine Sporthalle in die städtebauliche Konzeption zu integrieren.
2.3	Größenordnung der abzutretenden Flächen	Formell sind generell 25% der Fläche für Erschließungszwecke abzutreten. Dieser Prozentanteil ist im Detail auf Basis des PAPs zu berechnen.
2.4	Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume	Die städtebauliche Konstellation orientiert sich um eine zentrale öffentliche Fläche, im direkten Anschluss an die rue Joseph Kieffer. Dieser Platzbereich steht in direkter Verbindung mit dem bestehenden Fußgängernetz und gilt als eine Platzfolge innerhalb des Systems.
2.5	Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im - und zwischen den Quartieren	▪ Eine harmonische Heranführung der zu planenden Siedlungsstruktur ist zu gewährleisten, unter Berücksichtigung folgender Prämissen: - o Zur baulichen Ausformulierung ist die umgebende Bebauungsstruktur zu berücksichtigen - o Städtebauliche Akzente setzen zur Markierung der Stadteingangssituation; Sporthalle mit hoher Signalwirkung

3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

3.1	Verbindungen	▪ Das Gebiet ist über die rue Joseph Kieffer zu erschließen. ▪ Für die genauen planerischen Vorgaben der Erschließung gilt das PAP Dossier.
-----	--------------	--

		 Réseau viaire Source : Mars Group d'après informations geoportail.lu, octobre 2017
3.3	Stellplatzkonzept	Die privaten Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.
3.4	Zugang zum öffentlichen Transport	Das Gebiet ist gut an das Angebot im öffentlichen Transport angebunden. Südlich des Gebietes liegt eine Bushaltestelle entlang der rue Joseph Kieffer.
3.5	Technische Infrastrukturen insb. Regenwasserentwässerung	- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits erschlossenen städtischen Block. Entsprechende geeignete Maßnahmen zum Anschluss an das Kanalnetz sind durchzuführen. - In den Innenhofbereichen soll die Versiegelung der Fläche möglichst geringgehalten werden. - Retentionsvolumen bei der Gestaltung von öffentlichen Freiräumen sollen vorgesehen werden. - Gründächer sind vorzusehen

4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT

4.1	Integration in die Landschaft	ohne Bedeutung
4.2	Grünzüge und ökologische Vernetzung	- Die Innenhof- und Freiflächen sind zu begrünen - Unterschiedliche private sowie halb-öffentliche Flächen sollen herausgearbeitet werden, um eine angenehme Belebung zu gewährleisten - Die Dachflächen sollen als Aktionsräume genutzt werden (Bsp. Dachgärten, Freiraum, Spielbereich, Terrassen...)
4.3	Zu erhaltende Biotope	ohne Bedeutung

5. UMSETZUNGSKONZEPT

5.1	Realisierungsprogramm	Das Gebiet des Schéma Directeurs kann direkt über den vorliegenden PAP umgesetzt werden.
5.2	Phasierung	Der Bau der Sporthalle mit den vorgesehenen Gebäudestrukturen auf den Losen 1 und 2 des PAP's, können eine erste Umsetzungsphase definieren.

6. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT

6.1	Wohnbebauung und sonst. Gebäude	- Minimierung des Flächenverbrauchs durch kompakte Wohnformen und Nachverdichtung - Dachbegrünung
6.2	Dienstleistung, Einkaufen	Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ Wohnen in direkter Nähe zu Nachversorgungsstrukturen
6.4	Freiräume	Mikroklimatische Aufwertung eines städtischen Blocks durch Innenhofbegrünung und Dachbegrünung

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

17	SD_Parc Lankelz [MIX-u]		
COS	max. 0.65	CUS	max. 2.1
CSS	max. 0.9	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

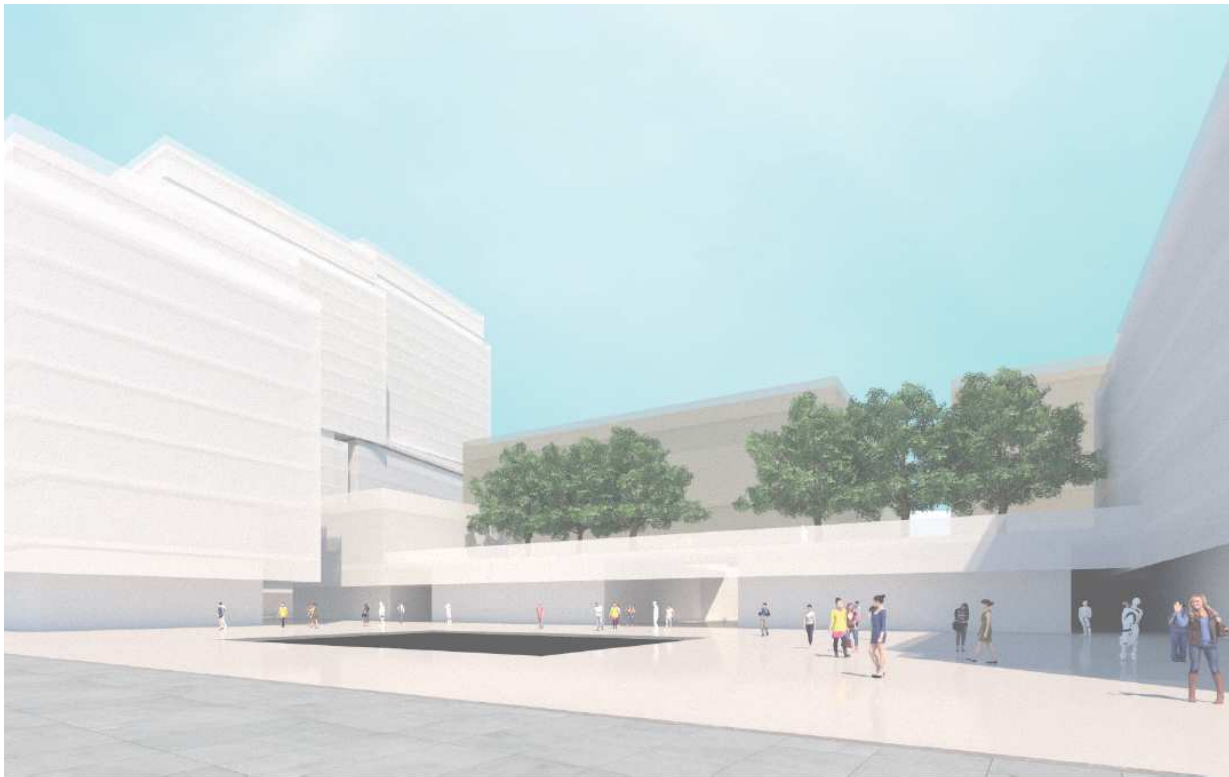
DL : Densité de logement_ le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

+/- 3,23 ha
+/- 320 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.

8. VISUALISIERUNG / BEISPIEL



Perspective de la place
Source : Wilmotte & Associés Juin 2018

9. PAP PARC LANKELZ / ENTWURF



LOT 1		139,90	
-	8145	-	18 865
11289,76	oc/onc	0-c	37-c
A: tp/t2	+34,00 m	A : 0	A : III (sur socle)
SOCLE: tp	+10,00 m	SOCLE : 0	SOCLE : I + 3\$
B: tp	+19,50 m	B : 0	B : II (sur socle)
C:tp/t1 (0°-7°)	+29,00 m	C : 0	C : VI (sur socle)

LOT 2		8,64	
-	600	-	4 200
864	oc/onc	0-c	36-c
tp	+39,50 m	0	X + 3\$

LOT 3		14,84	
-	656	-	5248
821,78	oc/onc	0-c	20-c
tp	+32,50 m	0	VIII + 3\$

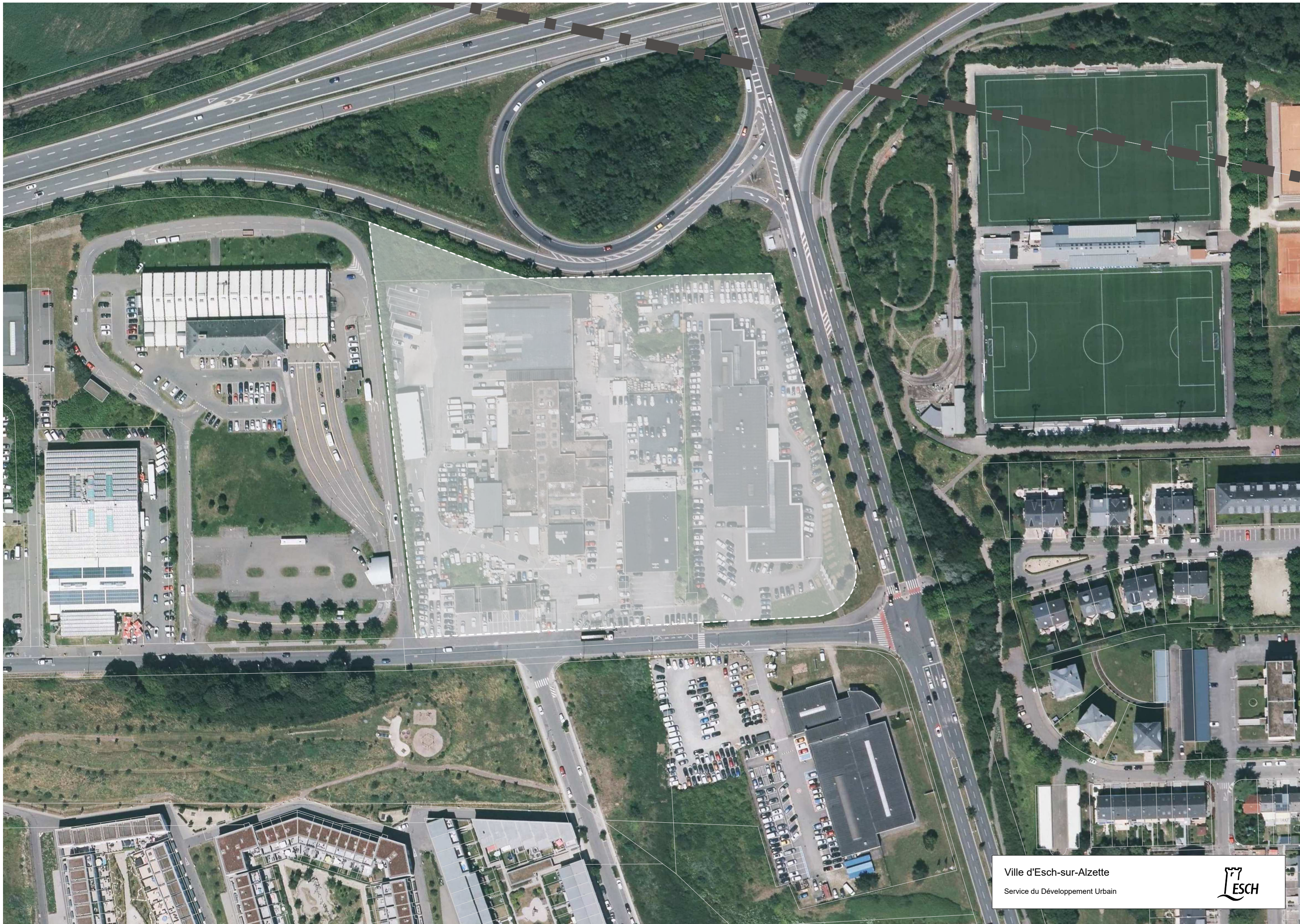
LOT 4		20,10	
-	656	-	5248
747,11	oc/onc	0-c	20-c
tp	+32,50 m	0	VIII + 3\$

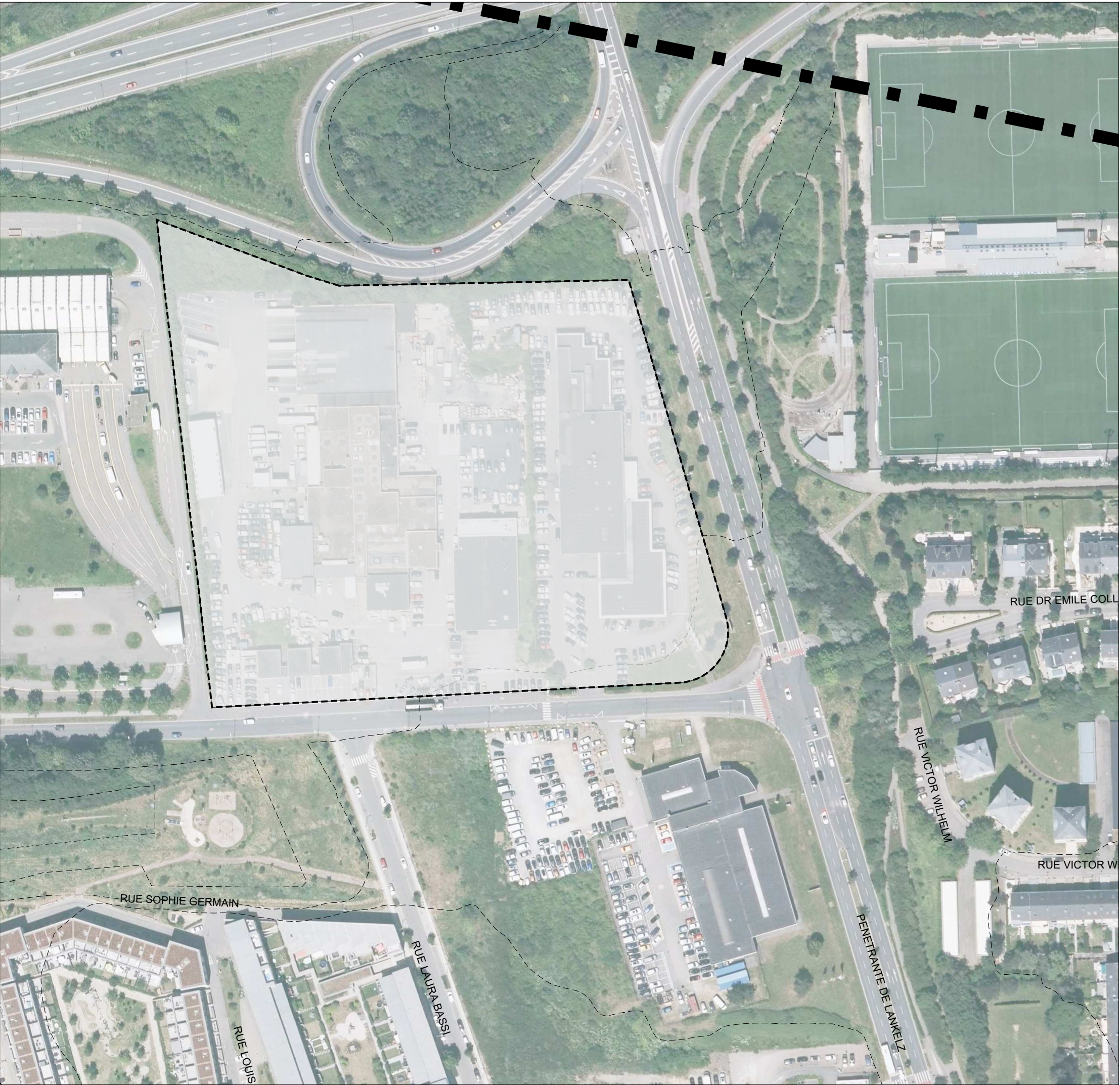
LOT 5		27,56	
-	741	-	4515
1200	oc/onc	0-c	46-c
tp/t1 (0°-7°)	+29,00 m	0	VII + 4\$

LOT 6		15,60	
-	586	-	2730
990	oc/onc	0-c	28-c
tp/t1 (0°-7°)	+29,00m	0	VII + 4\$

LOT 7		27,62	
-	1502	-	21 319
1502	oc/onc	0-c	122-c
tp/t1	+69,00	0	XX + 4\$

LOT 8		25,78	
-	1150	-	5725
1990	oc/onc	0-c	46-c
A:tp/t1 (0°-7°)	+25,50m	0	VI + 3\$
B:tp/t1 (0°-7°)	+29,00m	0	VII + 3\$





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
- Pp** 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:	Parc Lankelz
Document:	Schéma directeur / Répartition sommaire des densités
Echelle:	1:1500
Référence:	SD-PARC LANKELZ 03.2019 SCHEMA Cartouche
Date:	8 mars 2019

