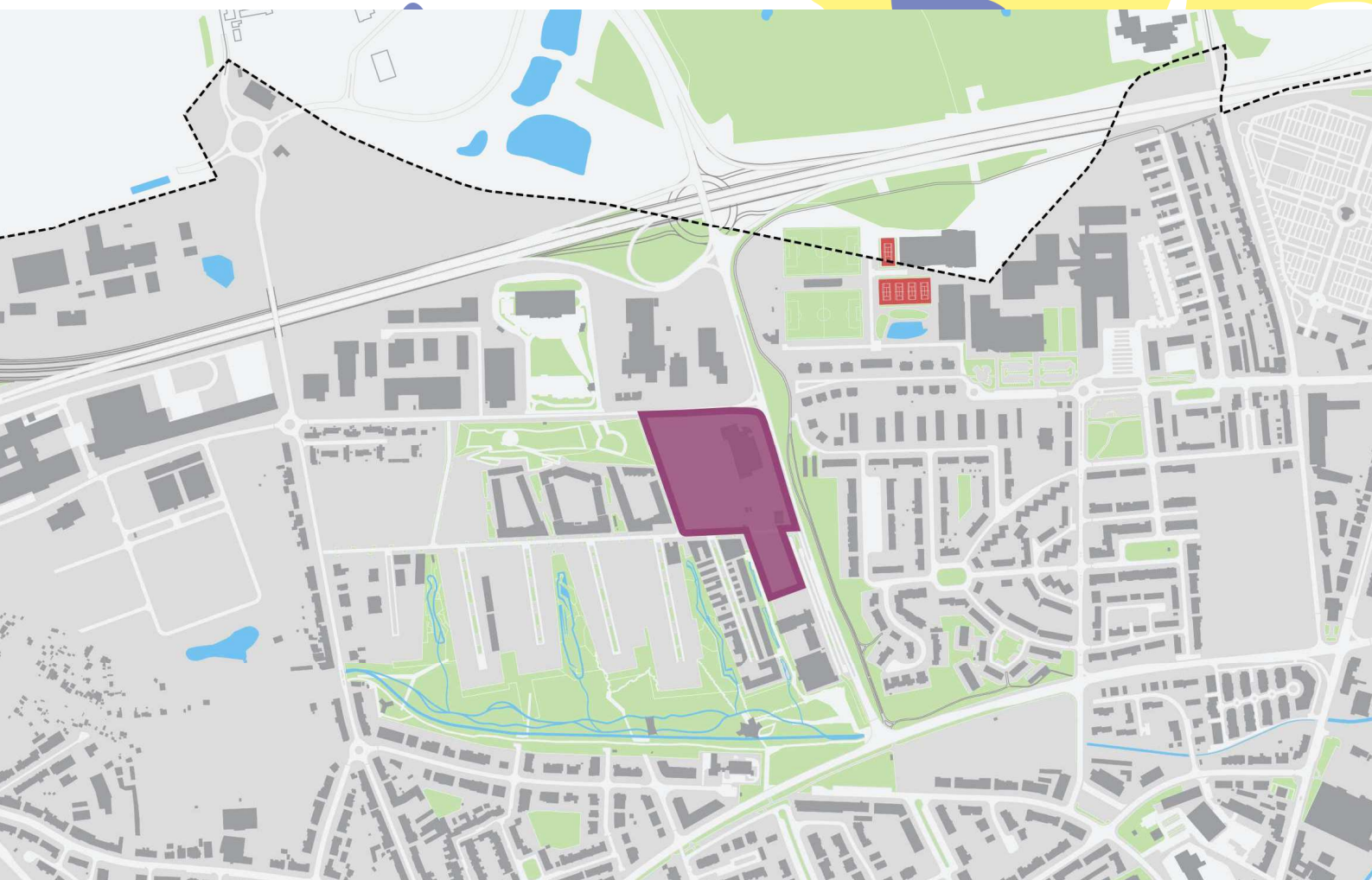




11. SCHEMA DIRECTEUR RUE JOSEPH KIEFFER

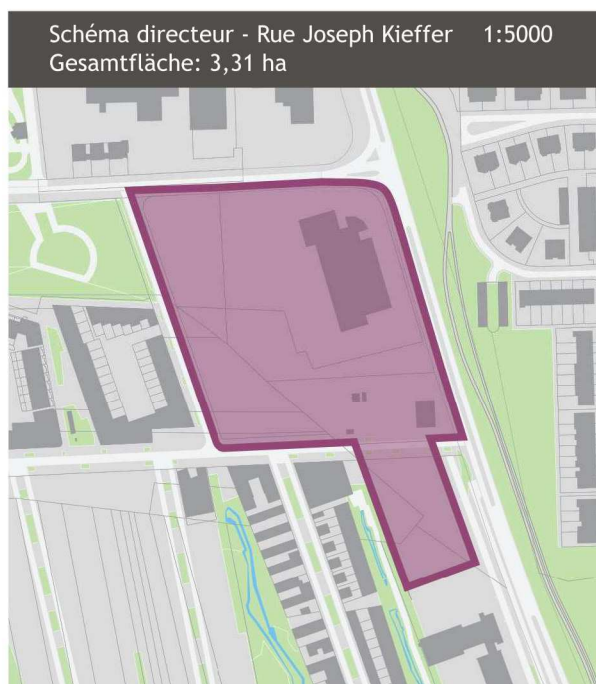
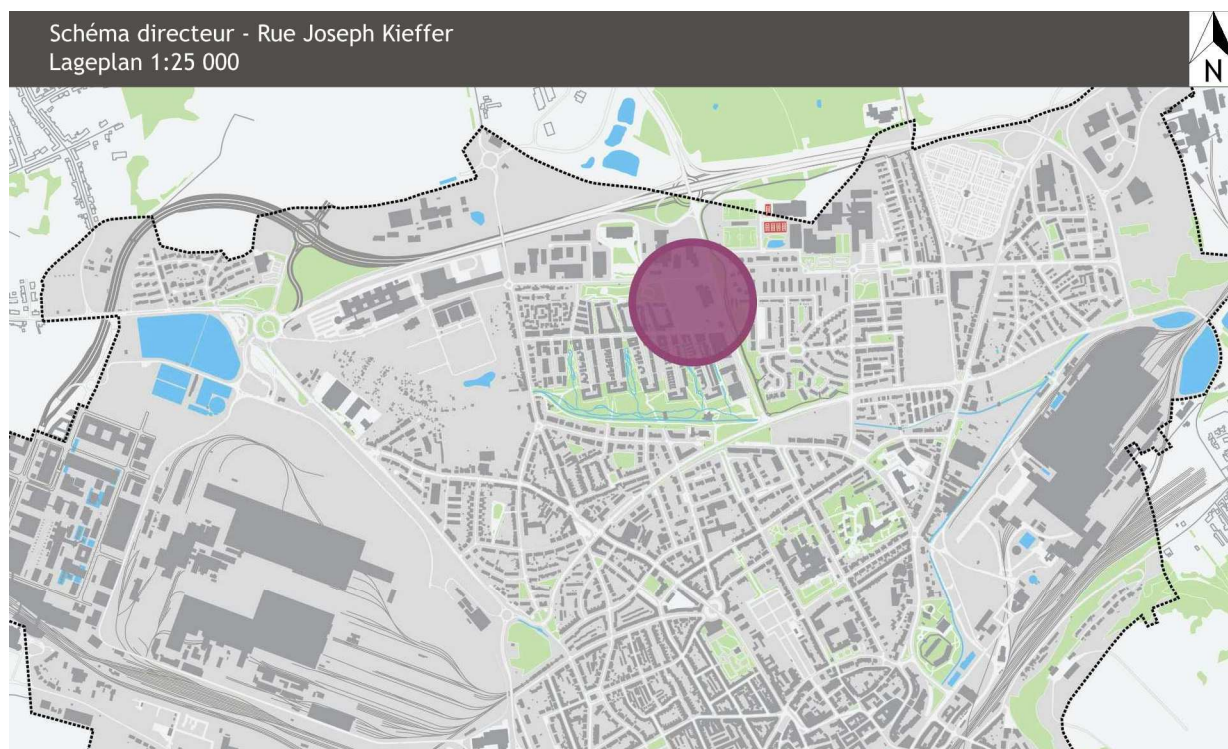


INDEX

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 / MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
8. REFERENZBILDER

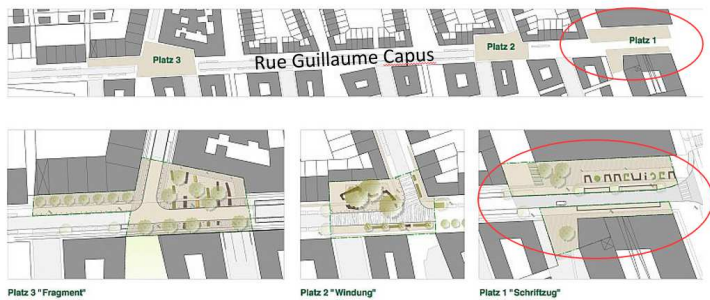
1. IDENTIFIKATION DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSLEITLINIE

1.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen



	Beschreibung	- Die Fläche des hier betroffenen Schéma Directeur liegt am nord-östlichen Eckbereich des Wohngebietes „Wunnen am Park“ in den Nonnewisen. - Die Fläche liegt zum Teil als ungenutzte Brachfläche entlang der Hauptschließungsachse des Gebietes, der „Rue Guillaume Capus“ - Gegenwertig beherbergt das Gebiet am nördlichen Eckbereich Rue Joseph Kieffer / Pénétrante Lankelz ein Autohandelsbetrieb. - Durch seine bedeutende Größe von 2,8 ha bildet die Fläche gegenwertig einen großen Schnitt innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur. 
1.2	Entwicklungsleitlinien	- Das Gebiet ist als ergänzender Baustein innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur zu entwickeln. - Die Fläche fungiert sowohl als Auftaktgebiet des neuen Wohngebietes in den Nonnewisen, wie auch als Verbindungselement zwischen der bestehenden Siedlungsstruktur und dem neuen nördlich gelegenen Entwicklungsgebiet „Parc Lankelz“. - Schaffung von neuen städtebaulichen Beziehungen. - Die Herstellung eines attraktiven Fußwegenetzes durch das Gebiet ist als wichtiger „shortcut“ im Wegesystem herauszubilden.

2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

2.1	Identität	Urbane Blockstruktur mit Mischnutzung
2.2	Städtebauliches Programm	- Wohnschwerpunkt der Blockstruktur orientiert sich entlang der Rue Laura Bassi, in Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung. Wohnstrukturen für Senioren wie auch Studenten sind hier vorzusehen. - Entlang der Pénétrante de Lankelz, im östlichen Bereich des Gebietes wird die Nutzung stärker auf Büroräume, und Dienstleistungen liegen. - Kleinteilige Freiraumstruktur als Verbindungselemente innerhalb der Blockstruktur, sowie in den umliegenden Straßenräumen.
2.3	Größenordnung der abzutretenden Flächen	Formell sind generell 25% der Fläche für Erschließungszwecke abzutreten. Bei der hier betroffenen Fläche sind insbesondere Freiraumflächen die abzutreten sind. Der genaue Anteil lässt sich aber noch schwer abschätzen.
2.4	Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume	- Innerhalb der Blockstruktur ist eine Anordnung die baulichen Elemente zu wählen, die die Herausbildung von unterschiedlichen Freiraumtypen ermöglicht. Mit zum Teil öffentlichen, halb-öffentlichen wie auch privaten Bereichen. - Nord-Süd wie auch Ost-West Fußwegverbindungen sollen die Blockstruktur mit Blickbeziehungen zur umgebenden Bebauung ermöglichen. - Das Freiraumkonzept der Rue Guillaume Capus sieht eine Platzfolge von 3 räumlichen Aufweitungen vor. Im südlichen Bereich der hier betroffenen Fläche, ist eine solche räumliche Aufweitung vorgesehen. (Entwurf: hackl hofmann) 
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. - Als Auftaktgebiet mit der Herausbildung von wichtigen urbanen Beziehungen ist eine hohe Dichte anzustreben. - Eine Harmonisierung mit der bestehenden urbanen Struktur ist zu gewährleisten.
2.7	Zentralitäten : Funktion, Dichte und Freiraum	Hauptversorgungsstrukturen des Gebietes Nonnewisen orientieren sich entlang der Rue Guillaume Capus. Diese Gegebenheit soll mit der Gestaltung dieser hier betroffenen Fläche weiter verstärkt werden.
2.8	Dichteverteilung	/
2.9	Typologie und Mischung der Gebäude	Die urbane Blockstruktur soll Nutzungsmischung als auch eine hohe Mischung an unterschiedlichen Wohntypologien flexibel ermöglichen.
2.10	Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen	Auf eine verträgliche Einbettung, ist zu achten, unter Berücksichtigung der Lärmemissionen durch die Pénétrante Lankelz. Entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigung sind vorzunehmen.
2.11	Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen	- Die Blickbeziehungen zu den umliegenden bedeutenden Elementen sind zu berücksichtigen. - Das Gebiet selbst kann als städtebaulicher Beziehungspunkt gelten. - Das Gebiet fungiert als Auftakt oder Eingang in ein
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 ist durch die bestehenden Straßenzüge bereits erschlossen. - Eine möglichst autofreie Gestaltung der Blockinnenstruktur ist anzustreben.
3.2	Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes	ohne Bedeutung

3.3	Stellplatzkonzept	- Die zu realisierenden Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. - Die Zugänge
3.4	Zugang zum öffentlichen Transport	Innerhalb eines Radius von 250m befinden sich im nördlichen Bereich zwei Bushaltestellen, mit direkten Verbindungen zum Bahnhof, sowie den umliegenden Gemeinden.
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 entstehenden Freiraumstrukturen sind mit entsprechenden Grünstrukturen zu gestalten und mit hellen Bodenbelägen, um Hitzeinseln zu vermeiden. - Die Flachdächer sind als begrünte Flächen auszugestalten
4.3	Zu erhaltende Biotope	ohne Bedeutung

5. UMSETZUNGSKONZEPT

5.1	Realisierungsprogramm	Unterschiedliche Realisierungsphasen sind möglich
5.2	Machbarkeit	- Das Gebiet ist über die umgebenden Straßenzüge bereits erschlossen. - Fast 80% der Fläche sind im Besitz der Gemeinde - Das Autohaus verfügt über die nördlich gelegene Parzelle mittels eines „bail emphytéotique“.
5.3	Phasierung	Das Gebiet kann in eine nördliche sowie südliche Realisierungsphase aufgeteilt werden.
5.4	Ggf. Geltungsbereiche der /des „PAP“	Je nach Realisierungsphase können mehrere PAP-Flächen entstehen.

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 / MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (Représentation schématique du degré d'utilisation du sol)

11	SD_Rue Joseph Kieffer [MIX-u]		
COS	max. 0.5	CUS	max. 1.6
CSS	max. 0.7	DL	max.100

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

+/- 229 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

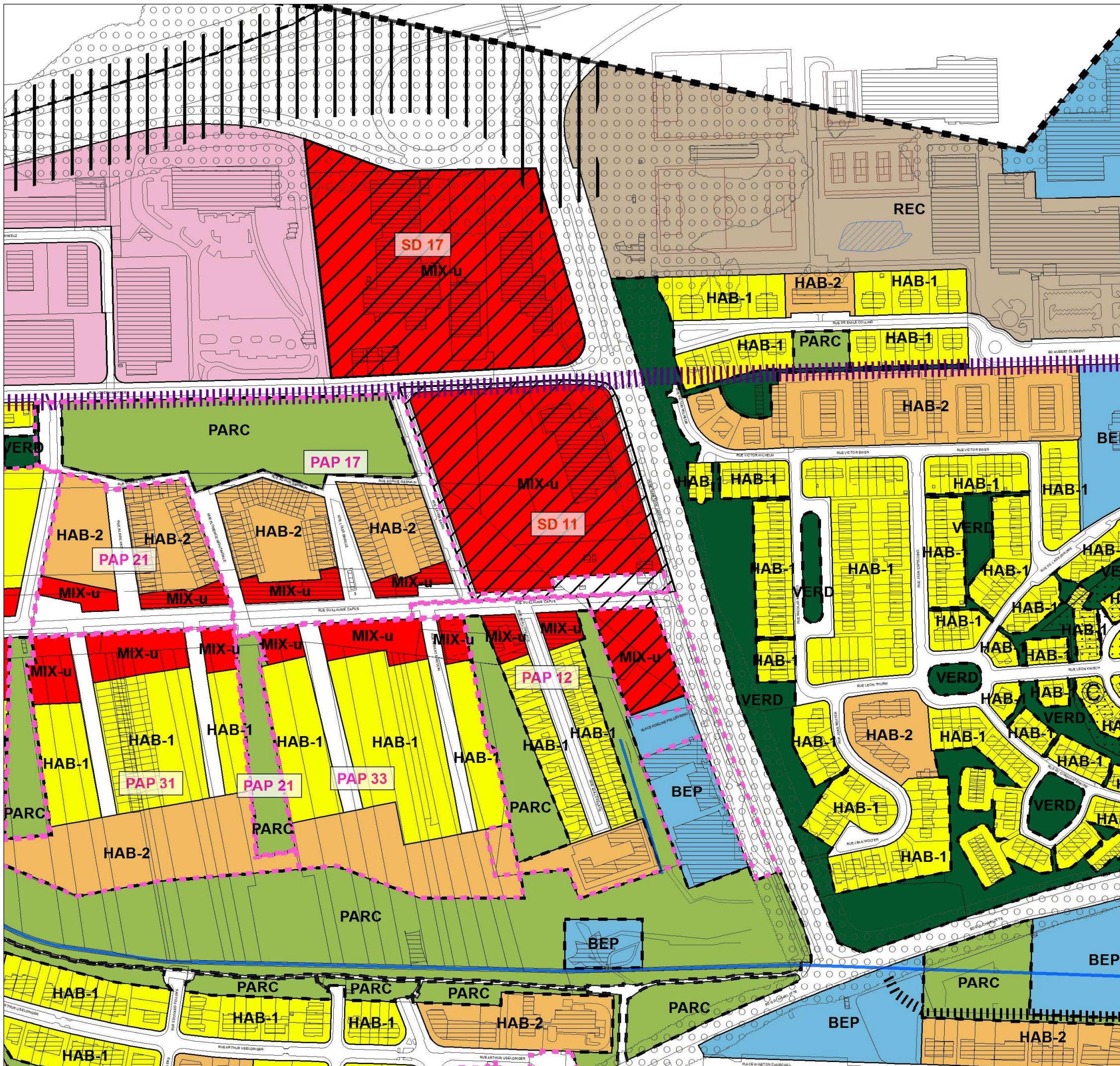
Halböffentlicher Freiraum im Blockinnenbereich...



Unterschiedliche Höhenstaffelung entlang Pénérante Lankelz...







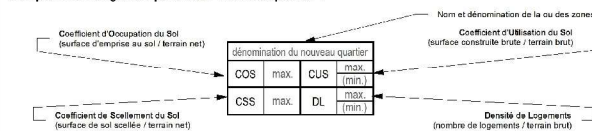
Legende

	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

	Zone d'habitation 1		Zone de gares ferroviaires et routières
	Zone d'habitation 2		Zone de sports et de loisirs
	Zone mixte urbaine centrale		Zone spéciale d'exploitation du Crassier Terre Rouge
	Zone mixte urbaine		Zone spéciale du réseau ferroviaire
	Zone de bâtiments et équipements publics		Zone spéciale de rétention et refroidissement
	Zone d'activités économiques communale type 1		Zone spéciale de station-service
	Zone d'activités économiques communale type 2		Zone spéciale de transport d'énergie électrique
	Zone d'activités économiques régionale		Zone spéciale centre hospitalier
	Zone d'activités économiques nationale		Zone de jardins familiaux
	Zone commerciale		

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



Zone verte

	Zone agricole		Zone de parc public
	Zone forestière (2)		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)		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 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

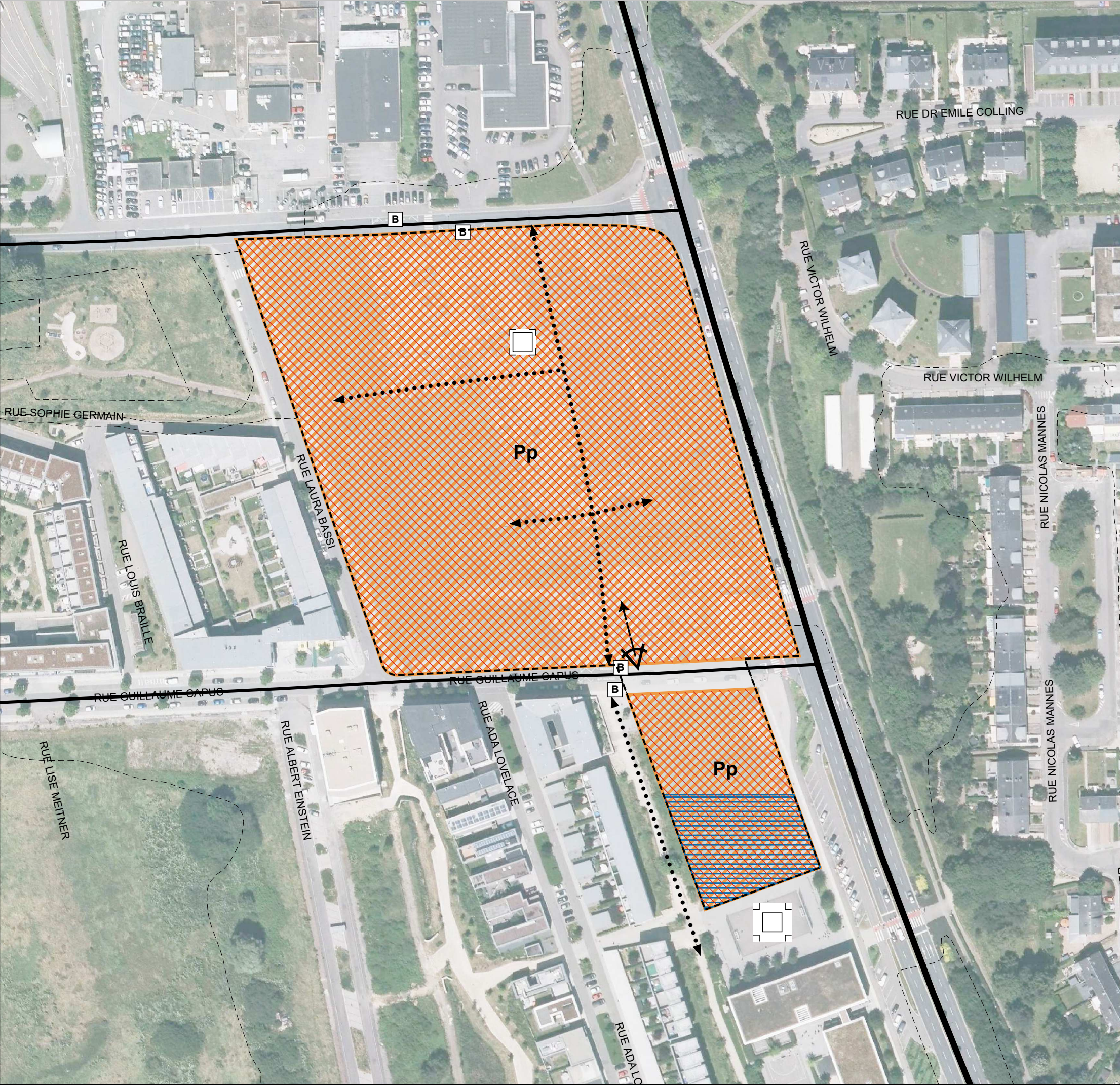
Ville d'Esch-sur-Alzette

Service du Développement Urbain

Extrait PAG



8 mars 2019



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: Rue Joseph Kieffer

Document: Schéma directeur / Répartition sommaire des densités

Echelle: 1:1500

Référence: SD-RUE JOSEPH KIEFFER 03.2019 SCHEMA Cartouche

Date: 8 mars 2019