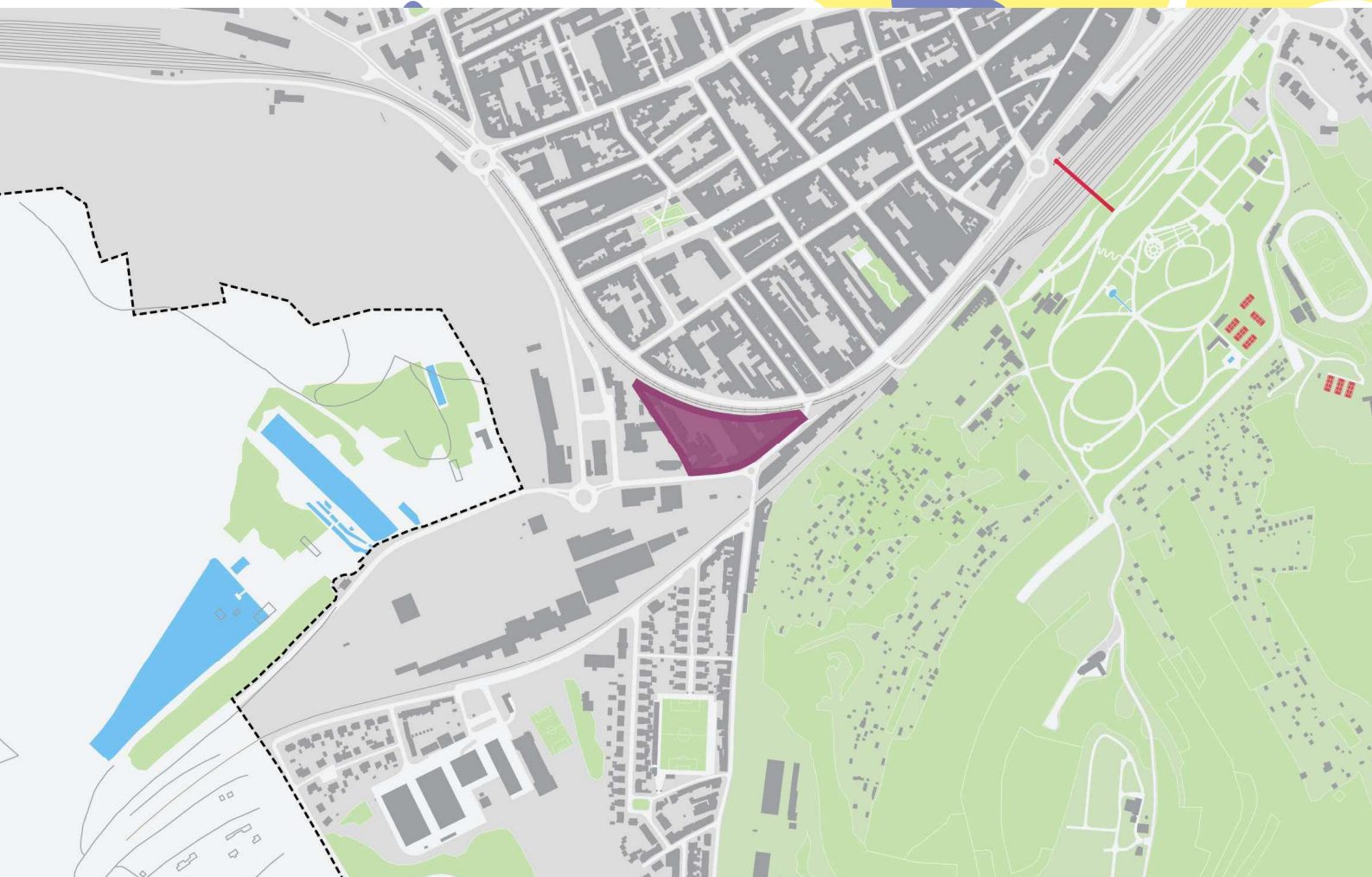
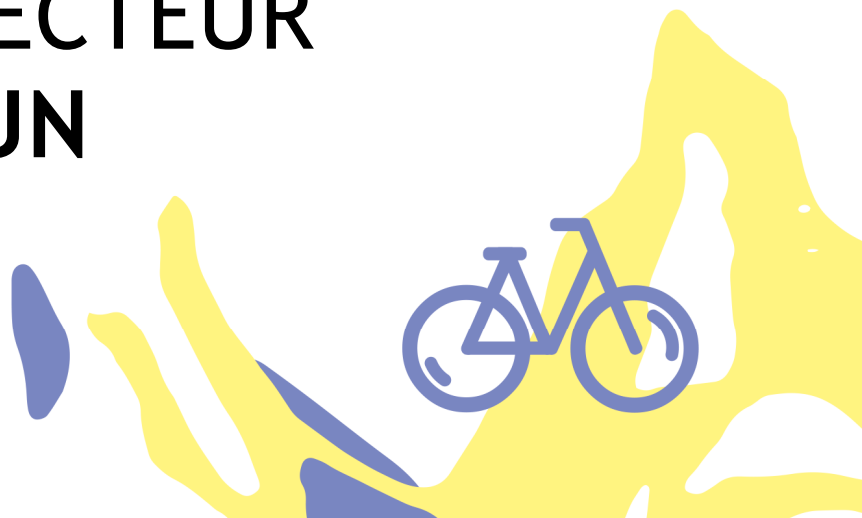




8. SCHEMA DIRECTEUR RUE D'AUDUN



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

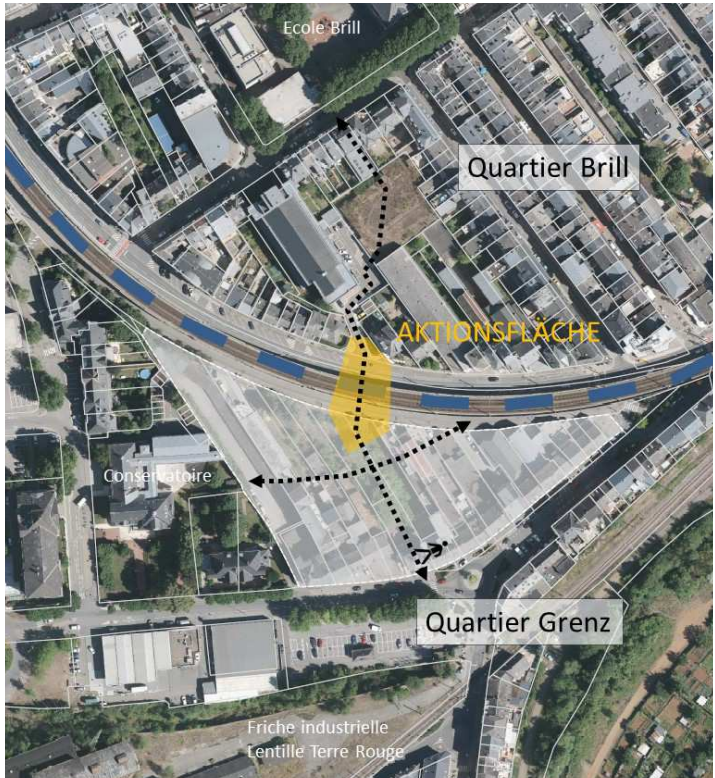
1.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen



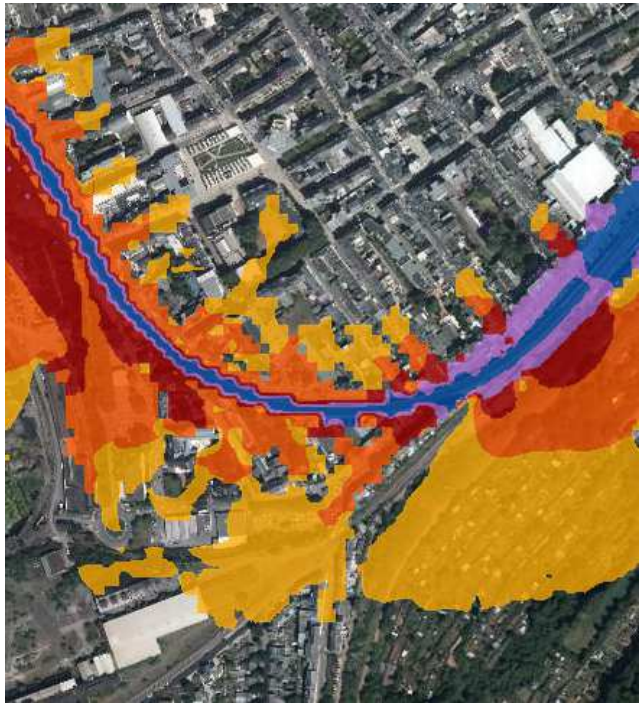
	Beschreibung	- Das zu entwickelnde Gebiet liegt als Dreiecksfläche zwischen der Zugbrücke (Viadukt) und der rue d'Audun im grenzer Stadtviertel. - Die Fläche ist baulich entlang der rue d'Audun mit einer 2-4 geschossigen Bebauung eingefasst. Im rückwertigen Bereich wird die Fläche vornehmlich für Garagen- und Hallenbebauung genutzt. - Entlang der Hauerschließungsstraße des Quartier „Grenz“ (rue d'Audun) sind neben dem Wohnen Nutzungen angeordnet, wie: Gastronomie, Cafés, und Einkaufen. - Die bestehende Bebauung zeigt eine sehr hohe Wohndichte auf. - Westlich grenzt das Gebiet mit des lokalen Musikonservatorium an das Gebiet heran.
1.2	Entwicklungsleitlinien	- Das Gebiet weist ein hohes Verbindungspotential auf, um das städtische Stadtzentrum mit dem Stadtquartier Grenz zu verzahnen. - Insbesondere im Hinblick auf die zukünftigen Entwicklungen auf der Industriebrache „Lentille Terre Rouge“, gewinnt die Herausbildung einer geeigneten Verbindung, zwischen den Stadtquartieren Brill und Grenz, an Bedeutung. - Restrukturierung von zum Teil brachliegenden Flächen und Gebäudestrukturen. - Förderung kompakter und klimaoptimierter Siedlungsstrukturen u.a. mittels einer angepassten Nachverdichtung und Nutzungsmischung. - Förderung des Fuß- und Radverkehrs durch die Realisierung von attraktiven Querungsmöglichkeiten.

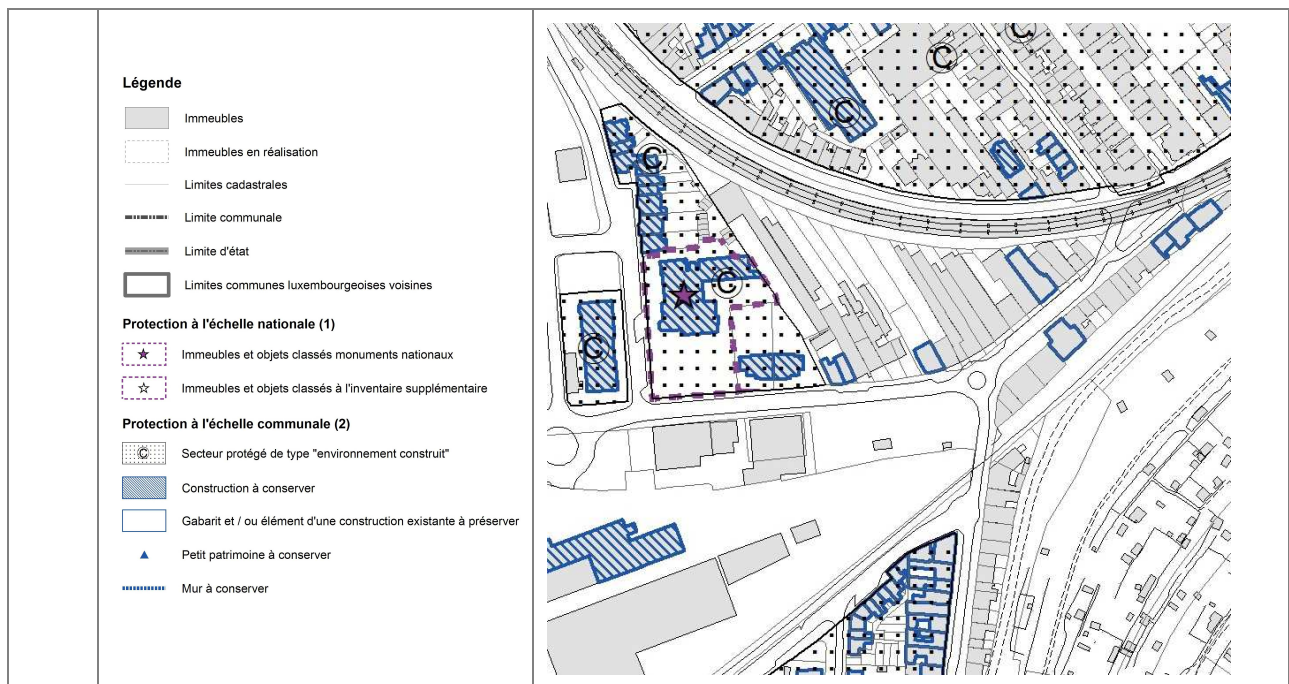
2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

2.1	Identität	Entwicklung einer innerstädtischen Restrukturierungsfläche, zur verbesserten Nutzbarkeit und Verbindung der Stadtquartiere Brill und Grenz.
2.2	Städtebauliches Programm	Realisierung von Wohnstrukturen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in Mehrfamilienhausbebauung.

		▪ Weiterhin sollen Restaurantbetriebe sowie kleine Handelsstrukturen hier angesiedelt werden. ▪ Der Ausbaubedarf des lokalen Musikkonservatoriums ist bei der Planung zu prüfen. Ausbaumöglichkeiten können auf dem hier von der Planung betroffenen Gebiet abgedeckt werden.
2.3	Größenordnung der abzutretenden Flächen	▪ Formell sind generell 25% der Fläche für Erschließungszwecke abzutreten. Vermutlich wird dieser Anteil jedoch geringer ausfallen, da die Fläche zum Teil über die rue d'Audun bereits erschlossen ist.
2.4	Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume	▪ Die Herstellung einer Nord-Süd und Ost-West Querverbindung für Fußgänger ist zu realisieren um eine gute Heranführung der Quartiere Brill und Grenz zu ermöglichen. ▪ Eine platzartige Gestaltung im nördlichen Bereich ist anzustreben um eine „Aktionsfläche“ als Bindeglied zwischen den Quartieren herauszubilden. Miteinzubeziehen, wäre dabei die Fläche unterhalb des Viadukts. 
2.5	Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im - und zwischen den Quartieren	▪ Als Verbindungsfläche zwischen zwei Stadtquartieren, ist entsprechend darauf zu achten, dass baulich darauf reagiert

		wird, um eine bestmögliche Heranführung der Siedlungsbereiche realisiert wird. Die sog. Aktionsfläche ist als Verbindungselement zu werten.
2.6	Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren, insbesondere städtebauliche Integration (Maß der baulichen Nutzung)	Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung, und kann hier eine bedeutende Baudichte aufzeigen.
2.7	Zentralitäten : Funktion, Dichte und Freiraum	Zentrale Versorgungsstrukturen sind entlang der rue d'Audun beizubehalten.
2.8	Dichtevertellung	- Eine bedeutende Wohndichte von 80 WE/ha ist hier anzustreben. - Insgesamt soll ein Dichtekoeffizient von 1,4 von Bruttogeschossfläche im Vgl. zum Bruttobauland nicht überschritten werden.
2.9	Typologie und Mischung der Gebäude	- Bei der Ausgestaltung des Plangebietes ist darauf zu achten, dass ein, an die Gegebenheiten angepasstes, Angebot von unterschiedlichen Wohnungsformen, erstellt wird. - Vornehmlich Geschosswohnungsbau ist zu realisieren.
2.10	Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen	- Bestehende Beeinträchtigungen liegen im Bereich „Lärmemissionen“ vor. Sowohl Zugverkehr, als auch der Straßenverkehr, auf der stark befahrenen „Rue Prince Henri“, machen Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen notwendig. - Bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, sowie entsprechende bauliche Anordnungen von Gebäuden können zur Reduzierung beitragen.

		 <i>Réseau ferroviaire 2011 (LDEN)</i>
2.11	Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen	Eine visuelle Nord-Süd Achse zur verbesserten Verbindung der Stadtquartiere ist zu sichern, insbesondere für den Fußgänger.
2.12	Schützenswerte bauliche und natürliche Elemente	- Bestimmte Gebäude entlang der rue d'Audun zeigen bauliche Elemente auf die zu sichern sind. - Im Umfeld des von der Planung betroffenen Gebietes handelt es sich um sog. „Secteurs protégés“, entsprechend behutsam ist bei der baulichen Ausgestaltung vorzugehen, um eine bestmögliche Integration zu ermöglichen



3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

3.1	Verbindungen	Die Erschließung des Gebietes erfolgt südlich des Gebietes über die rue d'Audun.
		- Wohnstraße /-weg (Zone résidentielle / Zone 30) - Fußweg
3.3	Stellplatzkonzept	- Die privaten Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. - An geeigneten Sammelparkplätzen, im Gebiet, können punktuell öffentliche Stellplätze realisiert werden.
3.4	Zugang zum öffentlichen Transport	Innerhalb eines Radius von 200m befinden mehrere Bushaltestellen, mit direkten Verbindungen zum Stadtzentrum, sowie zu den umliegenden Gemeinden

	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-Schiffelange-Kayl-Dudelange Ligne 5 Esch-Rumelange-Kayl-Dudelange Ligne 7 Esch-Lallange-Esch Belval Ligne 12 Esch-Consevaire-Hiehl-Pi. Pierre Ponath Ligne 13 Esch-Entlerange-Bascharange-Pétange-Rodange Ligne 15 Esch-Belval-Belvaux-Bascharange-Fingig-Clemency Ligne 17 Esch-Entlerange-Mondercange-Pontpierre Einzugsgebiet Bus (Radius 250m) RGTR Ligne 306 Esch Belval-Leudelange-Cloche d'Or-Trier (D) Ligne 307 Esch-Noertzange-Bettembourg Ligne 309 Esch Belval-Frisange-Perf (D) Ligne 313 Esch-Foetz-Reckange Ligne 314 Esch-Foetz-Mondercange Ligne 319 Luxembourg-Esch-Piennes (F) Ligne 321 Luxembourg-Esch-Villenupt (F) Ligne 322 Esch-Ridange (F) Ligne 750 Niederkorn-Dommeldange-Steinsel(Z.I.)	
3.5	Technische Infrastrukturen insb. Regenwasserentwässerung	- Regenwassermanagementmaßnahmen sind im Gebiet umzusetzen, wie z.B Dachbegrünungen, offene Regenrinnen und Retentionsvolumen in den Grünräumen. - Das Prinzip „Flächenversiegelung vermeiden, Versickerung fördern“ ist zu berücksichtigen

4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT

4.1	Integration in die Landschaft	ohne Bedeutung
4.2	Grünzüge und ökologische Vernetzung	Über das Gebiet verlaufen keine Grünzüge. Bei der Planung ist auf einen ausreichenden Anteil an Grünflächen zu achten.
4.3	Zu erhaltende Biotope	Ohne Bedeutung

5. UMSETZUNGSKONZEPT

5.1	Realisierungsprogramm	- Das hier betroffene Plangebiet kann in mehreren Umsetzungsphasen realisiert werden. - Ein oder mehrere PAP-NQ sind zu erstellen.
5.2	Machbarkeit	- Die Gemeinde besitzt vereinzelt Flächenanteil in dem Plangebiet. - In der Gesamtheit sind mehrere Besitzer betroffen.

		▪ Durch die Vielzahl an bestehenden Garagen ist die Mobilisierbarkeit von Flächen, als gering, in bestimmten Bereichen, zu werten. ▪ Zum Teil handelt es sich um tiefe Parzellenstrukturen. ▪ Die Mobilisierbarkeit der betroffenen Flächen ist zu prüfen und im Dialog anzustoßen.
5.3	Phasierung	▪ Unterschiedliche Entwicklungsstufen sind möglich. ▪ Punktuell kann die Gemeinde Impulse geben, und eine erste Entwicklungsphase anstoßen.
5.4	Ggf. Geltungsbereiche der /des „PAP“	Ohne Bedeutung, entsprechend Phasierung und Realisierungsmöglichkeit zu wählen

6. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT

6.1	Wohnbebauung und sonst. Gebäude	▪ Minimierung des Flächenverbrauchs durch die Nutzung eines Umstrukturierungspotentials und die Benutzung von kompakten Wohnformen ▪ Dachbegrünung
6.2	Dienstleistung, Einkaufen	▪ Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ Wohnen in direkter Nähe zu Nachversorgungsstrukturen
6.4	Freiräume	▪ Übergeordnete Einbindung gewährleisten; Verbindungen mit den Platzräumen.

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

8	SD_Rue d'Audun [MIX-u]		
COS	max. 0.4	CUS	max. 1.4
CSS	max. 0.7	DL	max. 80

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

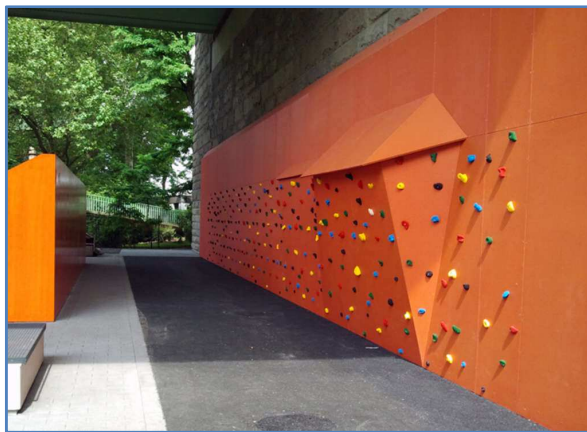
+/- 102 WE (Wohneinheiten)

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

AKTIONSFLÄCHE IM NÖRDLICHEN BEREICH, ZUSAMMEN MIT DER FLÄCHE UNTERHALB DES VIADUKTS :

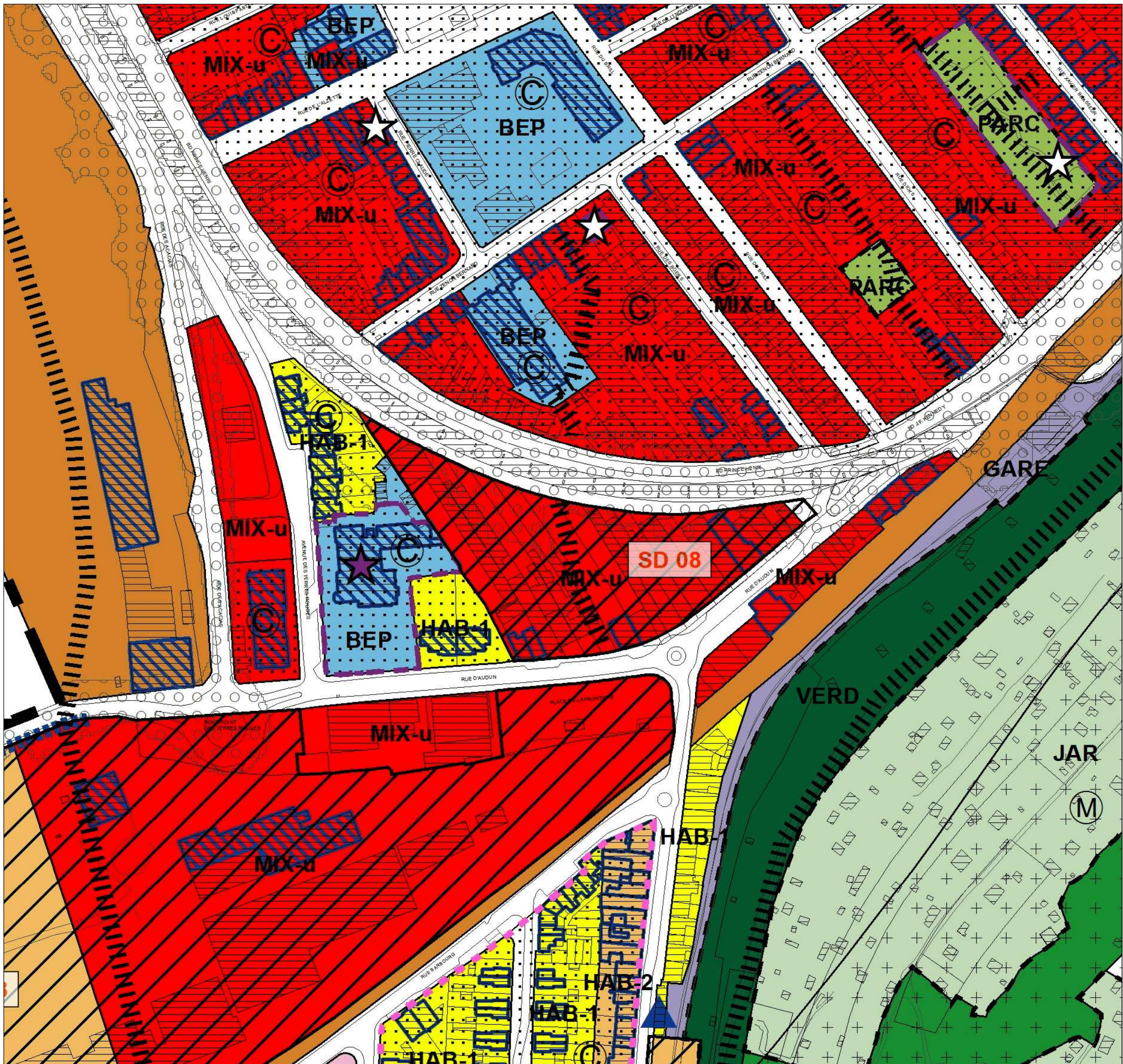


WOHNBEBAUUNG



Wien-Donaustadt (Schneider Schumacher Architekten)





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":

Coefficient d'Occupation du Sol (surface d'emprise au sol / terrain net)	COS max	CUS max	DL max	DL min	CUS min	DL min	Densité de Logements (nombre de logements / terrain brut)
Coefficient de Scellement du Sol (surface de sol scellée / terrain net)	CSS max	DL	DL min	CUS min	DL min	CUS min	

Norm et dénomination de la ou des zones

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 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)
Coulour pour projets de mobilité douce	Zone de bruit (5)
Coulour 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)	Coulour SES (1)
Limite de l'État	Cours d'eau (1)	
Voie (1)	Sport (1)	

Sources

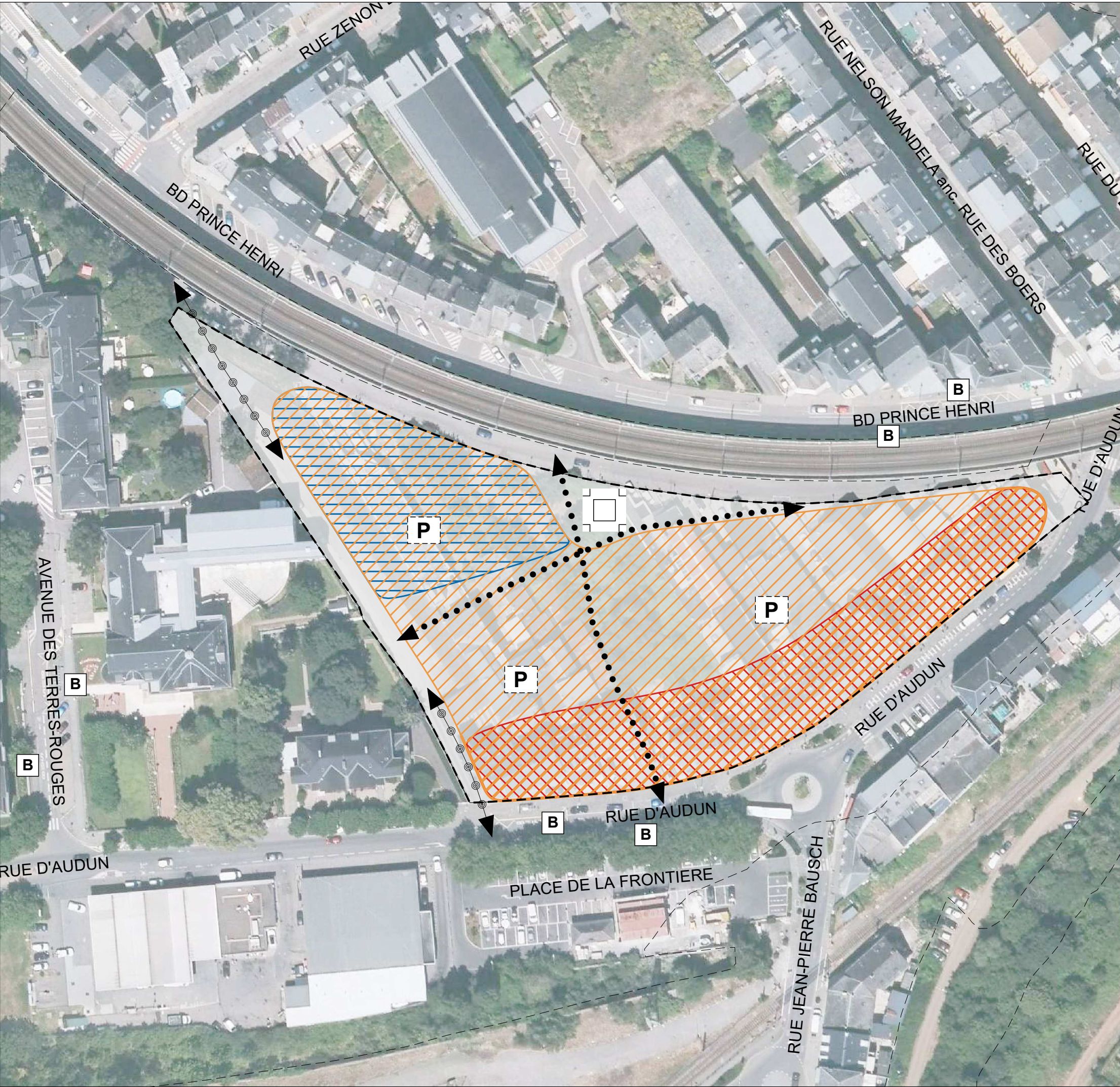
(1) Fond de plan cartographique de la Ville d'Esch-sur-Alzette, mars 2018. Bâtiments mis à jour en janvier 2019.
(2) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC), Administration du Cadastre et de la Topographie, 2008, (les forêts ont été partiellement adaptées par a+a)
(3) Projet de Plan Directeur Sectoriel 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

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 d'Audun
Document:	Schéma directeur / Répartition sommaire des densités
Echelle:	1:1000
Référence:	SD-AUDUN 03.2019 SCHEMA Cartouche
Date:	8 mars 2019