



# 12. SCHEMA DIRECTEUR BERWART-OUEST



## INDEX

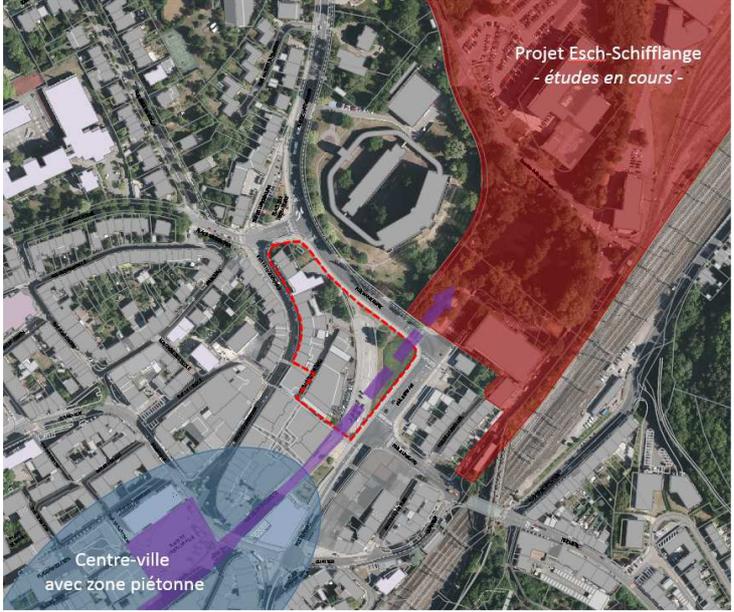
---

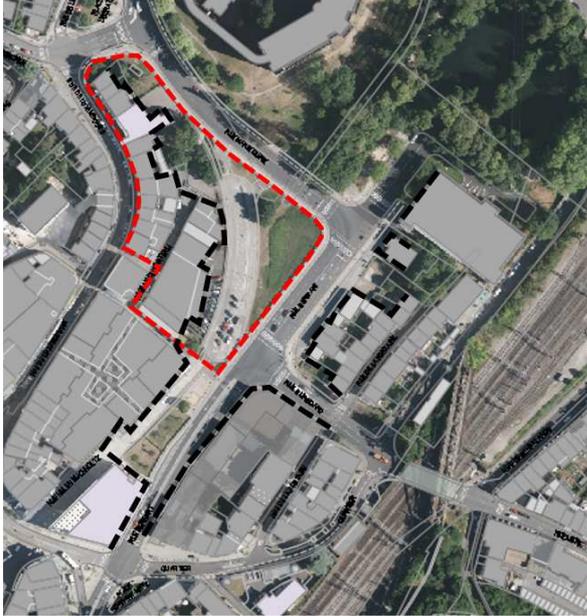
1. IDENTIFIKATION DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSLEITLINIE
2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT
4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT
5. UMSETZUNGSKONZEPT
6. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT
7. DARSTELLUNG IM PAG

## 1. IDENTIFIKATION DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSLEITLINIE

### 1.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen



<p>Beschreibung</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Haupteinfallsstraße „Boulevard Berwart“. Damit liegt das Gebiet an einem bedeutenden Eingangsbereich der Stadt.</li><li>▪ Das Projektgebiet liegt in direkter Angrenzung an das Stadtzentrum, und ist damit gut an die Alzettestraße, mit übergeordneten Versorgungsstrukturen, angeschlossen.</li><li>▪ Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche, bestehend aus einer heterogenen Bebauungsstruktur mit Garagen, Geschäfts- und Betriebsräumen, Ein- und Mehrfamilienhäuser, sowie einem temporären Schulgebäude.</li><li>▪ Durch die Umverlegung des Boulevard Berwart sind baulich ungenutzte Verbleibflächen entstanden. Diese Fläche, welche sich um den Eckbereich, rue Berwart und rue Marie-Curie, erstreckt wird, vorübergehend, als Fläche für den ruhenden Verkehr genutzt.</li><li>▪ Nord-Östlich grenzt das Plangebiet, an das Rekonversionsgebiet „Esch-Schiff lange“ an. Damit liegt das Plangebiet Berwart-Est in einer strategisch bedeutenden Lage um das Stadt-Zentrum mit dem städtischen Erweiterungsgebiet, auf Esch-Schiff lange, sinnvoll zu verbinden.</li></ul> <p>Abb.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen</p> 
---------------------	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zur rue Berwart, zeigt das Gebiet hohe Sprünge in der bestehenden Bebauungsstruktur auf mit einem hohen Anteil an Leerstellen.</li> </ul> <p>Abb. 2: Sprünge in der Bebauungsstruktur</p> 
<p>1.2</p>	<p>Entwicklungsleitlinien</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Markante Stadteingangssituation herstellen.</li> <li>▪ Auftaktsituation zum Entwicklungsgebiet „Schlassgoart“ und „Esch-Schiff lange“ markieren (Berücksichtigung von Blickbeziehungen; Erlebbarkeit von Sequenzen, ), und als bedeutender Verknüpfungsbereich zwischen Stadtzentrum und Rekonversionsgebiet herausarbeiten.</li> <li>▪ Bestehende neue Bebauungen (Projekt Themis) in der Umgebung berücksichtigen, und eine harmonische Heranführung gewährleisten.</li> <li>▪ Förderung kompakter und klimaoptimierter Gestaltungsmaßnahmen u.a. mittels einer angepassten Nachverdichtung und Nutzungsmischung.</li> <li>▪ Als komplementärer Baustein, innerhalb der hier vorzusehenden städtebaulichen Konstellation, ist ein dominanter Akzent zu setzen, als Bezugspunkt im Stadtgebiet.</li> <li>▪ Bei der Ausarbeitung des Projektes ist im Vorfeld zu prüfen ob eine Offenlegung des Bachverlaufs der Alzette umsetzbar ist.</li> </ul>

## 2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

2.1	Identität	Städtebauliche Transformation: Neuordnung einer Stadtstruktur mit Leerstellen und heterogenen Strukturen
2.2	Städtebauliches Programm	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Blockrandschließung mit einem Ensemble aus mehrgeschossigen Gebäuden mit Hofraumbildungen</li> <li>▪ Innerhalb der unterschiedlichen Baukörper ist eine Funktionsmischung von Einkaufen, Dienstleistung, Freizeit und Wohnen (Mehrgenerationen) zu realisieren.</li> <li>▪ Zur Sicherstellung einer geeigneten Mischung an Wohnungsgrößen ist die Vorschrift (art.34) aus der partie écrite zum PAP-QE anzuwenden.</li> </ul>
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	<p>Die bestehende Fußgängerzone ist über das Gebiet hinaus weiterzuführen, mit der Bildung von unterschiedlichen Erlebnissequenzen (punktuelle Aufweitungen, Verengungen, Deviationen) ...siehe Abb.1 in Kapitel 1.1</p> <p>Bei einer Offenlegung des Bachverlaufs der Alzette ist diese Fläche in den öffentlichen Raum zu integrieren.</p>
2.5	Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im - und zwischen den Quartieren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine harmonische Heranführung der zu planenden Siedlungsstruktur ist zu gewährleisten, unter Berücksichtigung folgender Prämissen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zur baulichen Ausformulierung ist die umgebende Bebauungsstruktur zu berücksichtigen</li> <li>○ Erweiterung des Zentrums</li> <li>○ Städtebauliche Akzente setzen zur Markierung der Stadteingangssituation</li> <li>○ Das Gebiet ist als Verknüpfungspotential zwischen bestehendem Stadtzentrum und dem Rekonversionsgebiet Esch-Schiffflange zu werten, und entsprechend auszuformulieren.</li> </ul> </li> </ul>

2.6	Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren, insbesondere städtebauliche Integration (Maß der baulichen Nutzung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich zum Teil an der umgebenden Bebauung, soll aber insbesondere den Stadteingang und die Auftaktsituation zum Gebiet Schlassgoart und Rekonversionsgebiet Esch-Schiffflange markieren.</li> </ul>
2.7	Zentralitäten : Funktion, Dichte und Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch seine direkte Lage am bestehenden Stadtkern, sowie der Anforderung das Zentrum über das Plangebiet in den Bereich Schlassgoart zu erweitern, ist eine starke Urbanität hier erforderlich, bestehend aus einer hohen Funktions- und Einwohnerdichte.</li> </ul>
2.8	Dichteverteilung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für das Gebiet wird eine, innerstädtisch übliche, Einwohnerdichte von 130 gewählt.</li> <li>Hohe Dichten mit einem CUS von bis zu 3.0 Bei einer geringen Bodenanspruchnahme ist hier zulässig um den Bau einer markanten Gebäudeerhöhung zu ermöglichen.</li> </ul>
2.9	Typologie und Mischung der Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Ausgestaltung des Plangebietes ist darauf zu achten, dass ein, an die Gegebenheiten angepasstes, Angebot von unterschiedlichen Wohnungsformen, erstellt wird. Dies ist im PAP zu definieren.</li> <li>Eine Höhenstaffelung ist möglich mit differenzierten Fassadengestaltungen (stärkere Belebung).</li> <li>Markante Punktgebäude können vorgesehen werden, bei Neuordnung der Blockstruktur.</li> </ul>
2.10	Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Plangebiet liegt entlang einer stark befahrenen Straßen. Es besteht der Bedarf entsprechende bauliche Maßnahmen zu treffen, um die Emissionsbelastungen zu minimieren.</li> </ul>
2.11	Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die bauliche Ausgestaltung des Plangebietes ist entsprechend der Anforderung einer attraktiven Stadteingangssituation zu definieren.</li> <li>Die Sichtachse aus der Fußgängerzone hin zu dem Plangebiet ist als bedeutend zu werten und soll als Orientierungspunkt im Stadtbild fungieren.</li> </ul>
2.12	Schützenswerte bauliche und natürliche Elemente	Ohne Bedeutung

### 3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

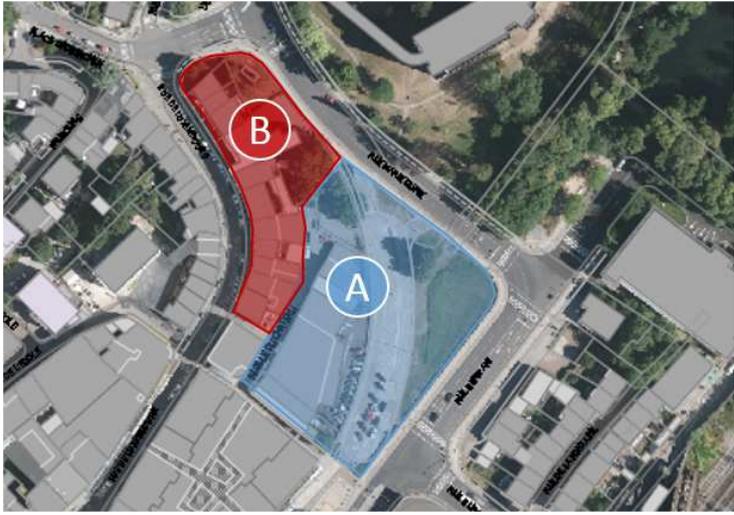
3.1	Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Gebiet ist über die rue du Berwart und ru de Luxembourg erschlossen, zusätzliche Straßenführungen für den motorisierenden Verkehr sind nicht erforderlich.</li> <li>▪ Eine bedeutende Fußgängerachse, im Anschluß an die rue de l'Alzette, soll über das Gebiet geführt werden und in Richtung Schlassgoart den Anschluss finden.</li> </ul>
3.2	Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes	Ohne Bedeutung
3.3	Stellplatzkonzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die privaten Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.</li> <li>▪ Das Gebiet liegt innerhalb eines 500m-Radius zum Bahnhof. Eine restriktive Stellplatzvorschrift soll hier angewendet werden.</li> <li>▪ Beim Konzept ist darauf zu achten, dass ausreichend Fahrradstellplätze zur Verfügung stehen.</li> </ul>
3.4	Zugang zum öffentlichen Transport	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Gebiet ist gut an das Angebot im öffentlichen Transport angebunden, sowohl Bushaltestellen in direkter Nähe, wie Nähe zum Bahnhof.</li> </ul>
3.5	Technische Infrastrukturen insb. Regenwasserentwässerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits erschlossenen städtischen Block. Entsprechende geeignete Maßnahmen zum Anschluss an das Kanalnetz sind durchzuführen.</li> <li>▪ In den Innenhofbereichen soll die Versiegelung der Fläche möglichst geringgehalten werden.</li> <li>▪ Retentionsvolumen bei der Gestaltung von öffentlichen Freiräumen sollen vorgesehen werden.</li> <li>▪ Gründächer sind vorzusehen</li> </ul>

### 4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT

4.1	Integration in die Landschaft	ohne Bedeutung
4.2	Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Innenhof- und Freiflächen sind zu begrünen</li> <li>▪ Unterschiedliche private sowie halb-öffentliche Flächen sollen herausgearbeitet werden, um eine angenehme Belebung zu gewährleisten</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Dachflächen sollen als Aktionsräume genutzt werden (Bsp. Dachgärten, Freiraum, Spielbereich, Terrassen...)</li> </ul>
4.3	Zu erhaltende Biotope	ohne Bedeutung

## 5. UMSETZUNGSKONZEPT

5.1	Realisierungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das SD-Berwart-Est steht somit in direkter Abhängigkeit einer noch zu entwickelnden Fläche.</li> </ul>
5.2	Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Erschließung, des hier neuzuordnenden Stadtbereichs, ist bereits über die umgebenden Straßenzüge gegeben. Damit erhöht sich die Machbarkeit einer Entwicklung bedeutend.</li> <li>Auf der Mehrheit der Fläche ist die Gemeinde zusammen mit einem privaten Investor von der Planung betroffen. Entlang der rue du Luxembourg sind mehrere private Grundbesitze betroffen.</li> </ul>
5.3	Phasierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bedingt durch die Tatsache, dass entlang der rue du Luxembourg die Mobilisierbarkeit nicht direkt gesichert ist, wird sich eine Phasierung als notwendig ergeben.</li> </ul>
		
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimierung des Flächenverbrauchs durch kompakte Wohnformen und Nachverdichtung</li> </ul>
-----	---------------------------------	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dachbegrünung</li> </ul>
6.2	Dienstleistung, Einkaufen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ Wohnen in direkter Nähe zu Nachversorgungsstrukturen</li> </ul>
6.4	Freiräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mikroklimatische Aufwertung eines städtischen Blocks durch Innenhofbegrünung und Dachbegrünung</li> </ul>

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

12	SD_Berwart-OUEST [MIX-u]		
COS	max. 0.6	CUS	max. 3.0
CSS	max. 0.8	DL	max. 169

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

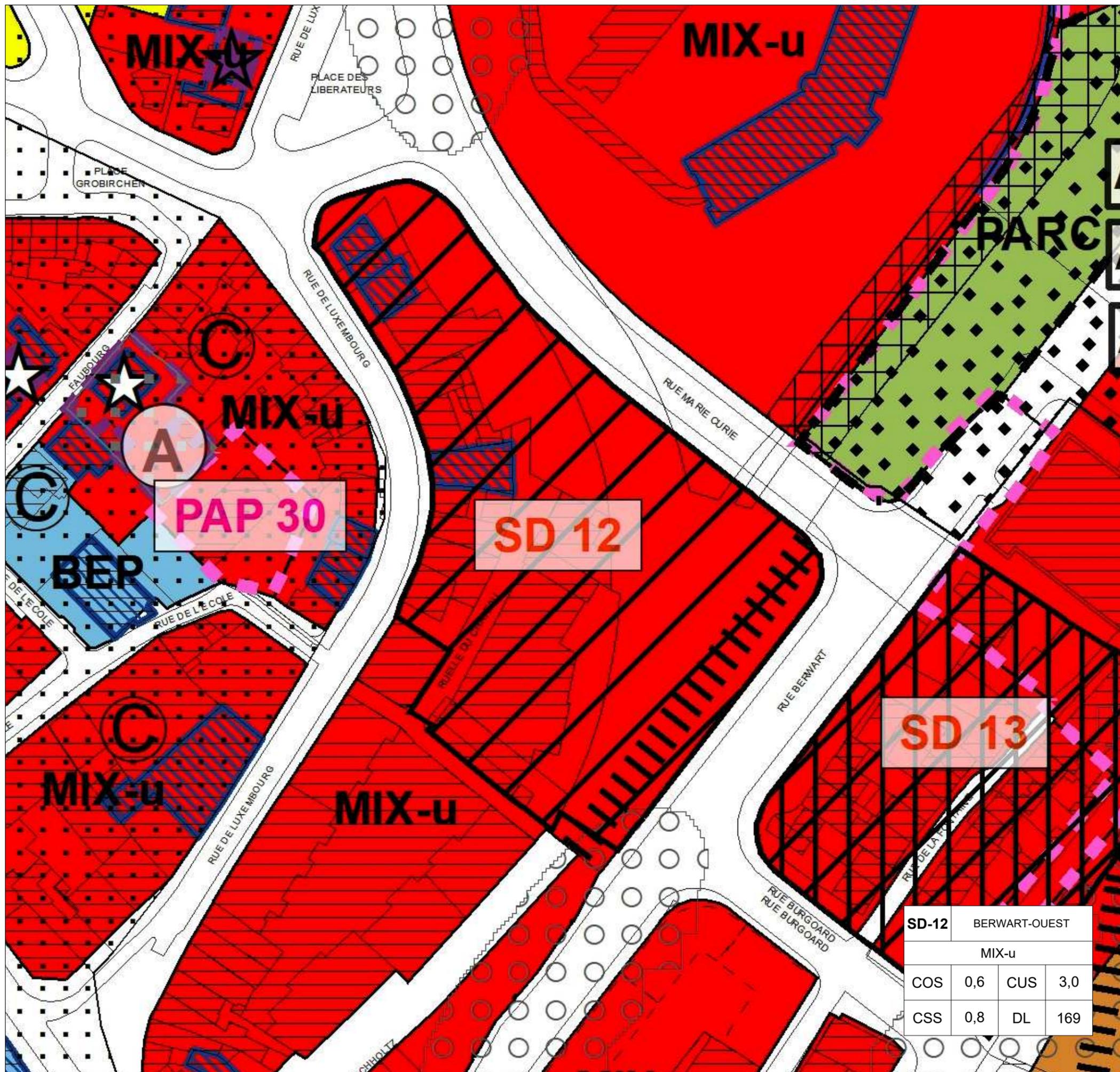
DL : Densité de logement\_ le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

<p>+/- 1,15 ha</p> <p>+/- 194 WE (Wohneinheiten)</p>
--

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.





**Legende**

- Parcelle cadastrale (1)
- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Immeuble (1)
- Immeuble en réalisation (1)
- Délimitation de la zone verte

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- MIX-u Zone mixte urbaine centrale
- MIX-u Zone mixte urbaine
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-1 Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-2 Zone d'activités économiques communale type 2
- ECO-r Zone d'activités économiques régionale
- ECO-n Zone d'activités économiques nationale
- COM Zone commerciale
- GARE Zone de gares ferroviaires et routières
- JAR Zone de jardins familiaux et cités jardinières
- REC Zone de sports et de loisirs
- REC-1S Zone de sports et de loisirs «Terrain sportif»
- REC-1H Zone de sports et de loisirs «Hôtel»
- REC-C Zone de sports et de loisirs «Camping»
- REC-PA Zone de sports et de loisirs «Parc Animalier»
- REC-S Zone de sports et de loisirs «Chalet de scouts»
- SPEC-TR Zone spéciale d'exploitation du Crassier Terre Rouge
- SPEC-F Zone spéciale du réseau ferroviaire
- SPEC-RR Zone spéciale de rétention et reforoisement
- SPEC-ST Zone spéciale de station-service
- SPEC-TE Zone spéciale de transport d'énergie électrique
- SPEC-CH Zone spéciale centre hospitalier
- SPEC-E Zone spéciale d'activités économiques - îlot d'entreprises

**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, CSS max

Coefficient d'Utilisation du Sol (surface construite brute / terrain brut) → CUS max, DL max

Num et dénomination de la ou des zones

Densité de Logements (nombre de logements / terrain brut)

**Zone verte**

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière (2)
- PARC Zone de parc public
- VERD Zone de verdure

**Zones superposées**

- Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- Plans d'aménagement particulier approuvés, à titre indicatif
- Zone d'aménagement différé (ZAD)
- Zone de servitude "urbanisation"
- Zone de servitude "urbanisation - espace public"
- Zone de servitude "urbanisation - isolement/transition"
- Zone de servitude "urbanisation - cours d'eau"
- Zone de servitude "urbanisation - rétention"
- Zone de servitude "urbanisation - biotopes et éléments naturels à préserver"
- Zone de servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- Zone de servitude "urbanisation - spécifique 1\_1m gebirgische Biert"
- Couloir pour projets routiers (3)
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir réservé aux transports en commun (bus, train tram et autres)
- Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver
- Petit patrimoine à conserver
- Construction avec des éléments identitaires à conserver
- Mur à conserver
- Secteurs et éléments protégés de type "vestiges archéologiques" (4)
- Secteurs et éléments protégés de type "vestiges archéologiques" (4)
- Zone de risques naturels prévisibles de type "éboulement miniers"
- Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (5)
- Zone de bruit (6)

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives**

- à l'aménagement du territoire
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt national - ZPIN (7)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (8)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection des oiseaux (8)
- à la protection des sites et monuments nationaux (9)
- Immeubles et objets classés monuments nationaux
- Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire
- à la gestion de l'eau (10)
- Zone inondable - HQ 100
- Zone inondable - HQ extrem

**Indications complémentaires (à titre indicatif)**

- Biotopes et Habitats d'espèces protégées Art. 17, 20 + 21 (relevé non exhaustif) (11)
- Biotopes protégés
- Habitats d'espèces protégées
- Espèces végétales protégées
- Sites de reproduction, de chasse et d'aires de repos d'espèces intégralement protégées

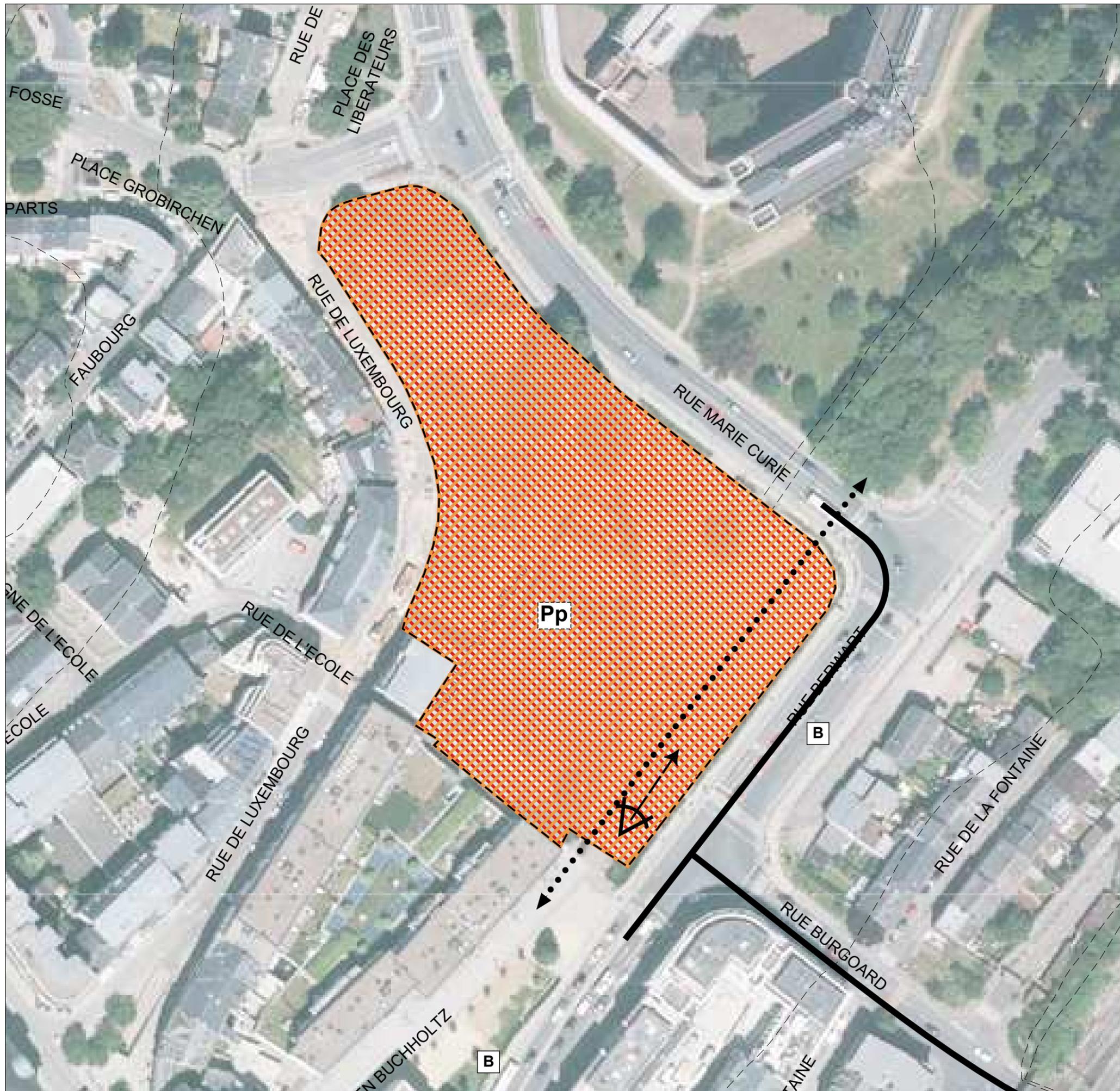
**Fond de plan**

- Limite de la commune (1)
- Limite de l'Etat (1)
- Voirie (1)
- Eaux stagnantes (1)
- Cours d'eau (1)
- Sport (1)
- Couloir SES (1)

**SD-12 BERWART-OUEST**

	MIX-u	
COS	0,6	CUS 3,0
CSS	0,8	DL 169

**SD-13**



### 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**
- Élément 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:** Berwart-Ouest

**Document:** Schéma directeur / Répartition sommaire des densités

**Echelle:** 1:1000

**Référence:** SD-BERWART-UEST 10.2019 SCHEMA Cartouche

**Date:** 5 février 2021

