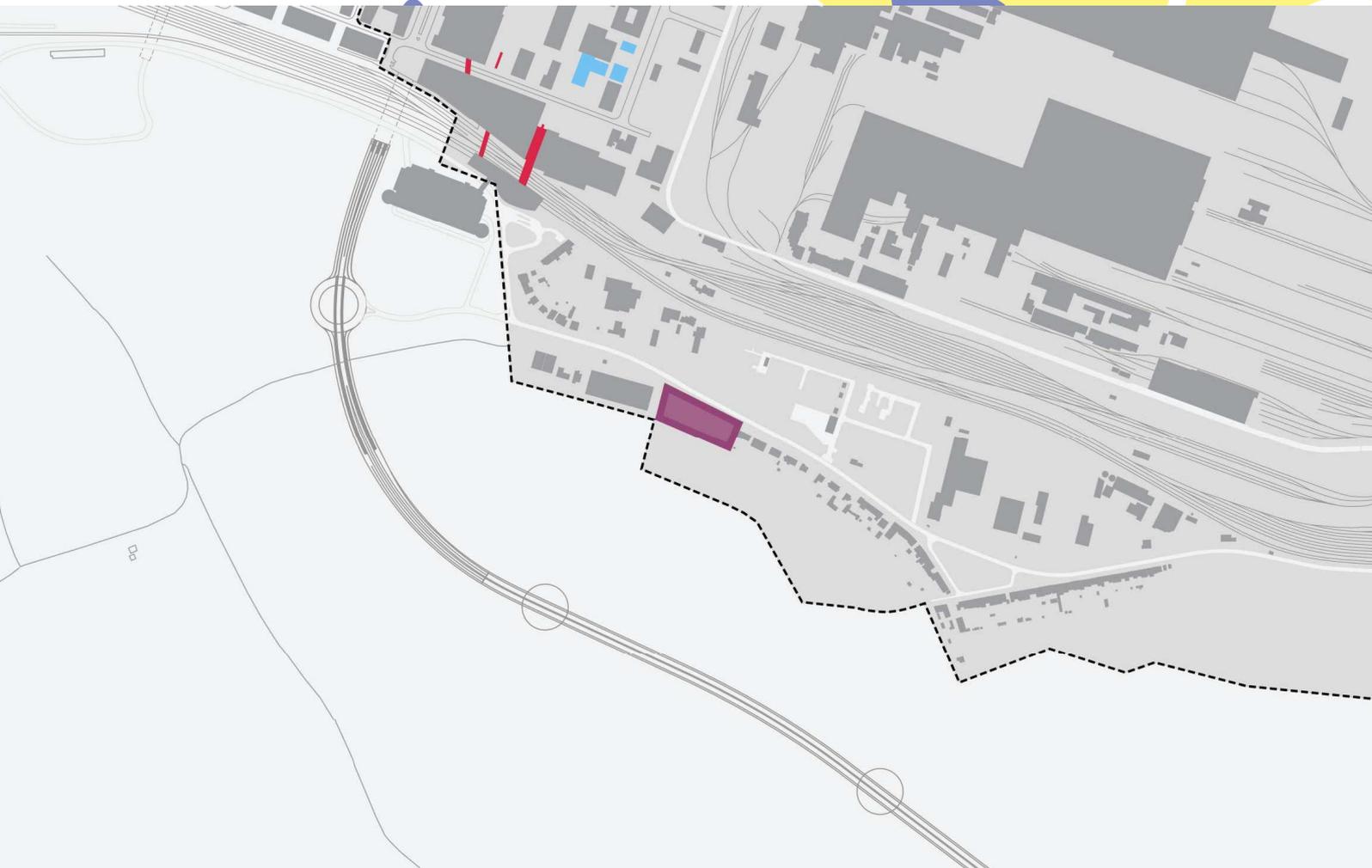




10. SCHEMA DIRECTEUR RUE DE BELVAL



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



	<p>Beschreibung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die straßenbegleitende Fläche liegt als Wiesenfläche baulich ungenutzt entlang der „rue de Belval“ mit dem Flurnamen „Auf der untersten Homicht“ ▪ Das Gebiet liegt in direkter Nähe zum Bahnhof Belval und dem urbanen Pol „Belval“ mit Versorgungs-, Bildungsstrukturen und Arbeitsplätzen. ▪ Das Gebiet liegt aus urbanistischer Sicht im Übergangsbereich eines städtisch undefinierten Bereichs (<i>heterogene Struktur bestehend aus Hallenbebauung, Depotflächen und Wohnbebauung</i>) hin zu einer straßenbegleitenden Bebauung, bestehend aus Einfamilienhäuser. 
<p>1.2</p>	<p>Entwicklungsleitlinien</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedingt durch seine Lage eignet sich das Gebiet für die Entwicklung von Wohnraum ▪ Nutzungsverträgliche Übergänge sind zu schaffen

2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

<p>2.1</p>	<p>Identität</p>	<p>Entwicklung von Wohnraum</p>
<p>2.2</p>	<p>Städtebauliches Programm</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschosswohnungsbau in freistehender Bauweise, gruppiert um gemeinsam nutzbare Freifläche

2.3	Größenordnung der abzutretenden Flächen	Es ist voraussichtlich keine Fläche abzutreten
2.4	Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Gruppierung der Gebäude (Mehrfamilienhäuser) ist so zu wählen, dass attraktive Freiräume entstehen. Diese dienen als kommunikative Mittelpunkte der Fläche. ▪ Mit dem Erhalt der Baumstruktur entlang der rue de Bleva, ist im vorderen Bereich ein attraktiver Raum zu schaffen. (Großzügige Eingangssituationen)
2.5	Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im - und zwischen den Quartieren	Ohne direkte Bedeutung
2.6	Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren, insbesondere städtebauliche Integration (Maß der baulichen Nutzung)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und wird geprägt durch die Überleitung eines zurzeit undefinierten Stadtbereichs hin zur Einfamilienhausbebauung. Der sog. undefinierte Bereich eignet sich zur Nutzung einer höheren Baudichte in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf dem Gebiet „Belval“. ▪ Eine Höhe von 3 - 3+1R ist als geeignet zu werten
2.7	Zentralitäten : Funktion, Dichte und Freiraum	Ohne Bedeutung
2.8	Dichteverteilung	Auf der Fläche kann eine höhere Wohndichte vorgesehen werden von max. 130 WE/ha
2.9	Typologie und Mischung der Gebäude	Geschosswohnungsbau mit vielfältigen Wohnungsgrößen
2.10	Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen	Beeinträchtigungen sind von der vorgeschlagenen städtebaulichen Maßnahme nicht zu erwarten. Es ist darauf zu achten, dass eine geeignete Eingliederung der baulichen Konstellation mit der direkt angrenzenden Landschaft erfolgt.
2.11	Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen	ohne Bedeutung
2.12	Schützenswerte bauliche und natürliche Elemente	Die bestehende Baumreihe entlang der rue de Belval ist zu erhalten und in das Projekt zu integrieren.



3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

3.1	Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche ist über die rue de Belval bereits erschlossen. Im Gebiet selbst sind Fußwegverbindungen vorzusehen.
3.2	Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes	Ohne Bedeutung
3.3	Stellplatzkonzept	<ul style="list-style-type: none"> Eine gemeinsame Tiefgarage, mit Ein- und Ausgängen in den einzelnen Geschosswohnungsbauten, ist zu planen Der Stallplatzschlüssel ist restriktive zu wählen, da das Gebiet in direkter Nähe zum Bahnhof liegt.
3.4	Zugang zum öffentlichen Transport	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche liegt in direkter Nähe zum Bahnhof Belval, mit Busbahn. Damit ist das Gebiet ideal an den öffentlichen Transport angebunden, mit Direktverbindungen zum Stadtzentrum und den umliegenden Gemeinden.
3.5	Technische Infrastrukturen insb. Regenwasserentwässerung	<ul style="list-style-type: none"> Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits erschlossenes Gebiet. Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen, wie z.B. Gründächer, offene Regenrinnen und Retentionsvolumen im Freiraum. Das Prinzip „Flächenversiegelung vermeiden, Versickerung fördern“ ist zu berücksichtigen und umzusetzen.

4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT

4.1	Integration in die Landschaft	Am süd-westlichen Rand des Gebietes soll eine Verzahnung des Siedlungsbereiches mit dem angrenzenden Landschaftsraum Beler und eine Eingrünung des Siedlungsrandes angestrebt werden.
4.2	Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der hier entstehende halb-öffentliche Freiraum ist ausreichend zu begrünen um entsprechende Qualitäten zu schaffen ▪ Die Flachdächer sind als begrünte Flächen auszugestalten
4.3	Zu erhaltende Biotope	ohne Bedeutung

5. UMSETZUNGSKONZEPT

5.1	Realisierungsprogramm	Ohne Bedeutung
5.2	Machbarkeit	Die Mobilisierbarkeit der betroffenen Flächen ist zu prüfen. Mehrere Besitzer sind betroffen. Die Stadt ist im Besitz einer Parzelle.
5.3	Phasierung	Ohne Bedeutung
5.4	Ggf. Geltungsbereiche der /des „PAP“	Ohne Bedeutung

6. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT

6.1	Wohnbebauung und sonst. Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimierung des Flächenverbrauchs durch die Schließung einer Baulücke.
6.2	Dienstleistung, Einkaufen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ Wohnen in direkter Nähe zu Nachversorgungsstrukturen und öffentlichen Transport (Zug).
6.4	Freiräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freiraumentwicklung mit Aufenthaltsqualitäten → soziale Kontaktmöglichkeiten

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

10	SD_Rue de Belval [HAB-2]		
COS	max. 0.6	CUS	max. 1.2
CSS	max. 0.7	DL	max.72

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

+/- 32 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.

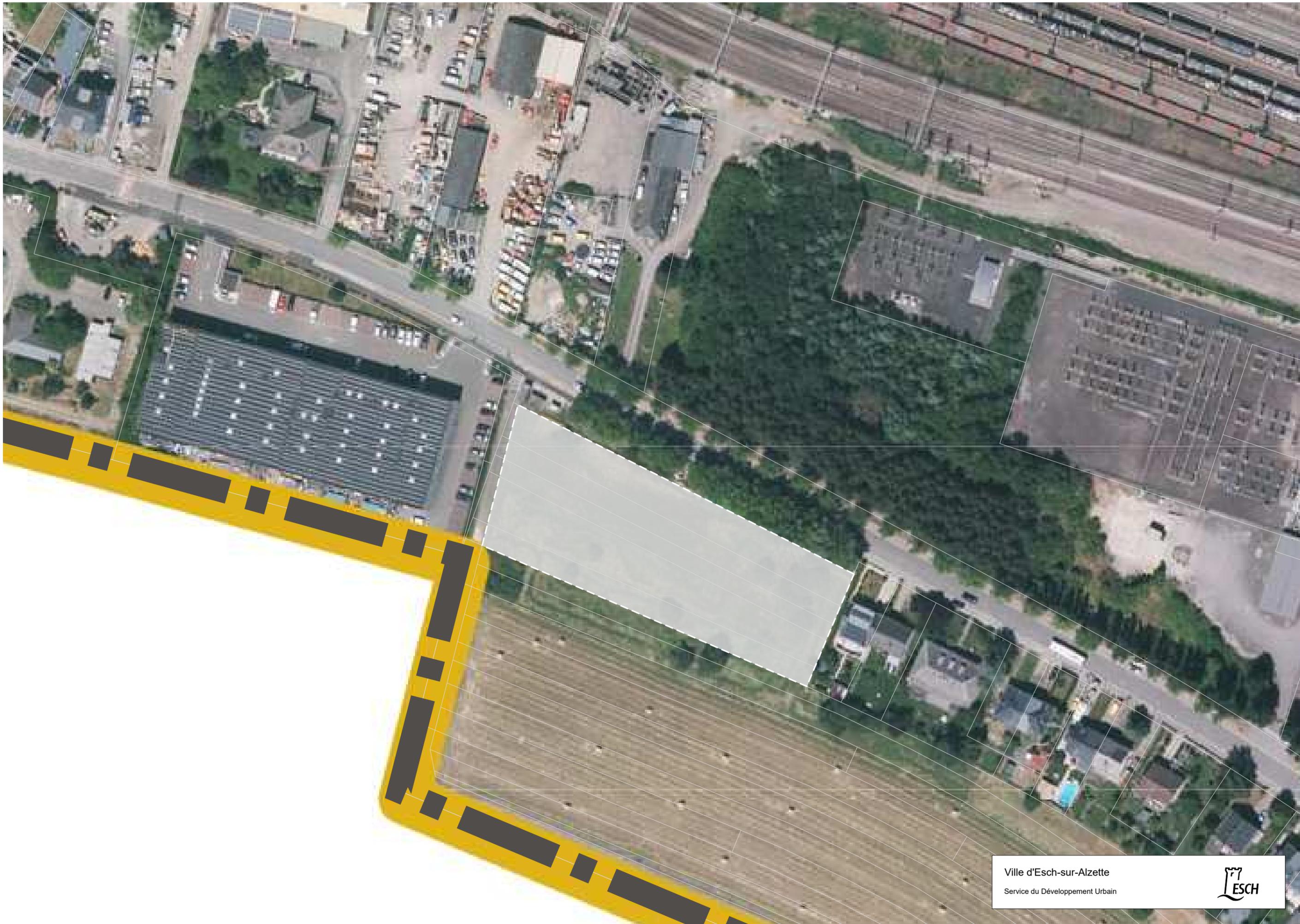
8. REFERENZBILDER

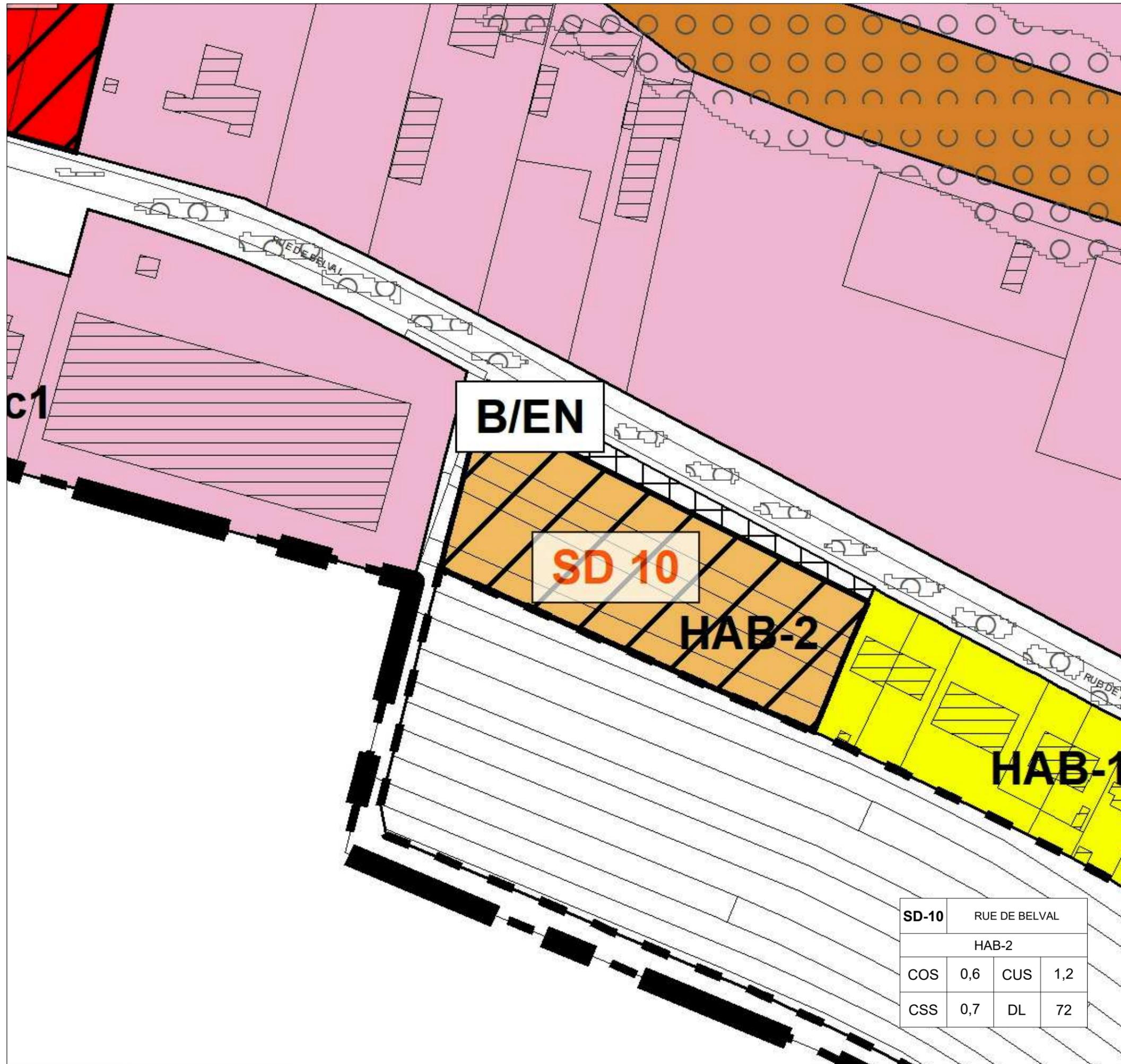
GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Bsp. Gruppierung von Geschosswohnungsbauten als Punktgebäude um gemeinsam nutzbare Freifläche



Essen, Quartier der Generationen_Wohnbebauung Märkische Straße





Legende

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

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1	REC	Zone de sports et de loisirs
HAB-2	Zone d'habitation 2	REC-TS	Zone de sports et de loisirs «Terrain sportif»
MX-C	Zone mixte urbaine centrale	REC-H	Zone de sports et de loisirs «Hôtel»
MX-U	Zone mixte urbaine	REC-C	Zone de sports et de loisirs «Camping»
BLP	Zone de bâtiments et équipements publics	REC-PA	Zone de sports et de loisirs «Parc Animalier»
ECO-e1	Zone d'activités économiques communale type 1	REC-S	Zone de sports et de loisirs «Chalet de scouts»
ECO-e2	Zone d'activités économiques communale type 2	SPEC-TR	Zone spéciale d'exploitation du Crassier Terre Rouge
ECO-r	Zone d'activités économiques régionale	SPEC-F	Zone spéciale du réseau ferroviaire
ECO-n	Zone d'activités économiques nationale	SPEC-RR	Zone spéciale de rétention et refroidissement
COM	Zone commerciale	SPEC-ST	Zone spéciale de station-service
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières	SPEC-TE	Zone spéciale de transport d'énergie électrique
JAR	Zone de jardins familiaux et cités jardinières	SPEC-CH	Zone spéciale centre hospitalier
		SPEC-EE	Zone spéciale d'activités économiques - Tot 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'empierre au sol / terrain net) → dénomination du nouveau quartier → COS max, CUS max, CSS max, DL max

Coefficient de Solsollement du Sol (surface de sol tassée / terrain net) → dénomination du nouveau quartier → CUS min, DL min

Nom et dénomination de la ou des zones → Coefficient d'utilisation du Sol (surface construite brute / terrain brut) → Degré 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)
 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 géochimie Bièrg"

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)
 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)
 Couloir pour projets routiers (3)

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 extrême

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

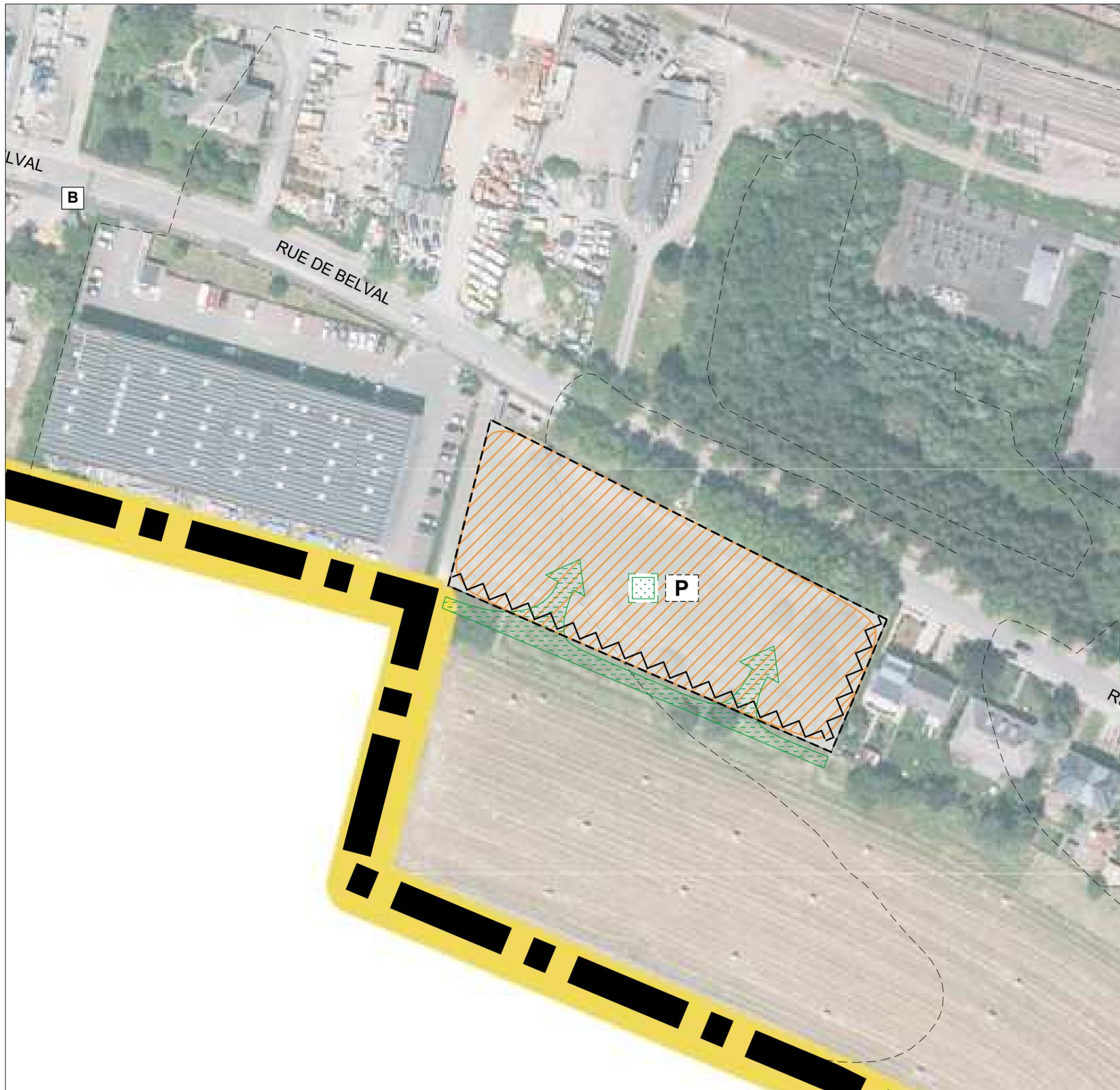
Fond de plan

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

Sources

(1) Fond de plan cartographique de la Ville d'Esch-sur-Alzette, mars 2016. Immeubles 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+s)
 (3) Projet de Plan Directeur Sectoriel Transports, 2018
 (4) Centre national de recherche archéologique: zone rouge et partie de zone orange / Arris de l'histoire et du Musée de la Ville d'Esch-sur-Alzette, 2019
 (5) 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 1959 relative aux établissements - Inspection du Travail et des Mines
 (6) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2016 (LDEN) Routes principales, rail et autoroutes > 65 dBA
 (7) Administration de la Nature et des Forêts, ZPIN déclarées, avril 2018
 (8) MDDI - Département de l'Environnement, Zones Natura 2000, Directive Habitats - ZSC - Zones spéciales de conservation, septembre 2015
 (9) Service des sites et monuments nationaux, Liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale: état au 4 janvier 2021
 (10) Administration de la Gestion de l'Eau, zone inondable, 2018
 (11) Zeyen-Baumann (2020) «Strategische Umweltprüfung» (SUP) zur Neuauflage des Plan d'Aménagement Général (PAG), avril 2020

SD-10	RUE DE BELVAL		
	HAB-2		
COS	0,6	CUS	1,2
CSS	0,7	DL	72



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 de Belval

Document: Schéma directeur / Répartition sommaire des densités

Echelle: 1:1000

Référence: SD-BELVAL 10.2019 SCHEMA Cartouche

Date: 5 février 2021

