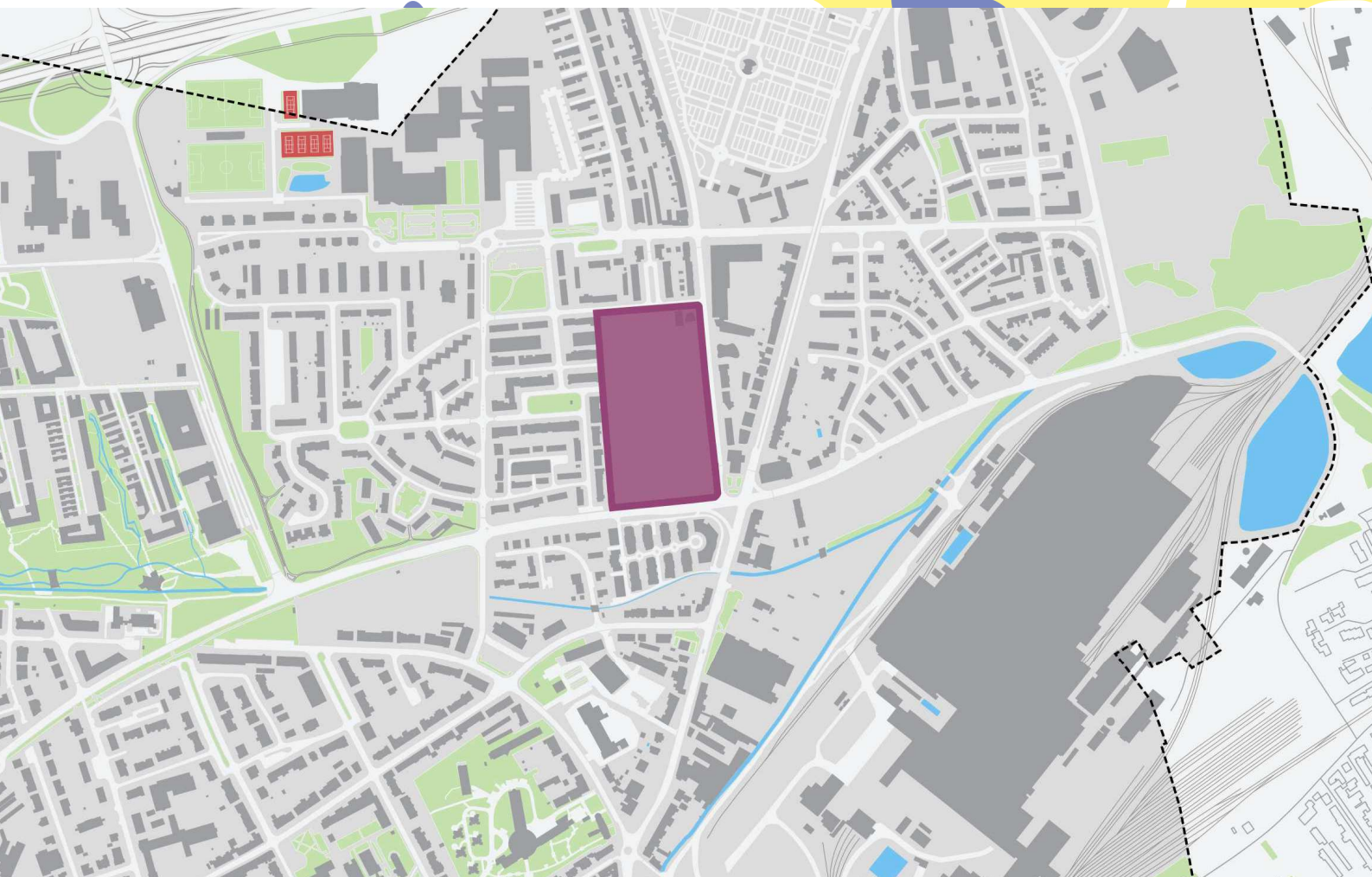
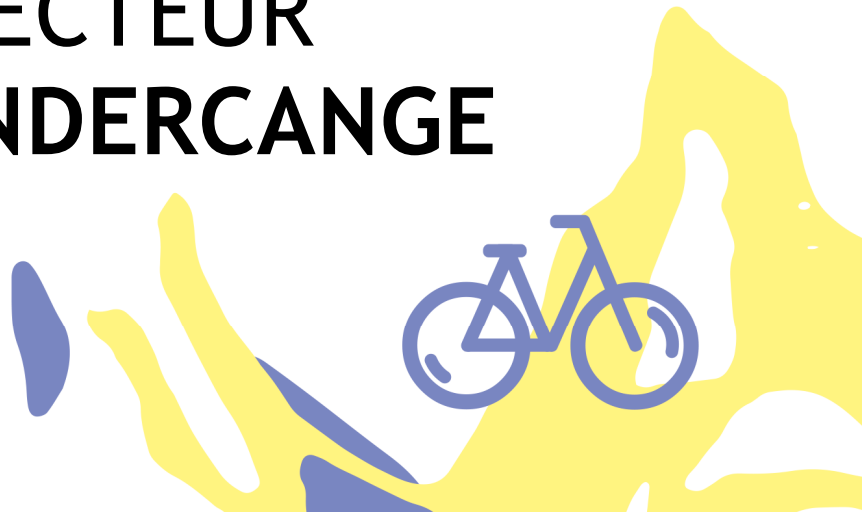




# 9. SCHEMA DIRECTEUR RUE DE MONDERCANGE



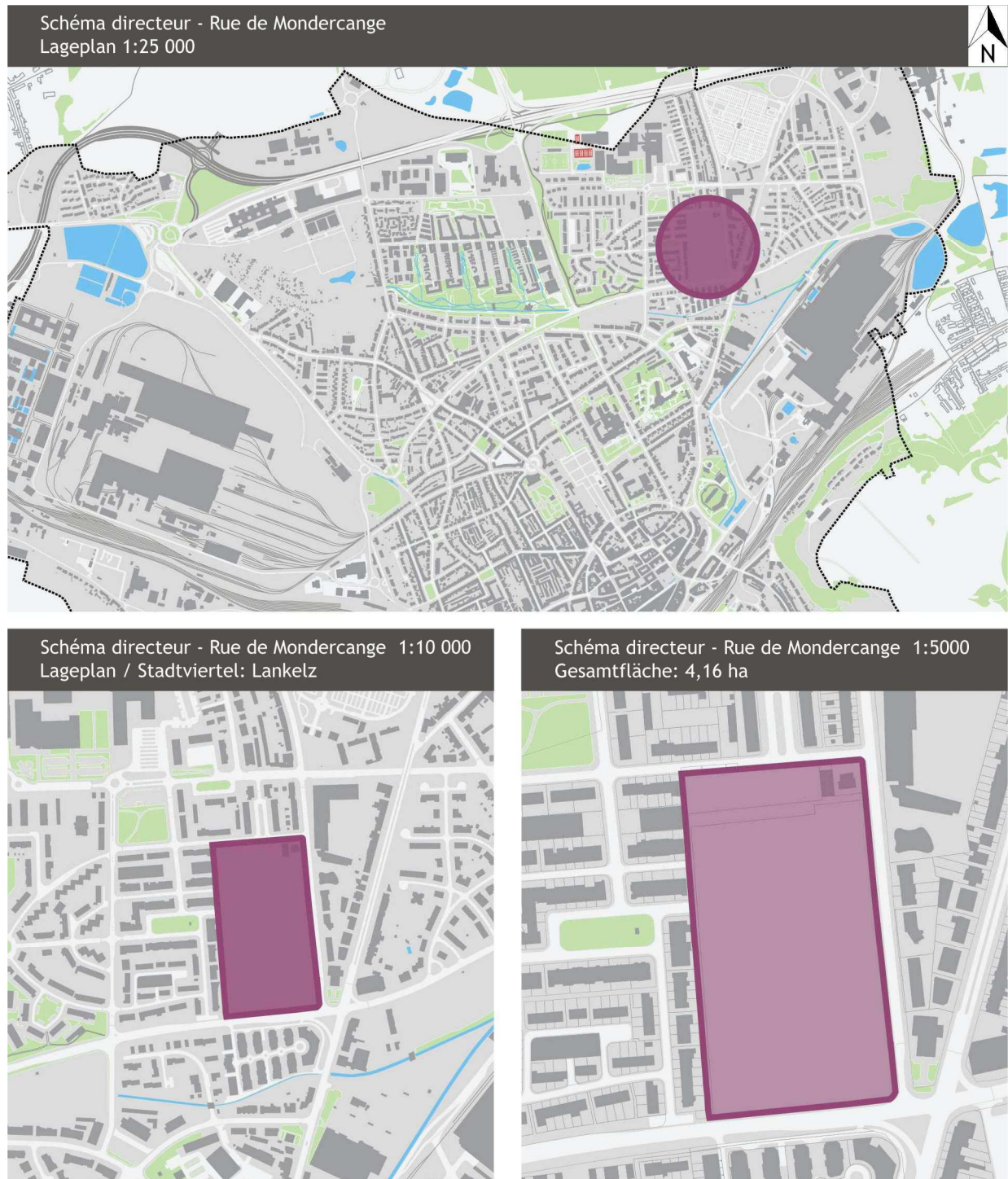
## INDEX

---


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	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche des hier betroffenen Schéma Directeur beherbergte vor einiger Zeit einen Supermarkt, bestehend aus mehreren großflächigen Hallenbebauungen und einer stark versiegelten Fläche für Parken.</li> <li>Seit Umzug des Supermarktes liegt das Gebiet als Brachfläche innerhalb des Stadtquartiers Lankelz.</li> <li>Durch seine markante Größe von 4,16ha bildet die Fläche gegenwertig einen großen Schnitt innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur.</li> </ul> 
1.2	Entwicklungsleitlinien	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der südliche Bereich (A) der Fläche soll zukünftig wieder für den Bau eines Supermarktes genutzt werden, in direkter Verbindung mit Wohnstrukturen entlang der rue de Mondercange.</li> <li>Der nördliche Bereich (B) der Fläche soll vornehmlich für Wohnen genutzt werden. In Anlehnung an die bestehende Bebauungsstruktur im direkten Umfeld, soll ein Wohngebiet mit Mehr- und Einfamilienhausbebauung entstehen.</li> <li>Herstellung eines attraktiven Fußweges durch das gesamte Gebiet als wichtiger „shortcut“ im Wegesystem</li> </ul>



## 2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT


2.1	Identität	Versorgungspol mit Wohnen
2.2	Städtebauliches Programm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche A: Supermarktgebäude mit Wohnstruktur entlang der rue de Mondercange</li> <li>Fläche B: Wohngebiet</li> <li>Kleinteilige Freiraumstruktur als Verbindungselemente</li> </ul>
2.3	Größenordnung der abzutretenden Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Fläche A ist voraussichtlich keine Fläche abzutreten.</li> <li>Im Wohngebiet (B) kann von einem Prozentsatz von 25% ausgegangen werden.</li> </ul>
2.4	Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume	<ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentliche Fußwegeverbindungen zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Stadtquartier Lankelz mit dem neuen Supermarkt und den öffentlichen Einrichtungen, wie dem Schulgebäude ist sicherzustellen. Dazu sind Querverbindungen über das Gebiet des Schéma Directeurs vorzusehen.</li> <li>Bildung eines zentralen Freiraums, auf Fläche B, mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen, wie Querung von Wegen, Verweilmöglichkeit und Spielbereich.</li> </ul>
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.
2.7	Zentralitäten : Funktion, Dichte und Freiraum	Mit dem neuen Supermarkt wird sich eine neue Zentralität im Stadtquartier herausbilden.
2.8	Dichtevertelung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf der Fläche B wird eine Wohndichte von: max. 110 WE/ha vorgeschlagen. Insgesamt soll hier ein Dichtekoeffizient von 1,2 von Bruttogeschossfläche im vgl. zum Bruttobauland nicht überschritten werden.</li> </ul>
2.9	Typologie und Mischung der Gebäude	<p>Fläche A: Hallenbebauung mit Supermarkt und Wohnbebauung in Mehrfamilienhausbebauung entlang der rue de Mondercange.</p> <p>Fläche B: Mehrfamilien- und Einfamilienhausbebauung</p>
2.10	Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch das geplante Vorhaben wird im Quartier mehr Verkehr generiert. Siehe weiter Punkt 3.</li> <li>Auf eine verträgliche Integration, des Supermarktgebäudes, ist zu achten, insbesondere entlang der westlichen Kante, in Verbindung mit der Wohnbebauung in der rue de Rotterdam. Eine angepasste Abstandsfläche (9 - 14m) zwischen dem Gebäude des Supermarktes und den vereinzelt Parzellengrenzen ist einzuhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.</li> </ul>

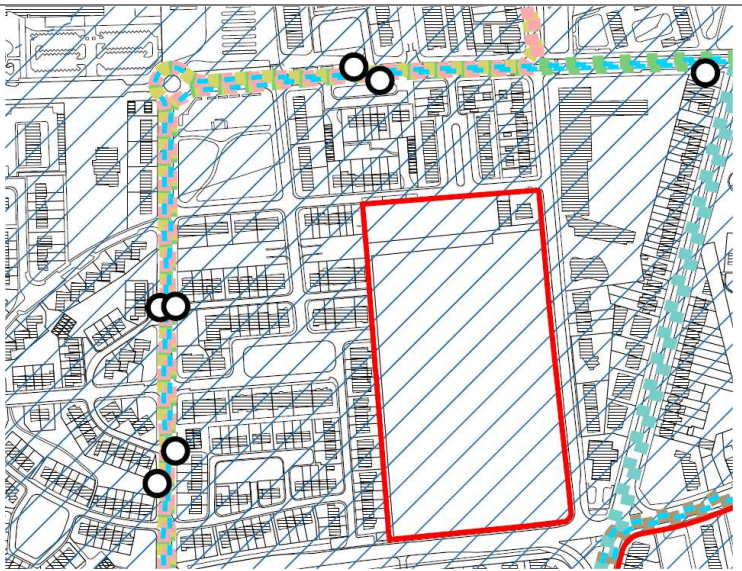
		 <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebiet erstreckt sich südlich entlang einer bedeutenden Verkehrsachse mit bestehenden Lärmemissionen. Das vorzusehende Projekt wird dazu beitragen können, dass sich die Lärmbelastungen für die umliegenden Wohngebiete insgesamt verbessern kann. Auf eine entsprechende Ausrichtung der Gebäude ist demnach zu achten.</li> </ul> 
2.11	Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen	Ohne Bedeutung

2.12	Schützenswerte bauliche und natürliche Elemente	Ohne Bedeutung
------	---	----------------

### 3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

3.1	Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fußläufige Nord-Süd und Ost-West Querverbindungen sind vorzusehen</li> <li>▪ Die Fläche A wird südlich über den Byld. Grand-Duchesse Charlotte erschlossen, sowie östlich über die rue de Mondercange.</li> <li>▪ Die Fläche B findet den direkten Anschluss an das Straßennetz, nördlich über die rue de Cologne und östlich die rue de Mondercange.</li> <li>▪ Innerhalb der Fläche B ist ein entsprechendes Wegesystem zu definieren zur Erschließung der Wohnstruktur. Dabei ist ein möglichst autofreier Straßenraum anzustreben.</li> </ul>
3.2	Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes	Ohne Bedeutung
3.3	Stellplatzkonzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine Tiefgarage ist vorzusehen, für privaten und öffentlichen Parkraum auf Fläche A.</li> <li>▪ Die privaten Stellplätze auf Fläche B sind vornehmlich in Tiefgaragen vorzusehen.</li> <li>▪ Besucherparkplätze sind gesammelt im Eingangsbereich anzuordnen.</li> <li>▪ Der Stellplatzschlüssel ist restriktive zu wählen, da das Gebiet gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen ist.</li> </ul>
3.4	<p><b>Zugang zum öffentlichen Transport</b></p> <p><b>Légende</b></p> <p><b>TICE</b></p> <p>Ligne 1 Esch-Belvaux-Differdange-Pétange-Lamadelaire</p> <p>Ligne 2 Esch-Soleuvre-Differdange</p> <p>Ligne 3 Esch-Belvaux-Bascharange-Linger-Rodange</p> <p>Ligne 4 Esch Belval-Esch Gare-Schifflange-Kayl-Dudelange</p> <p>Ligne 5 Esch-Rumelange-Kayl-Dudelange</p> <p>Ligne 7 Esch-Lallange-Esch Belval</p> <p>Ligne 12 Esch-Consevaire-Hiehl-Pi. Pierre Ponath</p> <p>Ligne 13 Esch-Ehlerange-Bascharange-Pétange-Rodange</p> <p>Ligne 15 Esch-Belval-Belvaux-Bascharange-Fingy-Clemency</p> <p>Ligne 17 Esch-Ehlerange-Mondercange-Pontjume</p> <p>Einzugsgebiet Bus (Radius 250m)</p> <p><b>RGTR</b></p> <p>Ligne 306 Esch Belval-Leudelange-Cloche d'Or-Trier (D)</p> <p>Ligne 307 Esch-Noertzange-Bettembourg</p> <p>Ligne 309 Esch Belval-Frisange-Perl (D)</p> <p>Ligne 313 Esch-Foetz-Reckange</p> <p>Ligne 314 Esch-Foetz-Mondercange</p> <p>Ligne 319 Luxembourg-Esch-Plennes (F)</p> <p>Ligne 321 Luxembourg-Esch-Villenupt (F)</p> <p>Ligne 322 Esch-Redange (F)</p> <p>Ligne 750 Niederhorn-Dommeldange-Steinsel(Z.L.)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innerhalb eines Radius von 250m befinden sich mehrere Bushaltestellen, mit direkten Verbindungen zum Bahnhof, sowie den umliegenden Gemeinden.</li> <li>▪ Eine direkt am Supermarkt angeordnete Bushaltestelle gibt es gegenwertig jedoch nicht.</li> </ul>



		
3.5	Technische Infrastrukturen insb. Regenwasserentwässerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regenwassermanagementmaßnahmen sind im Gebiet umzusetzen, wie z.B Dachbegrünung, offene Regenrinnen und Retentionsvolumen in den Grünräumen.</li> <li>Das Prinzip „Flächenversiegelung vermeiden, Versickerung fördern“ ist zu berücksichtigen und anzuwenden.</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 auf Fläche B entstehenden öffentlichen und privaten Grünräume sind als ein kohärentes System zu gestalten.</li> <li>Die Flachdächer sind als begrünte Flächen auszugestalten</li> </ul>
4.3	Zu erhaltende Biotope	ohne Bedeutung

#### 5. UMSETZUNGSKONZEPT

5.1	Realisierungsprogramm	Die Fläche A und B können unabhängig voneinander umgesetzt werden
5.2	Machbarkeit	Die Gesamtheit der Fläche ist im Besitz von einem Eigentümer, bis auf eine vereinzelte Parzelle im nördlichen Bereich. Damit ist die Mobilisierbarkeit sehr hoch.
5.3	Phasierung	Die Fläche A und B können unabhängig voneinander umgesetzt werden

5.4	Ggf. Geltungsbereiche der /des „PAP“	Für die Fläche B kann ein getrennter PAP entwickelt werden.
-----	---	---

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

9	SD_Rue de Mondercange [HAB-2]		
COS	max. 0.6	CUS	max. 1.2
CSS	max. 0.7	DL	max.108

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

9	SD_Rue de Mondercange [COM]		
COS	max. 0,75	CUS	max. 2,3
CSS	max. 0.8	DL	max.25

+/- 227 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

### Fläche A: Supermarkt

Supermarktgebäude mit Wohnstruktur entlang rue de Mondercange (Gestaltungsbeispiel)



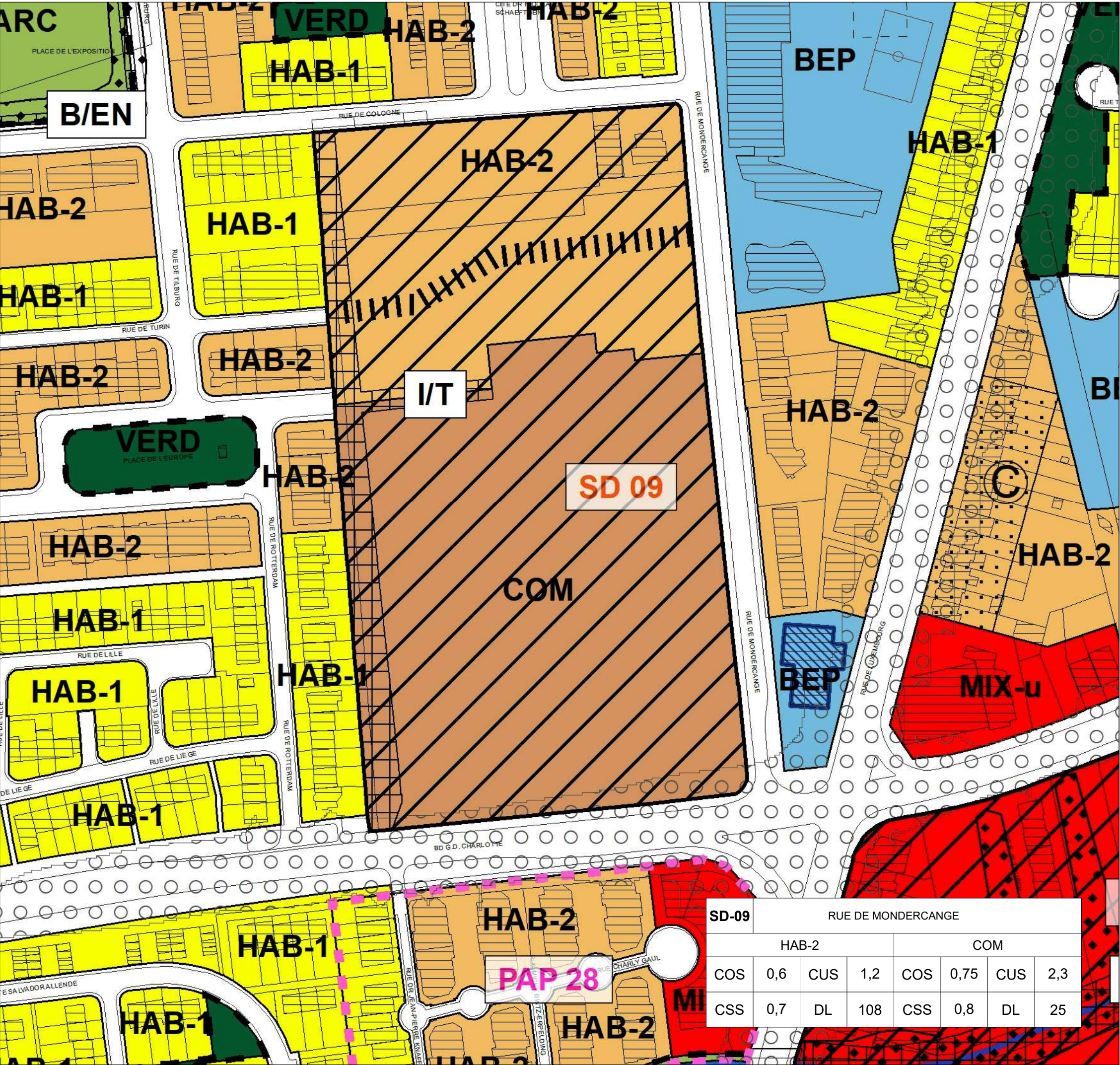
### Fläche B: Wohnzone



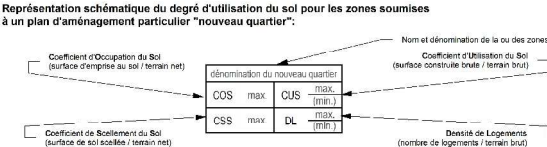








- Legende**
- Parcelle cadastrale (1)
  - Délimitation du degré d'utilisation du sol
  - immeuble (1)
  - immeuble en réalisation (1)
  - Délimitation de la zone verte
- Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**
- HAB-1 Zone d'habitation 1
  - HAB-2 Zone d'habitation 2
  - MIX-u Zone mixte urbaine
  - BEP Zone de bâtiments et équipements publics
  - ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
  - ECO-c2 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-TS Zone de sports et de loisirs «Terrain sportif»
  - REC-H 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-IR Zone spéciale d'exploitation du Crassier Terre Rouge
  - SPEC-F Zone spéciale du réseau ferroviaire
  - SPEC-RR Zone spéciale de rétention et renforcement
  - SPEC-ST Zone spéciale de station-service
  - SPEC-TE Zone spéciale de transport d'énergie électrique
  - SPEC-CH Zone spéciale centre hospitalier
  - SPEC-IE Zone spéciale d'activités économiques - îlot d'entreprises



- 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 gabrache Bierg"
  - 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)

- 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
  - Espaces végétaux protégés
  - 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)

Sources :

(1) Fond de plan cartographique de la Ville d'Esch-sur-Alzette, mars 2018. 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+)

(3) Projet de Plan Directeur Sectoriel Transports, 2018

(4) Centre national de recherche archéologique, zone rouge et partie de zone orange / Amis de l'histoire et du Musée de la Ville d'Esch-sur-Alzette, 2016

(5) Loi du 26 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 étiolissements - Inspection du Travail et des Mines

(6) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2016 (LDEN) Routes principales, rail et autoroutes > 65 dB(A)

(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 1 janvier 2021

(10) Administration de la Gestion de l'Eau, zone inondable, 2018

(11) Zeyen+Baumann (2020) « Strategische Umweltprüfung » (SUP) zur Neuaufstellung des Plan d'Aménagement Général (PAG), avril 2020

SD-09	RUE DE MONDERCANGE							
	HAB-2		COM					
COS	0,6	CUS	1,2	COS	0,75	CUS	2,3	
CSS	0,7	DL	108	CSS	0,8	DL	25	

Ville d'Esch-sur-Alzette

Service du Développement Urbain

Extrait PAG



5 février 2021



