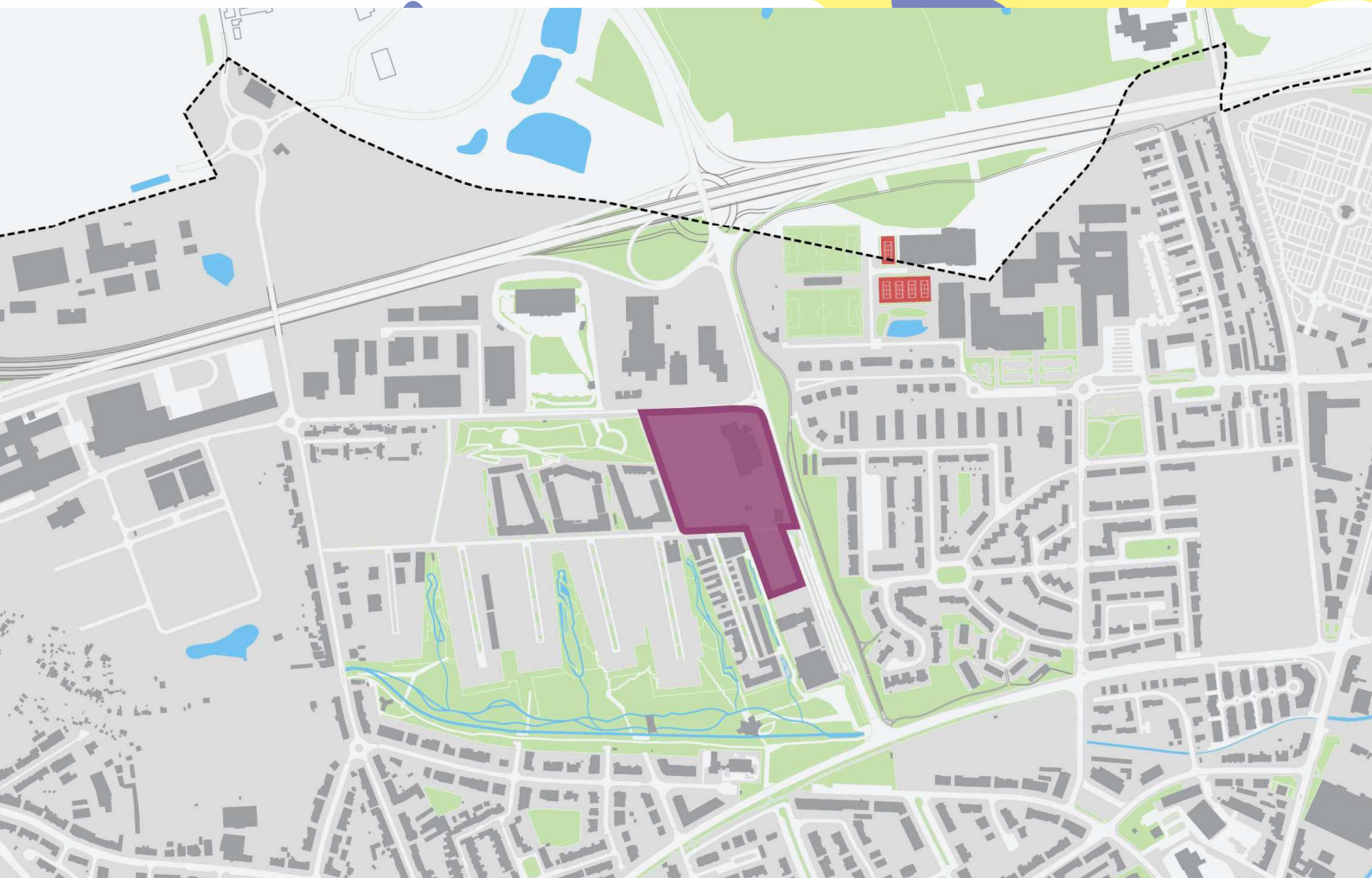




11. SCHEMA DIRECTEUR RUE JOSEPH KIEFFER

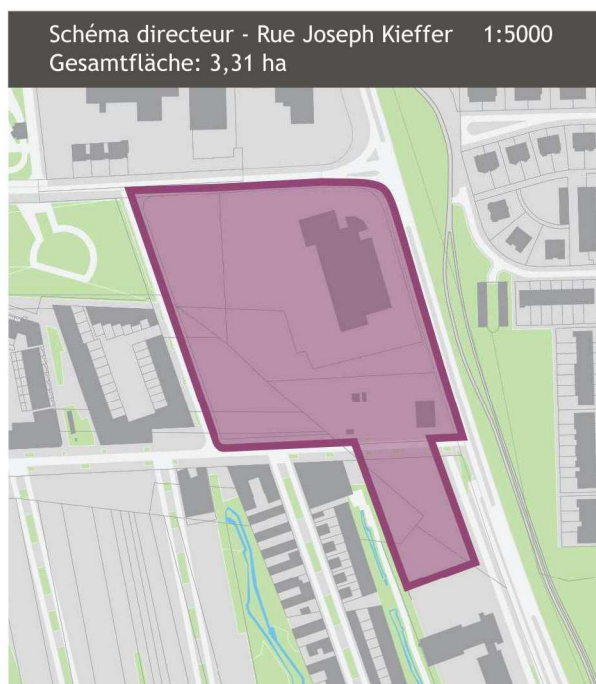
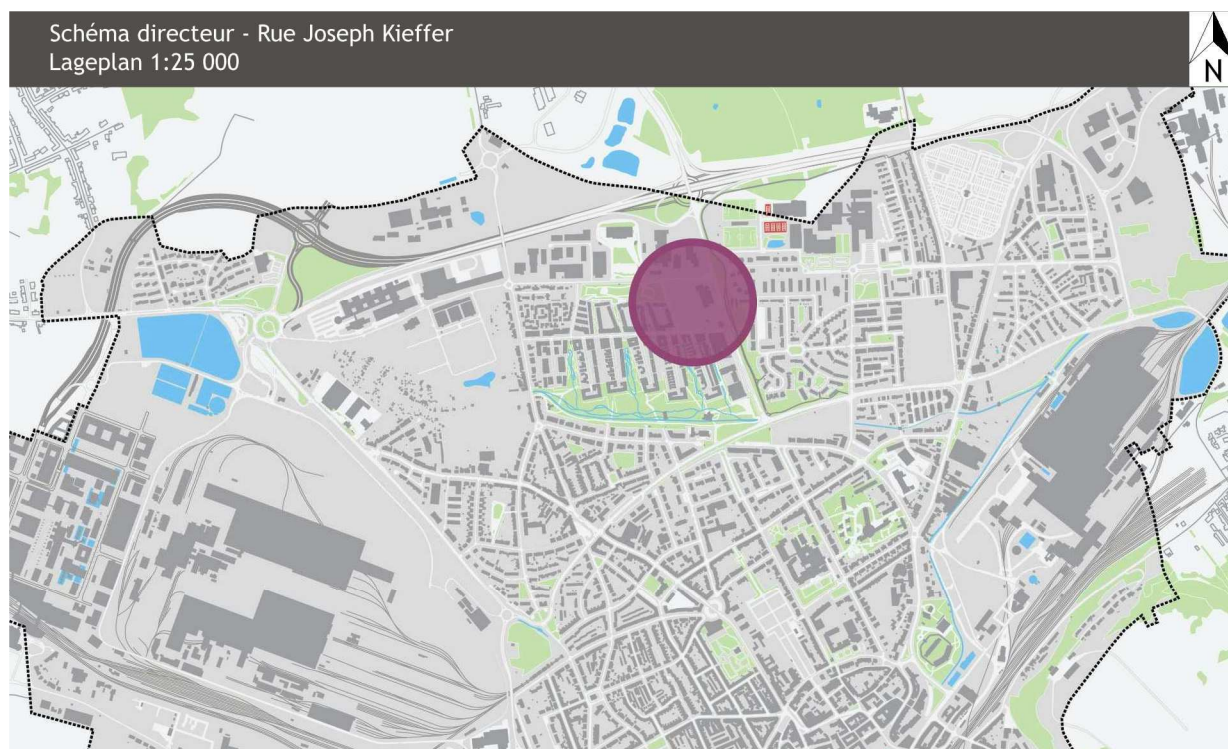


INDEX

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

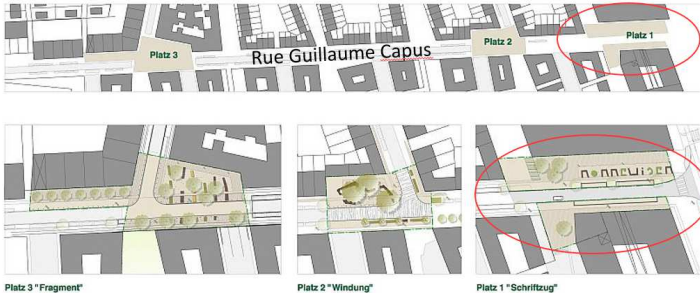
1. IDENTIFIKATION DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSLEITLINIE


1.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen



	Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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. Zur Sicherstellung einer geeigneten Mischung an Wohnungsgrößen ist die Vorschrift (art.34) aus der partie écrite zum PAP-QE anzuwenden.
2.3	Größenordnung der abzutretenden Flächen	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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)  <p>Das Diagramm zeigt die Platzfolge von Rue Guillaume Capus. Oben ist ein Gesamtplan dargestellt, der die Straße und die umliegenden Gebäude zeigt. Drei Plätze sind markiert: Platz 1, Platz 2 und Platz 3. Unten sind drei Detailansichten der Plätze dargestellt: Platz 3 'Fragment', Platz 2 'Windung' und Platz 1 'Schriftzug'.</p>

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)	<ul style="list-style-type: none"> 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	Dichtevertelung	/
2.9	Typologie und Mischung der Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> Die urbane Blockstruktur soll Nutzungsmischung als auch eine hohe Mischung an unterschiedlichen Wohntypologien flexibel ermöglichen. Zur Sicherstellung einer geeigneten Mischung an Wohnungstypen ist die Vorschrift (Art.34) aus der „partie écrite PAP_QE“ möglichst anzuwenden.
2.10	Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Die Blickbeziehungen zu den umliegenden bedeutenden

	Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen	<p>Elementen sind zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Die zu realisierenden Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Die Zugänge
3.4	Zugang zum öffentlichen Transport	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Minimierung des Flächenverbrauchs durch die Nutzung einer Brachfläche → Nachverdichtung
6.2	Dienstleistung, Einkaufen	<ul style="list-style-type: none"> Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ Wohnen in direkter Nähe zu Nachversorgungsstrukturen
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)

11	SD_Rue Joseph Kieffer [MIX-u]		
COS	max. 0.5	CUS	max. 1.6
CSS	max. 0.7	DL	max. 62

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

+/- 204 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

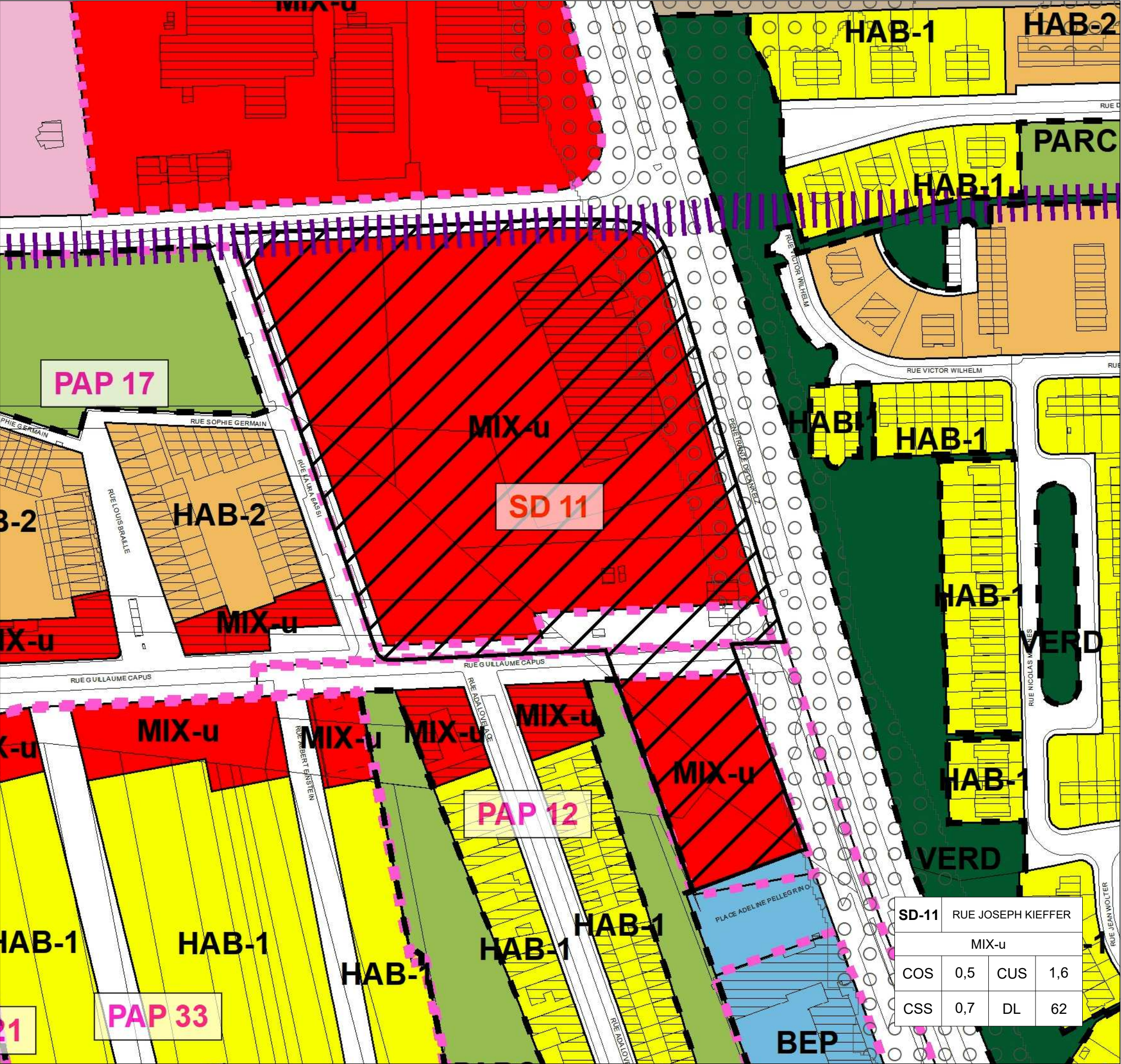
Halböffentlicher Freiraum im Blockinnenbereich...



Unterschiedliche Höhenstaffelung entlang Pénétrante Lankelz...







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	REC Zone de sports et de loisirs
HAB-2 Zone d'habitation 2	REC-TS Zone de sports et de loisirs «Terrain sportif»
MIX-u Zone mixte urbaine centrale	REC-H Zone de sports et de loisirs «Hôtel»
MIX-u Zone mixte urbaine	REC-C Zone de sports et de loisirs «Camping»
BEP Zone de bâtiments et équipements publics	REC-PA Zone de sports et de loisirs «Parc Animalier»
ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1	REC-S Zone de sports et de loisirs «Chalet de scouts»
ECO-c2 Zone d'activités économiques communale type 2	SPEC-IR 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-HR Zone spéciale de rétention et refoisement
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-IE 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'empierre au sol / terrain net)

Coefficient de Scellement du Sol (surface de sol scellée / terrain net)

dénomination du nouveau quartier

COS max CUS max

CSS max DL

Num et dénomination de la ou des zones

Coefficient d'Utilisation du Sol (surface construite brute / terrain brut)

Densité 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

SD 11 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)	COU Couloir pour projets de mobilité douce
PAP 17 Plans d'aménagement particulier approuvés, à titre indicatif	CT Couloir réservé aux transports en commun (bus, train tram et autres)
SD 11 Zone d'aménagement différé (ZAD)	SP Secteur protégé de type "environnement construit"
SD 11 Zone de servitude "urbanisation"	CS Construction à conserver
SD 11 Zone de servitude "urbanisation - espace public"	CP Petit patrimoine à conserver
SD 11 Zone de servitude "urbanisation - isolement/transition"	CS Construction avec des éléments identitaires à conserver
SD 11 Zone de servitude "urbanisation - cours d'eau"	M Mur à conserver
SD 11 Zone de servitude "urbanisation - rétention"	SP Secteurs et éléments protégés de type "vestiges archéologiques" (4)
SD 11 Zone de servitude "urbanisation - biotopes et éléments naturels à préserver"	SP Zone de risques naturels prévisibles de type "éboulement miniers"
SD 11 Zone de servitude "urbanisation - intégration paysagère"	SP Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (5)
SD 11 Zone de servitude "urbanisation - spécifique 1_1 am géotechnique Bierg"	SP Zone de bruit (6)
COU Couloir pour projets routiers (3)	

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives

SD 11 à l'aménagement du territoire	SD 11 à la protection des sites et monuments nationaux (9)
SD 11 à la protection de la nature et des ressources naturelles	SD 11 Immeubles et objets classés monuments nationaux
SD 11 Zone protégée d'intérêt national - ZPIN (7)	SD 11 Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire
SD 11 Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (8)	SD 11 à la gestion de l'eau (10)
SD 11 Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection des oiseaux (8)	SD 11 Zone inondable - HQ 100
	SD 11 Zone inondable - HQ extrême

Indications complémentaires (à titre indicatif)

SD 11 Biotopes et Habitats d'espèces protégées Art. 17, 20 + 21 (relevé non exhaustif) (11)	
Art. 17.8 Biotopes protégés	
Art. 17.8 Habitats d'espèces protégées	
Art. 20 Espèces végétales protégées	
Art. 21 Sites de reproduction, de chasse et d'aires de repos d'espèces intégralement protégées	

Fond de plan

SD 11 Limite de la commune (1)	SD 11 Eaux stagnantes (1)	SD 11 Couloir SES (1)
SD 11 Limite de l'Etat (1)	SD 11 Cours d'eau (1)	
SD 11 Voie (1)	SD 11 Sport (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 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 1 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

