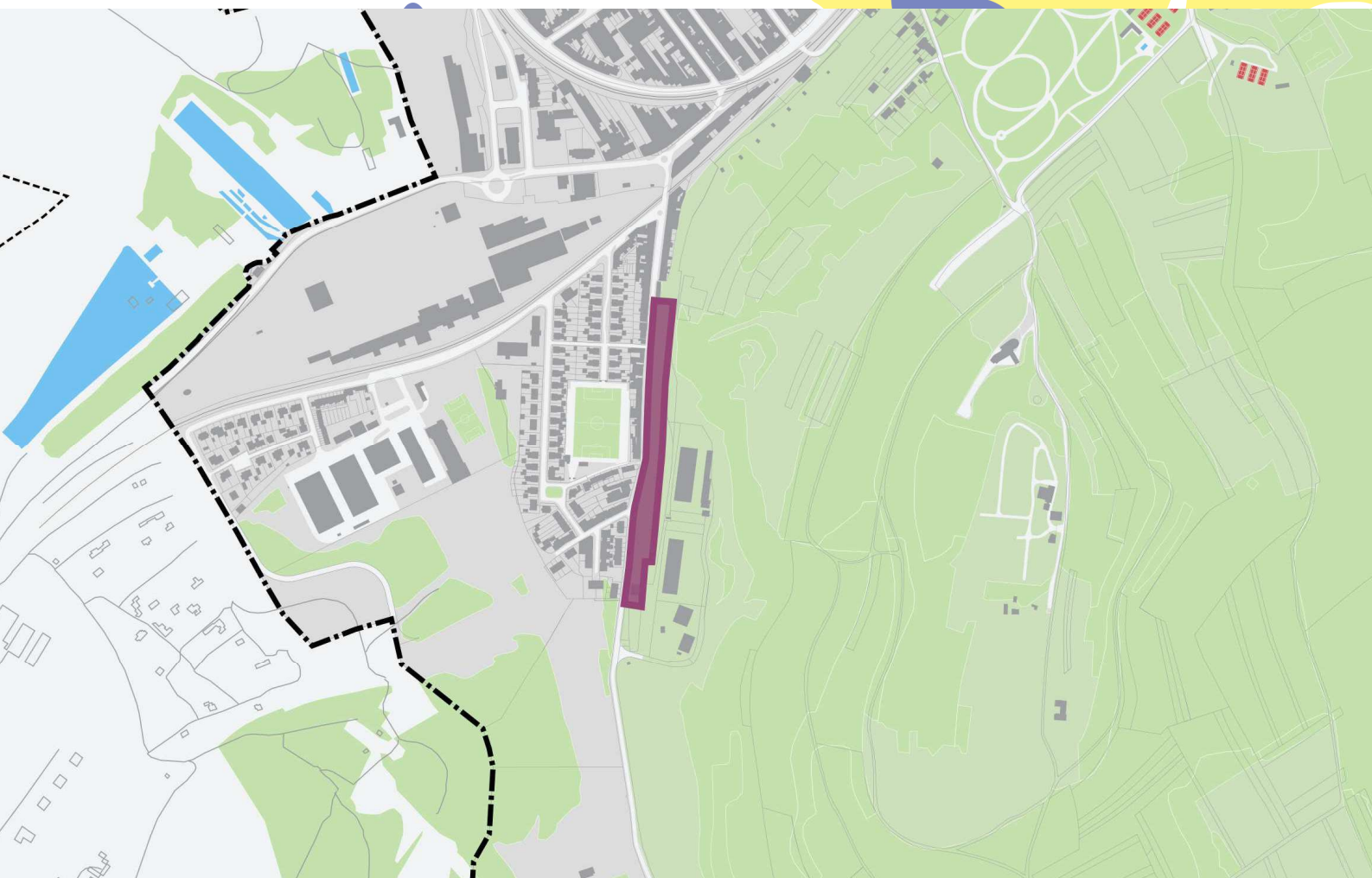




14. SCHEMA DIRECTEUR HIEHL

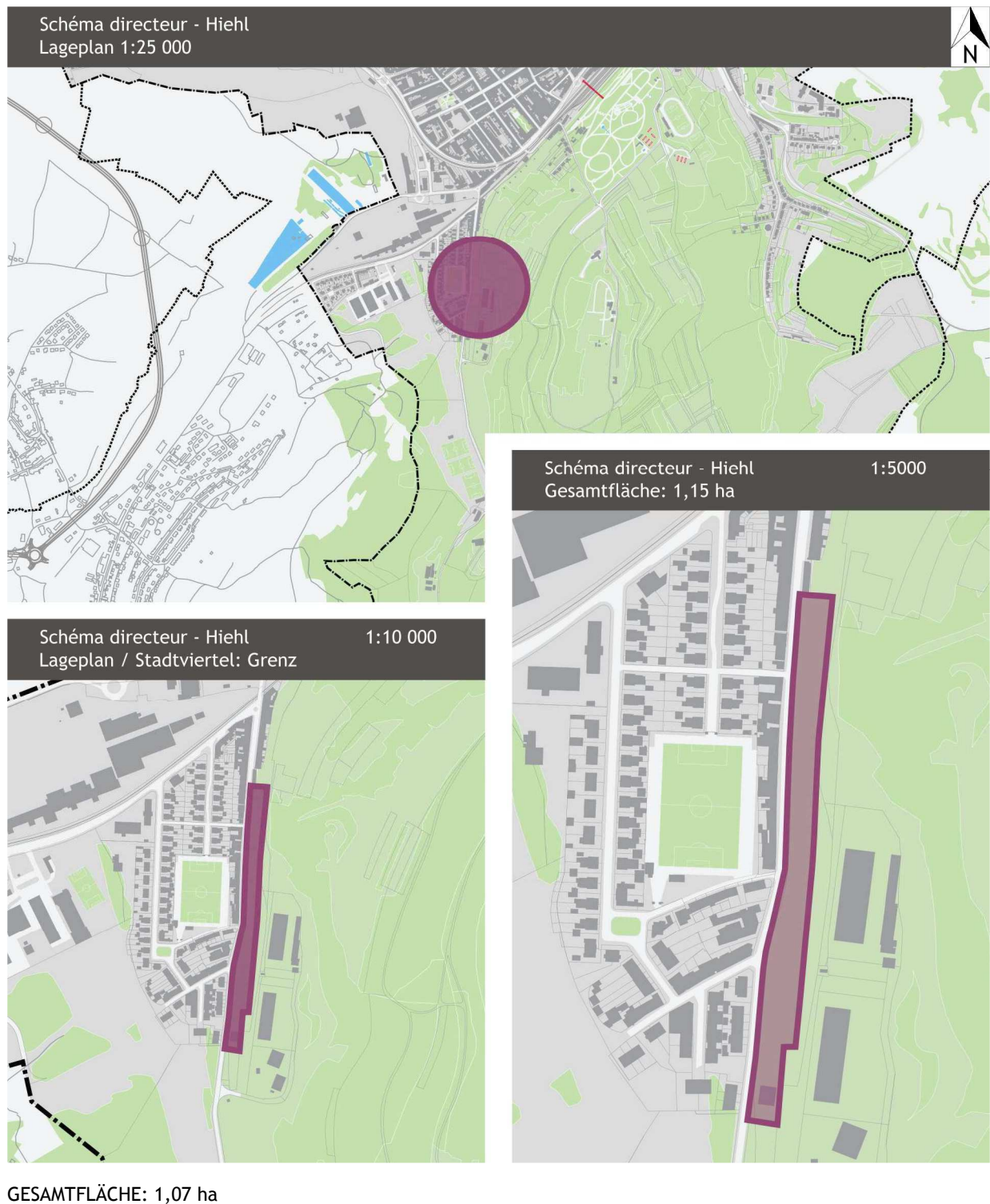



INDEX

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"> Die straßenbegleitende Fläche liegt entlang der rue Jean-Pierre Bausch im Süden des Stadtquartier Grenz. Gegenüber der Fläche erstreckt sich eine straßenbegleitende Bebauung bestehend aus vorwiegend Mehrfamilienhäusern, mit 3 Stockwerken. Unterschiedliche Sequenzen der Fläche sind zur Zeit erlebbar: 
1.2	Entwicklungsleitlinien	<ul style="list-style-type: none"> Funktionsschwerpunkt für die Fläche ist das Wohnen. Freihaltung von ökologisch wertvollen Teilbereichen auf der Fläche. Generierung einer guten Verzahnung mit der bestehenden Siedlungsstruktur.

		<ul style="list-style-type: none"> Generierung einer urbanen Dichte der Bebauung im Sinne einer effizienten Bodennutzung. Freihaltung der ehemaligen Buggi-Trasse und Ausgestaltung als Promenade.
1.3	Topographie	<ul style="list-style-type: none"> Durch seine Lage unterhalb der Hangkante zum „gebrachten Bierg“ mit Flächen für Gewerbe und Handwerksbetriebe, ist die Topographie ein wesentlicher Faktor bei der Ausgestaltung der hier betroffenen Fläche.

2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

2.1	Identität	Entwicklung von Wohnraum innerhalb eines Arbeiterwohnquartiers
2.2	Städtebauliches Programm	Gruppierung (3er/4er Gruppe) von Reihenhäusern in linearer Bauform mit räumlichen Aufweitungen/Zwischenräumen.
2.3	Größenordnung der abzutretenden Flächen	Es ist voraussichtlich ein geringerer Anteil als 25% abzutreten. Begründet durch die Tatsache der bereits bestehenden Erschließung sind insbesondere Freiräume abzutreten, für z.B. Spielflächen.
2.4	Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume	Eine öffentliche Freiraumfläche ist in Bezug auf die zu realisierenden Infrastrukturen zu wählen. Ein solcher Raum soll eine Verbindung zum höher liegenden Plateau mit dem historischen Industriegebäude herstellen.
2.5	Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im - und zwischen den Quartieren	Ohne 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. Eine Höhe von max. 3 Stockwerken ist als geeignet zu werten
2.7	Zentralitäten : Funktion, Dichte und Freiraum	Ohne Bedeutung
2.8	Dichte Verteilung	Hier soll ein Dichtekoeffizient von 0,8 von Bruttogeschossfläche im Vergleich zum Bruttobauland nicht überschritten werden. Dies entspricht einer Bebauung mit Reihenhausbauweise. Die Wohneinheitendichte sollte in diesem Bereich 45 Wohneinheiten pro Hektar Bruttobauland nicht überschreiten.

2.9	Typologie und Mischung der Gebäude	Reihenhausbebauung in 3er oder 4er Gruppierung
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	Eine visuelle Sichtachse, hin zu dem geschützten historischen Industriegebäude, auf dem oberen Plateau, östlich entlang der hier betroffenen Fläche, ist sicher zu stellen.
2.12	Schützenswerte bauliche und natürliche Elemente	Bei der Umsetzung der Fläche über einen PAP ist zu klären welche natürlichen Elemente als erhaltenswert zu berücksichtigen sind.

3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

3.1	Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche ist vollständig über die bestehende Straße „rue J-P Bausch“ erschlossen.
3.2	Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes	Ohne Bedeutung
3.3	Stellplatzkonzept	<ul style="list-style-type: none"> Insgesamt ist für den südlichen Siedlungsausläufer im Stadtquartier Grenz ein Konzept für den ruhenden Verkehr auszuarbeiten. Auf eine Vielzahl an Tiefgarageneinfahrten ist zu verzichten. Lösungen im Quartier für Sammelparkflächen sind zu finden. Öffentliche Stellplätze sollen entlang der Haupteinfahrachsen in Parallelanordnung angelagert sein. Stellenweise könne diese Parkplätze auch durch Sammelparkplätze ergänzt werden.

3.4	Zugang zum öffentlichen Transport	 <p>Direkt entlang der Fläche liegt eine Bushaltestelle.</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> Eine Verzahnung mit dem angrenzenden Landschaftsraum ist anzustreben
4.2	Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> Gewählt wird eine Bebauung aus gruppierten Reihenhäuser, so dass eine Vielzahl an Grünräumen zwischen den Gebäuden entstehen kann. Diese können zum Teil nur privat oder öffentlich zugänglich sein. Die Flachdächer sind als begrünte Flächen auszugestalten
4.3	Zu erhaltende Biotope	Bei der Erstellung des PAP's ist die vorhandene Grünstruktur genau zu prüfen und zu werten.

5. UMSETZUNGSKONZEPT

5.1	Realisierungsprogramm	Ohne Bedeutung
5.2	Machbarkeit	Die Erschließung der Fläche ist realisierbar über den Straßenzug Rue Bausch. Die Mobilisierbarkeit der betroffenen Flächen ist zu prüfen.
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)

14	SD_Hiehl [HAB-1]		
COS	max. 0.3	CUS	max. 0.8
CSS	max. 0.7	DL	max. 44

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

+/- 1,07 ha
+/- 47 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

REIHENHAUSBEBAUUNG (3ER / MAX. 4ER-GRUPPIERUNG)

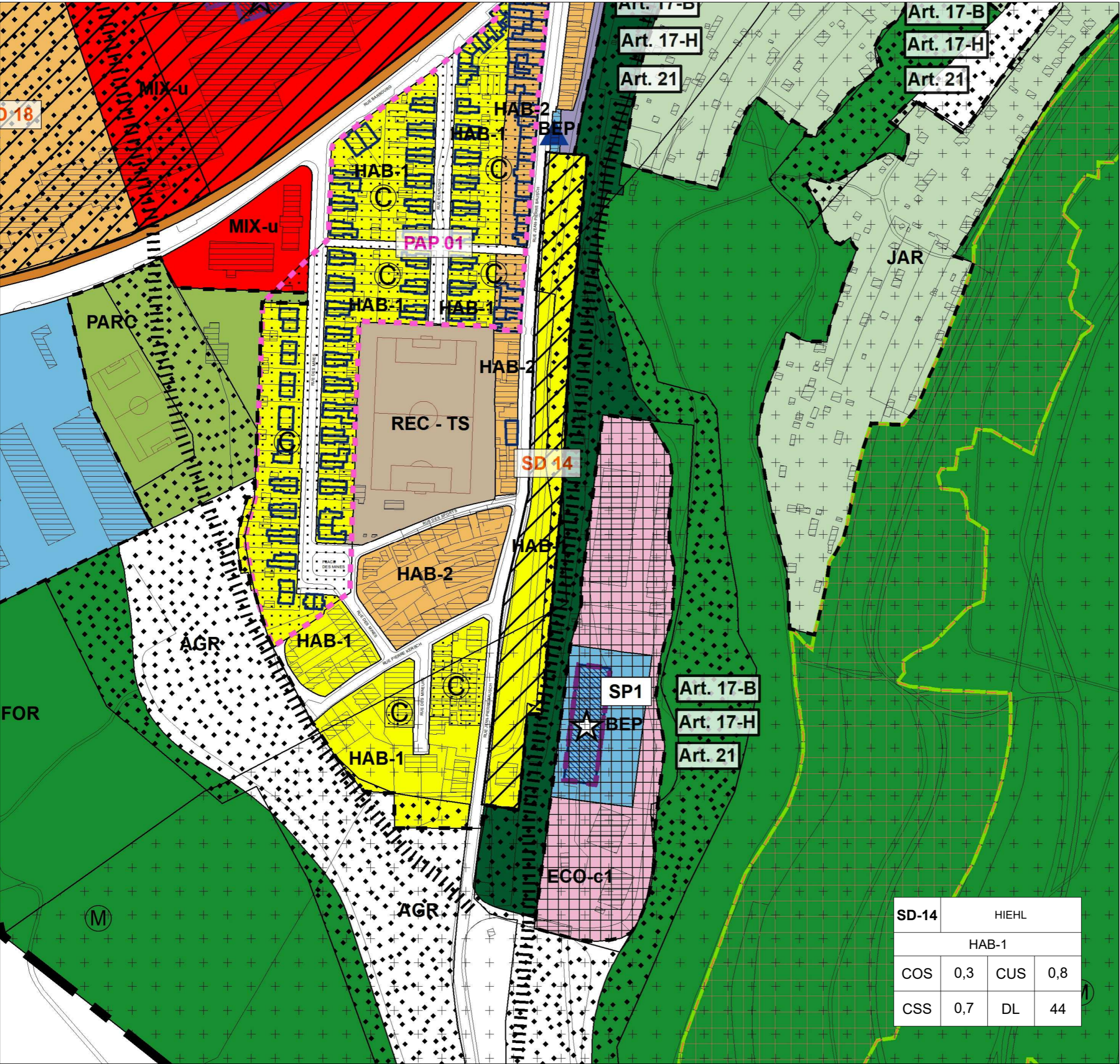


Reihenhaus, Hattingen

Reihenhaus, Eichholz







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-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»

ECO-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-HR

Zone spéciale de rétention et renforcement

SPEC-ST

Zone spéciale de station-service

SPEC-TE

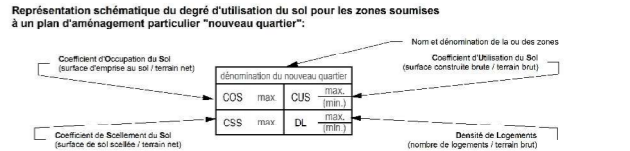
Zone spéciale de transport d'énergie électrique

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

SD-14

Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)

PAP-01

Plans d'aménagement particulier approuvés, à titre indicatif

ZAD

Zone d'aménagement différé (ZAD)

UR

Zone de servitude "urbanisation"

EP

Zone de servitude "urbanisation - espace public"

IT

Zone de servitude "urbanisation - isolement/transition"

CO

Zone de servitude "urbanisation - cours d'eau"

RE

Zone de servitude "urbanisation - rétention"

BN

Zone de servitude "urbanisation - biotopes et éléments naturels à préserver"

IP

Zone de servitude "urbanisation - intégration paysagère"

SP

Zone de servitude "urbanisation - spécifique 1_ am géologique Bierg"

CM

Couloir pour projets de mobilité douce

CT

Couloir réservé aux transports en commun (bus, train tram et autres)

SECT

Secteur protégé de type "environnement construit"

CS

Construction à conserver

PP

Petit patrimoine à conserver

CE

Construction avec des éléments identitaires à conserver

M

Mur à conserver

VA

Secteurs et éléments protégés de type "vestiges archéologiques" (4)

MR

Zone de risques naturels prévisibles de type "éboulement miniers"

MA

Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (5)

DB

Zone de bruit (6)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives

AMT

à l'aménagement du territoire

PN

à la protection de la nature et des ressources naturelles

ZPN

Zone protégée d'intérêt national - ZPN (7)

ZN

Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (8)

ZN

Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection des oiseaux (8)

PM

à la protection des sites et monuments nationaux (9)

PO

Immeubles et objets classés monuments nationaux

PO

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

GE

à la gestion de l'eau (10)

HI

Zone inondable - HQ 100

HE

Zone inondable - HQ extrême

Indications complémentaires (à titre indicatif)

BD

Biotopes et Habitats d'espèces protégées Art. 17, 20 + 21 (relevé non exhaustif) (11)

BP

Biotopes protégés

HD

Habitats d'espèces protégées

EV

Espaces végétaux protégés

SR

Sites de reproduction, de chasse et d'aires de repos d'espèces intégralement protégées

Fond de plan

LC

Limite de la commune (1)

LE

Limite de l'Etat (1)

VO

Voirie (1)

ES

Eaux stagnantes (1)

CE

Cours d'eau (1)

SP

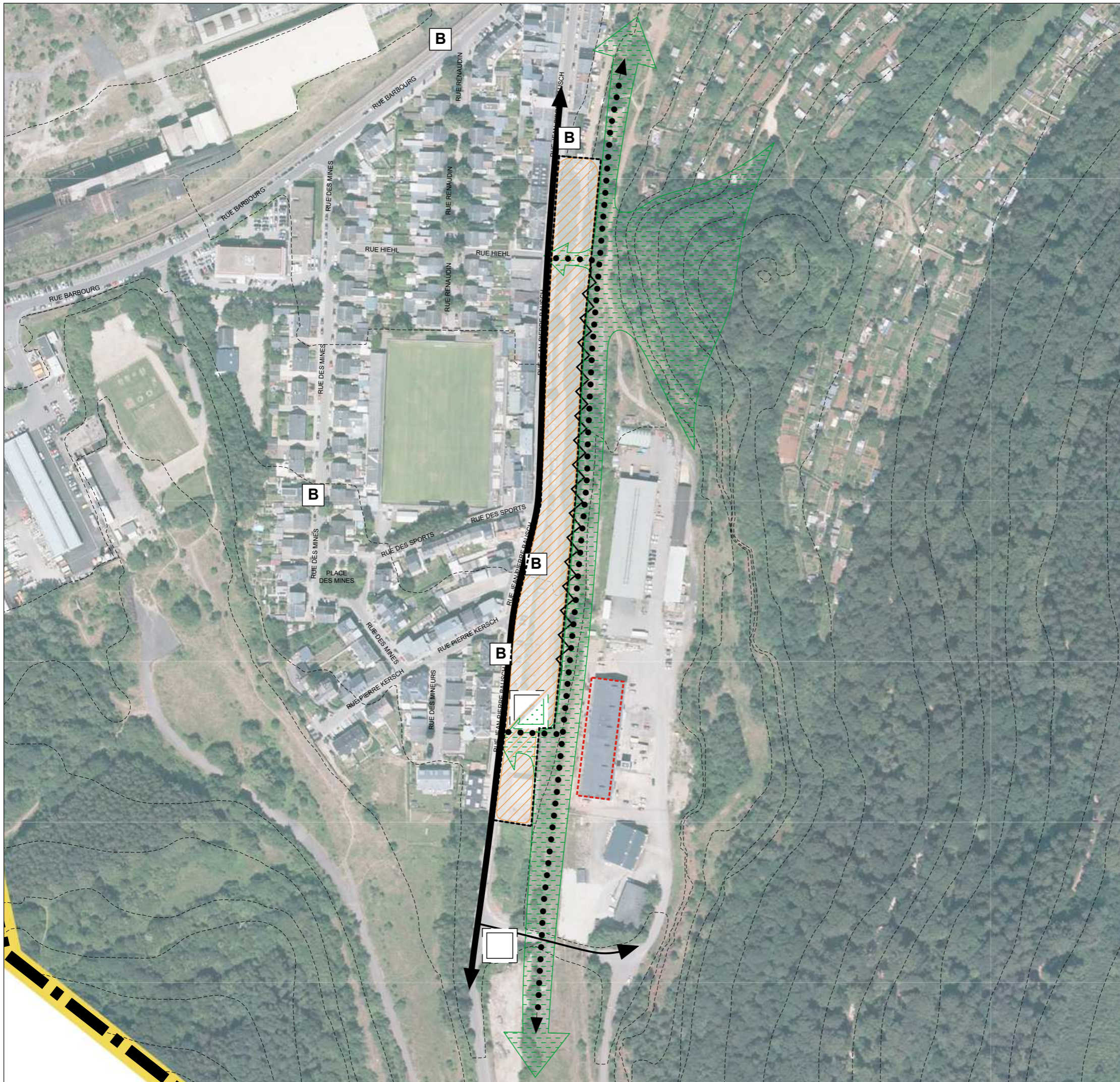
Sport (1)

SES

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+4)
(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, ZPN 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-14	HIEHL		
HAB-1			
COS	0,3	CUS	0,8
CSS	0,7	DL	44



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: Hiehl

Document: Schéma directeur / Répartition sommaire des densités

Echelle: 1:2500

Référence: SD-HIEHL 10.2019 SCHEMA Cartouche

Date: 5 février 2021

