Ville d´Esch sur Alzette

Reconversion de la Friche Belval-Ouest

PAP 01 / 01

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER N° 01/01

Règlement d´urbanisme particulier

Partie écrite

Version pour la 2ième Modification du 27.11.2007

Adapté le 14.08.2008

witry & witry s.a. architecture urbanisme, Echternach

Inhaltsverzeichnis Seite

1.0	Definition der Begriffe	3
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung / Densité au niveau de l´îlot	6
2.2.1	Baublock „îlot A“	6
2.2.2	Baublock „îlot B“	7
2.2.3	Baublock „îlot C“	7
2.2.4	Baublock „îlot D“	7
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Limites construisibles des constructions	8
2.4	Verkehrsflächen	8
2.4.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen / Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (domaine public)	8
2.4.3	Private Stellplätze / Tiefgaragen; Ein- und Ausfahrtsbereiche (domaine privé)	9
2.5	Anschlüsse an die öffentliche Infrastruktur	9
2.6	Grünflächen / Freiflächen	9
2.6.1	Öffenliche Grün- und Freiflächen (domaine public)	9
2.6.2	Private Grün- und Freiflächen (domaine privé)	9
2.7	Gestalterische Festsetzungen / Données du Manuel urbain	10
2.7.1	Dachform	10
2.7.2	Dachaufbauten	10
2.7.3	Vorsprünge	10
2.8	Nutzungsrechte / Description des contraintes et servitudes	11
2.9	Immissionsschutzmaßnahmen	11
2.10	Flächenbilanz	12
3.0	Städtebaulicher Vertrag / Convention	12

Städtebauliche Festsetzungen / Règlement d´urbanisme particulier

1.0 Definition der Begriffe

Über die Begriffsdefinitionen des übergeordneten Réglement spécial hinaus werden im vorliegenden städtebaulichen Reglement (PAP 01/01) folgende Begriffe zusätzlich definiert:

Bauliche Anlagen / Constructions

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht. Die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ist genehmigungspflichtig. Als bauliche Anlagen gelten:

- Gebäude
- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Lager-, Abstell-, Aufstell- und Austellungsplätze
- Zufahrten und Stellplätze
- Sport- und Spielplätze

Nebenanlagen / Constructions secondaires

Nebenanlagen sind bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Gebäudeteile

Gebäudeteile sind diejenigen Teile einer baulichen Anlage, die eigene Rauminhalte bilden wie z.B. Erker, Doppelfassaden, Balkone etc.

Bauteile

Bauteile sind diejenigen Teile einer baulichen Anlage, die zu Konstruktion oder Fassade gehören, ohne eigene Rauminhalte zu bilden wie z.B. Vordächer, Markisen etc.

Baulinie / Alignement

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß auf diese Linie gebaut werden.

Baugrenze / Limites des constructions

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Höhe H

Die Höhe der Baukörper wird als Trauf- bzw. Gesimshöhe (hauteur de la corniche) definiert. Die Traufhöhe ist der theoretische Schnittpunkt der Dachhaut mit der Hauptfassade, gemessen ab Referenzniveau. Das entsprechende Referenzniveau wird angegeben.

Definitionen des Règlement spécial pour Beval- Ouest (à titre indicatif):

îlot (Baublock)

Une ou plusieurs parcelles cadastrales formant une entité foncière adjacente à au moins une voie de desserte.

terrain

On distingue entre:

***terrain brut** :*

une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles.

***terrain net** :*

terrain brut après déduction des emprises de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation.

domaine public

les terrains réservés à la réalisation d'équipements et cédés selon l'article 19 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes sont communément appelés « domaine public »

domaine privé

terrain brut après déduction du domaine public

***surface construite brute** :*

surface hors œuvre d'un bâtiment, obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. La partie des combles et des sous-sols non-aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non-closes en rez-de-chaussée, les surfaces non-closes aux étages (loggias, balcons, etc) et les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface construite brute.
Les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès etc.), la surface des perrons et seuils, des terrasses couvertes et non couvertes ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface construite brute.

surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol, la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors oeuvre.
Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol, les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès etc.), la partie des combles et des sous-sols non-aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non-closes en rez-de-chaussée, les surfaces non-closes aux étages (loggias, balcons, etc), les garages en sous-sol, les perrons, les seuils, les terrasses couvertes et non couvertes,

densité de construction :

elle est définie par les coefficients suivants.

cmu :

coefficient maximum d'utilistation du sol : rapport entre la surface d'un terrain net et la surface construite brute de la construction y implantée ou la somme des surfaces construites brutes des constructions y implantées.

cos :

coefficient d'occupation du sol: rapport entre la surface d'un terrain net et la surface d'emprise au sol de la construction y implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions y implantées.

calcul de la surface construite brute réalisable

La surface construite brute réalisable s'obtient en multipliant la superficie d'un terrain net par le cmu défini pour le dit terrain net.
La surface construite brute réalisable ainsi calculée ne peut être dépassée.

calcul de la somme des surfaces construites brutes réalisables dans une zone :

Au niveau du Règlement Spécial, la cote-part du domaine public est fixée théoriquement à 25% pour calculer la superficie des terrains nets d'une zone entière et, par la suite, la somme des surfaces construites brutes réalisables dans cette zone. Ceci est indépendent de la cote-part réelle du domaine public telle qu'elle sera définie ultérieurement au niveau des différents PAP's et de la convention.

La superficie des terrains nets d'une zone entière se calcule de la manière suivante :
Superficie des terrains bruts d'une zone entière x 0,75

La somme des surfaces construites brutes réalisables s'obtient en multipliant la superficie des terrains nets d'une zone entière par le cmu fixé pour cette zone entière.
La somme des surface construites brutes réalisables ainsi calculée ne peut être dépassée.

Le PAP peut modifier le cmu fixé pour la zone dans laquelle il se situe au niveau de la parcelle ou de l'ilôt. La somme des surfaces construites brutes réalisables dans la zone entière dans laquelle se situe ce PAP ne peut cependant pas être dépassée. Les calculs y afférents doivent être joints à chaque PAP

2.0 Reglementarische Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung / Affectations et leur répartition au Niveau de l´ îlot

Die Art der baulichen Nutzung wird im „Règlement Spécial Belval-Ouest" für die Hochofenterrasse als „Zone mixte HFX" mit jeweils zulässigen Nutzungen definiert. Im Geltungsbereich des PAP 01/01 werden bestimmte Nutzungen auf Baublockniveau konkretisiert und gemäß Eintrag in die Planzeichnung (Partie graphique) wie folgt festgesetzt:

Auf Stahlhofniveau wird für die direkt an den Stahlhof angrenzenden Fassaden kommerzielle Nutzung vorgeschrieben (îlot B, C und D).

Für die Baublöcke „îlot C" und „îlot D" wird kommerzielle Nutzung in den Erdgeschossen auf Referenzniveau vorgeschrieben.

Um einen 5% -igen Wohnanteil auf der Hochofenterrasse wie im „Règlement Spécial pour Belval- Ouest" festgesetzt, gewährleisten zu können, wird ein Flächenanteil von 4.880 qm BGF für Wohnflächen im Geltungsbereich des PAP 01/01 vorgeschrieben. Wohnen ist zulässig oberhalb der Füllungen der Gebäude in den Scheiben ab einer Höhe von 11m. Ausnahmsweise kann Wohnen auch unterhalb dieser Grenze zugelassen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Densité au niveau de l´îlot

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des PAP 01/01 bestimmt durch Festsetzungen von:

cos (coefficient d´occupation du sol)
cmu (coefficient maximum d´utilisation du sol)
sowie minimaler bzw. maximaler **Höhe H der Gebäude üNN**

Innerhalb des Geltungsbereichs des PAP sind 4 Baublöcke (îlots) mit jeweils unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung definiert, um städtebauliche Höhenakzente zu ermöglichen. Die Koeffizienten cos und cmu werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Die für die Berechnung der Koeffizienten anrechenbare Grundstücksfläche ist die Fläche der durch öffentliche Verkehrsflächen und Abgrenzungslinie „unterschiedliches Mass baulicher Nutzung“ begrenzten Baublöcke (îlots). Für die den Straßenraum prägenden Gebäudescheiben (Hauptbaukörper) werden Höhen festgesetzt; die Füllungen im Blockinnenbereich (Nebenbaukörper) können über minimale und maximale Höhen definiert werden.

Für die Berechnung der Koeffizienten sind die Bruttogeschossflächen der Verbindungsgebäudeteile zwischen den beiden benachbarten und durch das Gebäudeteil verbundenen îlots jeweils zur Hälfte der Bruttogeschoßfläche des jeweiligen îlots hinzuzurechnen.

Für den **Baublock „îlot A“** wird aufgrund der gewünschten städtebaulichen Signalwirkung eines zentralen Hochpunkts als Neubebauung festgesetzt:

cos: **1,0**
cmu: **7,0**

H Turmscheibe max: **75,5m** über Referenzniveau entspricht ca. **384,00 üNN**

H Kopf Gebäudescheibe min: **38,5m** über Referenzniveau entspricht ca. **347,00 üNN**
H Kopf Gebäudescheibe max: **39,5m** über Referenzniveau entspricht ca. **348,00 üNN**

H Gebäudescheibe max: **24,5m** über Referenzniveau entspricht ca. **333,00 üNN**

H Blockinnenbereich min: **11,0m** über Referenzniveau entspricht ca. **319,50 üNN**
H Blockinnenbereich max: **16,0m** über Referenzniveau entspricht ca. **324,50 üNN**

Für den **Baublock „îlot B“** wird festgesetzt:

cos: **1,0**
cmu: **4,0**

H Gebäudescheibe West max: **33,0 m** über Referenzniveau entspricht ca. **341,50 üNN**
H Gebäudescheibe Ost max: **22,0 m** über Referenzniveau entspricht ca. **330,50 üNN**

Für den **Baublock „îlot C“** wird festgesetzt:

cos: **1,0**
cmu: **4,0**

H Kopf Gebäudescheibe min: **38,5m** über Referenzniveau entspricht ca. **347,00 üNN**
H Kopf Gebäudescheibe max: **39,5m** über Referenzniveau entspricht ca. **348,00 üNN**

H Gebäudescheibe min: **23,5m** über Referenzniveau entspricht ca. **332,00 üNN**
H Gebäudescheibe max: **24,5m** über Referenzniveau entspricht ca. **333,00 üNN**

H Blockinnenbereich min: **11,0m** über Referenzniveau entspricht ca. **319,50 üNN**
H Blockinnenbereich max: **16,0m** über Referenzniveau entspricht ca. **324,50 üNN**

Für den **Baublock „îlot D“** wird festgesetzt:

cos: **1,0**
cmu: **5,0**

H Kopf Gebäudescheibe min: **38,5m** über Referenzniveau entspricht ca. **347,00 üNN**
H Kopf Gebäudescheibe max: **39,5m** über Referenzniveau entspricht ca. **348,00 üNN**

H Gebäudescheibe min: **23,5m** über Referenzniveau entspricht ca. **332,00 üNN**
H Gebäudescheibe max: **24,5m** über Referenzniveau entspricht ca. **333,00 üNN**

H Blockinnenbereich min: **11,0m** über Referenzniveau entspricht ca. **319,50 üNN**
H Blockinnenbereich max: **16,0m** über Referenzniveau entspricht ca. **324,50 üNN**

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Limites construisibles des constructions

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des PAP 01/01 für das Referenzniveau 308,50 üNN bestimmt durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen. Außerhalb der definierten Bauflächen sind auf Referenzniveau 308,50 üNN ausschließlich Nebenanlagen, die reinen Erschließungszwecken dienen, wie z.B. Aufzugsanlagen zur barrierefreien Erschließung zulässig, oder Tiefgaragenzugänge. Baulinien werden jeweils zu den städtebaulich wichtigen Straßenräumen festgesetzt, um eine Bebauung der Grundstücksgrenzen zum Straßenraum hin zu sichern und klare Straßenfluchten definieren zu können. Ein Überschreiten der Baulinien mit Gebäude- oder Bauteilen ist unzulässig. Gebäudeteile und Geschosse unterhalb des Referenzniveaus von 308,5 üNN sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig (ggf. sind Baugrenzen definiert), sofern nicht andere Anforderungen und Vorschriften dem entgegenstehen und die Standsicherheit der Nachbarbebauung gewährleistet ist. Der an die Bauflächen angrenzende Stahlhof liegt ca. 5 m unterhalb des Referenzniveaus. Um auch auf Stahlhofniveau die Anordnung von kommerziellen Nutzungen zu gewährleisteten, werden für die unterhalb des Referenzniveaus zulässigen Gebäudeteile und Geschosse bestimmte Nutzungen auf Stahlhofniveau 303,50 üNN definiert und in der Planzeichnung gekennzeichnet.
In der partie graphique sind zwischen den einzelnen Baukörpern der îlots A, B, C und D Baugrenzen und maximale Höhenangaben für die Ober- und Unterkanten von möglichen Verbindungsbaukörpern festgesetzt. Ebenso wird ein Baufeld für eine Verbindung zwischen îlot D und dem im nach Norden angrenzenden PAP 01/02 an die „Planstraße A“ angrenzenden îlot festgesetzt. (siehe auch gleiche Festsetzung im Überschneidungsbereich PAP01/02).

2.4 Verkehrsflächen

2.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen / Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (domaine public)

Die öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und deren Höhenlage werden gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Anordnung der öffentlichen Stellplätze erfolgt oberirdisch entlang der Erschließungsstraßen. Im Geltungsbereich des PAP 01/01 sind gemäß Verkehrskonzept und Projet directeur ca. 10 öffentliche Stellplätze im Straßenraum vorgesehen.

2.4.2 Private Stellplätze / Tiefgaragen; Ein- und Ausfahrtsbereiche (domaine privé)

Private Stellplätze dürfen nur in Garagengeschossen unterhalb des Referenzniveaus von 308,50 üNN angeordnet werden. Garagengeschosse sind nur innerhalb der (unterbaubaren) Grundstücksflächen sowie in der in der Planzeichnung dafür festgesetzten maximalen Bautiefe zulässig. Garagengeschosse unterhalb des Stahlhofniveaus (303,50 üNN) bedürfen der Genehmigung durch die Umweltbehörde und der Entwicklungsgesellschaft agora. Die Bereiche für die zulässigen Ein- und Ausfahrten und deren Höhenlage sind im Plan (Partie graphique) gekennzeichnet. Im Geltungsbereich des PAP 01/01 sind gemäß aktuellem Verkehrskonzept ca. 2.842 private Stellplätze in Garagengeschossen vorgesehen.

2.5 Anschlüsse an die öffentliche Infrastruktur

In der Planzeichnung sind jeweils auf der Straßenachse Leitungstrassen für den Verlauf der Hauptver- und Entsorgungsleitungen eingetragen. Im Bereich dieser Trassen werden die Hauptleitungen für Wasser, Strom, Gas, Fernwärme, Abwasser, Regenwasser und Telekommunikation verlegt. Bei Baumaßnahmen sind die in den jeweils geltenden Bestimmungen angegebenen Schutzabstände zu beachten.

2.6 Grünflächen / Freiflächen

2.6.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen (domaine public)

Im räumlichen Geltungsbereich des PAP 01/01 sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorgesehen; der zentrale Platz des Stahlhofs wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Die Gestaltung des Stahlhofs ist Thematik eines Wettbewerbsverfahrens.

2.6.2 Private Grün- und Freiflächen (domaine privé)

Im räumlichen Geltungsbereich des PAP 01/01 sind keine privaten Grün- und Freiflächen vorgesehen.

2.7 Gestalterische Festsetzungen / Données du Manuel urbain

2.7.1 Dachform

Die Dächer der Gebäudescheiben (Hauptbaukörper) sind als gestaltete Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° auszuführen. Die Dächer von Füllungen in den Blockinnenbereichen (Nebenbaukörper) sind als „5. Fassade“ zu gestalten. Die Bebauung der Füllungen ist zur Stahlhofseite innerhalb einer theoretischen Dachneigung von 30° zurückzustaffeln.

2.7.2 Dachaufbauten

Ein Überschreiten der festgesetzten Höhen sowohl der Hauptbaukörper als auch der Nebenbaukörper mit technischen Gebäudeteilen (Treppenhäusern, Aufzügen, Anlagen und Bauteile für die Klimatisierung etc.) über bis zu 20% der darunterliegenden Grundfläche ist zulässig. Die genannten Gebäudeteile müssen mindestens 3m hinter der Dachkante zurückliegend angeordnet werden. Sie sind im Bereich der Nebenbaukörper innerhalb einer theoretischen Dachneigung von 20° anzuordnen und gestaltet auszuführen; im Bereich der Hauptbaukörper sind technische Gebäudeteile oberhalb der festgesetzten Höhen innerhalb einer theoretischen Dachneigung von 30° anzuordnen.

2.7.3 Vorsprünge

Ein Überschreiten der Baulinien mit Gebäude- oder Bauteilen ist unzulässig. Für untergeordnete Bau- und Gebäudeteile, die an Baulinien angrenzen, werden eigene Baufelder ausgewiesen. Ein Überschreiten der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (bis zu 50cm) mit Bauteilen kann gestattet werden; ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist unzulässig.

2.8 Nutzungsrechte / Description des contraintes et servitudes

Die 13 bestehenden Nutzungsrechte (Servituden), hauptsächlich zugunsten des Werkes „Profil ARBED Belval“, die auf dem Plangebiet Belval- Ouest eingetragen sind und im Wesentlichen Leitungsrechte für Infrastrukturen unterschiedlichster Art sichern, werden weitestgehend im Zuge der Entwicklung des Standortes entfernt oder verlegt.
Zwei der o.g. Nutzungsrechte (Servituden) betreffen derzeit den räumlichen Geltungsbereich des PAP 01/01. Die Servituden sind in der Partie graphique des Dokumentes dargestellt.

Noch bestehende Servituden:

- Leitungsrecht, elektrisch, für Hoch- Mittel- und Niederspannung (Servitude N° 1) - entfällt kurzfristig.
- Das im gesamten Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist vom Schmutzwasser getrennt zu erfassen und der Hauptniederschlagswasserleitung zur Speisung der Kühlteiche des Werks „Profil Arbed“ zuzuführen. (Servitude N° 8)

Im Geltungsbereich des PAP 01/01 werden neue Nutzungsrechte wie folgt eingetragen:

- Öffentliches Geh- und Leitungsrecht auf privater Grundstücksfläche Dexia. Die in der Planzeichnung entsprechend schraffierten Bereiche sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belegen.
- Privates Überbaurecht (Verbindungsgang) über öffentlicher Verkehrsfläche zwischen îlot C und îlot D.
- Privates Überbaurecht (Verbindungsgang) über öffentlicher Verkehrsfläche zwischen îlot D und angrenzendem Baufeld in PAP 01/02.
- Privates Unterbaurecht (Verbindungstunnel) unter öffentlicher Verkehrsfläche zwischen îlot D und angrenzendem Baufeld in PAP 01/02.

2.9 Immissionsschutzmaßnahmen

Alle Gebäude sind so zu auszustatten, dass die gemäß der großherzoglichen Verordnung A-79/0213/RGD vom 13.02.1979 über Lärmpegel in unmittelbarer Umgebung von Werksanlagen und Baustellen einzuhaltenden Grenzwerte in Räumlichkeiten, die für längeren Aufenthalt von Personen bestimmt sind, nicht überschritten werden.

2.10 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des PAP 01/01 umfaßt eine Fläche von insgesamt 5,55 ha. Diese gliedert sich in Bezug auf die einzelnen Nutzungsarten wie folgt auf:
Domaine privé:

- Private bebaubare Flächen **2,97** ha
- Davon private unterbaubare Flächen mit öffentl. Rechten auf 308,50 üNN **0,66** ha

Domaine public :

(surfaces à céder selon Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, zuletzt geändert durch Loi du 19 juillet 2005):

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen **0,38** ha
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung **2,19** ha

Zur zukünftigen Unterhaltung werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung an die betreffende Gemeinde Ville Esch-sur-Alzette abgetreten. Entsprechend der dargestellten Flächenbilanz im räumlichen Geltungsbereich des PAP 01/01 ergibt dies eine Fläche von 2,57 ha, ca. 46 % der Gesamtfläche. Rechnet man die Flächen mit öffentlichen Rechten hinzu, ergibt sich eine Fläche von 3,23 ha, somit ca. 58 % der Gesamtfläche. Die Flächenbilanz steht unter Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gemeindedienste.

3.0 Städtebaulicher Vertrag / Convention

Die Entwicklungsgesellschaft agora wird unter Zugrundelegung der gesetzlichen Regelungen die Herstellung der kompletten öffentlichen Erschließungsmaßnahmen für das Plangebiet Belval-Ouest durchführen und diese im Rahmen einer Convention gemäß Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, zuletzt geändert durch Loi du 19 juillet 2005 an die Gemeinde Ville Esch- sur- Alzette übergeben.

Formatted: Bullets and Numbering