

Ville d'Esch-sur-Alzette
Reconversion de la Friche Belval-Ouest



PAP 01/02
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER N° 01/02

Règlement d'urbanisme particulier
PARTIE ECRITE

Version du 23.05.2007 pour la 2 ième Modification

Witry & Witry S.A.

Inhaltsverzeichnis

1. BEGRIFFSDEFINITIONEN	3
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
2.1. Öffentlicher Raum	6
3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
4. BAUGRENZEN/ BAULINIEN	7
5. VERKEHRSFLÄCHEN	8
5.1. Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
5.2. Private Stellplätze/Tiefgaragen; Ein- und Ausfahrten	8
6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN	8
7. BESCHREIBUNG DER SERVITUDEN (ZUGÄNGE /GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE)	9
8. IMMISSIONSSCHUTZMAßNAHMEN	10
9. BILANZ DER ABZUTRETENDEN FLÄCHEN	10
10. ZWINGENDE VORGABEN AUS MANUEL URBAIN UND MANUEL PAYSAGE	11
11. KONZEPT DER TELEKOMMUNIKATIONSZENTRALEN	11
12. STÄDTEBAULICHER VERTRAG/CONVENTION	11

1. Begriffsdefinitionen

Über die Begriffsdefinitionen des übergeordneten Règlement spécial Belval-Ouest hinaus werden im vorliegenden städtebaulichen Règlement (PAP 01/02) folgende Begriffe zusätzlich definiert:

Bauliche Anlagen

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 Ausstellungsplätze
- Zufahrten und Stellplätze
- Sport- und Spielplätze

Nebenanlagen

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 obligatoire)

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf diese Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten der Gebäude oder von Gebäudeteilen kann bis zu 0,5 m gestattet werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Bauteilen kann bis zu 1 m gestattet werden.

Baugrenze (limites maxima de surface)

Ist eine Baugrenze festgesetzt, darf diese nicht überschritten werden. Ein Vortreten der Gebäude oder von Gebäudeteilen kann bis zu 0,5 m gestattet werden. Ein Vortreten von Bauteilen kann bis zu 1 m gestattet werden.

Höhe H

Die Höhe der Gebäude wird als Trauf-, bzw. Gesimshöhe (hauteur de la corniche) definiert. Die Traufhöhe ist der theoretische Schnittpunkt der Dachhaut mit der Hauptfassade, in Meter über Normal Null oder gemessen ab Referenzniveau. Das Referenzniveau wird angegeben. Ein Überschreiten der festgesetzten Höhen sowohl der Hauptbau- als auch der Nebenkörper mit technischen Gebäudeteilen (Treppenhäuser, Aufzügen, Anlagen und Bauteile für die Klimatisierung etc.) über bis zu 20 % der darunterliegenden Grundfläche ist zulässig. Die genannten Gebäudeteile müssen mindestens 3 m hinter der Dachkante zurückliegend angeordnet werden. Sie sind im Bereich der Nebenkörper innerhalb einer theoretischen Dachneigung von 20 Grad anzuordnen und gestaltet auszuführen. Im Bereich der Hauptkörper sind technische Gebäudeteile oberhalb der festgesetzten Höhen innerhalb einer theoretischen Dachneigung von 30 Grad anzuordnen.

Definitionen des Règlement spécial pour Belval-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 prises 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 indépendant 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'îlot.

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. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem „Règlement spécial Belval-Quest“ als „Zone mixte“ festgesetzt. Die Zulässigkeit der bestimmten Nutzungen in den einzelnen Baublöcken (îlots) ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle.

Zulässige Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des PAP 01/02

Investor	Staats-archiv	Agora	Verwaltungs-gebäude F.B.	Rockhal	Plaza 1	Plaza Tower	Belval Square	Vestiaire
îlot	A	B	C	D	E1	E2	F	H
Verwaltung	X	X	X	X	X	X	X	X
Dienstleistung	X	X	X	X	X	X	X	X
Einzelhandel	X	X	X	X	X	X	X	X
Wohnen					X	X	X	
Forschung	X	X	X	X	X	X	X	X
Bildung	X	X	X	X	X	X	X	X
Hotels	X	X	X	X	X	X	X	X
Gastronomie	X	X	X	X	X	X	X	X
Start-ups	X	X	X	X	X	X	X	X
Freizeit	X	X	X	X	X	X	X	X

Tabelle 1: zulässige Nutzungen

Alle anderen Nutzungen sind nur unter der Voraussetzung der Vereinbarkeit mit den angrenzenden Nutzungen zulässig.

2.1. Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum einschließlich der öffentlich nutzbaren privaten Freiräume innerhalb des Geltungsbereichs des PAP 01/02 kann für zeitlich beschränkte Freiluftveranstaltungen genutzt werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des PAP 01/02 bestimmt durch die Festsetzung von:

- cos (coefficient d'occupation du sol),
- cmu (coefficient maximum d'utilisation du sol)

und/oder

- maximale Anzahl der Vollgeschosse
- minimaler und maximaler Höhe der Gebäude üNN

Die Koeffizienten cos und cmu werden für jedes îlot gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Partie graphique) festgesetzt:

	îlot-A	îlot -B	îlot -C	îlot -D	îlot -E1	îlot -E2	îlot -F	îlot -G	îlot -H
<u>Größe</u>	9.130	2.100	3.005	13.810	12.387	1.790	890	2.295	1.755
<u>BGF</u> <u>max.</u>	45.650	3.780	15.025	13.810	61.935	10.024	8.900	-	7.020
<u>cos</u>	0,8	0,6	0,7	0,6	0,9	0,9	1,0	-	0,9
<u>cmu</u>	5,0	1,8	5,0	1,0	5,0	5,6	10,0	-	4,0

Tabelle 2: Festsetzung von cos und cmu

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird in Meter über Normal Null (m üNN) festgesetzt gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Partie graphique) für unterschiedliche Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Bezugshöhe für absolute Meterangaben ist 308,5 m üNN.

Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann von den in der Partie graphique festgesetzten Höhen sowie von dem dort angegebenen Referenzniveau jeweils bis zu 0,5 m abgewichen werden.

4. Baugrenzen/ Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des PAP 01/02 für das Referenzniveau 308,5 üNN durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Außerhalb der definierten Bauflächen sind keine baulichen Anlagen auf Referenzniveau zulässig. Ein Vor- oder Zurücktreten der Gebäude und von Gebäudeteilen (bis 0,5 m) bzw. von Bauteilen (bis 1,0 m) kann entsprechend den Begriffsdefinitionen Baulinien und Baugrenzen unter Kapitel 1 gestattet werden.

Abweichend von den vorgenannten Festsetzungen kann, aufgrund der besonderen städtebaulichen Disposition des Turmgebäudes „Plaza Tower“ des îlots E2, ausschließlich für dieses ein Vortreten von punktuell angeordneten Gebäudeteilen bis 1,5 m erlaubt werden. Außerhalb der definierten Bauflächen sind auf Referenzniveau 308,5 üNN ausschließlich Nebenanlagen, die der reinen Erschließung dienen, wie z.B. Aufzugs- und Treppenanlagen, zulässig.

5. Verkehrsflächen

5.1. Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen werden gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung (Partie graphique) als Straßenverkehrsfläche, als Fußgängerbereich, als Fahrradweg/Bereich für Fahrradverkehr sowie als Parkfläche für öffentliche Stellplätze festgesetzt.

Die Flächen für öffentliche Stellplätze entlang der Planstraße A enthalten die eigentlichen Stellplatzflächen sowie die darin zu integrierenden Begrünungsmaßnahmen.

5.2. Private Stellplätze/Tiefgaragen; Ein- und Ausfahrten

Private Stellplätze, Garagen sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Bereichen auf einer Ebene zulässig. In den in der Planzeichnung entsprechend ausgewiesenen îlots sind weitere Tiefgaragengeschosse in der angegebenen maximalen Anzahl möglich unter Voraussetzung der Genehmigung durch die Umweltbehörde. Die Bereiche für die zulässigen Ein- und Ausfahrten sind in der Planzeichnung (Partie graphique) gekennzeichnet.

Innerhalb des Geltungsbereichs des PAP 01/02 wird die maximale Anzahl der Stellplätze auf insgesamt **1.430 Stellplätze** begrenzt. Für das zusätzliche îlot E2 sind trotz Erweiterungsbereich PAP keine zusätzlichen Stellplätze zulässig.

6. Hauptversorgungsleitungen

In der Planzeichnung ist symbolisch eine Leitungstrasse für den Verlauf der Hauptver- und Entsorgungsleitungen eingetragen. Im Bereich dieser Trasse 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.

7. Beschreibung der Servituten (Zugänge /Geh-, Fahr- und Leitungsrechte)

Das im gesamten Gebiet anfallend Niederschlagswasser ist vom Schmutzwasser getrennt zu erfassen und der Hauptniederschlagswasserleitung zur Speisung der Kühlteiche des Werks „Profil ARBED“ zuzuführen.

Im Geltungsbereich des PAP 01/02 werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung (Partie graphique) neue Servituten wie folgt kennzeichnet:

- private Grundstücksflächen îlots E1 und E2: der in der Planzeichnung entsprechend schraffierte Bereich ist mit einem Gehrecht - zur Anbindung an den geplanten Bahnhof - bzw. einem Geh- und Fahrrecht - als Zugangs-/Zufahrtsmöglichkeit für den südlichen Grundstücksbereich – jeweils zugunsten der Allgemeinheit zu belegen.
- private Grundstücksfläche îlot E2: der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich des Freihaltebereichs Train-Tram-Trasse ist mit einem Nutzungsrecht zugunsten des geplanten ÖPNV-Betriebes zu belegen.
- private Grundstücksfläche îlot E2: der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich des Unterbaubereichs für die Liaison Micheville ist mit einem entsprechenden Nutzungsrecht zu belegen.
- private Grundstücksfläche Rockhalle/Verwaltungsgebäude (îlot-C, îlot-D): die in der Planzeichnung entsprechend schraffierten Bereiche sind mit einem Gehrecht (Fußgängerbereiche) bzw. einem Geh- und Fahrrecht (Tiefgaragenzufahrten) jeweils zugunsten der Allgemeinheit zu belegen.
- private Grundstücksfläche Staatsarchiv/ agora-Gelände/ Vestiaire- Gebäude (îlot-A, îlot-B, îlot-H): die in der Planzeichnung entsprechend schraffierten Bereiche sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belegen.
- privater Platzbereich mit Tiefgarage vor der Möllerei (îlot-G): die in der Planzeichnung entsprechend schraffierten Bereiche sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belegen.

8. Immissionsschutzmaßnahmen

In den Baublöcken îlot D, îlot E1 und îlot E2 sind die Gebäude in einer gegen Erschütterungen unempfindlichen Bauweise auszuführen.

Alle Gebäude sind so 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.

9. Bilanz der abzutretenden Flächen

Flächenbilanz	m ² in Prozent der Gesamtfläche		
Gesamt	72.436	100%	
Straßenverkehrsfläche	6.279	8,7%	domain public
Fußgänger/Parkplatz/Fahrrad	18.807	26,0%	domain public
îlot-A	9.130	12,6%	
îlot-B	2.100	3,0%	
îlot-C	3.005	4,2%	
îlot-D	13.810	19,1%	
îlot-E1	12.387	17,1%	
îlot E2	1.790	2,5%	
îlot-F	890	1,2%	
îlot-G	2.295	3,2%	
îlot-H	1.755	2,4%	
		100,0%	34,7%

Tabelle 3: Flächenbilanz

Zur zukünftigen Unterhaltung werden die Straßenverkehrsflächen sowie die Fußgänger-, Fahrrad- und Parkplatzflächen an die betreffende Stadt Esch-sur-Alzette abgetreten. Entsprechend der dargestellten Flächenbilanz des PAP 01/02 ergibt diese eine Gesamtfläche von ca. 25.086 m², dies entspricht ca. 34,7 % der Gesamtfläche des Geltungsbereichs des PAP.

Die Flächenbilanz steht unter Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gemeindedienste.

10. Zwingende Vorgaben aus Manuel urbain und Manuel Paysage

Die westlich der Gebläsehalle stehenden Sekundärstrukturen der dort laufenden Rohrverbindungen zwischen Gebläsehalle und den Hochöfen (siehe Partie graphique: erhaltenswerte Strukturen) sind als Stahlsteher zu erhalten und in ihrem Bestand zu sichern. Über den Erhalt der Stahlsteher im öffentlichen Raum ist eine Convention zwischen der Erschließungsgesellschaft Agora und der Stadt Esch-sur-Alzette abzuschließen.

Die Dachfläche des îlot-E ist als 5. Fassade des Gebäudes zu betrachten und entsprechend den diesbezüglichen Empfehlungen des Manuel urbain zu behandeln.

Für jede Baumaßnahme ist verbindlich ein Verfahren zur Qualitätssicherung anzuwenden. Diese Verfahren sind in den beigefügten Manuel Paysage und Manuel urbain erläutert.

11. Konzept der Telekommunikationszentralen

Die Aufstellung von Mobilfunksendestationen ist im Geltungsbereich des PAP 01/02 außer im Bereich der mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belegenden Flächen zulässig unter der Voraussetzung, dass diese den Vorschriften des „Gesetzes vom 10. Juni 1999 zu überwachungsbedürftigen Einrichtungen“ entsprechen.

12. 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 julliet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain“, zuletzt geändert durch „Loi du 19 julliet 2005“ an die Stadt Esch-sur-Alzette übergeben.