



VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE

MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE CONCERNANT LES LIEUX-DITS 'IN ELSENBRICH', 'ZARE SOMMET' 'AUF DEN KLEPEN', 'RUE HENRI KOCH' ET 'BOULEVARD CHARLES DE GAULLE'

SEKTION: A D'ESCH-NORD

Administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette

BP 145

L-4002 Esch-sur-Alzette



architecture et aménagement s.a.

9b, Plateau Altmünster

L-1123 Luxembourg

Tél.: +352 26 20 60 – 1

Fax: +352 26 20 60 40

e-mail: info@a-a.lu

Accord du conseil communal	Date / Signature
Avis Commission d'aménagement	Date / Signature
Avis du Ministre de l'Environnement	Date / Signature
Vote du conseil communal	Date / Signature
Approbation du Ministre de l'Environnement	Date / Signature
Approbation du Ministre de l'Intérieur	Date / Signature
Date de la publication	Date / Signature
Date d'entrée en vigueur	Date / Signature

12.11.2018

Inhalt

Einführung	4
Teil 1 – Rapport de présentation	5
1.1 Motivation der PAG-Änderung und Zielsetzung des Projektes	5
1.1.1 Lage und Bestandssituation	6
1.2 Strategische Gemeindeentwicklungsplanung und bauplanungsrechtliche Situation	9
1.3 Durchführung einer strategischen Umweltprüfung (SUP)	10
Annexe: Fiche de présentation	11
Teil 2 – Projet de Modification du Plan d'Aménagement Général	12
2.1 Champ d'application	12
2.2 Modification envisagée	14
2.2.1 Changement des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	14
2.2.2 Les zones superposées	14
2.2.3 L'abrogation partielle des PAP's en vigueur	15
2.3 Partie écrite	17
Annexe	19
A 1 Partie graphique – Compilation du contenu de la partie graphique de la modification partielle du PAG	19

Einführung

Die Realisierung eines neuen Klinikzentrums (Südspidol) im Norden der Stadt Esch-sur-Alzette als Bündelung der Standorte von Esch, Dudelange und Niederkorn erfordert eine Modification ponctuelle du PAG. Damit möchten die Bauherren und Projektentwickler zusammen mit der Stadt Esch die Initiative zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das Projekt ergreifen. Die Projektumsetzung macht Flächenumwidmungen im Projektbereich und somit auch im derzeit gültigen PAG der Stadt Esch-sur-Alzette erforderlich.

Nach Art. 108bis (1) des modifizierten Gemeindeplanungs- und entwicklungsgesetzes vom 19. Juli 2004 sowie laut Circulaire n° 2930 vom 08.07.2011 des Innenministeriums kann ein nach 1937er Gesetz aufgestellter PAG ausdrücklich durch punktuelle Modifikationen geändert werden, wobei das Verfahren sich nach den Vorschriften des am 01.04.2017 in Kraft getretenen modifizierten Gemeindeplanungsgesetzes (Loi du 3 mars 2017 dite ‚Omnibus‘ portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain) richten muss. Die Pflicht zur Erstellung einer vorbereitenden Studie (étude préparatoire) im Rahmen einer Modification ponctuelle du PAG entfällt.

Da im Zuge der vorliegenden Teiländerung des PAG's auch ein ‚Secteur d'espace vert‘ betroffen ist, der in Teilbereichen in eine Bauzone umgewandelt werden soll, ist zudem die begleitende Aufstellung einer strategischen Umweltprüfung (SUP) erforderlich.

Entsprechend werden für die Erstellung der Dokumente zur punktuellen Änderung des PAG in der Stadt Esch-sur-Alzette neben den kommunalen Regelungen die folgenden Ausführungsbestimmungen angewendet:

- Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune;
- Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune;
- Loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Teil 1 – Rapport de présentation

1.1 Motivation der PAG-Änderung und Zielsetzung des Projektes

Eine im Jahr 2012 durchgeführte Prüfung von 4 Alternativen für einen zentralen Krankenhauskomplex im Süden des Großherzogtums führte zur Wahl eines Standortes im Norden der Stadt Esch in unmittelbarer Nähe zum Rond-Point Raemerich. Die zentrale Lage des Standortes mit guter Anbindung an das Straßennetz (Autobahn A4) und die Nähe zur Universität bildeten wesentliche Faktoren für die Standortwahl. Mit der Durchführung eines Gestaltungswettbewerbes in den Jahren 2014 und 2015 wurde der gewählte Standort weiter verfestigt und die Basis für die Projektumsetzung geschaffen.

Wesentliche Ziele des Projektes sind die Bündelung der bisher auf verschiedene Standorte verteilten Aktivitäten, die Optimierung von Betriebsabläufen durch Verkürzung von Wegen sowie die Möglichkeit einer späteren Erweiterung, sofern die Bevölkerungsentwicklung weiter zunehmen wird.

Im derzeit gültigen PAG ist mit dem südlichen Teil des Plangebietes (Kleingartengelände als Hauptnutzung) ein Großteil des Gesamtgebietes als ‚Secteur à études‘ ausgewiesen. Ein weiterer größerer Bereich entlang des Dipbaches ist als ‚Secteur d'espaces verts‘ deklariert. Ein Teilbereich nördlich des Baches (Parzelle 2213/18468) liegt im aktuellen PAG in einem ‚Secteur d'activité‘. Diese drei Bereiche sollen mit der Modification ponctuelle du PAG komplett in einen ‚Secteur d'équipements public‘ überführt werden, um den Krankenhausbau zu ermöglichen. Die geplante Nutzung des nördlichen Teilbereiches als Ärztehaus erfordert keine wesentliche Änderung der Basisnutzung, da dieser Bereich bereits über den am 18.09.2012 genehmigten PAP ‚Business Center Esch‘ (Lot 2) als ‚Secteur d'équipements public‘ vorgesehen war. Dies erfordert jedoch eine Aufhebung des Lot 2 des genehmigten PAP, da hier bisher ein ‚centre sociétaire‘ und ein ‚centre sportif‘ mit entsprechenden Außensportflächen und Grünflächen vorgesehen waren.

1.1.1 Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes von Esch-sur-Alzette in den Quartieren ‚Sommet‘ und ‚Bruch‘ in unmittelbarer Nähe des ‚Rond-point Raemerich‘, einer der wichtigsten Einfahrpunkte von der Autobahn A4 in die Stadt. Die folgende Abbildung zeigt die Lage zwischen der Rue Henri Koch, dem Boulevard Charles de Gaulle und der Rue du Tramway.

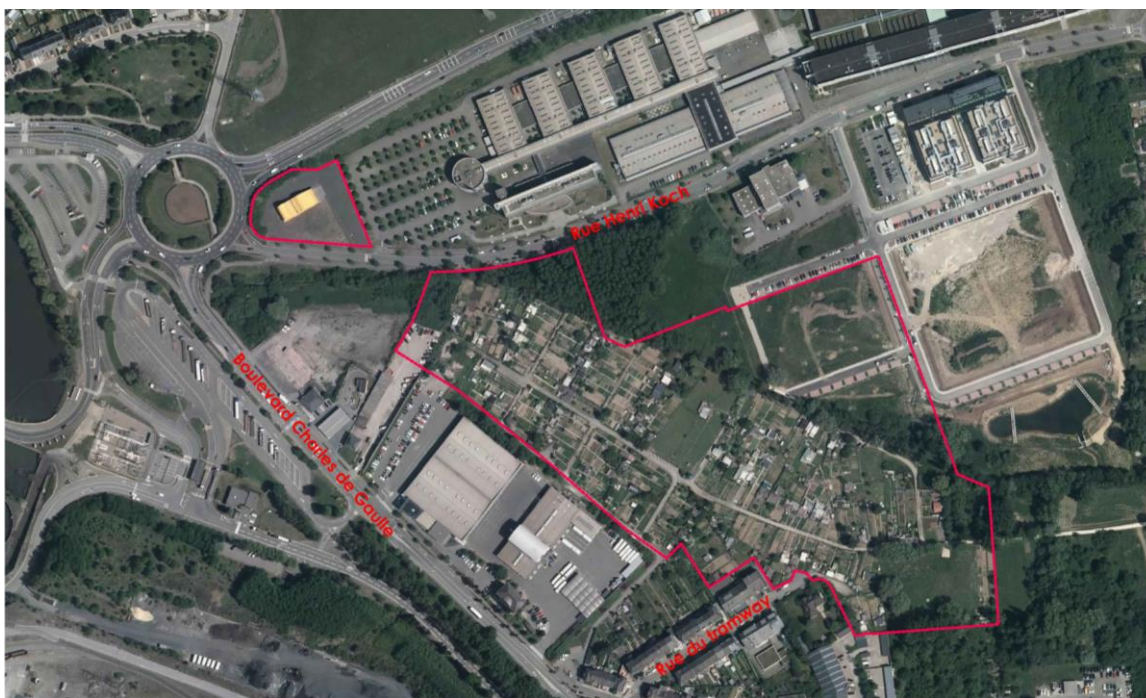


Abb. 1: Luftbild des Plangebietes mit Markierung des Projektbereiches (Quelle: Eigene Darstellung a+a, auf Basis vom Luftbild Geoportail)

Ein Großteil des ca. 9,2 ha großen Plangebietes wird aktuell als Kleingartenkolonie genutzt. Als naturfernes und kanalartig begradigtes Gewässer 2. Ordnung durchquert der Dipbach das Plangebiet von West nach Ost. Für einen Großteil der angrenzenden Gebiete bestehen bereits verschiedene PAP, die im Folgenden aufgelistet sind:

- Teilbereich des Plangebietes bzw. nordwestlich angrenzend: ‚PAP Business-Center Esch‘ (genehmigt am 18.08.2012, Réf.: 16569/58C);
- Teilbereich des Plangebietes bzw. östlich angrenzend: ‚PAP Sommet 2012 – 1^{ère} modification‘ (genehmigt am 09.01.2017, Réf.: 17694/59C).
- Nördlich angrenzend: ‚PAP Editpress – Op Sommet‘ (‚PAP Rue Henri Koch‘, genehmigt am 24.02.2010, Réf.: 16056/59C);
- Nördlich angrenzend: Adaption ponctuelle du ‚PAP Ilot de l'Artisanat – Sommet 1^{ère} modification‘ (genehmigt am 09.01.2017, Réf.: 17724/59C) sowie

Fotos

Die folgenden Fotos zeigen die wesentlichen Bereiche des Plangebietes (mit Markierung der Blickrichtungen auf dem Luftbildausschnitt):



Abb. 2: Blick in die Kleingartenanlage hinter der TICE (Quelle: Eigene Aufnahme, a+a)

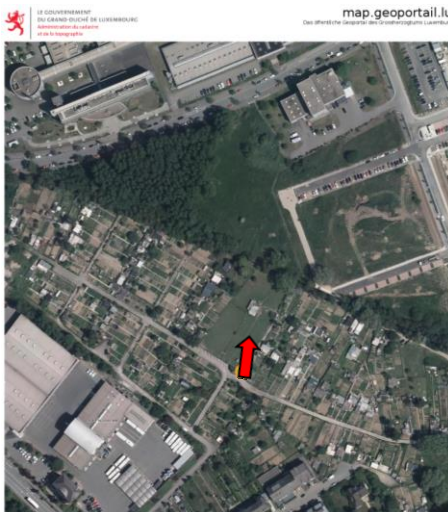


Abb. 3: Blick in die Kleingartenanlage, Schafweide (Quelle: Eigene Aufnahme, a+a)

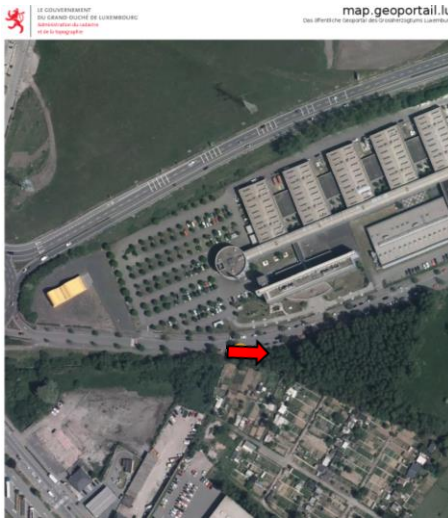


Abb. 4: Blick auf den als Betonrinne ausgestalteten Dipbach (Quelle: Eigene Aufnahme, a+a)

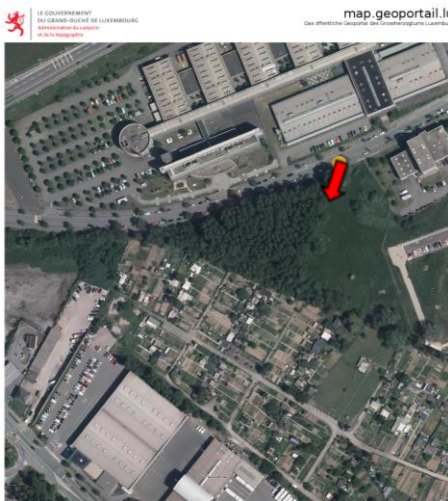


Abb. 5: Blick auf den voraussichtlichen Standort des Ärztehauses (Quelle: Eigene Aufnahme, a+a)

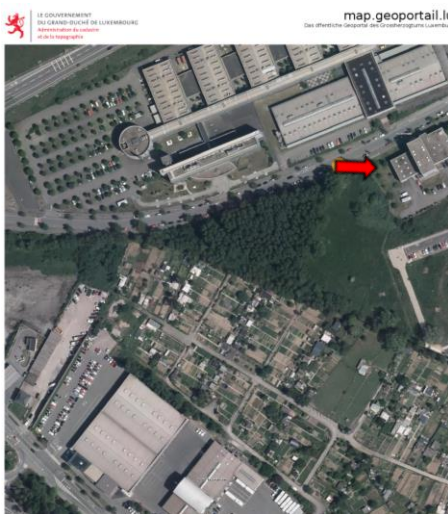


Abb. 6: Blick auf das benachbarte Editpress-Gebäude (Quelle: Eigene Aufnahme, a+a)

1.2 Strategische Gemeindeentwicklungsplanung und bauplanungsrechtliche Situation

Da die Fertigstellung des neuen PAG der Stadt Esch noch nicht abgeschlossen ist und auch die Genehmigungsprozedur noch einige Zeit in Anspruch nehmen dürfte, könnte dies den Projektbeginn um viele Monate verzögern. Zur schnelleren planungsrechtlichen Umsetzung und Sicherung des Projektes und der begleitenden städtebaulichen Entwicklung hat sich die Gemeinde entschlossen, diese punktuelle Änderung des PAG für das Projektgebiet durchzuführen.

Die Umsetzung des überarbeiteten Projekts erfordert eine Veränderung der aktuellen bauplanungsrechtlichen Situation. Gemäß des aktuellen PAG der Stadt Esch-sur-Alzette liegen im Projektumgriff die folgenden Ausweisungen vor (nach dem Gesetz vom 12. Juni 1937):

- Secteur à études (Art. 2.11. et 2.15. de la Partie écrite du PAG de la Ville d'Esch-sur Alzette),
- Secteur d'équipements publics (Art. 2.10. de la Partie écrite du PAG),
- Secteur d'espaces verts (Art. 2.3. de la Partie écrite du PAG),
- Secteur d'activités (Art. 2.7. de la Partie écrite du PAG),
- Surfaces partiellement dédiées aux espaces verts (Art. 3.2 de la Partie écrite du PAG : 59C/001/2008 Modification partielle concernant le quartier Sommet-Raemerich).

Darüber hinaus liegen für Teilbereiche im Gesamtgebiet der Modification ponctuelle du PAG rechtsgültige PAP's vor, und zwar:

- PAP 'Business Center Esch' (Ref.-Nr : 16569/59C),
- PAP 'Sommet 2012 – Modification ponctuelle' (Ref.-Nr. : 17694/59C)

die partiell (,Lot 2' des PAP ,Business Center Esch') aufgehoben werden sollen.

Der überwiegende Teil der oben genannten Zonierungen soll in einen

- Secteur d'équipements publics

überführt werden.

An diese öffentliche Zone soll nördlich eine Grünzone angrenzen, die den zu renaturierenden Dipbach sowie begleitende Park- und Retentionsflächen aufnehmen soll. Dieser Bereich soll als

- Secteur d'espaces verts

ausgewiesen werden.

1.3 Durchführung einer strategischen Umweltprüfung (SUP)

Aufgrund der Tatsache, dass das geplante Projekt der Modification ponctuelle du PAG in den ‚secteur d'espace vert‘ eingreift bzw. an die Grünzone angrenzt, mussten die zu ändernden Zonen einer strategischen Umweltprüfung unterzogen werden. Bedingt durch die Größenordnung des Bereichs, der einer PAG-Änderung unterliegt, sowie durch die bestehenden Nutzungen (Bachlauf, Grünflächen, Kleingärten etc.) im Plangebiet konnten erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Entsprechend wurde das Büro ZeyenBauman mit der Erstellung der Strategischen Umweltprüfung (SUP) nach dem Gesetz vom 22. Mai 2008 betraut. Die Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) als 1. Phase der SUP, die entsprechende Stellungnahme des Umweltministeriums sowie der abschließende Umweltbericht als 2. Phase der SUP sind diesem Dossier beigelegt.

Annexe: Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	☐	Commune de	Esch-sur-Alzette	N° de référence (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Esch-sur-Alzette	Avis de la commission d'aménagement	
		Lieux-dits	In Eisenbrich, In Timeserdchen, Zare Sommet, Rue Henri Koch, Boulevard Charles de Gaulle	Vote du conseil communal	
Modification du PAG	☒	Surface brute	9,2 ha	Approbation ministérielle	

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :			
Région	Sud	Commune de	Esch-sur-Alzette	Surface du territoire	1.435 ha
CDA	☒	Localité de	Esch-sur-Alzette	Nombre d'habitants	35.032 hab.
		Quartier de	Sommet, Bruch	Nombre d'emplois	13.310 empl.
Membre du parc naturel				Espace prioritaire d'urbanisation	☐
Remarques éventuelles	Réalisation d'un hôpital à caractère régional				

Potentiels de développement urbain (estimation)							
Hypothèses de calcul							
Surface brute moyenne par logement	/	m²					
Nombre moyen de personnes par logement	/	hab.					
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	/	m²					
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	/	m²					
	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]	9,2		1	/	13.310	1.800	11,91
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation	0		0				
zones mixtes	0		0			0	
zones d'activités	0					0	
zones de bâtiments et d'équipements publics	0						
autres	0						
TOTAL [NQ]	0		0	/		0	/
TOTAL [NQ] + [QE]	9,2	0	1	/	13.310	1.800	11,91

Phasage					
surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
/	/	/	/	/	/

Zones protégées			
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	0	ha	Nombre d'immeubles à protéger
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	0	ha	0 u.
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »	0	ha	

Teil 2 – Projet de Modification du Plan d'Aménagement Général

2.1 Champ d'application

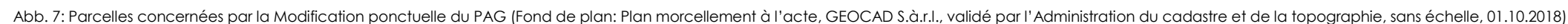
La présente modification ponctuelle s'applique aux terrains tels qu'ils sont délimités sur la partie graphique du présent projet de modification du PAG de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Les terrains concernés aux lieux-dits 'Zare Sommet', 'Rue Henri Koch', 'In Tirmeserdchen', 'In Elsenbrich' et 'Boulevard Charles de Gaulle' sont limités par la Rue Henri Koch au nord, la Rue du Tramway au sud et le Boulevard Charles de Gaulle à l'ouest.

Sont concernées les parcelles suivantes (suivant Plan à l'acte N° 11172 du 01. octobre 2018) :

Section A d'Esch-Nord

Numéro Parcelle	Propriétaire	Contenance
2157/19087	Domaine de l'Etat	607 m ²
2213/19089	Domaine de l'Etat	124 m ²
2213/19090	Domaine de l'Etat	1.822 m ²
2213/19091 (section)	Domaine de l'Etat	ca. 11.259 m ²
2213/19092 (section)	Domaine de l'Etat	ca. 5.691 m ²
2213/19093 (section)	Domaine de l'Etat	ca. 531 m ²
2316/19094 (section)	Domaine de l'Etat	ca. 573 m ²
2316/19095 (section)	Domaine de l'Etat	ca. 4.090 m ²
2347/19097	Esch-sur-Alzette, la Ville	1.093 m ²
2352/19098	Domaine public communal	129 m ²
2352/19099	Domaine public communal	259 m ²
2352/19100	Domaine public communal	1 m ²
2352/19102	Domaine public communal	342 m ²
2352/19103	Domaine public communal	455 m ²
2352/19104	Domaine public communal	1.088 m ²
2352/19105 (section)	Domaine public communal	ca. 18 m ²
2352/19106 (section)	Esch-sur-Alzette, la Ville	ca. 49.900 m ²
2360/19107 (section)	Syndicat des Tramways Intercommunaux dans le Canton d'Esch, TICE	ca. 12.411 m ²
2479/14708 (section)	Petro-Center S.A.	ca. 804 m ²



2.2 Modification envisagée

2.2.1 Changement des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Secteur d'activités, Secteur d'espaces verts, Secteur à études, Secteurs d'équipements publics et Surface partiellement dédiée aux espaces verts

→ Secteurs d'équipements publics

La modification ponctuelle du PAG porte sur un classement des terrains situé actuellement en 'Secteur d'activités' (Art. 2.7. du PAG en vigueur), 'Secteurs d'espaces verts' (Art. 2.3.), 'Secteurs à études' (Art. 2.11. et 2.15.) et 'Surface partiellement dédiée aux espaces verts' (Art. 3.2).

en 'Secteur d'équipements publics' (Art. 2.10. du PAG en vigueur).

Secteur d'activités, Secteur à études et Surface partiellement dédiée aux espaces verts

→ Secteurs d'espaces verts

La modification ponctuelle du PAG porte sur un classement des terrains situé actuellement en 'Secteur d'activités' (Art. 2.7. du PAG en vigueur), 'Secteurs à études' (Art. 2.11. et 2.15. du PAG en vigueur) et 'Surface partiellement dédiée aux espaces verts' (Art. 3.2)

en 'Secteurs d'espaces verts' (Art. 2.3. du PAG en vigueur).

2.2.2 Les zones superposées

Couloir pour projets de mobilité douce

Des parties du secteur d'équipement public et du secteur d'espaces verts seront superposées par un couloir pour projets de mobilité douce (selon Art. 31 du Règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune).

2.2.3 L'abrogation partielle des PAP's en vigueur

La réglementation du Lot 2 du PAP 'Business Center Esch' (Ref.-Nr : 16569/59C) est abrogée pour les parties des terrains qui se trouvent dans le périmètre du projet de la Modification ponctuelle du PAG.

Partie graphique

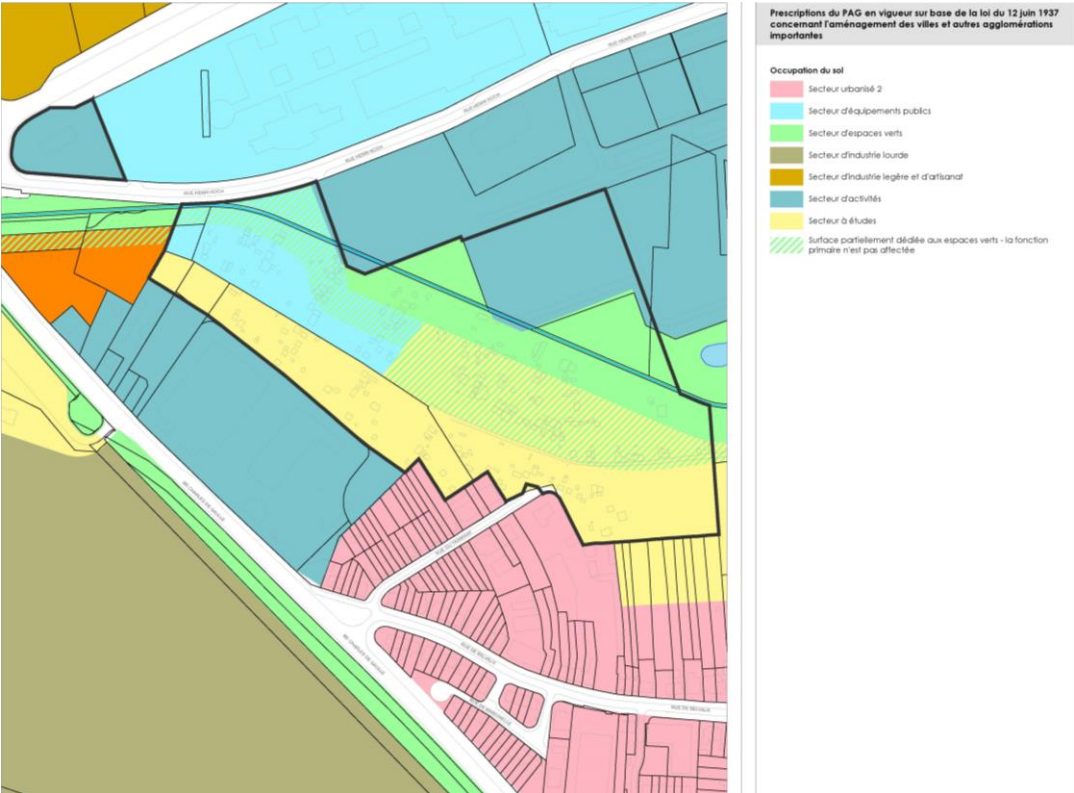


Abb. 8: Extrait du PAG en vigueur (source: a+a)

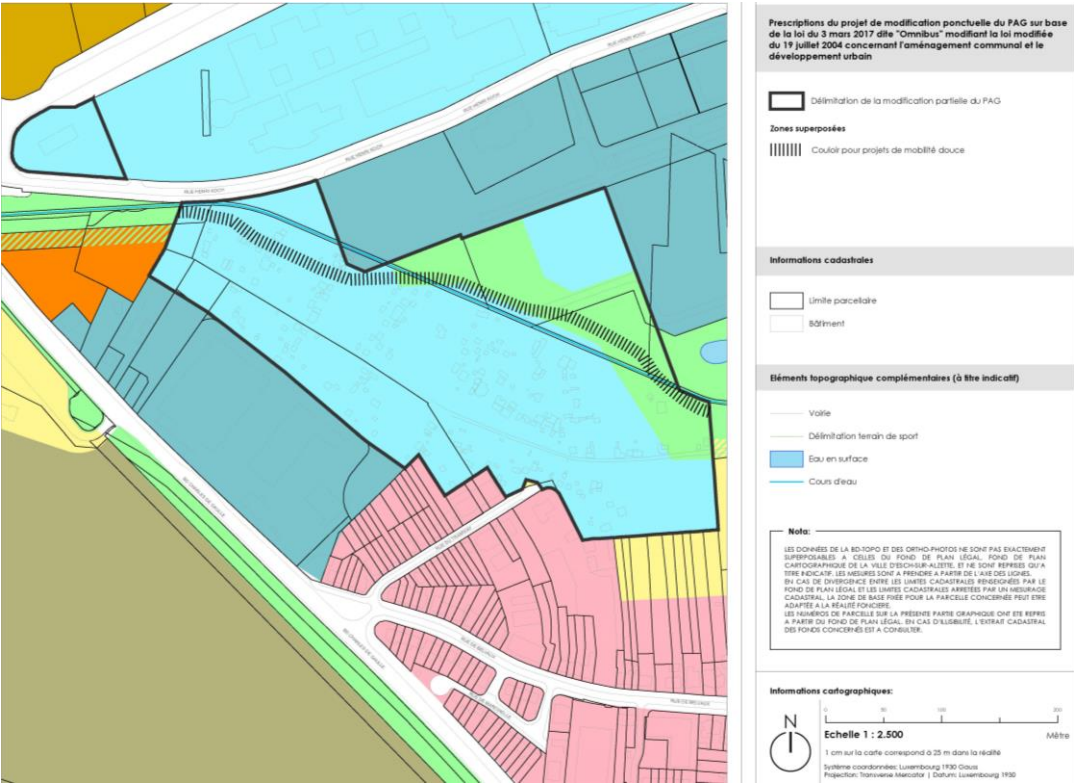


Abb. 9: Extrait du PAG modifié (source: a+a)

2.3 Partie écrite

Dans la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de la Ville d'Esch-sur-Alzette (avec dernière Modification ponctuelle concernant le site 'Rout Lens' – en procédure) les dispositions suivantes s'insèrent dans le texte de la partie écrite après l'article 3.7:

3.8 59C/009/2018 – Modification ponctuelle concernant le site 'Südspidol'

Pour garantir un développement urbain judicieux du site sis aux lieux-dits :

'Zare Sommet', 'Rue Henri Koch', 'In Tirmeserdchen', 'In Elsenbrich' et 'Boulevard Charles de Gaulle'

compatible avec les objectifs de la politique d'aménagement du territoire du Grand-Duché de Luxembourg, les terrains actuellement classés en 'Secteur d'activités', 'Secteur d'espaces verts', 'Secteurs d'équipements publics', 'Secteur à études' et 'Secteurs d'équipements publics avec Secteurs d'espaces verts' conformément à la Partie écrite du PAG en vigueur sont reclassés en 'Secteur d'espaces verts' et 'Secteurs d'équipements publics' conformément à la « Loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes », superposés par une zone de servitude «couloirs et espaces réservé » - couloir pour projet de mobilité douce', conformément à la « Loi du 3 mars 2017 dite «Omnibus» concernant l'aménagement communal et le développement urbain » et au « Règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ».

Dispositions générales

La modification ponctuelle du PAG se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite, les deux se complétant réciproquement. La zone de modification ponctuelle du PAG se situe dans les quartiers de Sommett et Bruch et couvre les lieux-dits 'Zare Sommet', 'Rue Henri Koch', 'In Tirmeserdchen', 'In Elsenbrich', et 'Boulevard Charles de Gaulle' avec les parcelles :

2157/19087, 2213/19089, 2213/19090, 2213/19091 (section), 2213/19092 (section), 2316/19094 (section), 2316/19095 (section), 2347/19097, 2352/19098, 2352/19099, 2352/19100, 2352/19102, 2352/19103, 2352/19104, 2352/19105 (section) 2352/19106 (section), 2360/19107 (section), 2479/14708 (section),

toutes dans la section A d'Esch-Nord.

Zone communale introduite par la Modification ponctuelle du PAG de la ville d'Esch-sur-Alzette

1. Les zones superposées

1.1 Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »

Selon article 31 du Règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1^{er}.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

Couloirs réservés pour projets de mobilité douce



La présente modification ponctuelle concernant le site 'Südspidol' prévoit la réalisation d'un cheminement piétonné traversant l'ensemble du site. Ce chemin piéton a pour objectif de traverser le site du nord-ouest en sud-est et pour avoir une connexion accompagnant le ruisseau renaturé.

Annexe

A 1 Partie graphique – Compilation du contenu de la partie graphique de la modification partielle du PAG