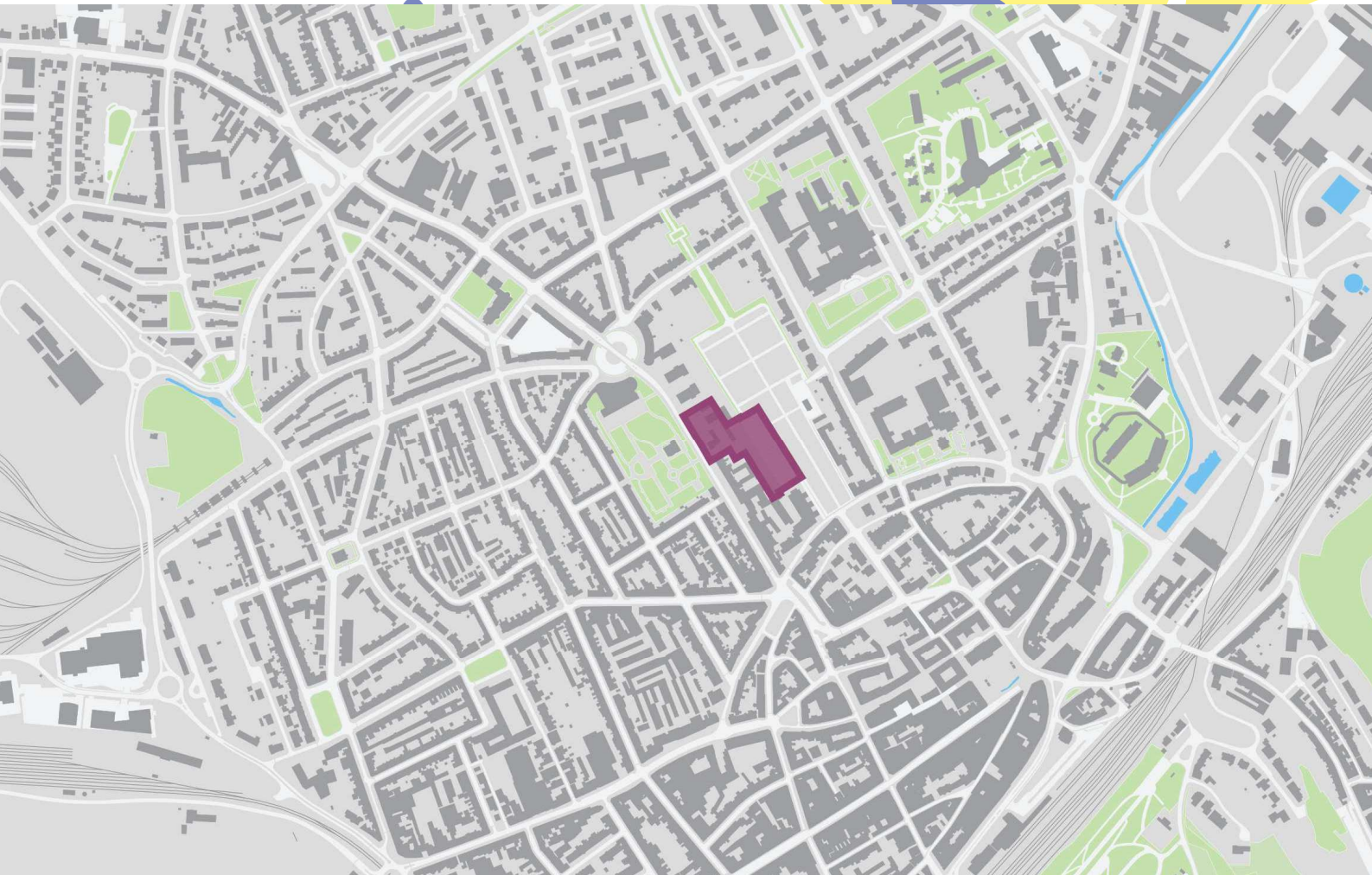
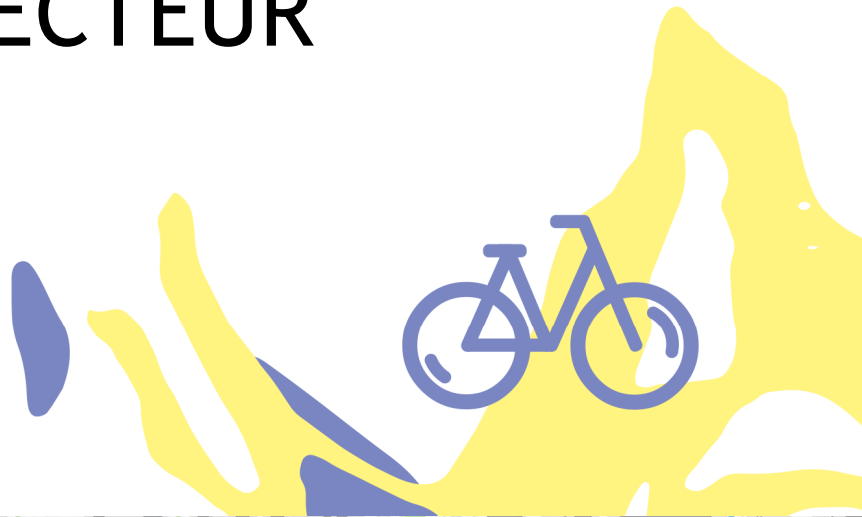




# 4. SCHEMA DIRECTEUR ST JOSEPH



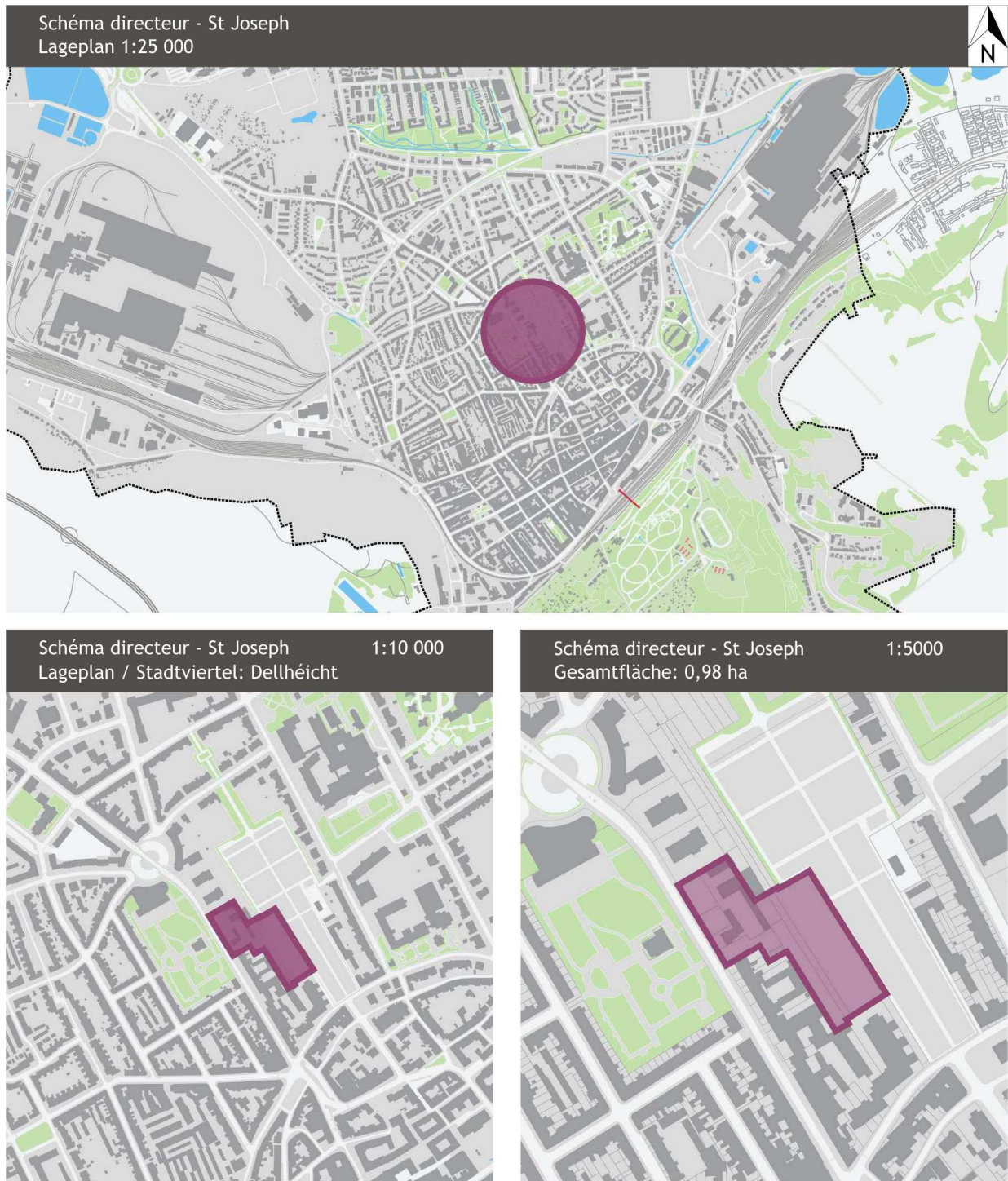
## INDEX


---

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. GESTALTUNGSVORSCHLAG
9. REFERENZBILDER


## 1. IDENTIFIKATION DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSLEITLINIE

### 1.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen



	<p>Beschreibung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die straßenbegleitende Fläche in der „rue Large“ wird teilweise als temporäre Gartenanlage genutzt (Transition Minett) und es befinden sich Garagenanlagen mit unterschiedlichen Bauweisen auf dem Gebiet                 <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Die Fläche wird nachfolgend als „Fläche <u>A</u>“ bezeichnet</li> </ul> </li> <li>▪ Die Fläche zwischen dem Friedhofgelände „St Joseph“ und der Bebauung entlang „rue Large“ wird großflächig als öffentlicher Parkraum genutzt                 <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Die Fläche wird nachfolgend als „Fläche <u>B</u>“ bezeichnet</li> </ul> </li> <li>▪ Insgesamt weist das Gebiet eine Komposition von unterschiedlich genutzten Flächen auf ohne klare Gliederung und Bauweise</li> </ul> 
<p>1.2</p>	<p>Entwicklungsleitlinien</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauungsstruktur entlang rue Large, in Anlehnung an den Bestand → Fläche A</li> <li>▪ Bau einer öffentlichen Schuleinrichtung auf der Fläche B</li> <li>▪ Herstellung eines attraktiven Fußweges durch das gesamte Gebiet als wichtiger „shortcut“ im Wegesystem</li> <li>▪ Bildung und Gestaltung von öffentlichen, teilöffentlichen und privaten Freiräumen</li> </ul>

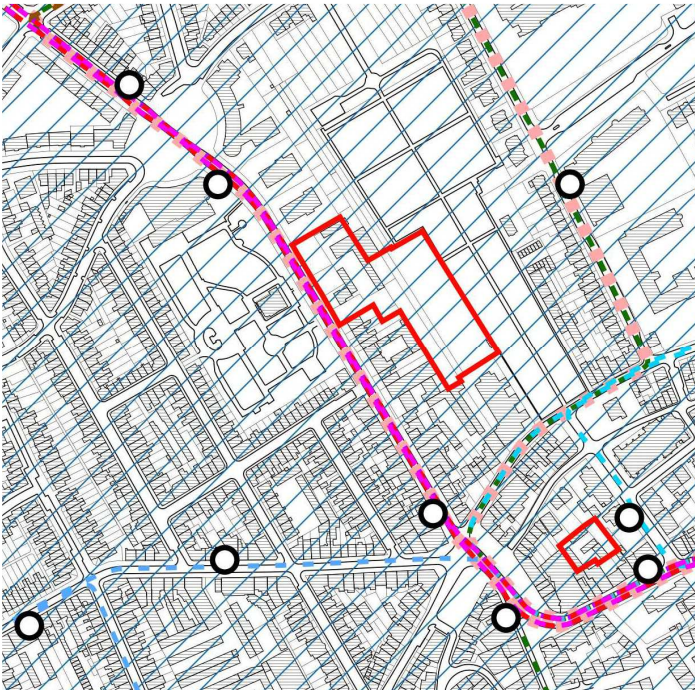
## 2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

2.1	Identität	Städtischer Mischnutzungsbereich mit öffentlichen Einrichtungen
2.2	Städtebauliches Programm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche A: Geschosswohnungsbau</li> <li>Fläche B: Schulgebäude</li> <li>Kleinteilige Freiraumstruktur als Verbindungselement</li> </ul>
2.3	Größenordnung der abzutretenden Flächen	Es ist voraussichtlich keine Fläche abzutreten
2.4	Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume	<ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentliche Fußwegeverbindung zwischen den umlaufenden Straßenzügen und den öffentlichen Einrichtungen, wie Maison-Relais, Schulgebäude und Friedhof ist sicherzustellen</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Bildung eines zentralen Freiraums mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen, wie Querung von Wegen, Verweilmöglichkeit, Schulhof, Spielbereich</li> </ul>
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	Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

	Nutzung)	
2.7	Zentralitäten : Funktion, Dichte und Freiraum	Zentraler Freiraum
2.8	Dichteverteilung	Auf der Fläche A wird eine Wohndichte von : max. 78 WE/ha vorgeschlagen
2.9	Typologie und Mischung der Gebäude	Fläche A: Mehrfamilienhausbebauung mit ausschließlich Wohnen Fläche B: Schulgebäude
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 Eingrünung des öffentlichen Freiraums erfolgt zwischen den unterschiedlichen Nutzungen
2.11	Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen	ohne Bedeutung
2.12	Schützenswerte bauliche und natürliche Elemente	Der bestehende Baum ist als markantes Element zu erhalten

### 3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

3.1	Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die rue du Fossé. Über diese Anbindung wird das Quartiersparkhaus erschlossen. Die Gestaltung der Straßeninfrastruktur wird als „Zones résidentielle“ vorgesehen. Durchfahrtsverkehr über den zentralen Platz des Gebietes zur rue Large wird nicht möglich sein. Über die rue Large werden lediglich Tiefgaragen zu Wohngebäuden erschlossen, der BHNS wird zukünftig durch diese Anliegerstraße fahren. Die rue Large wird so keinem erhöhten MIV-Durchfahrtsverkehr unterliegen.</li> <li>▪ Fußläufige Nord-Süd und Ost-West Querverbindungen sind vorzusehen</li> </ul>
3.2	Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes	Ohne Bedeutung
3.3	Stellplatzkonzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mittig im Gebiet soll ein unterirdischer Quartiersparkplatz entstehen, welcher sowohl für die Anwohner, als auch für Kurzzeitparken angedacht ist. Im Nordwestlichen Teil des</li> </ul>

		<p>Gebietes sind Tiefgaragen mit Erschließung in Richtung Rue Large vorgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Stallplatzschlüssel ist restriktive zu wählen, da das Gebiet gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen ist</li> </ul>
3.4	<p><b>Zugang zum öffentlichen Transport</b></p> <p><b>Légende</b></p> <p><b>TICE</b></p> <p>Ligne 1 Esch-Belvaux-Differdange-Pétange-Lamadelaide Ligne 2 Esch-Soleuvre-Differdange Ligne 3 Esch-Belvaux-Bascharange-Linger-Rodange Ligne 4 Esch Belval-Esch Gare-Schiffange-Kayl-Dudelange Ligne 5 Esch-Rumelange-Kayl-Dudelange Ligne 7 Esch-Lallange-Esch Belval Ligne 12 Esch-Conservatoire-Hiehl-Pl. Pierre Ponath Ligne 13 Esch-Ehlerange-Bascharange-Pétange-Rodange Ligne 15 Esch-Belval-Belvaux-Bascharange-Fingig-Clemency Ligne 17 Esch-Ehlerange-Mondercange-Pontpierre</p> <p><b>RGTR</b></p> <p>Ligne 306 Esch Belval-Leudelange-Cloche d'Or-Trier (D) Ligne 307 Esch-Noertzange-Bettembourg Ligne 309 Esch Belval-Frisange-Perf (D) Ligne 313 Esch-Foetz-Reckange Ligne 314 Esch-Foetz-Mondercange Ligne 319 Luxembourg-Esch-Pennes (F) Ligne 321 Luxembourg-Esch-Villerupt (F) Ligne 322 Esch-Rétange (F) Ligne 750 Nieder Korn-Dommeldange-Steinsel(Z.I.)</p> <p>Einzugsgebiet Bus (Radius 250m)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innerhalb eines Radius von 250m befinden sich mehrere Bushaltestellen, mit direkten Verbindungen zum Bahnhof, sowie den umliegenden Gemeinden</li> </ul> 
3.5	<p><b>Technische Infrastrukturen insb. Regenwasserentwässerung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Fläche A handelt es sich um ein bereits erschlossenes Gebiet.</li> <li>Gründächer</li> <li>Das Oberflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser bis an die Parzellengrenze zu führen</li> </ul>

#### 4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT

4.1	Integration in die Landschaft	ohne Bedeutung
4.2	Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der hier entstehende öffentliche Raum ist ausreichend zu begrünen um entsprechende Qualitäten zu schaffen</li> <li>Die Flachdächer sind als begrünte Flächen auszugestalten</li> </ul>
4.3	Zu erhaltende Biotope	ohne Bedeutung

## 5. UMSETZUNGSKONZEPT

5.1	Realisierungsprogramm	Ohne Bedeutung
5.2	Machbarkeit	Die Mehrheit der Fläche ist im Besitz der Stadt Esch Die Mobilisierbarkeit der betroffenen Flächen ist zu prüfen.
5.3	Phasierung	Die Fläche A und B können unabhängig von einander umgesetzt werden
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"> <li>Minimierung des Flächenverbrauchs durch die Nutzung einer bereits versiegelten Fläche → Nachverdichtung</li> </ul>
6.2	Dienstleistung, Einkaufen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ Wohnen in direkter Nähe zu Nachversorgungsstrukturen</li> </ul>
6.4	Freiräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freiraumentwicklung mit Aufenthaltsqualitäten → soziale Kontaktmöglichkeiten</li> </ul>

## 7. DARSTELLUNG IM PAG / MAB DER BAULICHEN NUTZUNG (Représentation schématique du degré d'utilisation du sol)

4	SD_St Joseph [MIX-u]		
COS	max. 0.4	CUS	max. 1.3
CSS	max. 0.7	DL	max. 78

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

4	SD_St Joseph [BEP]		
COS	max. 0.4	CUS	max. 1.2
CSS	max. 0.9	DL	max. 0

DL : Densité de logement\_ le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

+/- 30 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. GESTALTUNGSVORSCHLAG



## 9. REFERENZBILDER

### Fläche A: Wohnbebauung

Geschosswohnungsbau mit 2 Gebäuderiegel auf gemeinsamer Tiefgarage (wie Nachbarbebauung)



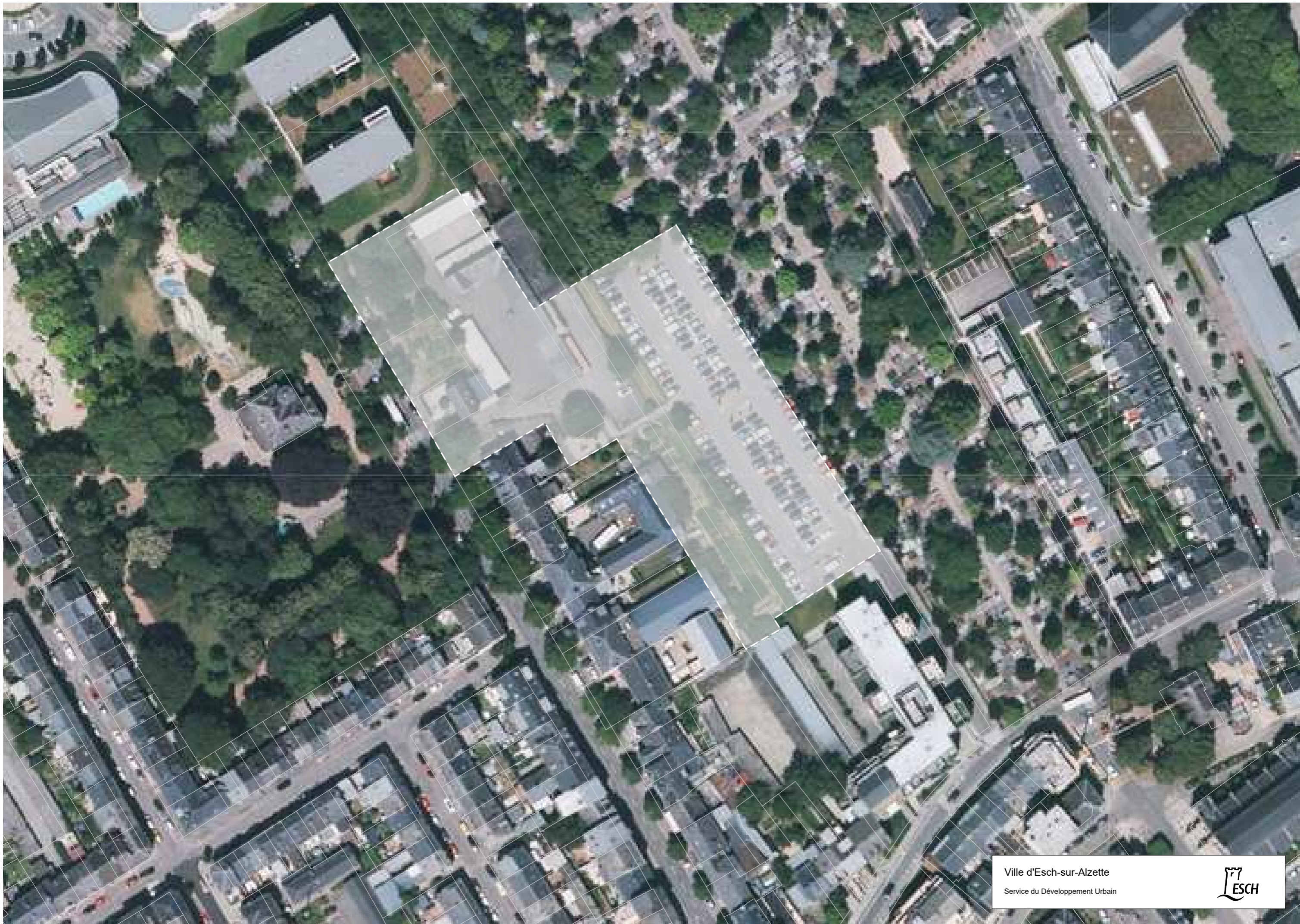
### Fläche B: Schulgebäude

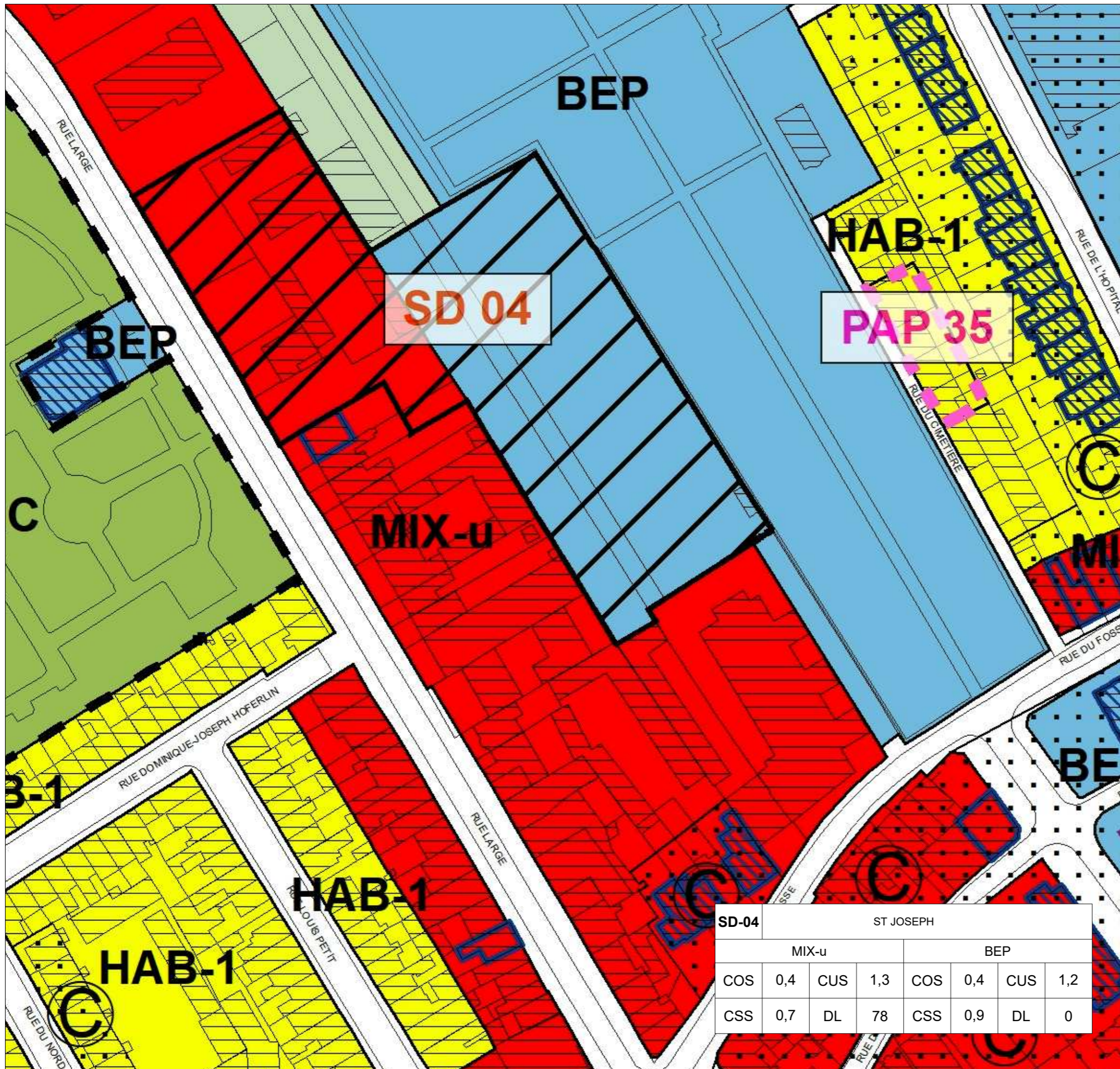


Schulgebäude mit Hof und Garten, Realschule in Höchststadt an der Aisch (Pfrommer+Roeder)



Mensahof, Realschule in Höchststadt an der Aisch  
(Pfrommer+Roeder)





SD-04	ST JOSEPH						
	MIX-u			BEP			
COS	0,4	CUS	1,3	COS	0,4	CUS	1,2
CSS	0,7	DL	78	CSS	0,9	DL	0

**Legende**

Parcelle cadastrale (1) | Immeuble (1) | Délimitation de la zone verte  
 Délimitation du degré d'utilisation du sol | Immeuble en réalisation (1)

**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-1S Zone de sports et de loisirs «Terrain sportif»
MIX-u Zone mixte urbaine centrale	REC-1H 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-e1 Zone d'activités économiques communale type 1	REC-S Zone de sports et de loisirs «Chalet de scouts»
ECO-e2 Zone d'activités économiques communale type 2	SPEC-TR 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-RR Zone spéciale de rétention et renforcement
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-E 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'emprise au sol / terrain net) | Coefficient d'Utilisation du Sol (surface construite brute / terrain brut) | 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**

PAP-1 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)  
 PAP-2 Plans d'aménagement particulier approuvés, à titre indicatif  
 ZAD Zone d'aménagement différencié (ZAD)  
 Zone de servitude "urbanisation"  
 Zone de servitude "urbanisation - espace public"  
 Zone de servitude "urbanisation - isolement/transition"  
 Zone de servitude "urbanisation - cours d'eau"  
 Zone de servitude "urbanisation - rétention"  
 Zone de servitude "urbanisation - biotopes et éléments naturels à préserver"  
 Zone de servitude "urbanisation - intégration paysagère"  
 Zone de servitude "urbanisation - spécifique 1\_1m getrachene Bierg"  
 Couloir pour projets routiers (3)  
 Couloir pour projets de mobilité douce  
 Couloir réservé aux transports en commun (bus, train tram et autres) à titre indicatif  
 Secteur protégé de type "environnement construit"  
 Construction à conserver  
 Petit patrimoine à conserver  
 Construction avec des éléments identitaires à conserver  
 Mur à conserver  
 Secteurs et éléments protégés de type "vestiges archéologiques" (4)  
 Zone de risques naturels prévisibles de type "éboulement miniers"  
 Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (5)  
 Zone de bruit (6)

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives**

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

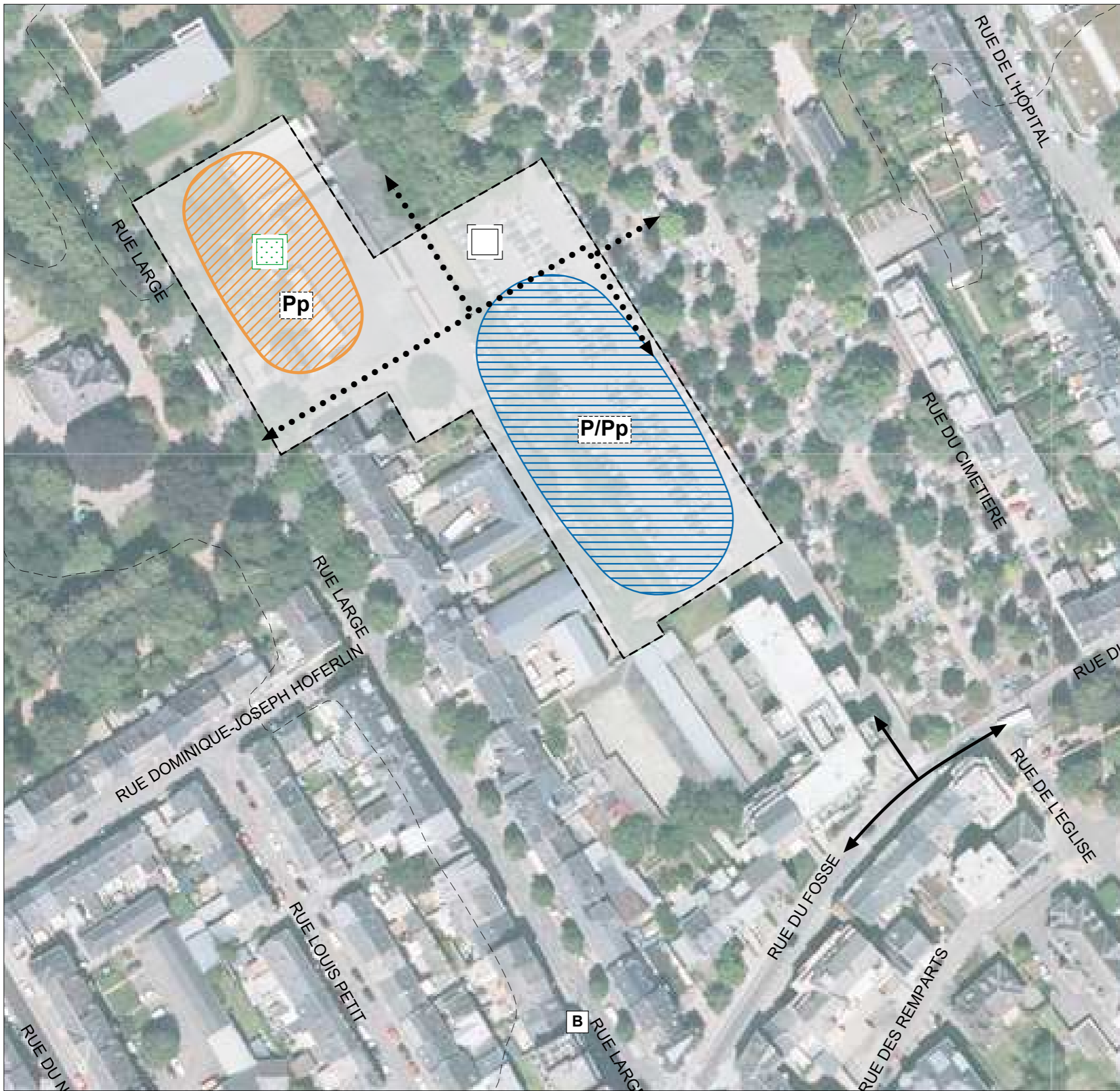
**Indications complémentaires (à titre indicatif)**

Biotopes et Habitats d'espèces protégées Art. 17, 20 + 21 (relevé non exhaustif) (11)  
 Art. 17-8 Biotopes protégés  
 Art. 17-4 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**

Limite de la commune (1) | Eaux stagnantes (1) | Couloir SES (1)  
 Limite de l'Etat (1) | Cours d'eau (1)  
 Voirie (1) | Sport (1)

**Source :**  
 (1) Fond de plan cartographique de la Ville d'Esch-sur-Alzette, mars 2016. 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 pif 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, 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 Neuaufstellung des Plan d'Aménagement Général (PAG), avril 2020.



### 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:** St Joseph

**Document:** Schéma directeur / Répartition sommaire des densités

**Echelle:** 1:1000

**Référence:** SD-ST JOSEPH 10.2019 SCHEMA Cartouche

**Date:** 5 février 2021

