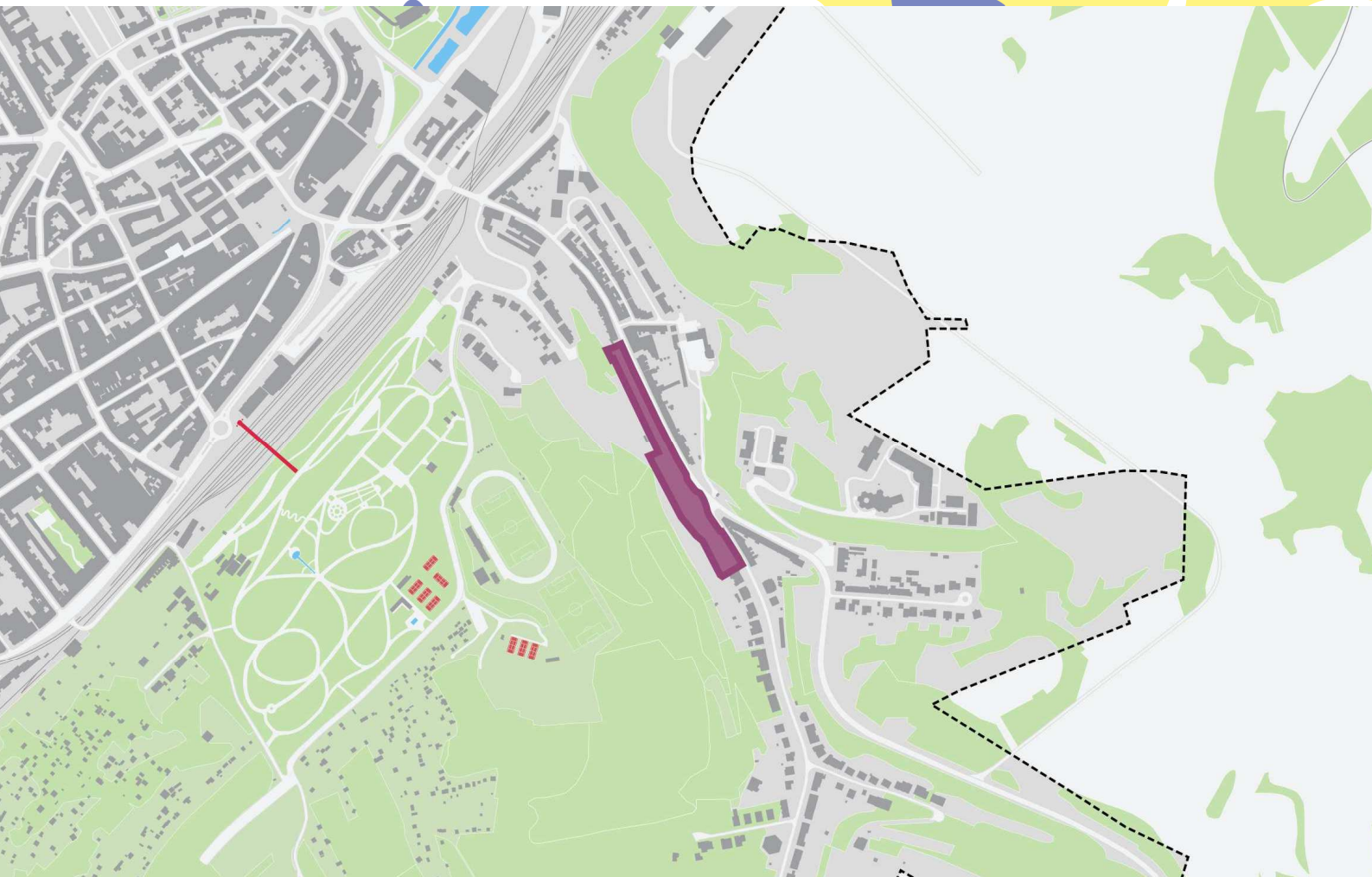
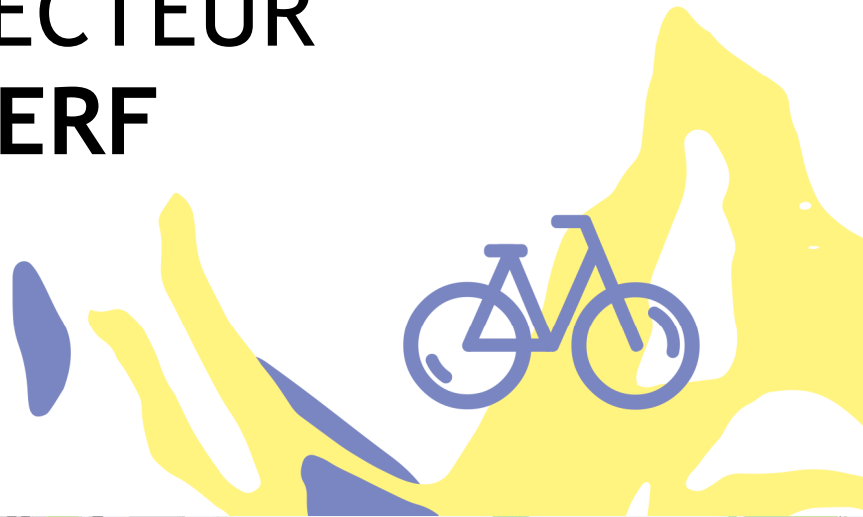




# 6. SCHEMA DIRECTEUR QUAI NEIDUERF



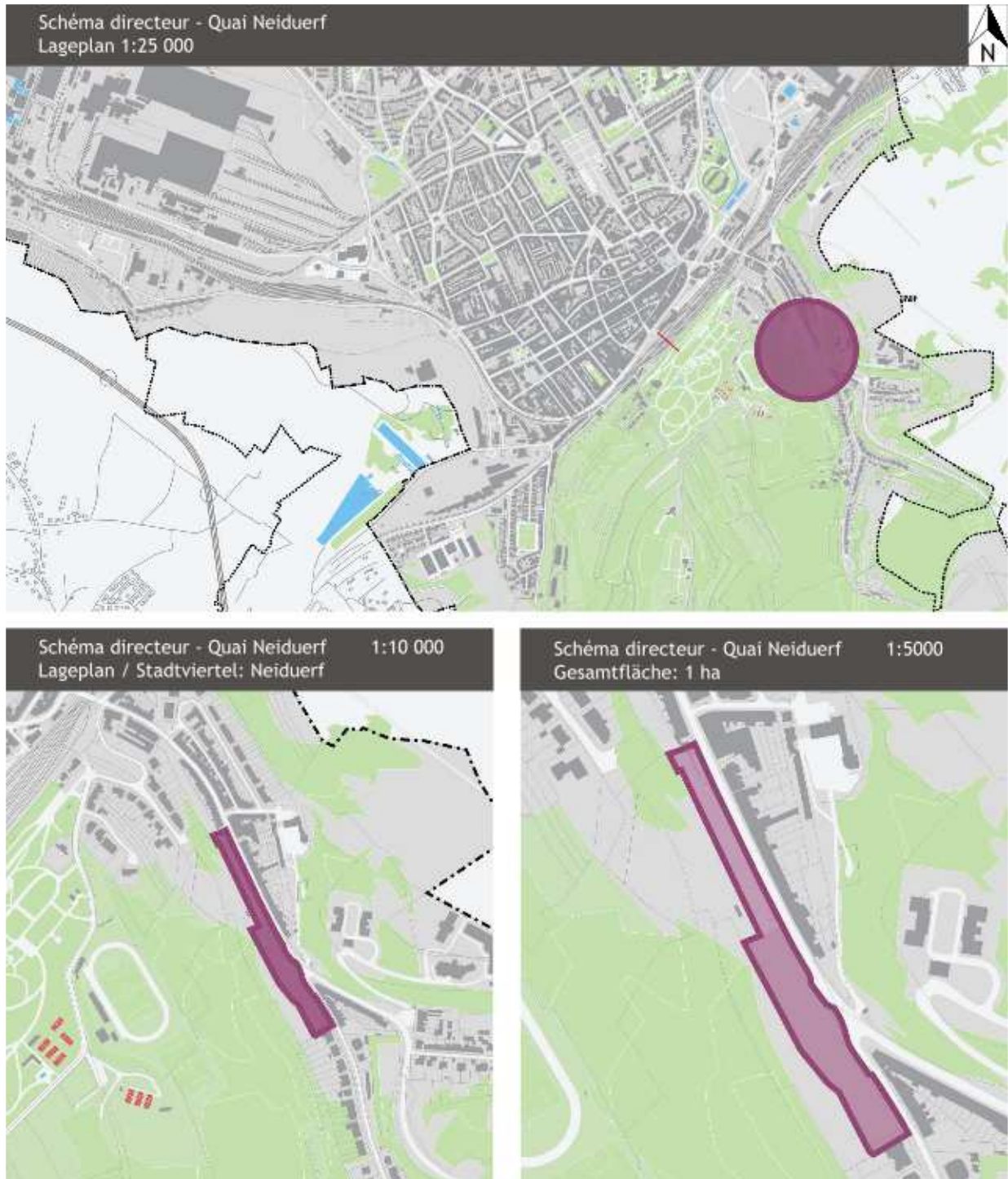
## INDEX

---

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



1.1.1 Lage und Größe

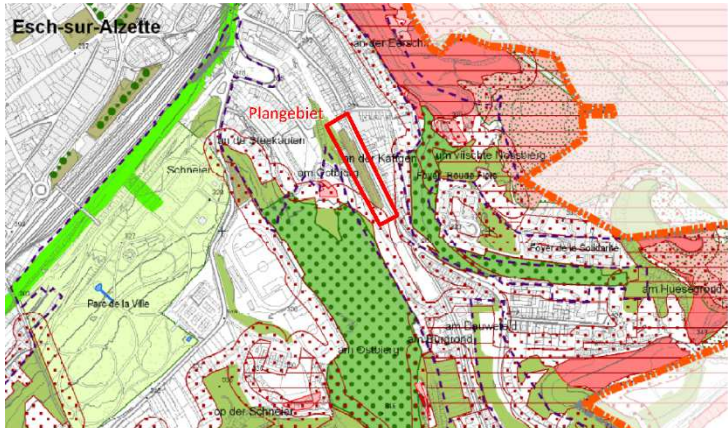
- Langgestrecktes Grundstück einer früheren Bahnlinie oberhalb der Rue Neiduerf, das mit einer ca. 1,50 m hohen Sandsteinmauer zur Straße hin abgegrenzt ist. Das auf einer Breite von ca. 20 m flache Grundstück wird in seiner nördlichen Hälfte als asphaltierter Parkplatz genutzt.
- Auf dem Gelände verliefen Gleisanlagen von den Minen hin zu den Werksanlagen. Des Weiteren befand sich hier eine Kohlenhandelsgesellschaft mit eigenem Bahnanschluss, zur Versorgung der Werksanlagen.



*Industrie.lu*

- Die Gleise sowie Gebäudestrukturen wurden im Laufe der Zeit entfernt und die Fläche liegt seit mehreren Jahren brach.
- Im mittleren Bereich befindet sich, als temporäre Struktur, eine Wohnbebauung für Flüchtlinge (im Bau).
- Das Gebiet ist 600 m vom Stadtzentrum und den

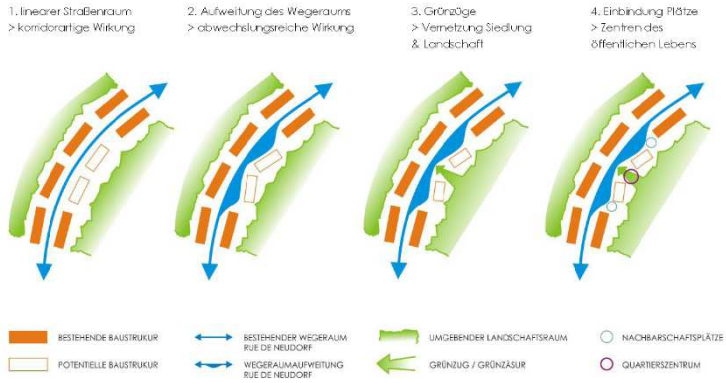
		<p>Versorgungseinrichtungen entlang der rue de l'Alzette entfernt. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist somit gegeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Grundschule Neudorf liegt in unmittelbarer Entfernung des Gebietes in ca. 150 m Entfernung in nord-östlicher Richtung.</li> <li>▪ Der Hauptbahnhof Esch ist 550 m nordwestlich gelegen und binnen 900 m durch eine Unterführung der nord-westlich verlaufenden Bahntrasse fußläufig erreichbar. Er stellt ein besonderes Potenzial für eine nachhaltige Verknüpfung von Städtebau und Verkehr im Sinne des Programme Directeur dar.</li> <li>▪ Das Gebiet bietet die Chance einer nachhaltigen Nachverdichtung im Siedlungskontext dieser Ortsrandlage. Dabei gilt es, sowohl eine kohärente Struktur entlang der rue de Neiduerf als auch Verbindungen zum nahgelegenen Naturraum Gaalgebierg zu schaffen.</li> </ul>
1.1.2	Topographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Gebiet liegt im Tal des Quartiers Neudorf und weist einen Höhenunterschied von West nach Ost (ca. 100 m) von ca. 10 m auf. Dies entspricht einer Steigung von 10 %. Von Nord nach Süd steigt das Gebiet um ca. 6 m (auf einer Strecke von ca. 300 m) an.</li> <li>▪ Die Topographie ist ein wesentlicher Faktor bei der städtebaulichen Gestaltung des Gebietes. Eine hangparallele Anordnung der Baustruktur entlang der rue de Neiduerf erscheint günstig hinsichtlich Funktionalität und Wohnqualität.</li> </ul>
1.1.3	Städtebaulicher Kontext	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Gebiet ist zurzeit ein Parkplatz, der einerseits eine weitläufige Baulücke im städtebaulichen Kontext darstellt, die den südlichen Teil von Neudorf (Huesegrönnchen / Burgronn) vom nördlichen Teil von Neudorf (rue St. Nicolas / rue A. Goedert) trennt.</li> <li>▪ Die Fläche bildet andererseits eine Grünstäur im übergeordneten städtebaulichen Kontext, die eine Verzahnung des Siedlungsbereichs mit dem angrenzenden Landschaftsraum Gaalgebierg darstellt.</li> <li>▪ Die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebiets umfasst vorwiegend Reihenhäuser (vorwiegend 2 Geschosse plus Dach) oder Residenzen (vorwiegend 3 Geschosse plus</li> </ul>

		<p>Retraitgeschoss).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Westen grenzt hangaufwärts der Laub- und Mischwald im Bereich „Steekaulen“ und „Ostbierg“ an das Gabiet.</li> <li>FAZIT: Die zukünftige Bebauung im Bereich Quai de Neudorf sollte am westlichen Gebietsrand der stark bewegten Topographie Rechnung tragen. An den sonstigen Gebietsrändern sollte ein Übergang zu dem relativ kleinmaßstäblichen baulichen Bestand geschaffen werden.</li> </ul>
1.1.4	Erschließungsmöglichkeiten des Gebietes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Erschließung des Teilbereichs Quai de Neudorf kann direkt von der rue de Neudorf erfolgen. Ggf. können untergeordnete, kurze Stichstraßen nach Westen in das Plangebiet hineingeführt werden.</li> </ul>
1.1.5	Ökologische Bindungen und Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebiet weist keine Biotopie auf, es liegt jedoch teilweise innerhalb der 30m-Abstandszone zum Waldgebiet Ostbierg.</li> </ul>  <p><i>Grünplanungskonzept Stadt Esch, Quelle EFOR, Markierung Plangebiet durch a+a</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>FAZIT: Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes sollte darauf geachtet werden, dass ein möglichst großer Abstand zum westlich angrenzenden Naturraum Ostbierg eingehalten wird. Daher sollte die Bebauung möglichst nah an der rue de Neudorf erfolgen und eine Bebauung des Hangs vermieden werden.</li> </ul>
1.2	Entwicklungsleitlinien	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbreiterung und Umgestaltung des Straßenraums der rue de Neudorf gemäß den heutigen verkehrlichen, gestalterischen und nutzungsbezogenen Anforderungen</li> <li>Generierung einer urbanen Dichte der Bebauung im Sinne einer effizienten Bodennutzung und entsprechend der</li> </ul>

		<p>verhältnismäßig geringen Flächenpotenziale der Stadt Esch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung der städtebaulichen Struktur und Erschließung an die topographischen Verhältnisse des westlich angrenzenden Hangbereichs</li> <li>▪ Implementierung eines Quartierszentrums im Sinne eines untergeordneten Versorgungspols und eines Pols des öffentlichen Lebens</li> <li>▪ Respektieren der schutzwürdigen Bereich und bestmögliche Integration der Umweltelemente entsprechend ihrer Wertigkeit in die städtebauliche Planung</li> <li>▪ Freihaltung von Grünkorridoren senkrecht zum Hang, die eine Verzahnung von Siedlungs- und Landschaftsbereichen ermöglichen</li> </ul>
--	--	---

## 2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

2.1	Identität	Hier soll ein modernes, stark durchgrüntes Wohngebiet mit vorwiegend Kollektivwohnen entstehen, das eine zeitgemäße, nachhaltige Dichte aufweist und einer verhältnismäßig großen Zahl an Einwohnern die besondere Wohnqualität am Landschaftsraum und in guter Erreichbarkeit des Naherholungsgebiets Gaalgebierg offeriert - Wohnen in der Stadt und an der Schnittstelle zur Landschaft.
2.2	Städtebauliches Programm	Wohnen in Mehrfamilienhäuser und/oder Einfamilienhäusern
2.3	Größenordnung der abzutretenden Flächen	<p>Aufgrund folgender Umstände ist von einer Cession der gesamten gesetzlich vorgesehenen 25 % des Bruttobaulandes auszugehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aufgrund der Tallage werden verhältnismäßig große Flächen für die Regenwasserrückhaltung notwendig sein</li> <li>- bei einem Gebiet dieser Ausdehnung werden zusätzliche Grünflächen und sonstige öffentliche Räume notwendig werden, um neue Lebensräume im sonst sehr engen, von der verkehrlichen Funktion geprägten Talraum zu schaffen</li> </ul>
2.4	Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume	<p>Folgende Elemente sollten das Grundgerüst des öffentlichen Raumes des neuen Baugebietes ausmachen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbreiterung des Straßenraums der rue de Neudorf zwecks Implementierung von Radwegen, Längsparkstreifen und Straßenbäumen</li> <li>- Belebung des bisher korridorartigen Wegeraums durch eine</li> </ul>

		<p>mäandrierende Baustruktur respektive Wegeraumstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von freiräumlichen Verbindungen zum Naherholungsraum Gaalgebierg durch Grünzüge bzw. Grünzäsuren</li> <li>- angelagert oder als Teil dieses zentralen Korridors sollte ein Quartiersplatz im südlichen Bereich eingeplant werden, der folgende Funktionsschwerpunkte aufweisen sollten:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufenthalt und Kommunikation</li> <li>- Kinderspielen</li> </ul> </li> </ul> <p>Entwicklungsschema Quai de Neudorf</p>  <p>1. linearer Straßenraum &gt; korridorartige Wirkung</p> <p>2. Aufweitung des Wegeraums &gt; abwechslungsreiche Wirkung</p> <p>3. Grünzüge &gt; Vernetzung Siedlung &amp; Landschaft</p> <p>4. Einbindung Plätze &gt; Zentren des öffentlichen Lebens</p> <p> <span style="color: orange;">■</span> BESTEHENDE BAUSTRUKTUR                <span style="color: blue;">↔</span> BESTEHENDER WEGERAUM RUE DE NEUDORF                <span style="color: green;">■</span> UMGEBENDER LANDSCHAFTSRAUM                ○ NACHBARSCHAFTSPÄTZE  <span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> POTENTIELLE BAUSTRUKTUR                <span style="color: blue;">↔</span> WEGERAMAUFWEITUNG RUE DE NEUDORF                <span style="color: green;">■</span> GRÜNZUG / GRÜNZASUR                ○ QUARTIERZENTRUM         </p>
<p>2.5</p>	<p>Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im - und zwischen den Quartieren</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das neue Baugebiet passt sich durch die vorwiegend vorgesehene Wohnnutzung in die angrenzenden Wohngebiete entlang der rue de Neiduerf ein und schließt eine weitläufige Baulücke zwischen der nördlichen und südlichen Wohnbebauung des Quartiers.</li> <li>▪ B</li> <li>▪ Die Lagegunst zur Schule, dem Bahnhof und den angrenzenden Naherholungsgebieten wird durch eine in zentraler Lage gelegenen, verdichteten Wohnnutzung optimal genutzt.</li> <li>▪ Da im südlichen Teilbereich Neudorfs keine Nahversorgungsmöglichkeiten gegeben sind, besteht die Möglichkeit, in zentraler Lage bzw. im südlichen Teil des Plangebiets entsprechende Nutzungen anzusiedeln, die auch für die Bestandsgebiete eine Aufwertung mit sich bringen. Eine weitreichende, für ein Wohngebiet untypische Nutzungsmischung ist jedoch nicht zulässig.</li> </ul>
<p>2.6</p>	<p>Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren, insbesondere städtebauliche</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hier wird eine weitläufige Baulücke durch Wohnbebauung geschlossen und ein Übergang zwischen nördlich und südlichen angrenzender Wohnbebauung geschaffen. Nach Westen hin</li> </ul>



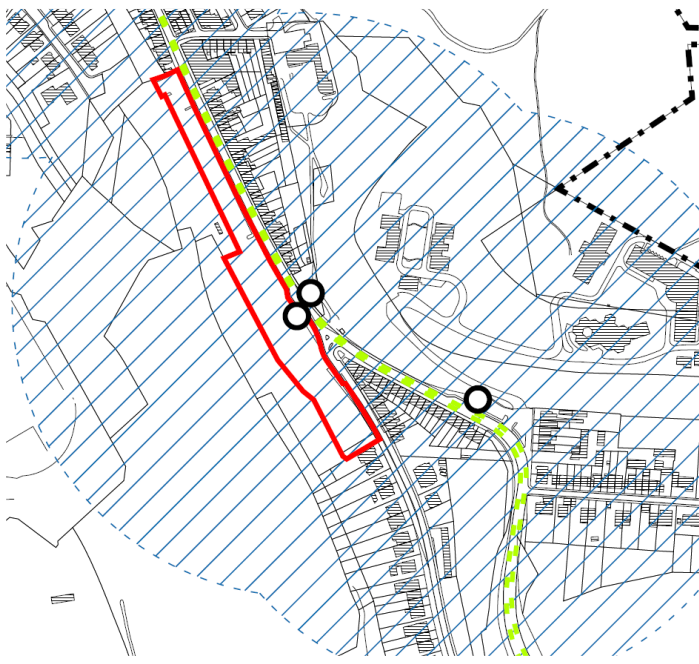
	Integration (Maß der baulichen Nutzung)	<p>sollte sich die Baustruktur jedoch immer wieder zum Naturraum des Gaalgebierg hin öffnen, um durch eine Verwebung von Naturraum und Siedlung eine Steigerung der Wohnqualität zu ermöglichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die zu wählende Bebauungsdichte ist in Anlehnung an die bestehende Bebauung zu wählen, um eine geeignete Einpassung zu gewährleisten.</li> <li>▪ Bei der Fassadengestaltung, ist auf eine vertikale Gliederung zu achten, in Anlehnung an das bestehende Quartier.</li> </ul>
2.7	Zentralitäten : Funktion, Dichte und Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Baugebiet ist als Wohngebiet ausgelegt, welches die umgebende Wohnbebauung im Norden, Osten und Süden ergänzt und den Korridor um die rue de Neiduerf komplementiert. Es ist weder als Arbeitsplatz-Pol noch als Versorgungsschwerpunkt ausgelegt. Quartiersbezogene Versorgungseinrichtungen im südlichen Teil können jedoch dazu beitragen, die Versorgungsanlage der umgebenden Wohngebiete zu verbessern. Weitreichendere Funktionen (Büros, Einzelhandel mit überquartierlicher Bedeutung, etc.) sind jedoch auszuschließen, um die Wohnqualität der bestehenden und des neuen Quartiers nicht zu beeinträchtigen.</li> <li>▪ Mit einer möglichen Bruttogeschoßfläche von ca. 10 000qm, was entsprechend einer groben Abschätzung ca. 72 neue Wohneinheiten bzw. 166 Einwohner ausmachen könnte, besitzt es jedoch ein nicht unwichtiges Gewicht bezüglich der Einwohnerentwicklung.</li> </ul>
2.8	Dichteverteilung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Planbereich soll ein Dichtekoeffizient von <b>1,0</b> von Bruttogeschoßfläche im Vergleich zum Bruttobauland nicht überschritten werden. Dies entspricht einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen und einem Retraitgeschoss bzw. Kollektivwohnhäusern mit bis zu sechs Vollgeschossen. Die Wohneinheitsdichte sollte in diesem Bereich <b>80</b> Wohneinheiten pro Hektar Bruttoland nicht überschreiten.</li> </ul>
2.9	Typologie und Mischung der Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In den graphischen Teil dargestellten Wohnzonen <b>hoher Dichte</b> soll eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen und einem Retraitgeschoss stattfinden. Diese Strukturen werden durch freistehende Kollektivwohnhäuser mit bis zu</li> </ul>

		<p>sechs Vollgeschossen ergänzt die städtebauliche Akzente an kulminanten Situationen setzen sollen. Um eine effiziente Bodennutzung sicherzustellen, sollen freistehende Einfamilienhäuser vermieden werden.</p>
2.10	<p>Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Um eine visuelle Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung durch die geplante Bebauung zu minimieren, wird die bauliche Dichte, die Kubatur und die Bauhöhe an den Schnittbereichen mit der städtebaulichen Umgebung auf ein an den Kontext angepasste Bauweise beschränkt.</li> <li>▪ Zum Straßenraum der rue de Neiduerf hin wird eine geschlossene Baustruktur angestrebt, die dem Lärmschutz der zurückliegenden Freiflächen dient.</li> <li>▪ Um die Entstehung von Hangrutschgefahren zu vermeiden und den Naturraum zu schützen, ist ein Freihalten der Hangbereiche des Gaalgebierg notwendig.</li> <li>▪ Zwischen den öffentlichen Plätzen an der rue de Neiduerf und dem Naherholungsgebiet am Gaalgebierg sollen öffentliche, mit Spielplätzen und anderen Freiraum-Nutzungsbereichen ausgestattete Grünflächen angelegt werden, die eine direkte Verbindung zum Naturraum darstellen und der Frischluftzufuhr dienen.</li> </ul>
2.11	<p>Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen</p>	<p>Der Blickbezug zwischen dem Naherholungsgebiet in Höhenlage am Gaalgebierg und dem Talbereich entlang der rue de Neiduerf soll durch die Freihaltung mehrerer öffentlichen Grünflächen senkrecht zum Hang sichergestellt werden.</p> <p>Um eine sequenzielle Raumfolge im bislang weitgehend linear und wenig abwechslungsreich geformten Wegeraum der rue de Neudorf zu generieren, soll durch eine vor- und zurückspringende Baustruktur eine wechselnde Wegeraumtiefe entstehen. Diese wechselhafte Raumgestaltung soll durch gezielt platzierte Hochpunkte in der Bebauungsstruktur (Landmarks) zusätzlich verstärkt werden.</p> <p>Eine besondere, ortsbldrelevante Situation besteht an der Einmündung der rue Burgronn in die rue de Neudorf. Dort bildet ein spitzwinkeliges Haus, das ehemals ein Café beherbergt hat, ein besonderes Merkzeichen im Wegeverlauf der rue de Neudorf. Diese Situation soll durch einen Platz mit anrainendem Hochpunkt unterstrichen werden.</p>

2.12	Schützenswerte bauliche und natürliche Elemente	Ohne Bedeutung
------	---	----------------

### 3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

3.1	Verbindungen	<p><u>Straßenanbindung</u></p> <p>Die <b>Haupterschließung des Gebietes</b> erfolgt über die rue de Neiduerf, die den Nordteil des Plangebietes westlich und den Südteil des Plangebietes östlich tangiert. Sie verläuft parallel zum Hang des Gaalgebierg und mündet im Süden in die rue de Rumeleange und Burgronn.</p> <p>Die <b>weitläufigere Anbindung</b> erfolgt direkt über die Nationalstraße 31 (Straßenzug rue de Neiduerf / rue de Rumelange). Sie bindet in nördlicher Richtung an das Stadtzentrum von Esch und in südlicher Richtung an die Nachbarorte Kayl und Dudelange an. Unweit nördlich des Plangebietes münden sowohl die rue des Schifflange, welche bis in die Oetschaft Schifflange führt, als auch die rue de Stade, die eine Anbindung an das Nachbarquartier Park darstellt, in die rue de Neiduerf.</p> <p><u>Fußweganbindungen</u></p> <p>Neben den Fußwegen entlang der bestehenden und geplanten Straßen sind zusätzliche freiräumliche Verbindungen zum Naherholungsraum am Gaalgebierg vorgesehen. Diese verlaufen senkrecht zum Hang und reichen vom westlichen Nacherholungsbereich in Höhenlage über die geplanten öffentlichen Plätze bis zur rue de Neiduerf. Neben dem Naturraum ist über diese Verbindungen auch das Stade Municipale Emile Mayrisch erreichbar.</p>
3.2	Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes	<p>Die <b>Haupterschließung des Quartiers</b> soll von der rue de Neiduerf erfolgen. Sie soll im Trennprinzip gestaltet sein und neben zwei für ungehinderten Gegenverkehr ausgelegten Fahrbahnen beidseitig mindestens 1,5 m breite Fußwege aufweisen und Stellplätze im öffentlichen Raum anbieten.</p>
3.3	Stellplatzkonzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Öffentliche Stellplätze sollen entlang der Haupterschließungsachse in Parallelanordnung angelagert sein.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Private Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden - Garagenhöfe oder zugeparkte private Freiflächen sind zu vermeiden.</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</p> <p>Ligne 2 Esch-Soleuvre-Differdange</p> <p>Ligne 3 Esch-Belvaux-Bascharage-Linger-Rodange</p> <p>Ligne 4 Esch Belval-Esch Gare-Schifflange-Kayl-Dudelange</p> <p>Ligne 5 Esch-Rumelange-Kayl-Dudelange</p> <p>Ligne 7 Esch-Lallange-Esch Belval</p> <p>Ligne 12 Esch-Conservatoire-Hiehl-Pi, Pierre Ponath</p> <p>Ligne 13 Esch-Etlerange-Bascharage-Pétange-Rodange</p> <p>Ligne 15 Esch-Belval-Belvaux-Bascharage-Fingig-Clemency</p> <p>Ligne 17 Esch-Etlerange-Mondercange-Pontpierre</p> <p>Einzugsgebiet Bus (Radius 250m)</p> <p><b>RGTR</b></p> <p>Ligne 306 Esch Belval-Laudelange-Cloche d'Or-Trier (D)</p> <p>Ligne 307 Esch-Noertzange-Bettembourg</p> <p>Ligne 309 Esch Belval-Frislange-Perf (D)</p> <p>Ligne 313 Esch-Foetz-Reckange</p> <p>Ligne 314 Esch-Foetz-Mondercange</p> <p>Ligne 319 Luxembourg-Esch-Piennes (F)</p> <p>Ligne 321 Luxembourg-Esch-Villerupt (F)</p> <p>Ligne 322 Esch-Rédange (F)</p> <p>Ligne 750 Nieder Korn-Dommeldange-Steinsel/Z.I.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Zugang zum Busliniennetz über die an der Einmündung der rue Burgronn in die rue de Neudorf gelegene Haltestelle Burgronn ist gegeben.</li> <li>Der Zugang zum Schienenpersonennahverkehr am Bahnhof Esch ist in fußläufiger Erreichbarkeit (900 m) gegeben.</li> </ul>
3.5	<p><b>Technische Infrastrukturen insb. Regenwasserentwässerung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In die Grünflächen, die an den Gaalgebirg angrenzen, sollen Retentionsbecken integriert werden, die das Regenwasser sammeln und schließlich an das zentrale Kanalsystem der rue de Neiduerf abgeben. Über dieses System erfolgt ebenfalls die Regenwasserableitung des nördlichen Teilbereiches.</li> <li>In der quartierlichen Haupteerschließungsstraße sollen auch die sonstigen Infrastrukturen wie Wasserversorgungsleitungen, Strom-Hauptleitungen, Hauptabwasserkanal etc. verlaufen.</li> </ul>

#### 4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT

4.1	Integration in die Landschaft	Im Planbereich ist eine zum westlich gelegenen Hang geöffnete Baustruktur vorgesehen, die eine Verzahnung des parallel zur rue de Neiduerf verlaufenden Siedlungsbereiches mit dem
-----	-------------------------------	--

		<p>Landschaftsraum darstellt. Desweiteren sind direkte freiräumliche Verbindungen zum anliegenden Naherholungsraum Gaalgebierg geplant. Zwecks Vermeidung von Hangrutschgefahr soll der Hang des Gaalgebierg von Bebauung freigehalten werden, was wiederum Raum für angemessene private Grün- und Freiräume für das Kollektivwohnen bietet.</p> <p>Neben den öffentlichen Grünflächen in Hanglage sollen ebenfalls die vorgesehenen Quartiers- und Nachbarschaftsplätze mit Begrünung versehen werden.</p> <p>Entlang der rue de Neiduerf soll in den Parkstreifen Straßenbegleitgrün etabliert werden, welches den Straßenraum fasst und leitet.</p>
4.2	Grünzüge und ökologische Vernetzung	Um die Frischluftzufuhr von den Höhenlagen ins Tal von Neudorf zu erhalten, Blickbezüge von und zur Höhenlage offenzuhalten und eine Verzahnung des Siedlungsbereichs mit dem Landschaftsbereich sicherzustellen, werden mehrere Grünsenkrecht zum Hang freigehalten.
4.3	Zu erhaltende Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Gebiet weist folgende Biotope auf, die durch die Innenbereichskartierung im Jahr 2010 identifiziert worden sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb der Gebietsgrenzen befindet sich kein schützenswertes Biotop</li> <li>- In unmittelbarer Nähe der westlichen Gebietsgrenze befindet sich oberhalb des Hanges des Gaalgebierg ein Flächenbiotop, das aus Kalk-Halbtrockenrasen besteht</li> </ul> </li> <li>▪ Der bewaldete Hangbereich ist von jeglicher Bebauung frei zu halten</li> </ul>

## 5. UMSETZUNGSKONZEPT

5.1	Realisierungsprogramm	Wenn Entwicklungsabsichten von den Eigentümern der Liegenschaften vorgebracht werden, wird unter Berücksichtigung der betroffenen Parzellen und der fachlich-planerischen Bedarfe ein Realisierungsprogramm entwickelt.
5.2	Machbarkeit	Da das Gebiet von der rue de Neiduerf erschlossen wird, ist eine Entwicklung realisierbar, anbindend an die Bestandsbebauung. Wesentlich für die Machbarkeit ist jedoch ein funktionierendes

		Retentionskonzept.
5.3	Phasierung	Da das Gebiet an der bestehenden rue de Neiduerf liegt, ist eine zeitlich flexible Urbanisierung des Gebietes möglich, da das Gebiet keine heterogene Besitzerstruktur aufweist kann es sowohl nach und nach als auch an einem Stück entwickelt werden.  Die bereits vorhandene Flüchtlingsstruktur ist als temporäre Bebauung zu überplanen.
5.4	Ggf. Geltungsbereiche der /des „PAP“	siehe 5.3

## 6. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT

6.1	Wohnbebauung und sonst. Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimierung des Flächenverbrauchs durch kompakte Wohnformen</li> <li>▪ Dachbegrünung</li> <li>▪ Nutzung einer Brachfläche für Wohnzwecke</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>▪ Vernetzung von bestehenden und zu realisierenden Grünräumen und Biotopstrukturen</li> </ul>

## 7. DARSTELLUNG IM PAG / MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

<b>6</b>	<b>SD_Quai Neiduerf [HAB-2]</b>		
<b>COS</b>	max. 0.4	<b>CUS</b>	max. 0.8
<b>CSS</b>	max. 0.5	<b>DL</b>	max. 72

**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

+/- 72 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

Qualitätvolle Kollektivwohnbauten:



Quelle: CUBUS-Wohnen im alten botanischen Garten, Heidelberg, <https://competitionline.com/de/projekte44465> am 03.12.2012

Grünverbindungen:



Quelle a+a, eigene Aufnahmen Karsten Harz

**Konventionelle Straßenräume im Trennprinzip:**



*Quelle a+a, eigene Aufnahmen Karsten Harz*

**Tiefgaragenparken bei Mehrfamilienhäusern:**



*Quelle a+a, eigene Aufnahmen Karsten Harz*

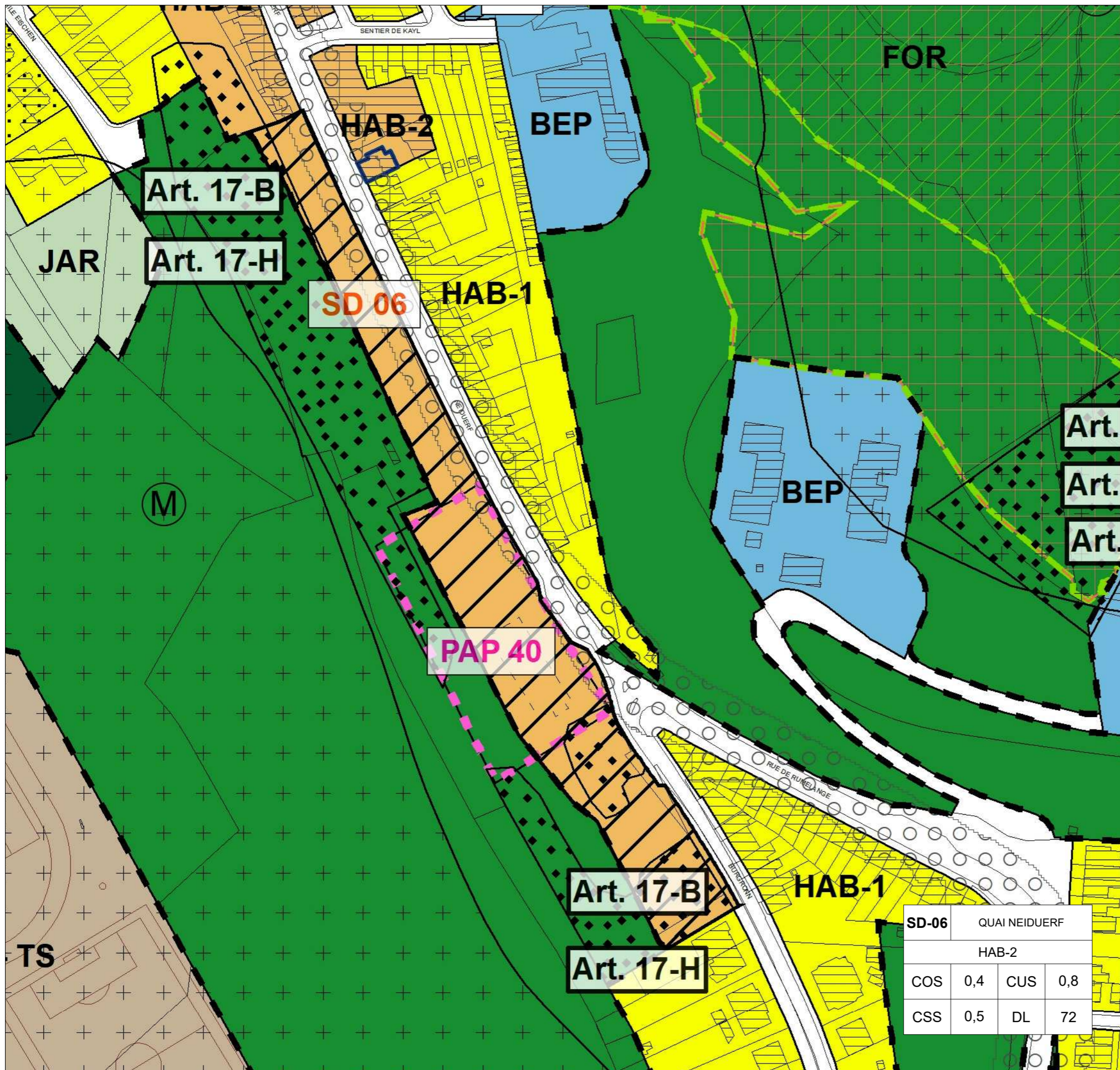
**Retentionsbecken und Retentionskaskade:**



*Petrisberg Trier, Quelle a+a, eigene Aufnahmen Karsten Harz*







SD-06		QUAI NEIDUERF	
HAB-2			
COS	0,4	CUS	0,8
CSS	0,5	DL	72

**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
- MX-C Zone mixte urbaine centrale
- MX-U Zone mixte urbaine
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-1 Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-2 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»
- REC-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-RR 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-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) → COS max, CUS max, CSS max, DL

Coefficient d'Utilisation du Sol (surface construite brute / terrain brut) → CUS max, DL

Num et dénomination de la ou des zones (surface construite brute / terrain brut)

Densité de Logements (nombre de logements / terrain brut)

**Zone verte**

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière (2)
- PARC Zone de parc public
- VERD Zone de verdure

**Zones superposées**

- Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- Plans d'aménagement particulier approuvés, à titre indicatif
- 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\_1 am gébrachene 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 de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt national - ZPIN (7)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (8)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection des oiseaux (8)
- à la protection des sites et monuments nationaux (9)
- Immeubles et objets classés monuments nationaux
- Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire
- à la gestion de l'eau (10)
- Zone inondable - HQ 100
- Zone inondable - HQ extrême

**Indications complémentaires (à titre indicatif)**

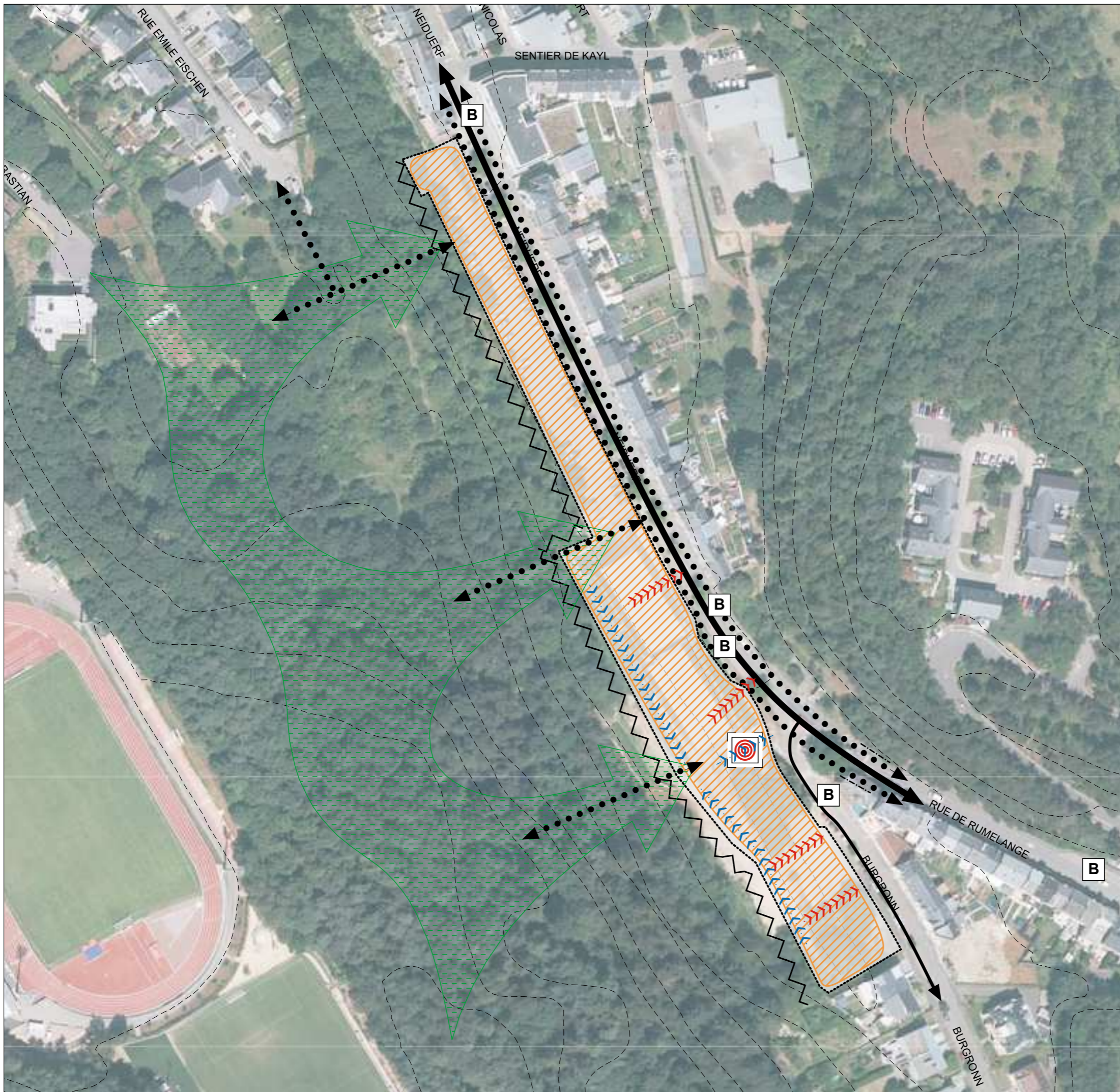
- Biotopes et Habitats d'espèces protégées Art. 17, 20 + 21 (relevé non exhaustif) (11)
- Biotopes protégés
- Habitats d'espèces protégées
- Espèces végétales protégées
- Sites de reproduction, de chasse et d'aires de repos d'espèces intégralement protégées

**Fond de plan**

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

**Sources :**

(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 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, 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**

- Centralité

**Elément identitaire / bâtiment à préserver**

- Elément identitaire / bâtiment à préserver

**Mesures d'intégration spécifiques**

- 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
- P Pp Parking public / privé
- B G 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: Quai Neiduerf

Document: Schéma directeur / Répartition sommaire des densités

Echelle: 1:1500

Référence: SD-NEUDORF 10.2019 SCHEMA Cartouche

Date: 5 février 2021

