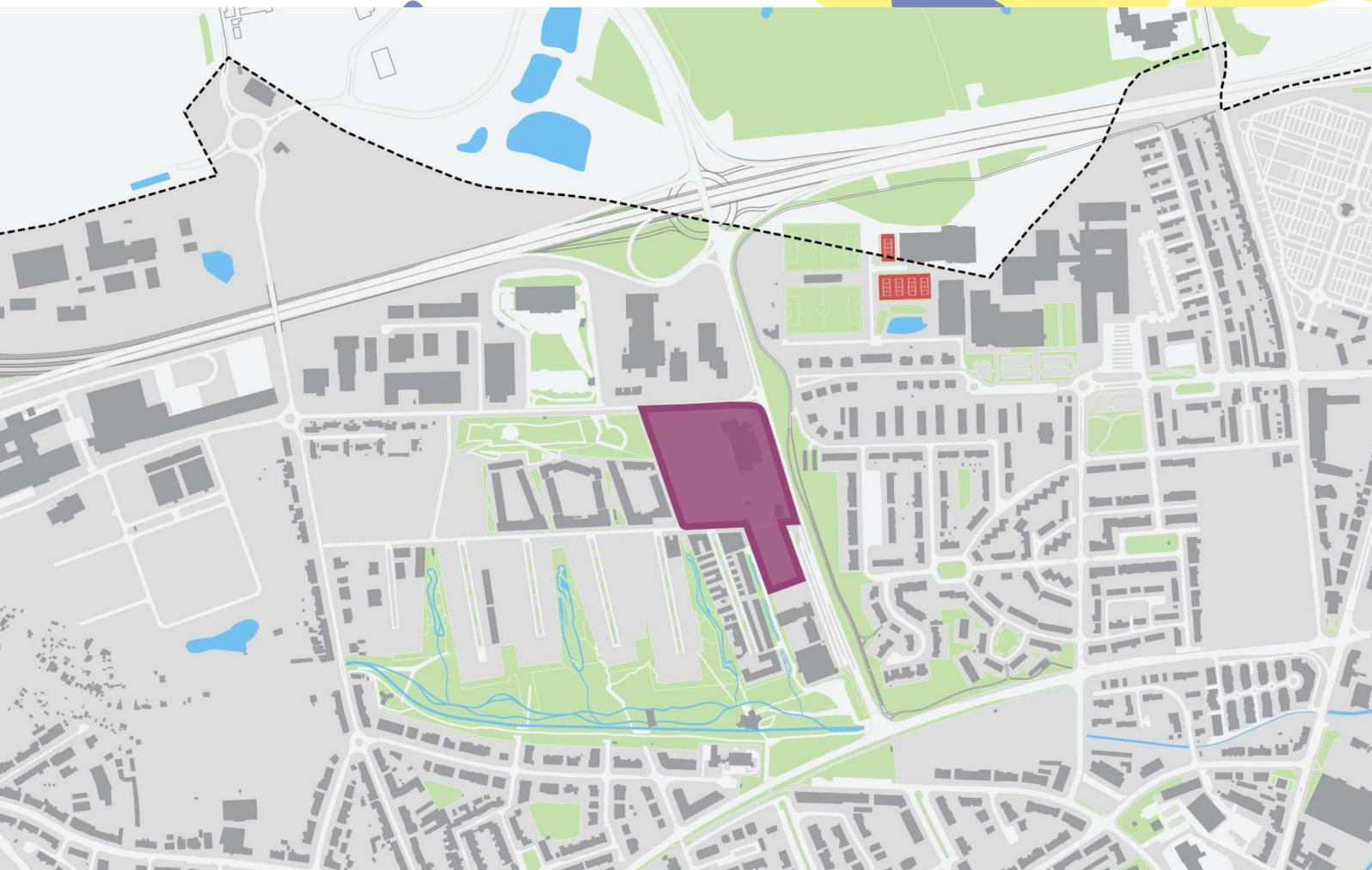




# 11. SCHEMA DIRECTEUR RUE JOSEPH KIEFFER



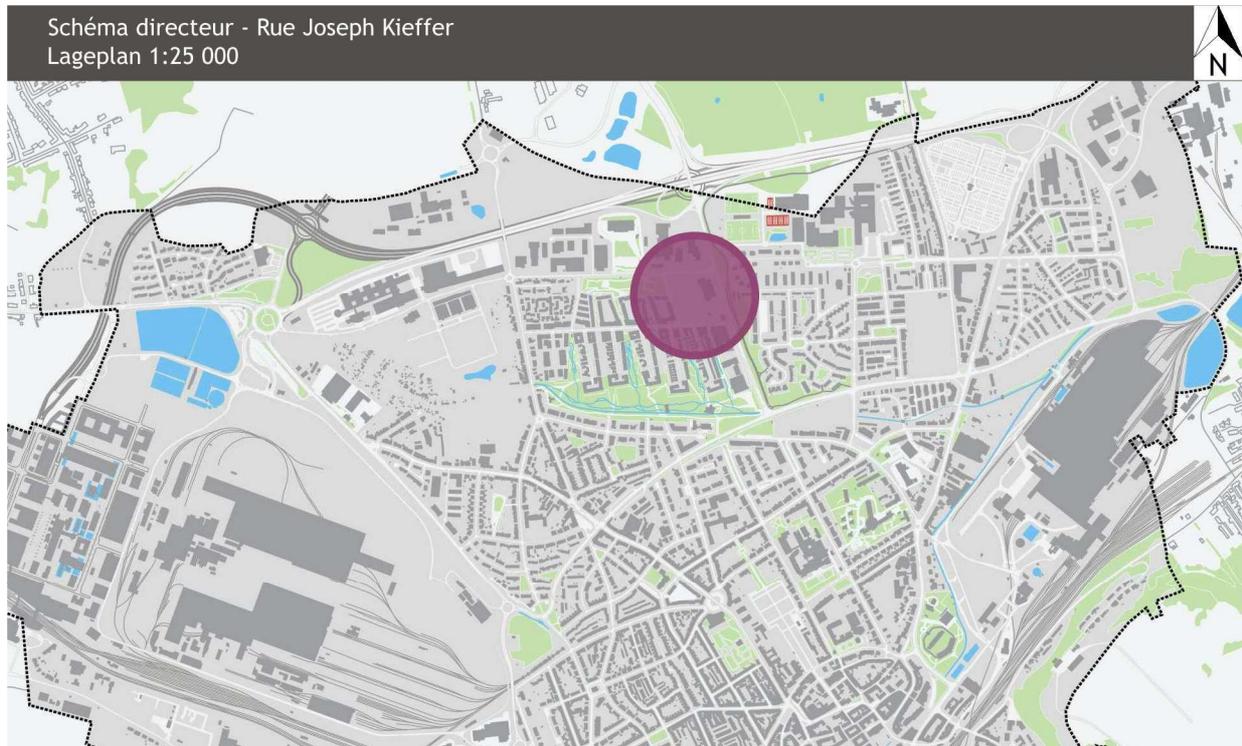
## INDEX

---

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 / MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
8. REFERENZBILDER

## 1. IDENTIFIKATION DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSLEITLINIE

### 1.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen



	<p>Beschreibung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Fläche des hier betroffenen Schéma Directeur liegt am nord-östlichen Eckbereich des Wohngebietes „Wunnen am Park“ in den Nonnewisen.</li> <li>▪ Die Fläche liegt zum Teil als ungenutzte Brachfläche entlang der Hauptschließungsachse des Gebietes, der „Rue Guillaume Capus“</li> <li>▪ Gegenwertig beherbergt das Gebiet am nördlichen Eckbereich Rue Joseph Kieffer / Pénétrante Lankelz ein Autohandelsbetrieb.</li> <li>▪ Durch seine bedeutende Größe von 2,8 ha bildet die Fläche gegenwertig einen großen Schnitt innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur.</li> </ul> 
<p>1.2</p>	<p>Entwicklungsleitlinien</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Gebiet ist als ergänzender Baustein innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur zu entwickeln.</li> <li>▪ Die Fläche fungiert sowohl als Auftaktgebiet des neuen Wohngebietes in den Nonnewisen, wie auch als Verbindungselement zwischen der bestehenden Siedlungsstruktur und dem neuen nördlich gelegenen Entwicklungsgebiet „Parc Lankelz“.</li> <li>▪ Schaffung von neuen städtebaulichen Beziehungen.</li> <li>▪ Die Herstellung eines attraktiven Fußwegenetzes durch das Gebiet ist als wichtiger „shortcut“ im Wegesystem herauszubilden.</li> </ul>

**2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

2.1	Identität	Urbane Blockstruktur mit Mischnutzung
2.2	Städtebauliches Programm	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnschwerpunkt der Blockstruktur orientiert sich entlang der Rue Laura Bassi, in Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung. Wohnstrukturen für Senioren wie auch Studenten sind hier vorzusehen.</li> <li>▪ Entlang der Pénétrante de Lankelz, im östlichen Bereich des Gebietes wird die Nutzung stärker auf Büroräume, und Dienstleistungen liegen.</li> <li>▪ Kleinteilige Freiraumstruktur als Verbindungselemente innerhalb der Blockstruktur, sowie in den umliegenden Straßenräumen.</li> <li>▪ Zur Sicherstellung einer geeigneten Mischung an Wohnungsgrößen ist die Vorschrift (art.34) aus der partie écrite zum PAP-QE anzuwenden.</li> </ul>
2.3	Größenordnung der abzutretenden Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Formell sind generell 25% der Fläche für Erschließungszwecke abzutreten. Bei der hier betroffenen Fläche sind insbesondere Freiraumflächen die abzutreten sind. Der genaue Anteil lässt sich aber noch schwer abschätzen.</li> </ul>
2.4	Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innerhalb der Blockstruktur ist eine Anordnung die baulichen Elemente zu wählen, die die Herausbildung von unterschiedlichen Freiraumtypen ermöglicht. Mit zum Teil öffentlichen, halb-öffentlichen wie auch privaten Bereichen.</li> <li>▪ Nord-Süd wie auch Ost-West Fußwegverbindungen sollen die Blockstruktur mit Blickbeziehungen zur umgebenden Bebauung ermöglichen.</li> <li>▪ Das Freiraumkonzept der Rue Guillaume Capus sieht eine Platzfolge von 3 räumlichen Aufweitungen vor. Im südlichen Bereich der hier betroffenen Fläche, ist eine solche räumliche Aufweitung vorgesehen. (Entwurf: hackl hofmann)</li> </ul> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">Platz 3 "Fragment"      Platz 2 "Wandung"      Platz 1 "Schriftzug"</p> </div>

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 Nutzung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.</li> <li>Als Auftaktgebiet mit der Herausbildung von wichtigen urbanen Beziehungen ist eine hohe Dichte anzustreben.</li> <li>Eine Harmonisierung mit der bestehenden urbanen Struktur ist zu gewährleisten.</li> </ul>
2.7	Zentralitäten : Funktion, Dichte und Freiraum	Hauptversorgungsstrukturen des Gebietes Nonnewisen orientieren sich entlang der Rue Guillaume Capus. Diese Gegebenheit soll mit der Gestaltung dieser hier betroffenen Fläche weiter verstärkt werden.
2.8	Dichteverteilung	/
2.9	Typologie und Mischung der Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die urbane Blockstruktur soll Nutzungsmischung als auch eine hohe Mischung an unterschiedlichen Wohntypologien flexibel ermöglichen.</li> <li>Zur Sicherstellung einer geeigneten Mischung an Wohnungstypen ist die Vorschrift (Art.34) aus der „partie écrite PAP_QE“ möglichst anzuwenden.</li> </ul>
2.10	Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf eine verträgliche Einbettung, ist zu achten, unter Berücksichtigung der Lärmemissionen durch die Pénétrante Lankelz. Entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigung sind vorzunehmen.</li> </ul> 
2.11	Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Blickbeziehungen zu den umliegenden bedeutenden</li> </ul>

	Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen	<p>Elementen sind zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Gebiet selbst kann als städtebaulicher Beziehungspunkt gelten.</li> <li>▪ Das Gebiet fungiert als Auftakt oder Eingang in ein</li> </ul>
2.12	Schützenswerte bauliche und natürliche Elemente	ohne Bedeutung

### 3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

3.1	Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fußläufige Nord-Süd und Ost-West Querverbindungen sind vorzusehen.</li> <li>▪ Die Fläche ist durch die bestehenden Straßenzüge bereits erschlossen.</li> <li>▪ Eine möglichst autofreie Gestaltung der Blockinnenstruktur ist anzustreben.</li> </ul>
3.2	Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes	ohne Bedeutung
3.3	Stellplatzkonzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die zu realisierenden Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.</li> <li>▪ Die Zugänge</li> </ul>
3.4	Zugang zum öffentlichen Transport	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innerhalb eines Radius von 250m befinden sich im nördlichen Bereich zwei Bushaltestellen, mit direkten Verbindungen zum Bahnhof, sowie den umliegenden Gemeinden.</li> </ul>
3.5	Technische Infrastrukturen insb. Regenwasserentwässerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regenwassermanagementmaßnahmen sind im Gebiet umzusetzen, wie z.B Dachbegrünung, offene Regenrinnen und Retentionsvolumen in den Grünräumen.</li> <li>▪ Das Prinzip „Flächenversiegelung vermeiden, Versickerung fördern“ ist zu berücksichtigen und anzuwenden.</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>▪ Die entstehenden Freiraumstrukturen sind mit entsprechenden Grünstrukturen zu gestalten und mit hellen Bodenbelägen, um Hitzeinseln zu vermeiden.</li> <li>▪ Die Flachdächer sind als begrünte Flächen auszugestalten</li> </ul>
4.3	Zu erhaltende Biotope	ohne Bedeutung

## 5. UMSETZUNGSKONZEPT

5.1	Realisierungsprogramm	Unterschiedliche Realisierungsphasen sind möglich
5.2	Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Gebiet ist über die umgebenden Straßenzüge bereits erschlossen.</li> <li>▪ Fast 80% der Fläche sind im Besitz der Gemeinde</li> <li>▪ Das Autohaus verfügt über die nördlich gelegene Parzelle mittels eines „bail emphytéotique“.</li> </ul>
5.3	Phasierung	Das Gebiet kann in eine nördliche sowie südliche Realisierungsphase aufgeteilt werden.
5.4	Ggf. Geltungsbereiche der /des „PAP“	Je nach Realisierungsphase können mehrere PAP-Flächen entstehen.

## 6. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT

6.1	Wohnbebauung und sonst. Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimierung des Flächenverbrauchs durch die Nutzung einer Brachfläche → 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)

11	SD_Rue Joseph Kieffer [MIX-u]		
COS	max. 0.5	CUS	max. 1.6
CSS	max. 0.7	DL	max. 62

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

+/- 204 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

Halböffentlicher Freiraum im Blockinnenbereich...

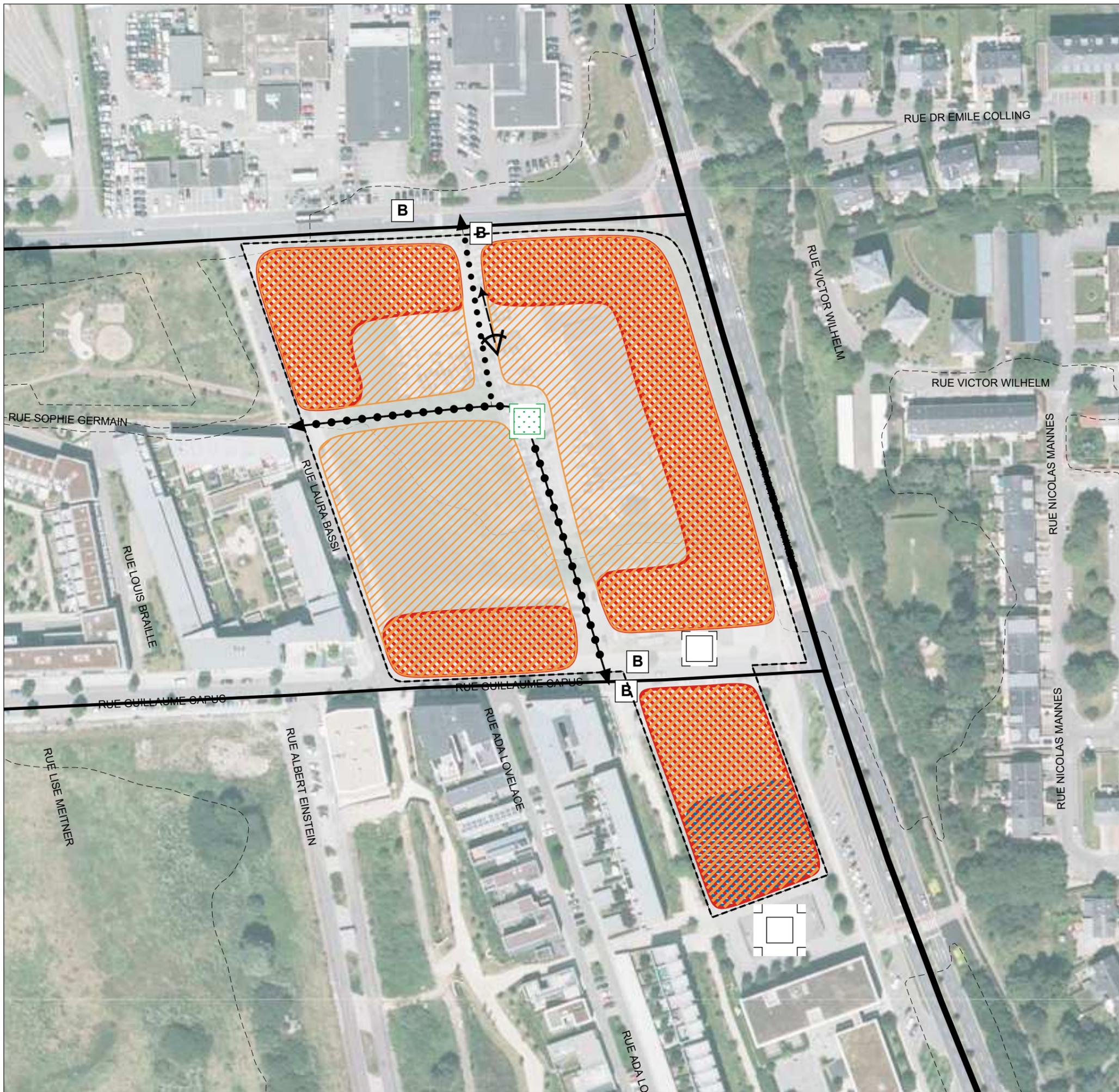


Unterschiedliche Höhenstaffelung entlang Pénétrante Lankelz...









### 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: Rue Joseph Kieffer

Document: Schéma directeur / Répartition sommaire des densités

Echelle: 1:1500

Référence: SD-RUE JOSEPH KIEFFER 10.2019 SCHEMA Cartouche

Date: 5 février 2021

