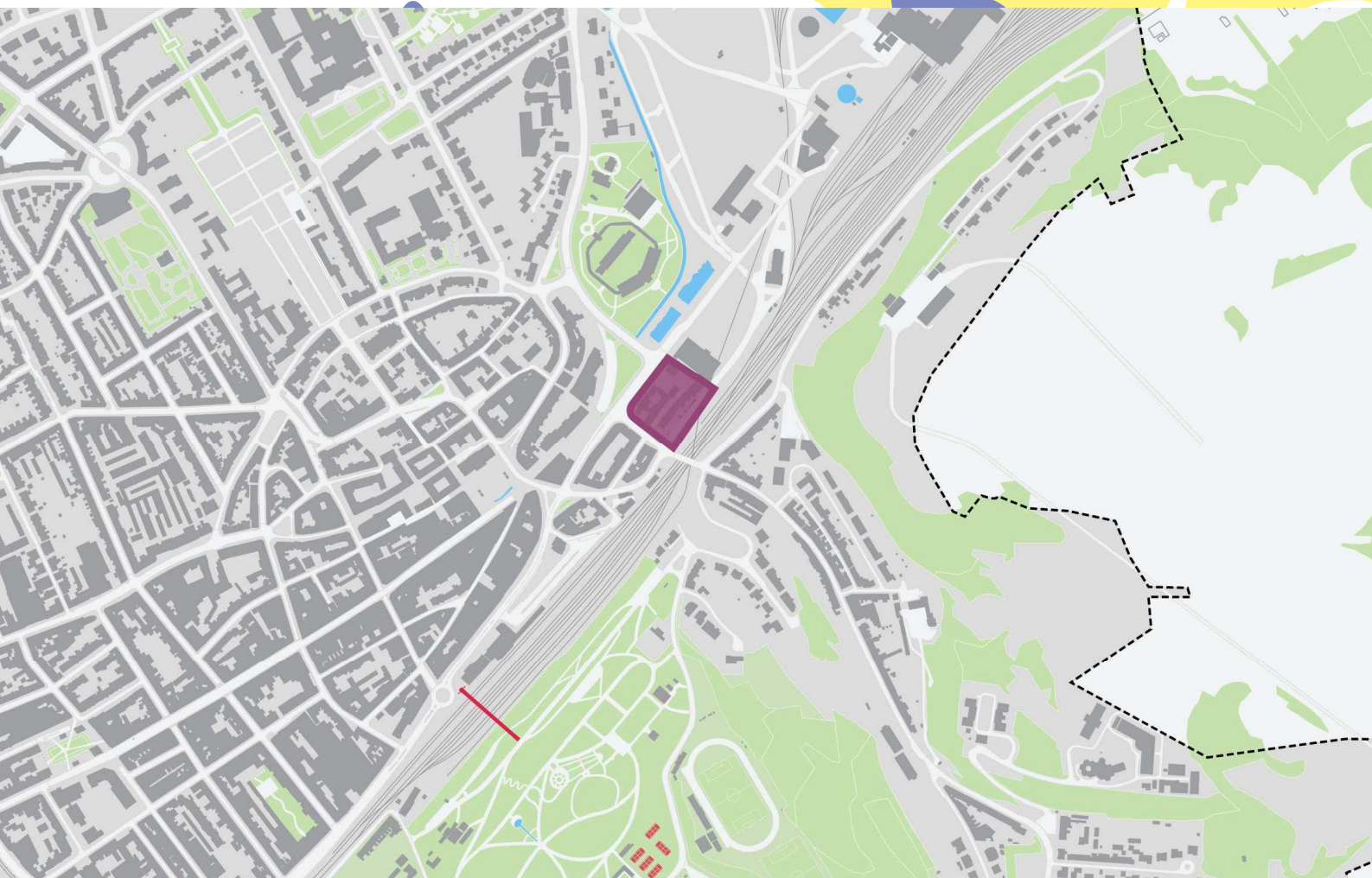




13. SCHEMA DIRECTEUR BERWART-EST

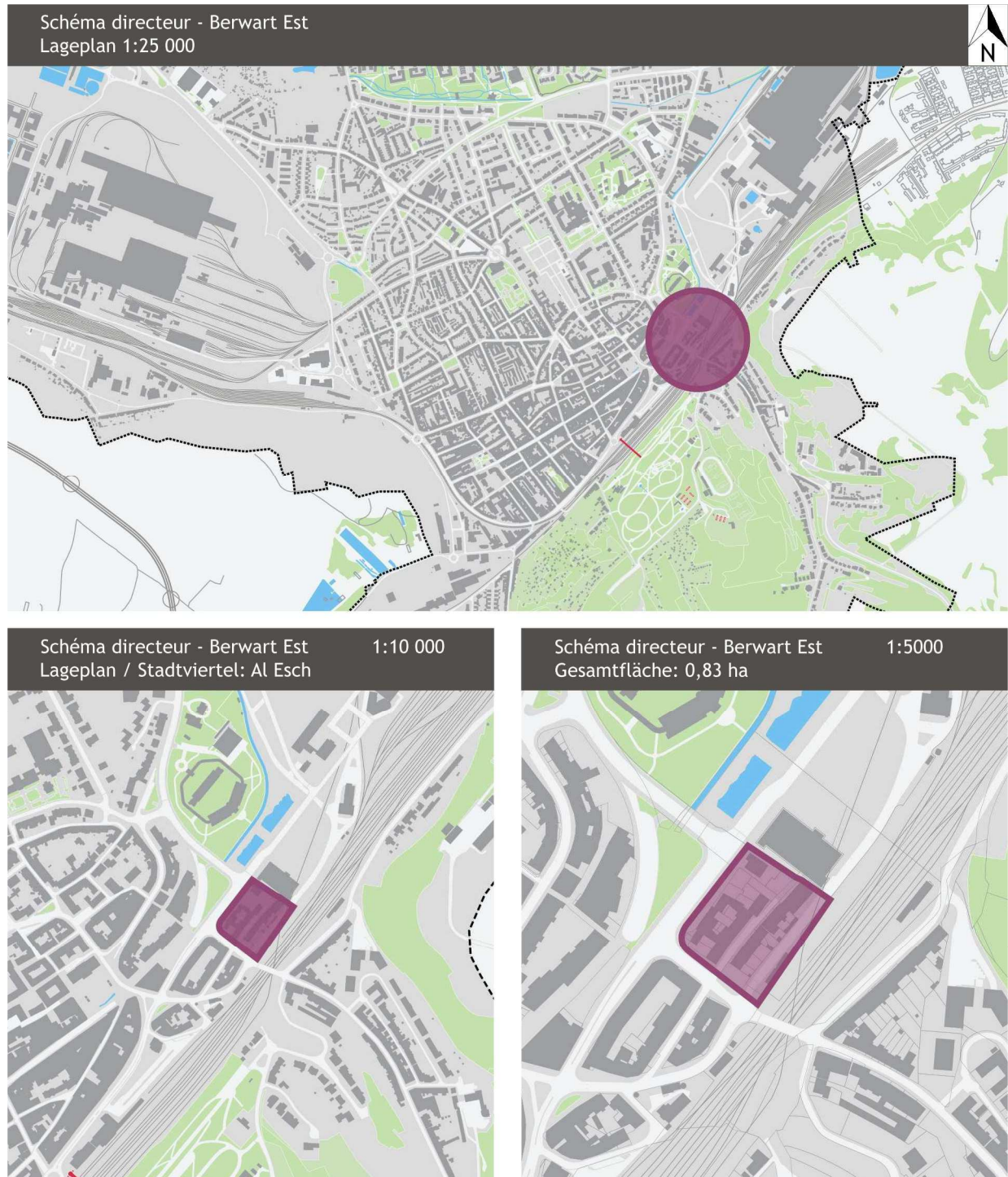


INDEX

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. GESTALTUNGSVORSCHLÄGE
8. REFERENZBILDER

1. IDENTIFIKATION DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSLEITLINIE

1.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

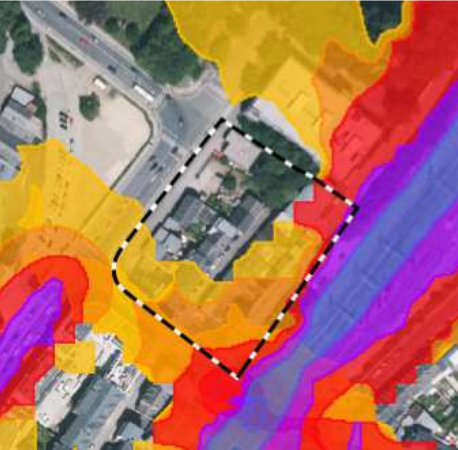


	<p>Beschreibung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Haupteinfallsstraße „Boulevard Berwart“. Damit liegt das Gebiet an einem bedeutenden Eingangsbereich der Stadt. ▪ Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche, bestehend aus einer heterogenen Reihenhausbauung mit Garagen und zum Teil ungenutzten Geschäfts- und Betriebsräumen. ▪ Durch die Umverlegung des Boulevard Berwart sind baulich ungenutzte Abstandsflächen entlang des Boulevards entstanden. Begründet durch diese Gegebenheit bedarf das Gebiet einer städtebaulichen Umstrukturierung. ▪ Nord-Östlich grenzt das Plangebiet, an das Rekonversionsgebiet „Esch-Schiff lange“ an. Damit liegt das Plangebiet Berwart-Est in einer strategisch bedeutenden Lage um das Stadt-Zentrum mit dem städtischen Erweiterungsgebiet, auf Esch-Schiff lange, sinnvoll zu verbinden. ▪ Östlich verläuft die ehemalige Werksstraße (Portal Schlassgoart) parallel mit den Schienen in Richtung des ehemaligen Industriegebietes Esch-Schiff lange. ▪ Das ehemalige Brückenwerk „Ronnbäck“ hatte ihren Endpunkt im östlichen Bereich des hier betroffenen Gebietes. Diese Verbindungsfunktion soll weiterhin bestehen bleiben, und so fungiert das Gebiet als Ankunftsort einer möglichen neuen Passerelle mit Fuß- und Radweg.
<p>1.2</p>	<p>Entwicklungsleitlinien</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Markante Stadteingangssituation herstellen. ▪ Auftaktsituation zum Entwicklungsgebiet „Schlassgoart“ und „Esch-Schiff lange“ markieren (Berücksichtigung von Blickbeziehungen; Erlebbarkeit von Sequenzen), und als bedeutender Verknüpfungsbereich zwischen Stadtzentrum und Rekonversionsgebiet herausarbeiten. ▪ Bestehende neue Bebauungen (Projekt Themis) in der Umgebung berücksichtigen, und eine harmonische Heranführung gewährleisten. ▪ Förderung kompakter und klimaoptimierter Gestaltungsmaßnahmen u.a. mittels einer angepassten Nachverdichtung und Nutzungsmischung.

		<ul style="list-style-type: none"> Die Option der Errichtung einer neuen Brückenverbindung, oberhalb des Zugverkehrs, zwischen dem Plangebiet und dem Stadtpark, ist zu berücksichtigen, und in die Planung zu integrieren.
--	--	--

2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

2.1	Identität	Städtebauliche Transformation: Neuordnung einer bestehenden Stadtstruktur mit Nachverdichtungsmaßnahmen
2.2	Städtebauliches Programm	<ul style="list-style-type: none"> Kompakte urbane Blockbebauung , für Wohnen, Einkaufen und Dienstleistung, mit einer attraktiven Blockinnengestaltung →“Hofhaus“ Zur Sicherstellung einer geeigneten Mischung an Wohnungsgrößen ist die Vorschrift (art.34) aus der partie écrite zum PAP-QE anzuwenden.
2.3	Größenordnung der abzutretenden Flächen	Formell sind generell 25% der Fläche für Erschließungszwecke abzutreten. Dieser Prozentanteil ist im Detail auf Basis des PAPs zu berechnen.
2.4	Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume	Bei dem hier betroffenen Plangebiet, besteht der öffentliche Raum aus den umgebenden Straßenräumen, sowie einer zentral verlaufenden Wohnstraße.
2.5	Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im - und zwischen den Quartieren	<ul style="list-style-type: none"> Das Projektgebiet liegt in direkter Angrenzung an das Stadtzentrum, und ist damit gut an die Alzettestraße, mit übergeordneten Versorgungsstrukturen, angeschlossen. Eine harmonische Heranführung der zu planenden Siedlungsstruktur ist zu gewährleisten, unter Berücksichtigung folgender Prämissen: <ul style="list-style-type: none"> Nord-östliche Erweiterung des Zentrums Stadteingangssituation markieren Verknüpfungspotential zwischen bestehendem Stadtzentrum und dem Rekonversionsgebiet Esch-Schiff lange Verknüpfungspotential zwischen Plangebiet und Stadtpark (Passerell) berücksichtigen
2.6	Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren,	<ul style="list-style-type: none"> Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung und soll insbesondere den

	insbesondere städtebauliche Integration (Maß der baulichen Nutzung)	Stadteingang markieren, sowie die Auftaktsituation zum Gebiet Schlassgoart und Rekonversionsgebiet Esch-Schifflange markieren.
2.7	Zentralitäten : Funktion, Dichte und Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch seine direkte Lage am bestehenden Stadtkern, sowie der Anforderung das Zentrum über das Plangebiet in den Bereich Schlassgoart zu erweitern, ist eine starke Urbanität hier zulässig, bestehend aus einer hohen Funktions- und Einwohnerdichte.
2.8	Dichteverteilung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für das Gebiet wird eine, innerstädtisch übliche, Einwohnerdichte von 130 gewählt. ▪ Hohe Dichten mit einem CUS von 2.3 ist hier zulässig um den Bau einer markanten Gebäudeerhöhung zu ermöglichen.
2.9	Typologie und Mischung der Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei der Ausgestaltung des Plangebietes ist darauf zu achten, dass ein, an die Gegebenheiten angepasstes, Angebot von unterschiedlichen Wohnungsformen, erstellt wird. Dies ist im PAP zu definieren. ▪ Eine Höhenstaffelung ist möglich mit differenzierten Fassadengestaltungen (stärkere Belebung). ▪ Markante Eckbebauung soll realisiert werden mit einer Überhöhung als bedeutender Orientierungspunkt.
2.10	Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Plangebiet liegt entlang einer stark befahrenen Straßen. Es besteht der Bedarf entsprechende bauliche Maßnahmen zu treffen, um die Emissionsbelastungen, durch Lärmemissionen des Verkehrs und des Zugverkehrs, zu minimieren. 

2.11	Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen	<p>Die bauliche Ausgestaltung des Plangebietes ist entsprechend der Anforderung einer attraktiven Stadteingangssituation zu definieren. Die Sichtachse aus der Fußgängerzone hin zu dem Plangebiet ist als bedeutend zu werten und soll als Orientierungspunkt im Stadtbild fungieren.</p> 
2.12	Schützenswerte bauliche und natürliche Elemente	Ohne Bedeutung

3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

3.1	Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> Die Verkehrsachsen, mit der erschließenden Funktion für das Plangebiet, sind bereits vorhanden. <p>SKIZZE</p>
3.2	Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes	<p>*Karte - Anhang 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestandsituation
3.3	Stellplatzkonzept	<ul style="list-style-type: none"> Das Gebiet liegt innerhalb eines 500m-Radius zum Bahnhof. Eine restriktive Stellplatzvorschrift soll hier angewendet werden. Beim Konzept ist darauf zu achten, dass ausreichend Fahrradstellplätze zur Verfügung stehen.
3.4	Zugang zum öffentlichen Transport	<ul style="list-style-type: none"> Das Gebiet ist gut an das Angebot im öffentlichen Transport angebunden, sowohl Bushaltestellen in direkter Nähe, wie Nähe zum Bahnhof.
3.5	Technische Infrastrukturen insb. Regenwasserentwässerung	<ul style="list-style-type: none"> Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits erschlossenen städtischen Block. Entsprechende geeignete

		<p>Maßnahmen zum Anschluss an das Kanalnetz sind durchzuführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ In den Innenhofbereichen soll die Versiegelung der Fläche möglichst gering gehalten werden. ▪ Gründächer sind vorzusehen
--	--	---

4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT

4.1	Integration in die Landschaft	ohne Bedeutung
4.2	Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Innenhof- und Freiflächen sind zu begrünen ▪ Unterschiedliche private sowie halb-öffentliche Flächen sollen herausgearbeitet werden, um eine angenehme Belebung zu gewährleisten ▪ Die Dachflächen sollen aktiv genutzt werden: Dachgärten, Dachterrassen (öffentlich oder privat), Spielflächen...)
4.3	Zu erhaltende Biotope	ohne Bedeutung

5. UMSETZUNGSKONZEPT

5.1	Realisierungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das hier betroffene Plangebiet ist im Zusammenhang mit dem Konversionsgebiet zu entwickeln. ▪ Die Erschließung des neuen Stadtquartiers erfolgt über das hier betroffene Plangebiet von Berwart-Est ▪ Das SD-Berwart-Est steht somit in direkter Abhängigkeit einer noch zu entwickelnden Fläche.
5.2	Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Mehrheit der Flächen wurde von einem Investor aufgekauft.
5.3	Phasierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine mögliche Phasierung ist noch nicht abzuschätzen
5.4	Ggf. Geltungsbereiche der /des „PAP“	Ohne Bedeutung, entsprechend Phasierung und Realisierungsmöglichkeit zu wählen

6. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT

6.1	Wohnbebauung und sonst. Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimierung des Flächenverbrauchs durch kompakte Wohnformen
-----	---------------------------------	---

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dachbegrünung
6.2	Dienstleistung, Einkaufen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ Wohnen in direkter Nähe zu Nachversorgungsstrukturen
6.4	Freiräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mikroklimatische Aufwertung eines städtischen Blocks durch Innenhofbegrünung und Dachbegrünung

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

13	SD_Berwart-EST [MIX-u]		
COS	max. 0.6	CUS	max. 3.0
CSS	max. 0.8	DL	max. 129

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

+/- 0.83 ha
+/- 107 WE (Wohneinheiten)

Ein „mesurage cadastral“ ist durchzuführen, um die genauen Angaben der Wohndichte bestimmen zu können.

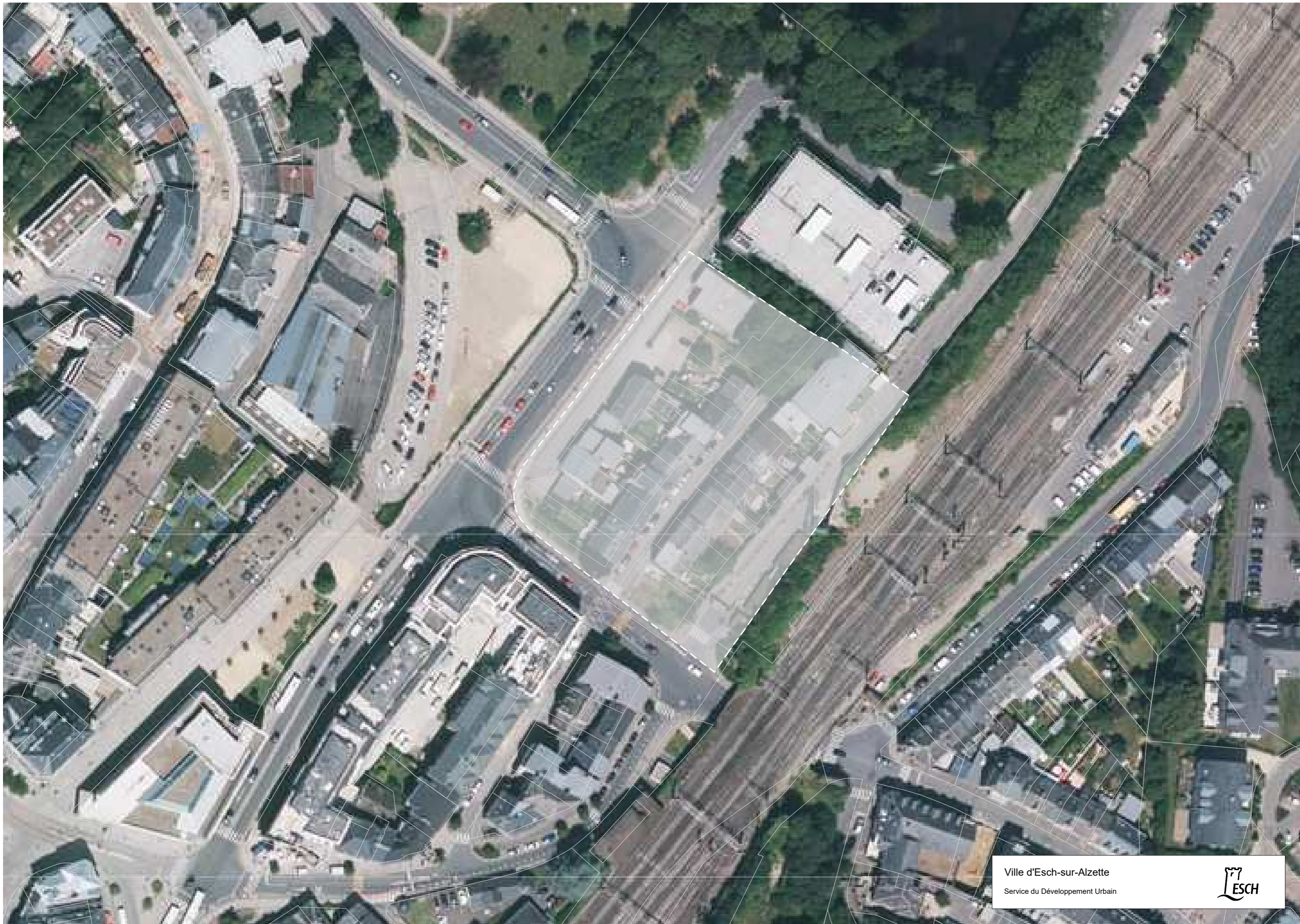
Das Potential an Wohneinheiten wurde abgeschätzt basierend auf den gegenwertig vorliegenden Angaben.

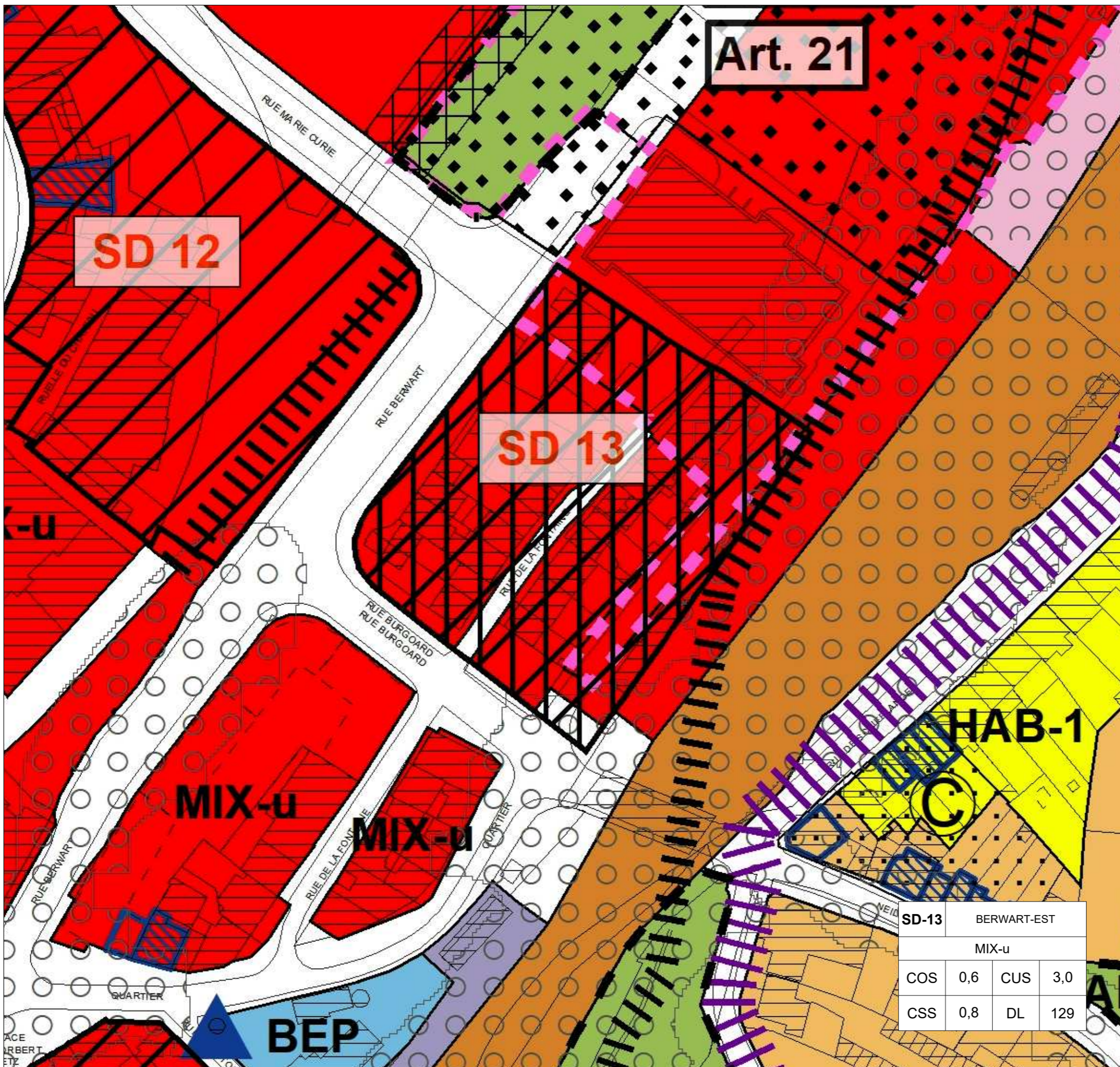
8. REFERENZBILDER

Innenblockbegrünung (privat und halböffentlich)



Heidelberg, Bahnstadtpfad





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-1 Zone d'activités économiques communale type 1	REC-S Zone de sports et de loisirs «Chalet de scouts»
ECO-2 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 reforoisement
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) | Coefficient de Boîtement du Sol (surface de sol tassée / terrain net) | CSS max | DL | CUS max | DL | 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

SD-13 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
PAP-1 Plans d'aménagement particulier approuvés, à titre indicatif
ZAD Zone d'aménagement différencié (ZAD)
UR Zone de servitude "urbanisation"
UR-EP Zone de servitude "urbanisation - espace public"
UR-IT Zone de servitude "urbanisation - isolement/transition"
UR-CE Zone de servitude "urbanisation - cours d'eau"
UR-R Zone de servitude "urbanisation - rétention"
UR-BE Zone de servitude "urbanisation - biotopes et éléments naturels à préserver"
UR-INT Zone de servitude "urbanisation - intégration paysagère"
UR-SP Zone de servitude "urbanisation - spécifique 1_1m gebirgschene Bierg"
CS Couloir pour projets routiers (3)
CSM Couloir pour projets de mobilité douce
CSRT Couloir réservé aux transports en commun (bus, train tram et autres)
SP Secteur protégé de type "environnement construit"
CS Construction à conserver
PP Petit patrimoine à conserver
CS Construction avec des éléments identitaires à conserver
M Mur à conserver
SE Secteurs et éléments protégés de type "vestiges archéologiques" (4)
SR Zone de risques naturels prévisibles de type "éboulement miniers"
SM Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (5)
ZB Zone de bruit (6)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives

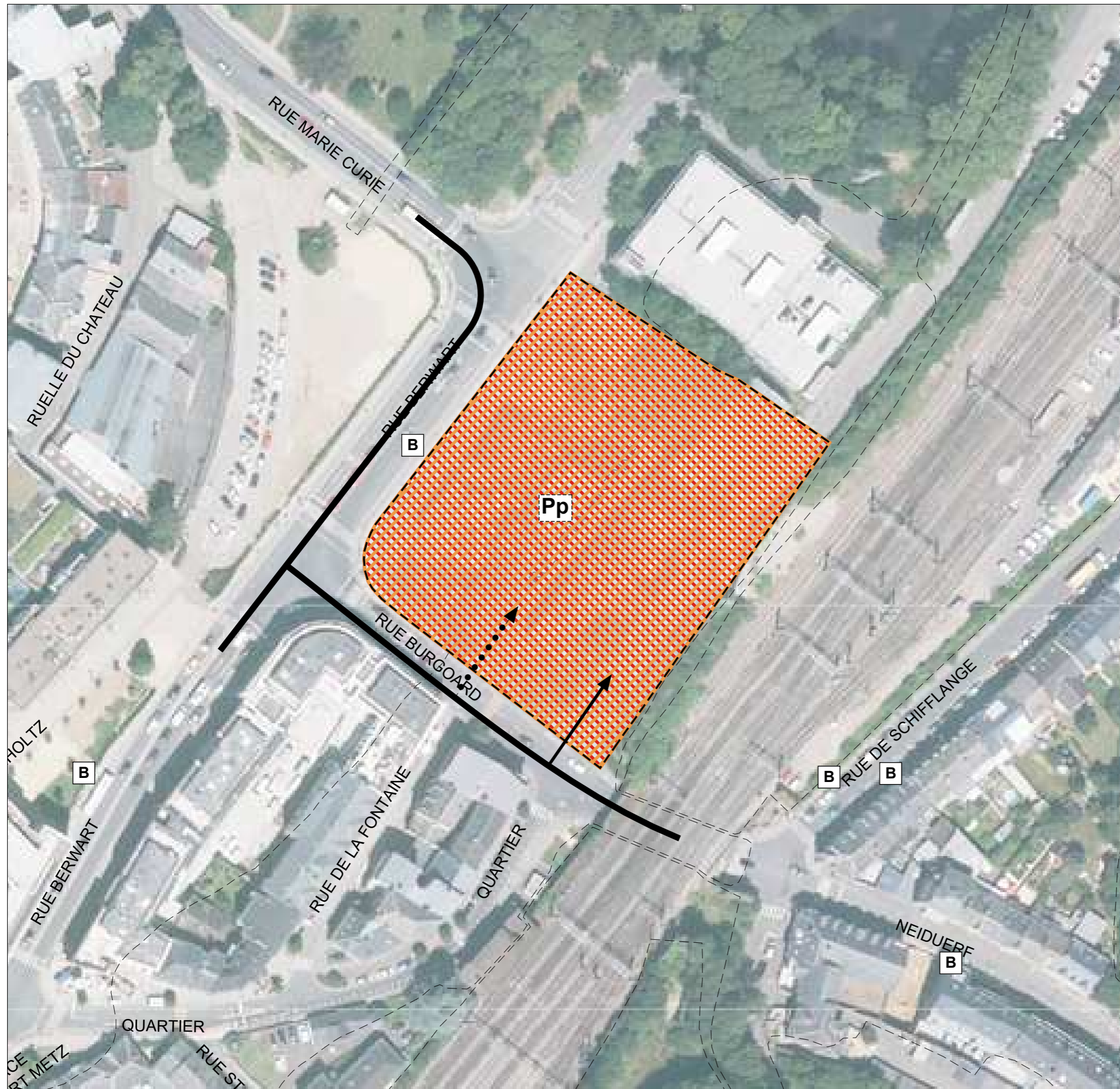
AT à l'aménagement du territoire | **PS** à la protection des sites et monuments nationaux (9)
PN à la protection de la nature et des ressources naturelles | **IC** Immeubles et objets classés monuments nationaux
ZPN Zone protégée d'intérêt national - ZPIN (7) | **IS** Immeubles et objets inscrits à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

Indications complémentaires (à titre indicatif)

BI 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

LD Limite de la commune (1) | **ES** Eaux stagnantes (1) | **SES** Couloir SES (1)
LE Limite de l'Etat (1) | **CO** Cours d'eau (1) | **SP** Sport (1)
V Voie (1)



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
- 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: **Berwart-Est**

Document: Schéma directeur / Répartition sommaire des densités

Echelle: 1:1000

Référence: SD-BERWART-EST 10.2019 SCHEMA Cartouche

Date: 5 février 2021

