

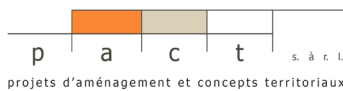
Impressum

Auftraggeber:



Commune du Lac de la Haute-Sûre
7, Duerfstrooss
L-9635 Bavigne
Tél: 99 35 54
Fax: 99 35 53
Email : hautsure@pt.lu
Internet: www.lac-haute-sure.lu

Bearbeitung:



bureau d'études en aménagement du territoire et urbanisme
58, rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu
Internet: www.pact.lu

Schéma Directeur Tarchamps "Virstadt" (TA-SD3/TA-NQ3)

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben	4
2.	Städtebau und Ortsentwicklung	7
3.	Verkehr und technische Infrastrukturen	12
4.	Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum	14
5.	Realisierungskonzept	16
6.	Steckbrief Schéma Directeur „Virstadt“ in Tarchamps (TA-SD3/TA-NQ3)	17
	Schéma Directeur Plan	18

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Ortslage	5
Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse	5
Abb.3: Luftbild, Perimeter und Plangebietsabgrenzung	5
Abb.4: Schéma Directeur - Fläche aus südlicher Richtung	5
Abb.5: Analyse der wesentlichen Gestalt-, Verkehrs- und Freiraumaspekte	6
Abb.6: Ortsstruktur Tarchamps	7
Abb.7: Ortskern in Tarchamps - Dominanz der Verkehrsräume	7
Abb.8: Städtebauliche Bedeutung des Plangebiets	8
Abb.9: Öffentlicher Raum im Ortskern	8
Abb.10: Nördlich angrenzende Bebauung (Blick in südliche Richtung)	9
Abb.11: Skizze der wesentlichen Entwicklungsziele	10
Abb.12: Dichte und Gebäudetypologie	10
Abb.13: Unterschiedliche Straßenzustände im Bereich des Plangebietes	11
Abb.15: Abzweigung der Straße Virstadt in Richtung Plangebiet im Ortskern	12
Abb.14: Überregionale Verkehrsanbindung	12
Abb.16: Prinzipienskizze der Regenrückhaltung	13
Abb.17: Innerörtliche Erschließungsstraße Virstadt entlang des östlich gelegenen Plangebiets	13
Abb.18: Ortskerndurchgrünung	14
Abb.19: Bedeutung der Fläche für die Freiraumvernetzung in und um Tarchamps	15
Abb.20: Auszug Biotopkartierung	15
Abb.21: Streuobstbestand im Plangebiet	15
Abb.22: Schéma Directeur Tarchamps "Virstadt" (TA-SD3/TA-NQ3) M 1:1000	18

1. Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures - Art. 16.1.1

a) Rahmenbedingungen

Die Ortschaft Tarchamps liegt im nordöstlichen Gebiet der Gemeinde Lac de la Haute-Sûre, nur wenige Kilometer vom größten Ort Harlange entfernt. Die Lage zu den dort vorhandenen schulischen Einrichtungen ist damit besonders für junge Familien günstig. Über den Tarchamps durchquerenden CR 309 ist man schnell auf der RN 15 (ca. 3 km) und damit auch bei den Versorgungseinrichtungen in Pommerloch (ca. 4 km). Auch das Regionalzentrum Wiltz als lokaler Arbeitsplatz- und Versorgungsstandort liegt mit ca. 12 km in gut erreichbarer Entfernung. Unter Berücksichtigung der ländlichen Lage, der bestehenden (landwirtschaftlichen) Betriebe sowie der vorhandenen Flächenpotentiale liegt die Entwicklungsperspektive von Tarchamps vornehmlich in der Funktion als auf Eigenentwicklung basierender Wohnstandort.

Die hier untersuchte Fläche befindet sich entlang der Straße *Virstadt*, welche im Ortskernbereich von der *Duerfstrooss* (CR 309) aus nach Norden abzweigt. Die Flächenbewertung der Bestandsanalyse der Etude Préparatoire dokumentiert folgende Rahmenbedingungen:



Flächengröße: ca. 85 Ar

Parzellen: 388/4117, 392/4118, 394/4119, 395/4120 (jeweils Teilbereiche der Parzellen). Die Parzelle 392/4118 ist mit einem älteren Einfamilienhaus bebaut, auf dem Grundstück 395/4120 steht eine kleine Betonkubatur (ehemalige landwirtschaftliche Nutzung).

Parzellenstruktur: 3 Grundstücksbesitzer mit jeweils deutlich unterschiedlichem Größenanteil



Städtebauliche Bewertung: gute Integration in das Ortsbild oder Verbesserung der Situation, Fläche im Bebauungszusammenhang, keine bestehenden oder zu erwartenden Nutzungskonflikte, gute Lage zum Ortskern, wahrnehmbare, aber ausgleichbare Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten



Bewertung Mobilität: Versorgungseinrichtungen und soziale Infrastruktur im Umkreis von 5 Kilometern gelegen, mittlere Anschlussqualität ÖPNV, Nationalstraße in 5 km Entfernung gelegen, geringe zusätzliche Belastungen des lokalen Straßennetzes, nächstes Regionalzentrum in 20 Minuten erreichbar, mittlere Anzahl weicher Standortfaktoren



Umweltbewertung: Bebauung des Gebietes hat geringen bis mittleren Einfluss auf die vorhandenen Grün- und Biotopstrukturen innerhalb des Gebietes, geringe Auswirkungen auf gesamtörtliche Grün- und Biotopvernetzung sowie lokales Klima, keine bis geringe Auswirkungen auf die Bodenqualität und Schutzgebiete sowie weitere Restriktionen wie Erosion, Topografie, Wasser usw.

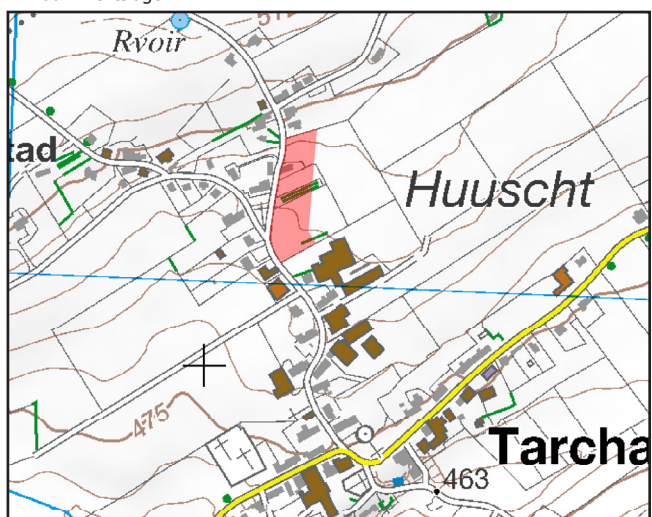


Bewertung Erschließung: geringer interner Erschließungsaufwand und Flächenbedarf, Anbindung an das Trinkwasser- und Abwassernetz, an Energie- und Telekommunikationsleitungen sowie die Regenwasserentsorgung sind mit geringem Aufwand möglich, geringe Erschließungs- und Folgekosten zu erwarten

b) Zielvorgaben

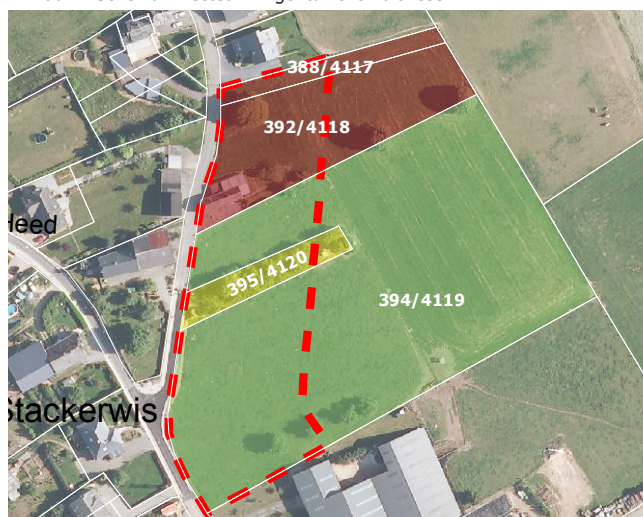
Zielvorgabe dieses Schéma Directeur ist es den baulichen Zusammenhang der streng an den Straßenverläufen orientierten Strukturen in Tarchamps zu stärken bzw. in diesem Bereich grundsätzlich herzustellen, dabei auch Raum für das nachbarschaftliche Gemeinwesen zu schaffen und so neue Einwohnerpotentiale wie z.B. junge Familien gezielt anzusprechen.

Abb.1: Ortslage



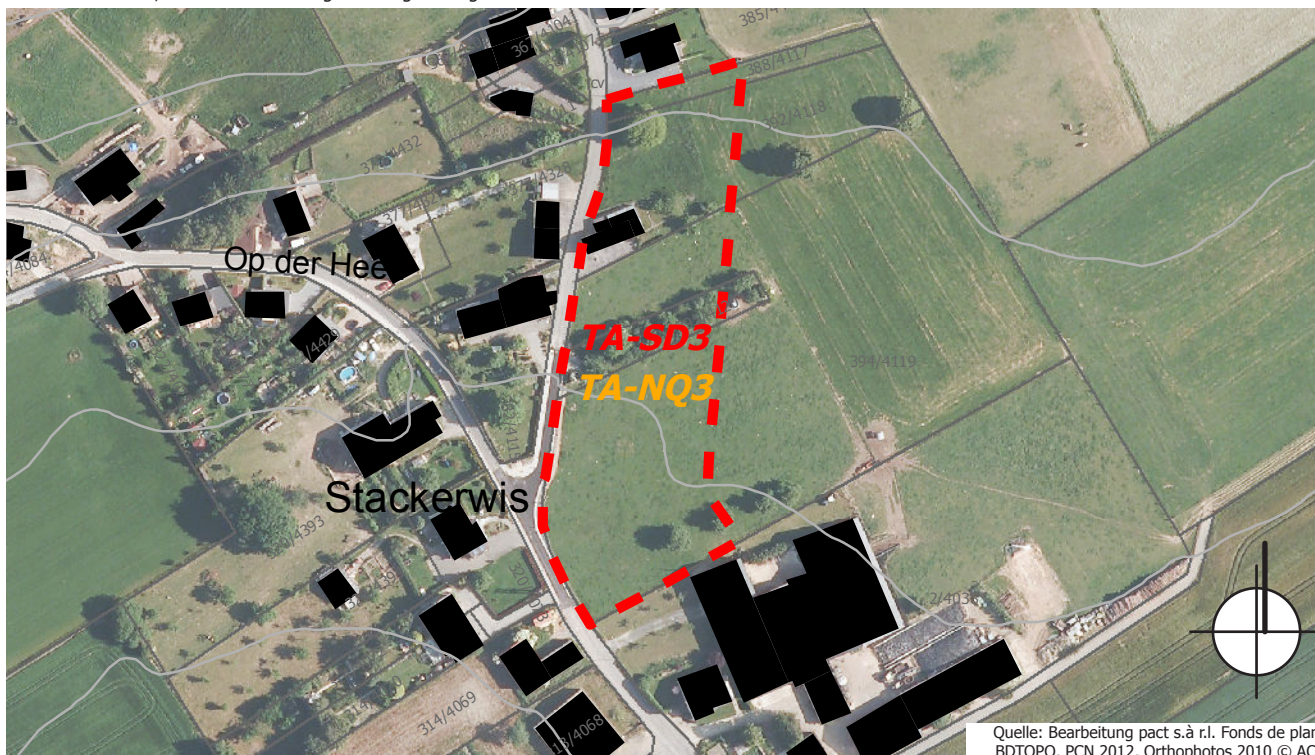
Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: TC20 © ACT

Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2012, Orthophotos 2010 © ACT

Abb.3: Luftbild, Perimeter und Plangebietsabgrenzung



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: BDTPO, PCN 2012, Orthophotos 2010 © ACT

Abb.4: Schéma Directeur - Fläche aus südlicher Richtung



Quelle: pact s.à r.l.

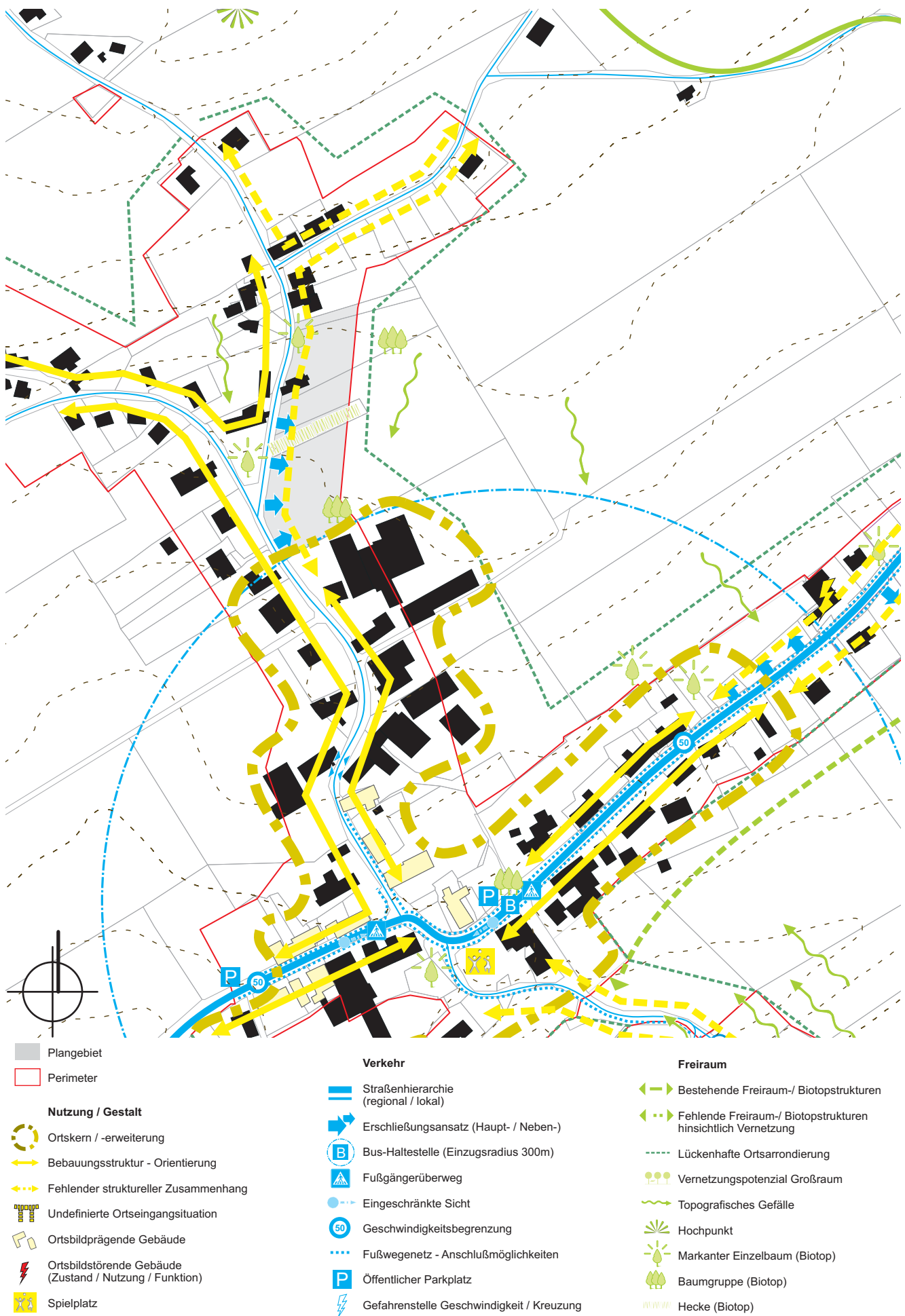


Abb.5: Analyse der wesentlichen Gestalt-, Verkehrs- und Freiraumaspekte

Quelle: pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2009 © ACT



2. Städtebau und Ortsentwicklung

un concept de développement urbain - Art. 16.1.2

a) Identität und städtebauliche Struktur von Quartier und Baugebiet

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot - Art. 16.1.2a

Tarchamps weist eine kreuzförmige, vom Verlauf der *Duerfstrooss* wesentlich geprägte Grundstruktur auf. Die Durchgangsstraße verläuft von Südwesten in Richtung Nordosten und wird dabei im Ortskern von den Straßen *Virstadt* im Norden und *Um Bierg* im Süden gekreuzt. Die so entstandene lineare Ortsstruktur öffnet sich damit nach allen Seiten, lässt jedoch im Gegenzug städtebauliche Kompaktheit vermissen. Dies hängt unter anderem auch mit den vielen Zwischenräumen entlang dieser Bebauungsstränge zusammen, die ein Potential für die Entwicklung und Nachverdichtung der Ortsstruktur darstellen.

Die im nördlichen Ortsbereich gelegene Fläche stellt einen ebensolchen Zwischenraum entlang der Straße



Virstadt dar. Südlich angrenzend befindet sich ein großer landwirtschaftlicher Betrieb, mit dem der bis zur Kirche fortlaufende Ortsbereich mit der höchsten Bebauungsdichte beginnt. Nach Norden definieren zum Straßenraum orientierte Wohngebäude den Ortsabschluss. Während nach Osten der landwirtschaftlich geprägte Landschaftsraum bis an die Bebauung heranrückt, stehen in westlicher Richtung - über die Straße hinweg - Wohn- und landwirtschaftliche Nutzgebäude in stark aufgelockerter Bauweise.

Während die einzelnen Ortsbereiche im Wesentlichen harmonisieren, ist eine durchgängige strukturelle Identität auf gesamtörtlicher Ebene durch die Vielzahl an Bruchstellen und schroffen Übergängen praktisch nicht gegeben. Der Ortskern ist zwar visuell greifbar, durch den CR als Durchgangsstraße jedoch stark durch den Verkehr definiert. Potentiale wie der Spielplatz, die Bushaltestelle, die Gestaltung des Eingangsbereichs um die Kirche oder auch der ältere Friedhof sind

Abb.6: Ortsstruktur Tarchamps

Quelle: pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2009 © ACT

zwar vorhanden, jedoch beeinträchtigt der Verkehr deren Nutzung als Aufenthaltsbereich. Dementsprechend können im Rahmen dieses Schéma Directeur ergänzende Qualitäten - mit Quartiersbezug - entwickelt werden.



Abb.7: Ortskern in Tarchamps - Dominanz der Verkehrsräume



Quelle: pact s.à r.l.

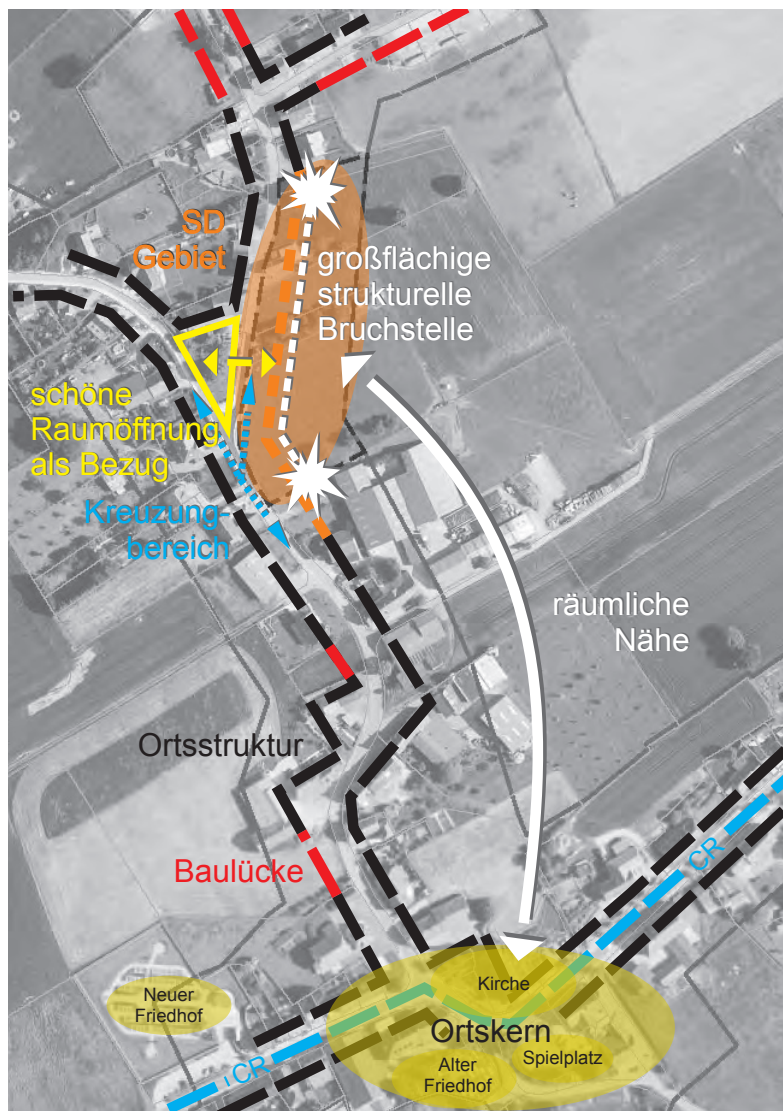


Abb.8: Städtebauliche Bedeutung des Plangebiets

Quelle: pact s.à r.l. Fonds de plan: Orthophotos 2010 © ACT



Abb.9: Öffentlicher Raum im Ortskern

Quelle: pact s.à r.l.

Diese Möglichkeiten ergeben sich aus den Umgebungsparametern. Generell existiert ein schlauchartiger Bebauungszusammenhang vom Ortskern in nördliche Richtung entlang der Straße *Virstadt*. Durch die Größe des Plangebietes und die zusammenlaufenden Straßenräume besteht hier ein Strukturbruch, der den Zusammenhang schlagartig beendet. Mit der Entwicklung dieses Teilbereichs kann eine Verknüpfung mit dem nördlichen Ortsteilbereich hergestellt und ein gesamträumlicher Strukturzusammenhang geschaffen werden. So wird zum einen - durch Nachverdichtung - die Ausweisung neuen Baulands unterbunden. Andererseits wird das durchgängige Entwicklungsprinzip der Ortschaft - ausschließlich entlang der Straßenräume - als Identitätsmerkmal konsequent fortgesetzt.

Darüber hinaus eröffnet sich über die bestehende Raumöffnung, welche sich durch den spitzwinkligen Kreuzungsbereich und die hiervon zurückgesetzte Gebäudefront ergibt, gestalterischer Spielraum. Der vorgelagerte Gartenbereich mit Baumbestand und religiösem Denkmal im öffentlichen Raum hat einen lokalen Identifikationswert und kann damit auch in die gesamträumliche Gestaltung einbezogen werden.

b) Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen

l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public - Art. 16.1.2b

Die direkte Lage am öffentlichen Straßenraum lässt eine Entwicklung zu, die nur in begrenztem Umfang neue öffentliche Flächen erfordert. Alle Grundstücke werden direkt über die Straße erschlossen. Die Größe der hier vorgesehenen Platzaufweitung ist variabel und kann den Bedürfnissen und Vorstellungen entsprechend angepasst werden. Dies soll zudem verhältnismäßig und somit auf das Quartier bezogen beschränkt bleiben. Weiterhin ist ein Regenrückhaltebecken zu integrieren. Der wesentliche Flächenanteil kann damit in Privatgrundstücke umgesetzt werden. Da keine innere Erschließung erforderlich ist und lediglich Flächen für einen kleinen Platz sowie für Regenrückhaltebecken vorgesehen sind, dürfte der Anteil der abzutretenden öffentlichen Flächen bei ca. 15% liegen.

c) Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics - Art. 16.1.2c

Der öffentliche Raum stellt für Tarchamps insofern eine hohe Bedeutung dar, da dieser - in einer gestalteten Form als Aufenthaltsbereich - über den Straßenraum hinaus wenig wahrnehmbar, für die Identifikation und den „Wert“ einer Ortschaft jedoch von sehr hoher Bedeutung ist. Die räumliche Größe ist dabei nicht entscheidend, wichtig ist die Aussage- und Anziehungskraft eines solchen Bereichs, speziell auch für die Bewohner.

Der Ortskern ist und bleibt trotz seiner verkehrsbezogenen Dominanz durch seine Lage und den damit verbundenen gesamtörtlichen Bezug der wichtigste öffentliche Raum in Tarchamps. Der in diesem Schéma Directeur skizzierte öffentlichen Raum ist eine Ergänzung dieses Bereichs mit ausdrücklichem Quartiersbezug. Der Raum soll dabei auch über die Gestaltung eine Qualität als Aufenthaltsbereich für die Anwohner generieren und so zur Aufwertung und Identität in Tarchamps beitragen.

d) Nutzungsrelevante Zusammenhänge zwischen und innerhalb der Quartiere

les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers - Art. 16.1.2d

Die bestehende Nutzungsstruktur setzt sich aus einem für ländliche Ortschaften typischen Mix aus Wohnen, landwirtschaftlichen Betrieben und einigen wenigen ergänzenden Nutzungen wie z.B. der örtlichen Gaststätte und kleineren Dienstleistungsbetrieben zusammen. Die strukturelle Stärkung des Ortes ist in einer vorrangigen Ergänzung und Entwicklung der Wohnfunktion anzustreben. Das Plangebiet selbst ist von teilweise sehr alten Wohngebäuden, einem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und weiteren landwirtschaftlichen Nebengebäuden umgeben und integriert sich somit funktional gut in die Umgebung. Die Lage abseits der Durchgangsstraße und am Ortsrand tragen zu einer ruhigen, ungestörten Wohnlage innerhalb des Bebauungszusammenhangs bei.

e) Städtebauliche Zusammenhänge zwischen dem Baugebiet und den anderen Ortsteilen, in Bezug auf Integration, Bauvolumen und Anordnung der Gebäude

les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes - Art. 16.1.2e

Die an das Plangebiet grenzenden Gebäude stellen über einen langen Zeitraum gewachsene Strukturen dar, die teilweise - auch funktionsbedingt - eine regellose Orientierung aufweisen und entsprechend wenig Bezug zum Straßenraum als ordnender Struktur aufgebaut haben. Eine einheitliche, zusammenhängende Silhouette um das Plangebiet ist jedoch vornehmlich durch die Leere des Plangebietes im direkten Umfeld nicht wahrnehmbar. Durch die Entwicklung und strukturelle Integration dieses Bereichs kann ein gesamträumlicher Bebauungszusammenhang aus dem Ortskern heraus bis an den nördlichen Ortsrand hergestellt werden.

Die Gebäude sollen dabei so angeordnet werden, dass sie die Struktur der Umgebung ergänzen und Platz für öffentlichen Raum schaffen. Dies ist durch die abknickende Straßenführung gestalterisch gut integrierbar.



Abb.10: Nördlich angrenzende Bebauung (Blick in südliche Richtung)

Quelle: pact s.à r.l.



Abb.11: Skizze der wesentlichen Entwicklungsziele

Quelle: pact s.à r.l.
Fonds de plan: PCN
2009 © ACT

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich am Bestand orientieren. Diese weisen in der direkten Umgebung 1 - 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss auf, ortstypisch sind eher 2 Vollgeschosse. Die benachbarten landwirtschaftlichen Gebäude sind teilweise etwas höher und wirken durch ihre Bauvolumen markanter, womit in den angrenzenden Bereichen die mögliche maximale Gebäudehöhe genutzt werden sollte.

Die Orientierung des Geländes ermöglicht zudem eine energieeffiziente Gesamtausrichtung des Baugebietes.

f) **Schwerpunktsetzungen in Bezug auf Nutzung, Dichte und öffentliche Räume**

les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics - Art.16.1.2f

Durch die Lage abseits der örtlichen Durchgangsstraße im ruhigeren Teil des Ortes ist die vorgesehene Entwicklung der Fläche als Wohnstandort sinnvoll. Diese sollte sich an der bestehenden Struktur orientieren und ist daher in Form einer an die Umgebung angepassten, aufgelockerten Bebauung mit geringer Dichte zu konzipieren. Hierin integriert und am Straßenraum orientiert werden soll der öffentliche Raum, der als kleiner Platz die Straßenräume im Kreuzungsbereich aufnimmt und so zur gestalterischen Wertschöpfung der Planung in Verbindung mit dem charaktervollen Bestand beiträgt.

g) **Verteilung / Anordnung der städtebaulichen Dichten**

la répartition sommaire des densités - Art. 16.1.2g

Eine spezifische Verteilung oder Anordnung verschiedener städtebaulicher Dichten ist nicht vorgesehen, da für die gesamte Fläche eine einheitliche Dichte vorgesehen ist. Der kleine Platzraum im Kreuzungsbereich der Straßen *Virstadt* und *Op der Heed* sollte nach Westen hin zumindest von einem Doppelhaus gefasst werden. Mit dem schönen Gebäude (*Virstadt* Nr 27) ist für den Platz im Norden bereits ein Rahmen gegeben.

h) **Gebäudetypologie und Durchmischung**

la typologie et la mixité des constructions - Art. 16.1.2h

Es sind zwei verschiedenartige Typologien vorgesehen, freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Dabei sollte eine wechselnde Reihenfolge der genannten Typen stattfinden. Diese sind ihrem städtebaulichen Umfeld entsprechend angeordnet und entwickeln so den charaktervollen, sich durch den fortwährenden Wechsel von Rücksprung und Hervortreten von Gebäuden öffnenden und schließenden Wegeraum entlang der Straße *Virstadt* weiter.

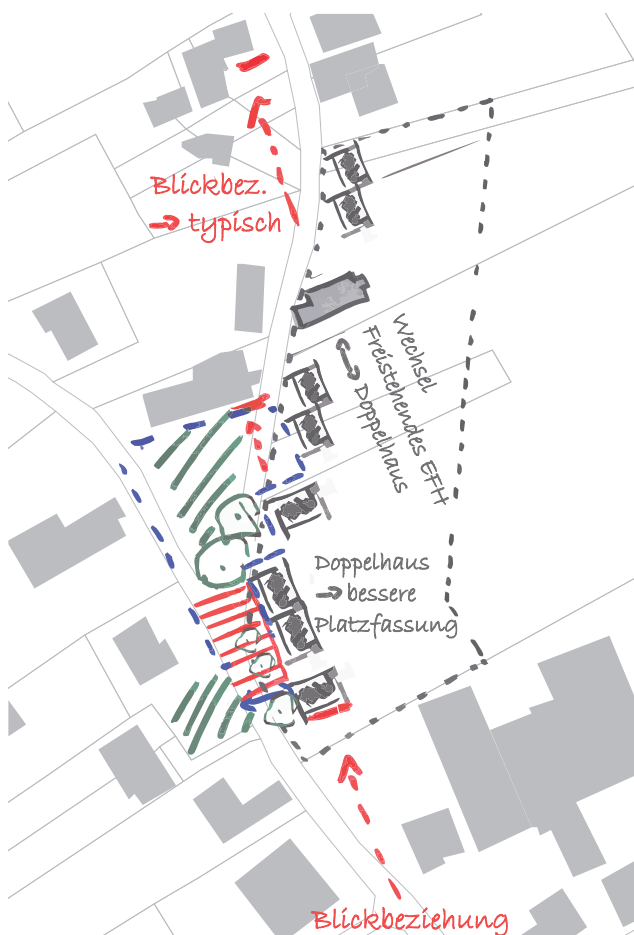


Abb.12: Dichte und Gebäudetypologie

Quelle: pact s.à r.l. Fonds de plan:
PCN 2009 © ACT

i) Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen von bestehenden und vorhersehbaren Restriktionen

les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées - Art. 16.1.2i

Grundsätzlich sind durch die Überplanung des Geländes keine nennenswerten negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich um eine relativ kleine Fläche mit wenig Störpotential handelt. Der Zustand der Straße bis in den Ortskern hat sich durch die Sanierungsmaßnahmen deutlich verbessert und kommt somit auch dem Plangebiet zu Gute. Der nördliche Straßenraum ist jedoch noch nicht erneuert und daher von zahlreichen Schlaglöchern geprägt.

Der südlich gelegene Bauernhof stellt, abgesehen von den allgemein für die Landwirtschaft typischen Bedingungen wie etwa spätabendliche Ernteeinsätze o.ä., keinen Betrieb mit verstärkten Emissionsbelastungen für die Umgebung dar. Dies sollte dementsprechend auch mit der Planung vereinbar sein.

Die - zumindest visuelle - Integration des Bestandes als Teil des Platzraums und damit auch als Teil der Neuplanung stellt eine Maßnahme zur Stärkung der örtlichen Gemeinschaft dar. Mithilfe der öffentlichen Fläche als lokalem Kontaktpunkt werden somit ebenfalls negative Auswirkungen unterbunden.



Abb.13: Unterschiedliche Straßenzustände im Bereich des Plangebietes

Quelle: pact s.à r.l.

j) (Zu erhaltende) Sichtbeziehungen, räumliche Sequenzen und Übergangsbereiche

les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée - Art. 16.1.2j

Für die Straße Virstadt typisch ist das ständige Wechselspiel zurückspringender und hervortretender Gebäude und die hieraus entstehenden Blickbeziehungen zu einzelnen durch die Straßenführung zusätzlich betonten Gebäuden. Dieser als wiederkehrende Sequenz ansehbaren ortsspezifischen Charakters wird über den Schéma Directeur fortgesetzt.

Die wesentlichen Blickbeziehungen gehen in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung. Der Erhalt dieser Achsen ist grundsätzlich nicht unbedingt notwendig, da bedeutsame Zielpunkte in der Ferne fehlen und sich durch die Bebauungsstruktur und deren geringe Dichte ständig Blickmöglichkeiten in die Umgebung ergeben.

k) Erhalt und Hervorhebung charakteristischer Elemente der bebauten und natürlichen Umwelt

les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence - Art. 16.1.2k

Laut Biotopkartierung befinden sich im Plangebiet einige erhaltenswerte Strukturen. Erwähnenswert ist hierbei eine Ansammlung von Obstbäumen, die sich im mittleren Bereich praktisch von der Straße in westlicher Richtung quer durch das Plangebiet zieht. Diese Zäsur kann im rückwärtigen Bereich im Wesentlichen erhalten werden. Weiterhin sind einige charaktervolle Einzelbäume bzw. eine Baumreihe vorhanden, die voraussichtlich ebenfalls erhalten werden können.

Im Plangebiet befindet sich zudem ein Wohngebäude, welches als Bestand in die Planung integriert und erhalten wird. Ein ebenso vorhandener kleiner, einstöckiger Betonzylinder entlang der Straße ist ungenutzt und wird dementsprechend überplant.



3. Verkehr und technische Infrastrukturen



un concept de mobilité et d'infrastructures techniques- Art. 16.1.3

a) Verkehrsbeziehungen und -verbindungen

les connexions - Art. 16.1.3a

Tarchamps ist über den CR 309 gut an das überörtliche Straßennetz (Route Nationale 15) angebunden. Über Sonlez und Doncols ist man schnell auf der überregionalen Straßenverbindung nach Bastogne in Belgien, Diekirch / Etelbruck oder in die Stadt Luxemburg. Wiltz als regionales Zentrum und Pommerloch als nächstgelegener Versorgungsschwerpunkt liegen in ca. 11 bzw. 7 Kilometer Entfernung. Die Nähe zu Harlange als Schulstandort und größtem Ort der Gemeinde ist ein weiterer Lagevorteil. Für die sportlichen Mitbürger gibt eine Vielzahl ausgewiesener (Rad-) Wanderwege. Die Fläche liegt dabei abseits der Durchgangsstraße und ist somit gerade für Familien mit Kindern besonders attraktiv.



Abb.14: Überregionale Verkehrsanbindung

Quelle: pact s.à r.l., Fonds de plan: Orthophotos 2007 © ACT

b) Hierarchie und Konfiguration des Verkehrssystems bezogen auf die motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsbewegungen und der Verbindungen für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Verkehr

la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés et la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières - Art. 16.1.3b

Das Gelände liegt mit der gesamten Längsseite direkt an der Straße *Virstadt* und hat eine Tiefe von knapp 50 Metern. In einer ländlichen Lage wie in Tarchamps ist eine innere Erschließung bzw. eine hieraus entstehende Veränderung der innerörtlichen Erschließungshierarchie nicht gegeben.

Vom CR 309 zweigt die Straße *Virstadt* nördlich der Kirche im Kurvenbereich ab und führt in geschwungener Form durch teilweise eng bebaute Bereiche am Plangebiet vorbei in nördlicher Richtung. Für eine kleine Fläche in einem mehr oder minder reinen Wohngebiet stellt dies aus verkehrlicher Sicht keine problematische Situation dar; vielmehr wird hierdurch zum langsamen Fahren im Sinne einer verkehrsberuhigten Tempo 30 Zone oder einer *zone résidentielle* als Begegnungsraum aller Verkehrsteilnehmer animiert. Über die Gestaltung des vorgesehenen Platzraums kann diese qualitative Entschleunigung auch auf das Plangebiet übertragen werden.



Abb.15: Abzweigung der Straße *Virstadt* in Richtung Plangebiet im Ortskern

Quelle: pact s.à r.l.

Aufgreifbare Fußwege etwa in den Freiraum sind durch fehlende Verknüpfungsmöglichkeiten nicht vorgesehen.

Im Gebiet selbst macht ein vom Straßenraum abgesetzter Fußweg keinen Sinn. Generell ist durch die sehr ruhige Verkehrslage der Straßenraum bis in den Ortskern hinein als Aufenthalts- und Durchgangsbereich völlig ausreichend. Vom Ortskern selbst aus säumen beidseitige Fußwege die Straße durch den gesamten Ort.



Abb.17: Innerörtliche Erschließungsstraße Virstadt entlang des östlich gelegenen Plangebiets

Quelle: pact s.à r.l.

c) Parkraumkonzept

un concept de stationnement - Art. 16.1.3c

Besucher, Lieferanten etc. parken aufgrund ihrer Kurzweiligkeit im öffentlichen Straßenraum. Eine Ausweisung öffentlicher Parkplätze ist im Rahmen dieses Schéma Directeur und bei der Nutzungsstruktur demnach nicht erforderlich. Zudem bestehen Parkmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung im Ortskern.

Die Gebäudetypologien gewährleisten darüber hinaus die Organisation des individuellen Verkehrsaufkommens auf dem eigenen Grundstück. Dabei wird grundsätzlich von 2 PKW pro Wohneinheit ausgegangen.

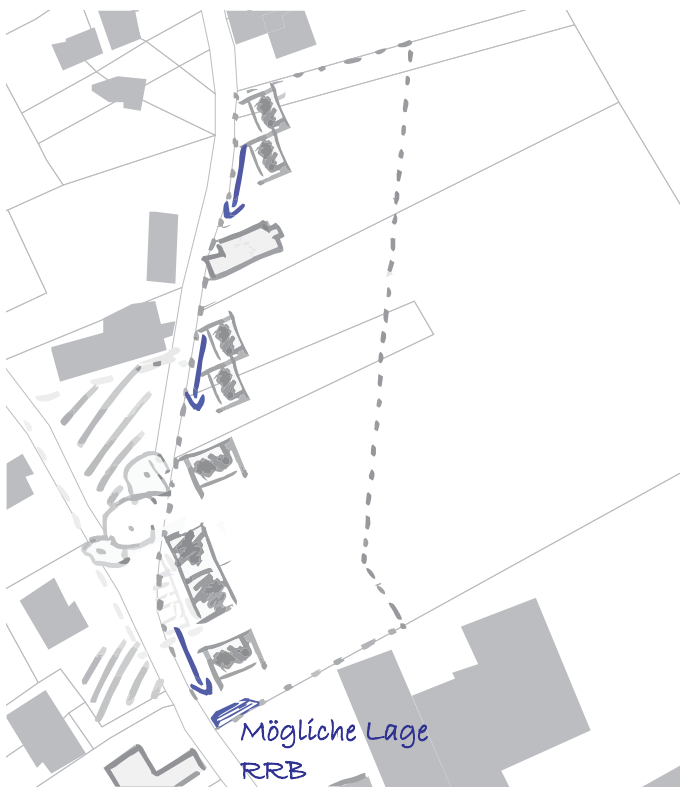


Abb.16: Prinzipskizze der Regenrückhaltung

Quelle: pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2009 © ACT

d) Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr

les accès au transport collectif - Art. 16.1.3d

Tarchamps ist über die Buslinie 622 von Wiltz über Bavigne nach Rambrouch an den öffentlichen Verkehr angebunden. Mit stündlichen Verbindungen an Werktagen ist diese - auch hinsichtlich Lage und Nachfrage - als grundsätzlich ausreichend zu bezeichnen. Vom südlichen Ende des Geländes sind es fußläufig etwa 350 Meter bis zur im Ortskern gelegenen Bushaltestelle.

e) Wesentliche technische Infrastrukturen – Regenwassermanagement

les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales - Art. 16.1.3e

Generell ist die Integration des Plangebietes in das örtliche Infrastruktursystem aufgrund der geringen zusätzlich notwendigen Kapazitäten als unproblematisch einzustufen. Es gibt zwei Wasserspeicher in Tarchamps die zur grundlegenden Wasserversorgung auch zukünftig ausreichend sind. Das Abwasser wird im Mischsystem entsorgt, die Kapazitäten sind hier ebenfalls ausreichend.

Westlich der Straße *Virstadt* befindet sich in Höhe der Straßengabelung zudem ein Hochspannungsmast, der für die Planung des Geländes zwar nicht direkt bedeutsam ist, im Zusammenhang mit den vorhandenen technischen Infrastrukturen jedoch erwähnt werden soll.

Für das Plangebiet ist im Rahmen der Bebauungsplanung die Integration eines Regenrückhaltebeckens mit einem Volumen von mindestens 20 Kubikmeter offener Versickerungsfläche gefordert, welches die bei Starkregen anfallenden Wassermengen aufnehmen, halten und gedrosselt nach und nach in den Kanal abgeben kann. Durch die topografische Situation ist der Bau des Beckens am südlichen Gebietsrand möglich. Auf dem Platz könnte das Regenwasser zudem als (Gestalt-) Element einbezogen werden und so einen zusätzlichen Akzent setzen. Zudem wäre es hier im Bedarfsfall für Reparaturen oder Wartungsarbeiten besonders leicht zugänglich. Über Mulden entlang des Straßenraums könnte das Regenwasser der nördlich gelegenen Gebäudeeinheiten an diesen Bereich herangeführt werden.

Mit der skizzenhaft dargestellten Konzeption könnten alle Grundstücke im Gebiet des Schéma Directeur in die Regenrückhaltung einbezogen werden.



4. Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum

un concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains - Art. 16.1.4

a) Integration in die Landschaft / Ortsrandgestaltung in Bezug auf Topographie, Grünstrukturen und visuelle Auswirkungen der Planung

l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel - Art. 16.1.4a

Durch seine Lage und die schlauchartige Ortsstruktur ist die Einbeziehung der Landschaft bei baulichen Maßnahmen für Tarchamps von hoher Bedeutung. Das Gelände bildet hierbei einen Teil des zukünftigen Ortsabschlusses und sollte einen entsprechenden Übergang entwickeln, auch um die Verknüpfung der Freiräume und Biotope auf lokaler Ebene zu verbessern. Dies ist hier über die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Sie haben eine ausreichende Tiefe, um eine visuelle Abgrenzung als Sichtschutz und Charakterisierung der Grundstücke zu schaffen und gleichzeitig eine wünschenswerte, über die Jahre immer dichter werdende Arrondierung zu formen. Das Fehlen dieser Fläche als Bestandteil des unbebauten Landschaftsraumes ist der wesentlichen Bedeutung des Bebauungszusammenhanges im Bauperimeter unterzuordnen.



Abb.18: Ortskerndurchgrünung

Quelle: pact s.à r.l.

Der Ort selbst ist im Kernbereich entlang der Durchgangsstraße zudem an zahlreichen Stellen über Bäume, Hecken, Blumenbeete und Sträucher begrünt. Dies macht sich in positiver Weise bemerkbar und sollte sich auch auf die Fläche des Schéma Directeur als Teil dieser innerörtlichen Durchgrünung übertragen.

b) Grünverbindungen und ökologische Vernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique - Art. 16.1.4b

Die Fläche kann je nach Ausprägung ihrer Arrondierung als ökologischer Vernetzungsparameter Bestandteil der Freiraumvernetzung im lokalen Kontext werden. Die nördlich und südlich der Ortschaft gelegenen Waldausläufer als Teil der großräumigen Waldgebiete im Norden Luxemburgs reichen nicht bis an den Siedlungskörper heran, stellen jedoch Anknüpfungspunkte des lokalen Bezugs dar. Der Raum um den Ort muss daher langfristig weiter gestärkt werden, um so auch Tarchamps selbst stärker integrieren zu können.



Abb.19: Bedeutung der Fläche für die Freiraumvernetzung in und um Tarchamps

Quelle: pact s.à r.l. Fonds de plan: Orthophotos 2010 © ACT

Der kleine Teilbereich des Schéma Directeur allein ist somit als Vernetzungsparameter unbedeutend, kann aber als ein lokaler Baustein in diesem Gesamtzusammenhang gesehen werden, mit dessen Hilfe das Netz langfristig engmaschiger gezogen werden kann. Die Bedeutung der Ortsarrondierung ist daher aus gestalterischer Sicht, aber eben auch aus Sicht des ökologischen Gesamtsystems durchaus von Bedeutung.

c) Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c

Es befinden sich diverse Biotopstrukturen im Plangebiet, welche die Integration einer zusammenhängenden Bebauungsstruktur erschweren. Besonders prägnant

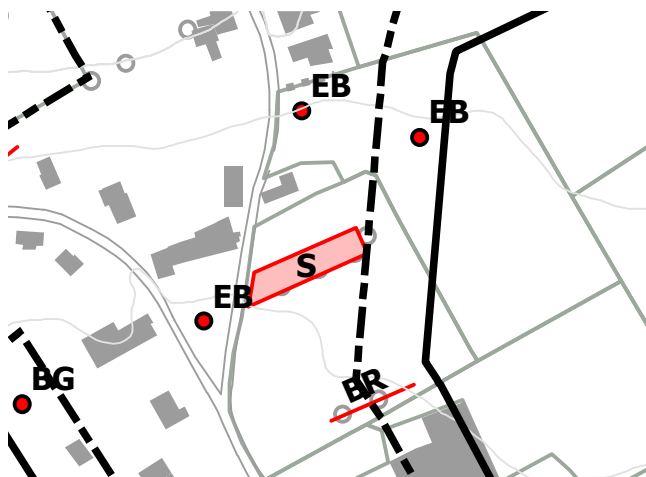


Abb.20: Auszug Biotopkartierung

Quelle: pact s.à r.l.

ist hierbei ein Streuobstbestand, der sich von Westen nach Osten auf mittlerer Höhe durch das Gelände zieht und dieses so in zwei Teilbereiche untergliedert. Weiterhin befindet sich entlang des südlichen und nördlichen Randbereichs eine teilweise im Gebiet liegende Baumreihe bzw. ein markanter Einzelbaum. Während die südliche Baumgruppe in das Konzept integriert werden kann, liegt der Einzelbaum im Norden direkt an der Straße und damit im vornehmlich zu bebauenden Bereich. Dieser wird an anderer Stelle des Schéma Directeur entsprechend ausgeglichen.

Der Erhalt der gesamten Gehölzstrukturen ist zwar möglich, allerdings nur unter deutlicher Einschränkung hinsichtlich der Bebauung und auf Kosten des städtebaulichen Gesamteindrucks. Daher werden Ausgleichsmaßnahmen entlang der tiefen westlichen Grundstücksgrenzen zur Eingrünung des Ortsrandes als Ersatz für bestehende aber nicht erhaltbare Vegetation vorgesehen.



Abb.21: Streuobstbestand im Plangebiet

Quelle: pact s.à r.l.

5. Realisierungskonzept

un concept de mise en œuvre qui comporte les éléments suivants - Art. 16.1.5

a) Realisierungsprogramm

le programme de réalisation du projet - Art. 16.1.5a

Die Realisierung des Konzepts ist aufgrund der Flächengröße, der resultierenden Auswirkungen auf den Gesamort, der vorgesehenen Gebäudetypologien und des hieraus entstehenden Bauaufkommens in einer Phase möglich. Aufgrund der Lage und der gegebenen Anschlussfähigkeit an die Infrastruktur ist es dabei prinzipiell unerheblich, ob das Gelände von Norden nach Süden, aus der Mitte heraus oder in einer insgesamt umgekehrten Schrittfolge entwickelt wird. Unabhängig hiervon ist das Regenrückhaltebecken von Beginn an zu integrieren. Generell ist im Realisierungsprogramm der zusätzliche Erneuerungsbedarf der Straße *Virstadt*, die Integration in das Infrastruktursystem sowie der Umgang mit den Biotopstrukturen zu beachten.

b) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

la faisabilité - Art. 16.1.5b

Das Projekt ist besonders aus städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll, aber auch verkehrsbezogene Aspekte sprechen dafür; zudem ist die Lage zu Versorgungs- und Bildungseinrichtungen gut. Grundlegend ist jedoch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur Unterstützung dieses Konzepts. Es sollte daher nicht allzu schwer sein Fürsprecher hierfür zu finden, da das Projekt durch die bestehenden Rahmenbedingungen wirtschaftlich durchführbar ist. Es spricht nichts Wesentliches gegen die Umsetzbarkeit des Konzepts.

c) Entwicklungsphasen

le phasage de développement - Art. 16.1.5c

Das Projekt ist in einer Entwicklungsphase durchführbar.

d) Abgrenzung verschiedener PAP Flächen

le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier - Art. 16.1.5d

Die Flächenkonzeptionierung ist als ein PAP zu sehen.

6. Steckbrief Schéma Directeur „Virstadt“ in Tarchamps (TA-SD3/TA-NQ3)

Rahmenbedingungen

- Flächengröße ca. 85 Ar, 3 Eigentümer
- Flächenlage im nördlichen Teilbereich in Tarchamps, Lücke im auslaufenden Bebauungszusammenhang
- Ost - Westausrichtung am Straßenraum (*Virstadt*) orientiert, angrenzende Bebauung nach Westen, Süden und Norden
- sehr leichtes, unproblematisches Gefälle nach Süden
- insgesamt 9 Wohneinheiten (6 Doppelhauswohneinheiten, 3 Einfamilienhäuser)
- durch Flächenzuschnitt großzügige private Grundstücksflächen

Städtebau und Ortsentwicklung

- Schaffung eines städtebaulichen Zusammenhanges zwischen Ortskern und nördlichem Ortsausläufer bzw. -rand
- Ausbildung eines kleinen Platzraums als quartiersinternen Aufenthaltsbereich und damit Stärkung der lokalen Identität

Verkehr und technische Infrastrukturen

- ruhige Verkehrslage, keine Überlastung des lokalen Verkehrsnetzes durch Neuplanung
- Ausbildung einer verkehrsberuhigten Platzsituation im Kreuzungsbereich der Straßen *Virstadt* und *Op der Heed*
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den eigenen Grundstücken -> Straßen- und Platzraum frei von parkenden PKWs

Landschaft und Freiraum

- nach Möglichkeit Erhalt punktuell vorhandener Biotopstrukturen im Plangebiet /Ausgleich nicht zu erhaltender Vegetation
- Ortsabrundung nach Osten durch Vegetationssaum entlang der privaten Grundstücksgrenzen (Sichtschutz)
- einfacher Umgang mit Regenwasser durch leicht und gleichmäßig nach Süden abfallende Topografie und Integration eines Platzraumes (Retentionsbecken)

Realisierungskonzept

- 1 PAP: Entwicklung als ganzheitliches, aufeinander abgestimmtes Konzept in einer Phase

Code SD		TA-SD3		Code NQ		TA-NQ3	
Orientierungswerte							
Gesamtfläche		0,850 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	3	
öff. Fläche		15%	0,128 ha		DHH	6	
pot. Baufläche		HAB-1	0,723 ha		RH	-	
					MFH	-	
					Gew./MIX	-	
				Anteil Bürofläche	max.	10%	
				Anteil bifamilial	max.	10%	
Ø-Grundstücksgröße		8,03 ar					
HAB-1							
COS	max	0,22		CUS	max	0,49	
	min	0,18			min	0,40	
CSS	max	0,31		DL	max	11,6	
					min	9,5	

Schéma Directeur Plan

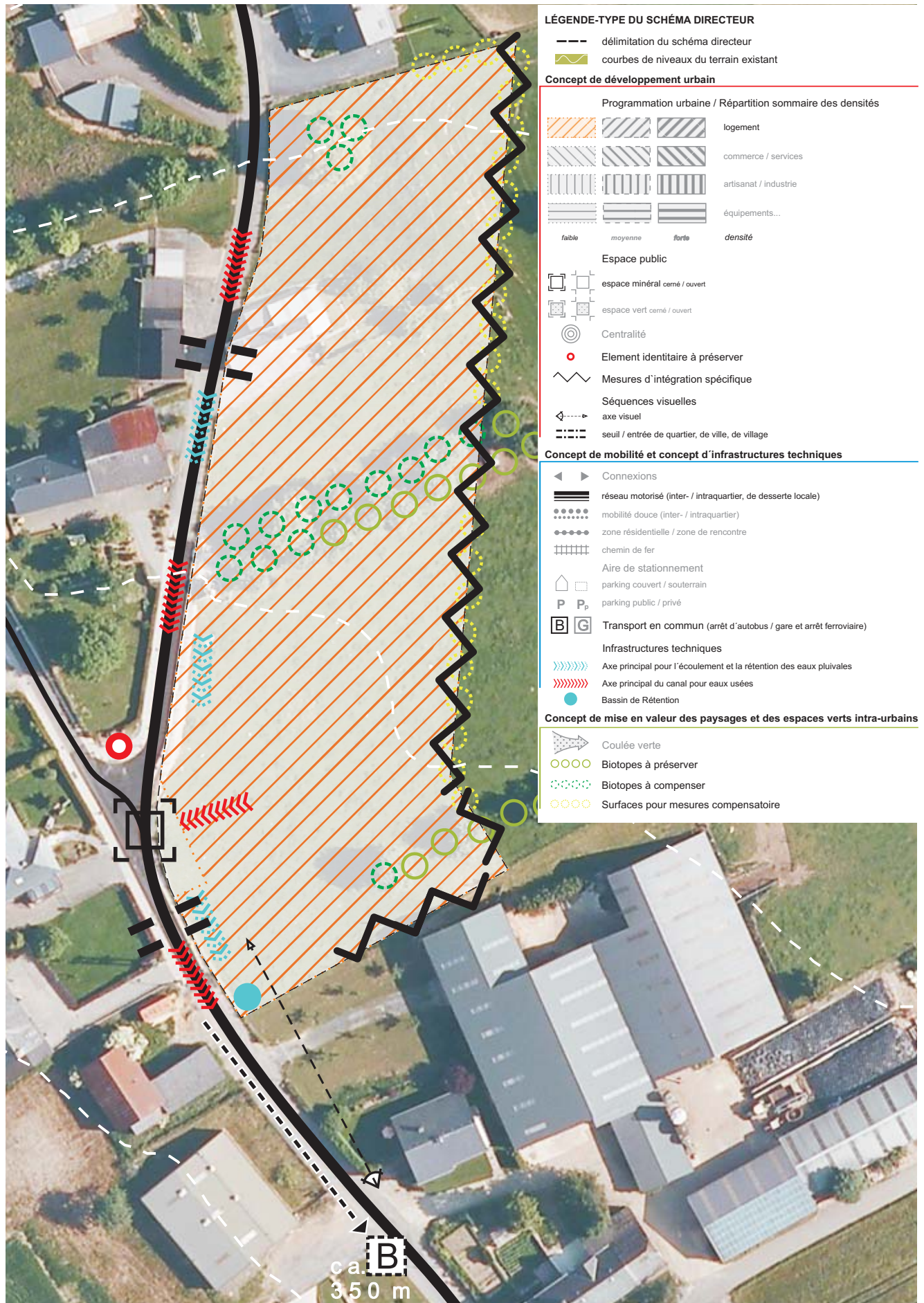


Abb.22: Schéma Directeur Tarchamps "Virstadt" (TA-SD3/TA-NQ3) M 1:1000

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: Orthophotos 2010 und PCN 2012 © ACT