

Plan d'aménagement général

Etude préparatoire - Schéma Directeur

„Bour Nord“, Heispelt (SD H-01)

Juli 2023

Élaboration (version saisine)

| architecture | aménagement |  bertrand schmit

Élaboration (version vote)

**ZB ZEYEN
BAUMANN**



Inhalt

1. Identifikation der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Entwicklungsleitlinien (l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures)	5
1.1 Rahmenbedingungen.....	5
1.1.1 Lage und Größe	5
1.1.2 Topographie	5
1.1.3 Städtebaulicher Kontext.....	6
1.1.4 Erschließungsmöglichkeiten des Gebietes.....	6
1.1.5 Ökologische Bindungen und Landschaftsbild	6
1.2 Entwicklungsleitlinien	8
2. städtebauliches Entwicklungskonzept (Concept de développement urbain)	11
a) Identität und städtebauliches Programm pro Quartier und Blockeinheit	11
b) Größenordnung der abzutretenden Flächen	11
c) Verortung, Programm und Charakteristik der öffentlichen Räume.....	11
d) Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen in und zwischen den Quartieren	11
e) Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren, insbes. städtebauliche Integration in den Kontext	11
f) Zentralitäten, insbes. in Bezug auf Funktion, Dichte und Freiraum.....	11
g) Dichteverteilung	11
h) Typologie und Mischung der Gebäude.....	11
i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen	11
j) Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen	11
k) Schützenswerte und identitätsstiftende Gebäude und/ oder natürliche Elemente	11
3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept (Concept de mobilité et d'infrastructures techniques).....	12
a) Verbindungen	12



b) Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes mit Programm bzgl. der Konfiguration der einzelnen Netzelemente	12
c) Parkierungskonzept.....	12
d) Zugang zum ÖPNV	12
e) technische Infrastrukturen, insbesondere die Regenwasserableitung.....	12
4. Landschafts- und Grünflächenkonzept (Concept paysager et écologique)	14
a) Integration in die Landschaft unter Berücksichtigung der Topographie, der vorhandenen Grünstrukturen und der visuellen Auswirkungen.....	14
b) Grünzüge und ökologische Vernetzung	14
c) zu erhaltende Biotope	14
5. Umsetzungskonzept (Concept de mise en oeuvre)	15
a) Realisierungsprogramm.....	15
b) Machbarkeit.....	15
c) Phasierung	15
d) Geltungsbereiche des / der PAP	15
6. Gestaltungsvorschlag	16

1. Identifikation der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Entwicklungsleitlinien (l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures)

1.1 Rahmenbedingungen

1.1.1 Lage und Größe

Das Gebiet umfasst 0,4 ha und liegt zentral im Ortsteil Heispelt. Es liegt desweiteren in ca. 2km Entfernung der Sport- und Mehrzweckhalle bzw. des Schulcampus „Auf der Straße“ in Grevels.



Lage des Schéma Directeur im Gemeindegebiet, Quelle: Zeyen + Baumann, Topographische Karte 2015, Administration du Cadastre et de la Topographie Luxembourg

FAZIT

Das Gebiet bietet die Chance einer nachhaltigen Nachverdichtung im Siedlungskontext unter Ausnutzung der Lagegunst im im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich des Ortsteils Heispelt.

1.1.2 Topographie

Das Gebiet liegt an der bestehenden Straße rue de l'Eglise, entlang derer es von Osten nach Westen auf 130m Distanz um 8m abfällt. Im östlichen Teil des Plangebietes fällt das Terrain senkrecht zur Straße auf einer Bautiefe ca. 2m, im westlichen Teil um 5m. Im westlichen Teil ist demzufolge eine sensible Anordnung der Gebäude und umfangreiche Maßnahmen zur Einpassung in das Landschaftsbild erforderlich.



Geltungsbereich des Schéma Directeur mit Höhenlinien, Quelle: Zeyen + Baumann, Orthophoto 2022, Administration du Cadastre et de la Topographie

1.1.3 Städtebaulicher Kontext

Das Gebiet besteht aus Ackerland. Es stellt eine bauliche Lücke in der südlichen Straßenflucht der rue de l'Eglise dar.

Südlich grenzt ein weitläufiger Wiesenbereich an.

Nördlich grenzen auf der gegenüberliegenden Straßenseite Wohnhäuser, die Précocé und die Kirche an.

Westlich grenzt ein teils leerstehendes Hofensemble an.

Östlich grenzt ein freistehendes Einfamilienhaus und die alte Molkerei (schützenswertes Gebäude) an.

1.1.4 Erschließungsmöglichkeiten des Gebietes

Die Erschließung des Gebietes kann direkt durch die rue de l'Eglise (Ortsstraße, kein C.R.) erfolgen.

1.1.5 Ökologische Bindungen und Landschaftsbild



Ökologische Rahmenbedingungen, Quelle: a + a, Biotopkartierung périmètre d'agglomération Wahl von EFOR-ERSA, 2008 und Außenbiotopkartierung des MDDI, 2012, mise à jour Zeyen + Baumann 2023

- > Das Gebiet weist folgende Biotope auf: Eine Baumgruppe aus 2 Birnbäumen, gelegen an der westlichen Grenze des Plangebietes

Das Baugebiet grenzt desweiteren südwestlich an die Landschaft an. Daher sollte darauf geachtet werden, dass eine harmonische Einpassung in das Landschaftsbild stattfindet.

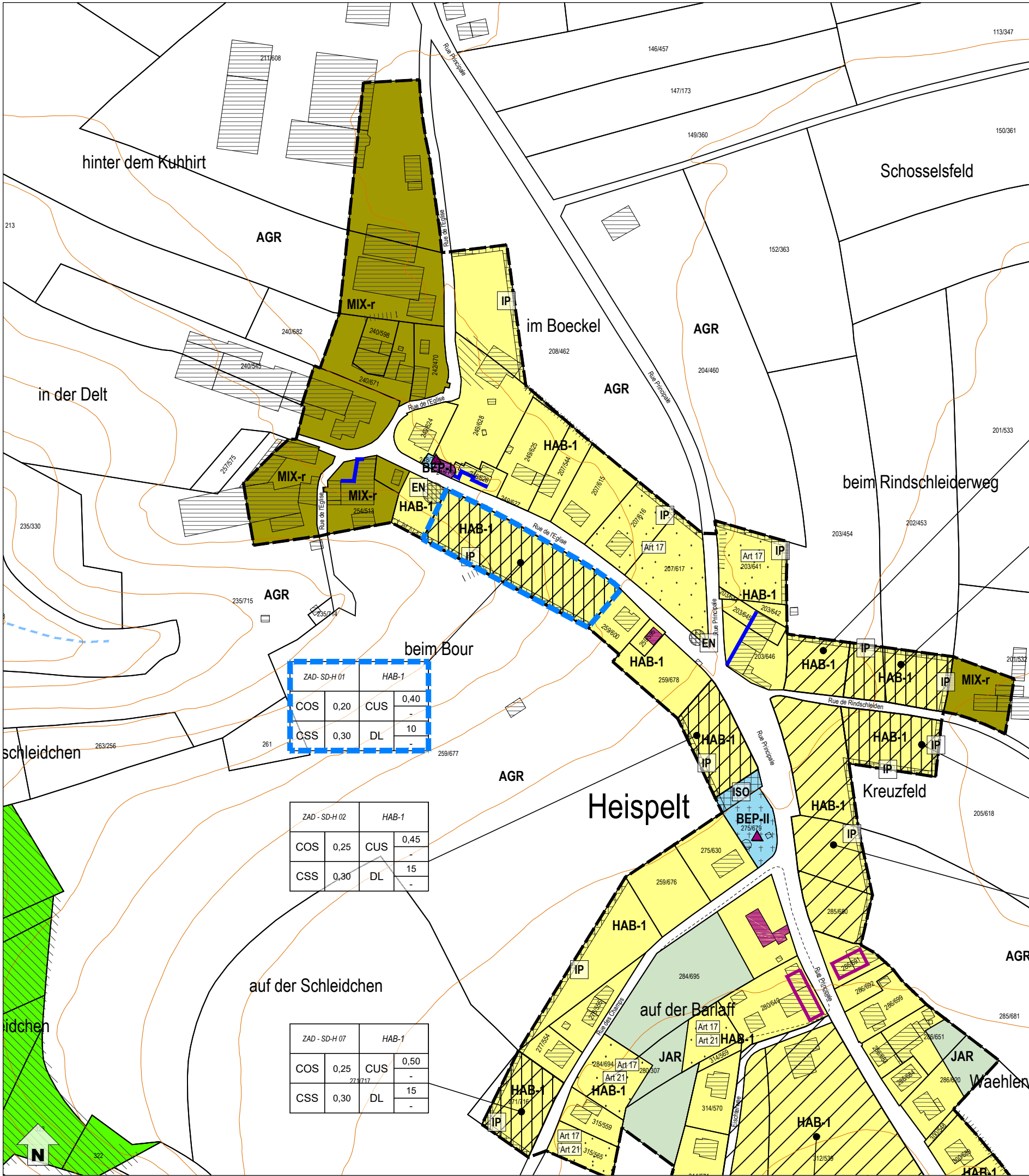
FAZIT

Nach Südwesten sollte eine Ortsrandeingrünung erfolgen.



1.2 Entwicklungsleitlinien

Dieser Punkt wird nicht genauer behandelt, da sich das Schéma Directeur auf eine ‚Zone d'aménagement différée‘ bezieht.



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1

Zone d'habitation 1
- MIX-v

Zone mixte villageoise
- MIX-r

Zone mixte rurale
- BEP-I

Zone de bâtiments et d'équipements publics - type I
- BEP-II

Zone de bâtiments et d'équipements publics - type II

JAR

Zone de jardins familiaux

REC

Zone de sport et de loisir

REC-fb

Zone de sport et de loisir - football

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ / ZAD - Réf. SD		Dénomination du nouveau quartier	
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

- AGR

Zone agricole
- FOR

Zone forestière
- PARC

Zone de parc public
- VERD

Zone de verdure

Zones superposées

- 01

PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
- CE

Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- CE-spec

Servitude "urbanisation - cours d'eau spécifique"
- CV

Servitude "urbanisation - préservation du champs de visibilité"
- DP

Servitude "urbanisation - distance de protection"
- EN

Servitude "urbanisation - élément naturel"
- P

Servitude "urbanisation - intégration paysagère Zehrenheck"
- IP

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- ISO

Servitude "urbanisation - isolement et transition"
- IT

Servitude "urbanisation - infrastructure technique"
- AC

Servitude "urbanisation - préservations d'accès"
- RS

Servitude "urbanisation - Randschelt"
- TO

Servitude "urbanisation - intégration topographique"
- A-GREV-1

Servitude "urbanisation - architecturale - Grevels 1"
- A-GREV-2

Servitude "urbanisation - architecturale - Grevels 2"
- A-GREV-3

Servitude "urbanisation - architecturale - Grevels 3"
- P-GREV

Servitude "urbanisation - paysagère - Grevels"

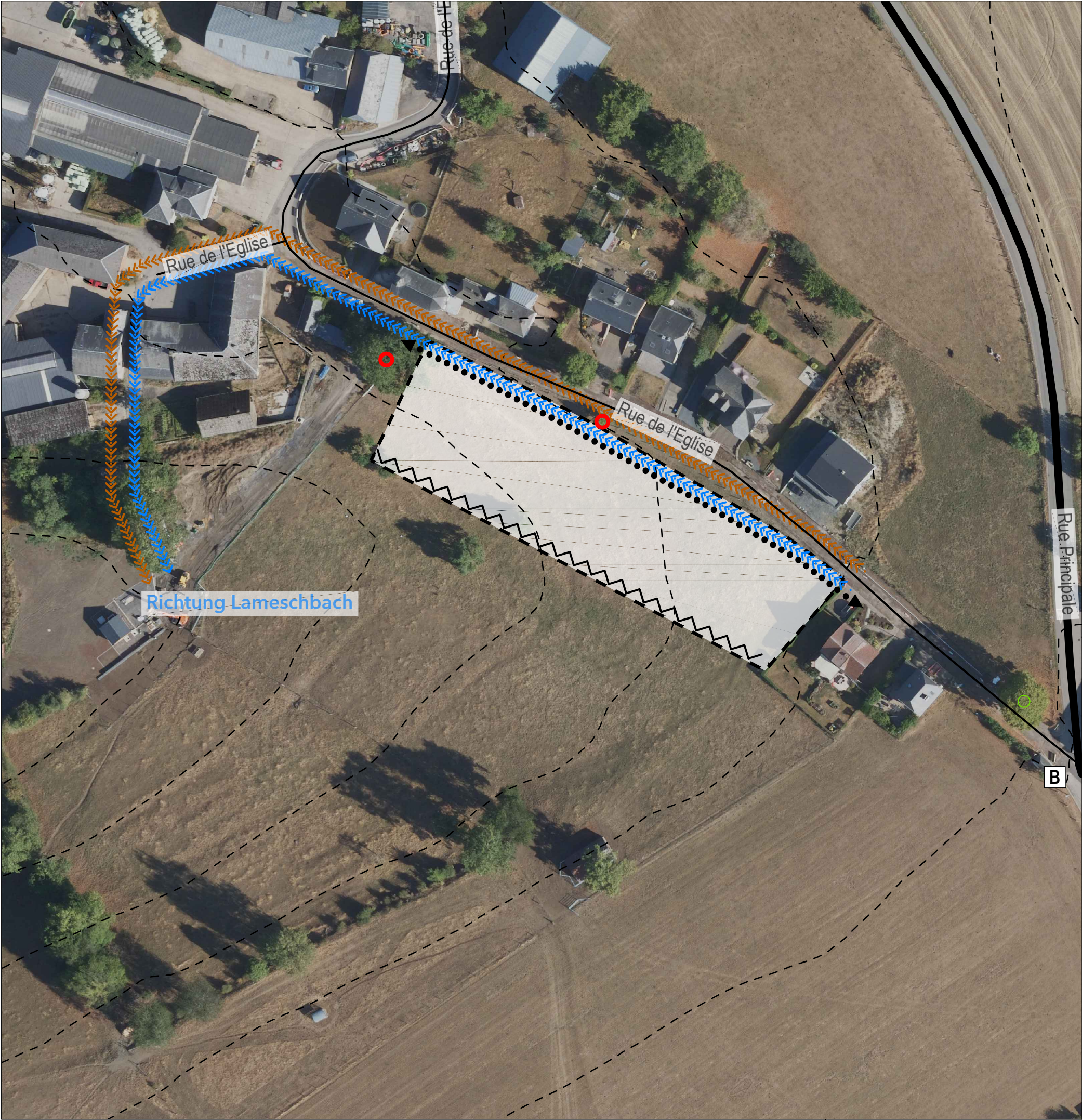
Couloir pour projets de mobilité douceCouloir pour projets de canalisation pour eaux uséesSecteur protégé de type "environnement construit" - CConstruction à conserverGabarit d'une construction existante à préserverAlignement d'une construction existante à préserverMur à conserverPetit patrimoine à conserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
- à la protection du patrimoine culturel national
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- à la gestion de l'eau
- Plans directeurs sectoriels - PDS
- Immeubles et objets bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (5)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (4)
- Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (5)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (4)
- Zone de protection d'eau potable (7)
- Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) (6)
- Zones de protection autour du lac de la Haute-Sûre (8)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (art.17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et de ressources naturelles, à titre indicatif et non exhaustif)
- Habitats protégés (art.17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, à titre indicatif et non exhaustif)



- 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
- équipements publics / loisir / sport
- faible moyenne forte densité

Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Elément identitaire 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 / 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

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2022





2. städtebauliches Entwicklungskonzept (Concept de développement urbain)

Die folgenden Punkte a) bis j) werden nicht genauer behandelt, da sich das Schéma Directeur auf eine ‚Zone d'aménagement différée‘ bezieht:

- a) Identität und städtebauliches Programm pro Quartier und Blockeinheit
- b) Größenordnung der abzutretenden Flächen
- c) Verortung, Programm und Charakteristik der öffentlichen Räume
- d) Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen in und zwischen den Quartieren
- e) Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren, insbes. städtebauliche Integration in den Kontext
- f) Zentralitäten, insbes. in Bezug auf Funktion, Dichte und Freiraum
- g) Dichteverteilung
- h) Typologie und Mischung der Gebäude
- i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen
- j) Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen
- k) Schützenswerte und identitätsstiftende Gebäude und/ oder natürliche Elemente

Das Planungsgebiet enthält keine schützenswerten Gebäude.



3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept (Concept de mobilité et d'infrastructures techniques)

a) Verbindungen

Straßenanbindung

Die **Erschließung des Gebietes erfolgt direkt von der rue de l'Eglise** aus. Dazu soll diese bestehende Straße ausgebaut werden.

Fußwegeanbindung

Die Fußwegeanbindung soll analog zur Straßenanbindung erfolgen.

b) Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes mit Programm bzgl. der Konfiguration der einzelnen Netzelemente

Dieser Punkt wird nicht genauer behandelt, da sich das Schéma Directeur auf eine ‚Zone d'aménagement différée‘ bezieht.

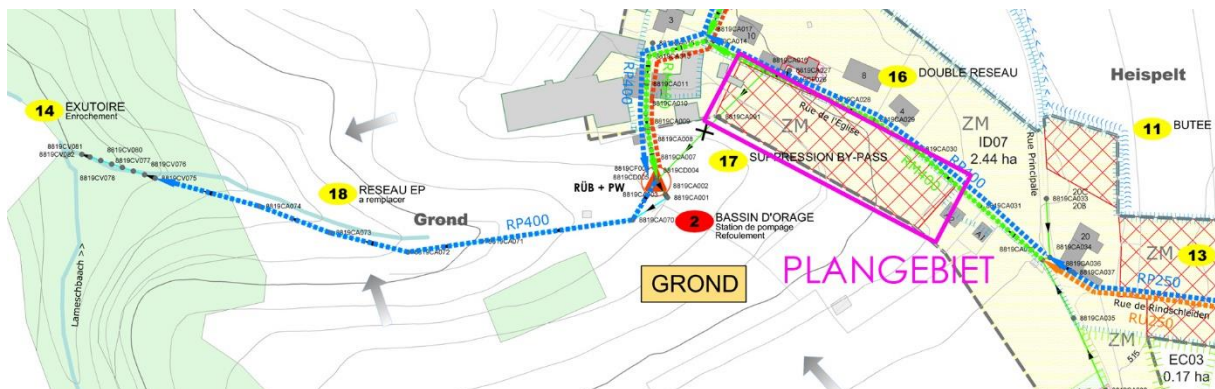
c) Parkierungskonzept

Dieser Punkt wird nicht genauer behandelt, da sich das Schéma Directeur auf eine ‚Zone d'aménagement différée‘ bezieht.

d) Zugang zum ÖPNV

Dieser Punkt wird nicht genauer behandelt, da sich das Schéma Directeur auf eine ‚Zone d'aménagement différée‘ bezieht.

e) technische Infrastrukturen, insbesondere die Regenwasserableitung



Infrastrukturkonzept Heispelt 2011 – Ausschnitt rue de l'Eglise, Quelle: Bureau d'Etudes Rausch



Da in der rue de l'Eglise im Straßenabschnitt, an den das Plangebiet angrenzt, **ein Mischkanal vorhanden** ist, kann bis zur Erstellung eines **Trennkanals** das Wasser in den Mischkanal eingeleitet werden. Das kommunale Infrastrukturkonzept sieht jedoch langfristig den Bau eines getrennten Regenwasserkanals vor, der das Niederschlagswasser Richtung Lameschbaach abführt.

Die sonstigen Infrastrukturen wie Wasserversorgungsleitungen, Strom-Hauptleitungen, Hauptabwasserkanal etc. verlaufen ebenfalls in der rue de l'Eglise.



4. Landschafts- und Grünflächenkonzept (Concept paysager et écologique)

a) Integration in die Landschaft unter Berücksichtigung der Topographie, der vorhandenen Grünstrukturen und der visuellen Auswirkungen

Es sollte eine **Ortsrandeingrünung** an den Parzellenrändern, die an die Landschaft angrenzen, stattfinden.

Dieser Punkt wird ansonsten nicht genauer behandelt, da sich das Schéma Directeur auf eine ‚Zone d'aménagement différée‘ bezieht.

b) Grünzüge und ökologische Vernetzung

Dieser Punkt wird nicht genauer behandelt, da sich das Schéma Directeur auf eine ‚Zone d'aménagement différée‘ bezieht.

c) zu erhaltende Biotope

Das Gebiet weist folgende Biotope auf, die durch die Innenbereichskartierung im Jahr 2009 identifiziert worden sind:

- > Eine Baumgruppe aus 2 Birnbäumen, gelegen an der westlichen Grenze des Plangebietes

Die an der rückwertigen Grenze des Plangebietes gelegenen Bäume sollen wenn möglich erhalten werden und in die Hausgärten integriert werden.

Im Falle einer Fällung muss ein Ausgleich entsprechend der ökologischen Wertigkeit erfolgen.



5. Umsetzungskonzept (Concept de mise en oeuvre)

Die folgenden Punkte a) bis d) werden nicht genauer behandelt, da sich das Schéma Directeur auf eine ‚Zone d'aménagement différée‘ bezieht:

- a) Realisierungsprogramm
- b) Machbarkeit
- c) Phasierung
- d) Geltungsbereiche des / der PAP



6. Gestaltungsvorschlag

Dieser Punkt wird nicht genauer behandelt, da sich das Schéma Directeur auf eine ‚Zone d'aménagement différée‘ bezieht.