

# Plan d'aménagement général

## Etude préparatoire - Schéma Directeur

„Schleidchen Süd“, Heispelt (SD H-07)

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
Nördlich grenzen ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Walmdach und ein ehemaliger Bauernhof (Typ Langhaus) mit zwei Vollgeschossen plus Satteldach an. ....	6
Östlich grenzt auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein freistehendes Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen plus Satteldach an. ....	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.....	13
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 Biotop .....	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 0,17 ha und liegt im südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Heispelt, am Ende der Rue des Champs. 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 Abrundung des Siedlungskontextes unter Ausnutzung der Lagegunst im im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich des Ortsteils Heispelt.

#### 1.1.2 Topographie

Das Gebiet liegt an der bestehenden Straße rue des Champs. Das Gelände fällt von Osten nach Westen auf 34m Tiefe um ca. 2m ab, entlang des Straßenverlaufs ist es weitgehend eben.



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 westlichen Straßenflucht der rue des Champs dar.

Westlich und südlich grenzt ein weitläufiger Acker an.

Nördlich grenzen ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Walmdach und ein ehemaliger Bauernhof (Typ Langhaus) mit zwei Vollgeschossen plus Satteldach an.

Östlich grenzt auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein freistehendes Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen plus Satteldach an.

### 1.1.4 Erschließungsmöglichkeiten des Gebietes

Die Erschließung des Gebietes kann direkt durch die rue des Champs (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 gemäß der Innenbereichskartierung, die im Jahr 2009 erstellt worden ist, keine Biotope auf.

Das Baugebiet grenzt jedoch südlich und westlich an die Landschaft an. Daher sollte darauf geachtet werden, dass eine harmonische Einpassung in das Landschaftsbild stattfindet.

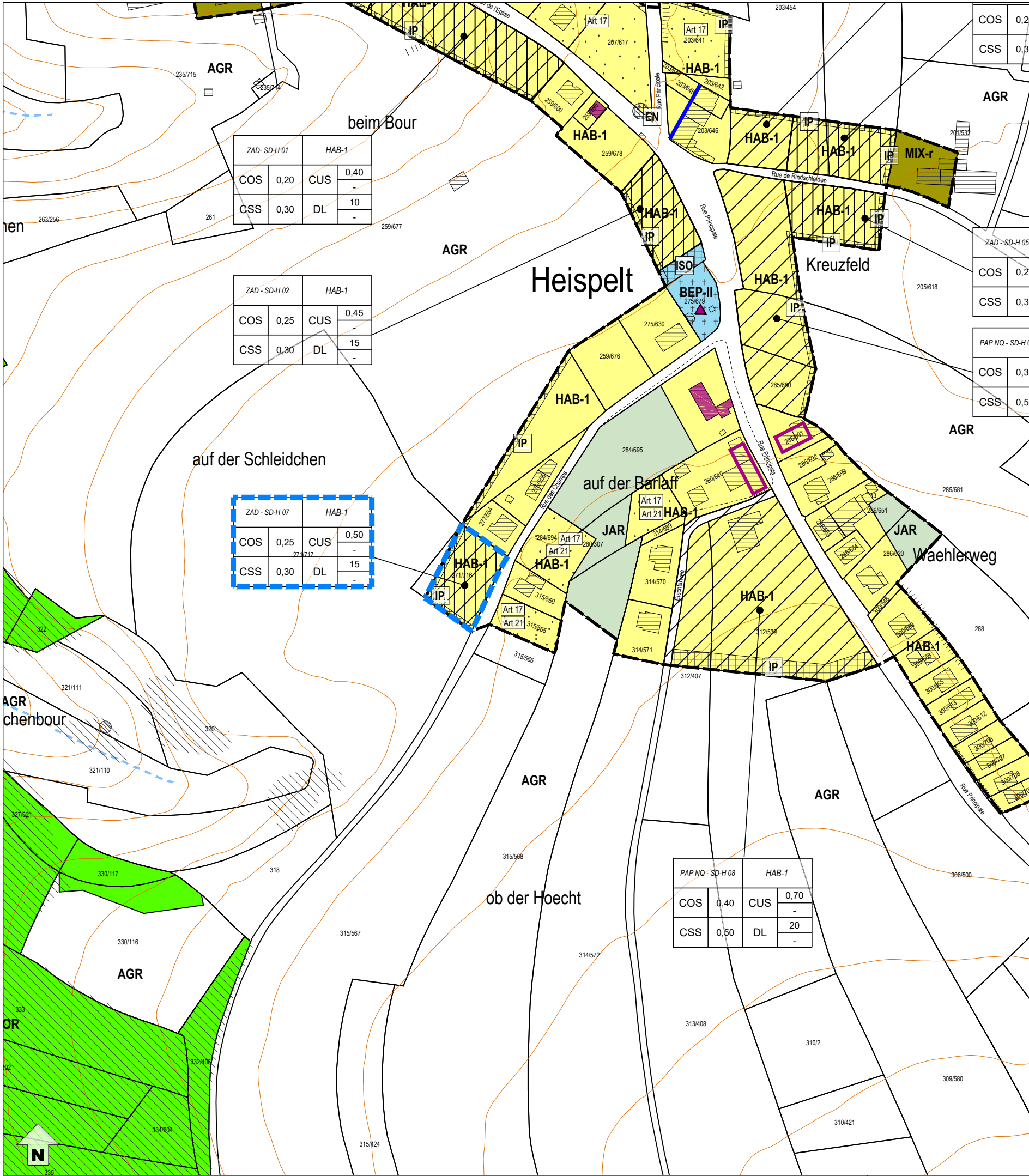
#### FAZIT

Nach Süden und Westen 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

<b>HAB-1</b>	Zone d'habitation 1	<b>JAR</b>	Zone de jardins familiaux
<b>MIX-v</b>	Zone mixte villageoise	<b>REC</b>	Zone de sport et de loisir
<b>MIX-r</b>	Zone mixte rurale	<b>REC-fb</b>	Zone de sport et de loisir - football
<b>BEP-I</b>	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type I		
<b>BEP-II</b>	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type II		

### 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

<b>AGR</b>	Zone agricole	<b>PARC</b>	Zone de parc public
<b>FOR</b>	Zone forestière	<b>VERD</b>	Zone de verdure

### Zones superposées

	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur		Couloir pour projets de mobilité douce
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)		Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	Zone d'aménagement différé		Secteur protégé de type "environnement construit" - C
	Zone de servitude "urbanisation"		Construction à conserver
<b>CE</b>	Servitude "urbanisation - cours d'eau"		Gabarit d'une construction existante à préserver
<b>CE-spec</b>	Servitude "urbanisation - cours d'eau spécifique"		Alignement d'une construction existante à préserver
<b>CV</b>	Servitude "urbanisation - préservation du champs de visibilité"		Mur à conserver
<b>DP</b>	Servitude "urbanisation - distance de protection"		Petit patrimoine à conserver
<b>EN</b>	Servitude "urbanisation - élément naturel"		
<b>P</b>	Servitude "urbanisation - intégration paysagère Zehrenheck"		
<b>IP</b>	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		
<b>ISO</b>	Servitude "urbanisation - isolement et transition"		
<b>IT</b>	Servitude "urbanisation - infrastructure technique"		
<b>AC</b>	Servitude "urbanisation - préservations d'accès"		
<b>RS</b>	Servitude "urbanisation - Randschelt"		
<b>TO</b>	Servitude "urbanisation - intégration topographique"		
<b>A-GREV-1</b>	Servitude "urbanisation - architecturale - Grevels 1"		
<b>A-GREV-2</b>	Servitude "urbanisation - architecturale - Grevels 2"		
<b>A-GREV-3</b>	Servitude "urbanisation - architecturale - Grevels 3"		
<b>P-GREV</b>	Servitude "urbanisation - paysagère - Grevels"		

### Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

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

### 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
- 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

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.

Das Planungsgebiet enthält keine erhaltenswerten beziehungsweise geschützten natürlichen Elemente (Biotope).



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

#### a) Verbindungen

##### Straßenanbindung

Die **Erschließung des Gebietes erfolgt direkt von der rue des Champs** 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

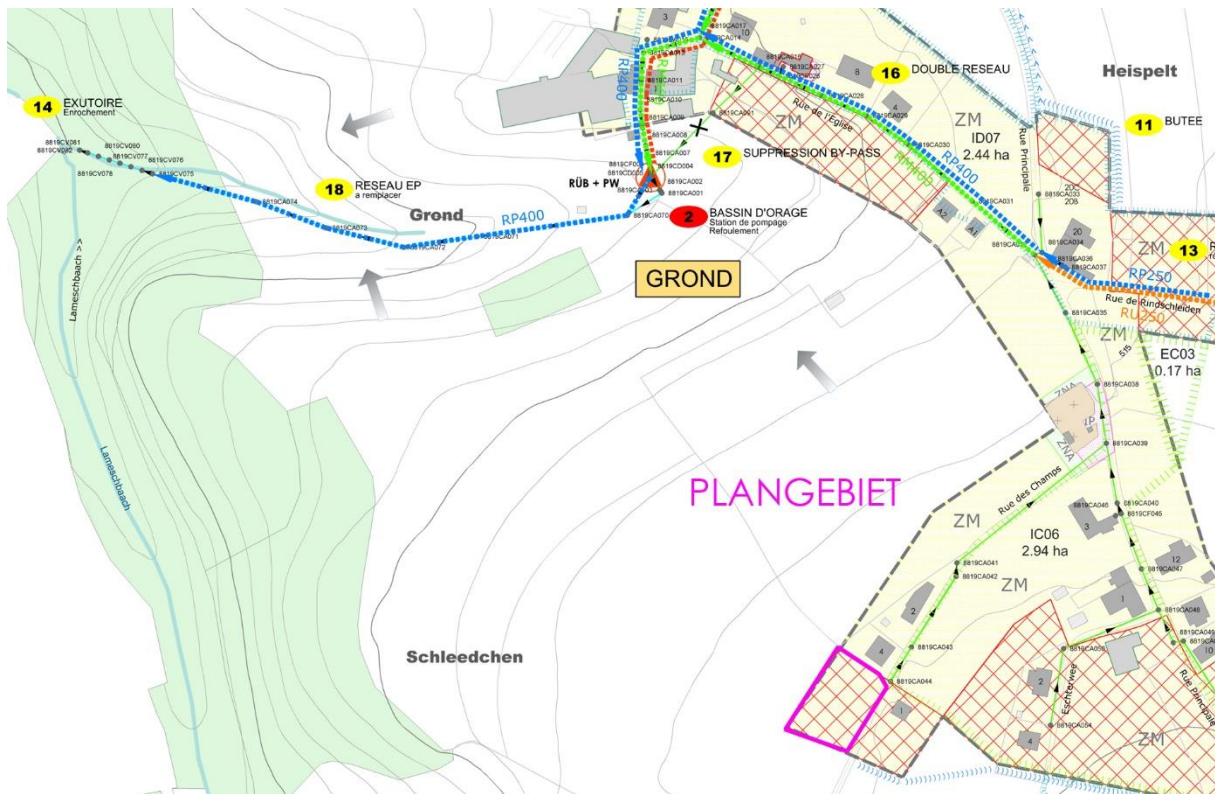
Dieser Punkt wird nicht genauer behandelt, da sich das Schéma Directeur auf eine ‚Zone d'aménagement différée‘ bezieht.

#### 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 südwestlicher Siedlungsbereich, Quelle: Bureau d'Etudes Rausch

Da in der rue des Champs 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 Regenwasserkanals vor, der das Niederschlagswasser Richtung Lameschbaach abführt.

Die sonstigen Infrastrukturen wie Wasserversorgungsleitungen, Strom-Hauptleitungen, Hauptabwasserkanal etc. verlaufen ebenfalls in der rue des Champs.



#### 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 gemäß der Innenbereichskartierung, die im Jahr 2009 erstellt worden ist, keine Biotope auf.



## **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.