

Plan d'aménagement général

Etude préparatoire - Schéma Directeur

„Um Schéckelt I“, Buschrodft (SD B-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 | 7 |
| 1.1.4 Erschließungsmöglichkeiten des Gebietes | 8 |
| 1.1.5 Ökologische Bindungen und Landschaftsbild | 9 |
| 1.2 Entwicklungsleitlinien | 11 |
| 2. städtebauliches Entwicklungskonzept (Concept de développement urbain) | 15 |
| a) Identität und städtebauliches Programm pro Quartier und Blockeinheit | 15 |
| b) Größenordnung der abzutretenden Flächen | 15 |
| c) Verortung, Programm und Charakteristik der öffentlichen Räume | 15 |
| d) Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im- und zwischen den Quartieren | 16 |
| e) Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren, insbes. städtebauliche Integration in den Kontext | 16 |
| f) Zentralitäten, insbes. in Bezug auf Funktion, Dichte und Freiraum | 16 |
| g) Dichteverteilung | 17 |
| h) Typologie und Mischung der Gebäude | 17 |
| i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen | 18 |
| j) Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangs- situationen | 18 |
| k) Schützenswerte und identitätsstiftende Gebäude und/oder natürliche Elemente | 18 |
| 3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept (Concept de mobilité et d'infrastructures techniques) | 19 |



| | |
|---|----|
| a) Verbindungen..... | 19 |
| b) Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes mit Programm bzgl. der Konfiguration der einzelnen Netzelemente | 19 |
| c) Parkierungskonzept | 19 |
| d) Zugang zum ÖPNV | 20 |
| e) technische Infrastrukturen, insbesondere die Regenwasserableitung..... | 20 |
| 4. Landschafts- und Grünflächenkonzept (Concept paysager et écologique) | 21 |
| a) Integration in die Landschaft unter Berücksichtigung der Topographie, der vorhandenen Grünstrukturen und der visuellen Auswirkungen..... | 21 |
| b) Grünzüge und ökologische Vernetzung | 21 |
| c) zu erhaltende Biotope | 22 |
| siehe 1.1.5 Ökologische Bindungen und Landschaftsbild | 22 |
| 5. Umsetzungskonzept (Concept de mise en oeuvre) | 23 |
| a) Realisierungsprogramm | 23 |
| b) Machbarkeit..... | 23 |
| c) Phasierung | 23 |
| d) Geltungsbereiche des / der PAP..... | 23 |
| 6. Gestaltungsvorschlag | 24 |

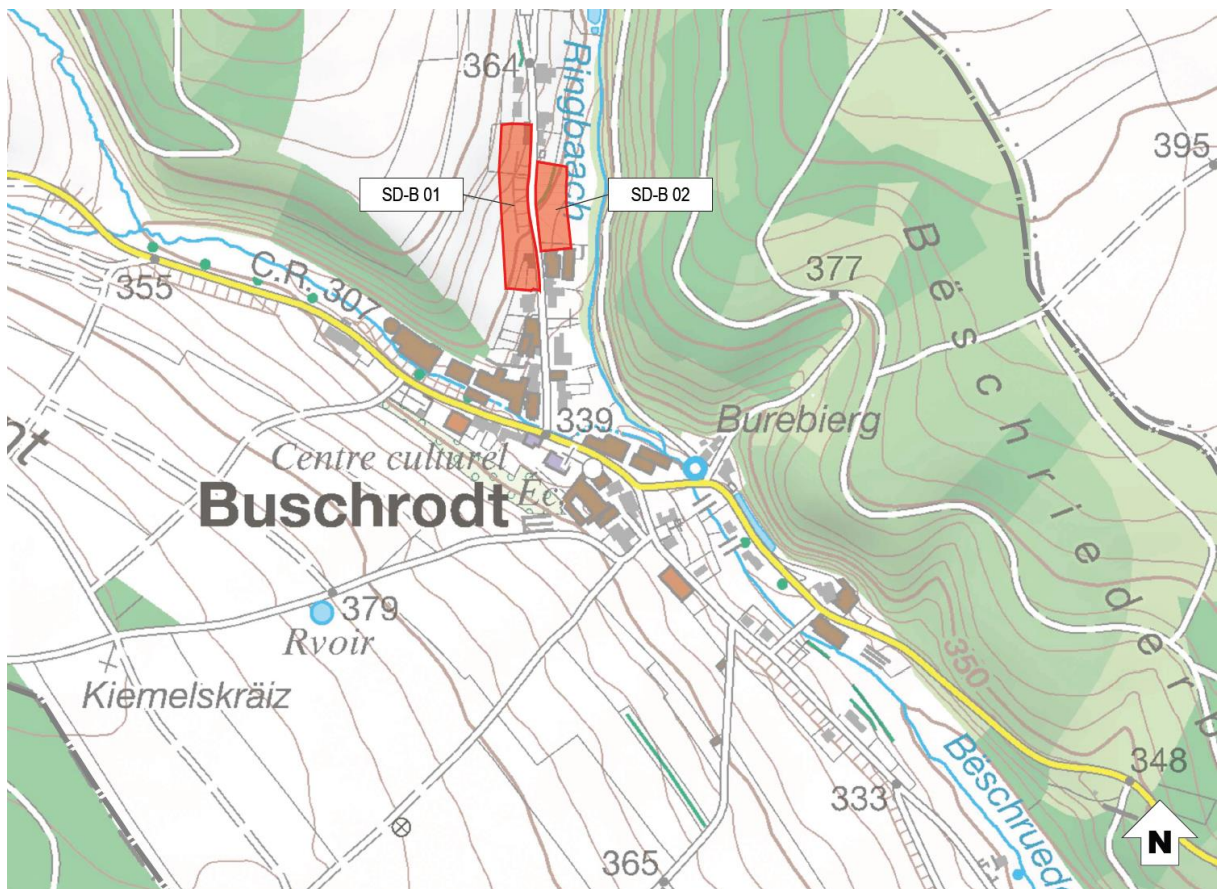


1. Identifikation der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Entwicklungsleitlinien (l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures)

1.1 Rahmenbedingungen

1.1.1 Lage und Größe

Das Gebiet umfasst 0,63 ha und liegt ca. 250m nördlich des Zentrums des Ortsteils Buschrodt, in dem sich ein Bürgerhaus, die Kirche und die Schule befinden. Es liegt desweiteren in ca. 4km Entfernung der Sport- und Mehrzweckhalle bzw. des Schulcampus „Auf der Straße“ in Grevels.



Lage des Schéma Directeur im Gemeindegebiet, Quelle: Zeyen + Baumann, Kartengrundlage: 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 und für einen im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich des Ortsteils Buschrodt.

1.1.2 Topographie

Das Gebiet liegt an der bestehenden Straße Um Schéckelt, die an einem von Westen nach Osten abfallenden Hangbereich liegt und von Süden nach Norden ansteigt.



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

Die Bauflächen weisen einen Höhenunterschied von Ost nach West (ca. 30m entsprechend einer Grundstückstiefe) von ca. 4m auf bzw. von Nord nach Süd (ca. 140m entlang der Um Schéckelt) von ca. 13m auf. Das Plangebiet ist somit sehr uneben.



Plangebiet (im Foto rechts von der Straße), Quelle: a+a, eigene Aufnahmen

1.1.3 Städtebaulicher Kontext

Das Gebiet besteht aus Weideland. Es stellt eine bauliche Lücke in der westlichen Straßenflucht der Straße Um Schéckelt dar.

Nördlich und südlich grenzen Doppelhäuser an, die im Laufe der 2000er Jahre gebaut worden sind. In südlicher Richtung befindet sich angrenzend an die Doppelhausbebauung der Ortskern von Buschrodt.



Gebäudebestand Um Schéckelt nördlich angrenzend, Quelle: a+a, eigene Aufnahmen



Gebäudebestand Um Schéckelt südlich angrenzend, Quelle: a+a, eigene Aufnahmen

Östlich grenzt auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Hof an, der in seiner Wirkung als historisches Anwesen durch die zukünftige benachbarte Bebauung nicht beeinträchtigt werden sollte.



Gebäudebestand rue des Champs, östlich angrenzend, Quelle: a+a, eigene Aufnahmen

Westlich grenzt ein weitläufiger Wiesenbereich an.

FAZIT

Die zukünftige Bebauung des Gebietes sollte sich an die Typologie der Einfamilienhäuser oder die Kubatur der Bauernhöfe anpassen. Um eine harmonische Entwicklung der ländlichen Strukturen zu gewährleisten, sollen die Neubauten sich an den traditionellen Volumetrien der bestehenden ländlichen Bausubstanz orientieren. Dabei soll die neue Bebauung eine an die Topographie angepasste Architektur aufweisen.

1.1.4 Erschließungsmöglichkeiten des Gebietes

Die Erschließung des Gebietes kann direkt durch die östlich entlang des Plangebietes verlaufende Straße Um Schéckelt (Ortsstraße, kein C.R. oder RN) 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, die durch die Innenbereichskartierung im Jahr 2009 identifiziert worden sind:

- > Ein flächiges Biotop in Form einer Streuobstwiese aus 6-11 Kulturapfelbäumen

Die strategische Umweltprüfung, die im Zuge der Erneuerung des PAG erstellt wird, hat folgende weiteren Bindungen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes hervorgebracht:

- Die vom Streuobstbestand bestandene Weide stellt einen insbesondere für Fledermäuse geeigneten sowie ggf. essenziellen Quartiers- und Jagdlebensraum dar. Im Hinblick auf Fledermäuse muss die Umsetzung der Planung deshalb als bedenklich bzw. potenziell erheblich gewertet werden (Einstufung im Gutachten: Kategorie 3 - orange).
- Im Rahmen der Umsetzung der Planung muss in den Hang hinein gebaut werden. Es wird also zu einem höheren Bodenabtrag und -abtransport kommen. Der Umfang dieser Arbeiten kann jedoch aufgrund der Größe des Areal noch nicht als erheblich angesehen werden. Dies gilt auch unter Einbeziehen der direkt benachbarten Planungen. Mit III (mittel) werden auch die Auswirkungen auf das Landschafts- und das Ortsbild bewertet.
- Alle sonstigen Schutzgüter werden nur in geringem Ausmaß durch eine Umsetzung des Vorhabens beeinträchtigt (vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.1.3.1)



Desweiteren grenzt das Baugebiet östlich und westlich an die Landschaft an, da sich die Bauzone der Um Schéckelt fingerartig in den Talraum des Ringbaach hineinschiebt. Daher sollte darauf geachtet werden, dass die Verbindung der Landschaftsräume durch die Bebauung nicht vollständig abgeschnitten wird.

FAZIT

Die als Biotop kartierten Bäume sollten soweit möglich erhalten und in die Gartengestaltung eingebunden werden. Um eine optimale Integration in das Landschaftsbild sicher zu stellen, sollte eine auf zwei Vollgeschosse plus Dach reduzierte, in die Topographie eingepasste Bebauung gewählt werden, die stark eingegrünt ist. Die Fläche ist im PAG als Habitat nach Art. 17 auszuweisen. Dementsprechend sind im Vorfeld der Flächenentwicklung CEF-Maßnahmen durchzuführen.

Insbesondere zu der westlich angrenzenden Wiesenlandschaft sollte eine Ortsrandeingrünung erfolgen.

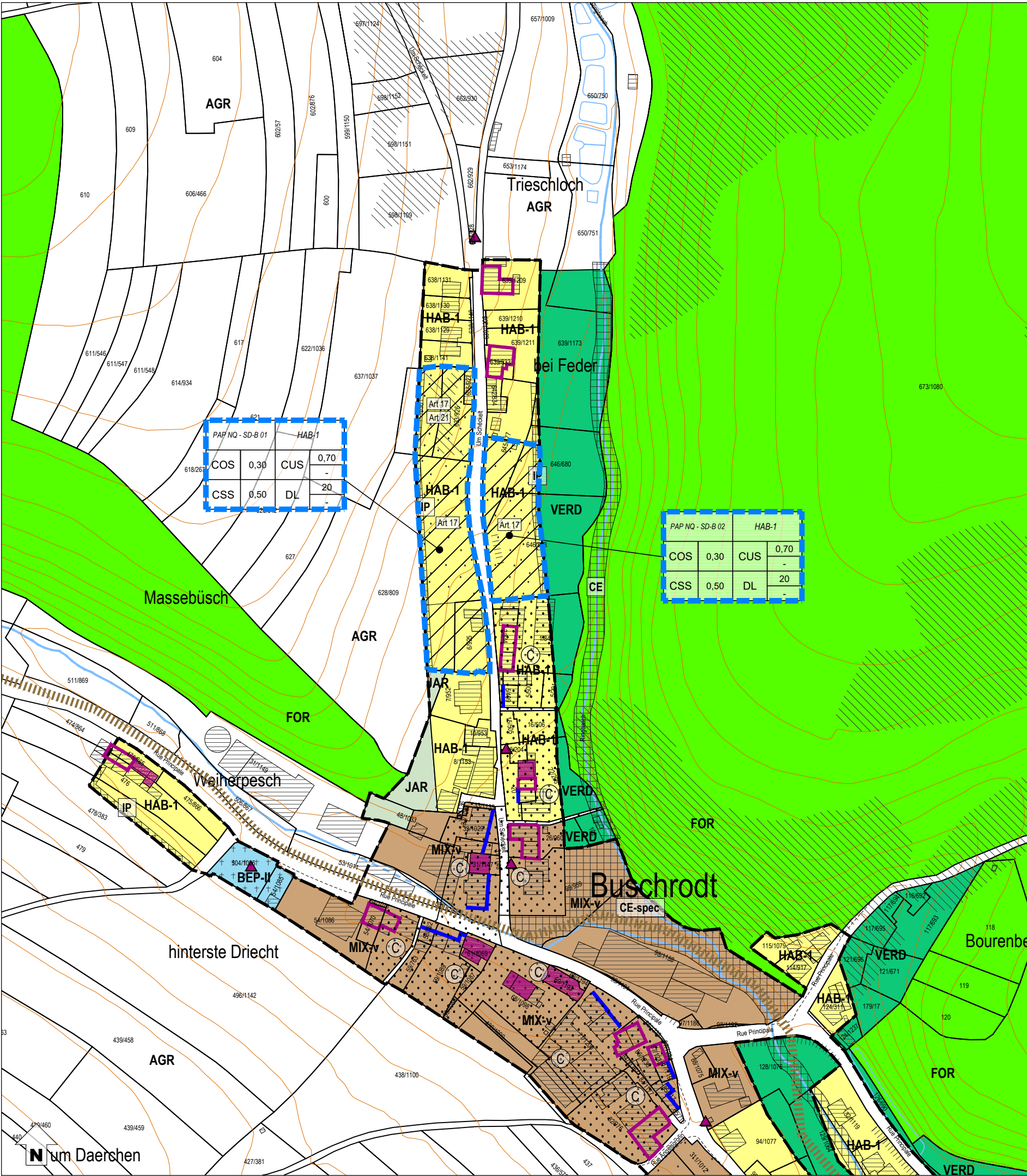
Es sollte ein freiräumliches Verbindungselement zwischen dem östlich und westlich angrenzenden Landschaftsräumen eingeplant werden.



1.2 Entwicklungsleitlinien

- > Einfamilienhaus-Wohnbebauung geringer bis mittlerer Dichte;
- > Aufgreifen der Hofstrukturen bzw. der Wohnhausstrukturen der Umgebung;
- > Schutz des Landschaftsbildes durch Beschränkung der Volumetrie und der Bauhöhe entsprechend der exponierten Lage;
- > Eingrünung des Ortsrandes;
- > Erhaltung der landschaftlichen Verbindung zwischen der nördlich und südlich gelegenen Offenlandschaft;





Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

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

| | | | |
|------------|-----------------|-------------|---------------------|
| AGR | Zone agricole | PARC | Zone de parc public |
| FOR | Zone forestière | VERD | Zone de verdure |

Zones superposées

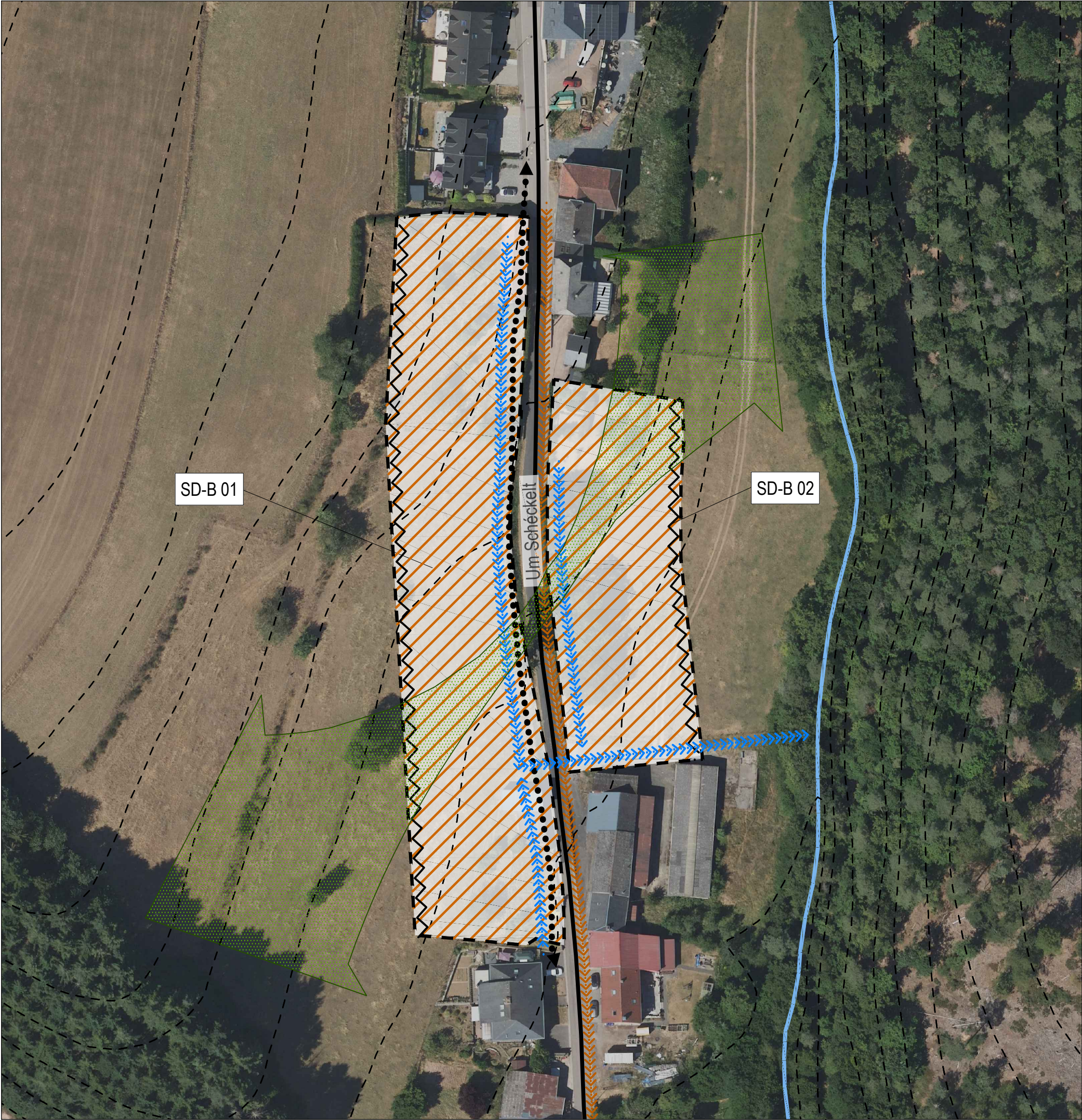
| | | | |
|-----------------|--|--|---|
| | PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur | | Couloir pour projets de mobilité douce |
| | Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ) | | Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées |
| | Zone d'aménagement différé | | Secteur protégé de type "environnement construit" - C |
| | Zone de servitude "urbanisation" | | Construction à conserver |
| CE | Servitude "urbanisation - cours d'eau" | | Gabarit d'une construction existante à préserver |
| CE-spec | Servitude "urbanisation - cours d'eau spécifique" | | Alignement d'une construction existante à préserver |
| CV | Servitude "urbanisation - préservation du champs de visibilité" | | Mur à conserver |
| DP | Servitude "urbanisation - distance de protection" | | Petit patrimoine à conserver |
| 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" | | |

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)

a) Identität und städtebauliches Programm pro Quartier und Blockeinheit

Identität

Im Bereich der Straße „Um Schéckelt“ soll ein **stark durchgrüntes, aufgelockertes Einfamilienhaus-Wohngebiet** entstehen, das sich in die Landschaft, die umgebenden ländlichen Strukturen und das Straßenbild der Straße Um Schéckelt einpasst.

Dichte

Es soll eine **nachhaltige und zugleich an die umgebende Struktur angepasste Dichte** erreicht werden.

Dies ist im beiliegenden grafischen Teil dadurch dargestellt, dass er **Zonen mit Wohnnutzung geringer Dichte** aufweist.

Nutzungsmischung

Es soll **Wohnnutzung** stattfinden. Untergeordnete, nicht störende Nutzungen (freie Berufe, bspw. Arztpraxen, Ingenieurbüro, Rechtsanwaltskanzlei etc.) innerhalb der Gebäude sind zulässig.

b) Größenordnung der abzutretenden Flächen

Aufgrund folgender Umstände ist von einer Cession von weit unter 15% des Bruttobaulandes auszugehen:

- die bestehende Straße Um Schéckelt soll als Erschließungsstraße genutzt werden – sie muss zwar ausgebaut werden, die zusätzlich benötigte Fläche ist jedoch wesentlich geringer als bei einer Neuanlage „auf der grünen Wiese“

Auf Basis der schematischen Einteilung des Geltungsbereichs des Schéma Directeur in Bauzonen durch den grafischen Teil sowie den Testentwurf des Gestaltungskonzeptes ergibt sich folgende Abschätzung des Nettobaulandes und der damit zusammenhängenden Cession:

| | |
|---|--------------|
| Bruttobauland (Geltungsbereich des S.D.): | 6.298 qm |
| Nettobauland (Bauzonen des S.D.): | 6.192 qm |
| Cession | 106 qm = 2 % |

c) Verortung, Programm und Charakteristik der öffentlichen Räume

Folgende Elemente sollten das Grundgerüst des öffentlichen Raumes des neuen Baugebietes ausmachen:



- > Die Straße Um Schéckelt soll als **Erschließungsstraße im Trennprinzip** (Fahrbahn und seitlicher Gehsteig) ausgebaut werden.
- » Eine Aufweitung des Straßenraums und eine Gruppierung der Bebauung um den entstehenden öffentlichen Raum soll verkehrsberuhigend wirken und eine größtmögliche Aufenthaltsqualität garantieren.
- > Ein **Grünzug soll als freiräumliches Verbindungselement** des Siedlungsbereichs zum umgebenden Landschaftsraum bzw. als „Freiraumbrücke“ zwischen dem westlich und östlich gelegenen Landschaftsraum fungieren.

d) Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im- und zwischen den Quartieren

Die Baufläche **schreibt als Wohngebiet die nördlich und südlich gelegene Wohnnutzung an der Straße Um Schéckelt fort**. Sie wird außerdem durch das auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegene Baugebiet (SD B02) ergänzt.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des Ortes Buschrodt und damit verbundener mangelnder Rentabilität sind Versorgungseinrichtungen **innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen**.

e) Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren, insbes. städtebauliche Integration in den Kontext

Die bauliche Entwicklung dieses Gebietes **schließt eine bauliche Lücke** in der westlichen Straßenflucht der Straße Um Schéckelt. Dabei soll die umgebende Baustruktur der Doppelhäuser sowie der umgebenden ländlichen Bebauungsstrukturen aufgegriffen und durch Doppelhäuser oder Einzelhäuser fortgeschrieben werden. Diese sollen unter Ausnutzung der Lage am Hang im auf Straßenniveau liegenden Geschoss das Parken sowie z.T. auch Kellerräume unterbringen und darüber Wohnräume aufweisen.

Zur optimalen Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild wird eine **offene Bebauung aus Einzel- oder Doppelhäusern** mit **maximal zwei Vollgeschossen, Satteldach** sowie eine starke Eingrünung vorgesehen.

f) Zentralitäten, insbes. in Bezug auf Funktion, Dichte und Freiraum

Das Baugebiet ist als **Wohngebiet geringer Dichte** ausgelegt, welches die Wohnbebauung der Umgebung ergänzt.

Es besitzt im gesamtgemeindlichen Kontext **keine zentralörtliche Bedeutung**. Es ist weder als Arbeitsplatz-Pol noch als Versorgungsschwerpunkt ausgelegt.

Die geplante Grünfläche / Grünzug soll nicht als **gesamtörtlich relevante Grünfläche (bspw. Park)** ausgelegt werden, kann aber mit Nutzungen wie bspw. einem Spielplatz belegt sein.



Mit einer möglichen **Bruttogeschoßfläche von ca. 4.408qm**, was entsprechend einer groben Abschätzung ca. **12 neue Wohneinheiten** bzw. **30 Einwohner** ausmachen könnte, hat es jedoch eine **gewisse Bedeutung** für die Einwohnerentwicklung in gesamtgemeindlicher Betrachtung.

g) Dichteverteilung

Durchschnittliche Bebauungsdichte

Bei einem Verhältnis von maximal vorgesehenen **4.408qm Bruttogeschoßfläche** im Vergleich zum Geltungsbereich von **6.298qm** ergäbe sich ein Dichtekoeffizient von Bruttogeschoßfläche zu Bruttobaufläche von annähernd **0,69 im Durchschnitt** der gesamten Bebauung des Gebietes. Ein **CUS von maximal 0,7** soll nicht überschritten werden.

Dichteverteilung

In den im graphischen Teil dargestellten **Wohnzonen geringer Dichte** soll ein Dichtekoeffizient von **0,7** von Bruttogeschoßfläche (inkl. Keller) im Vergleich zum Bruttobauland nicht überschritten werden. Dies entspricht einer maximalen Bebauung mit Doppelhäusern mit zwei Vollgeschoßen und Dach. Die Wohneinheitendichte soll in dieser **Zone 20 Wohneinheiten pro Hektar** nicht überschreiten.

h) Typologie und Mischung der Gebäude

In den im graphischen Teil dargestellten **Wohnzonen geringer Dichte** soll eine Bebauung mit **freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern** stattfinden. Residenzen sind unzulässig. Diese Häuser sollen unter Ausnutzung der Lage am Hang im auf Straßenniveau liegenden Geschoss das Parken sowie Kellerräume unterbringen und darüber Wohnräume aufweisen.



Referenzbeispiele freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser am Hang, Quelle: a+a, eigene Aufnahmen



Gemäß Artikel 29bis. des Kommunalplanungsgesetzes¹ sind in PAP NQ mit zwischen 10 und 25 Wohneinheiten mindestens 10% der Bruttogeschossfläche, welche für Wohnnutzungen vorgesehen ist, als bezahlbarer Wohnraum auszuführen. Dies entspricht Wohnungen, welche im Artikel 2 der loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement definiert sind, und über einen öffentlichen Wohnungsbau-träger gemäß Artikel 16 der loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement bereitgestellt werden. Diese Vorgabe ist im PAP NQ umzusetzen.

i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen

Um eine Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung durch die geplante Bebauung zu minimieren, wird die **bauliche Dichte, die Kubatur und die Bauhöhe auf ein an den Kontext angepasste Bauweise beschränkt**.

Um eine visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, werden die **Dichte, die Kubatur und die Bauhöhe zwei Vollgeschoße plus Dach begrenzt**.

Um die Versiegelung durch die Bebauung auszugleichen und Überschwemmungen bei Starkregenereignissen vorzubeugen wird die **Versiegelung der Terrains begrenzt** und **Regenwasserretentionsachsen** vorgesehen.

Aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Wohneinheiten und der generell geringen verkehrlichen Belastung des Wahler Straßensystems sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

j) Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen

Durch das Gebiet hindurch soll ein **Blickbezug zur westlich angrenzenden Offenlandschaft** freigehalten werden. Dies ist durch den geplanten Grünzug hindurch möglich.

Aufgrund der **untergeordneten Bedeutung** des Plangebietes im Siedlungskontext von Wahl und da im Plangebiet lediglich die Bauflucht der Straße Um Schéckelt fortgeschrieben werden soll, ist eine **bauliche Betonung der städtebaulichen Eingangssituation** in das Gebiet hinein durch städtebauliche Dominanten o.ä. **nicht notwendig**.

k) Schützenswerte und identitätsstiftende Gebäude und/oder natürliche Elemente

Das Planungsgebiet enthält **kein schützenswertes Gebäudeensemble**.

Die erhaltenswerten beziehungsweise geschützten natürlichen Elemente (Biotope) sind unter 1.1.5. beschrieben.

¹ loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29bis. (2) alinéa 1



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

a) Verbindungen

Straßenanbindung

Die **Erschließung des Gebietes erfolgt direkt von der Straße Um Schéckelt** aus. Dazu soll diese bestehende Straße ausgebaut werden.

Fußwegeanbindung

Es soll ein **Gehsteig** von mindestens 1,5m Breite **westlich entlang der Um Schéckelt** erstellt werden, der den nördlich bestehenden Gehsteig Richtung Ortszentrum fortführt.



Fortführung des bestehenden Gehsteiges, Quelle: a+a, eigene Aufnahmen

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

Da die neuen Terrains alleinig durch den Ausbau der vorhandenen Straße Um Schéckelt erschlossen werden sollen, ist eine wirkliche **Netzhierarchie nicht vorgesehen**. Die geplante Erschließung soll aus einer **Wohnstraße bestehen, die eine rein lokale Erschließungsfunktion** besitzt. Diese soll im **Trennprinzip** gestaltet sein. Westlich entlang der Fahrbahn soll ein Gehsteig angelegt werden.

c) Parkierungskonzept

Öffentliche Stellplätze sollen gesammelt an einer geeigneten Stelle **entlang der Erschließungsstraße angelegt werden**.



Private Stellplätze sollen in den steileren Lagen im nördlichen Teil der Planfläche **als Garagen im Erdgeschoss, im südlichen Teil bevorzugt vor dem Haus** in Form von Carports oder Garagen organisiert sein. (siehe hierzu auch Unterpunkt h) Typologie und Mischung der Gebäude)

d) Zugang zum ÖPNV

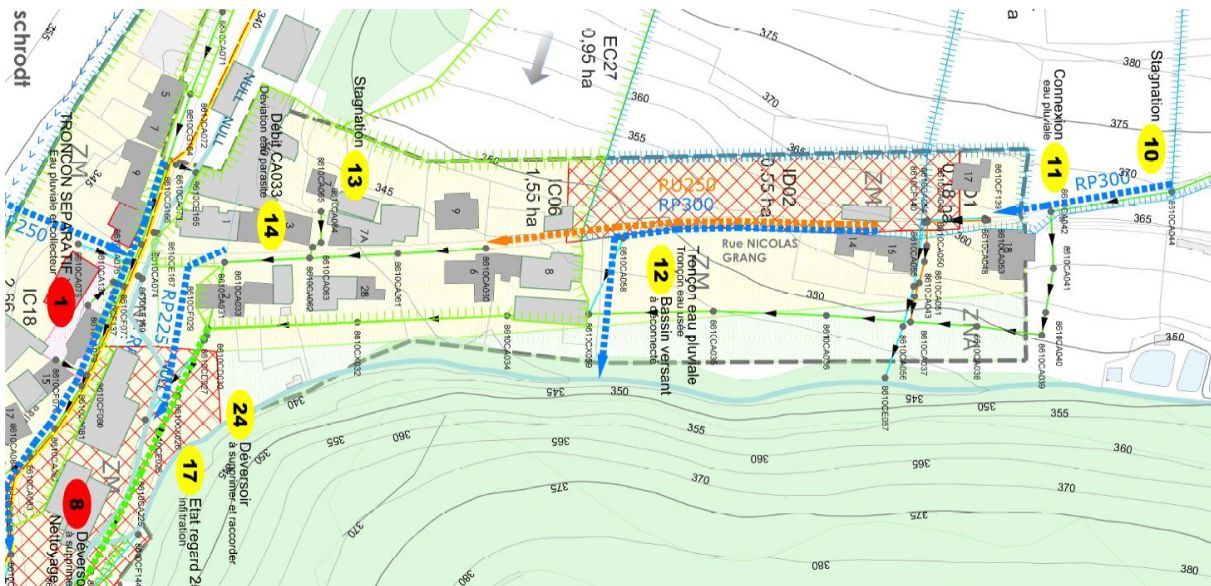
Der Zugang zum **Busliniennetz ist in etwa 300m Entfernung** an der rue Principale (Linien 525 Richtung Grosbous bzw. Heispelt & 820 Richtung Colmar/Boulaide) in fußläufiger Erreichbarkeit gegeben.

Von hier aus ist über Linie 525 durch Umsteigen in Grevels per Buslinie 530 (1h-Takt) Ettelbrück binnen einer Stunde erreichbar.

Von hier aus ist über Linie 820 durch Umsteigen in Grosbous per Buslinie 295 (1h-Takt) Mersch binnen eineinhalb Stunden erreichbar.

e) technische Infrastrukturen, insbesondere die Regenwasserableitung

Da in der Straße Um Schéckelt im Straßenabschnitt an den das Plangebiet (in der nachfolgenden Abbildung orangefarbig kreuzschraffiert) angrenzt **keine Kanäle vorhanden** sind, muss ein **Trennkanal** im Zuge der Umsetzung des Projektes erstellt werden. Das Schmutzwasser wird nachfolgend in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet, während das Niederschlagswasser in den Ringbaach abgeleitet wird.



Infrastrukturkonzept Buschrod 2011 – Ausschnitt Um Schéckelt (> Nord), Quelle: Bureau d'Etudes Rausch

Die sonstigen Infrastrukturen wie Wasserversorgungsleitungen, Strom-Hauptleitungen, Hauptabwasserkanal etc. verlaufen ebenfalls in der Erschließungsstraße Um Schéckelt und binden an die Leitungen der Rue Principale an.

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

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

Um eine visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, werden die **Dichte, die Kubatur und die Bauhöhe begrenzt**.

Desweiteren ist eine starke Eingrünung des Baugebietes mit heimischen Arten vorgesehen. Nadelgehölze oder nicht heimische Arten sollten vermieden werden.



Referenzbeispiele Beispiele Wegebegleitgrün - Spitzahorn, Feldahorn, holländische Linde, Stadtlinde (v. l. n. r.),
Quelle: www.baumkunde.de

Ein Schwerpunkt sollte bei der Auswahl des Strukturgrüns auf Streuobstsorten liegen, um verloren gehende ökologische Qualitäten möglichst auszugleichen.



Referenzbeispiele Streuobst - Apfelbaum, Kirschbaum, Birnbäume (v. l. n. r.), Quelle: www.wikipedia.de

b) Grünzüge und ökologische Vernetzung

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes soll ein **Grünzug** vorgesehen werden, der die westlich und östlich der Straße Um Schäckelt gelegenen Landschaftsbereiche verbindet.



c) zu erhaltende Biotope

siehe 1.1.5 Ökologische Bindungen und Landschaftsbild

Die als Biotop kartierten Bäume sollten soweit möglich erhalten und in die Gartengestaltung eingebunden werden.

Wenn Grünstrukturen durch die Bebauung verloren gehen, sollten diese am westlichen Rand des Plangebietes in Form einer Ortsrandeingrünung ersetzt werden.

Die Fläche ist als Habitat (nach Art. 17 Naturschutzgesetz) für Fledermäuse gekennzeichnet. Der Wegfall dieser Funktion ist mittels CEF-Maßnahmen auszugleichen.

Weiterführende Ausgleichsmaßnahmen können auch auf den westlich angrenzenden Weideflächen (bspw. durch Anpflanzung von Streuobst) erfolgen.



5. Umsetzungskonzept (Concept de mise en oeuvre)

Da das **Plangebiet aus nur vier Parzellen** (628/809, 633/926, 635/927, 636und6/925) **besteht**, die an der Straße Um Schéckelt liegen, kann das Plangebiet weitgehend problemfrei entwickelt werden.

a) Realisierungsprogramm

Zur Inwertsetzung des Plangebietes sind folgende Maßnahmen notwendig:

- > Um das Gebiet urbanisieren zu können muss die Straße Um Schéckelt als Erschließungsstraße ausgebaut werden (Gehsteig, Infrastrukturleitungen, etc.)
- > Außerdem muss ein Regenwasserableitungssystem installiert werden.
- > Desweiteren müssen zwei Scheunen, eine im nördlichen Teil und eine im südlichen Teil des Plangebietes abgerissen werden, damit dort eine Bebauung stattfinden kann.
- > Abschließend muss eine Einteilung der unbebauten Parzelle in einzelne Baulots erfolgen.

b) Machbarkeit

siehe a)

Es sind hinsichtlich der Terrainkonfiguration (Relief, Erschließungsmöglichkeit, Bodenbeschaffenheit, etc.) und der ökologischen Bindungen keine Machbarkeitshemmnisse erkennbar. Eine Baugrunduntersuchung muss im Rahmen der PAP-Entwicklung erstellt werden, um sicherzugehen, dass hier keine Tragfähigkeitsprobleme oder Hangrutschrisiken bestehen.

c) Phasierung

Zwischen derie südlichen und der nördlichen Hälfte des Plangebietes besteht durch die topographischen Gegebenheiten eine natürliche Zugehörigkeit einmal zum südlichen Ortskern und einmal zum nördlich angrenzenden Siedlungsband. Die zwischen den beiden Gebietshälften verlaufende coulée verte unterstützt dies. Der nördliche und der südliche Teil der Fläche können in separaten Phasen unabhängig voneinander entwickelt werden. In diesem Falle muss jedoch auch die Möglichkeit der Erstellung eines funktionierenden Retentionssystems für das gesamte Gebiet gewährleistet sein.

d) Geltungsbereiche des / der PAP

Das Plangebiet kann entweder durch einen PAP über die fünf Parzellen baurechtlich in Wert gesetzt werden oder es können zwei PAPs erstellt werden .

6. Gestaltungsvorschlag

Der nachfolgende Gestaltungsvorschlag zeigt eine mögliche Umsetzung der Vorgaben des Schéma Directeur in eine städtebauliche Rahmenplanung auf. Die Darstellung dient lediglich der Verdeutlichung der angestrebten urbanistischen Qualitäten, ohne dabei den Anspruch auf die singuläre oder optimale städtebauliche Lösung für den Geltungsbereich des vorliegenden Schéma Directeur zu erheben.



Stadtstruktureller Gestaltungsvorschlag, Quelle: Zeyen + Baumann, eigene Darstellung