

Plan d'aménagement général

Etude préparatoire - Schéma Directeur

„Eischterwee“, Heispelt (SD H-08)

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.....	8
1.1.5 Ökologische Bindungen und Landschaftsbild	8
1.2 Entwicklungsleitlinien	10
2. städtebauliches Entwicklungskonzept (Concept de développement urbain)	13
a) Identität und städtebauliches Programm pro Quartier und Blockeinheit	13
b) Größenordnung der abzutretenden Flächen	13
c) Verortung, Programm und Charakteristik der öffentlichen Räume.....	14
d) Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im- und zwischen den Quartieren	14
e) Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren, insbes. städtebauliche Integration in den Kontext	14
f) Zentralitäten, insbes. in Bezug auf Funktion, Dichte und Freiraum.....	15
g) Dichteverteilung	15
h) Typologie und Mischung der Gebäude.....	16
i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen	16
j) Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangs- situationen.....	17
k) Schützenswerte und identitätsstiftende Gebäude und/oder natürliche Elemente	17
3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept (Concept de mobilité et d'infrastructures techniques).....	18



a) Verbindungen	18
b) Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes mit Programm bzgl. der Konfiguration der einzelnen Netzelemente	18
c) Parkierungskonzept.....	19
d) Zugang zum ÖPNV	19
e) technische Infrastrukturen, insbesondere die Regenwasserableitung.....	19
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	21
5. Umsetzungskonzept (Concept de mise en oeuvre)	22
a) Realisierungsprogramm.....	22
b) Machbarkeit.....	22
c) Phasierung	22
d) Geltungsbereiche des / der PAP.....	22
6. Gestaltungsvorschlag	23

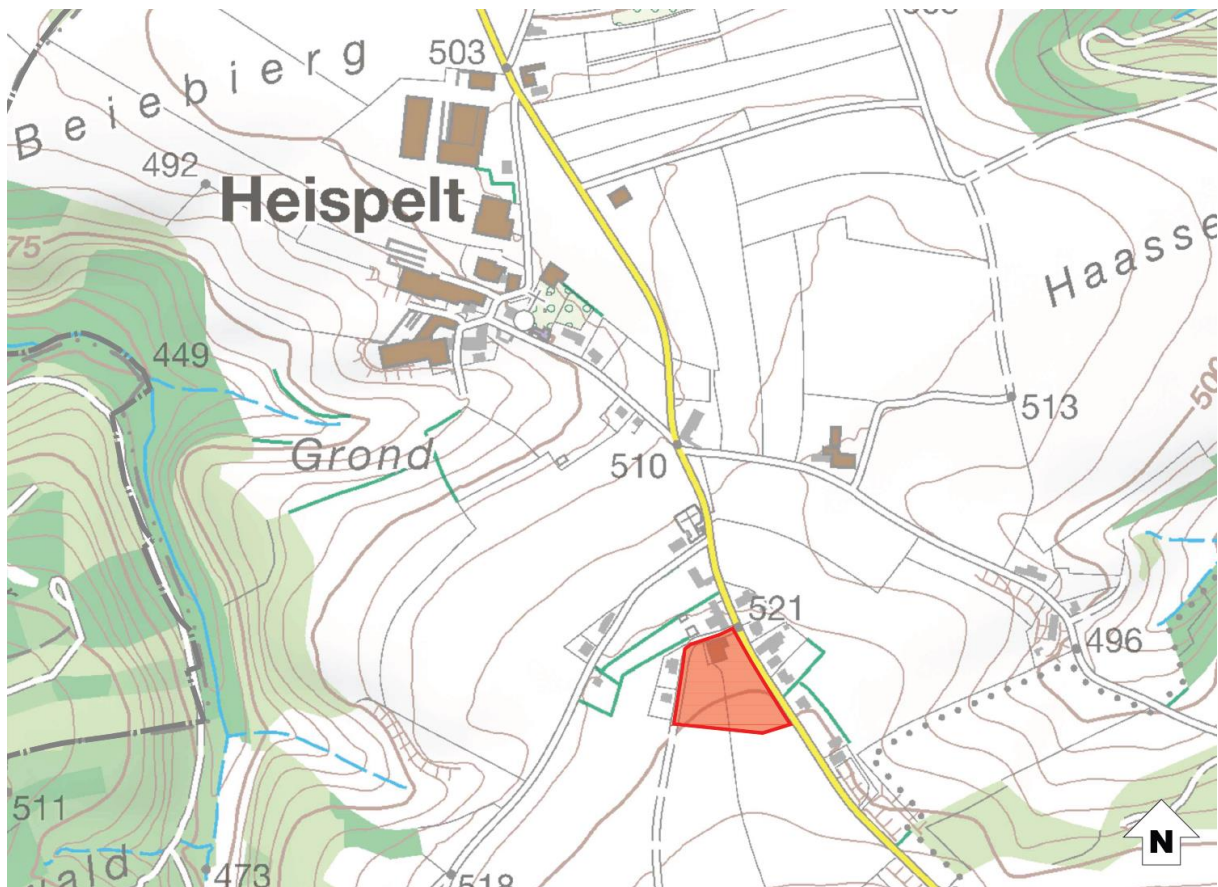


1. Identifikation der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Entwicklungsleitlinien (l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures)

1.1 Rahmenbedingungen

1.1.1 Lage und Größe

Das Gebiet umfasst 0,96 ha und liegt im Süden des Ortsteils Heispelt. Es liegt desweiteren in ca. 1,9km 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

FAZIT

Das Gebiet bietet die Chance einer kompakten Abrundung des Siedlungsbereichs von Heispelt am südlichen Ortsrand.

1.1.2 Topographie

Das Gebiet liegt zwischen den bestehenden Straßen Eischerwee und rue Principale. Es liegt auf einem von Süden nach Norden 4m abfallenden Bereich, der zur Zeit als Weideland genutzt ist.



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 Weideland, das zwischen den bestehenden Straßen Eischerwee und rue Principale liegt. Es stellt eine weitläufige bauliche Lücke im südlichen Siedlungsbereich von Heispelt dar, der vorwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt ist.

Westlich grenzen zwei freistehende Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss plus Satteldach an.



Gebäudebestand westliche Bauflucht Eischerwee, Quelle: a+a, eigene Aufnahme

Nördlich grenzt ein ehemaliger Bauernhof (Langhof) mit zwei Vollgeschossen plus Krüppelwalmdach an.



Gebäudebestand nördlich angrenzend an der rue Principale, Quelle: a+a, eigene Aufnahme

Östlich grenzen vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit einem oder zwei Vollgeschossen plus Satteldach oder Walmdach an.



Gebäudebestand östliche Bauflucht rue Principale, Quelle: a+a, eigene Aufnahmen

An der nördlichen Grenze steht innerhalb des Plangebietes ein Schuppen aus Wellblech.



Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes, Quelle: a+a, eigene Aufnahme



Südlich grenzt ein weitläufiger Wiesenbereich an.

FAZIT

Die zukünftige Bebauung des Gebietes sollte sich an die Typologie der Einfamilienhäuser oder die Kubatur der Bauernhöfe anpassen.

1.1.4 Erschließungsmöglichkeiten des Gebietes

Die Erschließung des Gebietes kann am westlichen, der nördlichen und der östlichen Rand direkt durch die entlang des Plangebietes verlaufende rue Principale (C.R.307) und den Eischerwee (Ortsstraße, kein C.R. oder RN) erfolgen. Die beiden Straßen müssten jedoch ausgebaut werden (Gehsteige etc.).



Rue Principale – Blick Richtung Süden, Quelle: a+a, eigene Aufnahme

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

Wie sich durch die Innenbereichskartierung im Jahr 2009 festgestellt wurde, weist das Gebiet keine Biotope auf.

Im Rahmen der SUP (1. Phase: Umwelterhelblichkeitsprüfung) wird darauf hingewiesen, dass der am nördlichen Rand des Gebietes befindliche Schuppen genutzte Quartiere für Fledermäuse aufweisen könnte. Falls im Zusammenhang mit der Planung ein Abriss erfolgen soll, sollte aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes eine entsprechende Überprüfung erfolgen.

Davon abgesehen grenzt das Baugebiet südlich an die Offenlandschaft an. Daher sollte darauf geachtet werden, dass eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des südlichen Ortsrandes stattfindet und dass ein Bezug von Siedlungsbereich zu Landschaftsbereich generiert wird.

FAZIT

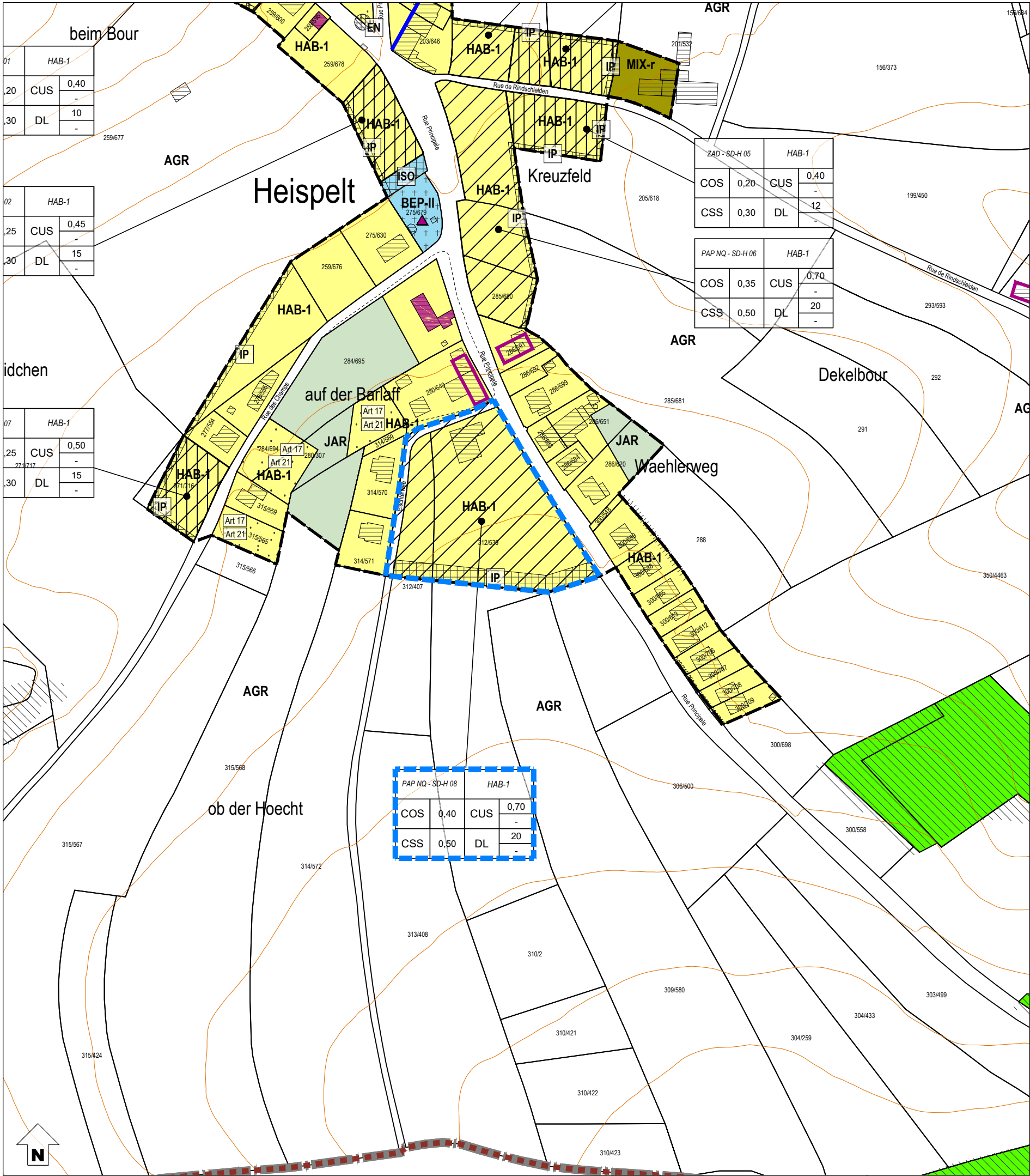
Insbesondere zu der südlich angrenzenden Wiesenlandschaft sollte eine Ortsrandeingrünung erfolgen.

Es sollte ein freiräumliches Verbindungselement zwischen dem Siedlungsbereich und dem Landschaftsraum eingeplant werden.



1.2 Entwicklungsleitlinien

- > Einfamilienhaus-Wohnbebauung geringer bis mittlerer Dichte;
- > Aufgreifen der Hofstrukturen bzw. der Wohnhausstrukturen der Umgebung;
- > Fassung und Leitung des Wegeraums der rue Principale;
- > Schutz des Landschaftsbildes durch Beschränkung der Volumetrie und der Bauhöhe entsprechend der exponierten Lage;
- > Eingrünung des Ortsrandes;
- > Erhaltung der landschaftlichen Verbindung zur 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

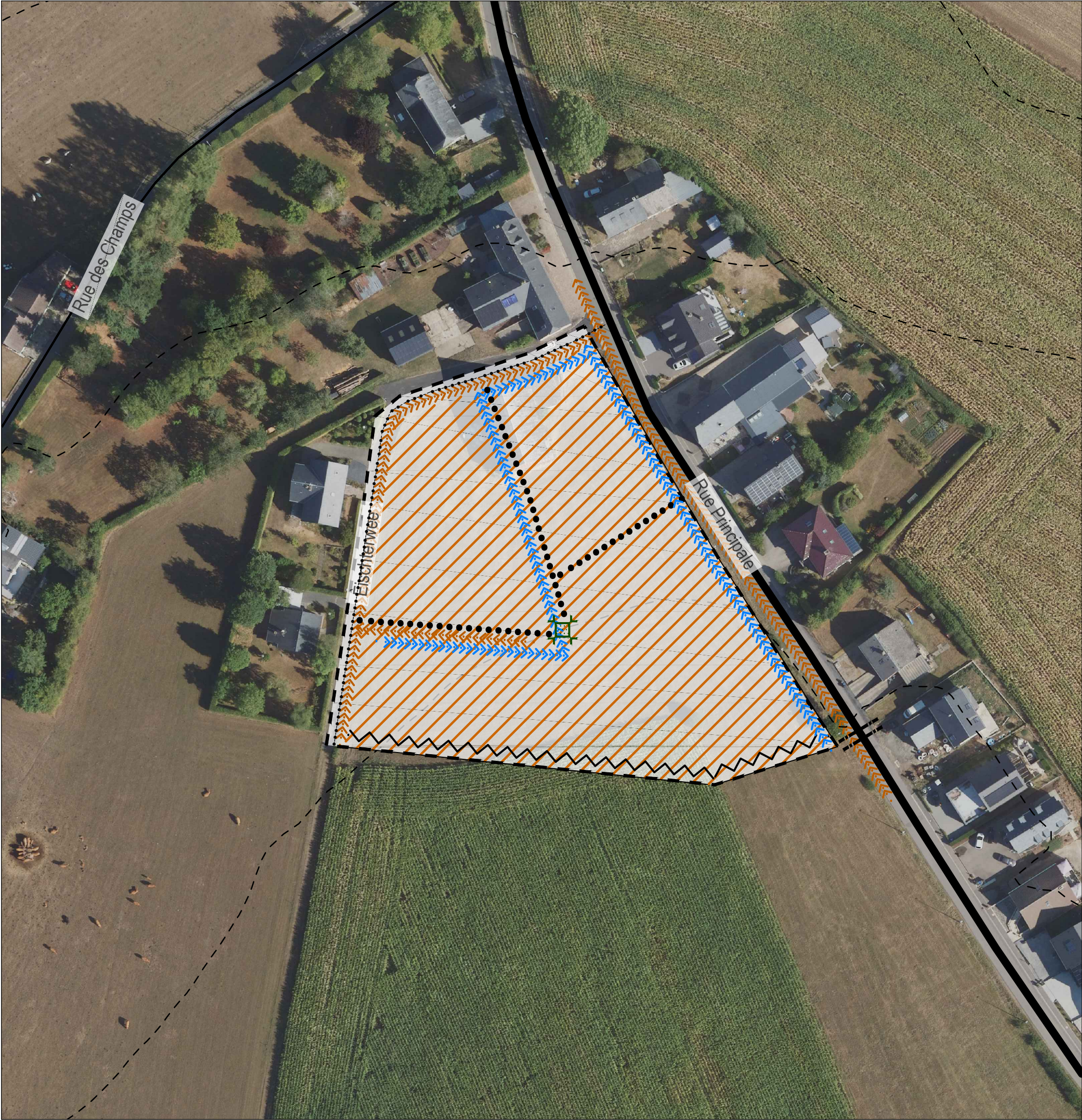
	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur		Couloir pour projets de mobilité douce
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)		Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	Zone d'aménagement différé		Secteur protégé de type "environnement construit" - C
	Zone 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
- 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)

a) Identität und städtebauliches Programm pro Quartier und Blockeinheit

Identität

Im Bereich zwischen der rue Principale und dem Eischerwee soll ein **stark durchgrüntes, aufgelockertes Einfamilienhaus-Wohngebiet** entstehen, das sich in die Landschaft und das Ortsbild des südlichen Siedlungsbereiches von Heispelt 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 über 25% des Bruttobaulandes auszugehen:

- während an die Rue Principale direkt angebaut werden kann, muss die bestehende Straße Eischerwee ausgebaut werden um sie als Erschließungsstraße nutzen zu können. Die Straße Eischerwee ist daher Bestandteil des PAP NQ.
- aufgrund der Größe des Plangebietes werden außerdem Flächen im öffentlichen Raum für gesellschaftliche Interaktion, das Kinderspielen und die Retention notwendig werden

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.):	9.585 qm
Nettobauland (Bauzonen des S.D.):	7.063 qm
Cession	1.623 qm = 26 %



c) Verortung, Programm und Charakteristik der öffentlichen Räume

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

- > Die rue des Principale soll als **Erschließungsstraße im Trennprinzip** (Fahrbahn und seitlicher Gehsteig) ausgebaut werden.
- > Der Eischerwee soll als **Erschließungsstraße im Mischprinzip** gestaltet werden.
- > Eine **Grünfläche im Innenbereich der Fläche soll als freiräumliches Verbindungselement** des Siedlungsbereichs zum umgebenden Landschaftsraum fungieren. In dieser Grünfläche können auch Nutzungen wie bspw. ein Spielplatz oder ein Weg als Zufahrt zu den Wiesen liegen.
- > Die innenliegende Grünfläche soll autofrei gestaltet und über Fußwege an die umliegenden Straßen angeschlossen werden

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

Die Baufläche **schreibt als Wohngebiet die umgebende Wohnnutzung fort.**

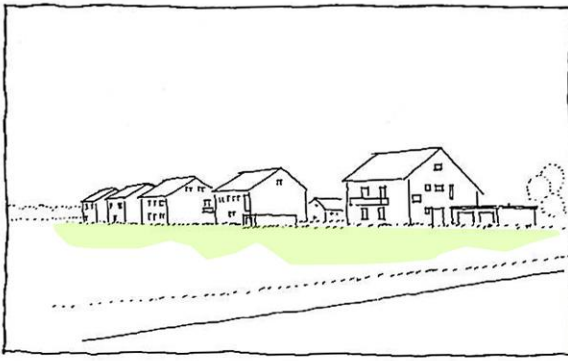
Aufgrund der geringen Größe des Ortes Heispelt und damit verbundener mangelnder Rentabilität sind Versorgungseinrichtungen **innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.**

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

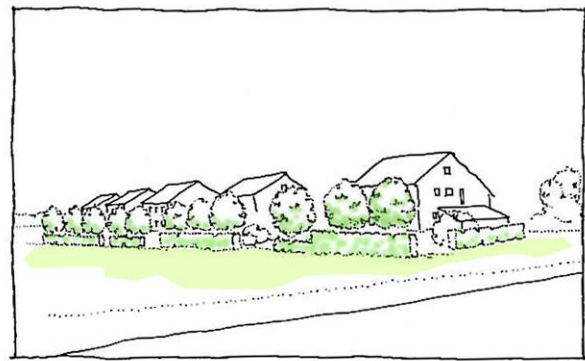
Die bauliche Entwicklung dieses Gebietes **schließt eine bauliche Lücke** im südlichen Siedlungsbereich von Heispelt. Dabei soll die umgebende Baustruktur der Einzelhäuser und Höfe aufgegriffen und durch **Doppel- und Reihenhäuser** fortgeschrieben werden.

Zur optimalen Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild wird eine aufgelockerte **Bebauung aus Doppel- und Reihenhäusern** mit **maximal zwei Vollgeschossen** plus **Satteldach** sowie eine starke Eingrünung vorgesehen.

Der Übergang zur Offenlandschaft im Süden des Plangebietes soll durch eine **Eingrünung des Ortsrandes** durch Hecken und Bäumen heimischer Arten harmonisch gestaltet werden.



Neubaugebiet ohne Übergang zur Landschaft.



Gärten und Bäume als „Pufferzone“ zwischen Landschaft und Ortschaft erzielen die ökologische Einbindung des Siedlungskörpers in die Landschaft.

Quelle: Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten- Baden-Württemberg: orfentwicklung Beiträge zur funktionsgerechten Gestaltung der Dörfer, Göppingen, 1984

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 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. 6.709qm**, was entsprechend einer groben Abschätzung ca. **18 neue Wohneinheiten** bzw. **42 Einwohner** ausmachen könnte, hat es jedoch eine **gewisse Bedeutung** für die Einwohnerentwicklung in örtlicher und gesamtgemeindlicher Betrachtung.

g) Dichteverteilung

Durchschnittliche Bebauungsdichte

Bei einem Verhältnis von maximal vorgesehenen **6.709qm Bruttogeschoßfläche** im Vergleich zum Geltungsbereich von **9.585qm** ergäbe sich ein Dichtekoeffizient von Bruttogeschoßfläche zu Bruttobaufläche von annähernd **0,7 im Durchschnitt** der gesamten Bebauung des Gebietes.

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 6 Doppel- und 12 Reihenhäusern mit zwei Vollgeschoßen, Keller 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 **Einfamilienhäusern in Form von Doppel- und Reihenhäusern** stattfinden. Residenzen sind unzulässig.



Referenzbeispiele dorfgerichte Doppelhäuser, Quelle: <http://frankfurt.neubaukompass.de/Frankfurt/Bonames/Bauvorhaben-Hofreite-Bonames/Lage.html>, 18.11.2015, 14:55 Uhr

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 Wohnungsbausträger 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.

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



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 die geplante Grünfläche hindurch möglich.

Aufgrund der **untergeordneten Bedeutung** des Plangebietes im Siedlungskontext von und da es sich entlang der Rue Principale um eine Ergänzung der bestehenden einseitigen Straßenrandbebauung handelt, ist eine **bauliche Betonung der städtebaulichen Eingangssituation** in das Gebiet hinein durch städtebauliche Dominanten o.ä. **nicht notwendig**.

Eine **Hervorhebung der „Schwellensituation“** im Bereich der Rue Principale zum im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich durch eine **gestalterische Maßnahme im Straßenraum**, wie bspw. ein Baumtor oder eine bepflanzte Bucht, wäre jedoch denkbar und könnte zu einer Hemmung der Fahrgeschwindigkeit am Orteingang und somit zur **Verkehrssicherheit** beitragen.

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.



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

a) Verbindungen

Straßenanbindung

Die **Erschließung des Gebietes erfolgt in den Randbereichen direkt von der rue Principale und dem Eischerwee** aus. Dazu soll der Eischerwee ausgebaut werden. Der südlichen Teilbereich des Plangebietes soll über einen Wohnweg erschlossen werden

Fußwegeanbindung

Der innenliegende Grünbereich des Gebiets und der Spielplatz sollen über verschiedene Fußwege an den Eischerwee und die Rue Principale angebunden werden.

Es soll ein **Gehsteig** von mindestens 1,5m Breite **westlich entlang der rue Principale** erstellt werden, der eine sichere Verbindung für Fußgänger in Richtung Ortszentrum generiert.



Ergänzung eines Gehsteiges, Quelle: a+a, eigene Aufnahmen

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

Die **rue Principale**, die östlich entlang des Plangebietes verläuft und die Häuser erschließen soll, die am östlichen Rand des Plangebietes liegen, ist ein **C.R.**. Der Straßenraum soll im **Trennprinzip** gestaltet werden.

Von diesem C.R. geht der **Eischerwee** ab, der eine **Ortsstraße** darstellt. Diese soll die Häuser am nördlichen und westlichen Rand des Gebietes erschließen. Der Straßenraum soll im **Mischprinzip** gestaltet werden.



c) Parkierungskonzept

Öffentliche Stellplätze sollen an geeigneter Stelle gesammelt **entlang des Eischerwee** angelagert sein.

Private Stellplätze sollen **als Garagen oder Carports vor dem Haus** organisiert sein.

d) Zugang zum ÖPNV

Der Zugang zum **Busliniennetz ist in etwa 250m Entfernung** an der rue Principale (Linien 525 Richtung Grosbous bzw. Heispelt, 619 Richtung Rambrouch / Esch-sur-Sûre (2h-Takt) & 820 Richtung Colmar/Boulaide) in fußläufiger Erreichbarkeit gegeben.

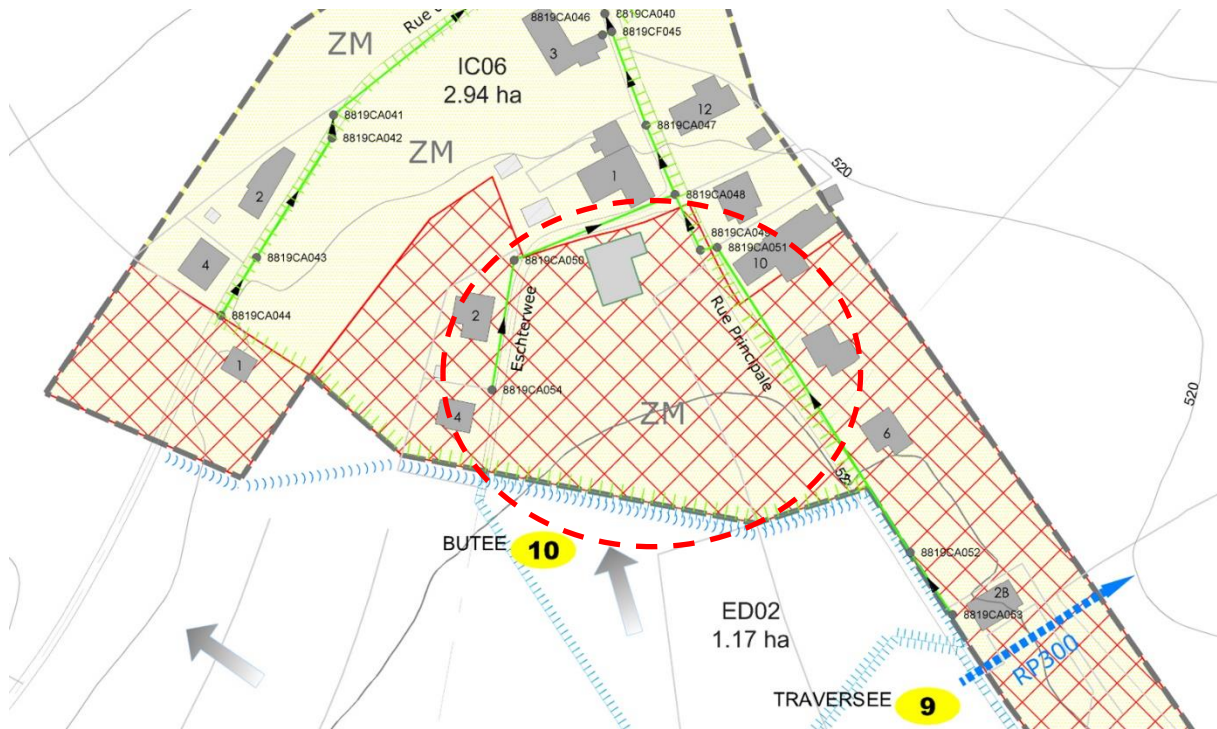
Von hier aus ist über Linie 525 durch Umsteigen in Grevels per Buslinie 530 (1h-Takt) Ettelbrück binnen einer Stunde erreichbar.

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 **rue Principale** und im **Eischerwee**, die an der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Plangebiets verlaufen, **Mischkanäle** vorhanden sind, können die zukünftigen Bauterrains, die in diesen Randbereichen liegen, an letztgenannte Kanäle angeschlossen werden.

Für die **im Inneren des Plangebietes** gelegenen Terrains muss ein neues Kanalsystem im **Trennprinzip** installiert werden.



Infrastrukturkonzept Heispelt 2011 – Ausschnitt rue Grang (> Nord), Quelle: Bureau d'Etudes Rausch

Die sonstigen Infrastrukturen wie Wasserversorgungsleitungen, Strom-Hauptleitungen, Hauptabwasserkanal etc. binden an die Leitungen der **rue Principale** und im **Eischerwee** 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 und insbesondere des südlichen Ortsrandes** 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 eine **Grünfläche** vorgesehen werden, die einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich zum angrenzenden Landschaftsbereich generiert.

c) zu erhaltende Biotope

- gegenstandslos -



5. Umsetzungskonzept (Concept de mise en oeuvre)

Da das **Plangebiet aus nur zwei Parzellen** (312/407 und 312/539) und dem Straßenraum des Eischerwee **besteht**, die im Besitz zweier gemeinschaftlicher Erben sind und über die rue Principale und den Eischerwee erschlossen werden können, kann das Plangebiet normalerweise weitgehend problemfrei entwickelt werden.

a) Realisierungsprogramm

Zur Inwertsetzung des Plangebietes sind folgende Maßnahmen notwendig:

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

b) Machbarkeit

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

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe des Plangebietes ist eine Phasierung der Entwicklung nicht notwendig.

d) Geltungsbereiche des / der PAP

Das Plangebiet kann entweder durch einen PAP über die zwei Parzellen baurechtlich in Wert gesetzt werden oder es können mehrere 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 2023