

Plan d'aménagement général

Etude préparatoire - Schéma Directeur

„Widem“, Wahl (SD W-02)

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.....	7
1.1.5 Ökologische Bindungen und Landschaftsbild	8
1.2 Entwicklungsleitlinien	9
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.....	13
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.....	14
g) Dichteverteilung	15
h) Typologie und Mischung der Gebäude.....	15
i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen	15
j) Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen.....	16
k) Schützenswerte und identitätsstiftende Gebäude und/oder natürliche Elemente	16
3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept (Concept de mobilité et d'infrastructures techniques).....	17



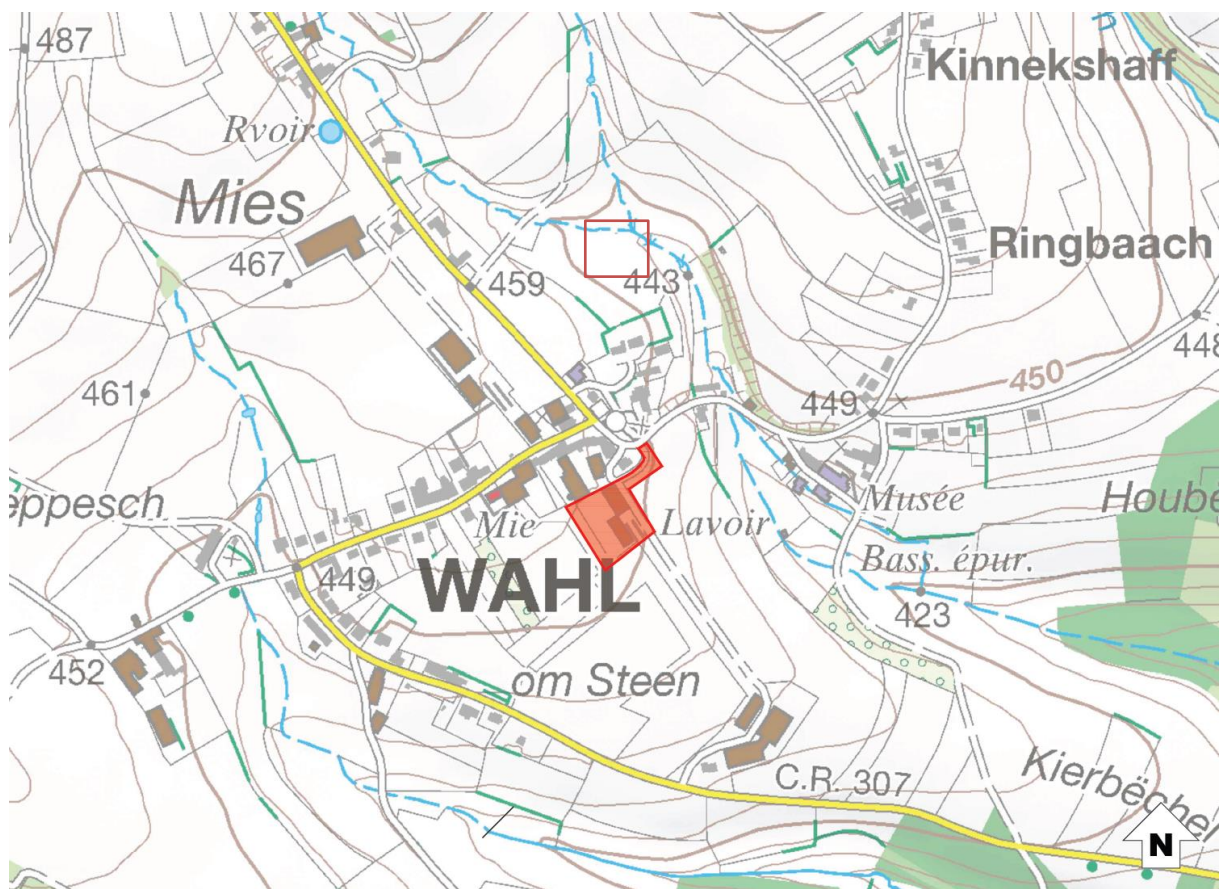
a) Verbindungen	17
b) Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes mit Programm bzgl. der Konfiguration der einzelnen Netzelemente	17
c) Parkierungskonzept.....	17
d) Zugang zum ÖPNV	17
e) technische Infrastrukturen, insbesondere die Regenwasserableitung.....	18
4. Landschafts- und Grünflächenkonzept (Concept paysager et écologique)	19
a) Integration in die Landschaft unter Berücksichtigung der Topographie, der vorhandenen Grünstrukturen und der visuellen Auswirkungen.....	19
b) Grünzüge und ökologische Vernetzung	19
c) zu erhaltende Biotope	20
siehe 1.1.5 Ökologische Bindungen und Landschaftsbild	20
5. Umsetzungskonzept (Concept de mise en oeuvre)	21
a) Realisierungsprogramm.....	21
b) Machbarkeit.....	21
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 ca. 0,62 ha und liegt zentral im Ortsteil Wahl. Das Bürgerhaus, die Kirche und ein Spielplatz befinden sich in einem Umkreis von unter 200 Meter. Es liegt desweiteren in ca. 1km 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 nachhaltigen Nachverdichtung im Siedlungskontext unter Ausnutzung der Lagegunst im Zentrum der Gemeinde und im Ortsteil Wahl

1.1.2 Topographie

Das Gebiet liegt in zweiter Reihe hinter der bestehenden Baustruktur des Ortszentrums und grenzt im Nordosten an die Rue Kinnikshaff. Es ist ein von Nordwesten nach Südosten abfallendes Gebiet.



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. 120m) von ca. 6m auf bzw. von Nord nach Süd (ca. 80 m) von ca. 3m auf.



Abbildung 1: Plangebiet, Quelle: a+a, eigene Aufnahme

1.1.3 Städtebaulicher Kontext

Im Gebiet befinden sich eine ältere Scheune und landwirtschaftliche Halle(n). Diese befinden sich hinter einem Bauernhof im Ortskern von Wahl. Nördlich grenzen Einfamilienhäuser und Bauernhöfe und eine darauf befindliche Construction à conserver und ein alignement à conserver an.

Ansonsten grenzen weitläufige Wiesen und landwirtschaftlich genutzte Felder an.

FAZIT

Die zukünftige Bebauung des Gebietes sollte sich an die dorftypische Bauweise anpassen.

1.1.4 Erschließungsmöglichkeiten des Gebietes

Die Erschließung des Gebietes kann durch die nordwestlich entlang des Plangebietes verlaufende rue Kinnikshaff erfolgen. Der Zugang ist durch einen asphaltierten Weg zum Plangebiet bereits gegeben, der ggf. ausgebaut werden kann.



Abbildung 2: Erschließungsoption von der rue Kinnikshaff aus, 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



Im Rahmen der Innenbereichskartierung aus dem Jahr 2009 wurden für das Gebiet keine Biotope kartiert.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist aufgrund der Lage im überwiegend bebauten Ortsbereich, sowie der bestehenden Hallen kein besonderes Gefährdungspotenzial hinsichtlich des Landschaftsbildes vorhanden.

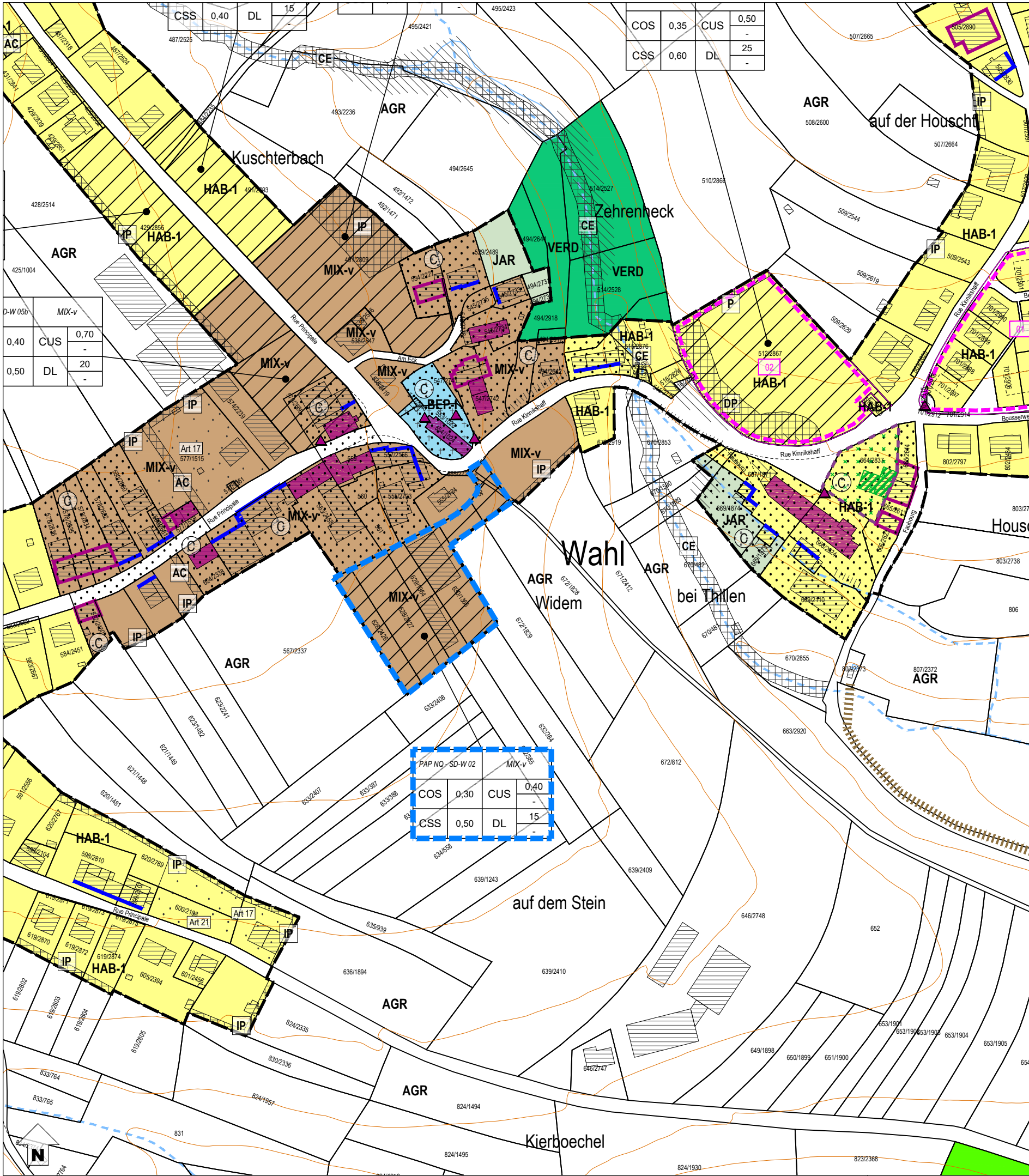
FAZIT

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes sollte nichtsdestotrotz auf eine dorfangepasste Bauweise und Baumasse geachtet werden und es sollte am südlichen und westlichen Rand des Gebietes eine Eingrünung des Ortsrandes stattfinden

1.2 Entwicklungsleitlinien

- Einfamilienhaus-Wohnbebauung geringer bis mittlerer Dichte;
- Aufgreifen der Hofstrukturen bzw. der Wohnhausstrukturen der Umgebung;
- Eingrünung des Ortsrandes zur Integration in das Landschaftsbild;





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

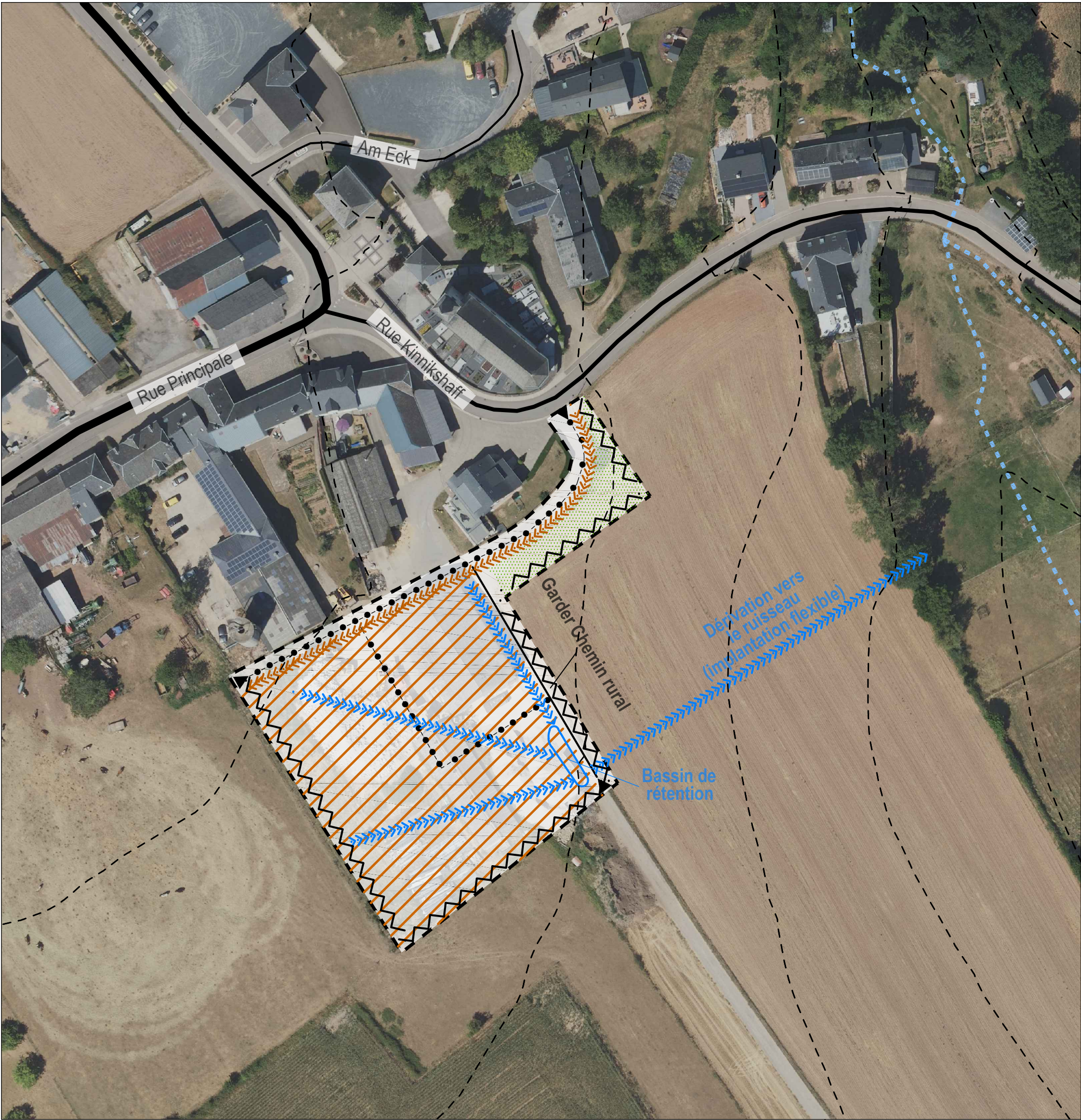
	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur		Couloir pour projets de mobilité douce
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)		Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	Zone d'aménagement différé		Secteur protégé de type "environnement construit" - C
	Zone 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 von Wahl 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 vorwiegend **Wohnnutzung** stattfinden. Untergeordnete, nicht störende Nutzungen (freie Berufe, bspw. Arztpraxen, Ingenieurbüro, Rechtsanwaltskanzlei etc.) innerhalb der Gebäude sind zulässig.

b) Größenordnung der abzutretenden Flächen

Da eine relativ lange Zufahrtstraße erstellt werden muss, der Wirtschaftsweg erhalten werden soll und auch die sonstigen technischen Erschließungselemente bislang im Gebiet fehlen, ist von einer **Cession ca. 39%** des Bruttobaulandes auszugehen.

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.):	6198 qm
Nettobauland (Bauzonen des S.D.):	3916 qm
Cession	2282 qm = 37 %

c) Verortung, Programm und Charakteristik der öffentlichen Räume

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

- > Es soll eine Zufahrtstraße im Mischprinzip angelegt werden, die das Gebiet an die rue Kinnikshaff anbindet.
- > Im Südosten des Gebietes soll in Tieflage eine Grünfläche angelegt werden, die sowohl zur Einpassung des Gebietes in das Landschaftsbild durch Ortsrandeingrünung beiträgt, als auch die Retentionsflächen beherbergt.

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

Die Baufläche **schreibt als Wohngebiet die umgebende dörfliche Nutzung fort.**

Aufgrund der geringen Größe des Ortes Wahl 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 soll so gestaltet sein, dass sie **die Bestandsbebauung an der rue Principale, bestehend aus Wohngebäuden (Bauernhöfe) mit hinterliegenden Hallen ergänzt und sich in das Ortsbild einpasst.**

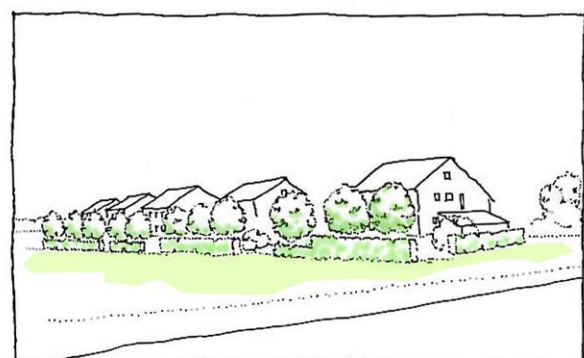
Dafür werden die Bauvolumen auf **zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoß** begrenzt.

Nutzungen, die aufgrund von Emissionen und Verkehrsaufkommen mit den angrenzenden Wohnnutzungen unverträglich sind, sind unzulässig.

Der Übergang zur Offenlandschaft im Süden, Osten und Westen 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

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

g) Dichteverteilung

Durchschnittliche Bebauungsdichte

Bei einem Verhältnis von maximal vorgesehenen **2258 qm Bruttogeschoßfläche** im Vergleich zum Geltungsbereich von **6198 qm** ergibt sich ein Dichtekoeffizient von Bruttogeschoßfläche zu Bruttobaufläche von annähernd **0,4 im Durchschnitt** der gesamten Bebauung des Gebietes.

Dichteverteilung

In den im graphischen Teil dargestellten **Zonen geringer Dichte** soll ein Dichtekoeffizient von **0,4** von Bruttogeschoßfläche (inkl. Keller) im Vergleich zum Bruttobauland nicht überschritten werden. Dies entspricht einer maximalen Bebauung mit 1 Einzel- und 6 Doppelhäusern mit zwei Vollgeschoßen, Keller und Dach. Die Wohneinheitendichte soll in dieser **Zone 15 Wohneinheiten pro Hektar** nicht überschreiten.

h) Typologie und Mischung der Gebäude

In den im graphischen Teil dargestellten **Wohnzone geringer Dichte** soll eine **Baustruktur** bestehend aus Einzel-, Doppel-, oder Reihenhäusern realisiert werden.



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

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.

Um eine Einpassung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, **soll eine Ortsrandeingrünung stattfinden.**

j) Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen

Es sind **keine erhaltenswerten Sichtachsen** im Plangebiet vorhanden.

Aufgrund der **untergeordneten Bedeutung** des Plangebietes im Siedlungskontext von Wahl ist eine **bauliche Betonung einer städtebaulichen Eingangssituation** 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.



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

a) Verbindungen

Straßenanbindung

Die **Erschließung des Gebietes erfolgt von Nordosten** aus. Hier soll südlich gegenüber der Kirche eine Einmündung in die rue Kinnikshaff erstellt werden.

Es soll eine **weiterführende Erschließungsoption auf die westlich angrenzenden Flächen** an der westlichen Grenze des Plangebietes offengehalten werden.

Der bestehende Wirtschaftsweg soll als Verbindung in Richtung des südwestlich gelegenen Bauernhofs erhalten werden.

Fußwegeanbindung

Neben geplanten Straßen, die aufgrund des Mischsystems auch als Fußwegeverbindungen dienen, sind keine separat geführten Fußwege bzw. Promenaden im Planungsgebiet vorgesehen.

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

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Ausdehnung der neu zu erschließenden Terrains ist eine **Netzhierarchie nicht vorgesehen**. Die geplante Erschließung soll **eine rein lokale Erschließungsfunktion** besitzen.

Sie soll in Form einer **Stichstraße** ausgelegt sein, die jedoch eine **weiterführende Erschließungsoption in Richtung der westlich angrenzenden Terrains** belässt.

Die Erschließungsstraße soll im **Mischsystem** erstellt werden.

Um das Unfallrisiko an der **Einmündung in die rue Kinnikshaff** zu vermeiden, ist eine **mit der Administration des Ponts et Chaussées abgestimmte Planung** vorzunehmen.

c) Parkierungskonzept

Öffentliche Stellplätze sollen parallel oder senkrecht **entlang der Erschließungsstraße** angelagert sein.

Private Stellplätze sollen **auf den privaten Terrains** dezentral angeordnet sein. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist dem PAG zu entnehmen.

d) Zugang zum ÖPNV

Der Zugang zum **Busliniennetz ist in etwa 50m 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 Grosbous per Buslinie 520 (1h-Takt) Ettelbrück binnen einer halben Stunde erreichbar.

Von hier aus ist über Linie 525 durch Umsteigen in Grosbous per Buslinie 295 (1h-Takt) Mersch binnen einer Stunde erreichbar.

e) technische Infrastrukturen, insbesondere die Regenwasserableitung

Im Bereich des Plangebietes muss ein **Trennkanal** im Zuge der Umsetzung des Projektes erstellt werden. Das Schmutzwasser wird nachfolgend in den bestehenden Mischwasserkanal rue Kinnikshaff eingeleitet, während das Niederschlagswasser nach Osten in Richtung Station d'épuration Faubourg abgeleitet wird. Im Südostendes Plangebietes soll eine Regenwasserrückhaltung erfolgen.

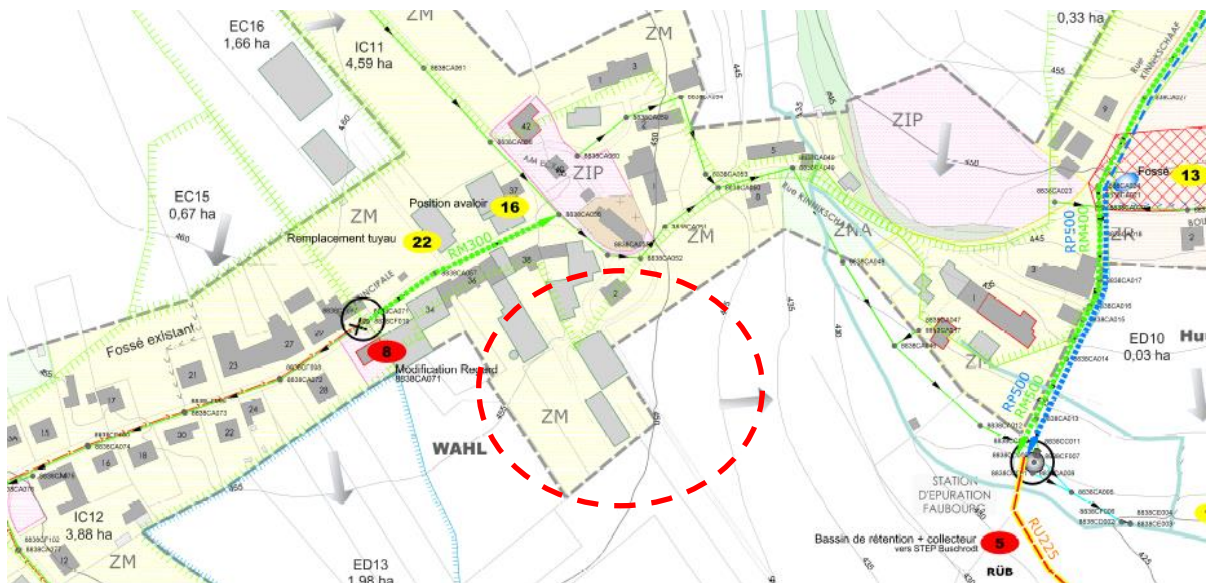


Abbildung 3: Infrastrukturkonzept Wahl 2011 – Ausschnitt rue Kinnikshaff (> Nord), Quelle: Bureau d'Etudes Rausch

Die sonstigen Infrastrukturen wie Wasserversorgungsleitungen, Strom-Hauptleitungen, Hauptabwasserkanal etc. verlaufen ebenfalls in der Erschließungsstraße rue Kinnikshaff und binden an die Leitungen des Kinnikshaff 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, ist eine **starke Eingrünung** des Baugebietes mit heimischen Arten vorgesehen. Nadelgehölze oder nicht heimische Arten sollten vermieden werden.



Abbildung 4: 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.



Abbildung 5: Referenzbeispiele Streuobst - Apfelbaum, Kirschbaum, Birnbäume (v. l. n. r.), Quelle: www.wikipedia.de

b) Grünzüge und ökologische Vernetzung

Aufgrund der geringen flächigen Ausdehnung des Projektes ist kein Grünzug vorgesehen.



c) zu erhaltende Biotope

siehe 1.1.5 Ökologische Bindungen und Landschaftsbild

Im Rahmen der Innenbereichskartierung aus dem Jahr 2009 wurden für das Gebiet **keine Biotope** kartiert.

5. Umsetzungskonzept (Concept de mise en oeuvre)

Das Plangebiet besteht aus folgenden Parzellen: 628/2426; 628/2427; 629/1364; 630/1365 und um den Zugang zu gewährleisten Teile der Parzellen 672/1829, 672/1828, 555/275, 555/2726 und die nordwestliche Ecke der Parzelle 671/2412.



Abbildung 6: Auszug Katasterplan aus dem Geoportal der Administration du cadastre et de la topographie am 17.12.2019

a) Realisierungsprogramm

Zur Inwertsetzung des Plangebietes sind folgende Maßnahmen notwendig:

- > Um das Gebiet urbanisieren zu können muss eine neue lokale Straße, die den Zugang zu den Gebäuden gewährleistet, gebaut werden.
- > Außerdem muss ein Regenwasserableitungssystem und ein Retentionsbecken installiert werden.
- > Abschließend muss eine Einteilung der unbebauten Parzellen in 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 bestehen.



c) Phasierung

Aufgrund der geringen Größe ist eine Phasierung nicht notwendig.

Bei Bedarf kann auch ein Teil-PAP erstellt werden. In diesem Falle muss jedoch auch die Möglichkeit der Erschließung der nicht im PAP enthaltenen Parzelle gewährleistet sein und darüber hinaus auch eine Erschließungsoption Richtung Westen erhalten bleiben.

d) Geltungsbereiche des / der PAP

siehe c)

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.



Abbildung 7: Stadtstruktureller Gestaltungsvorschlag, Quelle: a+a, eigene Darstellung



Städtebauliche Kennzahlen Gestaltungsvorschlag „Widem“

- Bruttobauland (Geltungsbereich des S.D.)		6.198 qm			
- Nettobauland (Konzeptvorschlag):		3.916 qm			
- Cession		37 %			
Typologie	Anzahl	BGF/Gebäude (qm)	BGF Gesamt (qm)	WE	EW
Residenzen	0	0	0	0	0
Reihenhäuser	0	0	0	0	0
Winkelhäuser	0	0	0	0	0
Doppelhäuser:	6	311	1866	6	14
Einzelhäuser:	1	392	392	1	3
Hallen	0	0	0	0	0
			2258	7	17