FICHE TECHNIQUE

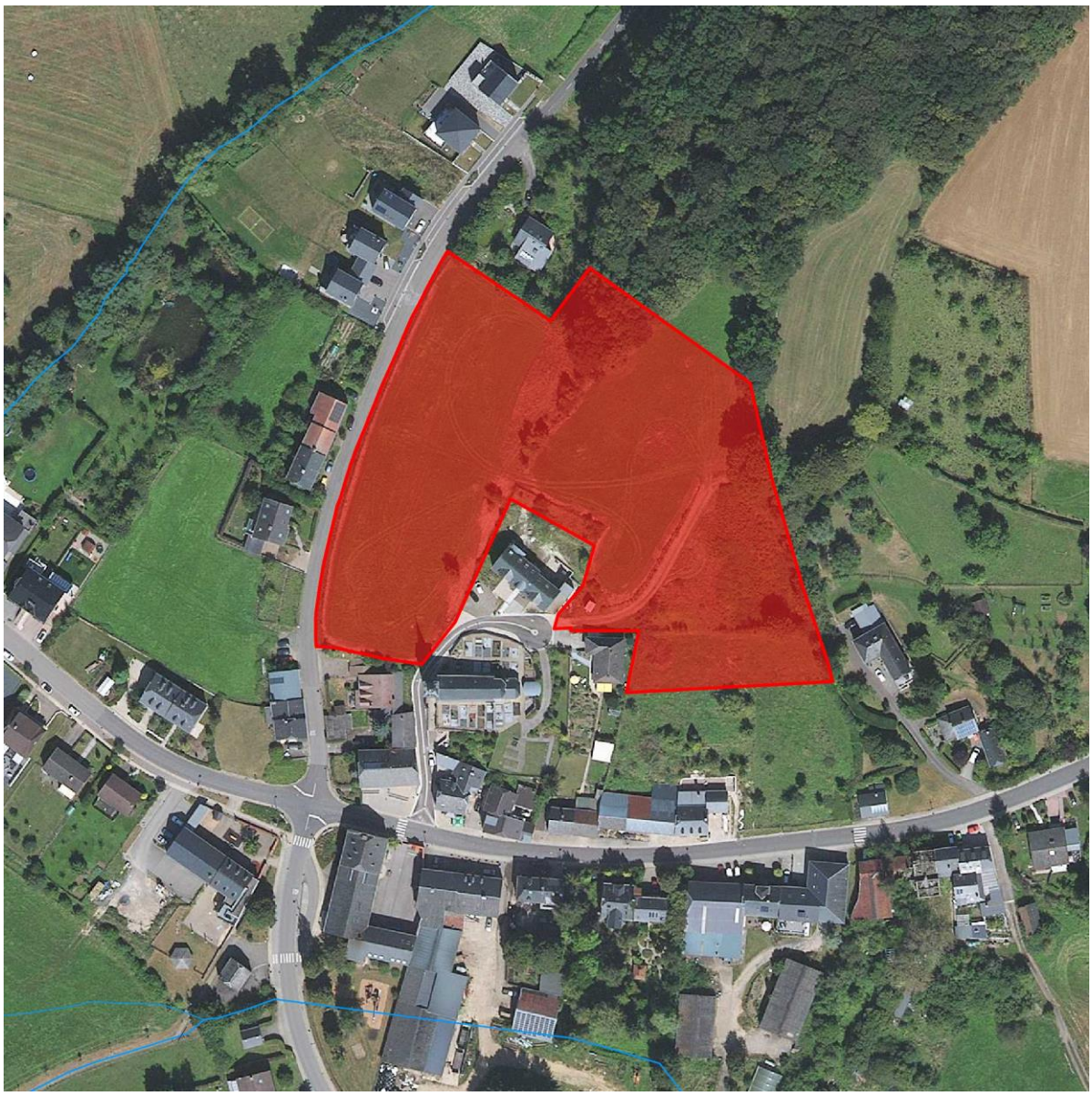
SCHEMA DIRECTEUR – BEIWENERWEE-KIIRCH

ORTSCHAFT BUSCHDORF

1. MERKMALE

Fläche in ha	1,57 ha
Aktuelle Nutzung	Wiese, Weideland, Wald
Geplante Nutzung im PAG	Ausweisung als Mischgebiet (MIX-v)

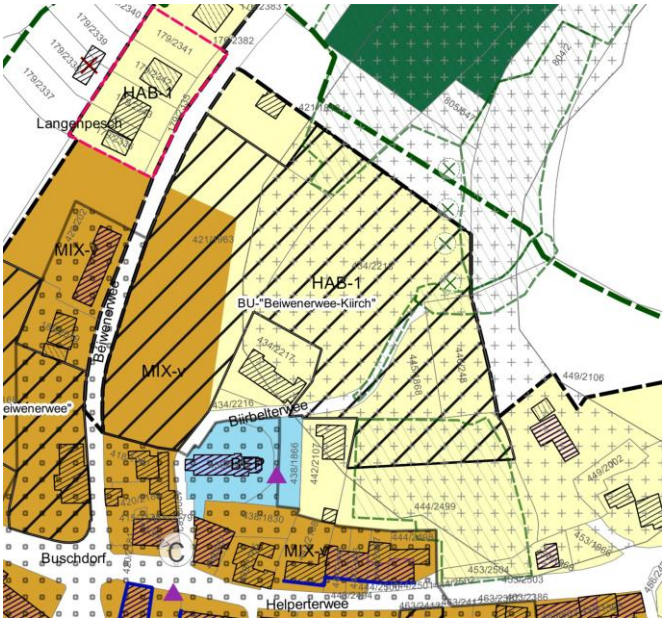
2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



Source: Administration du Cadastre et de la Topographie, www.map.geoportail.lu, orthophoto 2016

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

BU – « BEIWENERWEE-KIIRCH »			
COS	Max. 0,3	CUS	Max. 0,4
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,5	DL	Max. 16
			Min.



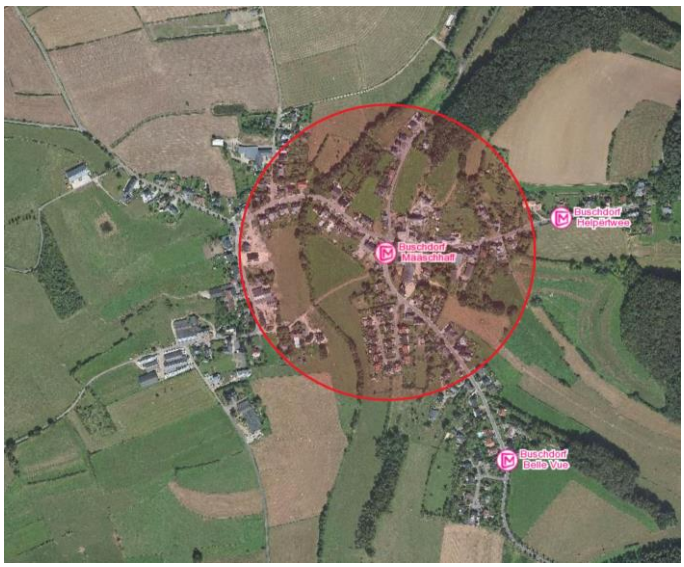
Source: Zilmplan, Plan d´aménagement général – partie graphique

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

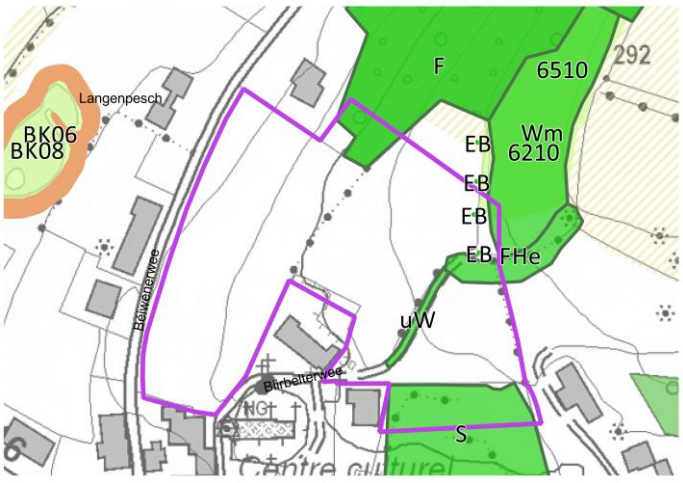
4.1 Städtebauliche Problemstellung	• Entwicklung eines Neubaugebietes durch die Bebauung bestehender Siedlungspotenziale nördlich der Kirche in der Ortschaft Buschdorf in unmittelbarer Nähe zur Schule und Naherholungsmöglichkeiten (geplanter Park) • Berücksichtigung der Baugrundbeschaffenheit → Fläche durch mögliche Hangrutschung gefährdet • Bewegte Topographie → mittlere bis starke Geländeneigungen • Exponierte Lage → Eingriff ins Landschaftsbild • Beschaffenheit des „Biirbelterwee“ → nicht für Erschließung eines gesamten Neubaugebietes ausgelegt • Bebauung erfordert umfangreiche Geländearbeiten → beträchtlicher Erdaushub • Berücksichtigung der Grundwasserproblematik
4.2 Leitlinien	• Entwicklung eines Wohngebietes • Nutzung bestehender Siedlungspotenziale • Berücksichtigung der geotechnischen Empfehlungen der bereits vorliegenden Baugrunduntersuchung (s. Grundbaulabor Trier, Bericht 61631-1 vom 11. Oktober 2016) • Harmonischer Übergang in die offene Landschaft im Norden • Sicherstellung von Übergängen und der Kontinuität des Siedlungsgefüges (Wegeverbindungen, …) • Vermeidung von zusätzlichen Gefahrenpunkten entlang des „Béiwenerwee“ durch Ein- und Ausfahrten

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	
5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	• Primäre Nutzung zu Wohnzwecken • Entwicklung in zwei Teilbereichen vorzusehen: entlang des „Béiwenerwee“ und oberhalb der Kirche (Fortführung des „Biirbelterwee“ • Vereinzelt Nutzungen durch nicht störende Aktivitäten möglich (z.B. Freiberufler) → vor allem entlang des „Béiwenerwee“ • Dichtere Straßenrandbebauung entlang des „Béiwenerwee“ • Verlängerung der Stichstraße „Biirbelterwee“ → lockere Bebauung
5.3 Nutzungen	• Überwiegend für Wohnzwecke vorgesehen, vereinzelt auch weitere Nutzungen möglich unter Berücksichtigung der Größe der Ortschaft Buschdorf und der Nachfrage → vor allem entlang des „Béiwenerwee“ ist die Ansiedlung von Freiberuflern (Physiotherapeuten, Anwälte, Versicherungen, …) denkbar
5.4 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretenden Fläche	• Ungefähr 25% zur Erschließung der Fläche (Bürgersteig, Grünfläche, Aufenthaltsräume, …) → kann die 25% aufgrund einer Freihaltung von Flächen im mittleren Bereich aufgrund von Hangrutschgefahren überschreiten
5.5 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	• Vermeidung einzelner Einfahrten entlang des „Béiwenerwee“ → Anlage einer zentralen Erschließungsmöglichkeit über einen öffentlichen Platz der auch als Aufenthaltsraum genutzt werden kann • Anlage einer Grünfläche zur Regenwasserrückhaltung im südlichen Bereich der Planfläche entlang des Béiwenerwee“ • Freihaltung einer Grünschneise im mittleren Bereich in Nord-Süd-Richtung → in Teilen öffentliche Fläche zur Anlage eines Spielplatzes und von Wegeverbindungen mit dem „Biirbelterwee“ und der neuen Stichstraße • Erschließungsstraße als Verlängerung des Biirbelterwee soll sowohl als Verkehrsfläche sowie als Aufenthaltsraum für die Anwohner fungieren
5.6 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	• Funktionale Verknüpfung Wohnen - Bildung durch die Nähe zur Grundschule in Buschdorf • Funktionale Verknüpfung Wohnen – Freizeit durch die Nähe zum geplanten Park im Zentrum der Ortschaft Buschdorf
5.7 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	• Direkter Anschluss der Wohneinheiten an die bestehende oder zu bauende Erschließung

	• Begrenzung auf 2 Vollgeschosse entlang des „Béiwenerwee“ → Vermeidung eines Maßstabssprungs mit der bestehenden Bebauung • Begrenzung auf 1 Vollgeschoss im östlichen Teil der Planfläche → Vermeidung eines zu großen Einschnitts ins Landschaftsbild (exponierte Lage auf einem Hügel)
5.8 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	• Die vorliegende Fläche zeigt kein Zentralitätspotenzial auf unabhängig der zentralen Lage in der Ortschaft Buschdorf
5.9 Bauliche Dichten	• Niedrige bis mittlere Dichte → ca. 24 Wohneinheiten (16 WE/ha) möglich (durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 130m² für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, 250m² für Einfamilienhäuser)
5.10 Typologien und bauliche Mischung	• Mehrfamilienhäuser entlang des „Béiwenerwee“ und Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss im östlichen Teil • Anpassung an die bestehende Siedlungsstruktur (Volumen, Gebäudefluchten, Sichtachsen, usw.), um einer Überprägung der Siedlungsstruktur der Ortschaft Buschdorf entgegenzuwirken
5.11 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	• Freihaltung des mittleren Bereichs des Plangebietes aus Gründen der schwierigen Erschließungssituation (nur über den Biirbelterwee) und einer möglichen Hangrutschungsgefahr → geeignete Fläche für umwelttechnische Kompensationsmaßnahmen, Anlage von Wegeverbindungen und einem Spielplatz • Vermeidung einer Überprägung des Zentrums von Buschdorf durch Berücksichtigung der bestehenden Gebäudevolumen → nur ein Vollgeschoss im östlichen Planbereich vorsehen
5.12 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	• Kirchturm soll als visueller Bezugspunkt der Ortschaft Buschdorf erhalten bleiben → Berücksichtigung bei der Wohnbebauung im östlichen Planbereich durch Anpassung der Gebäudehöhen
5.13 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	• Fläche enthält einige umweltrelevante Biotope, die laut Artikel 17 des Naturschutzgesetzes geschützt sind und erhalten werden sollen → eine Zerstörung erfordert Kompensationsmaßnahmen

6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	• Der westliche Teil des Plangebiets ist über den „Béiwenerwee“ bereits vollständig erschlossen • Eine zusätzliche Erschließungsstraße in der Verlängerung des Biirbelterwee für den östlichen Bereich der Planfläche vorsehen → Stichstraße • Sicherstellung einer Verbindung beider Teilbereich über den mittleren Grünstreifen als sekundäre Erschließung der Fläche
6.2 Straßennetzhierarchie	• Straßenraumgestaltung des „Béiwenerwee“ durch die Anlage eines Bürgersteiges → Verbesserung der Verkehrssicherheit am Ortseingang • Flächensparende Erschließung der Stichstraße im östlichen Planbereich als „zone résidentielle“ gestalten, die nicht nur dem Verkehrszweck, sondern auch einem Aufenthalts- und Spielzweck für Kinder gerecht wird • Sekundäre Erschließung über Wegeverbindungen zwischen den beiden Teilbereichen über den mittleren Grünstreifen und dem „Biirbelterwee“ im Rahmen einer Optimierung des innerörtlichen Wegenetzes
6.3 Parkraummanagement	• Private Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen • Bei einer Mehrfamilienhausbebauung im westlichen Bereich entlang des „Béiwenerwee“ sind Sammelstellplätze in Form von Tiefgaragen vorzusehen.
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	• Anbindung an den öffentlichen Transport über die Bushaltestelle „Määschhaff“ • Linie 437: Mersch – Saeul (Stundentakt – Verdichtung in den Spitzenzeiten)  Source: ACT, map.geoportail.lu, orthophoto 2016

6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	• Direkte Anschlussmöglichkeiten an die technischen Infrastrukturnetze (Abwasser, Trinkwasser) an den „Béiwenerwee“ und den „Biirbelterwee“ • Gebietsentwässerung mit Hilfe von Retentionsvolumen innerhalb des Planbereiches durch Regenwasserrückhaltebecken und offene Retentionsgräben, die eine Versickerung ermöglichen, vorsehen → Genaue Dimensionierung ist im Rahmen der PAP-Planungen festzulegen
7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	• Gestaltung eines harmonischen Übergangs in die offene Landschaft im Norden → möglichst naturnahe Übergänge zwischen Grünzone und Privatgärten schaffen (Festlegung einer Bepflanzung mit einheimischen Arten im Rahmen der PAP-Planungen)
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	• Schaffung eines zentralen Korridors der zur Verbesserung der Grünraumvernetzung dienen kann → mögliche Kompensationsfläche für die Gemeinde (je nach Bodenbeschaffenheit) • Erhalt bestehender Elemente der Grünraumvernetzung an der östlichen Gebietsgrenze • Aufwertung der ökologischen Vernetzung durch natürliche Übergänge zwischen privaten Grünflächen fördern

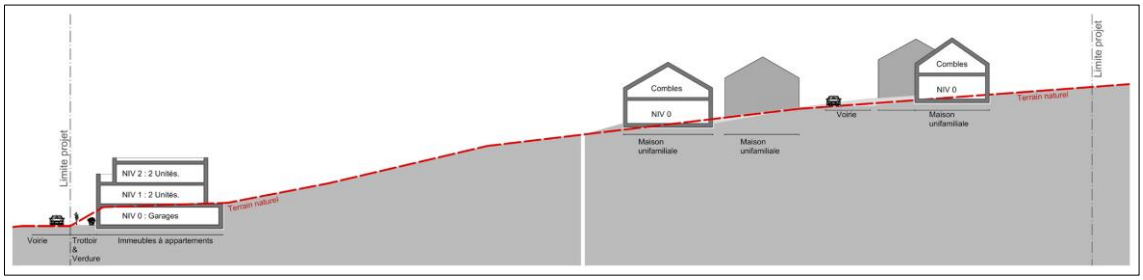
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	• Auf der Fläche sind drei Biotoptypen nach Artikel 17 des Naturschutzgesetzes kartiert worden:
	  • Bedeutende Einzelbäume (entlang der östlichen Gebietsgrenze)
	  • Wegraine entlang des bestehenden Felgweges
	  • Feldgehölze am östlichen Gebietsrand
	• Erhalt dieser Biotope ist im Rahmen einer Planung vorzusehen → bei Zerstörung sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu gewährleisten
	 
	Source: eigene Darstellung, zilmplan s.à r.l (Kartierung: Luxplan 2013)

8. UMSETZUNGSKONZEPT	
8.1 Umsetzungsprogramm	• Umsetzung des PAP in Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren (Gemeinde, Wasserwirtschaft, Umwelt, Straßenbau, usw.)
8.2 Machbarkeit	• Ausreichende Kapazitäten der technischen Infrastrukturen für den Anschluss des Gebietes vorhanden • Detaillierte Baugrunduntersuchung sind im Rahmen einer konkreten Planung durchzuführen → eventuelle Auflagen sind zu berücksichtigen • Aufgrund der Geländebeschaffenheit ist mit einem beträchtlichen Erdaushub zu rechnen, der entsprechend entsorgt werden muss

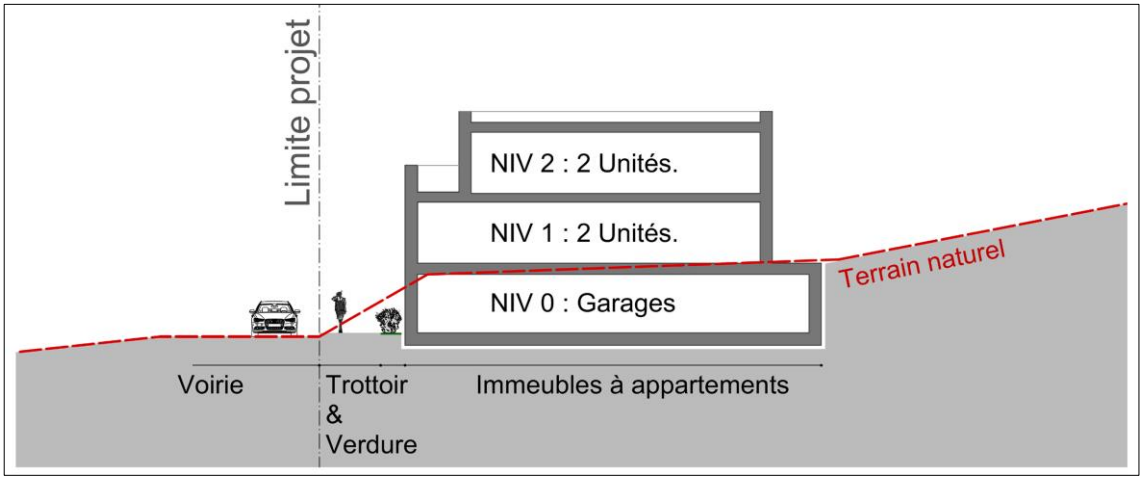
8.3 Phasierung der Entwicklung	• Phasenweise Entwicklung kann aufgrund der Topographie vorgesehen werden:
	  ○ Phase 1: Entwicklung entlang des „Béiwenerwee“ (bereits erschlossen → nur Bürgersteig muss ergänzt werden)
	  ○ Phase 2: Entwicklung des östlichen Planbereiches (benötigt Bau einer Erschließungsstraße)

8.4 Abgrenzung des oder der PAP‘s	• Das Projekt soll im Rahmen eines einzigen PAP umgesetzt werden.

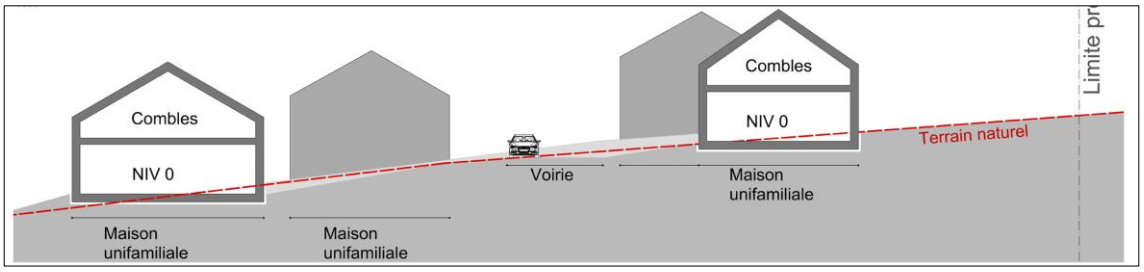
9. ILLUSTRATIONEN



Geländeschnitt (Beispiel) des Gesamtbereichs, Basis : Höhenlinien aus BD-L-TC (2008)



Geländeschnitt (Beispiel) Mehrfamilienhausbebauung, Basis : Höhenlinien aus BD-L-TC (2008)



Geländeschnitt (Beispiel) Einfamilienhausbebauung, Basis : Höhenlinien aus BD-L-TC (2008)