FICHE TECHNIQUE

SCHÉMA DIRECTEUR – BÉIWENERWEE

ORTSCHAFT BUSCHDORF

1. MERKMALE

Fläche in ha	0,44 ha
Aktuelle Nutzung	Wiese, Weideland, bebauter Platz
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 »			
COS	Max. 0,3	CUS	Max. 0,6
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,5	DL	Max. 32
			Min.

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

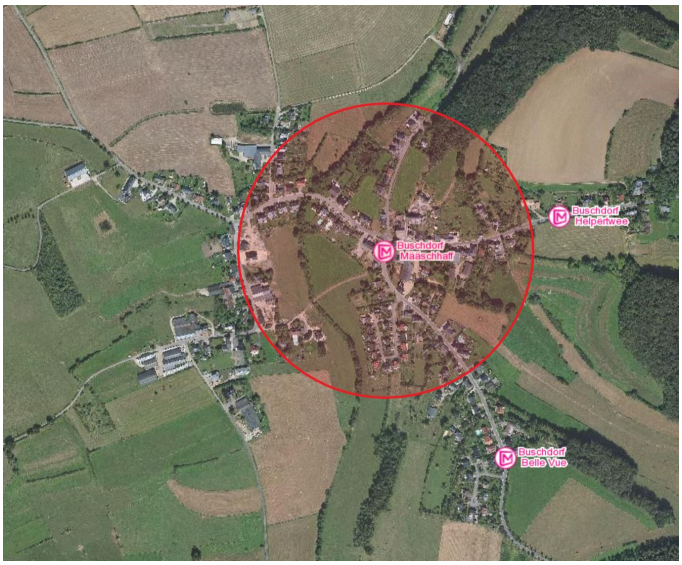
4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

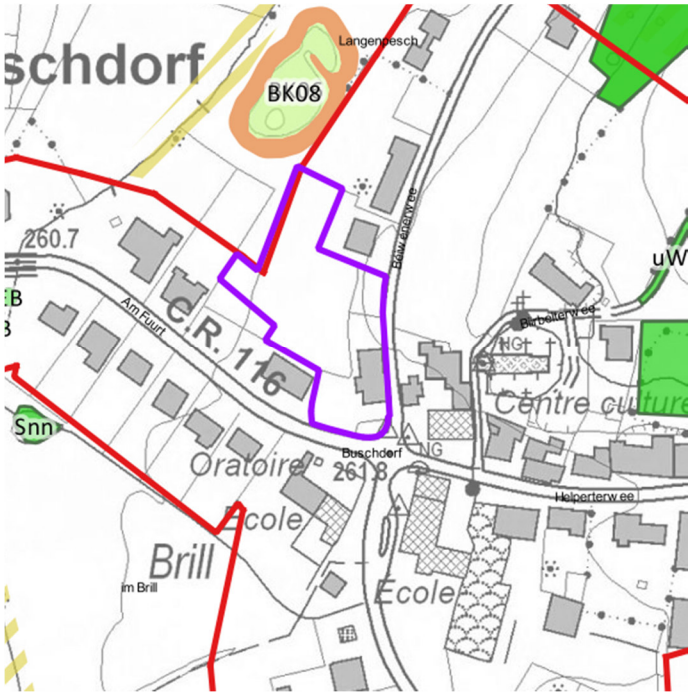
4.1 Städtebauliche Problemstellung	• Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges durch die Bebauung bestehender Siedlungspotenziale im Ortskern der Ortschaft Buschdorf in unmittelbarer Nähe zur Schule und Naherholungsmöglichkeiten (geplanter Park)
4.2 Leitlinien	• Entwicklung eines Wohngebietes • Neugestaltung des Ortskerns von Buschdorf • Nutzung innerörtlicher Siedlungspotenziale • Harmonischer Übergang in die offene Landschaft im Westen • Sicherstellung von Übergängen und der Kontinuität des Siedlungsgefüges

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	• Primäre Nutzung zu Wohnzwecken durch Nachverdichtung • Vereinzelt Nutzungen durch nicht störende Aktivitäten möglich (z.B. Freiberufler) • Straßenrandbebauung entlang des „Béiwenerwee“ • Anlehnung der Architektur an die umliegende, zentrumsprägenden Gebäude der Ortschaft Buschdorf
5.3 Nutzungen	• Überwiegend für Wohnzwecke vorgesehen, vereinzelt auch weitere Nutzungen möglich unter Berücksichtigung der Größe der Ortschaft Buschdorf und der Nachfrage

5.4 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretenden Fläche	• Ungefähr 25% zur Erschließung der Fläche (Bürgersteig, Grünfläche) → kann die 25% aufgrund einer Freihaltung von Flächen im westlichen Teil für Kompensierungsmaßnahmen überschreiten
5.5 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	• Beschränkung des öffentlichen Raumes auf eine Neuordnung des Bürgersteiges (Gestaltung des Ortszentrums) • Grünfläche im westlichen Bereich mit Zugangsweg (servitude de passage)
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 → Vermeidung eines Maßstabssprungs mit der bestehenden Bebauung
5.8 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	• Durch die Lage an der Hauptkreuzung von Buschdorf besitzt die Fläche ein gewisses Zentralitätspotenzial → vereinzelt gemischte Nutzungen möglich (Ausweisung als Mischgebiet „MIX-v“)
5.9 Bauliche Dichten	• Mittlere bis hohe Dichte → ca. 14 Wohneinheiten (32 WE/ha) möglich (durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 130m² für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser)
5.10 Typologien und bauliche Mischung	• Vorwiegend Mehrfamilienhäuser (Residenzen und Zweifamilienhäuser) → Berücksichtigung der architektonischen Begebenheiten (Volumen, Gebäudefluchten, Sichtachsen, usw.) bei der Gestaltung, um einer Überprägung der Siedlungstruktur im Zentrum der Ortschaft Buschdorf entgegenzuwirken
5.11 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	• Freihaltung des westlichen Bereich des Plangebietes → geeignete Fläche für umwelttechnische Kompensationsmaßnahmen • Berücksichtigung der architektonischen Merkmale der Gebäude im Zentrum von Buschdorf → Vermeidung einer Überprägung des Zentrums von Buschdorf
5.12 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	• Visuelle Achse zur Kirche aus der Straße „um Fuurt“ sicherstellen
5.13 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	• Keine erhaltenswerten Elemente vorhanden

6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	• Plangebiet ist über den „Béiwenerwee“ bereits vollständig erschlossen • Sicherstellung eines Zugangs zum westlichen Bereich der Planfläche über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit
6.2 Straßennetzhierarchie	• Straßenraumgestaltung des „Béiwenerwee“ durch eine Verbreiterung des Bürgersteiges
6.3 Parkraummanagement	• Private Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen • Privatstellplätze können auch im Rahmen von Sammelstellplatzkonzepten umgesetzt werden (auch in Tiefgaragen)
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“ im Osten
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 Westen → Freihaltung der Fläche für mögliche Kompensationsmaßnahmen
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	• Keine Grünraumvernetzungen vorgesehen • Aufwertung der ökologischen Vernetzung jedoch durch natürliche Übergänge zwischen privaten Grünflächen möglich

7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	• Keine schützenswerten Biotope auf der Fläche vorhanden  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 • PAP-Projekt bereits in Ausarbeitung
8.3 Phasierung der Entwicklung	• Aufgrund der Flächengröße ist nur eine Entwicklungsphase vorgesehen
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	• Das Projekt soll im Rahmen eines einzigen PAP umgesetzt werden.