FICHE TECHNIQUE

SCHEMA DIRECTEUR – HELPERTERWEE

ORTSCHAFT BUSCHDORF

1. MERKMALE

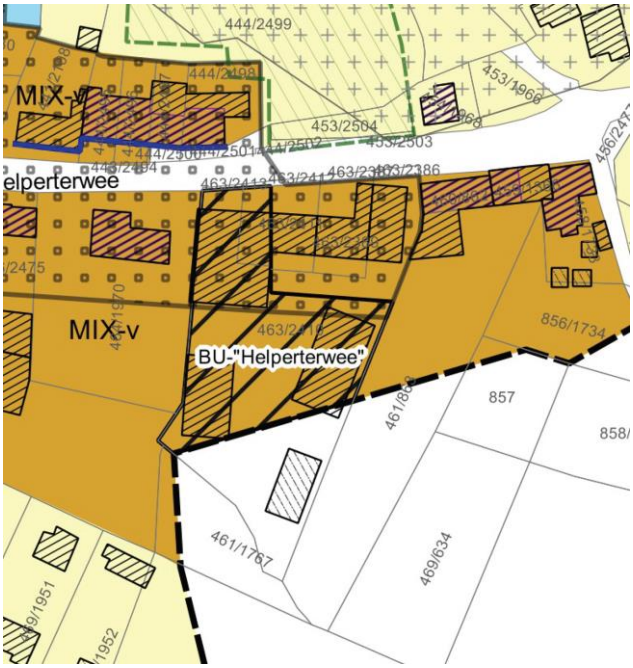
Fläche in ha	0,22 ha
Aktuelle Nutzung	Nebengebäude des angrenzenden Wohnhauses und Privatgarten
Geplante Nutzung im PAG	Ausweisung als Mischgebiet (MIX-v)

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 – « HELPERTERWEE »			
COS	Max. 0,45	CUS	Max. 0,75
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,65	DL	Max. 39
			Min.



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

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

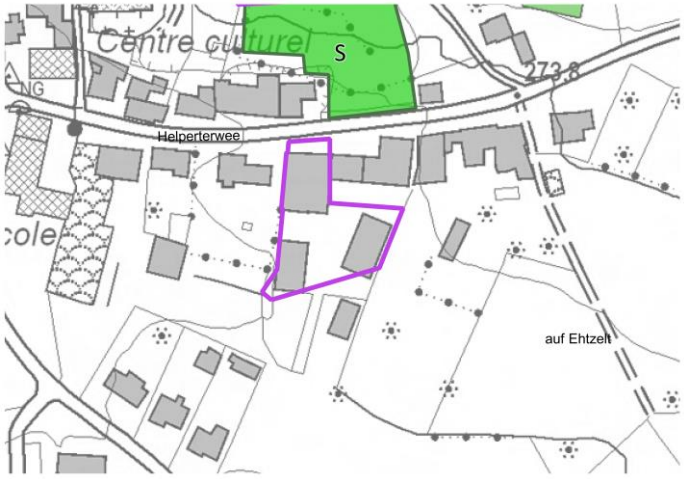
4.1 Städtebauliche Problemstellung	• Umnutzung und Nachverdichtung einer bebauten Fläche im Zentrumsbereich der Ortschaft Buschdorf • Bestehendes Gebäude ist Teil eines Ensembles mit prägender Gebäudestellung für den ländlichen Raum • Grenzt im Süden an strukturreiche Grünflächen mit dem teilweise kanalisierten „*Kandelbaach*“
4.2 Leitlinien	• Schaffung von Wohnraum in zentrumsnaher Lage → Nutzung von Potenzialfläche in zweiter Reihe • Erhalt der bestehenden Bauflucht im Rahmen eines Neubaus entlang des „Helperterwee“ • Harmonischer Übergang zwischen Baugebiet und Freiflächen im Süden → Vermeidung einer Beeinträchtigung des „*Kandelbaach*“

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	• Mischnutzung in Neubau entlang des „Helperterwee“ • Wohnbebauung in leicht-verdichteter Bauweise in zweiter Reihe mit Ausrichtung der Gärten nach Süden → weicher Übergang zu den Freiflächen im Süden schaffen • Schaffung von Abstandsflächen zu bestehender Bebauung • Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe über Innenhof → Kommunikations- und Spielraum

5.3 Nutzungen	• Vorwiegende Nutzung zu Wohnzwecken • Ansiedlung von Freiberufler im Gebäude entlang des „Helperterwee“ vorsehen (Physiotherapeut , …)
5.4 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretenden Fläche	• Das Gesetz verlangt eine Abtretung von 25% der Flächen im Rahmen eines PAP „nouveau quartier“ an die Öffentlichkeit • Fällt aufgrund des niedrigen Erschließungsaufwandes ggf. etwas geringer aus
5.5 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	• Der öffentliche Raum beschränkt sich auf den Innenhof, die geplante Wegeverbindung zu den südlich angrenzenden Flächen und die Bereitstellung von Retentionsvolumen
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 des Neubaus im Norden an die bestehende Erschließungsstraße „Helperterwee“ • Begrenzung auf 2 Vollgeschosse • Vermeidung eines Maßstabssprungs mit der bestehenden Bebauung und weicher Übergang in die südlich gelegen Freiflächen • Schaffung klarer Raumkanten durch eine vorwiegende traufständige Ausrichtung der Gebäude
5.8 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	• Die vorliegende Fläche zeigt kein Zentralitätspotenzial unabhängig der zentralen Lage in der Ortschaft Buschdorf
5.9 Bauliche Dichten	• Wohnungsdichte max. 8 Wohneinheiten (39 WE/ha, durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 210m² für Einfamilienhäuser, 90m² für Wohnungen in Mehrfamilemhäuser)
5.10 Typologien und bauliche Mischung	• Anpassung der Wohn- und Mischgebäude 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	• Berücksichtigung bestehender Baufluchten • Abstandsflächen zu bestehender Bebauung im Norden vorsehen
5.12 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	• Keine erhaltenswerten visuellen Achsen vorhanden
5.13 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	• Keine erhaltenswerten Strukturen baulicher oder landschaftlicher Art im Planbereich vorhanden

6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	• Verkehrstechnische Erschließung ist über die Straße „Helperterwee“ bereits vorhanden → Anbindung für Innenhof
6.2 Straßennetzhierarchie	• Verbindungsstraße zwischen „Helperterwee“ und Innenhof als verkehrsberuhigter Raum (ggf. nur für Anlieger) • Fußwegeverbindung als sekundäre Erschließung im Hinblick auf Entwicklungen südlich der Planfläche
6.3 Parkraummanagement	• Für die Wohnbebauung und die Gewerbeflächen sind private Stellplätze auf den Privatgrundstücken vorzusehen • Private Stellplätze können auch im Rahmen eines Sammelparkplatzkonzeptes vorgesehen werden
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	• Anbindung an den öffentlichen Transport über die Bushaltestelle „Määschhaff“ und „Helpërtwee“ • Linie 437: Mersch – Saeul (Stundentakt – Verdichtung in den Spitzenzeiten) Source: ACT, map.geoportail.lu, orthophoto 2017
6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	• Anschluss an die technische Infrastruktur des „Helperterwee“ • Regenwasserbewirtschaftung über offenes Rückhaltebecken im Süden der Planfläche • Genaue Dimensionen und Retentionsvolumen sind im Rahmen der PAP- und Umsetzungsplanungen zu definieren

7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	• Gestaltung eines harmonischen Übergangs in den grünen Freiraum im Süden → Teile der Privatgärten liegen in Grünzone
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	• Aufwertung der ökologischen Vernetzung durch natürliche Übergänge zwischen privaten Grünflächen fördern
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	• Nur ein Eigentümer • Technische Infrastrukturen besitzen die nötigen Kapazitäten
8.3 Phasierung der Entwicklung	• Aufgrund der geringen Größe des Planungsbereichs, kann das Projekt in einer Phase durchgeführt werden
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	• Das Projekt soll im Rahmen eines einzigen PAP umgesetzt werden.