

RAPPORT JUSTIFICATIF

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « SELSCHEID » A SELSCHEID

Commune :

**Wiltz,
(ancienne) Eschweiler**

Section :

EA de Selscheid

Parcelle :

32/1190

Maître d'ouvrage :

TEIXEIRA José Manuel 13 Nic Pletschette L-9186 Stegen	
---	--

Conception urbaine :

WeB architecture et urbanisme
22, Schaffmill
L-6778 Grevenmacher
T: 75 90 50
www.archi-web.lu

Conception des infrastructures :

ICONE S.à.r.l.
42, rue Tony Dutreux
L-1429 Luxembourg
T : +352 26 36 48
www.icone.lu

INHALTSVERZEICHNISS

0. EINLEITUNG UND ZIELSETZUNG	3
1. AUSZUG AUS DEM GÜLTIGEN PAG	4
1.1. Partie graphique zum PAG mit Kennzeichnung der Lage des PAP-Bereichs	4
1.2. Auszug aus der Partie écrite des PAG's	5
2. BESCHRIEB DER STÄDTEBAULICHEN VORGABEN	6
2.1. Bezüge zum Umfeld	6
2.2. Annexe I Tableau récapitulatif	8
2.3. Darlegung der städtebaulichen Ziele	9
3. PLÄNE ZUR VERANSCHAULICHUNG DES URBANISTISCHEN KONZEPTEs	10
3.1. Städtebauliche Integration der Bebauung	10
3.2. Erschließung und Gestaltung der öffentlichen Räume	11
3.3. Gestaltung der Räume mit ökologischen und archäologischen Auflagen	12
3.4. Plan directeur « Selscheid »	13
4. ANHANG	71
4.1. Abbildungsverzeichnis	71

0. Einleitung und Zielsetzung

Der vorliegende Teilbebauungsplan (PAP NQ) basiert auf dem aktuellen Plan d'aménagement général (PAG) der Altgemeinde Eschweiler. Die Partie écrite zum PAG wurde in der öffentlichen Sitzung vom 15.07.2011 von der Gemeinde verabschiedet und ist am 13.07.2012 in Kraft getreten.

Die Ausarbeitung der Dokumente erfolgt gemäß folgenden rechtlichen Vorgaben:

☒ Plan d'aménagement particulier (PAP) gemäß « Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier 'Quartier Existant' et du plan d'aménagement particulier 'Nouveau Quartier' portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ».

Dieser gliedert sich in die folgenden beiden Teile:

- Partie écrite (schriftlicher Teil)
- Partie graphique (grafischer Teil)

☒ Rapport justificatif auf Basis des « Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier 'Nouveau Quartier' ».



1. Auszug aus dem gültigen PAG

1.1. Partie graphique zum PAG mit Kennzeichnung der Lage des PAP-Bereichs

Der vorliegende PAP richtet sich nach dem gültigen PAG-Selscheid (2012) der Altgemeinde Eschweiler in seiner letzten Fassung vom 13.07.2012.

Die Partie graphique des aktuellen PAG-Selscheid der Altgemeinde Eschweiler weist – wie in dem nachfolgenden Ausschnitt dargestellt – für den Bereich des vorliegenden PAP eine Zone HAB-1a soumise à un plan directeur „Selscheid“ aus.

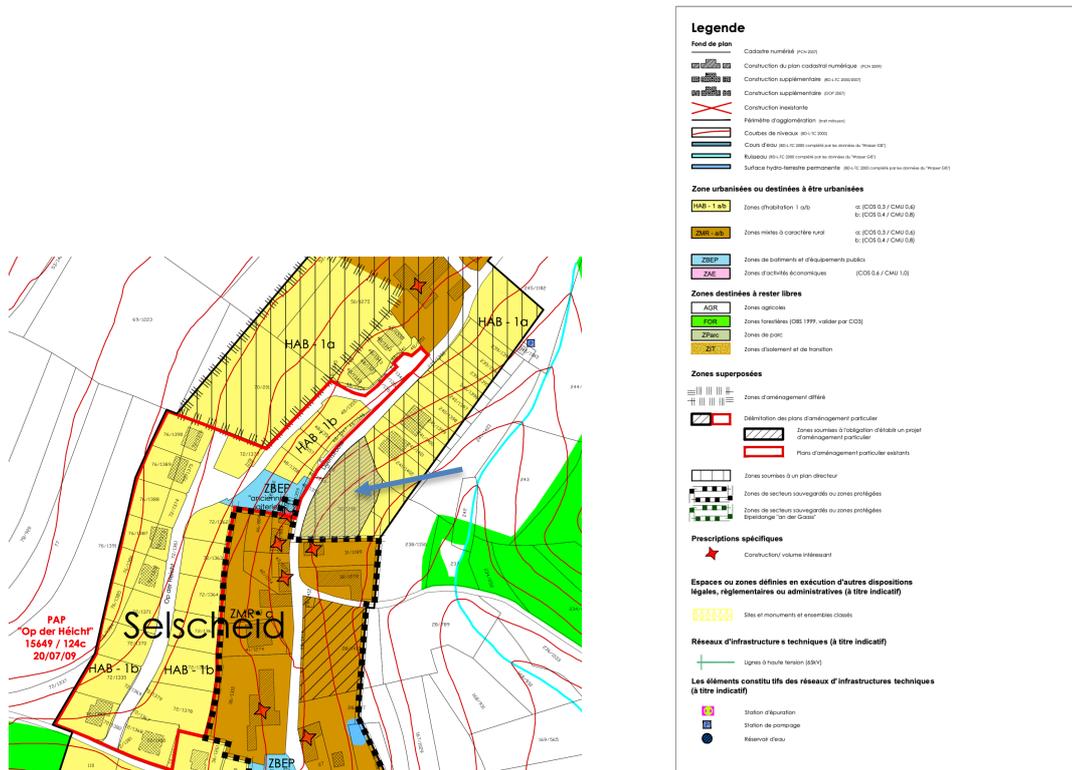


Abb. 1 Auszug aus dem PAG-Selscheid der Altgemeinde Eschweiler



1.2. Auszug aus der Partie écrite des PAG's

Das hier dargestellte Wohngebiet (HAB-1a) wird im Artikel 2 der Partie écrite zum PAG wie folgt beschrieben:

Art. 2 Zones d'habitation 1

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

HAB - 1

Y sont également admis des activités de commerce, de services d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation 1 sont destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande ainsi qu'aux maisons d'habitations plurifamiliales avec un maximum de 2 unités de logements par construction.

Les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement qui dépassent le nombre maximum d'unités de logements précisées ci-haut garderont leurs droits acquis.

Des travaux d'entretien, de transformation et de rénovation sont autorisés, aucune augmentation du nombre de logements n'est pourtant possible.

Les plans d'aménagement particulier correspondant à ces zones spécifieront les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent et définiront une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

La zone d'habitation 1 est répartie en fonction de la densité de construction autorisée en :

- zone d'habitation 1a
- zone d'habitation 1b

	COS	CMU
Zone d'habitation 1a	0,3	0,6
Zone d'habitation 1b	0,4	0,8

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux terrains construits lors de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement qui dépassent les valeurs maximales précisées ci-haut garderont leurs droits acquis.

Des travaux d'entretien, de transformation et de rénovation sont autorisés. En cas de dépassement des valeurs COS et/ou CMU, aucun agrandissement des surfaces y relatives n'est pourtant autorisée.

Les valeurs COS et CMU définies ci-haut sont des valeurs maximales pour l'ensemble des zones concernées. Elles seront précisées pour chaque lot par les plans d'aménagement particulier à élaborer.

Les valeurs COS et CMU peuvent, en outre, être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires à définir par les plans d'aménagement particulier. Les valeurs maximales COS et CMU définies au niveau du présent plan d'aménagement général ne présentent pas un droit acquis, l'intégration des constructions dans l'environnement existant doit être conforme aux objectifs de l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Abb. 2 Auszug aus der Partie écrite zum PAG der Altgemeinde Eschweiler.

Die hier ausgewiesene Nutzung bildet den Rahmen für den vorliegenden PAP. Zusätzlich muss der plan directeur „Selscheid“ beachtet werden.



2. Beschrieb der städtebaulichen Vorgaben

2.1. Bezüge zum Umfeld

Öffentlicher Verkehr

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (100-150m) befinden sich die Bushaltestelle ‚Ennèscht Wis‘ (nördlich) und die Bushaltestelle ‚Roudebësch‘ (südlich), von der zurzeit täglich die Buslinie 642 (Wiltz-Weicherdange-Clervaux) bedient werden.

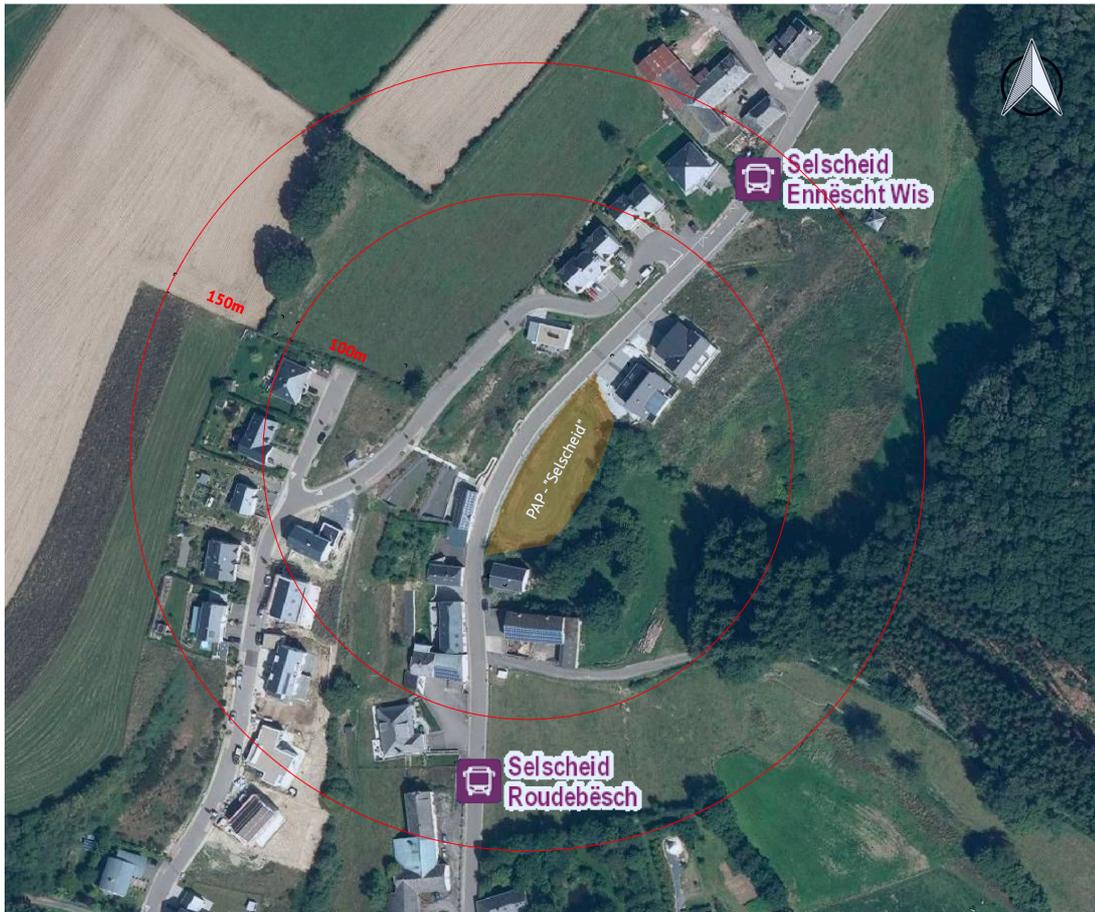


Abb. 3 Öffentlicher Verkehr (Bushaltestelle) im Umfeld des PAP „Selscheid“

Ein direkter Anschluss an das luxemburgische Bahnnetz besteht in Selscheid nicht. Es besteht jedoch die Möglichkeit, sich an den naheliegenden Zughaltestellen an das regionale Bahnnetz anzuschließen.

Die nächsten Zugverbindungen findet man in:

- Draufelt (ca. 3km)
 - **RE** Ettelbruck, Gare
 - **RE/RB** Troisvierges, Gare
 - **Bus:** 644 – 647 – 650 – 654 – 657



- Wilwerwiltz (ca. 4km)
 - **RE** Ettelbruck, Gare
 - **RE/RB** Troisvierges, Gare
 - **Bus:** 600 – 602 – 616 – 654 – 655 – 657 – L10

Als Ergänzung zu den regelmäßigen öffentlichen Transportmitteln, steht den Einwohnern der Dörfer der Gemeinde Wiltz der ‚Bummelbus‘ zur Verfügung. Eine weitere Möglichkeit ist der Adapto-Service für Personen mit eingeschränkter Mobilität.

Einrichtungen des allgemeinen Bedarfs

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsteil von Selscheid. Die Gemeinde Wiltz hat eine Einwohnerzahl von 7504 Einwohner, wovon 112 in Selscheid leben¹.

Die Kirche befindet sich in der Mitte des Dorfes und bildet somit den Dorfkern.

Lebensmittelläden sind nicht vorhanden. Die Nächsten befinden sich eine 15-20-minütige Autofahrt entfernt (Pommerloch, Wiltz, Winccrange, etc.).

¹ <https://www.wiltz.lu/fr/la-commune/informations-generales/chiffres-et-statistiques>



2.2. Annexe I Tableau récapitulatif

Die Zone HAB-1a des PAP NQ „Selscheid“ ist in der Partie graphique des PAG wie folgt definiert:

COS max. 0,30

CMU max. 0,60

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ :		PAP NQ - HAB1a - Plan directeur "Selscheid"			
Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée					
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU	_____ / _____	0,60	COS	_____ / _____
				CUS	_____ / _____
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		_____ 0,23 ha			

Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"

Lot	surface à bâtir nette ⁽³⁾	surface construite brute ⁽³⁾		surface d'emprise au sol ⁽³⁾		volume de la construction ⁽³⁾		
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	
1	421,20 m ²	_____ / _____	252,72 m ²	_____ / _____	126,36 m ²	_____ / _____	m ³	
2	382,75 m ²	_____ / _____	229,65 m ²	_____ / _____	114,82 m ²	_____ / _____	m ³	
3	386,59 m ²	_____ / _____	231,95 m ²	_____ / _____	115,98 m ²	_____ / _____	m ³	
4	384,98 m ²	_____ / _____	230,99 m ²	_____ / _____	115,49 m ²	_____ / _____	m ³	
5	441,72 m ²	_____ / _____	265,03 m ²	_____ / _____	132,52 m ²	_____ / _____	m ³	
6	m ²	_____ / _____	m ²	_____ / _____	m ²	_____ / _____	m ³	
7	m ²	_____ / _____	m ²	_____ / _____	m ²	_____ / _____	m ³	
8	m ²	_____ / _____	m ²	_____ / _____	m ²	_____ / _____	m ³	
9	m ²	_____ / _____	m ²	_____ / _____	m ²	_____ / _____	m ³	
10	m ²	_____ / _____	m ²	_____ / _____	m ²	_____ / _____	m ³	
Total	2.017,23 m ²	0,00 / 1.210,34	m ²	0,00 / 605,17	m ²	0,00 / 0,00	m ³	
Coefficients résultant du PAP		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	
	CMU ⁽³⁾	0,000 / _____	0,60	COS ⁽³⁾	0,000 / _____	0,30	CUS ⁽³⁾	0,000 / _____

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.
(3) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Observations :



2.3. Darlegung der städtebaulichen Ziele

Gestalterische Ziele

Die Gebäudetypologie in der Umgebung des PAP-Gebietes besteht aus einem Einzelhaus und 2 Doppelhäusern. Ziel des PAP ist es die bestehende Siedlungsstruktur zu ergänzen.

Die geplanten gestalterischen Vorgaben sind dem reglementarischen Teil des vorliegenden PAP (Partie graphique und Partie écrite) zu entnehmen.

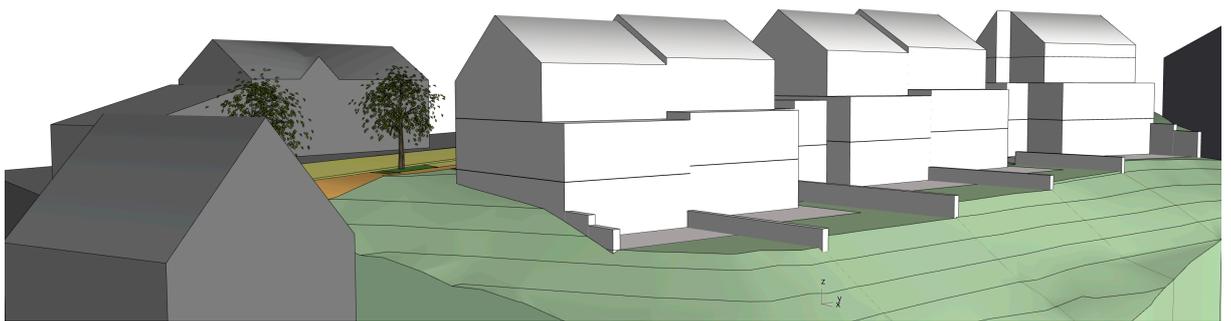
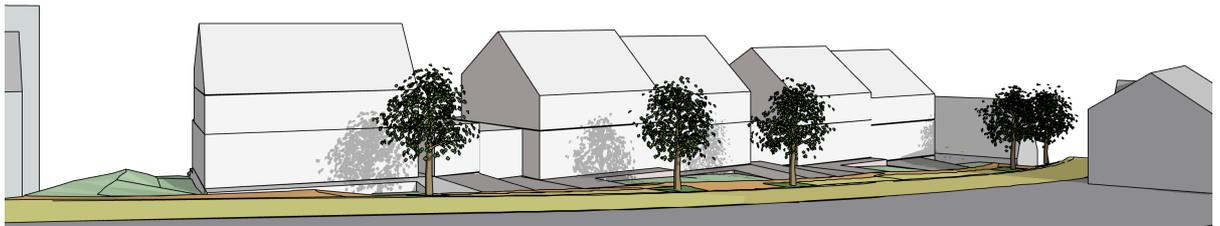


Abb. 4 Axonometrie des PAP „Selscheid“

3. Pläne zur Veranschaulichung des urbanistischen Konzeptes

3.1. Städtebauliche Integration der Bebauung

Schwarzplan

Der nachfolgend dargestellte Schwarzplan verdeutlicht die gute Integration der Neubebauung in die Bestandsstrukturen.



Abb. 5 Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) im Bestand im Umfeld des PAP's

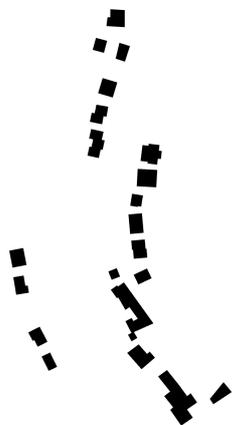


Abb. 6 Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) mit integriertem PAP im Umfeld

Parzellierungskonzept

Das PAP besteht aus einer Katasterparzelle (N°cad. 32/1190). Diese wird anschließend in 5 Lose eingeteilt.

Entlang der öffentlichen Straße entsteht ein Parkstreifen mit Bürgersteig, die an die Gemeinde abgetreten werden.

Bebauungskonzept

Im PAP ist eine 2-geschossige Bebauung und ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) vorgesehen.

3.2. Erschließung und Gestaltung der öffentlichen Räume

Motorisierter und nicht motorisierter Individualverkehr



Abb. 7 Situationsplan mit der Straßenhierarchie im Umfeld des PAP „Selscheid“

Verkehrskonzept innerhalb des PAP's

Sämtliche Lose werden durch die C.R.330 erschlossen.

Sanfte Mobilität

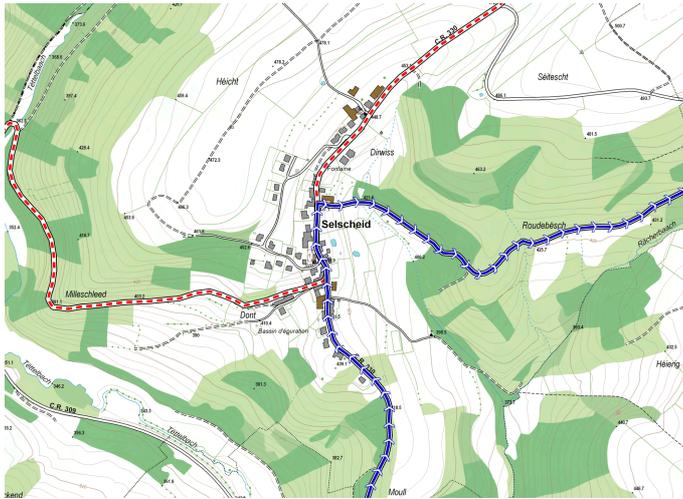


Abb. 8 Situationsplan mit den Wander- und Fahrradwegen im Umfeld des PAP „Selscheid“

Der Farradweg ‚Wëntger Gënzentour‘ durchquert das Dorf Selscheid. Die Länge des Weges beträgt rund 60km. Ein kleiner Teil dieser Tour führt sogar durch Belgien.

Selscheid ist Teil des Wanderweges ‚Knaphoscheid‘, dieser eine Länge von 8km beträgt.

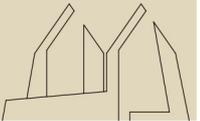
3.3. Gestaltung der Räume mit ökologischen und archäologischen Auflagen

Biotope

Auf dem Grundstück befinden sich keine Biotope.

Archäologische Auflagen

Laut PAG gibt es für dieses PAP keine Auflagen, welche im Vorfeld geklärt werden müssen.



3.4. Plan directeur « Selscheid »

Um dem aktuellen Wohnungsmangel entgegenzuwirken, wurde die Wohnungsdichte von 4 auf 5 Wohneinheiten erhöht.

Das Grundstück erlaubt es auch mit 5 Wohneinheiten einen angemessenen Wohnraum zu schaffen.

Aus urbanistischer Sicht hat dies keinen Einfluss auf die bebaute Umgebung.

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ESCHWEILER

PLAN DIRECTEUR „SELSCHIED“



Mai 2011



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concept, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

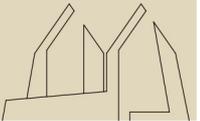
Uta Truffner Master – Maîtrise d'ouvrage – Projet urbain
Edith Hinterwimmer Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung
Isabell Gries Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Planliste

Planinhalt / Name	Dateiname	Plannummer	Maßstab	Format
Städtebauliche Struktur	0509_06_01	0509_06_01	1 : 1.000	Din A2
Grundlage: PCN 2009, BD-L-TC 2003 & 2007, OBS 1999				
Verkehrskonzept	0509_06_02	0506_06_02	1 : 2.500	Din A3
Grundlage: PCN 2009, BD-L-TC 2003 & 2007, OBS 1999				
Grünkonzept	0509_06_03	0509_06_03	1 : 1.000	Din A2
Grundlage: PCN 2009, BD-L-TC 2003 & 2007, OBS 1999				
3D Gesamtansicht PD	0509_06_04	0509_06_04	ohne Maßstab	Din A3
Grundlage: Bernard ROUSSEL Géomètre - Expert 2008 (Grünbereich östlich der Duerfstrooss), J. Kneip & Associés 2007 (Plateau östlich der Duerfstrooss), Tecna sa 2007 (PAP Jans "Op der Héicht"), BD-L-TC 2003 & 2007 (Altortbereich, Nord-westlich PD Gebiet)				

CO3 s.à r.l.

0509_06_25.05.2011



Inhalt

1. EINLEITUNG UND ZIELSETZUNG	1
1.1 AUFBAU UND INHALT DES PLAN DIRECTEUR	1
1.2 ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS	2
1.3 PROJEKTENTWICKLUNG / PROJEKTENTSTEHUNG	4
2. KONZEPTENTWICKLUNG	7
2.1 PROGRAMMATION URBAINE.....	7
2.2 LEITLINIEN.....	8
3. STÄDTEBAU	9
3.1 BESTEHENDE BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR	9
3.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	13
3.2.1 QUARTIERBILDUNG UND HAUSTYPOLOGIEN.....	15
3.2.2 STÄDTEBAULICHE DICHTEN / NUTZUNG.....	20
3.2.3 PRIVATE UND ÖFFENTLICHE BEREICHE	20
3.2.4 STÄDTEBAULICHE VORGABEN.....	22
4. VERKEHR UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	25
4.1 BESTEHENDE VERKEHRSSTRUKTUR.....	25
4.1.1 INDIVIDUALVERKEHR.....	25
4.1.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR	26
4.1.3 MOBILITÄT MIT FUß UND RAD	29
4.1.4 VERTEILUNG UND ANGEBOT AN PARKPLÄTZEN	30
4.2 VERKEHRSKONZEPT.....	31
4.2.1 LEITLINIEN	31
4.2.2 KONZEPTBESCHREIBUNG	32
4.3 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	34
5. GRÜN- UND FREIRAUMSTRUKTUR	37
5.1 BESTEHENDE GRÜN- UND FREIRAUMSTRUKTUR	37
5.1.1 GRÜN- UND LANDSCHAFTSSTRUKTUR	37
5.1.2 BIOTOPE NACH ARTIKEL 17 DES NATURSCHUTZGESETZES	38
5.1.3 ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN	39
5.2 GRÜN- UND FREIRAUMKONZEPT	40
5.2.1 LEITIDEE	40
5.2.2 KONZEPTBESCHREIBUNG	40
6. REALISIERUNG IN PHASEN	47
6.1 AUFTEILUNG IN PHASEN.....	47
6.2 ZEITHORIZONTE	50



Abbildungen

Abbildung 1: Plangebiet in der Gemeinde Eschweiler auf Basis der Carte Topographique (ACT) (o. M.). CO3, 2010.	2
Abbildung 2: Lage des Plangebiets in der Ortschaft Selscheid (o. M.). Planbasis: ACT, Orthophoto 2007.	3
Abbildung 3: Projektentwicklung: Schwarzplan, ursprünglicher Geltungsbereich PD (o. M.). CO3, 2009.	4
Abbildung 4: Projektentwicklung: Gesamtplan PD-Gebiet 2008, ursprünglicher Geltungsbereich PD (o. M.). CO3, 2009.	5
Abbildung 5: Projektentwicklung: ursprünglicher Geltungsbereich PD – Vogelperspektive (o. M.). CO3, 2009.	5
Abbildung 6: Ansicht von Osten auf den ursprünglichen Geltungsbereich des PD (o. M.). CO3, 2009.	5
Abbildung 7: Plangebiet und Umgebung. CO3, 2010.	9
Abbildung 8: Städtebauliche Struktur Selscheid (o. M.). CO3, 2010.	10
Abbildung 9: Gebäudenutzung Selscheid (o. M.). CO3, 2010.	10
Abbildung 10: Plan d’Aménagement Général en vigueur, Selscheid (o. M.). CO3, 2011.	12
Abbildung 11: Projet d’Aménagement Général, Selscheid (o. M.). CO3, Stand Mai 2011.	13
Abbildung 12: Grundidee für das städtebauliche Entwicklungskonzept (o. M.). CO3, 2011.	14
Abbildung 13: Gliederung des städtebaulichen Konzepts des Plan Directeur Selscheid in Quartiere (o. M.). CO3, 2011.	15
Abbildung 14: Straßenrandbebauung entlang der „Duerfstrooss“, südlich der bestehenden Rohbauten (o. M.). CO3, 2011.	16
Abbildung 15: Ortseingang aus Richtung Norden (o. M.). CO3, 2011.	17
Abbildung 16: Höfe entlang des aktuellen Feldwegs (o. M.). CO3, 2011.	17
Abbildung 17: Hof entlang der hangparallelen Erschließungsstraße (o. M.). CO3, 2011.	18
Abbildung 18: Bebauung entlang der hangparallelen Erschließungsstraße (o. M.). CO3, 2011.	18
Abbildung 19: Schwarzplan Selscheid (o. M.). CO3, 2011.	19
Abbildung 20: Gesamtansicht Plangebiet(o. M.). CO3, 2011.	19
Abbildung 21: Städtebauliche Dichte des Plan Directeur Selscheid. CO3, 2011.	20
Abbildung 22: Anteil der öffentlichen und privaten Fläche des Plan Directeur Selscheid, CO3, 2011.	21
Abbildung 23: Geplante Anteile an öffentlichen (gelb) und privaten Flächen (grün) (o. M.). CO3, 2011.	22
Abbildung 24: Integration der geplanten Gebäude in die bestehende Topographie (o. M.). CO3, 2011.	23
Abbildung 25: Verkehrsstruktur (o. M.). CO3, 2010.	25
Abbildung 26: ÖPNV-Netz der Gemeinde Eschweiler (o. M.). CO3, 2010.	26
Abbildung 27: Analyse des ÖPNV-Angebots in der Gemeinde Eschweiler – Ortschaft Selscheid. CO3, 2010.	27
Abbildung 28: Analyse der Bushaltestellen in Selscheid. CO3, 2009.	28
Abbildung 29: Analyse der überörtlichen Erreichbarkeiten in der Gemeinde Eschweiler – Selscheid. CO3, 2010.	28
Abbildung 30: Analyse der innerörtlichen Erreichbarkeiten in der Gemeinde Eschweiler – Selscheid. CO3, 2010.	28
Abbildung 31: Fuß- und Radwegenetz der Gemeinde Eschweiler (o. M.). CO3, 2010.	29
Abbildung 32: Analyse „circuits auto-pédestres (blau), itinéraires cycliste (rot)“ (o. M.). Editions Guy Binsfeld, 2000/ 2003.	30
Abbildung 33: Analyse der innerörtlichen Fußwege in Selscheid. CO3, 2009.	30
Abbildung 34: Analyse der innerörtlichen Erreichbarkeiten in der Gemeinde Eschweiler – Selscheid. CO3, 2009.	31
Abbildung 35: Beispiele für die Konzipierung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien. Oben: Beispiele Brochüre, Administration des Eaux et Forêts, Unten: Beispielphotos. CO3, 2009.	33



Abbildung 36: Kläranlage Selscheid, Kapazität aus dem Jahr 2006 (Anmerkung: EH = Equivalent-Habitant = unité de charge correspondant à la production théorique d'eaux usées par un habitant, EHn = Capacité épuratoire nominale en Equivalent-Habitants = nombre théorique d'habitants dont la production d'eaux usées peut être épurée). SIDEN – www.siden.lu, 2010. ...	34
Abbildung 37: Überörtliche Grün- und Freiraumstruktur des Plangebiets (o. M.). CO3, 2010.	37
Abbildung 38: Grünbereich am nördlichen Ortseingang (links), Blick vom Neubaugebiet Richtung Süden (rechts). CO3, 2005.....	38
Abbildung 39: Buchen und Eichen westlich der „Duerfstrooss“ (links), Hohlweg westlich der „Duerfstrooss“ (rechts). CO3, 2005.....	38
Abbildung 40: Grünstruktur des Plangebiets (o. M.). CO3, 2010.....	39
Abbildung 41: Objektbeschreibung Freifläche neben der „ancien laiterie“, Selscheid. CO3, 2009.	39
Abbildung 42: Örtliches Grünkonzept Selscheid (o. M.). CO3, 2011.	41
Abbildung 43: Schnitt durch die bestehenden Gebäude an der „Duerfstrooss“ (o. M.). CO3, 2011.	42
Abbildung 44: Unterteilung des Grünkonzept Selscheid in 3 Teilbereiche (o. M.). CO3 2011.	43
Abbildung 45: Beispiele zur Gestaltung eines mit Wasser integrierten Spielbereichs (links), mögliche Gestaltung eines Stegs (rechts).	44
Abbildung 46: Beispiele für naturnahe Regenwasserableitung und -versickerung. Beispielphotos, CO3, 2009.	45
Abbildung 47: Vorgeschlagene Phasen für die Realisierung des Plan Directeur (o. M.). CO3, 2011.....	47
Abbildung 48: Alternative Unterteilung der Phase 1 in 1a und 1b zur Realisierung des Plan Directeur Selscheid (o. M.). CO3, 2011.....	48
Abbildung 49: Umsetzung von Phase 1 und 3 bei Erhalt des Bauernhofs, im Eingangsbereich von Selscheid (o. M.). CO3, 2011.	49



Abkürzungen

BD-L-TC	Base de Données Topo/Cartographique du Luxembourg
CDA	Zentrale Orte-System „centres de développement et d'attraction"
CFL	Société nationale des chemins de fer luxembourgeois
CMU	Coefficient maximum d'utilisation du sol (Geschossflächenzahl)
COS	Coefficient maximum d'occupation du sol (Grundflächenzahl)
CR	Chemin repris
DEA	Distribution d'Eau des Ardennes – Trinkwassersyndikat des Nordens
DH	Doppelhaus
EG	Erdgeschoss
EFH	Freistehendes Einfamilienhaus
EW	Einwohner
GDL	Grand-Duché de Luxembourg
GEP	grand ensemble paysager
IV	Individualverkehr
IVL	Integratives Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept für Luxemburg
KG	Kellergeschoss
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OBS	Cartographie de l'occupation biophysique du sol
OG	Obergeschoss
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
PC	Piste cyclable
PCN	Plan cadastral numérisé
PDAT	Programme Directeur d'aménagement du territoire
PD	Plan Directeur
PDC	Plan de développement communal
PSL	Plan Directeur Sectoriel Logement
RGD	Règlement grand-ducal
RGTR	Luxemburgischer Busbetreibergesellschaft „Régime général des transports routiers"
RH	Reihenhaus
SEBES	Syndicat des eaux du barrage d'Esch-sur-Sûre
SIDEC	Syndicat intercommunal pour la gestion des déchets en provenance des ménages et des déchets assimilables des communes de la région de Diekirch, Ettelbruck et Colmar-Berg
SIDEN	Syndicat intercommunal de dépollution des eaux résiduaires du Nord
SIGI	Syndicat intercommunal de Gestion Informatique
SYVICOL	Syndicat intercommunal à vocation multiple des villes et communes luxembourgeoises pour la promotion et la sauvegarde d'intérêts communaux généraux et communs
UG	Untergeschoss

1. EINLEITUNG UND ZIELSETZUNG

1.1 AUFBAU UND INHALT DES PLAN DIRECTEUR

Der vorliegende Plan Directeur wird vom Planungsbüro CO3 im Auftrag der Gemeinde Eschweiler erstellt.

Der Plan Directeur nimmt Bezug auf das neue „projet d'aménagement général“ der Gemeinde Eschweiler, das sich momentan in der Genehmigungsprozedur befindet, sowie auf den aktuellen PAG der Gemeinde.

Da eine Realisierung in Phasen vorgesehen ist, sind verschiedene Teilbereiche des Plan Directeur bereits auf Basis des aktuellen PAG realisierbar, andere Teilbereiche erst nach Inkrafttreten oder Fortschreibung des neuen PAG.

Die genauen Inhalte und Zielsetzungen eines Plan Directeurs sind im „RGD du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune“ definiert:

- ▶ Der Plan Directeur (PD) ist ein Rahmenplan, der nicht rechtsverbindlich ist. Dabei handelt es sich um eine rahmensetzende Vorplanung für nachfolgende PAP. Er trifft Aussagen über Städtebau-, Verkehrs- sowie Grün- und Freiraumstruktur.
- ▶ Auf diese Weise soll garantiert werden, dass alle rechtsverbindlichen PAP in einem Gebiet funktional und städtebaulich aufeinander abgestimmt sind und der näheren Umgebung angepasst werden.
- ▶ Ein Plan Directeur beinhaltet die Abgrenzung des Plangebiets, die Definition städtebaulicher Leitlinien und Schnittstellen zum angrenzenden Bestand, ein städtebauliches Konzept, ein Verkehrskonzept sowie die geplante Grün- und Freiraumstruktur.

Der vorliegende Plan Directeur Selscheid setzt sich aus einem Text- und einem Planteil zusammen. Der Textteil gliedert sich in Leitlinien für die Konzeptentwicklung, das städtebauliche Konzept, das Verkehrskonzept sowie das Grün- und Freiraumkonzept.

Erläuternd zu den Texten sind folgende Pläne Bestandteil des Plan Directeur:

- ▶ Plan n° 0509_06_01: Städtebauliches Konzept
- ▶ Plan n° 0509_06_02: Verkehrskonzept
- ▶ Plan n° 0509_06_03: Grün- und Freiraumkonzept

Zusätzlich zu den Plänen zeigen verschiedene 3D-Ansichten das Gestaltungskonzept bzw. Details des Plan Directeur auf.

1.2 ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS

Die Gemeinde Eschweiler liegt im Nordwesten des Großherzogtums Luxemburg. Eschweiler gehört in Hinblick auf die administrative Einteilung dem Distrikt Diekirch sowie dem Kanton Wiltz an.

Aus raumordnerischer Sicht zählt Eschweiler zur Planungsregion West, grenzt jedoch unmittelbar an die Planungsregion Nord an. Als Regionale Zentren in der Planungsregion West befinden sich Wiltz in unmittelbarer Nähe der Gemeinde und Redange im Süden der Planungsregion West. Nach Clervaux, einem der zwei Regionalen Zentren der angrenzenden Planungsregion Nord, ist es ebenfalls nicht weit von Eschweiler aus gesehen.

Die Gemeinde Eschweiler besteht aus den vier Ortschaften Eschweiler, Erpeldange, Knaphoscheid und Selscheid.



Abbildung 1: Plangebiet in der Gemeinde Eschweiler auf Basis der Carte Topographique (ACT) (o. M.). CO3, 2010.

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortschaft Selscheid.

Der Geltungsbereich des Plan Directeur umfasst folgende Parzellen oder Parzellenteile der Section A de Selscheid: 32/1190, 50/1275, 52/908, 252/1276 sowie Teile der Parzellen 31/1189, 70/201, 238/1150, 239/1393, 239/1394, 239/1395, 240/1396, 240/1397, 240/1398, 241/1399, 241/1400, 241/1401, 241/1402, 245/1182, 252/355, 254/1212 und 251.

Das Plangebiet erstreckt sich östlich und westlich entlang der „Duerfstrooss“ am nördlichen Ortsrand von Selscheid. Am Ortseingang befindet sich ein landwirtschaftliches Gehöft, dessen Betrieb kurz- bis mittelfristig weitergeführt werden soll. Langfristig ist die Fortführung des Betriebs jedoch nicht gesichert.

Die gesamte Fläche befindet sich im Bereich einer sensiblen Hanglage. Der nördliche Teil stellt zudem einen besonders sensiblen Ortseingangsbereich dar. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen.



Abbildung 2: Lage des Plangebiets in der Ortschaft Selscheid (o. M.). Planbasis: ACT, Orthophoto 2007.

1.3 PROJEKTENTWICKLUNG / PROJEKTENTSTEHUNG

Die Überlegung einen Plan Directeur für den nördlichen Bereich von Selscheid zu entwickeln entstand 2008, zum einen aufgrund der Problematik, der von der Firma „Promotors and Partners“ im Bau befindlichen Doppelhäuser, zum anderen in Zusammenhang mit dem Baugebiet „Op der Héicht“ westlich der „Duerfstrooss“.

Für die Flächen „Op der Héicht“ westlich der „Duerfstrooss“ wurden 2007 bis 2009 in Zusammenarbeit mit dem Umwelt- und dem Innenministerium ein Bebauungsplan sowie eine PAG-Änderung ausgearbeitet. Für den Bereich östlich der „Duerfstrooss“ wurde zunächst ein Bodengrundgutachten erstellt, um die Stabilität des Hangs zu untersuchen. Darauf aufbauend wurden Vorschläge zu den Terrassierungsarbeiten ausgearbeitet sowie erste Vorschläge zu dem Plan Directeur erstellt.

Das Konzept des Plan Directeurs steht dabei in engem Zusammenhang mit dem Konzept des Bebauungsplans „Op der Héicht“.

Die Abgrenzung des Plan Directeurs bezog sich 2008 auf die aktuell im PAG befindlichen Flächen, Freiflächen außerhalb des PAG wurden für eine eventuelle Bebauung nicht in Betracht gezogen.

Im Rahmen der Arbeiten zum Plan Directeur wurden zu diesem Konzept 3D-Ansichten erstellt, diese Ansichten finden sich auf den folgenden Seiten.

Im Rahmen der Arbeiten am PAG-Entwurf (Ende 2010) wurden die westlich gelegenen Freiflächen zwischen der bestehenden Bebauung und dem Baugebiet „Op der Héicht“ als bebaubare Flächen ausgewiesen, die östlich der „Duerfstrooss“ im Eingangsbereich der Ortschaft gelegene Fläche wurde in den Außenbereich klassiert. Dadurch hat sich der Geltungsbereich des Plan Directeur geändert, die Freifläche westlich der „Duerfstrooss“ wurde in die Planung mit einbezogen. Die in den Kapiteln 3 - 5 beschriebenen Konzepte beziehen sich auf den erweiterten Geltungsbereich des Plan Directeurs.

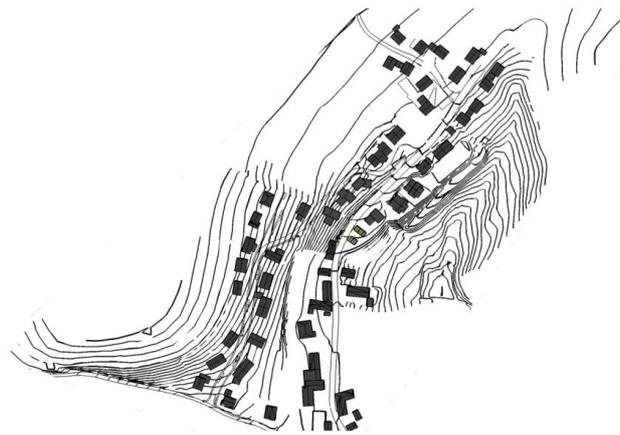


Abbildung 3: Projektentwicklung: Schwarzplan, ursprünglicher Geltungsbereich PD (o. M.). CO3, 2009.

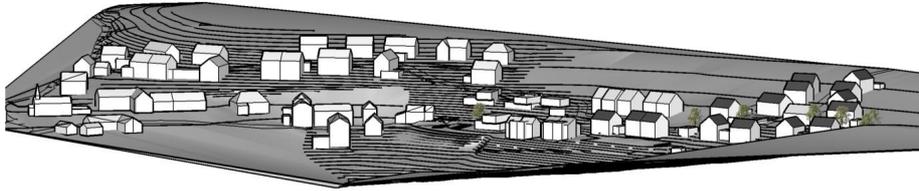


Abbildung 4: Projektentwicklung: Gesamtplan PD-Gebiet 2008, ursprünglicher Geltungsbereich PD (o. M.). CO3, 2009.



Abbildung 5: Projektentwicklung: ursprünglicher Geltungsbereich PD – Vogelperspektive (o. M.). CO3, 2009.

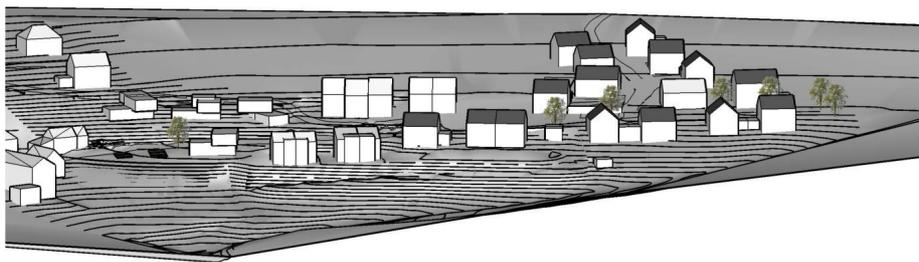


Abbildung 6: Ansicht von Osten auf den ursprünglichen Geltungsbereich des PD (o. M.). CO3, 2009.

2. KONZEPTENTWICKLUNG

2.1 PROGRAMMATION URBAINE

Die „Programmation Urbaine“ soll im Vorfeld der Entwurfsarbeiten die sozialen Aspekte und Bedürfnisse des neuen Ortsteils ausleuchten. Dabei müssen verschiedene Aspekte beachtet werden, u.a.:

- die ökonomischen Aktivitäten,
- das Wohnungsangebot,
- die öffentlichen Einrichtungen,
- die Verkehrsstruktur (Relation Individualverkehr – ÖPNV – Fuß-/ Radverkehr).

Die „Programmation Urbaine“ dient damit der Bestimmung sozialer Faktoren wie funktionale Dichten, Wechselwirkungen der funktionalen und sozialen Lebensbereiche, soziale Mischung, zukünftige Beschäftigungsmöglichkeiten sowie Qualität und Lage der urbanen Räume.

Primäres Ziel ist die Sicherstellung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, bei der eine optimal gestaltete und aufeinander abgestimmte Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung erzielt werden kann, die sinnvoll mit der angrenzenden vorhandenen Ortsstruktur vernetzt wird.

Die wichtigsten programmatischen Punkte für das Plangebiet sind:

- Schaffung angepasster Dichten (flächensparendes Bauen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden).
- Städtebaulich angepasste Bau- und Wohnformen (Einzelhaus-, Doppel- und Kettenhäuser).
- Skizzierung eines Erschließungssystems, bei dem der öffentliche und der Fußgängerverkehr gleichberechtigt zum Individualverkehr stehen (hierarchisch gegliedertes Erschließungssystem, verkehrsberuhigte Bereiche, Fußwegeverbindungen im Gebiet sowie zum Bestand etc.).
- Gliederung des Baugebiets in Phasen und Quartiere zur Förderung von Nachbarschaften und Identifikationen (Bauabschnitte, Wohngruppen, Quartiersplätze etc.), homogene Mischung von privaten (individuell) und öffentlichen (Gemeinschaft, soziale Integration etc.) Räumen.
- Entwicklung eines attraktiven, funktionalen und identitätsstiftenden Quartiers, damit sich die neuen Bewohner mit ihrem Quartier, Ortsteil und Ort identifizieren und sich echte Nachbarschaften entwickeln (u.a. durch die Gliederung des Baugebiets in Phasen und Bauabschnitte).
- Definition von Spiel-, Grün- und Aufenthaltsbereichen für alle Altersgruppen.
- Homogene Vernetzung mit der angrenzenden offenen Landschaft (Grünverzahnung) sowie dem angrenzenden baulichen Bestand (Berücksichtigung der Bestandsstrukturen) bzw. dem Ortskern (fußläufige Verbindungen, Blickbeziehungen etc.).
- Hauptausrichtung der Gebäude dahingehend, dass regenerative Energien (Solar, Photovoltaik) möglichst gut und effektiv nutzbar sind.



2.2 LEITLINIEN

Das städtebauliche Konzept fußt auf drei Säulen:

- ▶ Der Bestand ist dahingehend maßgebend, dass sich die künftige Nutzung und Struktur in die vorhandene Umgebung einfügen muss.
- ▶ Die künftige Nutzung und Struktur müssen konform zu den bauleitplanerischen Festsetzungen sein, d.h. zum Zeitpunkt der Realisierung sind die Vorgaben des PAG einzuhalten. Da eine Realisierung in Phasen vorgesehen ist, besteht die Möglichkeit sowohl im Rahmen des aktuellen PAG, als auch im Rahmen des „Projet d'Aménagement Général“ sowie dessen Fortschreibung, Teilbereiche des Plan Directeurs zu realisieren.
- ▶ Die künftige Nutzung und Struktur soll sich nicht nur in den umgebenden Status-Quo-Zustand, sondern auch in das Entwicklungskonzept des Gesamt-PAG einfügen.

Idealerweise fügt sich die Plan Directeur-Konzeption in den Bestand, die Übergangsphase der Nutzungs- und Strukturänderungen und die angestrebte langfristige Umgebungsnutzung/ -struktur ein. Aus den städtebaulichen Leitlinien lassen sich erste flächenbezogene Eckpunkte ableiten, die in der Entwicklungskonzeption genauer definiert werden.

▶ Städtebau:

Wohnnutzung (freistehende Einzel-/ Doppelhäuser sowie Kettenhäuser mit 1 - 2 Wohneinheiten/ Gebäude), Nutzung von Gebäudeteilen für freiberufliche Tätigkeiten, mittelfristig landwirtschaftliche Nutzung im nord-westlichen Eingangsbereich von Selscheid.

▶ Verkehr:

- ▶ Erschließung der westlich der „Duerfstrooss“ gelegenen Freifläche (nach gültigem PAG nicht bebaubare Fläche) durch eine Erschließungsstraße parallel zur „Duerfstrooss“.
- ▶ Nutzung bestehender Wege und Straßen für die Erschließung der östlich der „Duerfstrooss“ sowie der im nordwestlichen Plangebiet liegenden Bereiche.
- ▶ Direkte fußläufige Verbindung des „Plangebiets“ mit der bestehenden Bebauung und dem Außenbereich.
- ▶ Schaffung zusätzlicher Fußwege östlich und westlich des Plangebiets in engem Zusammenhang mit dem Grün- und Freiraumkonzept mit vorrangiger Erholungsfunktion.

Grün- und Freiraumstruktur:

- ▶ Grünstrukturelle Gliederung des bebaubaren Bereichs (Straßenraum, öffentliche und private Bereiche).
- ▶ Im westlichen Plangebiet: Erhalt der bestehenden Grünstrukturen (Gruppe aus Buchen und Eichen) sowie Fortsetzung der geplanten Eingrünung des Baugebiets „auf der Héicht“.
- ▶ Im östlichen Plangebiet: Schaffung eines ansprechenden Grünbereichs zwischen Bebauung und Wald unter Einbeziehung des temporären Bachs sowie der bestehenden Quellaustritte.

3. STÄDTEBAU

3.1 BESTEHENDE BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

a) Vorgaben durch den Bestand

Das Straßendorf Selscheid befindet sich im Landschaftsgebiet des Ösling. Das Siedlungsgebiet Selscheids erstreckt sich in Hanglage in Nord-Süd-Richtung.

Hinsichtlich der Baustrukturen dominieren die ländlichen Bau- und Wohnformen. Dies spiegelt insbesondere der vergleichsweise hohe Anteil älterer Bausubstanz im Ortskern wider, die meist in die Kategorie der landwirtschaftlichen Wohngebäude fallen. Durch die verstärkte Neubautätigkeit haben sich dieses Bild und damit die städtebauliche Identität in den letzten Jahren verändert.

Das Einfamilienhausgebiet „Op der Héicht“, das an das Plangebiet grenzt, stellt eine größere bauliche Erweiterung des Dorfes dar.



Abbildung 7: Plangebiet und Umgebung. CO3, 2010.

Selscheid dient fast ausschließlich als Wohnort. Es existieren keinerlei gewerbliche oder handwerkliche Unternehmen. Allein ein landwirtschaftlicher Betrieb ist am nördlichen Dorfeingang im Plangebiet angesiedelt. Der Betrieb wird mittelfristig weitergeführt, langfristig ist der Fortbestand nicht gesichert.

Viele der früher landwirtschaftlich genutzten Gehöfte sind heute saniert und umgenutzt. Hauptgebäude und geeignete Nebengebäude dienen häufig als ein Wohnraum; zusätzliche Anbauten werden als Lager, Garagen oder ähnliches genutzt. Bedingt durch die Topographie befinden sich die traditionelle Bebauung sowie die in den letzten Jahrzehnten hinzugekommenen Einfamilienhäuser an der Hangseite des Dorfes. Die ackerbaulich geprägten Freiflächen befinden sich im Bereich nördlich der Ortslage in Richtung Kuppe, während der Talbereich östlich der Ortslage von Wiesen und Weiden bestimmt ist.

Das Neubaugebiet „Op der Héicht“ verdeutlicht bereits die Tendenz, dass sich das Dorf immer stärker zu einem reinen Wohnort entwickelt.

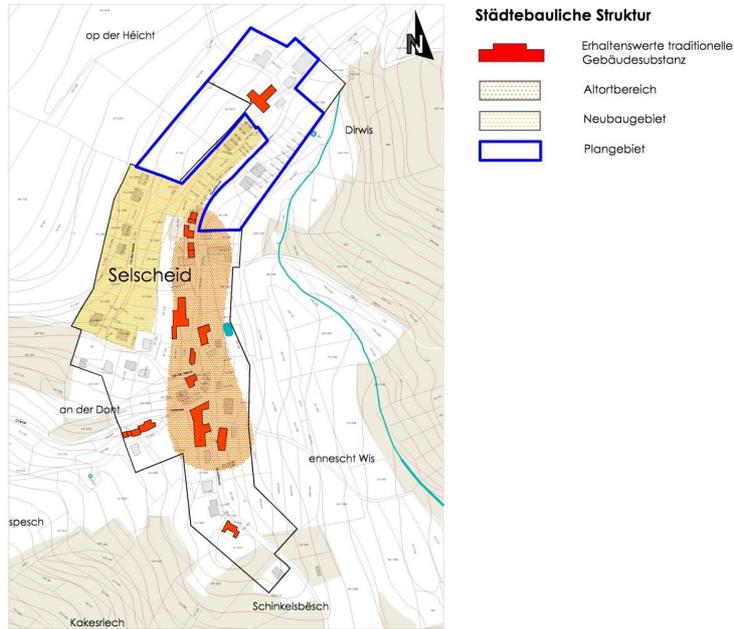


Abbildung 8: Städtebauliche Struktur Selscheid (o. M.). CO3, 2010.

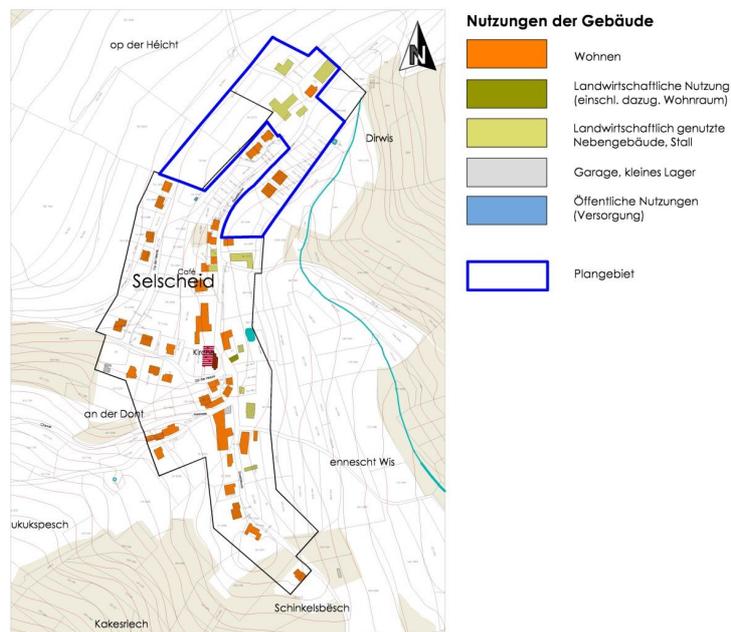
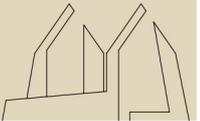


Abbildung 9: Gebäudenutzung Selscheid (o. M.). CO3, 2010.



- Die vorhandene bauliche Struktur Selscheids ist überwiegend wohnbaulich geprägt. Am nördlichen Ortsrand innerhalb des Plangebiets sowie südlich des Plangebiets im Ortszentrum befinden sich vereinzelt landwirtschaftliche Gehöfte. Ansonsten überwiegen freistehende Einfamilienhäuser und diverse Doppelhäuser.
- Da es sich in Selscheid um eine ländliche wohn- und landwirtschaftliche Bebauung handelt, sind sowohl die vorliegenden Dichtewerte im und um das Plangebiet als auch die Volumen und die Geschossigkeit eher gering.

b) Vorgaben durch den PAG

Aktueller PAG:

Im aktuellen PAG der Gemeinde Eschweiler liegt der nordwestliche Teil des Plangebiets in einer „zone mixte“. Die Vorgaben zur „zone mixte“ sind wie folgt festgelegt:

- Baufuchtlinie im Allgemeinen an der Straßenfuchtlinie – Ausnahmegenehmigung durch Gemeinde- oder Straßenbauverwaltung möglich
- Bautiefe maximal 20 m
- Gesimshöhe maximal 10 m
- Abstandsflächen seitlich angebaut oder minimal 3 m, hinten minimal 8 m
- Dächer Wohnhäuser dürfen nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Mindestneigung von 25 % haben. Die Dachdeckung muss dunkler Farbe sein (vorzugsweise schieferähnlich).

Der westliche Teil des Plangebiets liegt im Außenbereich, ist nach aktuellem PAG nicht bebaubar. Der östliche Teil des Plangebiets liegt in einer „zone d’habitation pure“. Die Vorgaben zur „zone d’habitation pure“ sind wie folgt festgelegt:

- Baufuchtlinie im Allgemeinen parallel und in einem Abstand von 5 m zur Straßenfuchtlinie, Ausnahmegenehmigung durch Gemeinde- oder Straßenbauverwaltung möglich
- Bautiefe maximal 20 m
- Vollgeschosse maximal 3
- Gesimshöhe maximal 10 m
- Abstandsflächen seitlich angebaut oder minimal 3 m, hinten minimal 10 m
- Dächer Wohnhäuser dürfen nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Mindestneigung von 25 % haben. Die Dachdeckung muss dunkler Farbe sein (vorzugsweise schieferähnlich).

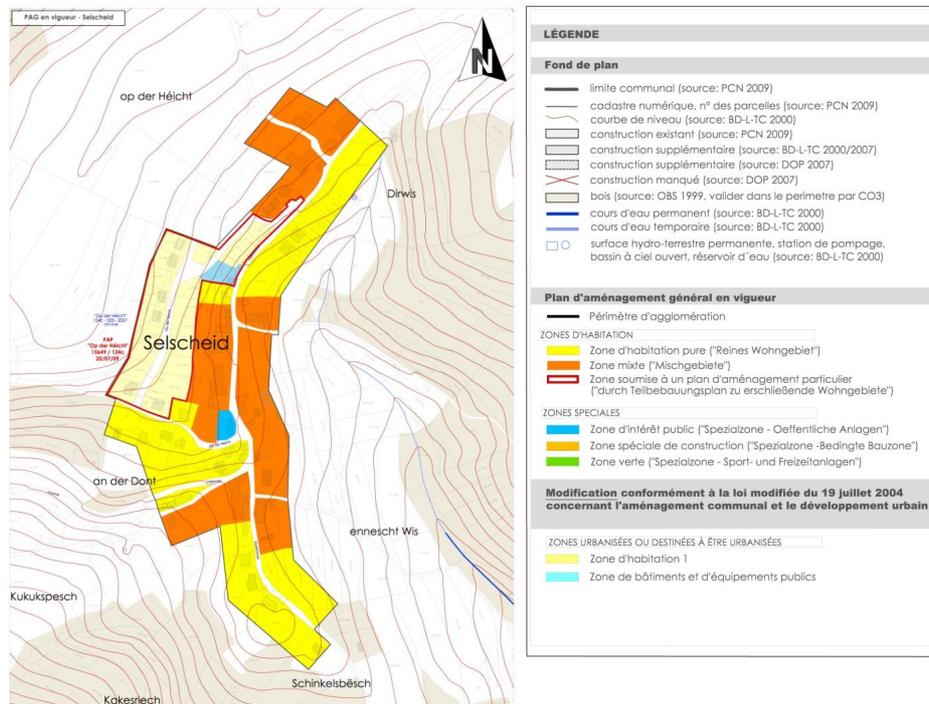


Abbildung 10: Plan d'Aménagement Général en vigueur, Selscheid (o. M.). CO3, 2011.

Projet d'Aménagement Général:

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung auf Ebene des in der Genehmigungsprozedur befindlichen PAG der Gemeinde sind auf die Dichtewerte COS (Grundflächenzahl) und CMU (Geschossflächenzahl) begrenzt:

- ▶ Der nördliche Teil des Plangebiets weist in der ZMR („zone mixte à caractère rural“) einen COS von 0,4 und einen CMU von 0,8 auf.
- ▶ Der westliche Teil des Plangebiets liegt in einer „zone d'habitation 1a“, die mit einer „zone d'aménagement différé“ überlagert ist, d.h. der Bereich gilt als Reservelfläche, die erst über eine Änderung des PAG bebaubar wird. Der COS ist mit 0,3, der CMU mit 0,6 festgelegt.
- ▶ Der östlich der „Duerfstrooss“ gelegene Teil des Plangebiets liegt im ebenfalls in einer „zone d'habitation 1a“ mit Dichtewerten von 0,3 (COS) und 0,6 (CMU).

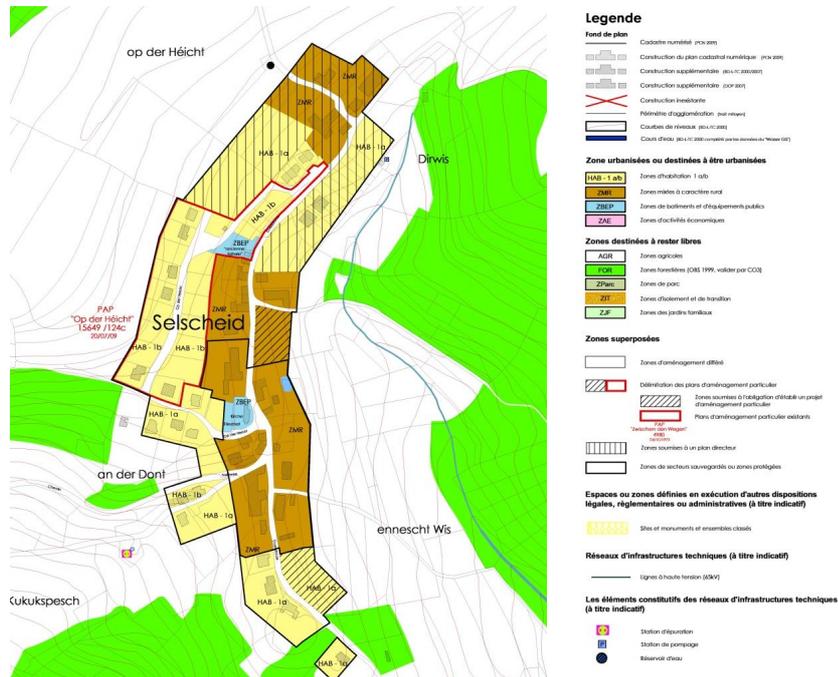


Abbildung 11: *Projet d'Aménagement Général, Selscheid (o. M.). CO3, Stand Mai 2011.*

3.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept ist auf Plan n° 0509_06_PD Sel_01 dargestellt. Es basiert auf den in Kapitel 2 definierten Leitlinien. Die für das Konzept maßgeblichen Eckpunkte sind:

- ▶ eine an Bestand und Topographie angepasste Bebauung,
- ▶ eine an den ländlichen Raum angepasste Bebauungsdichte (12 - 15 WE/ha Bruttobauland),
- ▶ der Erhalt von Sichtachsen in Richtung „Rächerbaachtal“,
- ▶ der Erhalt der bestehenden Vegetation (Solitäräume),
- ▶ Erschließung des westlichen Bereichs ausgehend vom CR 330 über zwei Anschlusspunkte, davon ein bestehender Anschlusspunkt,
- ▶ die grünstrukturelle Gliederung des Plangebiets,
- ▶ das Schaffen von öffentlichen Grünräumen,
- ▶ das Schaffen von Fußgängerverbindungen.

Die folgende Abbildung zeigt zunächst eine schematische Entwicklungskonzeption, die im folgenden in den Bereichen Quartierbildung und Haustypologien, private und öffentliche Bereiche, städteplanerische Vorgaben und städtebauliche Dichten sowie gestalterische Qualitäten vertieft wird.

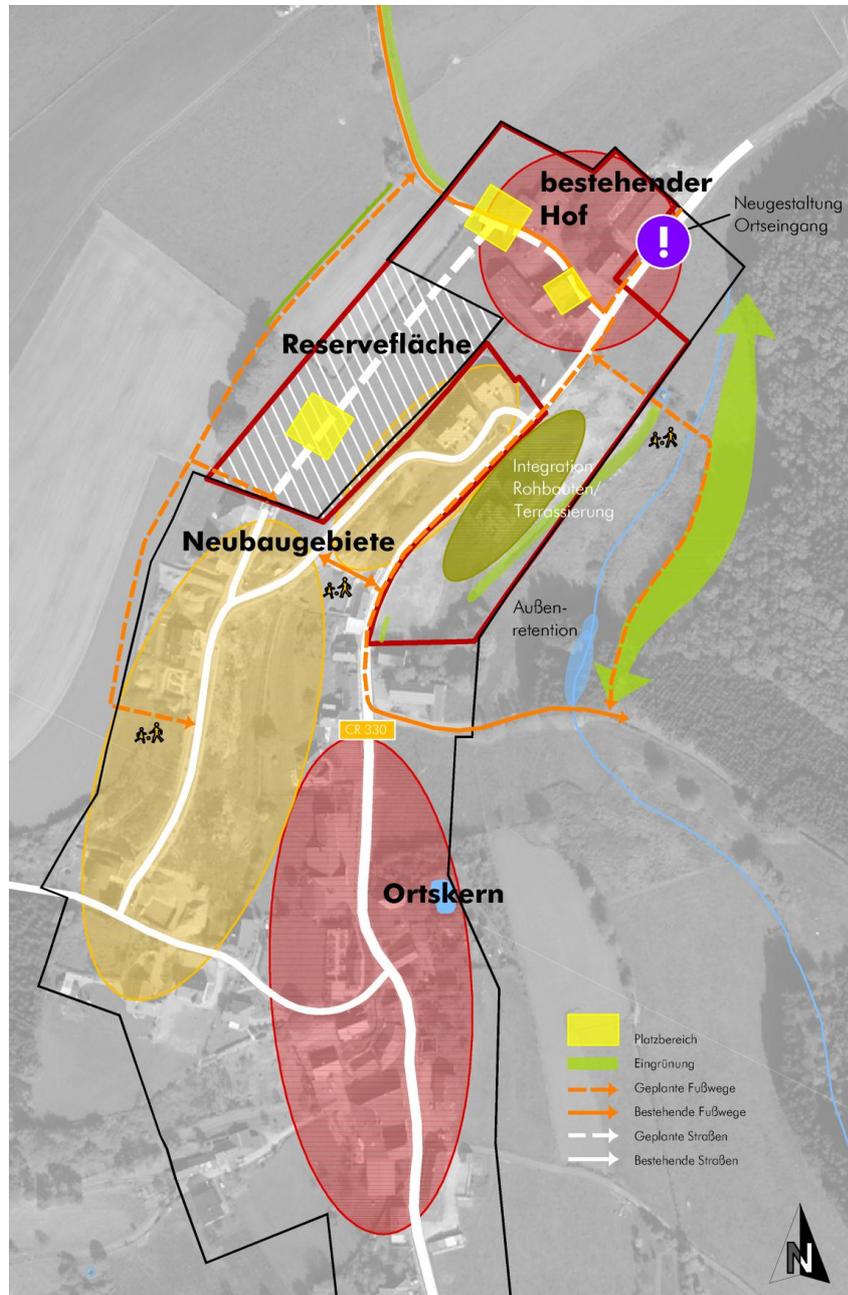


Abbildung 12: Grundidee für das städtebauliche Entwicklungskonzept (o. M.), CO3, 2011.

3.2.1 Quartierbildung und Haustypologien

Hinsichtlich der Quartierbildung sollen sowohl entlang der „Duerfstrooss“ als auch im westlichen Plangebiet Quartiere „aus einem Guss“ entstehen. Gleichzeitig soll die Möglichkeit gegeben sein, einzelne Bauabschnitte, Teilquartiere, Wohngruppen und Nachbarschaften herauszubilden und unabhängig voneinander zu realisieren.

Im Folgenden werden die einzelnen Quartiere beschrieben, die Beschreibung orientiert sich dabei an Abbildung 13.

Zur Beschreibung der einzelnen Quartiere wurden zusätzlich 3D Ansichten ausgearbeitet. Bei der Betrachtung der 3D Ansichten ist zu beachten, dass für die Erstellung des Modells unterschiedliche Grundlagen vorlagen und die Ansichten daher auch unterschiedliche Genauigkeiten aufweisen. Für den Bereich östlich der „Duerfstrooss“ sowie für den Bereich des Baugebiets „Op der Héicht“ war eine topographische Geländeaufnahme die Grundlage, für den restlichen Bereich wurde das Modell auf Grundlage der BD-L-TC erstellt (s. auch Planliste).

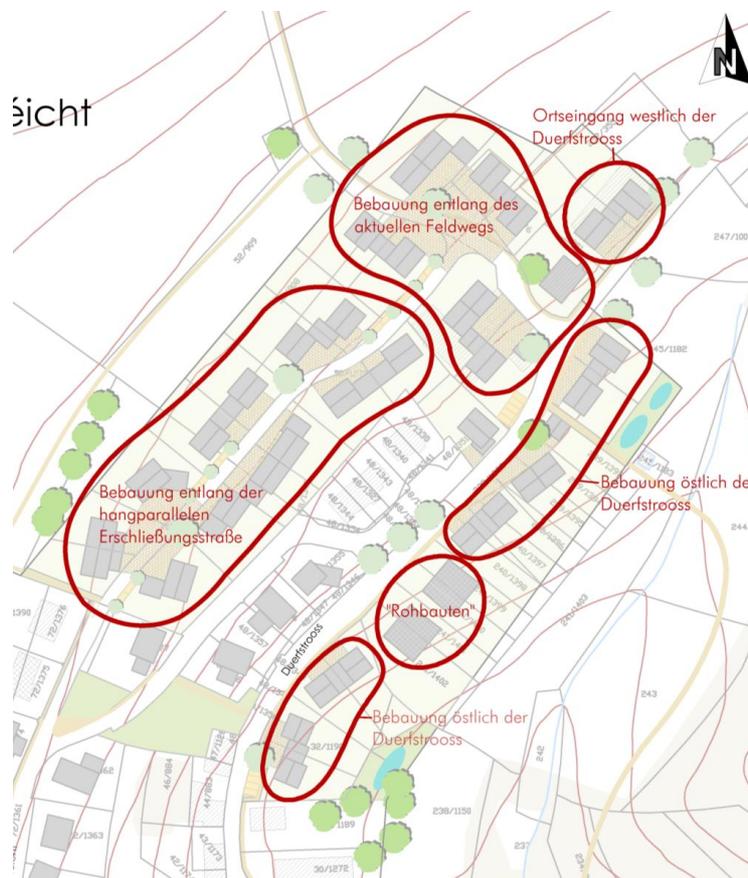


Abbildung 13: Gliederung des städtebaulichen Konzepts des Plan Directeur Selscheid in Quartiere (o. M.). CO3, 2011.

Entlang der „Duerfstrooss“ sind zwei im Rohbau befindliche Gebäude in die Planung mit einzubeziehen, was ausschließlich durch Anpassung der Geländeterrassierung sowie durch eine angepasste Gestaltung der Einfahrtsbereiche (einheitliche Pflasterung und einheitliche Gestaltung notwendiger Stützmauern und Geländeterrassierungen) und der jeweiligen Außenbereiche möglich erscheint. Vorschläge zu den Terrassierungsarbeiten sind dem Kapitel 5.2 (Grün- und Freiraumkonzept) zu entnehmen.

Südlich und nördlich der beiden Rohbauten wird eine Strassenrandbebauung mit der Schaffung einzelner gepflasterter Bereiche (Vorhöfe) vorgeschlagen.

Im Bereich gegenüber der „ancienne laiterie“ sowie in Richtung Ortsausgang sollen Senkrechtparkstände entlang der Duerfstrooss entstehen.

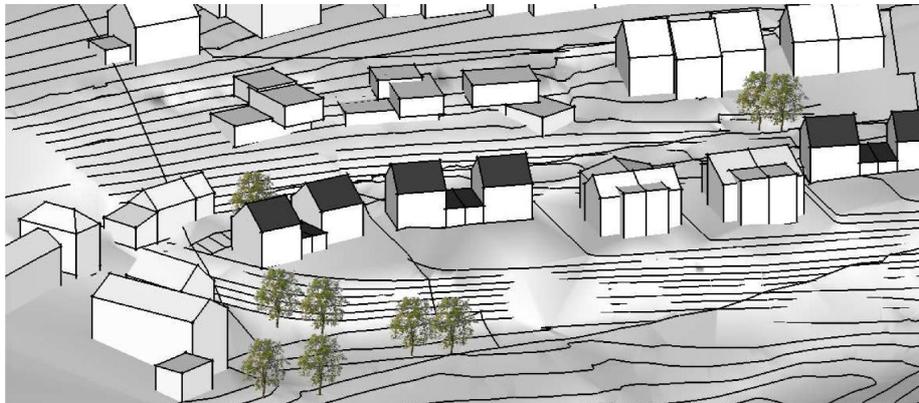


Abbildung 14: Straßenrandbebauung entlang der „Duerfstrooss“, südlich der bestehenden Rohbauten (o. M.). CO3, 2011.

Alternativ bestünde südlich der beiden Rohbauten - in Kohärenz zum Bebauungsvorschlag des Wohngebiets „op der Héicht“ - auch die Möglichkeit des Baus von Gebäuden mit Gründächern („Eyecatcher“). Dies böte die Möglichkeit der Schaffung einer „straßenübergreifenden Identität“.

Nördlich der beiden Rohbauten (östlich der „Duerfstrooss“) sollen Doppelhäuser bzw. über Garagen zusammengebaute Einzelhäuser entstehen. Die vorgeschlagene Stellung der Gebäude orientiert sich an der Topographie und trägt zur Schaffung eines attraktiven Straßenraums sowie zur Gestaltung des Ortseingangs bei.

Am nördlichen Ortseingang beginnt die Bebauung westlich der „Duerfstrooss“ vor der Bebauung östlich der „Duerfstrooss“, dadurch bleiben im östlichen Bereich entlang der „Duerfstrooss“ Blickbeziehungen ins „Rächerbaachtal“ erhalten, zusätzlich wird der notwendige Abstand zum angrenzenden Waldgebiet gewahrt.



Abbildung 15: Ortseingang aus Richtung Norden (o. M.). CO3, 2011.

Das westliche Plangebiet kann grob in zwei Bereiche eingeteilt werden. Der erste Bereich liegt entlang des aktuellen Feldwegs und schließt die Flächen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs mit ein. Der zweite Bereich liegt an der hangparallelen Straße, die den aktuellen Feldweg mit der Erschließungsstraße des südlich angrenzenden Wohngebiets verbindet.

Im ersten Bereich besteht die Möglichkeit den landwirtschaftlichen Betrieb ganz oder teilweise zu erhalten. Das Wohnhaus des Betriebs wird in die Planung integriert. Bei Abriss der alten, landwirtschaftlich genutzten Gebäude soll die aktuelle Gebäudeform und -stellung aufgenommen werden. Auch im weiteren Verlauf der geplanten Erschließungsstraße in Richtung Westen (hangaufwärts) sollen Platzbereiche (Höfe) entstehen, die den Anwohnern eine Identifizierung mit ihrem Teilquartier ermöglichen und Nachbarschaften fördern.



Abbildung 16: Höfe entlang des aktuellen Feldwegs (o. M.). CO3, 2011.



Abbildung 17: Hof entlang der hangparallelen Erschließungsstraße (o. M.). CO3, 2011.

Der Verlauf der hangparallelen Erschließungsstraße ermöglicht eine an die topographischen Verhältnisse angepasste Gebäudestellung - notwendige Terrassierungsarbeiten können auf ein Minimum reduziert werden. Gleichzeitig kristallisieren sich einzelne Bereiche/ Wohngruppen heraus, die wiederum Nachbarschaften fördern sollen.

Die verschiedenen Quartiere sollen zum einen über die Gestaltung des öffentlichen Raums, zum anderen über die Gebäudestellung und die Architektur eine Einheit bilden. Die Pflanzung einzelner Bäume (Hochstamm) soll zudem die verschiedenen Räume gliedern und aufwerten.



Abbildung 18: Bebauung entlang der hangparallelen Erschließungsstraße (o. M.). CO3, 2011.

Der folgende Schwarzplan sowie die 3D Gesamtansicht zeigen abschließend das städtebauliche Konzept des Plangebiets im Kontext der Ortschaft Selscheid.



Abbildung 19: Schwarzplan Selscheid (o. M.). CO3, 2011.

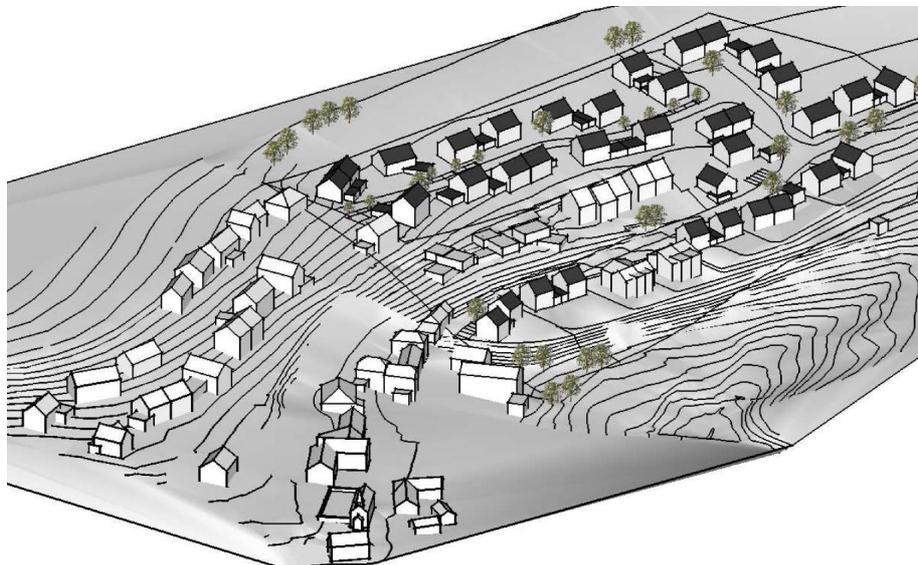


Abbildung 20: Gesamtansicht Plangebiet(o. M.). CO3, 2011.

3.2.2 Städtebauliche Dichten / Nutzung

Mit dem Gesamtkonzept für den nördlichen Bereich von Selscheid sollen den örtlichen Bestandsstrukturen angepasste städtebauliche Dichten geschaffen werden. Angestrebt wird eine Dichte von 12 – 15 WE/ ha Bruttobauland. Die Häuser sollen dabei in Form von freistehenden Häusern (1 - 2 WE/ Gebäude), Doppel- und Kettenhäusern (1-2 WE/ Gebäude) realisiert werden.

Die folgende Tabelle zeigt die möglichen Dichten pro Phase unter der Annahme der Realisierung einer Wohneinheit pro Gebäude. Es handelt sich daher um die minimalen Dichtewerte. Im Rahmen der einzelnen PAP muss aufbauend auf den Vorgaben des Plan Directeur die maximale Anzahl der Wohneinheiten für jedes Gebäude festgelegt werden.

	Gesamt PD	Phase 1	Phase 2	Phase 3
Gesamtfläche in ha	2,89	0,80	1,09	1,00
Gesamtfläche in m²	28905	7961	10894	10049
Private Fläche in m²	25196	7074	9237	8886
Öffentliche Fläche in m²	3709	888	1657	1163
WE (1WE je Gebäude)	40	12	15	13
WE/ha	13,8	15,1	13,8	12,9

Abbildung 21: Städtebauliche Dichte des Plan Directeur Selscheid. CO3, 2011.

Es sollen Grundstücksgrößen mit einem angemessenen Grün- und Freiraumanteil geschaffen werden. Um verschiedene Käuferschichten anzusprechen werden unterschiedliche Wohnformen mit Grundstücksgrößen zwischen 4 und 13 a vorgeschlagen. Bei Grundstücken über 8 a bietet sich Schaffung von Zweifamilienhäusern an.

Was die Nutzung anbelangt ist in der „zone d’habitation 1“ vorrangig Wohnnutzung vorgesehen. Untergeordnet sind mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungen, wie z.B. freiberufliche Nutzung eines Teils der Geschossfläche möglich. In der „zone mixte à caractère rural“ ist neben der Wohnnutzung die landwirtschaftliche Nutzung vorrangig.

3.2.3 Private und öffentliche Bereiche

Die zentrale öffentliche Fläche angrenzend an den Geltungsbereich des Plan Directeur ist der Grünbereich im „Rächerbaachtal“. Diese gemeindeeigene Fläche soll ausgestaltet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden (s. dazu Kap. 5.2 Grün- und Freiraumkonzept).

Ein weiterer öffentlicher Bereich angrenzend an den Geltungsbereich des Plan Directeur ist die westliche Ortrandeingrünung mit Fußweg.

Öffentliche Flächen innerhalb der bebaubaren Flächen sind die Erschließungsstraßen und teilweise Erschließungshöfe, Fußwegeverbindungen und öffentliche Parkplätze. Großflächige Spiel- und Erholungsbereiche sind außerhalb der bebaubaren Flächen vorgesehen.

Die Platzsituationen und Wohnhöfe im Straßenraum zählen teilweise zur öffentlichen, teilweise zur privaten Fläche, ihre Nutzung erfolgt primär durch die Anwohner. Durch das partielle Verschmelzen der privaten Vorbereiche mit dem Straßenraum entstehen Platzsituationen. Um dieses Verschmelzen zu ermöglichen sollten die privaten Vorbereiche nicht voneinander bzw. vom öffentlichen Raum getrennt werden (keine Hecken, Zäune, Mauern) - die öffentlichen und privaten Räume sollten gestalterisch eine Einheit bilden. Diese Bereiche können von Kindern als Spielfläche genutzt werden. Durch ihre Struktur fördern sie aber auch die Kommunikation unter den Anwohnern.

Die Aufteilung öffentlicher und privater Flächen im direkten Geltungsbereich des Plan Directeur (bebaubare Flächen) stellt sich wie folgt dar:

	Gesamt PD	Phase 1	Phase 2	Phase 3
Gesamtfläche in ha	2,89	0,80	1,09	1,00
Gesamtfläche in m²	28905	7961	10894	10049
Private Fläche in m²	25196	7074	9237	8886
Öffentliche Fläche in m²	3709	888	1657	1163
Öffentlicher Anteil in %	13	11	15	12

Abbildung 22: Anteil der öffentlichen und privaten Fläche des Plan Directeur Selscheid, CO3, 2011.

Anmerkung: Die vorliegenden Zahlen sind Näherungswerte und leiten sich auf dem auf Basis der PCN entwickelnden Entwurf ab. Dies bedeutet, dass sich auf nachgeordneter PAP-Ebene Abweichungen im Rahmen einer exakten Vermessung des Gebiets in Verbindung mit der genauen Definition der Baulose, Verkehrs- und Grünflächen ergeben können.

Der Grün- und Freiraumanteil im Plangebiet liegt insgesamt bei 13 %, differiert jedoch in den einzelnen Phasen. Phase 1 weist den kleinsten Anteil an öffentlicher Fläche auf, Phase 2 den größten. Insgesamt ist der Anteil an öffentlicher Fläche relativ gering, was auf die teilweise bereits bestehende Erschließung sowie auf die Schaffung von öffentlichen Flächen angrenzend an die Bebauung zurückzuführen ist.

Für den gesamten Plan Directeur Bereich sowie für die gesamte Ortschaft Selscheid sollen im Rahmen der Ausführung des Plan Directeur öffentliche Freizeit- und Erholungsflächen im „Rächerbaachtal“ geschaffen werden. Da diese Flächen außerhalb des bebaubaren Bereichs liegen gehen sie nicht in die vorliegenden Berechnungen ein. Aufgrund der Besitzverhältnisse (gleiche Besitzer wie die Flächen im Bauperimeter östlich der „Duerfstrooss“) ist die Umsetzung des Konzepts jedoch realistisch und stärkt die Attraktivität der Ortschaft Selscheid.

Sollten jedoch im Rahmen der Ausführung der einzelnen PAP zusätzliche öffentliche Flächen notwendig werden, ist deren Schaffung vorzusehen.

Ein Ausgleich zwischen den einzelnen Phasen kann in Form eines monetären Ausgleichs erfolgen. Dies sollte im Rahmen der Ausführung der einzelnen PAP's stattfinden.

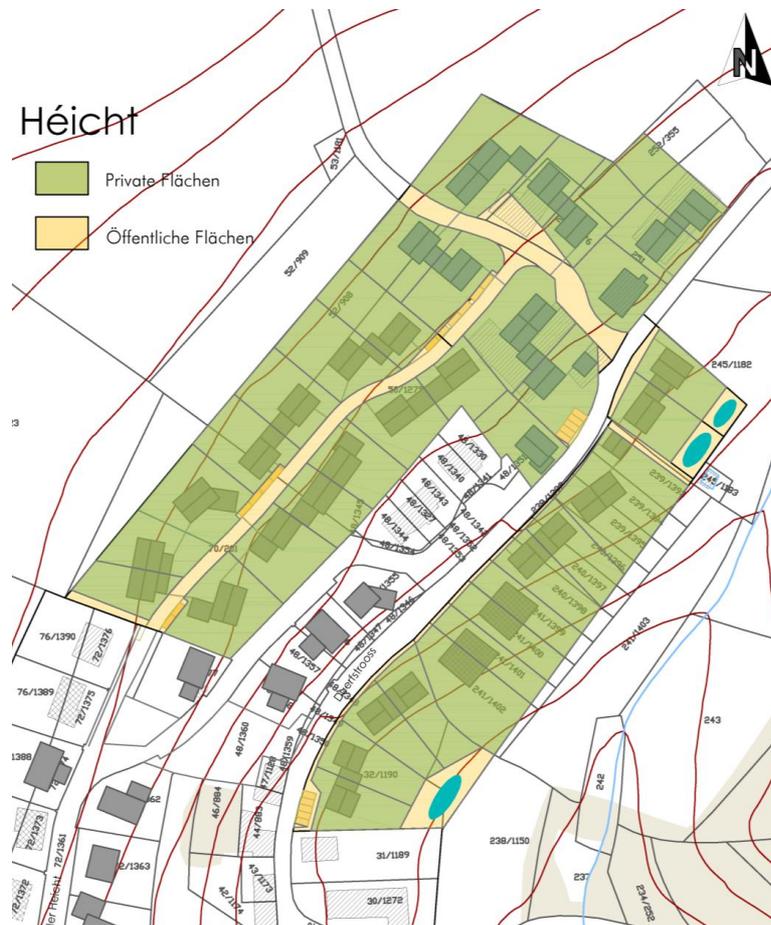


Abbildung 23: Geplante Anteile an öffentlichen (gelb) und privaten Flächen (grün) (o. M.). CO3, 2011.

3.2.4 Städtebauliche Vorgaben

Bei der städtebaulichen Konzeption ist zu beachten, dass die Festsetzungen des gültigen PAG hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung zum Zeitpunkt der Projektausführung (PAP) einzuhalten sind (siehe Kap. 3.1). Dabei sind die Vorgaben des in der Prozedur befindlichen PAG weniger restriktiv als die Vorgaben des aktuell gültigen PAG. Phase 3 kann momentan nicht realisiert werden, da die betroffenen Flächen außerhalb des bebaubaren Bereichs liegen.

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption sind folgende Dichtewerte einzuhalten:

- COS 0,3 und CMU 0,6 in der „zone d’habitation 1“
- COS 0,4 und CMU 0,8 in der „zone mixte à caractère rural“

Basierend auf diesen Dichtewerten schlägt der vorliegende Plan Directeur zu Art und Maß der baulichen Nutzung folgende Präzisierungen vor:

Für die maximale Anzahl an Wohneinheiten/ Bruttobaulandfläche wird ein Richtwert von 15 WE/ ha Bruttobauland vorgeschlagen. Basierend auf diesem Richtwert können im Plangebiet von rd. 2,9 ha insgesamt ca. 44 Wohneinheiten in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern realisiert werden. Hinsichtlich der Bautypen werden freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Kettenhäuser vorgeschlagen - Mehrfamilienhäuser (mehr als 2 WE/ Gebäude) sollen nicht entstehen. Dabei sollen folgende Rahmenbedingungen erfüllt werden:

- ▶ Freistehende Einfamilienhäuser sollen in Größe und Gestalt variieren, um unterschiedliche Käuferschichten anzusprechen.
- ▶ Zweifamilienhäuser sollen angemessen große Grundstücke aufweisen, um eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten.
- ▶ Wohnungen bzw. Grundstücke für Empfänger von Zuschüssen des Wohnungsbauministeriums sind vorzusehen.
- ▶ Die Gebäude sind bzgl. ihrer Höhenentwicklung und Gestaltung (Terrassenform, versetzte Geschosse) in die Topographie einzupassen.

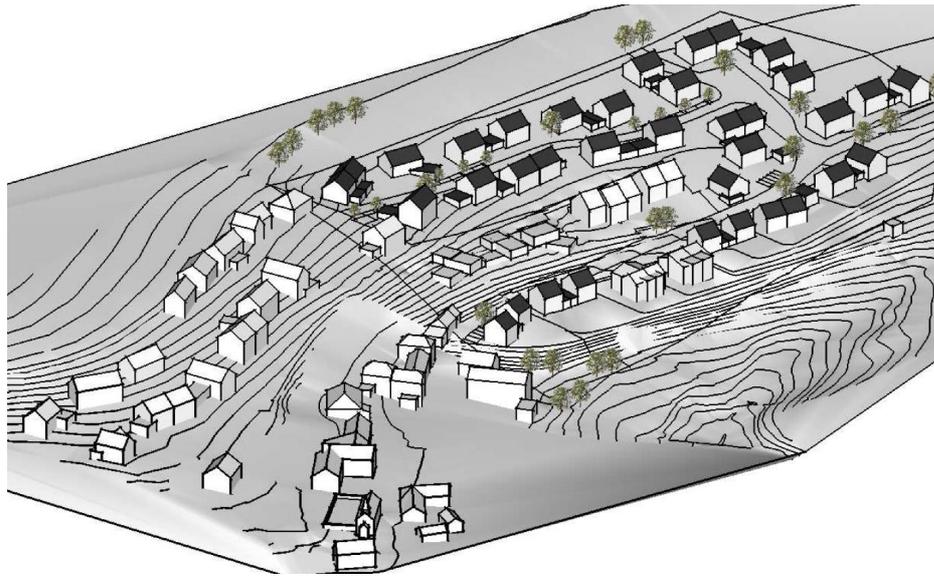


Abbildung 24: Integration der geplanten Gebäude in die bestehende Topographie (o. M.). CO3, 2011.

- › Die Anzahl an Vollgeschossen sollte auf 2 Vollgeschosse begrenzt werden.
- › Bei den Einfamilienhäusern sollen - soweit möglich - die Garagen im seitlichen Grenzabstand stehen, hangaufwärts gelegene Garagen können in die Gebäude bzw. den Hang integriert werden.

Die verschiedenen Quartiere sollen sowohl in ihrer Höhen- und Volumenentwicklung als auch in ihrer Gestaltung ein harmonisches Gesamtbild ergeben. Um die geplanten Gebäude harmonisch in den Bestand einzupassen, sind neben der Volumetrie (Tiefe, Breite, Höhe etc.) auch gezielte Vorschläge zur Gestaltung zu beachten. Neben der Fassadengestaltung (u.a. Farb- und Materialwahl) sind diesbezüglich auch Dachformen, -deckung und -öffnungen zu betrachten. Bei der Volumen- und Fassadengestaltung ist auf eine kohärente Architektur zu achten. Farben und Materialien sollen sich zwar an den traditionellen Fassadenelementen (Putz) orientieren, können aber durch zeitgemäße Elemente (Holz, Trespa etc.) ergänzt werden.

Als Dachformen werden Satteldächer und Flachdächer vorgeschlagen. Die Dachneigung sollte bei Satteldächern zwischen 30 und 40° liegen. Es sollen matte, nicht glänzende, Materialien verwendet werden, Schiefer und Zink sind anderen Materialien vorzuziehen. Bei Flachdächern sollten Dachbegrünungen vorgesehen werden. Genaue gestalterische Vorgaben erfolgen im Rahmen der jeweiligen PAP.



4. VERKEHR UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

4.1 BESTEHENDE VERKEHRSSTRUKTUR

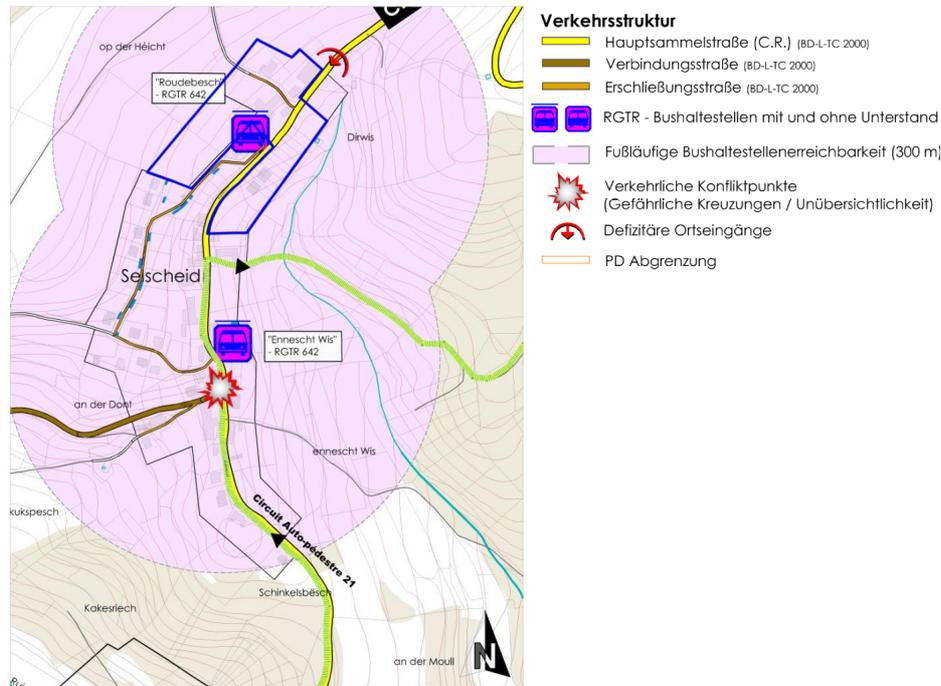


Abbildung 25: Verkehrsstruktur (o. M.). CO3, 2010.

4.1.1 Individualverkehr

Das Verkehrswegenetz der Gemeinde Eschweiler besteht aus einem kleinen Teilstück der Nationalstraße N 12, mehreren CR („chemins repris“) sowie den Gemeinde- bzw. Gemeindeverbindungsstraßen samt Feld- und Wirtschaftswegen. Die Verbindung der Ortschaften untereinander ist durch mehrere „chemins repris“ sicher gestellt, wobei das bewegte Höhenprofil im Ardennenraum die zeitlichen Distanzen merklich vergrößert. Durch Selscheid führt der CR 330 (Eschweiler – Selscheid – Knaphoscheid). Gemeindestraßen fungieren in einigen Fällen weiterführend als Gemeindeverbindungsstraßen, wie z.B. die Verlängerung des „Neiewee“ von Selscheid über die Ortslage hinaus zum CR 309.

Das durchschnittliche Verkehrsaufkommen und somit die Lärmbelastung ist in Selscheid sehr niedrig. Die Ortschaft profitiert davon, dass der Güter-Durchgangsverkehr bevorzugt an der Ortslage vorbeifährt, indem er den CR 309 durch das „Tettelbaachtal“ bzw. den CR 325 in Richtung Drauffelt nutzt. Da die engen Straßenquerschnitte in Selscheid keine hohen Geschwindigkeiten zulassen, liegen die Lärmwerte der insgesamt wenigen Fahrzeuge im Rahmen.



4.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

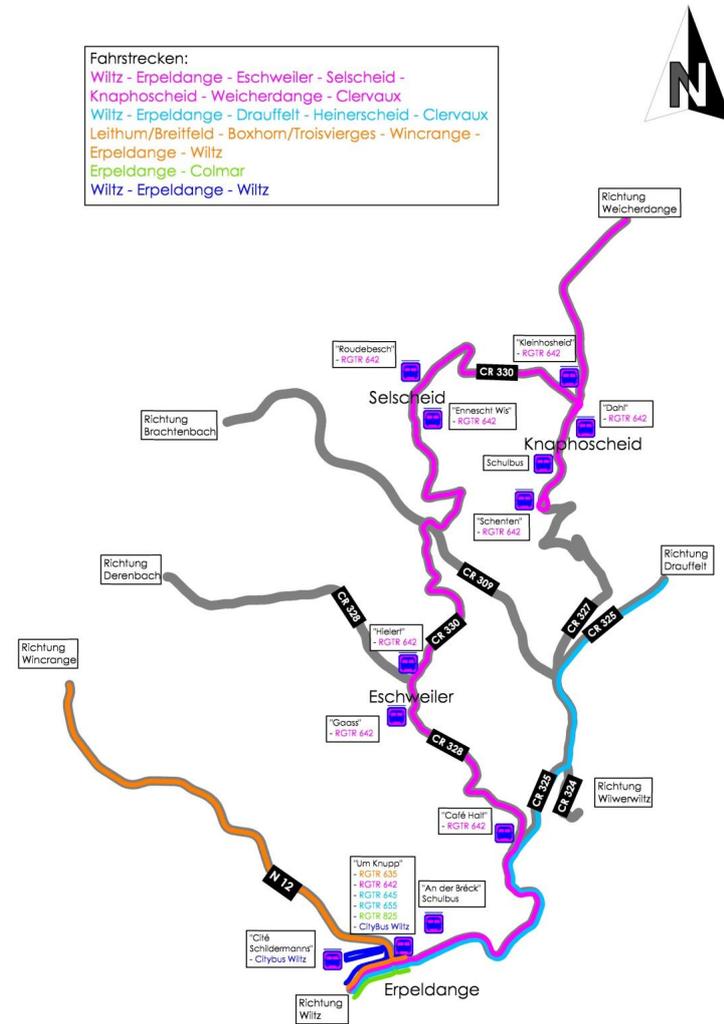


Abbildung 26: ÖPNV-Netz der Gemeinde Eschweiler (o. M.), CO3, 2010.

a) Bahnlinien

- ▶ Bahnstrecken des von der CFL („Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois“) betriebenen luxemburgischen Bahnnetzes sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden, die beiden Streckenabschnitte der Bahnlinie 10 führen südlich bzw. östlich an Eschweiler vorbei:
- ▶ die Haupttrasse der Bahnlinie 10 von Luxemburg nach Troisvierges verläuft östlich von Eschweiler bei Drauffelt, Enscherange bzw. Wilwerwiltz;



- › der Nebenarm der Linie 10 von Kautenbach nach Wiltz führt südlich bei Wiltz bzw. Merkholz an Eschweiler vorbei.

b) Buslinien

Der Busverkehr Luxemburgs wird flächendeckend von der RGTR („Régime Général des Transports Routiers“), die dem Transportministerium unterstellt ist, betrieben. Dabei wurde die Durchführung des Transports an private Busunternehmen als Konzessionäre vergeben. Zusätzlich zu diesem privatwirtschaftlich durchgeführten Transport bestehen seit einigen Jahren die Netze der AVL („Autobus de la Ville de Luxembourg“), des TICE („Syndicat des Tramways Intercommunaux dans le Canton d’Esch“) sowie der CFL-Busse. In weiteren größeren Kommunen wie z.B. in Wiltz besteht ein kommunaler Stadtverkehr, der die bestehenden Buslinien ergänzt.

Die Buslinien sind auf die Regionalen Zentren Wiltz und Clervaux ausgerichtet. Dort besteht sowohl Zugang zur erweiterten sozialen Infrastruktur (Krankenhäuser etc.), zu den privaten Versorgungseinrichtungen wie auch zum nationalen Eisenbahnnetz mit Anbindungen in die Hauptstadt und in den Süden des Landes.

Die Ortschaften der Gemeinde Eschweiler werden durch mehrere Buslinien angedient:

- › Selscheid, Erpeldange, Eschweiler und Knaphoscheid sind durch die Linie 642 Wiltz – Weicherdange – Clervaux des RGTR mit dem Regionalen Zentrum Wiltz als Gymnasium-Standort und Bahnhofsteilpunkt verbunden. Auch in Clervaux, Regionales Zentrum in der Region Nord, besteht Anschluss zur Bahnlinie nach Luxemburg-Stadt.

Zusätzlich verkehrt ein separater Schulbusverkehr zur Primärschule nach Wilwerwiltz.

Was das Angebot an Verbindungen betrifft, so bietet die Buslinie fast durchgängig je ein Fahrtenpaar pro Stunde von ca. 5.30 Uhr - 19.15 Uhr. Die Sonderlinien wie der Schul- oder Nachtbus verkehren zu festgelegten Zeiten.

	Linien und Linienverlauf	Anbindung der Ortschaften	Angebot/ Taktung
RGTR-Linie 642	<ul style="list-style-type: none"> › Clervaux – Wiltz › Ausrichtung auf Bahnhof in Clervaux und Gymnasium in Wiltz 	<ul style="list-style-type: none"> › Anbindung aller Haltestellen aller Ortschaften 	<ul style="list-style-type: none"> › Stündliche Fahrten in beide Richtungen ab ca. 05.30h bis ca. 19.15h › Zusätzliche Fahrten nach Wiltz (Berufs- und Schülerverkehr) › Fahrten werktags und samstags
Schülerverkehr	<ul style="list-style-type: none"> › Schülerverkehr des Schulsyndikats „Schoukautz“ zusammen mit der Gemeinde Kiischpelt 	<ul style="list-style-type: none"> › Bus 1 bedient Selscheid und Knaphoscheid, Bus 2 Eschweiler, Bus 3 Erpeldange 	<ul style="list-style-type: none"> › Jeweils 2 Fahrtenpaare zur Schule (morgens bzw. nachmittags) und wieder zurück (mittags bzw. nachmittags) › Fahrten nur an Schultagen
Late-Night-Bus	<ul style="list-style-type: none"> › bedarfsorientiert (je nach Veranstaltung) 	<ul style="list-style-type: none"> › Bedarfsorientiert je nach Veranstaltung 	<ul style="list-style-type: none"> › Bedarfsorientierter Wochenendbus, Haltepunkte und Strecke je nach Veranstaltung

Abbildung 27: Analyse des ÖPNV-Angebots in der Gemeinde Eschweiler – Ortschaft Selscheid. CO3, 2010.



Innerörtliche Haltestellen – Erreichbarkeit, räumliche Verteilung, Zustand

In Selscheid gibt es zwei Bushaltestellen, dabei sind einseitig Unterstände vorhanden.

Standorte	Ausstattung	Andienung/ Zustand
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Haltestelle „Roudebesch“ („Duerfstrooss“, nördlicher Ortseingang) ▶ Haltestelle „Ennescht Wis“ („Duerfstrooss“, am Transformator) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ „Ennescht Wis“ und „Roudebesch“: Wartehaus (Holzbau mit Satteldach mit Sitzgelegenheit) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Andienung aller Haltestellen durch RGTR-Linie 642 ▶ Das gesamte Plangebiet befindet sich im 300m-Radius der Haltestelle „Roudebesch“. ▶ guter Zustand

Abbildung 28: Analyse der Bushaltestellen in Selscheid. CO3, 2009.

Überörtliche und innerörtliche Erreichbarkeiten öffentlicher Einrichtungen

a) Überörtliche Erreichbarkeiten

Das vorhandene Liniennetz ist hinsichtlich der Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen wie z.B. Schulen innerhalb der Gemeinde relevant. Aber es gewährleistet auch die regionale bzw. nationale Anbindung an wichtige Versorgungszentren, teils im Zusammenspiel mit dem Bahnverkehr.

Erreichbarkeit Hauptstadt	Erreichbarkeit Zentrale Orte	Erreichbarkeit Schulen
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Erreichbar über die Kombination Bus-Bahn ▶ Bahn-Halt Clervaux (Linie 10): RGTR-Linie 642 als Zubringer. Stündliche Andienung des Bahnhofs von 04.30h – 23h, Fahrzeit ca. 1 ¼ h – 1 ½ h (davon 50min Bahn) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Erreichbarkeit von Wiltz (Planungsregion West) und Clervaux (Planungsregion Nord) per Bus ▶ Anbindung durch RGTR-Linie 642 (alle Ortschaften) ▶ Fahrzeiten: nach Clervaux: 25min; nach Wiltz: 15min 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ „Lycée du Nord“ in Wiltz wird per Bus erreicht, Gymnasien in Ettelbruck über Bus-Bahn ▶ Anbindung durch RGTR-Linie 642 ▶ Fahrzeit nach Wiltz: 18 min ▶ Das Schulzentrum in Wilwerwiltz wird von 3 Linien des Schülerverkehrs bedient.

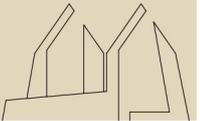
Abbildung 29: Analyse der überörtlichen Erreichbarkeiten in der Gemeinde Eschweiler – Selscheid. CO3, 2010.

b) Innerörtliche Anbindung öffentlicher Gebäude

Die Anbindung der öffentlichen Gebäude ist nicht zuletzt dank der geringen Ausdehnung der Ortschaften und der daraus resultierenden kurzen Wege überall gewährleistet.

Selscheid
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Kirche und Friedhof liegen ca. 100 m von der Haltestelle „Ennescht Wis“ entfernt ▶ Die „ancienne laiterie“ ist ca. 75 m von den Haltepunkten „Roudebesch“ und „Ennescht Wis“ entfernt

Abbildung 30: Analyse der innerörtlichen Erreichbarkeiten in der Gemeinde Eschweiler – Selscheid. CO3, 2010.



4.1.3 Mobilität mit Fuß und Rad

Überörtliches Fuß- und Radwegenetz

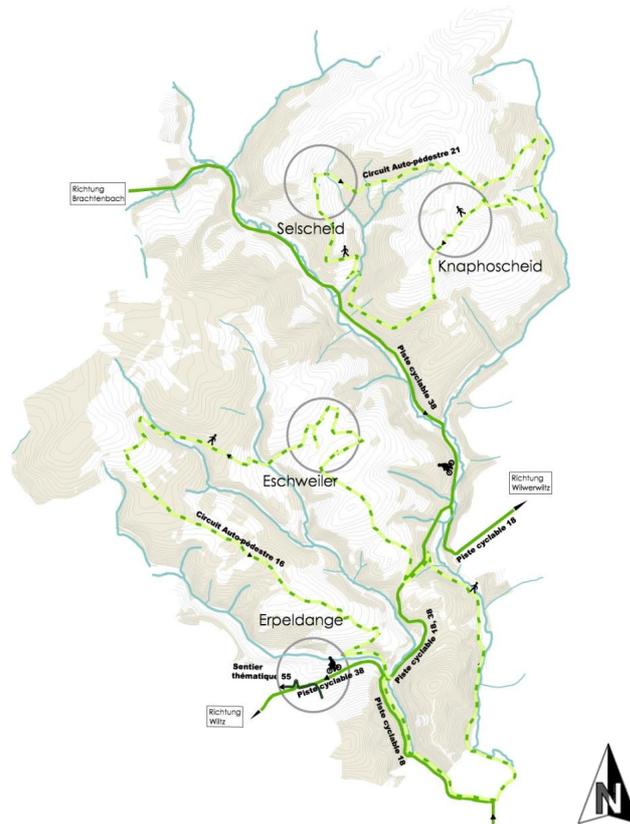


Abbildung 31: Fuß- und Radwegenetz der Gemeinde Eschweiler (o. M.). CO3, 2010.

Das Angebot an Fuß- und Radwegen ist in und zwischen den einzelnen Ortschaften der Gemeinde Eschweiler recht unterschiedlich. Separate Fuß- und Radwege zur Verbindung der einzelnen Ortschaften untereinander, wie z.B. durch straßenbegleitende Fuß- und Radwege Außerorts bzw. „pistes cyclables“, sind im Gemeindegebiet keine zu finden, was nicht zuletzt mit der weniger dichten Besiedlung sowie der bewegten Topographie der Ardennenregion zu tun hat. Die fuß- bzw. fahrradläufige Anbindung der verschiedenen Ortschaften geschieht daher über Feldwege bzw. das Straßennetz. Im nationalen Radwegenetz „pistes cyclables nationales“ der „Letzebuurger Velos-Initiative A.S.B.L.“ sind im nördlichen Teil des Grand-Duché mehrere nationale Radwege zu finden, wobei keiner direkt durch das Gemeindegebiet Eschweilers führt.

Durch die Ortschaft Selscheid verläuft eine nationale Wanderroute, die in Kooperation mit dem Tourismusministerium definiert wurde. Eine Fahrradroute führt in der Nähe vorbei.

Rundwanderwege („circuits auto-pédestres“: Nr. 21 „Knaphoscheid – Selscheid“)
Fahrradrouten/ Radwanderwege („itinéraires cycliste“): Nr. 38 „Wiltz“ (Erpeldange und Gemarkung Eschweiler/ Tal).



Abbildung 32: Analyse „circuits auto-pédestres (blau), itinéraires cycliste (rot)“ (o. M.). Editions Guy Binsfeld, 2000/2003.

Innerörtliches Fußwegenetz – Sicherheitsprobleme, Engstellen, Zustand

Auf dem Gebiet der Gemeinde Eschweiler sind keine separaten Fuß- oder Radwege außerhalb des Straßenraumes vorzufinden. Innerhalb der einzelnen Ortschaften sind partiell Fußwege im Sinne von straßenbegleitenden Gehwegen vorhanden, die allerdings in den wenigsten Fällen durchgängig sind und in ihrer Breite je nach Randbebauung stark variieren.

Dies bedeutet für alle Ortschaften, dass straßenbegleitend der nichtmotorisierte Verkehr partiell die Fahrbahn mitbenutzen muss. Während dies in der Regel aufgrund des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens tolerierbar ist, ist die Situation für bestimmte Personengruppen teilweise als kritisch zu beurteilen, so z.B. für Menschen mit eingeschränkter Mobilität (ältere Menschen, Gehbehinderte, Rollstuhlfahrer) sowie Kindern und Eltern mit Kinderwagen. In der Ortschaft Selscheid liegen die Engstellen und Sicherheitsprobleme in folgenden Bereichen:

Dimensionierung	Engstellen	Verkehrssicherheit
<ul style="list-style-type: none"> ▶ CR 330: Einseitiger partiell komplett fehlender (an der Kirche) straßenbegleitender Gehweg ▶ „Op der Héicht“: Mit Hochbord getrennte überwiegend beidseitige Gehwege ▶ „Neiewee“: Fehlende Gehwege 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Engstelle im Bereich der Kirche (teils fehlende Fußwege, teils unübersichtlich kurvige Straßenführung) ▶ Partielle Verengungen der Gehwege am CR 330 < 1m 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Fehlende ausreichende Gehwegbereiche am CR 330 ▶ Fehlende Ausweichmöglichkeiten für Fußgänger und motorisierten Verkehr entlang der CR 330

Abbildung 33: Analyse der innerörtlichen Fußwege in Selscheid. CO3, 2009.

4.1.4 Verteilung und Angebot an Parkplätzen

Im Hinblick auf die Parkraumsituation stehen öffentliche PKW-Stellplätze im Fokus, wobei zwischen Parkplätzen, die speziell öffentlichen Einrichtungen zugeordnet sind, und Parkständen im Straßenraum für Anwohner und Besucher zu unterscheiden ist.

Selscheid

- Baugebiet „Op der Héicht“: Alternierend straßenbegleitende Längsparkstände
- Keine separaten Parkplätze an Kirche und Friedhof
- Keine separaten Parkplätze im Bereich der „ancienne laiterie“

Abbildung 34: Analyse der innerörtlichen Erreichbarkeiten in der Gemeinde Eschweiler – Selscheid. CO3, 2009.

Baulich bzw. räumlich abgegrenzte straßenbegleitende Parkstände sind primär in den neueren Baugebieten anzutreffen. Hinsichtlich privater Parkmöglichkeiten bestehen gerade bei der neueren Bausubstanz in der Regel Garagen und zusätzliche Abstellflächen auf den Grundstücken selbst. Beim älteren Bestand in den Altortbereichen sind z.T. Probleme vorhanden, gerade bei den Gebäuden, die direkt an den Straßenrand angrenzen.

Separate PKW-Parkplätze, die in der Regel öffentlichen Gebäuden und Einrichtungen zugeordnet sind, findet man in Selscheid nicht. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in Form von Fahrradständern sind in Selscheid ebenfalls nicht vorhanden.

4.2 VERKEHRSKONZEPT

4.2.1 Leitlinien

Die Leitlinien für das Verkehrskonzept bauen auf der „programmation urbaine“ auf. Sie werden aus verkehrstechnischer Sicht weiter detailliert, um den spezifischen verkehrsplanerischen und verkehrstechnischen Anforderungen gerecht zu werden:

- Schaffen der notwendigen Verkehrssicherheit, v.a. für Fußgänger entlang des CR 330 („Duerfstrooss“) sowie im neuen Siedlungsgebiet,
- Schaffen eines sicheren Einmündungsbereichs der geplanten Erschließungsstraße auf den CR 330,
- Schaffen eines Verkehrssystems, das nicht nur das Plangebiet selbst, sondern auch den angrenzenden Bestand (Baugebiet „Op der Héicht“) mit einbezieht,
- Schaffen einer Tempo 30-Zone im Bereich der geplanten Erschließungsstraße sowie im angrenzenden Baugebiet „Op der Héicht“,
- Schaffen von Fußwegeverbindungen zwischen bestehender und geplanter Bebauung mit Ausrichtung auf die vorhandenen und geplanten öffentlichen Räume und Freiräume,
- Schaffen von ausreichend Stellplätzen sowohl für die bestehende und geplante öffentliche als auch für die private Nutzung,
- Stärken des ÖPNV.

4.2.2 Konzeptbeschreibung

Das Verkehrskonzept ist auf Plan n° 0509_06_02 dargestellt.

a) Individualverkehr/ Verkehrliche Erschließung

Haupterschließung

Das Plangebiet wird zum einen direkt über den CR 330 („Duerfstrooss“), zum anderen ausgehend vom CR 330 aus erschlossen. Die Erschließung ausgehend vom CR 330 führt aus Richtung Süden durch das Baugebiet „Op der Héicht“, aus Richtung Norden erfolgt sie direkt über einen auszubauenden Feldweg im Eingangsbereich von Selscheid.

Bei der Anbindung der neuen Erschließungsstraße ist auf eine ausreichende Übersicht im Einmündungsbereich ist zu achten. Desweiteren ist zu beachten, dass die Erschließungsstraße als Tempo 30-Zone ausgebaut werden soll.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets beschränkt sich auf den Bau einer Verbindungsachse zwischen dem Baugebiet „Op der Héicht“ und dem CR 330 im nördlichen Ortseingangsbereich von Selscheid. Entlang dieser Verbindungsachse entstehen Wohnhöfe, die den Straßenraum gliedern und dadurch geschwindigkeitsreduzierend wirken.

Größe und Dimensionierung der Verkehrswege und Parkraumkonzept

Der neugeplante Einmündungsbereich auf den CR 330 muss von der Dimensionierung her ausreichend groß gestaltet werden, daneben muss er den Kriterien der Einmündungsbereiche für Tempo 30-Zonen entsprechen.

Die Erschließungsstraße soll eine Fahrbahnbreite von max. 5,50 m (einschließlich Bordüren) aufweisen und als Mischfläche ausgebaut werden. Busverkehr ist im Bereich der Erschließungsstraße nicht vorgesehen, die Radien müssen jedoch für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt sein. Im Bereich der Erschließungsstraße soll wie im angrenzenden Wohngebiet „Op der Héicht“ Längsparken möglich sein, für die einzelnen Parkstände wird eine Breite von 2,25 m und eine Länge von 5,50 m vorgeschlagen. In Anlehnung an den Bestand (Wohngebiet „Op der Héicht“) soll das Längsparken durch Mehlsbeeren gegliedert werden. Desweiteren sollen Sammelparkplätze, die zur Minimierung der Verkehrsfläche beitragen, an geeigneten Standorten geschaffen werden. Senkrechtparkstände entlang des CR 330 sind gegenüber der „ancienne laiterie“ und am Orteingang vorgesehen.

Für alle Parkplätze sind generell wasserdurchlässige Beläge vorzusehen. Gegliedert werden die Parkplätze durch hochstämmige Bäume. Dabei sind für den Parkplatz gegenüber der „ancienne laiterie“ Hainbuchen vorgesehen, entlang der Erschließungsstraße Mehlsbeeren.



Abbildung 35: Beispiele für die Konzipierung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien. Oben: Beispiele Brochüre, Administration des Eaux et Forêts, Unten: Beispielphotos. CO3, 2009.

Die Wohnhöfe werden als Mischflächen ausgebildet. Die Pflasterung der Wohnhöfe reicht gegebenenfalls in den Straßenraum hinein, um verkehrsberuhigend auf die Verkehrsteilnehmer zu wirken und die Identität der Höfe zu unterstreichen.

b) ÖPNV-Konzept

Im Plangebiet liegt eine Bushaltestelle, die von der Buslinie 642 angedient wird und fast durchgängig je ein Fahrtenpaar pro Stunde von ca. 5.30 Uhr - 19.15 Uhr anbietet. Die Sonderlinien wie der Schul- oder Nachtbus verkehren zu festgelegten Zeiten. Die Bushaltestelle ist fußläufig gut erreichbar. Die bestehenden und geplanten Fußwege sind auf die Bushaltestelle ausgerichtet.

c) Fußwegekonzept (siehe Plan n° 0509_06_02)

Für das Plangebiet ist es wichtig, ein angepasstes und abgestimmtes Fußwegekonzept zu erstellen. Dieses soll sowohl die bestehende Bebauung miteinander verbinden als auch die Verbindung der geplanten Bebauung mit den bestehenden und geplanten öffentlichen Räumen und Freiräumen sicherstellen.

Zur Gewährleistung der Sicherheit des Fußgängers soll im Rahmen der geplanten Bebauung östlich des CR 330 ein straßenbegleitender Fußweg entstehen, der je nach Möglichkeit weiter in Richtung Ortskern (Süden) ergänzt werden soll.

Westlich der geplanten Bebauung ist ein Ortsrandweg geplant, der die Verbindung mit dem Wohngebiet „Op der Héicht“ und dem Plangebiet herstellen soll. Zusätzlich stellt er die

Verbindung zur „ancienne laiterie“ und über diese die Verbindung mit der Bushaltestelle am CR 330 und dem öffentlichen Grünbereich östlich des CR 330 her.

Über den westlichen Ortsrandweg wird zudem ein Anschluss an bestehende Feldwege geschaffen, die für Freizeit- und Erholung genutzt werden können. Weitere für Erholung und Freizeit wichtige Fußwege liegen östlich des CR 330 und erschließen den geplanten öffentlichen Grünbereich und schaffen die Verbindung zum überörtlichen Fuß- und Feldwegenetz.

Östlich des CR 330 sind zwei Fußwegeverbindungen ins „Rächerbaachtal“ geplant, dabei nutzt der südliche gelegene Weg den bestehenden Feldweg, der nördlich gelegene führt entlang des ehemaligen „Wasserhauses“ ins Tal und an den östlich gelegenen Waldrand.

4.3 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Neben der Verkehrserschließung sind auf Ebene des Plan Directeur gewisse Vorgaben die technische Infrastruktur betreffend vorzugeben. Während sich Strom- und Wasseranschluss in der Regel bei den Erschließungsarbeiten ohne größere Probleme verlegen und anschließen lassen, sind bei der Abwasserentsorgung gewisse Rahmenbedingungen zu beachten, da die vorhandenen Sammler oftmals bereits an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plan Directeur Gebiets kann über Anschlusspunkte in der „Duerfstrooss“ sichergestellt werden.

Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Was den Anschluss des Schmutzwassers an die Kläranlage anbelangt, kann festgehalten werden, dass die aktuelle Kläranlage von Selscheid bald an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen wird und kurz- bis mittelfristig erneuert werden soll. Eine Klärung der im Plangebiet anfallenden Abwässer stellt dann kein Problem dar.

Lokalität	Einwohner (2009)	Theor. anschließbare Einwohner EHn	Anlagen-Typ
Selscheid	71	100	mechanisch-biologisch

Abbildung 36: Kläranlage Selscheid, Kapazität aus dem Jahr 2006 (Anmerkung: EH = Equivalent-Habitant = unité de charge correspondant à la production théorique d'eaux usées par un habitant, EHn = Capacité épuratoire nominale en Equivalent-Habitants = nombre théorique d'habitants dont la production d'eaux usées peut être épurée). SIDEN – www.siden.lu, 2010.

Für die Regenwasserableitung sind offene Gräben oder Kanäle vorgesehen. Die Einleitung des Regenwassers in den „Rächerbaach“ ist für jeden zu erstellenden PAP möglich. Im Rahmen der Ausarbeitung des Plan Directeur wurden verschiedene Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung analysiert. Zunächst würde sich eine gemeinsame Retention für den gesamten Geltungsbereich des Plan Directeur im Tal zwischen „Duerfstrooss“ und Waldbereich anbieten. Da dies auf Grundlage der aktuellen Gesetzgebung nicht möglich ist, werden zudem verschiedene Retentionsmöglichkeiten im bebaubaren Bereich vorgeschlagen. Pro Realisierungsphase wird eine

Retention vorgeschlagen. Genaue Lage der Retentionen sowie Berechnungen der Volumina müssen im Rahmen des jeweiligen PAP bzw. der nachfolgenden Ausführungsplanung definiert werden. Sollten die vorgeschlagenen Phasen weiter aufgeteilt werden, ist jeweils für die notwendigen Retentionsmöglichkeiten zu sorgen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über Anschlusspunkte in der „Duerfstrooss“ sichergestellt werden.



5. GRÜN- UND FREIRAUMSTRUKTUR

5.1 BESTEHENDE GRÜN- UND FREIRAUMSTRUKTUR

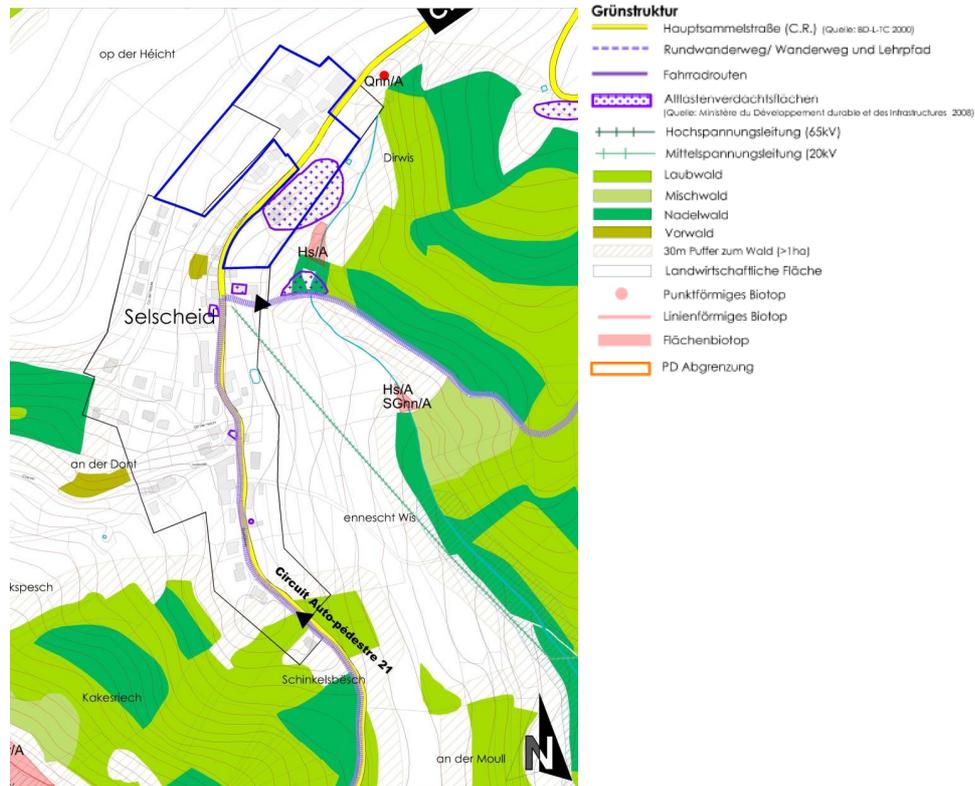


Abbildung 37: Überörtliche Grün- und Freiraumstruktur des Plangebiets (o. M.). CO3, 2010.

5.1.1 Grün- und Landschaftsstruktur

Selscheid hat sich zunächst an einem Osthang entwickelt. Die Entwicklung ging in Kammlage an der „Duerfstrooss“ und an einem Südhang entlang des „Neiewee“ weiter. In Selscheid sind teilweise starke Hangneigungen zu finden. Waldgebiete grenzen partiell die Ortschaft in östliche, südliche und westliche Richtung hin ab. In östliche Richtung ist zusätzlich der Wassergraben mit seinen starken Hangneigungen ein die Siedlungsentwicklung limitierender Faktor.

Landschaftsstrukturierende Elemente in Selscheid sind weiterhin Baumgruppen, Einzelbäume und Hecken. Nördlich der Ortschaft findet sich ein Hohlweg, der durch Hecken und Bäume (Eichen) begrenzt ist. Verschiedene Hecken markieren in der Ortschaft die Parzellengrenzen oder begleiten einen Weg.

Starke Hangneigungen, die sich nicht zur Bebauung eignen, finden sich am „Neiewee“ in Richtung Brachtenbach (Eschenstockausschlag). Auch im Plangebiet befinden sich Hänge mit starken Nei-

gungen, die die Bebauung erschweren. Am Ortsausgang in Richtung Süden reicht die Bebauung bis in den Wald. Ein Waldstück trennt das erste Haus von der eigentlichen Bebauung (Siedlung).



Abbildung 38: Grünbereich am nördlichen Ortsseingang (links), Blick vom Neubaugebiet Richtung Süden (rechts). CO3, 2005.

5.1.2 Biotope nach Artikel 17 des Naturschutzgesetzes

Erhaltenswert ist eine Gruppe von Buchen und Eichen ans Plangebiet angrenzend nördlich von „Op der Héicht“. Zu den erhaltenswerten Bäumen zählen innerhalb des Plangebiets außerdem zwei Solitärbäume entlang der „Duerfstrooss“ (von Nord nach Süd): Walnuss im Hof eines landwirtschaftlichen Betriebs (westlich der „Duerfstrooss“), eine Eiche (östlich der „Duerfstrooss“). Zudem finden sich zwei erhaltenswerte Eichen und eine Esche „Op der Héicht“. Weitere Biotope wurden angrenzend an die Ortschaft aufgenommen. So finden sich nördlich von Selscheid eine Quelle sowie östlich der „Duerfstrooss“ feuchte Hochstaudensäume. Vorherrschende Baumarten sind Eichen und Hainbuchen.



Abbildung 39: Buchen und Eichen westlich der „Duerfstrooss“ (links), Hohlweg westlich der „Duerfstrooss“ (rechts). CO3, 2005.

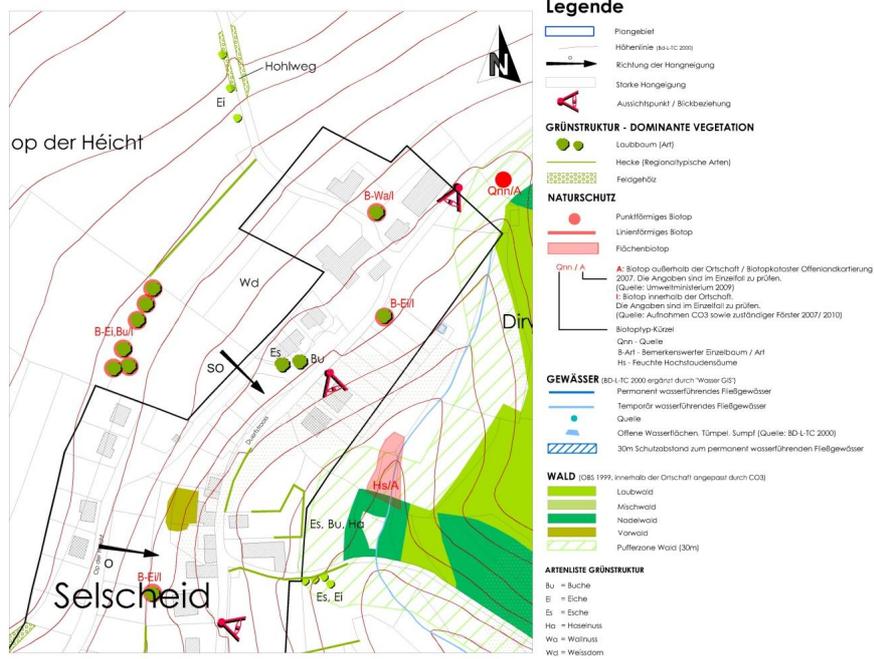


Abbildung 40: Grünstruktur des Plangebiets (o. M.). CO3, 2010.

5.1.3 Öffentliche Freiflächen

Aufgrund ihrer dörflich geprägten Struktur weisen die Ortschaften der Gemeinde Eschweiler nur sehr wenige Gemeinbedarfsflächen auf. In Selscheid ist ein gemeinschaftlich nutzbarer Raum vorhanden: der gestaltete Ausgang neben der ehemaligen Molkerei im Bereich des Neubaugebiets „Op der Héicht“, dort soll auch ein Spielbereich entstehen.

Beschreibung	Zustand und Lage
<p>Beschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Mit Gabionen befestigter steiler Freibereich, teilweise bepflanzt, Treppenanlage 	<p>Zustand:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Anlage befindet sich in einem guten Zustand ▶ Fläche hat überwiegend gestalterischen Nutzen, Aufenthaltsfunktion nur bedingt gegeben <p>Lage:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ An der Duerfstrooss neben der alten Molkerei

Abbildung 41: Objektbeschreibung Freifläche neben der „ancien laiterie“, Selscheid. CO3, 2009.

5.2 GRÜN- UND FREIRAUMKONZEPT

5.2.1 Leitidee

Bei der Ausarbeitung des Grün- und Freiraumkonzepts wurde ein Hauptaugenmerk auf die Integration der geplanten Bebauung und Freiraumgestaltung in die bestehende Struktur gelegt:

- Integration der geplanten Bebauung in die Topographie,
- Erhalt der bestehenden Vegetation, v.a. der strukturierenden Elemente (Erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen, Hohlweg),
- Ergänzung der bestehenden Vegetation durch angepasste Neupflanzungen (Nutzung an den Standort angepasster Baum- und Straucharten),
- Schaffung von Übergangsbereichen zwischen Bebauung und offener Landschaft,
- Schaffung öffentlich zugänglicher (nutzbarer) Grün- und Spielbereiche,
- Integration bestehender Quell- und Feuchtbereiche in das Grün- und Freiraumkonzept,
- Aufwertung des Landschaftsteils zwischen „Duerfstrooss“ und östlich angrenzendem Waldgebiet,
- Integration der Regenwasserretention in das Grün- und Freiraumkonzept (Bevorzugung offener Regenwasserableitung und -retention),
- Abstimmung eines Fußwege- mit dem Grün- und Freiraumkonzept.

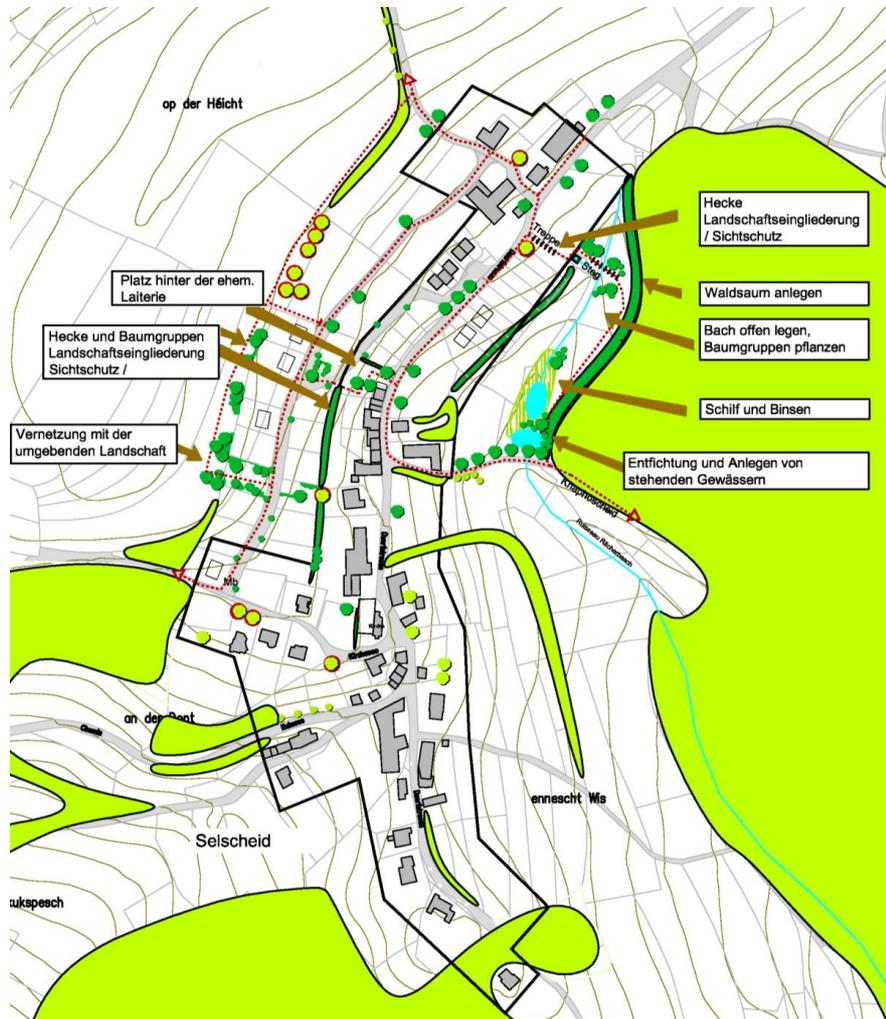
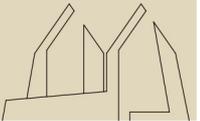
Das Grün- und Freiraumkonzept beschränkt sich nicht auf den direkten Geltungsbereich des Plan Directeur. Einbezogen werden zusätzlich das bereits bestehende Grünkonzept des angrenzenden Baugebiets „Op der Héicht“ sowie die östlich an die geplante Bebauung angrenzenden Flächen zwischen „Duerfstrooss“ und angrenzendem Waldgebiet. Großräumige Grünbezüge werden ebenfalls mit einbezogen.

5.2.2 Konzeptbeschreibung

Das Grün- und Freiraumkonzept (Details) ist auf Plan n° 0509_06_03 dargestellt.

Die folgende Abbildung zeigt die übergeordnete Grün- und Freiraumplanung in und um den Geltungsbereich des Plan Directeur in Selscheid.

Die Konzeptbeschreibung erläutert, basierend auf den Leitlinien, zunächst die Integration der geplanten Bebauung in die Topographie, darauf aufbauend den Erhalt der bestehenden Vegetation sowie die geplanten Ergänzungen und Konzepte. Abschließend wird die Regenwasserrückhaltung erläutert.



Legende

- | | |
|---|--|
| Bauperimeter | Bestand Grünstrukturen (Wald, Hecken, Baumreihen) |
| Bestehendes Gebäude (PCN 2003) | Geplante Grünstrukturen (Wald, Hecken, Baumreihen) |
| Zusätzliches Gebäude auf Basis der Bestandsaufnahme | Bestand Baum |
| Höhenlinie | Erhaltenswerter Baum |
| Wegeverbindung | Geplanter Baum |
| Bach | Schilf und Binsen |
| | Offene Wasserflächen |



Abbildung 42: Örtliches Grünkonzept Selscheid (o. M.). CO3, 2011.

a) Integration der geplanten Bebauung in die Topographie

Das Plangebiet wird bestimmt durch seine, teilweise stark ausgeprägte Ost- bzw. Süd-Ost-Hang Hangneigung. Im Bereich östlich der „Duerfstrooss“ fanden bereits Terrassierungsarbeiten statt, die im Rahmen der weiteren Planung teilweise rückgeführt werden sollen. Zur Untersuchung der Hangstabilität wurde ein Bodengrundgutachten (s. Anhang) in Auftrag gegeben, dessen Vorschläge für die Terrassierungsarbeiten berücksichtigt werden müssen.

Der folgende Planausschnitt zeigt die geplante Rückführung der Terrassierungsarbeiten östlich der „ancienne laiterie“, der Schnitt die vorgeschlagene Terrassierung im Bereich der bereits bestehenden Bebauung östlich der „Duerfstrooss“.

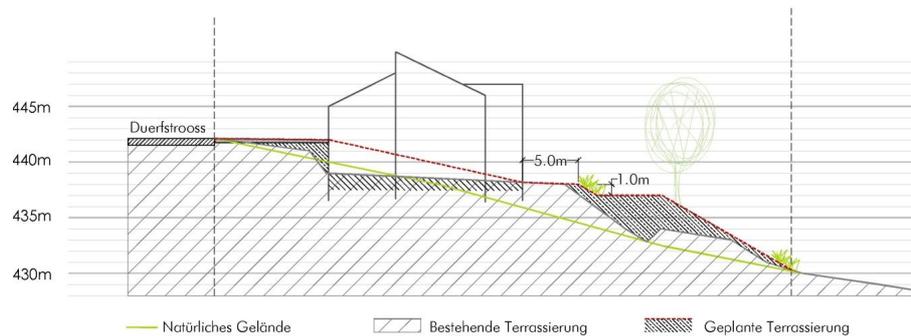


Abbildung 43: Schnitt durch die bestehenden Gebäude an der „Duerfstrooss“ (o. M.). CO3, 2011.

Die geplante Bebauung westlich der „Duerfstrooss“ orientiert sich grundsätzlich an der bestehenden Topographie (Bebauung hauptsächlich parallel zu den Höhenlinien). Die für die Bebauung notwendigen Terrassierungsarbeiten sollen auf ein Minimum begrenzt werden. Im Rahmen der folgenden PAP ist darauf zu achten, die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen sowie die notwendigen Stützmauern und Terrassierungsarbeiten zu harmonisieren (in Bezug auf Materialien und Formen) und deren Höhe auf ein Minimum zu begrenzen (siehe auch PAP „Op der Héicht“).

b) Erhalt der bestehenden Vegetation

Im und angrenzend an das Plangebiet befinden sich verschiedene erhaltenswerte Grünstrukturen, die im Rahmen der weiteren Planung unbedingt zu erhalten sind. Es handelt sich dabei um:

- eine Baumgruppe aus Buchen und Eichen (außerhalb des bebaubaren Bereichs)
- einen Walnussbaum im Hof des landwirtschaftlichen Betriebs westlich der „Duerfstrooss“
- eine Eiche (östlich der „Duerfstrooss“)
- eine Quelle nördlich von Selscheid
- feuchte Hochstaudensäume östlich der „Duerfstrooss“

c) Grünkonzept - Details (s. Plan n° 0509_06_03)

Bei der Entwicklung des Grünkonzepts wurde zwischen 3 Teilbereichen unterschieden:

- Teilbereich 1 westlicher Ortsrand
- Teilbereich 2 Grünbereich zwischen östlichem Ortsrand und angrenzendem Waldgebiet
- Teilbereich 3 Grünkonzept innerhalb der geplanten Bebauung

Das Grünkonzept des angrenzenden PAP „Op der Héicht“ wurde zur Ergänzung des Gesamtbildes in den Plan zum Grün- und Freiraumkonzept (Plan n° 0509_06_03) integriert.

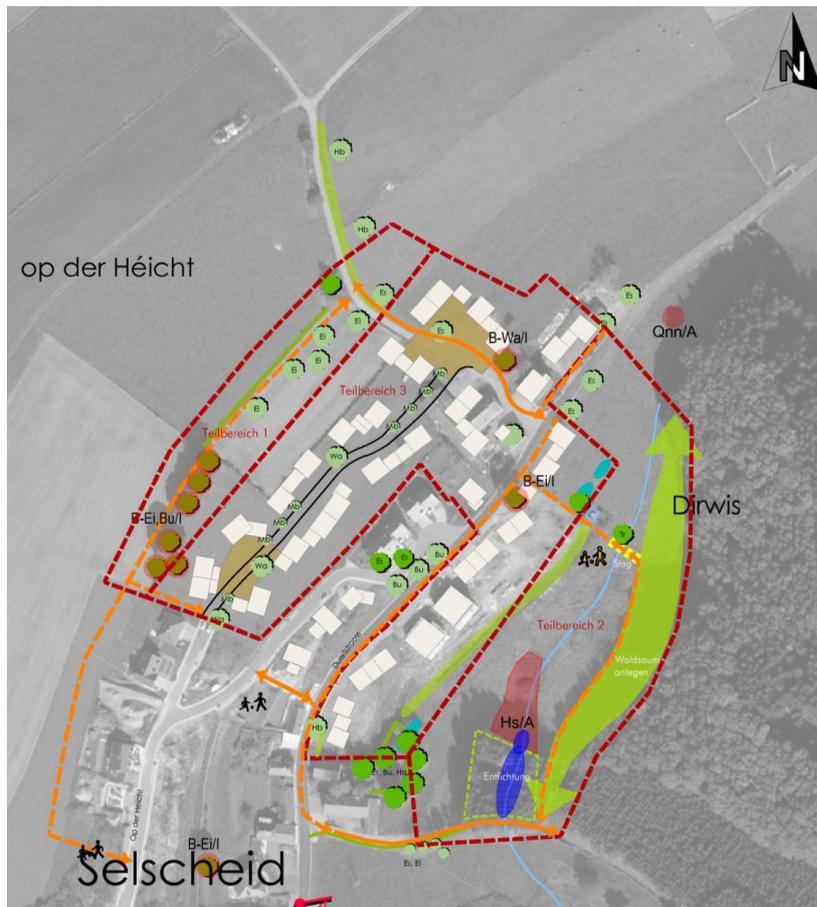


Abbildung 44: Unterteilung des Grünkonzept Selscheid in 3 Teilbereiche (o. M.). CO3 2011.

Teilbereich 1: westlicher Ortsrand

Am westlichen Ortsrand sollen außerhalb des bebaubaren Bereichs die im angrenzenden Baugebiet „Op der Héicht“ geplante Grünstruktur, sowie die bestehende Grünstruktur westlich des be-

baubaren Bereichs (Baumgruppe), fortgeführt werden. Die bereits bestehende Hecke, die ebenfalls westlich des bebaubaren Bereichs liegt, soll erhalten und in die geplante Grünstruktur integriert werden. Zur Ergänzung der bestehenden Baumgruppe und der Hecke wird die Pflanzung von 4 Eichen (*Quercus robur*) vorgeschlagen.

Der im Rahmen des Baugebiets „Op der Héicht“ geplante Fußweg soll in diesem „Grünzug“ fortgesetzt werden und die „rue du Cimetière“ mit dem bestehenden Feldweg am nördlichen Ortseingang von Selscheid verbinden. Im Einmündungsbereich zum Feldweg bestünde zudem die Möglichkeit eine naturnahe Spielfläche anzulegen.

Teilbereich 2: Grünbereich zwischen östlichem Ortsrand und angrenzendem Waldgebiet

Der Teilbereich 2 stellt ein Kernstück des Grünkonzepts dar. In diesem Bereich soll ein öffentlicher Grün- und Aufenthaltsbereich entstehen, der zugleich zur Aufwertung des ökologischen und landschaftlichen Werts beiträgt. Charakteristisch für diesen Teilbereich ist die Talauwe des „Rächerbaach“ mit einer kleinräumigen „Mädesüssflur“.

Der „Rächerbaach“ ist teilweise verrohrt und soll im Rahmen der Umgestaltung freigelegt werden. Die nicht standortgemäßen Fichten sollen geschlagen werden. Die Anpflanzung einzelner Baumgruppen (Erlen) ist geplant. Der Großteil der Bachauwe soll jedoch freigehalten und Schilf- und Binsenbereichen vorbehalten werden. Das Anlegen eines stehenden Gewässers würde sich ebenfalls anbieten. Die Quellen im nördlichen Bereich könnten der Wasserspeisung dienen.

Desweiteren soll ein Waldsaum angrenzend an den bestehenden Wald angelegt werden. Die vorgeschlagenen Arten sind: Himbeere, Pfaffenhütchen, Schneeball, Pflaume, Schwarzdorn, Weißdorn, Heckenrose, Liguster, Holzapfel und Holzbirne.

Teilbereich 2 soll durch Fußwegeverbindungen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Eine Fußwegeverbindung soll im Eingangsbereich von Selscheid abgehend von der „Duerfstrooss“ zum Waldsaum und entlang diesem auf den südlich gelegenen Feldweg führen. Dieser Weg führt am alten Brunnenhaus vorbei, das durch die Pflanzung einer Eiche neben dem bereits bestehenden Holunder aufgewertet werden könnte. Der Steg, der den Bach im weiteren Verlauf in Richtung Wald überqueren soll, sollte von einer Trauerweide gesäumt werden.

Der bestehende Feldweg südlich des Plangebiets stellt eine weitere fußläufige Verbindung ins „Rächerbaachtal“ dar.

Im Tal sollen außerdem Aufenthalts- und Spielbereiche entstehen, die fußläufig miteinander verbunden sind. Die Spielbereiche könnten das Wasser als gestalterisches und pädagogisches Element aufnehmen.



Abbildung 45: Beispiele zur Gestaltung eines mit Wasser integrierten Spielbereichs (links), mögliche Gestaltung eines Stegs (rechts).

Teilbereich 3: Begrünung innerhalb der geplanten Bebauung

Innerhalb der geplanten Bebauung begrenzen sich die öffentlichen Grün- und Spielbereiche auf Quartiersplätze, die gegebenenfalls durch Solitäräume (u.a. Walnuss) und Hecken strukturiert werden.

Auf größere Grün- und Spielbereiche innerhalb der geplanten Bebauung wurde verzichtet, da bereits im angrenzenden Baugebiet „Op der Héicht“ Spielbereiche vorgesehen sind und zudem östlich der „Duerfstrooss“ ein großer öffentlicher Grün- und Aufenthaltsbereich geplant ist. Ein möglicher Spielbereich könnte zudem entlang des Feldwegs am nördlichen Ortseingang von Selscheid entstehen.

Die Auswahl der Baumarten im Bereich der Quartiersplätze orientiert sich am Bestand, vorgeschlagen werden u.a. die Pflanzung von Walnuss und Eiche.

Die geplanten Parkplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Für das Straßenbegleitgrün entlang der geplanten Erschließungsstraße westlich der „Duerfstrooss“ wird die Pflanzung von Mehlbeeren vorgeschlagen. Die Mehlbeere stellt dabei die Fortsetzung des Straßenbegleitgrüns des Baugebiets „Op der Héicht“ dar.

Im „privaten Grünbereich“ sollten im Rahmen der auf den Plan Directeur aufbauenden PAP Vorgaben zu Arten und Gestaltung gemacht werden. Die Ausweisung einer „servitude écologique“ zur Eingrünung des südöstlichen Bebauungsrandes würde sich in diesem Rahmen anbieten. Für die Eingrünung des südöstlichen Ortsrandes bietet sich unter anderem die Verwendung von Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Pflaume, Apfel und Birne an. Desweiteren sollten je Gebäude ein bis zwei einheimische Bäume sowie zwei bis drei einheimische Sträucher gepflanzt werden.

d) Integration der Regenwasserretention in das Grün und Freiraumkonzept

Im Rahmen der Ausarbeitung des Plan Directeur wurden verschiedene Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung analysiert. Zunächst würde sich eine gemeinsame Retention für den gesamten Geltungsbereich des Plan Directeur im Tal zwischen „Duerfstrooss“ und Waldbereich (Teilbereich 2) anbieten. Da dies auf Grundlage der aktuellen Gesetzgebung nicht möglich ist, werden verschiedene Retentionsmöglichkeiten im bebaubaren Bereich vorgeschlagen (s. Plan n° 0509_06_01). Pro vorgeschlagener Realisierungsphase wird eine Retention (für Teilbereich 3, 2 Alternativen) vorgesehen (s. Kap. 6.1). Die Zuleitung zu den Rückhaltebecken sollte vorzugsweise oberirdisch erfolgen, aufgrund der Topographie wird jedoch eine unterirdische Verlegung nicht immer zu vermeiden sein.



Abbildung 46: Beispiele für naturnahe Regenwasserableitung und -versickerung. Beispielphotos, CO3, 2009.

6. REALISIERUNG IN PHASEN

6.1 AUFTEILUNG IN PHASEN

Im Folgenden wird eine mögliche Einteilung des Plan Directeur-Gebiets in Phasen vorgeschlagen. Die Festlegung dieser Phasen beruht auf den städtebaulichen Leitlinien und Ideen, berücksichtigt aber auch die Besitzverhältnisse sowie die notwendige Regenwasserrückhaltung, um eine autarke Realisierung der einzelnen Bereiche zu ermöglichen. Festgelegt wurden insgesamt 3 Phasen, die wiederum durch einen oder mehrere PAP umgesetzt werden können.

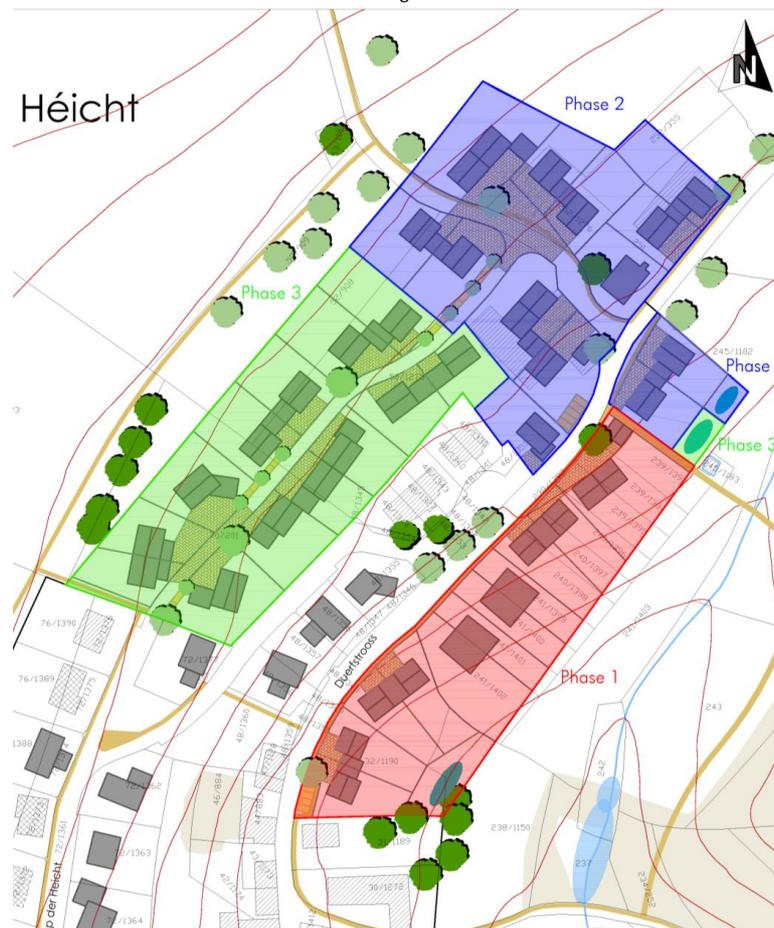
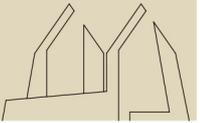


Abbildung 47: Vorgeschlagene Phasen für die Realisierung des Plan Directeur (o. M.). CO3, 2011.

- Phase 1 (rot) umschließt den bereits teilweise bebauten und terrasierten Bereich (Rohbauten) östlich der „Duerfstrooss“. Er erstreckt sich in Richtung Süden bis zur bestehenden Bebauung und in Richtung Norden bis zu dem geplanten Fußweg ins Tal des „Rächerbaach“. In Phase 1 sind neben der Wohnbebauung die Realisierung von Senkrechtparkständen, eines Gehwegs



entlang der „Duerfstrooss“, einer Regenwasserretention sowie einer Fußwegeverbindung ins Rächerbaachtal vorgesehen. Die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Grünbereichs zwischen geplanter Bebauung und Waldrand ist ebenfalls in Phase 1 vorgesehen. Da im Tal des „Rächerbachs“ offene Wasserflächen vorgesehen sind, könnte die Regenwasserrückhaltung auch in diesem Bereich stattfinden. Dazu ist jedoch eine Genehmigung der Wasserwirtschaftsverwaltung (AGE) notwendig.

Phase 1 lässt sich aufgrund der Besitzverhältnisse in 2 Teilbereiche untergliedern. Die entsprechenden Vorgaben zur Regenwasserrückhaltung sind mit der Wasserwirtschaftsverwaltung abzustimmen.

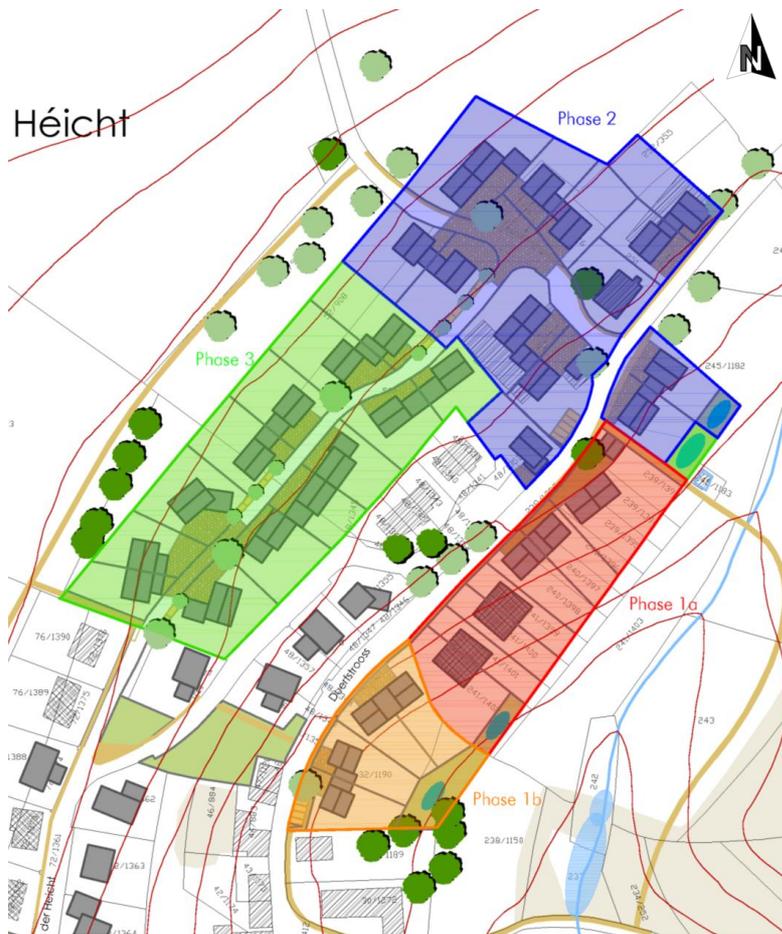
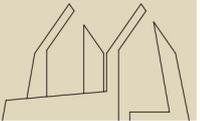


Abbildung 48: Alternative Unterteilung der Phase 1 in 1a und 1b zur Realisierung des Plan Directeur Selscheid (o. M.). CO3, 2011.



- ▶ Phase 2 (blau) und Phase 3 (grün) liegen überwiegend westlich der „Duerfstrooss“, beinhalten jedoch auch jeweils einen Teil im Eingangsbereich von Selscheid östlich der „Duerfstrooss“. Damit kann für beide Phasen eine Regenwasserretention östlich der „Duerfstrooss“ und deren Ableitung in den „Rächerbaach“ garantiert werden. Sollte es die Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Realisierung der beiden Phasen zulassen, wäre eine gemeinsame Retention im „Rächerbaachtal“ anzustreben. Die in Phase 2 und 3 gelegenen Flächen befinden sich sowohl östlich als auch westlich hauptsächlich in einer Hand.
- ▶ Phase 2 (blau) markiert den nördlichen Eingangsbereich von Selscheid. Eine zeitgleiche Bebauung östlich und westlich der „Duerfstrooss“ ermöglicht die Schaffung einer angepassten Eingangssituation. Der Bereich kann teilweise von der „Duerfstrooss“ aus, teilweise ausgehend von einem auszubauenden Feldweg in Richtung Westen aus, erschlossen werden. In der zweiten Phase liegt ein noch aktiver Bauernbetrieb, der entweder im Rahmen der Projektausführung (PAP) teilweise umgenutzt werden oder gegebenenfalls seinen Betrieb weiterführen kann.

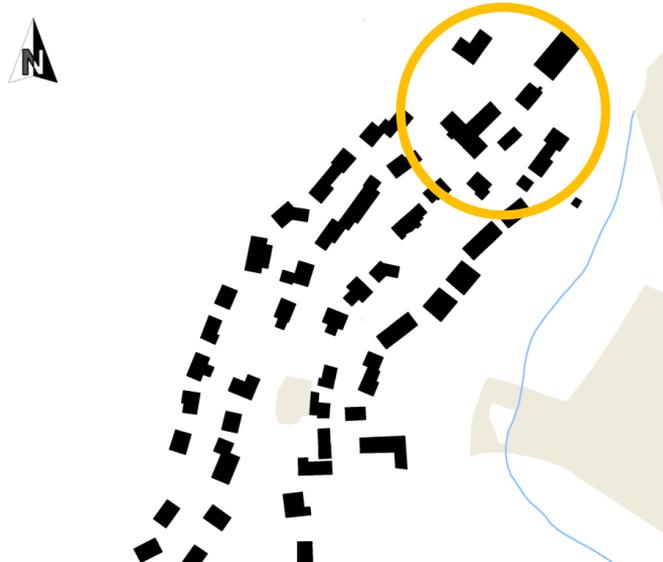


Abbildung 49: Umsetzung von Phase 1 und 3 bei Erhalt des Bauernhofs, im Eingangsbereich von Selscheid (o. M.). CO3, 2011.

- ▶ Phase 3 (grün) liegt mit Ausnahme der Retentionsfläche westlich der „Duerfstrooss“. Im aktuellen PAG liegt sie außerhalb des Bauperimeters, der in der Prozedur befindliche PAG sieht die Schaffung einer „zone d’aménagement différé“ vor. Daher kann diese letzte Phase des Plan Directeur erst nach einer entsprechenden PAG-Änderung erfolgen. Sie stellt den Abschluss und die „Abrundung“ der Bebauung im nördlichen Teil von Selscheid dar. Die Fortführung der Fußwegeverbindung außerhalb (westlich) des bebaubaren Bereichs sollte bereits vor der Realisierung der Phase 3 erfolgen, bestenfalls im Rahmen der Grüngestaltung des angrenzenden PAP „Op der Héicht“. Die Regenwasserretention von Phase 3 erfolgt auf einer dafür vorgese-

henen Fläche östlich der „Duerfstrooss“, die über einen öffentlichen Fußweg zugänglich ist. Alternativ dazu könnte die Retention auch westlich der „Duerfstrooss“ liegen, möglich wäre die Ausgestaltung eines Retentionsbeckens im südlichen Bereich der Phase 3 entlang der dort bestehenden Erschließungsstraße „Op der Héicht“.

6.2 ZEITHORIZONTE

Phase 1 entlang der „Duerfstrooss“ soll zeitnah realisiert werden. Eine Fertigstellung der im Rohbau befindlichen Häuser sowie eine teilweise Rückführung der Terrassierungsarbeiten sind prioritär für die Entwicklung der Ortschaft Selscheid.

Phase 2 und 3 können unabhängig voneinander umgesetzt werden. Vorgesehen ist zunächst die Umsetzung von Phase 2 (mittelfristig), die jedoch abhängig ist von Bestand und Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebs.

Phase 3 kann sowohl über Phase 2 als auch über das Baugebiet „Op der Héicht“ erschlossen werden. Vorgesehen ist jedoch eine langfristige Umsetzung von Phase 3, d.h. eine Umsetzung nach Abschluss von Phase 2.

4. Anhang

4.1. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Auszug aus dem PAG-Selscheid der Altgemeinde Eschweiler	4
Abb. 2	Auszug aus der Partie écrite zum PAG der Altgemeinde Eschweiler.	5
Abb. 3	Öffentlicher Verkehr (Bushaltestelle) im Umfeld des PAP „Selscheid“	6
Abb. 4	Axonometrie des PAP „Selscheid“	9
Abb. 5	Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) im Bestand im Umfeld des PAP's	10
Abb. 6	Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) mit integriertem PAP im Umfeld	10
Abb. 7	Situationsplan mit der Straßenhierarchie im Umfeld des PAP „Selscheid“	11
Abb. 8	Situationsplan mit den Wander- und Fahrradwegen im Umfeld des PAP „Selscheid“	12