

## 7.1 Schéma Directeur Hol 1 – „Rue Principale“

### 7.1.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,45 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Holtz. Das städtebauliche Umfeld ist durch Wohngebäude in Straßenrandbebauung und landwirtschaftlich genutzte Gebäude sowie Flächen geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 12 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die südlich verlaufende „Rue Principale“ (C.R. 310) erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich direkt angrenzend an das Plangebiet in der „Rue Principale“ (Holtz, Um Bur).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue Principale“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet als Weideland genutzt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine aus Walnussbäumen bestehende Baumreihe, die als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Feldhecke, die ebenfalls als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.

#### Lage des Plangebietes







### 7.1.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von ca. 12 WE/ha (Bruttofläche).
- Schaffung einer straßenbegleitenden Raumkante durch die geplanten Baukörper unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse, sodass die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden können.
- Berücksichtigung der Topografie und städtebaulichen Umgebung bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“) der Gebäude.
- Schaffung homogener Übergänge zur bestehenden Bestandsbebauung im Westen des Plangebietes sowie der angrenzenden offenen Landschaft.
- Aufwertung der Ortseingangssituation.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

### 7.1.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortseingang von Holtz an der „Rue Principale“ (C.R. 310). Westlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen und Wohngebäude, südlich der „Rue Principale“ ist Wohnbebauung vorhanden. Das an einem nach Nordwesten abfallenden Hang befindliche Plangebiet wird derzeit überwiegend als Weideland genutzt. Entlang der „Rue Principale“ befindet sich eine Walnussbaumreihe, die zusammen mit der Linden- und Birkenbaumreihe südöstlich des Plangebietes den Ortseingang von Holtz bildet.

Aufgrund dieser prägnanten Ortseingangssituation soll die Walnussbaumreihe erhalten werden. Entsprechend sind die Zufahrten zu den Wohngebäuden, die entlang der „Rue Principale“ errichtet werden sollen, zu planen. Bei der Planung der Wohngebäude ist auf eine hangintegrierende Bauweise zu achten, sodass die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden können. Weiterhin ist bei der Planung des Wohngebietes aufgrund der Ortsrandlage auf eine aufgelockerte Bauweise und Eingrünung entlang der westlichen und nördlichen Plangeietsgrenzen zu achten. So kann ein harmonischer Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft geschaffen werden.

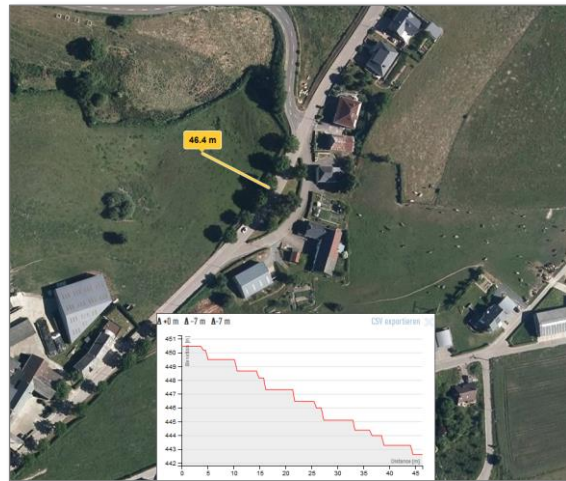


Abb. 6: Höhenprofil des Plangebietes von Ost nach West ( $\Delta = 7$  m). Quelle: geoportail.lu 2018

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse (1 Rez-de-Jardin und 1 Rez-de-Chaussée) mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 10m betragen.  Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ Fläche dienen. Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.



## Gestaltung des öffentlichen Raumes

Es ist die Errichtung eines Quartiers in Form von Straßenrandbebauung vorgesehen. Die Herstellung einer internen Erschließung sowie weiterer öffentlicher Flächen ist somit nicht notwendig und der Anteil öffentlicher Flächen wird gering ausfallen. Detailliertere Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schémas Directeurs“.



Abb. 7: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur Hol 1 – „Rue Principale“. Quelle: CO3 2018

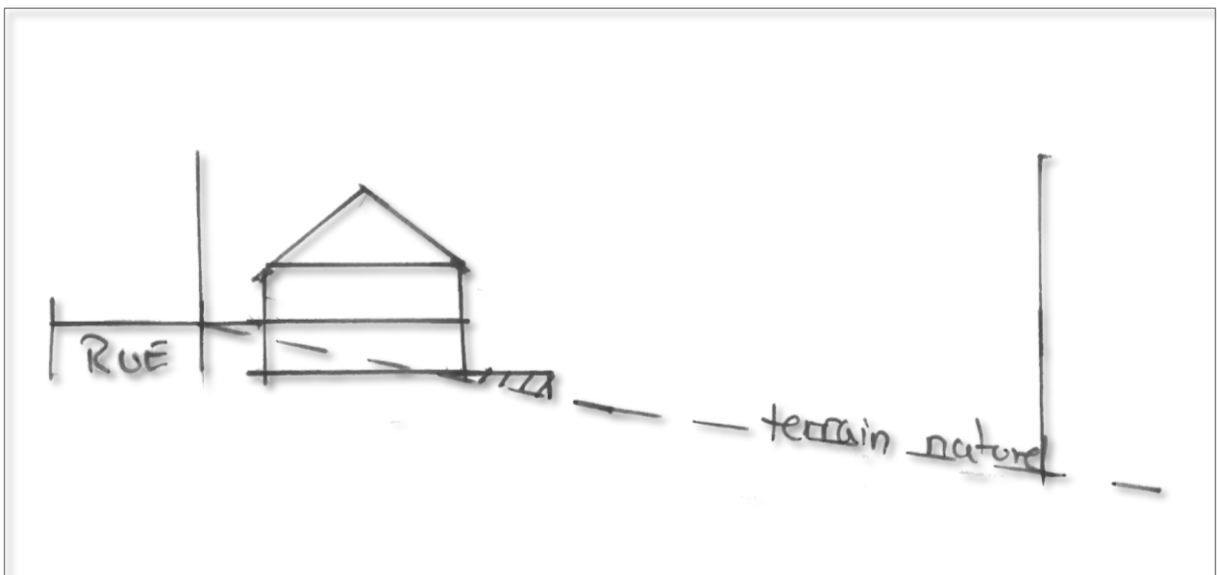


Abb. 8: Beispiel für die Hangintegration einer möglichen Bebauung. Quelle: CO3 2018

#### 7.1.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

##### **Mobilitätskonzept**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue Principale“ (C.R. 310), eine interne Erschließung ist nicht vorgesehen (Straßenrandbebauung). Die Baukörper sollten dabei so ausgerichtet werden, dass sie den Straßenraum fassen und den Ortseingang erkennen lassen. Zur optischen Verdeutlichung des Ortseingangs und damit zur Geschwindigkeitsreduzierung trägt neben einer Orientierung der Baukörper ein Erhalt der Nussbaumreihe am südlichen Plangebietsrand in Verbindung mit der Linden- und Birkenbaumreihe auf der Verkehrsinsel südlich des Plangebietes bei. Eine Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit ist auch unter dem Gesichtspunkt der Zufahrtsmöglichkeiten zu den privaten Parkmöglichkeiten innerhalb der Grundstücke zu berücksichtigen. Diese sind unter Einhaltung der Vorgaben der Administration des Ponts et Chaussées im Erdgeschoss oder im seitlichen Grenzabstand in Form von angebauten Garagen und Carports vorzusehen. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.



Abb. 9: Blick entlang der „Rue Principale“ auf den Ortseingang von Holtz. Im rechten Bildhintergrund die Plangebietsfläche. Quelle: CO3 2013

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene straßenbegleitende Trottoir entlang der „Rue Principale“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich gegenüber des Plangebietes (Holtz, Um Bur). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Diekirch, Redange, Ell, Mersch, Ettelbruck und grenzüberschreitend nach Martelange. Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Rambrouch (Rambrouch, Gare).

##### **Technische Infrastrukturen**

###### ‣ **Schmutzwasser**

In der Straßentrasse der „Rue Principale“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden. In Abhängigkeit von der Tiefenlage der Kellergeschosse muss das anfallende Schmutzwasser durch Pumpen dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden. Dies ist im Zuge der PAP-Umsetzung mit der „Administration de la Gestion de l’Eau“ sowie der Gemeindeverwaltung Rambrouch abzustimmen.

###### ‣ **Regenwasser**

In ca. 65m Entfernung zum Plangebiet verläuft nördlich ein Oberflächengewässer. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser könnte diesem direkt zugeführt werden, da unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden (AGE, 2013) aufgrund des geringen Retentionsvolumens keine Retention notwendig sein müsste. Dies ist im Zuge der PAP-Umsetzung mit der „Administration de la Gestion de l’Eau“ sowie der Gemeindeverwaltung Rambrouch abzustimmen und erfordert gegebenenfalls die Abstimmung mit den Eigentümern der zu querenden Parzellen.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

### 7.1.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Das Plangebiet befindet sich an einem nach Nordwesten abfallenden Hang am nordöstlichen Ortseingang von Holtz. Westlich und südlich des als Weideland genutzten Plangebietes besteht Bebauung, im Osten und Norden grenzt Offenland an.

Entlang der „Rue Principale“ befindet sich eine Wallnussbaumreihe, die als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist und erhalten werden sollte. Denn zusammen mit der Linden- und Birkenbaumreihe südlich angrenzend an das Plangebiet bildet diese den markanten Ortseingang von Holtz. Weiterhin trägt die Feldhecke entlang der nördlichen Plangeietsgrenze, die ebenfalls als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist, zu einer Ortsrandeingrünung bei. Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen tragen lockere Eingrünungsmaßnahmen zu einem harmonischen Übergang zur offenen Landschaft bei. Außerdem ist zur Landschaftsintegration auf eine hangintegrierende Bauweise und eine Begrenzung der Höhenentwicklung zu achten.



Abb. 10: Blick auf die Walnussbaumreihe entlang der „Rue Principale“, die aufgrund ihres ortsbildprägenden Charakters erhalten werden sollte, sowie die nördlich des Plangebietes verlaufende Feldhecke, die zur Eingrünung bestehen bleiben sollte. Quelle: CO3 2010

### 7.1.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.5)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Entlang der „Rue Principale“ (C.R. 310) verläuft eine Walnussbaumreihe, die als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist und aufgrund ihres Ortsbildprägenden Charakters erhalten werden sollte. Die Zufahrten zu den Wohngebäuden sind entsprechend zu planen.
- Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Feldhecke, die ebenfalls als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- Ca. 40m westlich des Plangebietes befindet sich eine Stromleitung, die mit 20kV betrieben wird.
- Südlich an das Plangebiet grenzt eine Altlastenverdachtsfläche.
- In der Straßentrasse der „Rue Principale“ befindet sich ein Mischwasserkanal, der für einen Anschluss des Plangebietes nicht ausreichend tief liegt. Demzufolge muss das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser durch Pumpen dem Mischwasserkanal zugeführt werden.
- Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich derzeit die mechanische Kläranlage „Holtz-Bowendelt“. Diese soll verlegt werden.