

## Kapitel III – Schéma Directeur

### 1. Charakteristika des Plangebietes

Größe	1,22 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich im traditionellen Ortskern der Ortschaft Rambrouch, zwischen der „Rue Principale“ und der „Rue du Brill“. Das städtebauliche Umfeld ist durch die historische Bauweise im Ortskernbereich geprägt. Nach Westen grenzt ein Sportplatz an das Plangebiet.
Art der baulichen Nutzung	Nutzungsgemischtes Quartier (MIX-v), Wohndichte max. 30 WE/ha im Norden, 22 WE/ha im Südosten.
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird ausschließlich über die „Rue du Brill“ erschlossen.
Entwässerung/Kanalisation	Anfallendes Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets kann über den geplanten Schmutzwasserkanal im Westen des Plangebiets abgeleitet werden. Das Regenwasser kann ausgehend vom Retentionsbecken über die geplante Regenwasserachse unterhalb des bestehenden Fußwegs westlich des Plangebiets zugeleitet werden.
Naturräumlicher Kontext	Auf dem Plangebiet befindet sich an den Straßen entlang größtenteils Wohnbebauung, der rückwärtige Bereich ist von Grünstrukturen dominiert. Im südlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich Grünstrukturen, die als Biotop nach Art. 17 NatSchG geschützt sind. Im Rahmen der Konkretisierung der Bebauungsplanung ist eine Biotopwertbilanzierung für die betroffene Fläche durchzuführen und die tatsächliche Nutzung der Flächen durch geschützte Arten zu ermitteln.

### Lage des Plangebietes





Blick 1 auf die Ecke Rue Principale /Rue du Brill



Blick 2 auf die Rue du Brill aus südlicher Richtung



Blick 3 auf die Parkplatzfläche und die Kurve an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes



Blick 4 die denkmalgeschützten Gebäude im nördlichen Teilbereich des Plangebietes



Blick 5 aus Norden auf den rückwärtigen Bereich des Plangebiets.





Blick 6 auf den Sportplatz und das Gemeindegebäude an der westlichen Grenze des Plangebietes



Blick 7 aus Norden auf Grünstrukturen

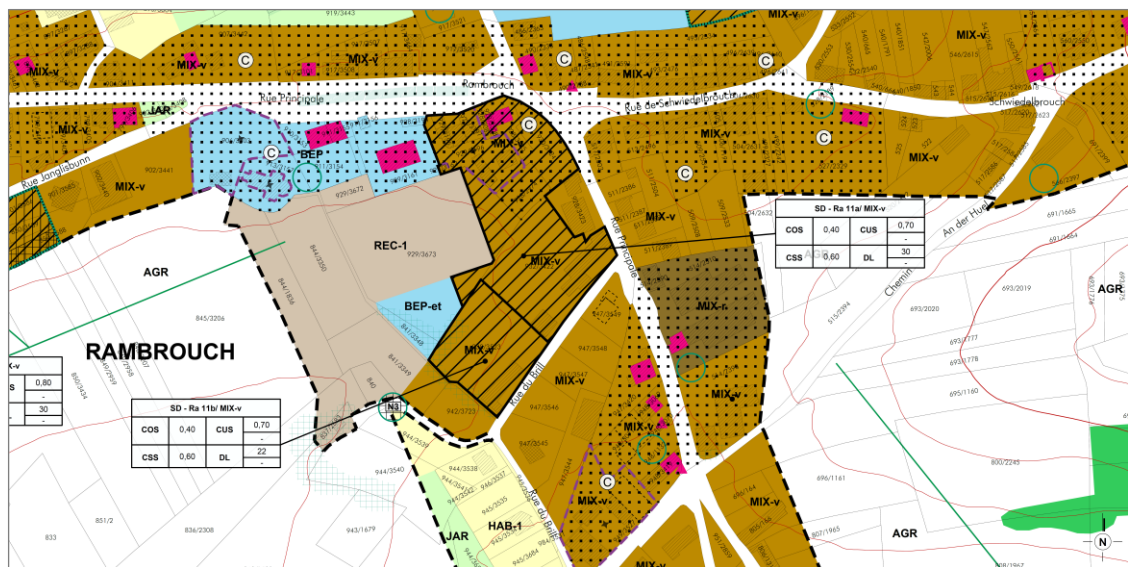


Abbildung 8: Auszug aus dem PAG – Projekt (genordet, ohne Maßstab)

## 2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien für eine nachhaltige Entwicklung (Art. 8.(1)1 RGD 2017)

Im Nachfolgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1. RDG 2017) aufgelistet:

- Entwicklung eines nutzungsmischten Wohnquartiers mit hoher Wohnqualität im traditionellen Ortskern bei größtmöglichem Erhalt der historischen Bausubstanz und Nachverdichtung im Bestand.
- Eingliederung in das städtebauliche Umfeld durch die Berücksichtigung der ortstypischen Charakteristika.
- Hohe Anforderungen an eine architektonisch – städtebauliche Qualität.
- Attraktive Freiraumgestaltung (Wohnstraße, Platzfläche), um ein nachbarschaftliches Miteinander zu fördern.
- Stärkung der innerörtlichen Vernetzung (Fußwege- und Straßennetz).
- Realisierung in Bauphasen.
- Entwässerung im Trennsystem
- Mit dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

### 3. Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2 RGD 2017)

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern der Ortschaft Rambrouch. Ziel der Entwicklung ist die Herstellung eines zeigemäßen und nutzungsgemischten Quartiers. Ein- und Mehrfamilienhäuser schaffen eine breite Angebotsstruktur und forcieren eine soziale Durchmischung innerhalb des Plangebietes. Bei der Gestaltung der Wohnhäuser ist drauf achten, dass diese sich in das städtebauliche Umfeld einfügen (Höhe, Fassadengestaltung, Dachform).

Das Plangebiet wird über eine Wohnstraße ausgehend von der „Rue du Brill“ erschlossen. Die Wohnstraße durchzieht das Plangebiet von Süden nach Norden und mündet in einem Quartiersplatz, welcher durch die angrenzenden Baukörper bestmöglich gefasst werden soll. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie auf dem Quartiersplatz sollen unter anderem öffentliche Stellplätze geschaffen werden (Besucher Sportplatz und Pendler). Der Quartiersplatz soll über eine Treppe, welche den bestehenden Höhenunterschied zur „Rue Principale“ ausgleicht, fußläufig an das Ortszentrum angebunden werden.

Zur Abgrenzung des Plangebietes zum westlich angrenzenden Sportplatz und Offenland sollen im Westen des nördlichen Teils des Plangebietes und Norden des südlichen Teils des Plangebietes Retentionsflächen vorgesehen werden. Diese sollten möglichst naturnah gestaltet werden und dabei gleichzeitig durch entsprechende Pflanzungen das Plangebiet zum Sportplatz und Offenland abgrenzen, sodass der Ortsrand zur Integration in die Landschaft eingegrünt wird.



Abbildung 9: Gestaltungsbeispiel „Ortszentrum“. Quelle: CO3 2020



## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebietes sollen Einfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise sowie Mehrfamilienhäuser errichtet werden können.
<b>Höhenentwicklung</b>	Die Wohngebäude sollen mit max. 2 Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss errichtet werden können.
<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 8m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht vorgesehen, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen

Dem Wohnen soll mindestens 50% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ-Fläche dienen. Eine optimierte Ausrichtung hinsichtlich der Besonnung ist für die Realisierung innovativer Wohnformen (Passivhäuser) sinnvoll.

## Gestaltung des öffentlichen Raumes

Der an die Gemeinde abzugebende Flächenanteil dient zur Herstellung des öffentlichen Raums. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen:

- Die geplante Haupteerschließungsachse des Plangebietes, welche als Wohnstraße („zone de rencontre“) hergestellt werden soll
- Die öffentlichen Grünflächen
- Die geplanten Fußwegeachsen
- Die möglichst naturnah auszugestaltenden Retentionsflächen

Detaillierte Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2.-1.4) der „Schémas Directeur“.

## 4. Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3 RGd 2017)

### Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung erfolgt über die „Rue Principale“ sowie die „Rue du Brill“.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Wohnstraße („zone de rencontre“) ausgehend von der „Rue du Brill“ südlich des Plangebiets. Ein geradliniger Straßenverlauf der Haupteerschließungsachse sollte vermieden werden. Straßenraumaufweitungen (Quartiersplätze) sowie Perspektivwechsel reduzieren die Durchfahrtsgeschwindigkeit und schaffen einen erlebnisreichen Straßenraum (z.B. interessante Perspektiven, Gliederung durch Funktionalität und Materialwahl). Die geplanten Baukörper im Westen des Plangebiets können in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung sowie der Gemeindeverwaltung eventuell auch über die „Rue Principale“ erschlossen werden. Dies wäre beispielsweise für die Herstellung von Besucherstellplätzen von Vorteil.

Im Norden des Plangebietes ist eine Notzufahrt vorgesehen, die zudem als Zufahrt für die zwei Gebäude in diesem Bereich dienen soll.

Der geplante Quartiersplatz wird über einen Fußweg, welcher den bestehenden Höhenunterschied zur „Rue Principale“ mittels einer Treppe ausgleicht, an das Ortszentrum angebunden.

#### ► Private Stellplätze

Die privaten Stellplätze sollen bei den Einfamilienhäusern in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser sollten in Abhängigkeit von den topografischen Verhältnissen in Tiefgaragen organisiert werden.

#### ► Öffentliche Stellplätze

Die nächste Bushaltestelle („Gare“) befindet sich östlich des Plangebietes in der „Rue Principale“ in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Dort besteht Zugang zu diversen RGTR – Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie unter anderem Redange, Ettelbruck, Diekirch, Wiltz und Luxemburg – Stadt.

### Technische Infrastrukturen

#### ► Schmutzwasser

Nordwestlich des Plangebiets ist angrenzend an den Sportplatz die Herstellung eines Regenüberlaufbeckens vorgesehen. Die Zuleitung zum Regenüberlaufbecken erfolgt mittels neu zu verlegender Schmutz- und Mischwasserkanäle, welche innerhalb des Plangebiets verlaufen. Das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets kann über den geplanten Schmutzwasserkanal im Westen des Plangebiets abgeleitet werden. Eine entsprechende Schmutzwasserkanalisation ist im geplanten Straßenraum zu verlegen.

#### ► Regenwasser

Das Plangebiet wird in mehreren Bauphasen realisiert werden. Daher wird die Herstellung mehrerer Retentionsbecken notwendig sein. Die Retentionsbecken sollen, insofern möglich, naturnah und zugänglich gestaltet werden. Das Regenwasser kann ausgehend von den Retentionsbecken über die geplante Regenwasserachse unterhalb des bestehenden Fußwegs westlich des Plangebiets zugeleitet werden.

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

## 5. Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4 RGD 2017)

Das Plangebiet befindet sich im traditionellen Ortskern. Zur Integration in das städtebauliche Umfeld sollten ortstypische Materialien und Farben zur Fassadengestaltung gewählt werden. Außerdem ist auf entsprechende Volumen der Baukörper im historischen Ortskern zu achten.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Sportplatz. Zur Abschirmung des Plangebietes zu dieser Nutzung und zur Integration in die Landschaft sollten im Westen und Südwesten des Plangebietes Pflanzungen vorgesehen werden. Dabei ist zum einen darauf zu achten, dass diese einen entsprechenden Wuchs zur Abschirmung aufweisen (möglichst großkronige Laubbäume), zum anderen werden durch die Lage der geplanten Retentionsbecken besondere Anforderungen an die Pflanzen (z. B. Verträglichkeit von Staunässe) gestellt. Begrünte Quartiersplätze, öffentlich zugängliche Retentionsflächen und begrünte Straßenräume steigern zusätzlich die Lebensqualität im Plangebiet.



## 6. Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5 RGD 2017)

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

- Der nördliche Teil des Plangebietes liegt in einer als archäologischen Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („zone orange“) entsprechend der Klassierung der CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP – Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.
- Es befinden sich Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet.
- Es befinden sich denkmalgeschützte Gebäude im Plangebiet.
- Ca. 50 m nördlich des Plangebietes befindet sich eine Mobilfunkantenne. Es ist auf die Einhaltung des Grenzwertes von 3V/m an nicht ionisierender Strahlen am nächsten dauerhaft bewohnten Ort zu achten.
- Ca. 20m nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Stromleitung. Es ist auf die Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte zu achten.
- Im südlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich Grünstrukturen, die als Biotop nach Art. 17 NatSchG geschützt sind. Im Rahmen der Konkretisierung der Bebauungsplanung ist eine Biotopwertkartierung für die betroffene Fläche durchzuführen und die tatsächlichen Nutzungen der Flächen durch geschützte Arten zu ermitteln.
- Bei der Planung der Bebauung sind die bestehenden und geplanten Kanaltrassen zur Pumpstation zu berücksichtigen.
- Das Plangebiet liegt an der N 23.