

Kapitel III – Schéma Directeur

1. Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,32ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortschaft Rambrouch. Das städtebauliche Umfeld ist nach Norden und Osten durch freistehende Einfamilienhäuser und Gehöftstrukturen und nach Westen durch eine dichtere Ortskernstruktur geprägt. Im Süden grenzt Offenland an.
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 25WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird im Norden über die „Rue de Schwiedelbrouch“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Rambrouch, Gare) befindet sich in ca. 400m Entfernung westlich des Plangebietes im Ortskern von Rambrouch.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse „Rue de Schwiedelbrouch“ sind ein Mischwasser- und Regenwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet als inoffizielle Sammelstelle von Altstoffen genutzt. Auf der Fläche steht eine große Halle. Das Plangebiet grenzt im Süden an ein Feld. Schützenswerte Habitats und Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Lage des Plangebietes





Abbildung 6: Blick 1 von Osten auf das Plangebiet



Abbildung 7: Blick 2 vom Plangebiet auf die östliche Umgebung



Abbildung 8: Blick 3 von Süden zum nördlichen Bereich des Plangebietes



Abbildung 9: Blick 4 auf die bestehende Halle



Abbildung 10: Blick 5 von Norden auf den südöstlichen Bereich des Plangebietes



Abbildung 11: Blick 6 auf den Süden des Plangebietes

Quelle Abb. 6-11: CO3 2022

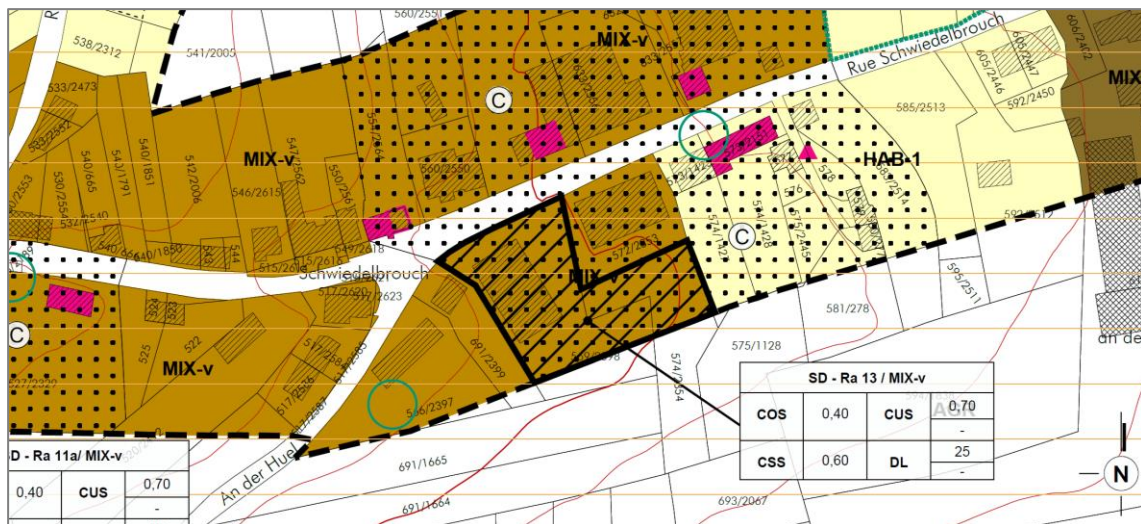


Abbildung 12: Auszug aus dem PAG modifié (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2022

2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1. RGD 2017)

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

- Schaffung eines qualitätvollen Wohngebiets, welches sich an die städtebauliche Dichte der Umgebung anpasst.
- Entwässerung im Trennsystem.
- Die 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 Osten der Ortschaft Rambrouch. Das städtebauliche Umfeld ist nach Norden und Osten durch freistehende Einfamilienhäuser und Gehöftstrukturen und nach Westen durch eine dichtere Ortskernstruktur geprägt. Im Süden grenzt Offenland an das Plangebiet.

Das Konzept sieht die Herstellung eines verdichteten Wohnquartiers, welches seiner Lage angrenzend an den Ortskern Rechnung trägt, vor. Innerhalb des Quartiers ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, die sich an der Gebäudestellung des östlich angrenzenden Nutzgebäudes orientieren, vorgesehen. Auf diese Weise werden die geplanten Gebäude durch die Aufnahme der Baufluchten in die bestehende Bebauung integriert. Südlich der Mehrfamilienhäuser sollen private Carports errichtet werden. Der östliche Teil des Plangebietes soll als Gartenfläche und damit Erholungs- sowie Aufenthaltsraum für die Bewohner*innen des Mehrfamilienhauses genutzt werden und trägt auch zu einem harmonischen Übergang in die Landschaft bei.



Abbildung 13: Konzeptskizze des Plangebietes. Quelle: CO3 2022

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Gebäudetypen	Innerhalb des Plangebietes sollen zwei Mehrfamilienhäuser entstehen.
Höhenentwicklung	Maximal 2 Vollgeschosse mit aufgebautem Dachgeschoss.
Abstandsflächen	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.

In der MIX-v Zone ist unter Einhaltung der Vorgaben des PAG die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben möglich. Mindestens 50% der Bruttogeschossfläche der MIX-v Fläche sind Wohnzwecken zugeschrieben.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Flächen vorgesehen.

Bei der Anlage der Grün- und Freiräume ist auf eine attraktive Gestaltung, die die Aufenthaltsqualität erhöht, zu achten.

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

4.1 Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird ausgehend von der „Rue de Schwiedelbrouch“ erschlossen. Eine interne Erschließung ist in folgender Form vorgesehen: Zum Erreichen der Carports im rückwertigen Bereich des Plangebiets ist eine Zufahrt durch das Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses geplant.

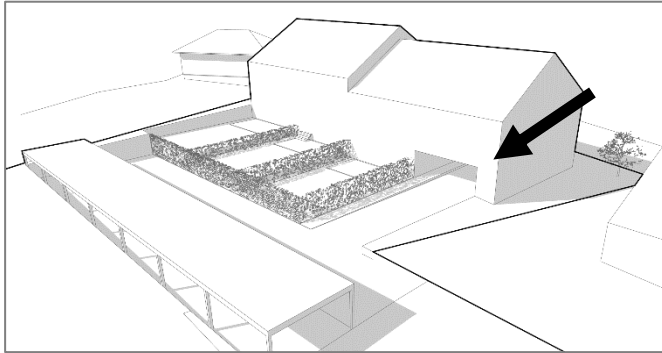


Abbildung 14: Verortung der geplanten inneren Erschließung. Quelle: Arch. DI Thomas Moser 2022

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Trottoir an der „Rue de Schwiedelbrouch“. Die nächstgelegene Busstation „Gare“ liegt ca. 400m westlich vom Plangebiet entfernt. Von dort aus sind aufgrund zahlreicher Buslinien Direktverbindungen nach Luxemburg-Stadt, Ettelbruck, Redange/Attert, Wiltz, Perlé und in kleinere Ortschaften gesichert.

Die privaten Stellplätze des Mehrfamilienhauses können im Süden in Form von Carports hergestellt werden. Öffentliche Stellplätze sind im Rahmen der PAP-Ausarbeitung festzulegen.

4.2 Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt verläuft in der Straßentrasse der „Rue de Schwiedelbrouch“ ein Mischwasserkanal. Sofern dessen Dimensionierung zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung ausreichend ist, sollte das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser diesem Kanal zugeführt werden können.

‣ Regenwasser

In der Trasse der „Rue de Schwiedelbrouch“ verläuft aktuell ein Regenwasserkanal. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächengewässer sollte diesem zugeführt werden können, sofern dessen Dimensionierung zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung ausreichend ist.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, ist dies im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans (PAP NQ) zu prüfen.

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

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortschaft Rambrouch und grenzt im Norden, Westen und Osten an Bestandsbebauung. Im Süden grenzt Offenland an das Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes sind kaum Grünstrukturen vorhanden. Entlang der Plangebietsgrenze sind im Süden eine Baumreihe und im Osten Gehölze zu finden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Halle, die im Zuge des PAP-Projekts abgerissen werden soll.

Zur Gewährleistung eines harmonischen Übergangs in die offene Landschaft soll der südöstliche Teil des Plangebiets als Gartenfläche genutzt werden. Die Wohnungen im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses sollen über eine Privatgarten verfügen. Im Osten sollen entlang der Plangebietsgrenze Eingrünungsmaßnahmen vorgenommen werden. Vorhandene Grünstrukturen sollten zur Gewährleistung der Landschaftsintegration so weit wie möglich erhalten werden.



Abbildung 15: Blick auf die Baumreihe im Süden des Plangebietes. Quelle: CO3 2022

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:

- Ein geregelter Anschluss der neuen Wohneinheiten an die bestehenden technischen Infrastrukturen ist zu gewährleisten.