

11.3 Schéma Directeur Ra 4a+b – „Op der Lann“

11.3.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 4,4 ha (ca. 1,4 ha MIX-v; ca. 3,0 ha HAB-1)
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand, Nahe des Ortskernes von Rambrouch. Das städtebauliche Umfeld ist durch Wohngebäude sowohl in Straßenrandbebauung als auch freistehend sowie öffentliche Nutzungen (Centre Culturel) geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 18WE/ha Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 30 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird ausgehend von der „Rue du Nord“ und der „Rue de Grevels“ (C.R 308B) erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung im Ortszentrum von Rambrouch (Rambrouch, Gare).
Entwässerung/Kanalisation	In den Straßentrassen der „Rue du Nord“ und der „Rue de Grevels“ sind Mischwasserkanäle vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet als Grünland und Ackerfläche genutzt. An der westlichen Plangebietsgrenze an der „Rue du Nord“ befindet sich eine Feldhecke, die gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz als Linienbiotop geschützt ist. An der Grenze zum Centre Culturel befindet sich eine Buchengruppe, die gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz als Flächenbiotop geschützt ist. Des Weiteren stellt der südliche Teil der Fläche gemäß Art. 17/20 Naturschutzgesetz ein potentielles Habitat für die Fledermausfauna dar.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick entlang der westlichen Plangebietsgrenze an der „Rue du Nord“ nach Süden



Abb. 2: Blick von der nördlichen Plangebietsgrenze nach Westen



Abb. 3: Blick von der nördlichen Plangebietsgrenze nach Osten



Abb. 4: Blick vom Zentrum der Plangebietsfläche in Richtung Westen



Abb. 5: Blick vom Zentrum der Plangebietsfläche in Richtung Süden



Abb. 6: Blick von der südlichen Plangebietsgrenze nach Norden



Abb. 7: Blick vom Süden der Plangebietsfläche nach Süden



Abb. 8: Blick vom Süden der Plangebietsfläche nach Westen auf den Centre Culturel



Abb. 9: Blick vom Süden der Plangebietsfläche nach Nordosten



Abb. 10: Blick entlang der östlichen Plangebietsgrenze an der „Rue de Grevels“ nach Norden



Abb. 11: Blick von der „Rue de Grevels“ nach Westen



Abb. 12: Blick von der nördlichen Plangebietsgrenze nach Südwesten

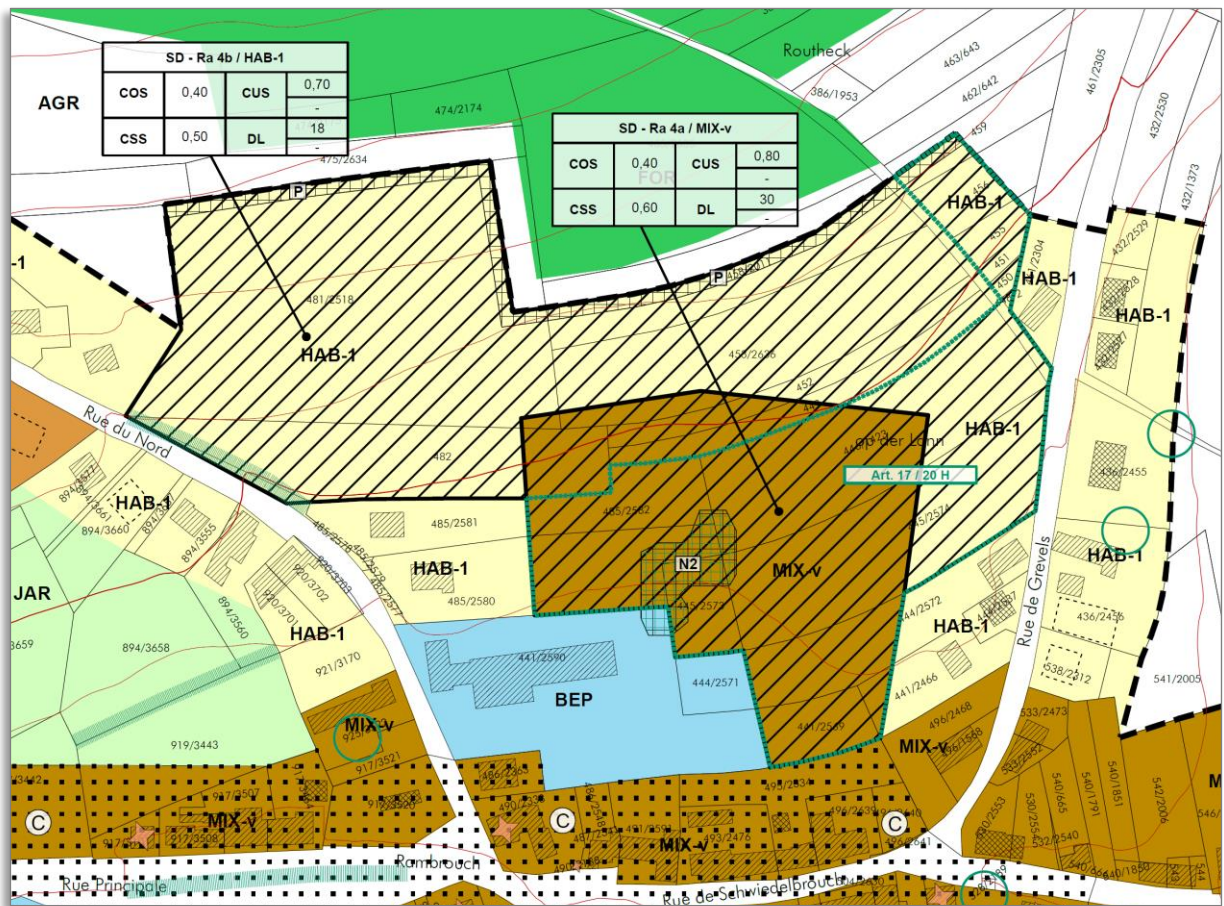


Abb. 13: Auszug aus dem PAG

11.3.2 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:

- Entwicklung eines nutzungsgemischten, lebendigen Quartiers in zentraler Ortslage.
- Befriedigung unterschiedlicher Wohnwünsche und -bedürfnisse durch ein vielfältiges Spektrum an Wohnungstypologien (Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser).
- Integration in das städtebauliche Umfeld durch Dichtestaffelung.
- Schaffung attraktiver, öffentlicher Freiräume zur Steigerung der Wohnqualität innerhalb des Quartiers.
- Berücksichtigung der Topografie und städtebaulichen Umgebung bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“) der Gebäude.
- Hangparallele Orientierung der Baukörper, sodass die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden können.
- Vermeidung einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Bestandsbebauung (hintere Grenzabstände) und Schaffung homogener Übergänge zur Bestandsbebauung (Dichtestaffelung, Bautypologie).
- Erhalt der vorhandenen Biotope zur Identitätssteigerung des geplanten Quartiers.
- Erhalt eines Mindestabstandes zum nördlich angrenzenden Wald.
- Eingrünungsmaßnahmen zur Schaffung homogener Übergänge zur offenen Landschaft.
- Entwässerung im Trennsystem.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

11.3.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand, Nahe des Ortskernes von Rambrouch.

Mit Ausnahme der nördlichen Grenze ist das Plangebiet vollständig von Bestandsbebauung umgeben. Im Süden grenzt geschlossene Straßenrandbebauung an, im Westen und Osten freistehende Einfamilienhäuser. Südwestlich des Plangebietes befindet sich das Centre Culturel und in Richtung Ortskern weitere öffentliche Einrichtungen. Im Norden grenzt ein Wald an das Plangebiet, das leicht nach Süden abfällt.

Das neu entstehende Quartier soll sich sowohl in die städtebauliche Umgebung als auch in die Landschaft integrieren. Dies soll durch eine Dichtestaffelung und unterschiedliche Nutzungen erfolgen – im südlichen Plangebietsbereich sind Mehrfamilien- und Reihenhäuser in einem Mischgebiet, im nördlichen Plangebietsbereich freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser in einem Wohngebiet vorgesehen. Im Mischgebiet können sich kleinere Dienstleistungsbetriebe ansiedeln, sodass die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur der Umgebung aufgenommen wird. Der nördliche Teil des Plangebietes zeigt sich weniger dicht und öffnet sich zu der umliegenden unbebauten Landschaft.

Das Plangebiet wird über eine 30er Zone, die von Westen („Rue du Nord“) nach Osten („Rue de Grevels“) verläuft, erschlossen. Von dieser 30er Zone zweigen „Zones de rencontre“ nach Nordwesten, Nordosten und Süden ab. Entlang der Straßen befinden sich die Gebäude, die, sofern möglich, hangparallel ausgerichtet werden sollen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Im südlichen und östlichen Plangebietsbereich befinden sich am Ende der „Zones de rencontre“ Quartiersplätze, die zum einen als Wendehammer für den Verkehr und zum anderen den Bewohnern des Quartiers als Aufenthalts- und Begegnungsräume dienen sollen. Die einzelnen Quartiersplätze schaffen kleinteilige Nachbarschaften, die durch Straßen- und Fußwegeverbindungen miteinander verknüpft sind. Von Norden nach Süden verläuft innerhalb einer Grünachse ein Fußweg, der das neue Quartier in Richtung Süden mit dem Ortskern von Rambrouch und in Richtung Norden mit der freien Landschaft/dem angrenzenden Wald verbindet. Des Weiteren sind im Westen und Osten des nördlichen Plangebietsbereichs weitere Fußwegeverbindungen, die eine Verbindung zur offenen Landschaft herstellen, vorgesehen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die Retentionsflächen vorgesehen.

Gebäudetypologie

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Im südlichen Teil des Plangebietes, im Mischgebiet, sollen Mehrfamilien- und Reihenhäuser entstehen. Gewerbe- und Büroflächen sind innerhalb der „MIX-v Zone“ zulässig. Im nördlichen Teil des Plangebietes, im Wohngebiet, sollen vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss.
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 „HAB-1 Zone“ müssen mindestens 90% der Bruttogeschossfläche dem Wohnen und in der „MIX-v Zone“ mindestens 50% der Bruttogeschossfläche dem Wohnen dienen. In der „MIX-v Zone“ ist unter Einhaltung der Vorgaben des PAG die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben möglich.

Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Das Konzept sieht die Herstellung verschiedener Quartiersplätze, die über Fußwege miteinander verbunden sind, vor. Neben den Fußwegeverbindungen und Quartiersplätzen zählen der Straßenraum und die Grünachse mit den Retentionsflächen zu den öffentlichen Flächen. Detaillierte Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schéma Directeurs“.



Abb. 14: Beispiele für die Integration vorhandener Grünstrukturen in die naturnah gestalteten Quartiersplätze. Quelle: CO3 2014



Abb. 15: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur Ra 4a+b – „Op der Lann“. Quelle: CO3 2017

11.3.4. Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

Mobilitätskonzept

Die Haupteerschließung des nördlichen Teiles des Plangebietes erfolgt über eine 30er Zone, die die „Rue du Nord“ mit der „Rue de Grevels“ (C.R. 308B) verbindet (Ost-West-Achse).

Von dieser 30er Zone zweigt im Westen des Plangebietes eine „Zone de rencontre“ (Ringerschließung) nach Norden ab. Im Norden des Plangebietes verbindet ein Fußweg das Plangebiet mit der offenen Landschaft und führt entlang des Waldrandes zum östlichen Teil des Plangebietes.

Im Osten des Plangebietes zweigt eine weitere „Zone de rencontre“ nach Norden ab, sie mündet auf einen Quartiersplatz. Der Quartiersplatz ist fußläufig an den bestehenden Feldweg (östlich) angeschlossen.

Ebenfalls im Osten der Plangebietsfläche zweigt zur Erschließung des Mischgebietes eine „Zone de rencontre“ nach Süden ab. Dieser Bereich ist über einen Quartiersplatz mit den angrenzenden öffentlichen Flächen (Centre Culturel, Parkplätze) verbunden und über diese an die „Route du Nord“ angeschlossen.

Die zentrale Fußwegeverbindung stellt der von Nord nach Süd verlaufende Fußweg innerhalb der öffentlichen Grünachse im Zentrum des Plangebietes dar. Mittels dieses Fußweges wird der Ortskern von Rambrouch über das Plangebiet mit der im Norden angrenzenden freien Landschaft verbunden. Dort sollte außerhalb des Plangebietes ein Fußweg entlang des Waldsaumes vorgesehen werden.

Die geplanten Quartiersplätze sollen multifunktional gestaltet werden, sodass sie neben dem Verkehr auch den Anwohnern als Aufenthalts- und Begegnungsräume dienen können.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung im Ortszentrum von Rambrouch (Rambrouch, Gare). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie überregional, einschließlich dem Oberzentrum Luxembourg-Stadt. Die privaten Stellplätze der Einfamilienhäuser können im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen und Carports hergestellt werden.

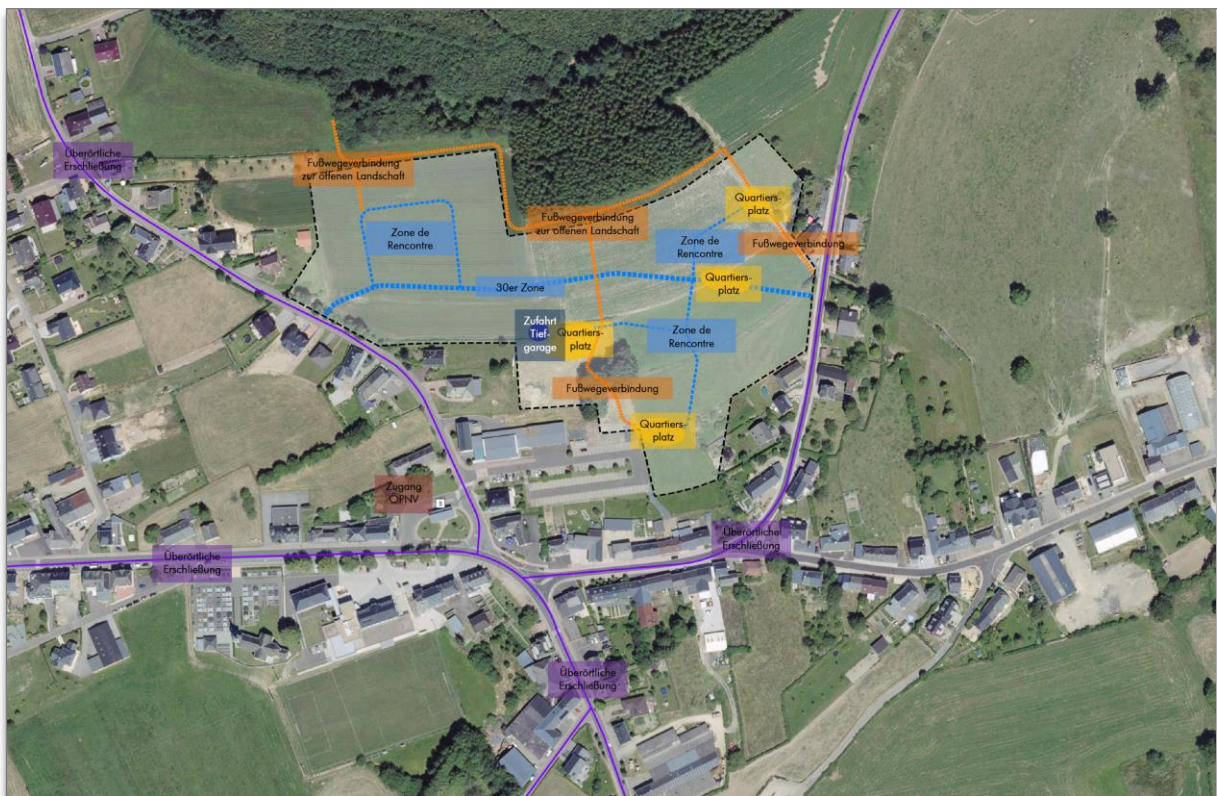


Abb. 16: Mobilitätskonzept Schéma Directeur Ra 4a+b – „Op der Lann“. Quelle: CO3 2017

Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann den bestehenden Mischwasserkanälen in der „Rue du Nord“ und der „Rue de Grevels“ zugeführt werden. Des Weiteren befindet sich unter der Parkfläche des Centre Culturel ein Mischwasserkanal, in den ebenfalls das anfallende Schmutzwasser eingeleitet werden kann.

‣ Regenwasser

Die Retentionsflächen sollten vorzugsweise innerhalb der öffentlichen Grünachse vorgesehen werden. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten können weitere Retentionsflächen im Osten und Westen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Das anfallende Regenwasser sollte ausgehend von den geplanten Retentionsflächen einer herzustellenden Regenwassertrasse in der „Rue du Nord“ zugeleitet werden.

Die Standorte der Retentionsflächen können im Zuge der Erstellung des PAP auf Basis der zu erstellenden Geländeaufnahme („Levé topographique“) verändert werden.

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

11.3.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Das Plangebiet befindet sich auf einer leicht nach Süden abfallenden Fläche, die derzeit als Grün- und Ackerland genutzt wird. Trotz der Ortsrandlage befindet sich das Plangebiet in direkter Nähe des Ortskernes und ist mit Ausnahme der nördlichen Grenze von Bestandsbebauung umgeben. Im Norden grenzt ein Waldgebiet an.

Auf dem Plangebiet befinden sich folgende zu erhaltende Biotope, die gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind:

- Feldhecke an der westlichen Plangeietsgrenze (Linienbiotop)
- Buchengruppe an der südlichen Plangeietsgrenze (Flächenbiotop)

Der südliche Teil der Fläche stellt gemäß Art. 17/20 ein potentielles Habitat für die Fledermausfauna dar.

Aufgrund der einsichtigen Hanglage ist auf eine harmonische Eingliederung der Bebauung in die Topografie zu achten. Dies sollte zum einen durch die Stellung und die Architektur der Gebäude erfolgen. Zum anderen sollte im Rahmen der PAP Planung ein Konzept ausgearbeitet werden, das die Terrassierungsarbeiten und die Pflanzmaßnahmen festlegt und damit zu einem einheitlichen Bild der geplanten Bebauung beiträgt. Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum tragen maßgeblich zur Verbesserung der Qualität eines neuen Quartiers bei. Schon allein der Erhalt der bestehenden Baumgruppe und seine Integration in den geplanten öffentlichen Grünzug geben dem neuen Quartier eine Identität, die durch Neuanpflanzungen erst Jahrzehnte später erfolgen würde. Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken sollten in den an den öffentlichen Raum und die freie Landschaft angrenzenden Bereich ebenfalls im Rahmen der PAP Planung reglementiert werden. Insbesondere an der nördlichen Plangeietsgrenze sollte durch entsprechende Pflanzungen ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Wald geschaffen werden.

Neben den Pflanzungen an der nördlichen Plangeietsgrenze trägt die im Zentrum des Gebietes geplante Grünfläche zu einer Vernetzung der Baumgruppe und dem Wald nördlich des Plangebietes bei. Bei der Anlage der Grünfläche sollte auf eine naturnahe Gestaltung der Retentionsflächen geachtet werden. Eine Begrünung der Quartiersplätze und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude tragen weiterhin zu einer Landschaftsintegration bei.



Abb. 17: Blick auf die zu erhaltende Buchengruppe, die in die Gestaltung des Quartiers mit einbezogen werden sollte, in der Mitte des Plangebietes. Quelle: CO3 2016



Abb. 18: Blick von der „Rue de Grevels“ auf die Baumgruppe an der südwestlichen Grenze des Plangebietes und den Wald nördlich des Plangebietes. Zwischen diesen beiden Grünflächen ist zur Vernetzung die Anlage einer Grünachse geplant. Quelle: CO3 2016



Abb. 19: Blick von der nördlichen Plangeietsgrenze auf die Baumgruppe und Rambrouch. Aufgrund der Hanglage sollte auf eine Integration in die Landschaft und die Topographie geachtet werden. Quelle: CO3 2016

11.3.6 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:

- Der südliche Teil des Plangebietes stellt gemäß Art. 17/20 ein potentielles Habitat für die Fledermausfauna dar.
- An der westlichen Plangeietsgrenze befindet sich eine Feldhecke, die gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz als Linienbiotop geschützt ist.
- An der südwestlichen Plangeietsgrenze befindet sich eine Buchengruppe, die gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz als Flächenbiotop geschützt ist.
- Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich in einer als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („Zone Orange“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.