

ADMINISTRATION COMMUNALE
DE RAMBROUCH

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

ÉTUDE PRÉPARATOIRE,
PARTIE GRAPHIQUE,
FICHE DE PRÉSENTATION

RAMBROUCH « RUE DE SCHWIEDELBROUCH »

Réf.n°

Saisine du Conseil Communal	9.2.2023
Avis de la Commission d'Aménagement	1.6.2023
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

DEZEMBER 2022



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

DESS – Maîtrise d’ouvrage – projet urbain; Diplôme Européen en Sciences de l’Environnement

Natalie Mace

B. Sc. Raumplanung und Raumordnung

SOMMAIRE

1. EINLEITUNG	3
1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung	3
1.2 Vorgehensweise	6
2. ETUDE PRÉPARATOIRE	7
Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse	7
1. Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	7
2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	8
3. Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	9
4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	9
5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	9
6. Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	9
7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	10
8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	10
9. Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	11
10. Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	11
11. Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	12
12. Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	12
Kapitel II – Entwicklungskonzept	13
1. Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	13
2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	14
3. Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	14
4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]	14
Kapitel III – Schéma Directeur	15
1. Charakteristika des Plangebietes	15
2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1. RGD 2017)	18
3. Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2. RGD 2017)	19
4. Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3. RGD 2017)	21
5. Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4. RGD 2017)	22
6. Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5. RGD 2017)	23
3. PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE	27
3.1 Champs d'application	27
3.2 Partie graphique	29
4. FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1^{ER} RGD 2017]	33



1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung

Die Gemeinde Rambrouch beabsichtigt, im Osten der Ortschaft Rambrouch eine punktuelle PAG-Änderung durchzuführen.

Der ca. 0,32ha große Geltungsbereich der punktuellen PAG-Änderung liegt auf einer Anhöhe im östlichen Zentrum von Rambrouch. Das Gelände liegt ca. 1m höher als die „Rue de Schwiedelbrouch“, verläuft relativ eben und fällt an der südlichen Grenze 3m ab. Im Westen des Plangebietes steht giebelständig zur „Rue de Schwiedelbrouch“ eine ca. 650m² große Halle. Das übrige Gelände ist nicht mehr natürlich, sondern anthropogen geprägt. Die Fläche wird aktuell als Lagerstätte, beispielsweise für alte Autos, genutzt.

Nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich Einfamilienhausbebauung. Östlich angrenzend steht ein landwirtschaftliches Gebäude. Südlich des Plangebietes grenzt Offenland an das Plangebiet.



Abbildung 1: Ortschaft Rambrouch mit Abgrenzung des Plangebietes (rot). Quelle: Orthophoto 2021, verändert nach CO3 2022

Im aktuell rechtskräftigen PAG der Gemeinde Rambrouch ist das Plangebiet als „zone mixte villageoise“ ausgewiesen und mit einem „secteur protégé de type environnement construit“ überlagert.

Ziel der punktuellen PAG-Änderung ist es, an der „Rue de Schwiedelbrouch“ den Bau mehrerer kleiner Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen und die nicht an die „Rue de Schwiedelbrouch“ angeschlossene Parzelle in das Wohnbauprojekt zu integrieren. Im Zuge dessen soll das Plangebiet der geplanten punktuellen PAG-Änderung mit einer „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ überlagert werden.

Zur Gewährleistung einer an den Bestand angepassten Bebauung wird die Überlagerung mit einem „secteur protégé de type environnement construit“ beibehalten.

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung werden folgende bauplanungsrechtliche Maßnahmen festgesetzt:

- ▶ Überlagerung der „zone mixte villageoise“ mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“

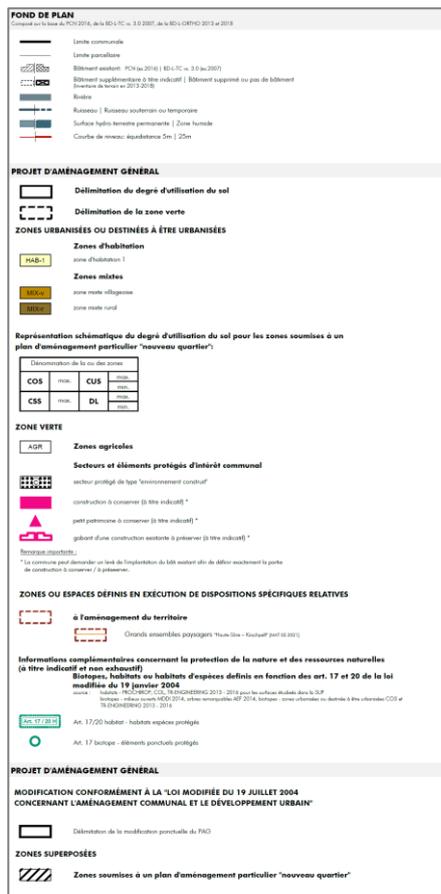


Abbildung 2: Auszug aus dem PAG en vigueur (oben) und dem PAG modifié. Quelle: CO3 2022

1.2 Vorgehensweise

Der aktuell rechtsgültige PAG der Gemeinde Rambrouch wurde am 19.07.2019 durch das Innenministerium und am 02.04.2019 durch das MECDD genehmigt.

Der PAG en vigueur basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“.

Nach Art. 1 des „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général“ sind im Rahmen einer PAG-Änderung nur die Inhalte der Etude préparatoire näher zu betrachten, die einen direkten Einfluss auf die Planung haben.

Die vorliegende PAG-Änderung setzt sich wie folgt zusammen:

- ▶ „Etude préparatoire“ (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général)
 - Kapitel 1: Bestandsaufnahme und -analyse
 - Kapitel 2: Entwicklungskonzept
 - Kapitel 3: Schéma Directeur
- ▶ „Plan d'aménagement général“ (Änderung entsprechend dem RGD modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune)
 - Partie réglementaire: Partie graphique
- ▶ „Fiche de présentation“ (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune)
 - Fiche de présentation

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung „Rue de Schwiedelbrouch“ wird eine „Version coordonnée“ der partie graphique der Ortschaft Rambrouch ausgearbeitet.

Die punktuelle PAG-Änderung „Rue de Schwiedelbrouch“ wurde einer strategischen Umweltprüfung (SUP) entsprechend dem SUP-Gesetz („loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement“) unterzogen und zur Stellungnahme nach Art. 2.3 SUP-Gesetz an das MECDD weitergeleitet.

Das MECDD kommt zu dem Schluss, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu rechnen ist (Ref-N° 104341/PS-mb, datiert auf den 01.12.22)

2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchenden Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung (Überlagerung mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“) hin untersucht. Besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, wird der jeweilige Punkt nicht weiter beschrieben.

Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse

1. Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]

1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	„Rue de Schwiedelbrouch“, Rambrouch
1.1	Gemeinde im Kontext der luxemburgischen Raumplanung	-
1.2	„Plan National pour un Développement Durable (PNDD)“ Nationaler Nachhaltigkeitsplan	-
1.3	Le Programme Directeur (PDAT) – Landesplanung	-
1.4	Das Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept IVL	-
1.5	Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne	Plan Directeur Sectoriel – Paysage
1.6	Les Plans Directeurs Régionaux – Regionalplanung	-
1.7	Europäische Raumordnung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 1.5 (Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne).

1.5 Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne

Die sektoriellen Leitpläne

- ▶ „Plan Directeur Sectoriel – Transports“,
- ▶ „Plan Directeur Sectoriel – Logement“,
- ▶ „Plan Directeur Sectoriel – Paysage“ und
- ▶ „Plan Directeur Sectoriel – Zones d'activités économiques“

sind seit dem 01. März 2021 rechtskräftig.

Im Nachfolgenden werden die Ausweisungen in Bezug auf die Planung beschrieben.

Plan Directeur Sectoriel – Paysage – PSP

Der „Plan Directeur Sectoriel Paysage“ – nachfolgend kurz PSP – übernimmt im Kontext der Landesplanung Luxemburgs eine doppelte Funktion: Er soll zur Sicherung bedeutsamer Räume für das Kulturerbe, das Naturerbe und das ökologische Netzwerk sowie gleichzeitig auch zur Entwicklung und Qualifizierung der Landschaften Luxemburgs als Faktor für Lebensqualität und als Standortfaktor beitragen.

Große Landschaftsräume

Im PSP ist das gesamte Gemeindegebiet von Rambrouch Teil der „zone de préservation des grands ensembles paysagers – Haute-Sûre – Kiischpelt“. Diese Zone dient der Sicherung und der kohärenten Weiterentwicklung großräumiger Landschaften, welche eine hohe Prägnanz für Luxemburg und herausragende Landschaftsqualitäten besitzen. Auf Basis von Art. 7 des „Plan Directeur Sectoriel – Paysage“ gelten für die Bereiche die innerhalb der „grands ensembles paysagers“ liegen, Einschränkungen und Auflagen für Extensionen des bebaubaren Bereiches (keine tentakulären, isolierten, exponierten und in Steilhängen gelegenen Siedlungserweiterungen). Auch für land-

und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Bestandsgebäude im Außenbereich und geplante Aussiedlungen in den Außenbereich bestehen Einschränkungen durch die Lage im „grand ensemble paysager“ (GEP).

Das Plangebiet befindet sich in der „zone de préservation des grands ensembles paysagers – Haute-Sûre – Kiischpelt“. Das Plangebiet befindet sich bereits innerhalb des bebaubaren Bereichs. Da es sich bei der geplanten punktuellen PAG-Änderung lediglich um eine Umwidmung im Innenbereich und nicht um eine Extension handelt, gelten die Vorgaben des „Plan Directeur Sectoriel – Paysage“ im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung nicht.

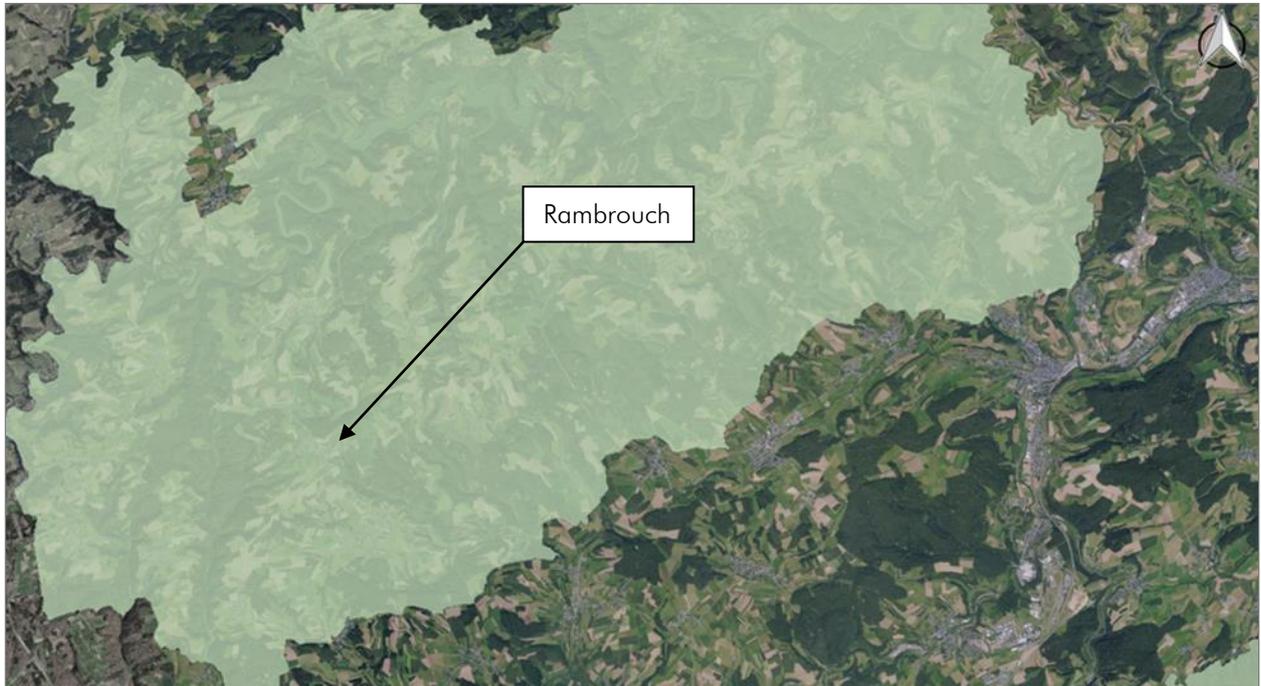


Abbildung 3: Lage der Ortschaft Rambrouch in der „zone de préservation des grands ensembles paysagers – Haute-Sûre – Kiischpelt“ (hellgrün). Quelle: geoportail.lu 2022, verändert nach CO3 2022

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	„Rue de Schwiedelbrouch“, Rambrouch
2.1 Bevölkerungsentwicklung	-
2.2 Altersstruktur	-
2.3 Haushaltsstruktur	-
2.4 Entwicklungstendenzen	Erhöhung des Einwohnerpotenzials

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 2.4 (Entwicklungstendenzen).

2.4 Entwicklungstendenzen

Aktuell wohnen im Gemeindehauptort Rambrouch 526 Einwohner*innen.

Die Planung sieht den Bau von Mehrfamilienhäusern mit insgesamt maximal 8 Wohneinheiten vor, was zum Anstieg der Bevölkerung um ca. 18 Einwohner*innen führen würde.

3. Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]

3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	„Rue de Schwiedelbrouch“, Rambrouch
3.1	Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext	-
3.2	Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde	-
3.3	Kommunaler Arbeitsmarkt	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]

4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	„Rue de Schwiedelbrouch“, Rambrouch
4.1	Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]

5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	„Rue de Schwiedelbrouch“, Rambrouch
5.1	Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration	-
5.2	Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung	-
5.3	Charakterisierung der Bausubstanz	-
5.4	Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur	SPI-C
5.5	Öffentlicher Raum	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 5.4 (Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur).

5.4 Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur

Das Plangebiet ist im PAG en vigueur mit einem „secteur protégé de type environnement construit“ überlagert. Zur Wahrung des Erscheinungsbildes des historischen Ortskerns und zur harmonischen Integration von Neubauten wird der im PAG en vigueur ausgewiesene „secteur protégé de type environnement construit“ beibehalten.

6. Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]

6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	„Rue de Schwiedelbrouch“, Rambrouch
6.1	Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen	-
6.2	Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]

7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	„Rue de Schwiedelbrouch“, Rambrouch
7.1	Verkehrsnetze	Verkehrliche Erschließung
7.2	ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte	Erreichbarkeit der Haltepunkte
7.3	Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 7.1 (Verkehrsnetze) und 7.2 (ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte).

7.1 Verkehrsnetze

und

7.2 ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte

Die Fläche liegt südlich der „Rue de Schwiedelbrouch“ und wird über diese erschlossen. Die 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.

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zum nächsten ÖPNV-Haltepunkt. Eine verkehrliche Erschließung ist über das bestehende Straßennetz vorhanden.

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]

8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	„Rue de Schwiedelbrouch“, Rambrouch
8.1	Trinkwasserversorgung	Trinkwasserbehälter
8.2	Abwasserentsorgung	Kläranlagen
8.3	Schutzzonen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 8.1 (Trinkwasserversorgung) und Pkt. 8.2 (Abwasserentsorgung).

8.1 Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Rambrouch verfügt über keine eigenen Trinkwasserressourcen. Die kommunalen Trinkwasserbehälter werden vom regionalen Zweckverband DEA („Distribution des eaux des Ardennes“) mit einer Mischung aus Grundwasser und aufbereitetem Talsperrenwasser aus Esch/Sauer versorgt.

Der DEA-Zwischenspeicher im Wald nördlich von Rambrouch versorgt – seit der danebengelegene Behälter „Koetschette“ außer Betrieb ist – die Ortslagen von Rambrouch/ Schwiedelbrouch und Koetschette gravitär.

8.2 Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Rambrouch besitzt 11 mechanische und 4 biologische Kläranlagen mit einer Gesamtkapazität von 9.820 EGW pro Jahr (Stand 2015).

Das Abwasser von Rambrouch mit Schwiedelbrouch wird momentan noch durch die Kläranlage „Schwiedelbrouch“ (Kapazität = 400 EGW, Baujahr 1967) mechanisch gereinigt. Diese Kläranlage soll durch ein Überlaufbecken mit Pumpstation, welche das Abwasser in Rohren zu der neuen Kläranlage von Folschette führt, ersetzt werden. Das Überlaufbecken mit Pumpstation befindet sich momentan im Bau und soll Anfang 2023 in Betrieb gehen.

9. Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]

9.	natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	„Rue de Schwiedelbrouch“, Rambrouch
9.1	Schutzgut Geologie und Boden	Abgrabungen
9.2	Schutzgut Landschaft	Ortsbild
9.3	Schutzgut Flora-Fauna-Habitat	-
9.4	Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung	-
9.5	Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 9.1 (Schutzgut Geologie und Boden) und Pkt. 9.2 (Schutzgut Landschaft).

9.1 Schutzgut Geologie und Boden

Der Geltungsbereich der punktuellen PAG-Änderung liegt 1 Meter über dem Straßenniveau.

Das Konzept für die zukünftige Planung sieht Abgrabungen im Gelände vor, um die geplante Bebauung auf dem Straßenhöhenniveau zu errichten. Im Süden des Plangebietes entsteht dadurch ein größerer Höhenversprung. Die Notwendigkeit von Stützmauern und / oder Böschungen muss im Rahmen der Projektausarbeitung geprüft werden. Sollten solche Arbeiten notwendig werden, ist auf eine landschaftliche Integration beispielsweise durch Begründung zu achten.

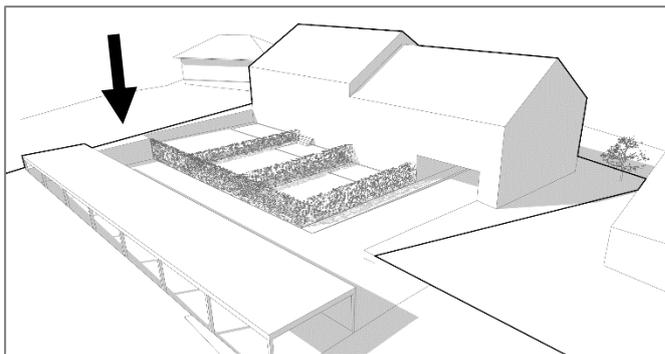


Abbildung 4: Blick von Südosten nach Westen zur „Rue de Schwiedelbrouch“. Konzept des Architekturbüros mit Verortung des Höhenversprungs. Quelle: Arch. DI Thomas Moser 2022

9.2 Schutzgut Landschaft

Aktuell befindet sich im Plangebiet eine große Halle. Diese befindet sich auf einer Schotterflächen geprägt sind, die momentan als Abstellplatz für alte Autos und sonstige Altstoffe genutzt wird.

Mit der Umsetzung des geplanten Konzeptes ist mit einer Aufwertung des Ortsbildes zu rechnen. Eingrünungsmaßnahmen sollten nach Süden hin zum Offenland zur Verringerung der Einsehbarkeit und zur Integration in die Landschaft durchgeführt werden.

10. Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]

10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	„Rue de Schwiedelbrouch“, Rambrouch
10.1	Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG	-
10.2	Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

11. Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]

11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	„Rue de Schwiedelbrouch“, Rambrouch
11.1	Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials	-
11.2	Methodik zur quantitativen Erfassung des sonstigen Flächen-Potentials	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

12. Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]

12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	„Rue de Schwiedelbrouch“, Rambrouch
12.1	Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen	-
12.2	Schutz des kulturellen und nationalen Erbes	-
12.3	Flurbereinigung	-
12.4	Wasserwirtschaft	-
12.5	Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

Kapitel II – Entwicklungskonzept

1. Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]

1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	„Rue de Schwiedelbrouch“, Rambrouch
1.1	Siedlungsschwerpunkte	Nachverdichtung
1.2	Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“	Überlagerung mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“
1.3	Funktionsmischung und bauliche Dichte	bauliche Dichte
1.4	Durchmischung der Wohntypologien	Mehrfamilienhäuser
1.5	Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude und Objekte	-
1.6	Phasierung der Siedlungsentwicklung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 1.1 (Siedlungsschwerpunkte), Pkt. 1.2 (Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“), Pkt. 1.3 (Funktionsmischung und bauliche Dichte) und Pkt. 1.4 (Durchmischung der Wohntypologien).

1.1 Siedlungsschwerpunkte

Rambrouch ist der Hauptort der gleichnamigen Gemeinde. Aus diesem Grund liegt auf der Ortschaft der Siedlungsschwerpunkt der innerörtlichen Nachverdichtung.

1.2 Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“

Im PAG en vigueur der Gemeinde Rambrouch sind alle Flächen, die innerhalb des Bauperimeters liegen und für eine Bebauung vorgesehen sind, entweder mit einem „PAP-Quartier existant“ oder einem „PAP-Nouveau Quartier“ belegt, sodass sämtliche bebaubare bzw. für eine Bebauung vorgesehene Flächen entsprechende „Regeln“ in Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung erhalten haben.

Das Plangebiet wird im Zuge der punktuellen PAG-Änderung mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ überlagert. Ziel dieser Ausweisung ist es, für eine innerörtliche Fläche eine Nachverdichtung, die mit den Vorgaben des PAP „Quartier existant“ nicht möglich wäre, anzustreben.

1.3 Funktionsmischung und bauliche Dichte

und

1.4 Durchmischung der Wohntypologien

Aus städtebaulicher Sicht sollte in den Kernbereichen verdichtet gebaut werden, um möglichst viele Nutzer*innen im direkten Einzugsbereich für vorhandene Versorgungseinrichtungen (Läden, öffentliche Einrichtungen) zu bündeln, kurze Wege zu gewähren und somit die Tragfähigkeit der Nicht-Wohnnutzungen in Zentrumslage zu erhöhen. Eine dichtere Bebauung muss aus städtebaulicher Sicht an die bestehende Struktur angepasst erfolgen, d.h. sich in die Gemeinde, die Ortschaft sowie in das direkte Quartier hinsichtlich der bestehenden Dichten und Höhen einfügen. Zudem sind Bau- und Wohnformen bzw. Gebäudekubaturen zu wählen, die dem Charakter der Ortschaft entsprechen.

Im Plangebiet ist entlang der „Rue de Schwiedelbrouch“ der Bau von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 8 Wohneinheiten geplant. Die bestehende Halle würde im Zuge dessen abgerissen werden. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zum Zentrumsnahen Wohnen im Hauptort geschaffen.

Um möglichst vielen Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zum adäquaten Bauen bzw. Wohnen zu geben, ist ein variables Angebot an verschiedenen Bautypen, Wohnformen und -größen notwendig. Dies fördert auch die soziale Durchmischung.

Mit der Herstellung unterschiedlicher Wohnmöglichkeiten (Mehr- und Einfamilienhausbebauung) im Ort wird die soziale Durchmischung in der Ortschaft gefördert.

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	„Rue de Schwiedelbrouch“, Rambrouch
2.1 öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten	-
2.2 nicht-motorisierter Verkehr	-
2.3 motorisierter Verkehr	-
2.4 privates Parkraummanagement	Carports

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 2.4 (privates Parkraummanagement).

2.4 Privates Parkraummanagement

In der „partie écrite“ des aktuell rechtsgültigen PAG ist festgelegt, dass in einer „zone urbanisée ou destinée à être urbanisée“ – in diesem Fall das gesamte Plangebiet – bei dem Bau von Mehrfamilienhäusern zwei Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten sind.

Im Zuge der Planung sind die privaten Stellplätze in Form von Carports im Süden des Plangebiets vorgesehen. Die Zufahrt zu diesen wird durch eine Durchfahrt ausgehend von der „Rue de Schwiedelbrouch“ geplant.



Abbildung 5: Konzept zum privaten Parkraummanagement in Form von Carports. Quelle: CO3 2022

3. Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]

3. Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	„Rue de Schwiedelbrouch“, Rambrouch
3.1 Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen	-
3.2 Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse	-
3.3 geschützte Elemente des Naturraumes	-
3.4 Biotopvernetzung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]

Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

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

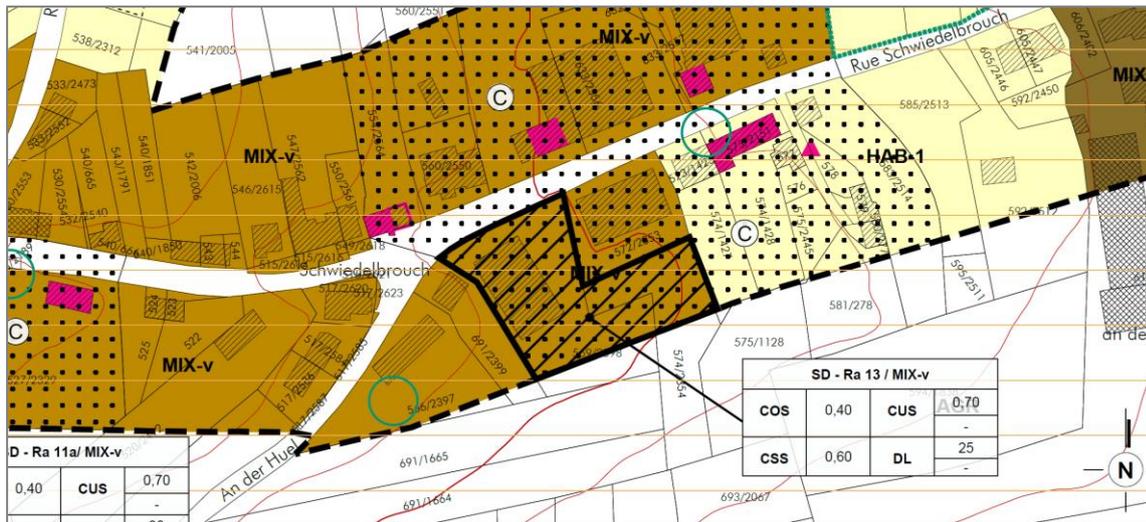


Abbildung 12: Auszug aus dem PAG modifié (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2022

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 Baufuchten 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.

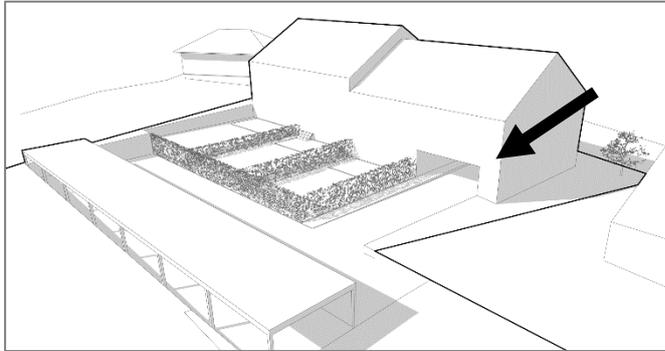


Abbildung 14: Verortung der geplanten inneren Erschließung. Quelle: Arch. DI Thomas Moser 2022

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.

Schéma Directeur Ra 13 - "Rue de Schwiedelbrouch"

Legende



- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- Concept de développement urbain
Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités
- logement
- commerce / services
- artisanat / industrie
- équipements publics / loisir / sport
- faible moyenne forte densité
- Espace public
- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Elément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques
- Séquences visuelles
- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village
- Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques
- Connexions
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer
- Aire de stationnement
- parking couvert / souterrain
- parking public / privé
- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
- Infrastructures techniques
- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées
- Concept paysager et écologique
- coulée verte
- biotopes à préserver (sauf aménagement d'accès)

Charakteristika des Plangebietes
 Lokalisierung: östlich angrenzend an das Ortszentrum von Rambrouch
 Größe: ca. 0,32ha

ADM. COMMUNALE DE RAMBROUCH
 ETUDE PREPARATOIRE DU PAG
 Localité de Rambrouch
 Schéma Directeur Ra 13 - "Rue de Schwiedelbrouch"

ECH.: 1 / 1.000
 fond de plan: orthophoto (2021)
 0618_04_25_SD Ra 13

3. PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE

3.1 Champs d'application

La présente modification ponctuelle de la partie graphique du PAG s'applique au terrain tel que délimité sur la partie graphique du PAG (plan n° 0618_04_25_II).

Les terrains concernés sont situés dans la localité de Rambrouch aux lieux-dits « Rue de Schwiedelbrouch » et « Schwiedelbrouch ».

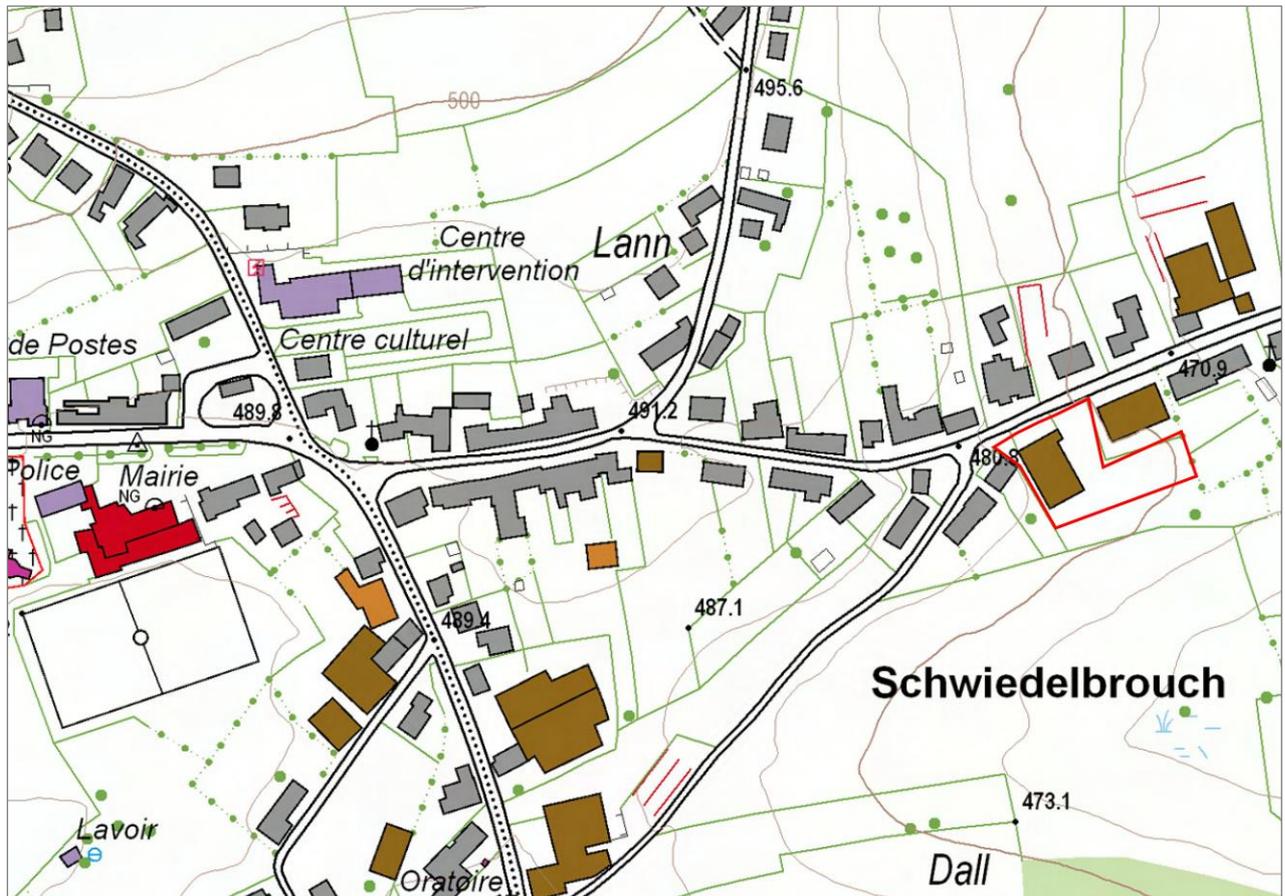


Abbildung 16: Extrait de carte topographique (sans échelle, Nord en haut). Source : www.geoportail.lu 2022 modifiée par CO3 2022

Sont concernées les parcelles ou parties de parcelles suivantes de la Section FA de Schwiedelbrouch :

- 569/2398
- 574/2354

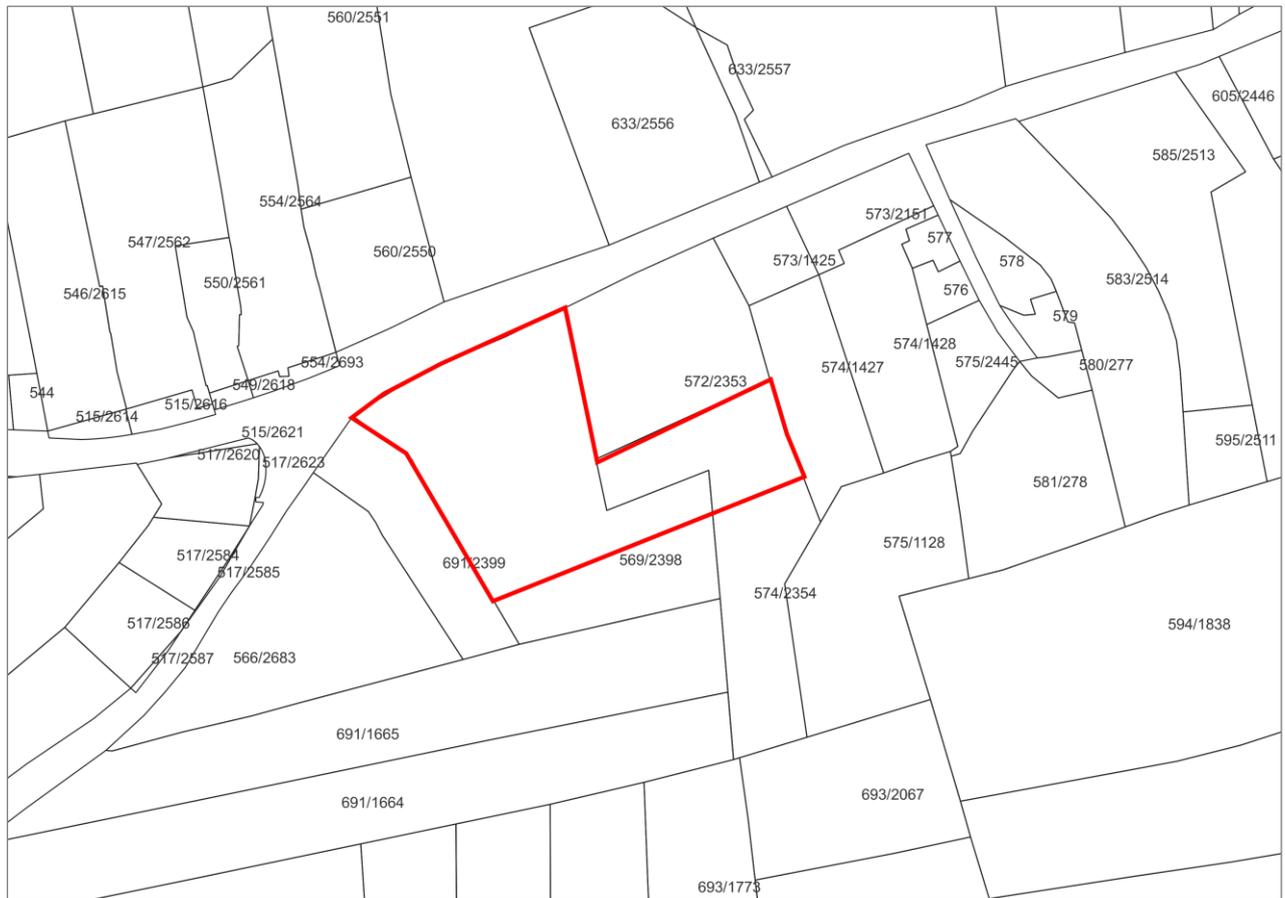
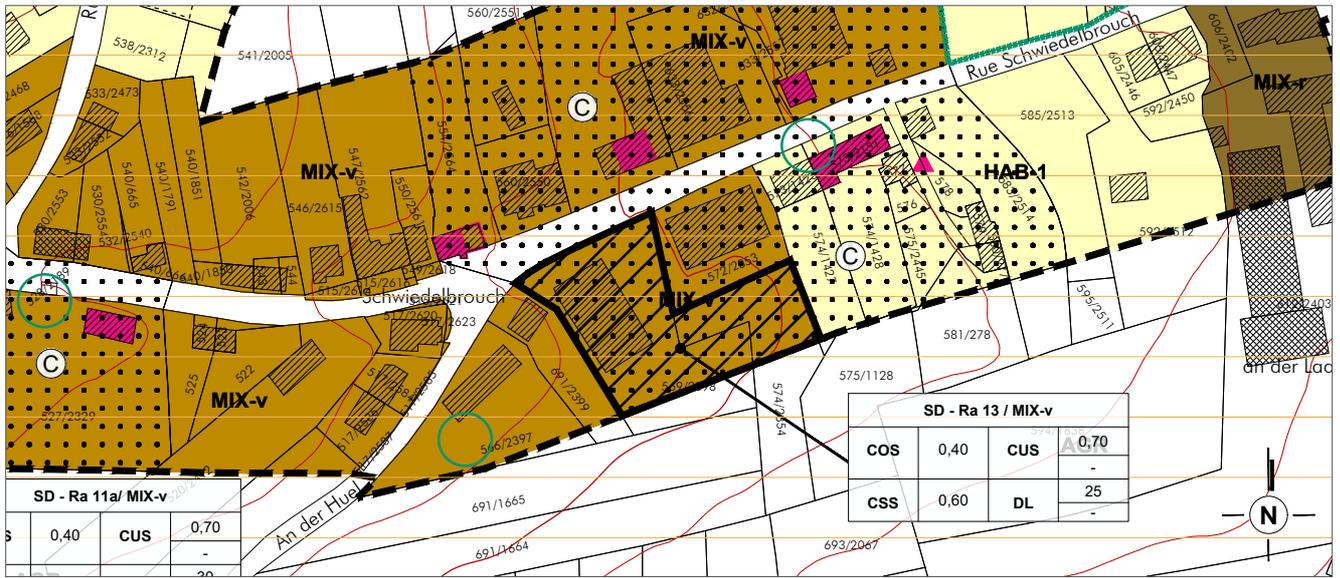


Abbildung 17: Extrait du Plan cadastral (sans échelle, Nord en haut) (parcelles avec bordure rouge = terrain concerné).
Source : PCN Octobre 2022 modifiée par CO3 2022

La modification ponctuelle concerne la partie graphique du PAG :

- Superposition du terrain concerné avec une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier »

3.2 Partie graphique



FOND DE PLAN

Composé sur la base du PCN 2016, de la BD-L-TC v. 3.0 2007, de la BD-L-ORTHO 2013 et 2018

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Bâtiment existant: PCN (juin 2016) | BD-L-TC v. 3.0 (juin 2007)
- Bâtiment supplémentaire à titre indicatif | Bâtiment supprimé ou pas de bâtiment (inventaire de terrain en 2013-2018)
- Rivière
- Ruisseau | Ruisseau souterrain ou temporaire
- Surface hydro-terrestre permanente | Zone humide
- Courbe de niveau: équidistance 5m | 25m

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Délimitation de la zone verte

ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Zones d'habitation

zone d'habitation 1

Zones mixtes

- zone mixte villageoise
- zone mixte rural

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier":

Dénomination de la ou des zones			
COS	max.	CUS	max.
CSS	max.	DL	min.

ZONE VERTE

Zones agricoles

Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

- secteur protégé de type "environnement construit"
- construction à conserver (à titre indicatif) *
- petit patrimoine à conserver (à titre indicatif) *
- gabarit d'une construction existante à préserver (à titre indicatif) *

Remarque importante:

* La commune peut demander un levé de l'implantation du bâti existant afin de définir exactement la partie de construction à conserver / à préserver.

ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES

à l'aménagement du territoire

Grands ensembles paysagers "Haute-Save - Kischpelt" (MAT 02 2021)

Informations complémentaires concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif)

Biotopes, habitats ou habitats d'espèces définis en fonction des art. 17 et 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004

source: - habitats: PROCONCEPT, COC, TR-ENGINEERING 2013 - 2016 pour les surfaces étudiées dans la SUP
- biotopes - milieux couverts MCOI 2014, arbres remarquables AEF 2014, biotopes - zones urbanisées ou destinées à être urbanisées CO3 et TR-ENGINEERING 2013 - 2016

Art. 17/20 habitat - habitats espèces protégées

Art. 17 biotope - éléments ponctuels protégés

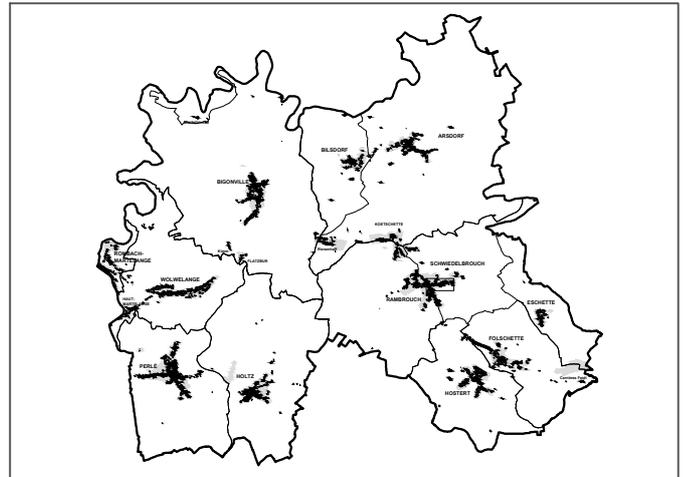
PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION CONFORMÈMENT À LA "LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN"

Délimitation de la modification ponctuelle du PAG

ZONES SUPERPOSÉES

Zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"



Ref. n°: 74C/	
Saisine du Conseil Communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

PCN 2016 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
BD-L-TC 2007 et 2010 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
OBS 2007 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

COncEpt COncEil COmmunication
en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

CO3 s.à r.l.
3, bd. de l'Alzette
L-1124 Luxembourg
Tel.: (+352) 26 68 41 29
Fax: (+352) 26 68 41 27
Mail: info@co3.lu

Maire d'ouvrage: Administration communale de Rambrouch

Projet: Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général

Objet: Extrait du PAG modifié - localité de Rambrouch, "Rue de Schwiedelbrouch"

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-
Echelle:	1 / 2.500	Plan n°:	0618_04_25_II
Indice:	-	Date:	16.12.2022
Élaboré:	N. Mace	Contrôlé:	C. Rabe
		Validé:	U. Truffner

Chaque révision annule et remplace les plans précédents. Ce plan ne peut être transmis à un tiers sans l'autorisation de l'auteur. Ce plan ne peut être reproduit, même partiellement sous quelque forme que ce soit (photocopie, calque, ou tout autre procédé) sans l'autorisation de l'auteur.

4. FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1^{ER} RGD 2017]

LOCALITE DE RAMBROUCH

Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	RAMBROUCH	N° de référence (réservé au ministère) _____ Avis de la commission d'aménagement _____ Vote du conseil communal _____ Approbation ministérielle _____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Rambrouch	
Modification ponctuelle du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	"Rue de Schwiedelbrouch" et "Schwiedelbrouch"	
		surface brute	0,32ha	
			surface modification ponctuelle	

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne:			
Région	Ouest	Commune de	Rambrouch	Surface du territoire	1 094.32 ha*
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Rambrouch	Nombre d'habitants	533 hab.**
Membre du parc naturel		Quartier de		Nombre d'emplois	18 empl.***
Remarques éventuelles	* Surface cadastrale, PCN 2016 (ACT) , FA de Schwiedelbrouch + FB de Rambrouch ** CTIE, 31/03/2022 *** Nombre de salariés (y compris agriculteurs) , estimation AC Rambrouch mai 2017				

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement _____ m²

Nombre moyen de personnes par logement _____ hab.

Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité _____ m²

Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation _____ m²

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]						
tous quartiers existants						
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]						
y compris ZAD						
zones d'habitation						
zones mixtes						
zones d'activités						
zones de bâtiments et d'équipements publics autres (JAR)						
TOTAL [NQ]						
TOTAL [NQ] + [QE]						

Phasage

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC _____ ha

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN _____ ha

Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques" _____ ha

Nombre d'immeubles isolés protégés _____ u.