

2.4 Schéma Directeur Ar 7 – „Rue de la Mairie“

2.4.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,42 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Arsdorf in der Nähe des Dorfkerns. Das städtebauliche Umfeld ist in nordöstliche Richtung durch Wohn- sowie landwirtschaftliche Nutzgebäude und in nord- sowie südwestliche Richtung durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 13 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird zunächst über die „Rue de la Mairie“ und anschließend über eine parallel verlaufende, herzustellende private Straße erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 150 m Entfernung im Ortskern Arsdorfs (Arsdorf, Am Duerf).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de la Mairie“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Dieser muss bis in das Plangebiet verlängert werden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit ist der nördliche Teil des Plangebietes mit einer Baumreihe bepflanzt. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftliches Nutzgebäude. Entlang der „Rue de la Mairie“ fließt ein Bach, der „Burbich“. Der Bachlauf ist als Linienbiotop gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt. Im Norden Teil des Plangebietes befindet sich eine Buchenbaumgruppe, die als Flächenbiotop gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der „Rue de la Mairie“ im Süden auf das Plangebiet und das bestehende landwirtschaftliche Nutzgebäude



Abb. 2: Blick von der südwestlichen Plangebietsgrenze in Richtung „Burbich“ und der „Rue de la Mairie“



Abb. 3: Blick entlang der südlichen Plangebietsgrenze an der „Rue de la Mairie“



Abb. 4: Blick entlang der „Rue de la Mairie“ an der südwestlichen Plangebietsgrenze

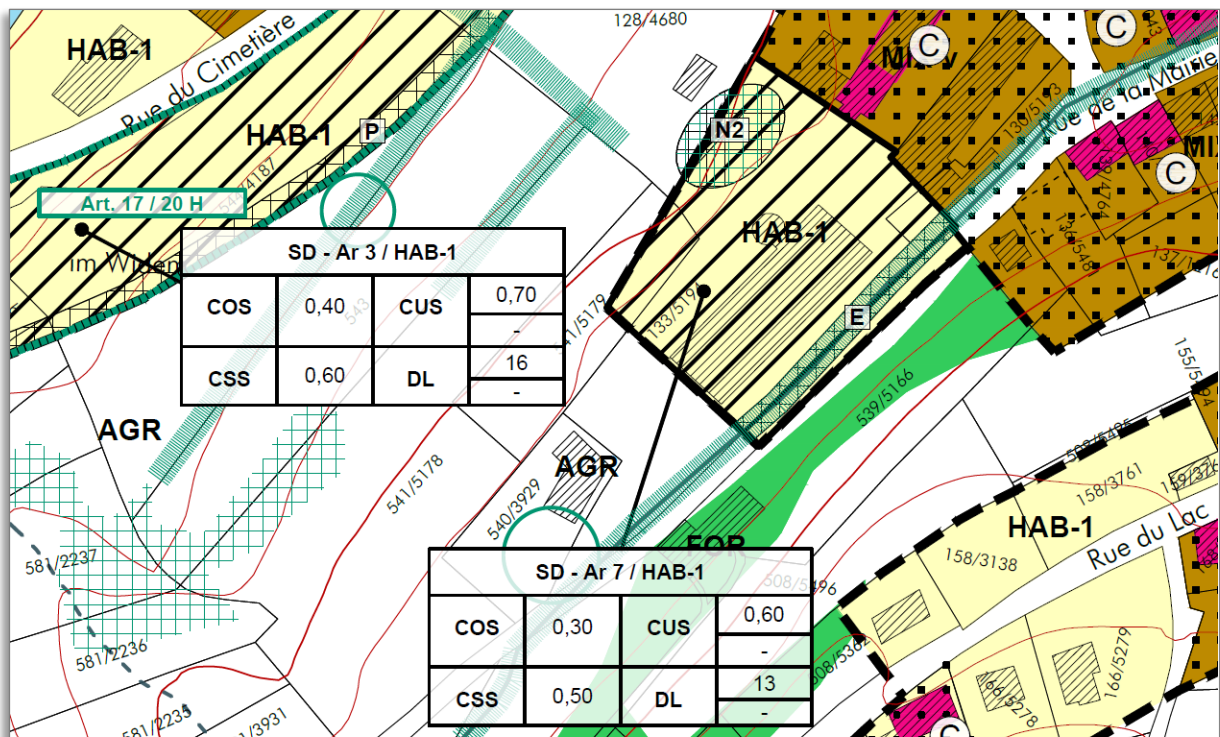


Abb. 5: Auszug aus dem PAG

2.4.2 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. 13 WE/ha (Bruttofläche).
- ▶ Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung der Gebäude.
- ▶ Schaffung einer straßenbegleitenden Raumkante im südlichen Teil des Plangebietes durch die geplanten Baukörper entlang des öffentlichen Straßenraumes.
- ▶ Erhalt der vorhandenen Biotope und weitere Eingrünungsmaßnahmen zur Schaffung homogener Übergänge zur offenen Landschaft.
- ▶ Renaturierung und Integration des „Burbichs“ in das Quartier.
- ▶ Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- ▶ 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.

2.4.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

Identität des Quartiers

Das geplante Wohnquartier liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Arsdorf in der Nähe des Ortskerns. In nordöstliche Richtung grenzt mehrgeschossige Bestandsbebauung an, im Südwesten freie Landschaft. Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft der „Burbich“, ein Bachlauf, der gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz als Linienbiotop geschützt ist. In nördliche Richtung steigt das Gelände zunächst gering, am Ende des Plangebiets steil an. In diesem Teil befindet sich eine aus Buchen bestehende Baumgruppe, die als Flächenbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.

Ausgehend von der „Rue de la Mairie“ soll das Plangebiet über eine Platzfläche und eine parallel zur „Rue de la Mairie“ verlaufende private Stichstraße, die im Südwesten auf einen Quartiersplatz mündet, erschlossen werden. Die bereits bestehende „Rue de la Mairie“ soll in ihrer Dimensionierung zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen erhalten werden. Die Zufahrt zu den giebelständigen Wohnhäusern erfolgt ausgehend von der herzustellenden privaten Erschließungsstraße. Auf diese Weise kann die Erschließung der Wohnbebauung mittels einer Kreuzung des „Burbichs“ erfolgen. Dieser sollte im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes renaturiert und als erlebbares Element Wasser mit in das Quartier einbezogen werden. Hierfür bietet sich die Platzfläche im Nordosten des Plangebietes an. An dieser Stelle können sich die Bewohner des Quartiers und Arsdorfs an einem renaturierten Bachlauf treffen. Im nördlichen Teil des Plangebietes sollen die vorhandenen Grünstrukturen für eine Integration in die Landschaft erhalten werden. Bei der Stellung der Gebäude ist aufgrund der Tallage auf eine ausreichende Belichtung zu achten. Gegebenenfalls kann der vordere Grenzabstand zur optimalen Ausnutzung der Lichtverhältnisse vergrößert werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Kettenhäuser 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.

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 Herstellung eines Wohnquartiers in Straßenrandbebauung vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über eine private Stichstraße, dennoch kann der Quartiersplatz im Nordosten des Plangebietes im Zuge der PAP-Umsetzung an die Gemeinde abgetreten werden.

Die öffentlichen Räume sollen so gestaltet werden, dass sie den Anwohnern als Kommunikations- und Begegnungsraum dienen können. Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen finden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schéma Directeurs“.

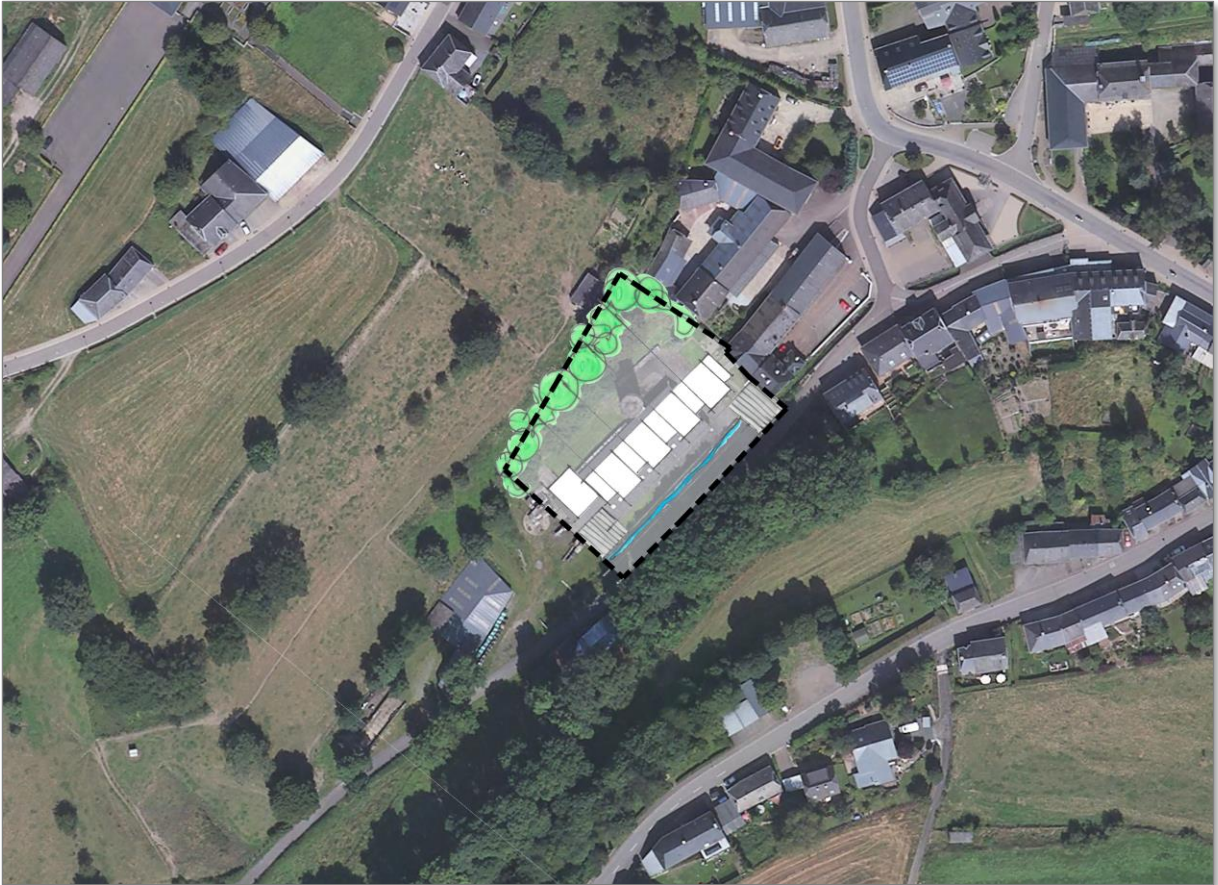


Abb. 7: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur Ar 7 – „Rue de la Mairie“. Quelle: CO3 2018

2.4.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue de la Mairie“, die bis zur nordöstlichen Plangebietsgrenze bereits ausgebaut ist. Innerhalb des Plangebietes verläuft sie derzeit als Feldweg und soll in ihrer Dimensionierung zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen erhalten werden. Zur Erschließung des Plangebietes ist im Nordosten des Plangebietes eine multifunktional gestaltete Platzfläche vorgesehen. Von dieser verläuft parallel zum „Burbich“ und zur bestehenden „Rue de la Mairie“ eine „Zone de rencontre“ als Privatstraße zur Erschließung der Wohngebäude. Im Südwesten ist ein Wendehammer vorgesehen. Mit dieser Erschließungsvariante muss der „Burbich“ nur einmal überquert werden.

Die fußläufige interne Erschließung des Plangebietes erfolgt ebenfalls über die neu herzustellende „Zone de rencontre“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 150 m Entfernung im Ortskern von Arsdorf (Arsdorf, Am Duerf). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Ettelbruck und Wiltz. Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Rambrouch (Rambrouch, Gare).

Die privaten Stellplätze können im seitlichen Grenzabstand in Form von angebauten Garagen und Carports hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

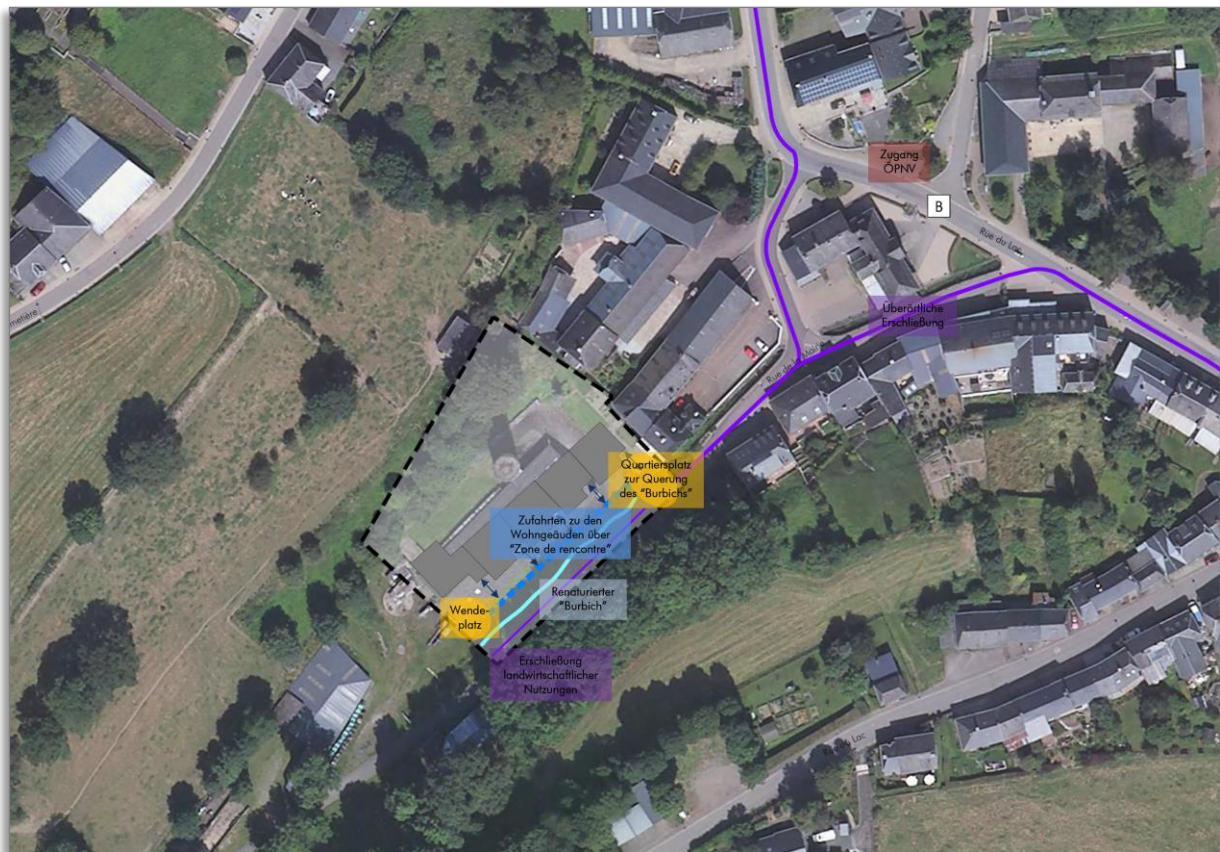


Abb. 8: Mobilitätskonzept Schéma Directeur Ar 7 – „Rue de la Mairie“. Quelle: CO3 2018

Technische Infrastrukturen

› Schmutzwasser

Im Rahmen der PAP-Prozedur ist der Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der „Rue de la Mairie“, der bis in das Plangebiet verlängert werden muss, in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Rambrouch und der AGE im Detail zu prüfen (Höhenlage Kanal, verrohrter Bachlauf, Topographie).

› Regenwasser

Die Herstellung einer Retention sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden (AGE, 2013) aufgrund des geringen erforderlichen Retentionsvolumens nicht notwendig sein. Das anfallende Regenwasser kann direkt dem im Südosten des Plangebietes verlaufenden „Burbich“ zugeführt werden. Im Zuge der Umsetzung des PAP muss dies nochmals mit der AGE sowie der Gemeindeverwaltung abgestimmt werden.

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

2.4.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Arsdorf. Wiesen und Weiden grenzen süd- und nordwestlich an das Plangebiet. Nordöstlich und östlich des Plangebietes befinden sich Wohn- und landwirtschaftliche Nutzgebäude. Südlich der bestehenden „Rue de la Mairie“ und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft je eine Baumreihe. Das Plangebiet befindet sich in einer Tallage an einem Bach, dem „Burbich“, der das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten durchfließt. Aufgrund der Tallage und der vorhandenen Baumreihe ist das Plangebiet aus südöstlicher Richtung nicht einsehbar. Aus nördlicher Richtung sind aufgrund der vorhandenen Baumreihe bislang nur die Dächer der vorhandenen Gebäude sichtbar.

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

- ▶ Baumgruppe bestehend aus Buchen im nördlichen Plangebietsbereich
- ▶ Bachlauf des „Burbichs“ (Linienbiotop), der das Plangebiet im südlichen Teil von Südwesten nach Nordosten durchfließt

Die vorhandenen Biotope sollen erhalten und in das zukünftige Quartier mit einbezogen werden. Die Buchenbaumreihe an der nördlichen Plangebietsgrenze kann als Eingrünung der rückwertigen Privatgärten dienen. Der „Burbich“ soll im Zuge der Umsetzung renaturiert werden. Im Nordosten des Plangebietes ist ein öffentlicher Quartiersplatz vorgesehen, der zum einen als Zufahrt zu Plangebiet dient, zum anderen als begrünter Quartiersplatz mit Zugang zum Bachlauf. So kann eine Kommunikation der Bewohner in einer naturnahen Umgebung gefördert werden.



Abb. 9: Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen ist das Plangebiet kaum einsehbar (links: aus Norden; rechts: aus Süden). Durch Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen soll dieses Landschaftsbild bewahrt werden. Quelle: CO3 2016

2.4.6 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:

- ▶ Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine aus Buchen bestehende Baumgruppe, die gem. Art. 17 Naturschutzgesetz als Flächenbiotop geschützt ist.
- ▶ Der von Südwesten nach Nordosten fließende Bach „Burbich“ stellt gem. Art. 17 Naturschutzgesetz ein Linienbiotop dar.
- ▶ Das Plangebiet liegt in einer als archäologischen Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („Zone Orange“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.
- ▶ Ein Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der „Rue de la Mairie“ ist im Rahmen der PAP-Erstellung im Detail zu prüfen (Höhenlage Kanal, verrohrter Bachlauf, Topographie).
- ▶ Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIC (engere Schutzzone) gem. dem Entwurf der großherzoglichen Verordnung zur Abgrenzung der Schutzzonen um den Obersauer Stausee.