

11.6 Schéma Directeur Ra 11 – „Rue du Brill“

11.6.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,36 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Rambrouch. Das städtebauliche Umfeld ist von freistehenden und gereihten Wohngebäuden mit gewerblicher Nutzung, öffentlichen Einrichtungen sowie landwirtschaftlichen Nutzgebäuden geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 18 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird ausgehend von der „Rue du Brill“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 250 m Entfernung im Ortszentrum von Rambrouch (Rambrouch, Gare).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue du Brill“ und innerhalb des Plangebietes ist je ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit befinden sich auf dem Plangebiet Lagerhallen und Wohngebäude. Innerhalb des Plangebietes sind keine nach Art. 17 Naturschutzgesetz ausgewiesenen Biotop vorhanden.

Lage des Plangebietes

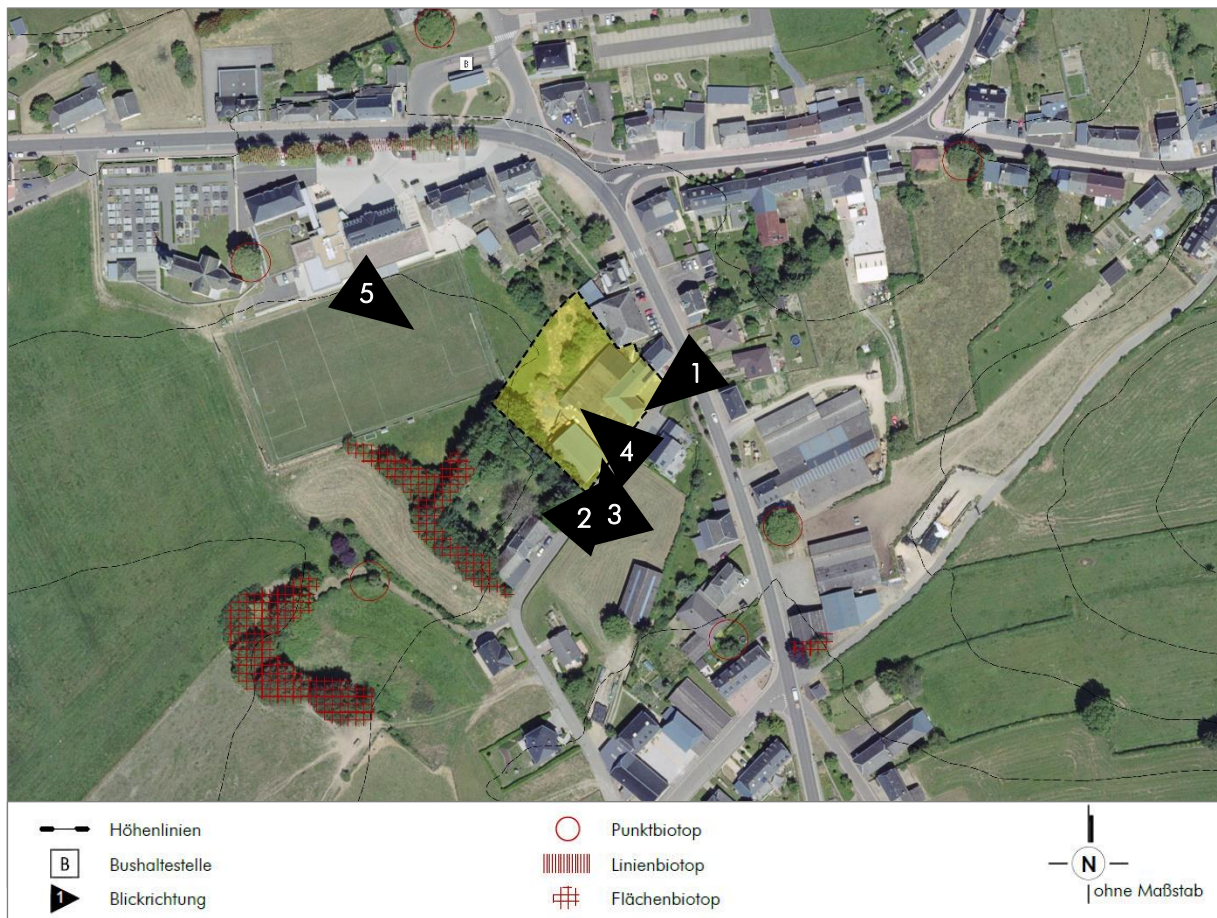




Abb. 1: Blick entlang der südlichen Plangebietsgrenze an der „Rue du Brill“ in Richtung Südwesten



Abb. 2: Blick entlang der südlichen Plangebietsgrenze an der „Rue du Brill“ in Richtung Nordosten



Abb. 3: Blick auf die bestehende Zufahrt von der „Rue du Brill“ zum Plangebiet



Abb. 4: Blick von der „Rue du Brill“ auf die Plangebietsfläche



Abb. 5: Blick vom angrenzenden Sportplatz auf die nördliche Plangebietsgrenze

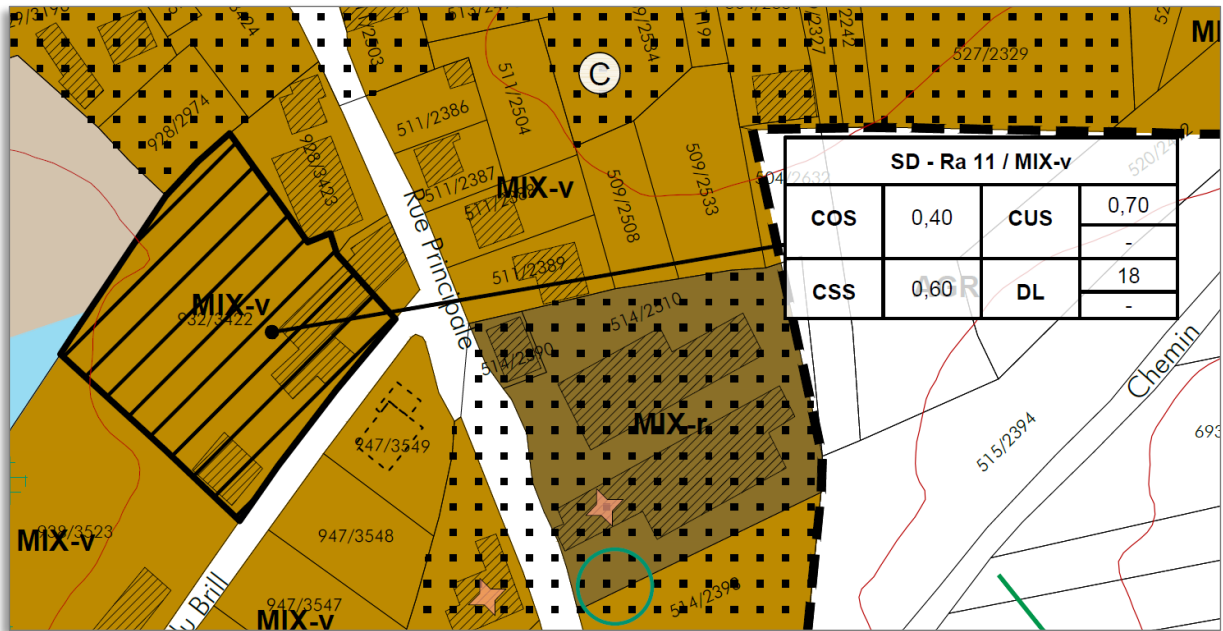


Abb. 6: Auszug aus dem PAG

11.6.2 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 Quartiers in zentraler Ortslage (Nachverdichtung im Bestand).
- ▶ Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von ca. 18 WE/ha (Bruttofläche).
- ▶ Aufnahme bestehender Gebäudestellungen sowie Schaffung einer straßenbegleitenden Raumkante.
- ▶ Vermeidung einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Bestandsbebauung (hintere Grenzabstände) und Schaffung homogener Übergänge zur Bestandsbebauung (Bautypologie).
- ▶ 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.

11.6.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortskerns von Rambrouch. Mit Ausnahme der nördlichen Plangebietsgrenze (Sportplatz) grenzt Bestandsbebauung an. Die umgebenden Gebäude werden vorwiegend für Wohnzwecke genutzt, vereinzelt finden sich aber auch Gewerbe und Handel. Derzeit befinden sich auf der Plangebietsfläche Wohngebäude und Lagerhallen.

Zur Integration in die städtebauliche Umgebung sieht das Konzept die Herstellung eines nutzungsgemischten Quartiers vor. Von der „Rue du Brill“ zweigt in nördliche Richtung eine „Zone de rencontre“ zur Erschließung des Quartiers ab und führt weiter zu den öffentlichen Infrastrukturen (Pumpstation).

Die Gebäude sollten parallel zur Erschließungsstraße ausgerichtet werden – auf diese Weise können die vorhandenen Gebäudestellungen aufgenommen werden. Da sich das Plangebiet in einem Mischgebiet befindet, können sich kleinere Dienstleistungsbetriebe, vorzugsweise im Erdgeschoss der Gebäude, ansiedeln. Lockere Eingrünungsmaßnahmen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen schaffen einen ausreichenden Abstand zur Bestandsbebauung.

Gebäudetypologie

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden. Gewerbe- und Büroflächen sind innerhalb der „MIX-v Zone“ zulässig.
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 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.

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

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Der öffentliche Strassenraum sollte begrünt werden. Was die Materialauswahl anbelangt, sollten homogene Übergänge zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Freibereichen geschaffen werden. Dies kann beispielsweise durch die Vorgabe von Materialien im Rahmen der PAP Planung sichergestellt werden.

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

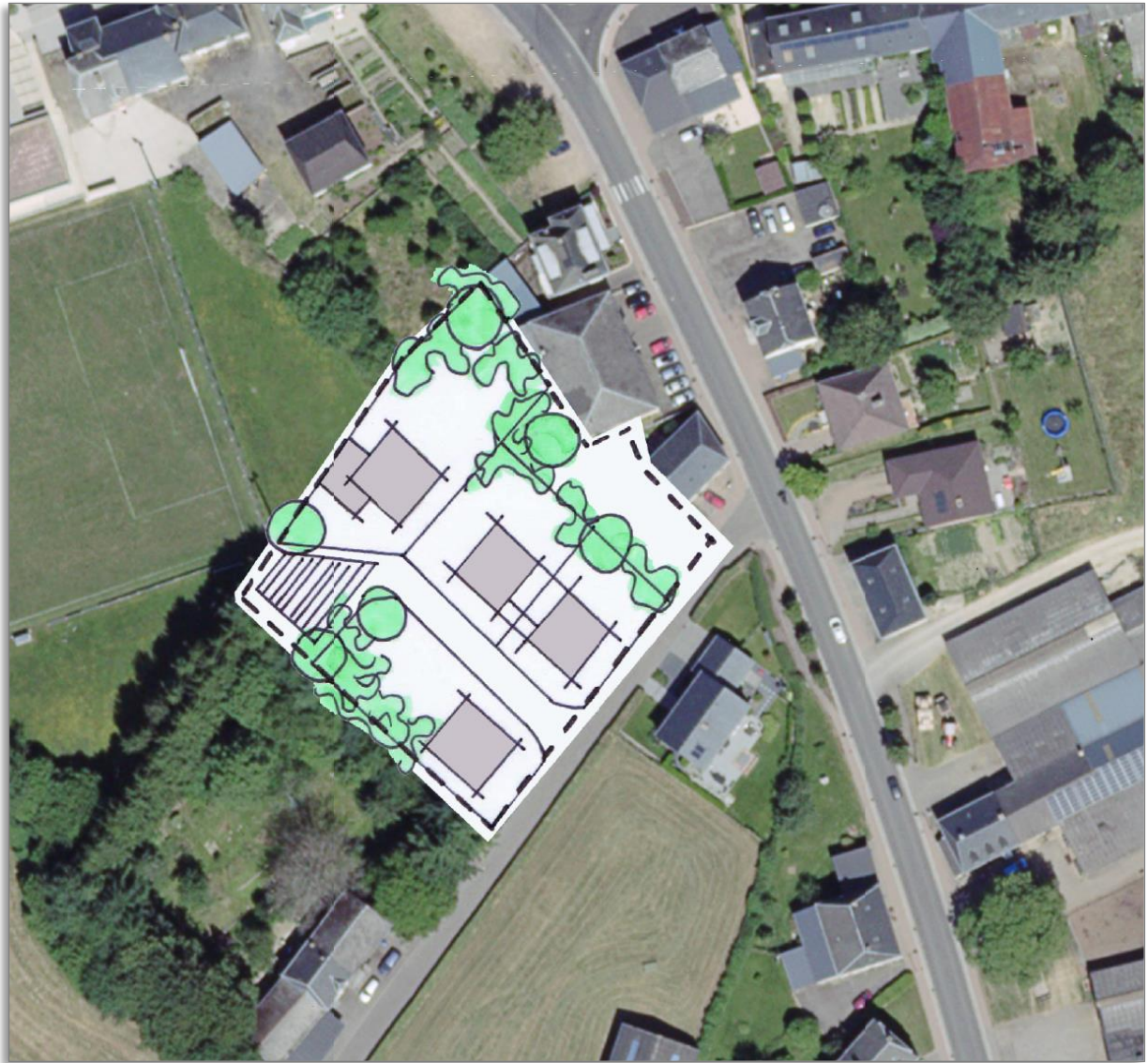


Abb. 7: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur Ra 11 – „Rue du Brill“. Quelle: CO3 2017

11.6.4 *Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)*

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird über eine „Zone de rencontre“, ausgehend von der „Rue du Brill“, erschlossen. Die geplante Strasse führt weiter zu den öffentlichen Flächen (Pumpstation).

Die „Zone de rencontre“ bzw. der Quartiersplatz dienen auch zur fußläufigen Erschließung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Nutzungen (insbesondere der Sportplatz). Dadurch wird die Anbindung des Quartiers an den Ortskern von Rambrouch für den nichtmotorisierten Verkehr verbessert. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 250 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 Luxemburg-Stadt. Die privaten Stellplätze der Einfamilienhäuser können im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.



Abb. 8 : Mobilitätskonzept Schéma Directeur Ra 11 – „Rue du Brill“. Quelle: CO3 2017

Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Rue du Brill“ zugeführt werden. Des Weiteren befindet sich unter der Plangebietsfläche ein Mischwasserkanal, in den ebenfalls das anfallende Schmutzwasser eingeleitet werden kann.

‣ Regenwasser

Die Herstellung einer Retention sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden (AGE, 2013) aufgrund des geringen erforderlichen Retentionsvolumens nicht notwendig sein. 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.

11.6.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Rambrouch und ist mit Ausnahme der nördlichen Plangebietsgrenze von Bestandsbebauung umgeben. Die Plangebietsfläche ist zum großen Teil bereits mit Wohngebäuden und Lagerhallen versiegelt. Innerhalb der Fläche gibt es im Norden Grünstrukturen und an der westlichen Plangebietsgrenze ragt ein Teil einer Baumreihe in das Plangebiet. Das Gebiet fällt leicht in Richtung Norden ab, ist aber kaum einsehbar. Durch die geplante Gebäudestellung sind zur Wahrung eines ausreichenden Abstandes zur Bestandsbebauung lockere Eingrünungsmaßnahmen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen möglich. Weiterhin trägt eine Begrünung der öffentlichen Flächen zu einer Steigerung der Lebensqualität bei. Aufgrund der nicht exponierten Lage sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

11.6.6 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:

- ▶ Nördlich und östlich grenzen zwei Altlastenverdachtsflächen an das Plangebiet.