FICHE TECHNIQUE

SCHÉMA DIRECTEUR – SAUERWIES

ORTSCHAFT BROUCH

1. MERKMALE

Fläche in ha	1,67 ha
Aktuelle Nutzung	Ackerland, Wiese
Geplante Nutzung im PAG	Ausweisung als Wohngebiet mit niedriger Dichte (HAB-1)

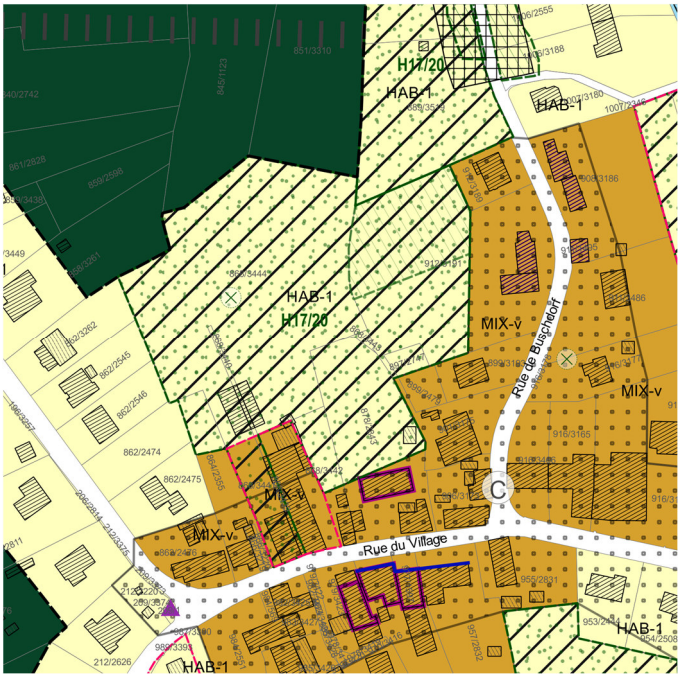
2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT

Source: Administration du Cadastre et de la Topographie, www.map.geoportail.lu, orthophoto 2016

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

BR – « SAUERWIES »

COS	Max. 0,3	CUS	Max. 0,4
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,5	DL	Max. 15
			Min.



Source: Zilmplan, Extrait du plan d´aménagement général – partie graphique

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

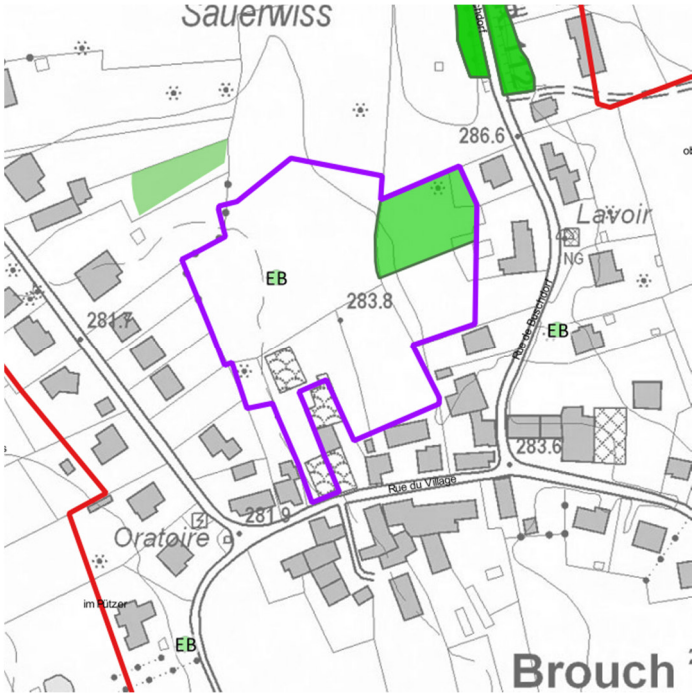
4.1 Städtebauliche Problemstellung	• Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges nördlich des alten Ortskerns von Brouch • Umwidmung einer innerörtlichen Grünfläche, die zur Zeit als Weide- und Ackerland genutzt wird • Sicherstellung einer guten Durchlässigkeit der Ortschaft („Stadt der kurzen Wege“)
4.2 Leitlinien	• Entwicklung eines Wohngebietes • Verbesserung der Vernetzung innerhalb und zwischen den Dorfgebieten durch die Förderung einer sanften Mobilität (Verbindung zum Zentrum) • Sicherstellung von Übergängen und der Kontinuität des Siedlungsgefüges • Herstellen eines öffentlichen Raumes, der den sozialen Austausch und gute Nachbarschaftsbeziehungen ermöglicht • Bestmöglicher Erhalt bestehender Grünstrukturen im Plangebiet

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	
5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	• Primäre Nutzung zu Wohnzwecken durch Nachverdichtung • Aufgrund der Nähe zum alten Ortskern mit einer teilweisen dichten Hofbebauung soll in diesem Bereich eine verdichtete Form des Einfamilienhaus (Doppel-, Ketten- oder Reihenhäuser) entstehen • Innere Gliederung des Wohnviertels durch Wohnstraßen mit Hofsituationen, um eine höhere Aufenthaltsqualität zu generieren • Multifunktionale Grünflächen vorgesehen mit Aufenthalts-, Spiel- und Retentionsfunktion → Integration bestehender Grünstrukturen (Streuobstwiese, Einzelbaum, …)
5.2 Nutzungen	• Wohnzwecke, evtl. Freiberufler (Arzt, Anwaltskanzlei, Versicherung)
5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretenden Fläche	• Ungefähr 25% zur Erschließung der Fläche (Straßenraum, Grünfläche, Spielplatz, ...) → aufgrund der Erschließungssituation und dem vielleicht größeren Anteil an öffentlichen Grünflächen kann dieser Anteil die 25% überschreiten
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	• Verkehrsberuhigte Straßenräume mit Hofsituationen → Aufenthaltsqualität steht über der verkehrstechnischen Erschließung der Fläche (Förderung der sozialen Kohäsion durch die Schaffung von Treffpunkten) • Anlage einer Grünfläche zur Erholung und Freizeit sowie als gemeinsamer Treffpunkt für die Bewohner der umliegenden Häuser
5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	• Funktionale Verknüpfung Wohnen – Freizeit durch direkten Zugang zum Sportplatz, dem geplanten und bestehenden Spielplatz, zur Sporthalle und die Nähe zur Natur resp. Wald und Wiesen • Funktionale Verknüpfung Wohnen - Bildung durch die unmittelbare Nähe zur geplanten Zentralschule in Brouch • Versorgungsinfrastruktur größtenteils außerhalb der Gemeinde (auch mit ÖPNV erreichbar)
5.6 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	• Direkter Anschluss der Wohneinheiten an die zu bauende Erschließung • Begrenzung auf 2 Vollgeschosse → Vermeidung eines Maßstabssprungs mit der bestehenden Bebauung
5.7 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	• Keine verdichteten und gemischten Strukturen oder übergeordnete öffentliche Räume mit Zentralitätseigenschaften vorgesehen

	• Innere Grünflächen und verkehrsberuhigte Erschließungsinfrastrukturen übernehmen eine quartiersinterne Zentralitätsfunktion
5.8 Bauliche Dichten	• Geringe Dichte → ca. 23 Wohneinheiten (14 WE/ha) möglich (durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 225m² für Einfamilienhäuser)
5.9 Typologien und bauliche Mischung	• Verdichtete Formen von Einfamilienhäusern (Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser) vorgesehen • Kleinere Residenzen können ebenfalls entstehen
5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	• Abschirmung zur bestehenden Bebauung durch Grünstrukturen • Erhalt von schützenswerten Biotopen
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	• Keine erhaltenswerten Sichtachsen in diesem Bereich vorhanden
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	• Die bestehende und geschützte Streuobstwiese (Art. 17 Naturschutzgesetz) soll erhalten werden • Bemerkenswerter Einzelbaum (Art. 17 Naturschutzgesetz) ebenfalls zu erhalten
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	• Anschlussmöglichkeit an das bestehende Verkehrsnetz ist über die „Rue du Village“ im Süden des Plangebietes • Fußläufige Verbindung (ggf. auch für Einsatzfahrzeuge nutzbar) zum Wohngebiet „An der Heel“ vorsehen
6.2 Straßennetzhierarchie	• Flächensparende, primäre Erschließung gestaltet als „zone résidentielle“, die nicht nur dem Verkehrszweck, sondern auch einem Aufenthalts- und Spielzweck für Kinder gerecht wird • Sekundäre Erschließung für Fußgänger und Radfahrer als Verbindung mit Wohngebiet „An der Heel“
6.3 Parkraummanagement	• Private Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen • Privatstellplätze können auch im Rahmen von Sammelstellplatzkonzepten umgesetzt werden

6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	• Anbindung an den öffentlichen Transport über die Bushaltestellen „Kiirch“ (ca. 600m) und „Kneppchen“ (ca. 500m):
	  • Linie 437: Mersch – Saeul (Stundentakt)
	  • Linie 812: Rodange – Colmar/Usines – Diekirch (sechs Fahrten pro Tag – Linie für Schichtarbeiter Goodyear und Lindab Buildings S.A.)
	
	Source: Administration du Cadastre et de la Topographie, map.geortail.lu, orthophoto 2016)
	• Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Transport mit der Fertigstellung des Projektes „Zentralschoul“

6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	• Anschlussmöglichkeit an die technischen Infrastrukturnetze (Abwasser, Trinkwasser) an die „Rue du Village“ im Süden • Regenwasserretention am tiefsten Punkt im nord-westlichen Teil vorgesehen → Überlauf an die bestehenden Infrastrukturen für den Regenwasserabfluss der „rue du Village“ anschließen
7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	• Pufferzone entlang der westlichen Gebietsgrenze als Abschirmung zur bestehenden Bebauung
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	• Aufwertung der ökologischen Vernetzung durch natürliche Übergänge zwischen Privatgärten möglich • Bepflanzungen im öffentlichen Raum sowie offene, natürlich gestaltete Regenwassermulden verstärken den Grünraumverbund

7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	• Erhalt der schützenswerten Streuobstwiese (Art. 17) und dem bemerkenswerten Einzelbaum (Art. 17) → Integration in die vorgesehenen Grünflächen  Source: eigene Darstellung, zilmplan s.à r.l (Kartierung: Luxplan 2013)
8. UMSETZUNGSKONZEPT	
8.1 Umsetzungsprogramm	• Umsetzung des PAP in Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren (Gemeinde, Wasserwirtschaft, Umwelt, Straßenbau, usw.)
8.2 Machbarkeit	• Ausreichende Kapazitäten der technischen Infrastrukturen für den Anschluss des Gebietes
8.3 Phasierung der Entwicklung	• Umsetzung kann unter Wahrung der strukturellen Erfordernisse in einer oder mehreren Phasen erfolgen • Umsetzung von Teilbereichen darf nicht der Umsetzung anderer Bereiche entgegen stehen • Notwendige technische Infrastruktur, Straßen- und Wegeerschließung, Regenwasserretention und Maßnahmen des Landschaftsraumkonzeptes sollen bereits in der ersten Phase für den Gesamtbereich realisiert werden
8.4 Abgrenzung des oder der PAP‘s	• Zur Umsetzung eines Gesamtkonzeptes soll ein einziger PAP für diese Fläche erstellt werden