FICHE TECHNIQUE

SCHEMA DIRECTEUR – VILLAGE OUEST

ORTSCHAFT BROUCH

1. MERKMALE

Fläche in ha	2,41 ha
Aktuelle Nutzung	Weideland, Gärten
Geplante Nutzung im PAG	Ausweisung als Wohngebiet (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 – « VILLAGE-OUEST »			
COS	Max. 0,35	CUS	Max. 0,45
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,55	DL	Max. 15
			Min.

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

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

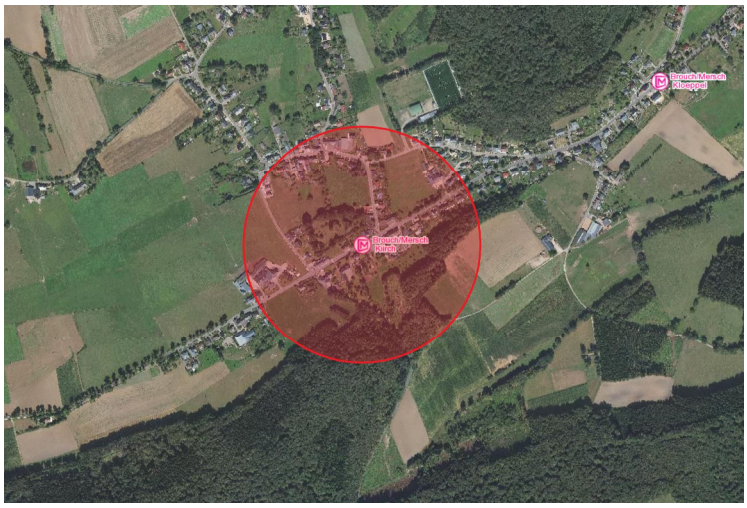
4.1 Städtebauliche Problemstellung	• Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges durch die Bebauung bestehender Siedlungspotenziale südlich des alten Ortskerns von Brouch in unmittelbarer Nähe zur geplanten Zentralschule • Sicherstellung einer guten Durchlässigkeit der Ortschaft („Stadt 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, Zentralschule) • Förderung der innerörtlichen Grünraumvernetzung der Ortschaft Brouch → zentrale Grünachse mit Anlage eines Wasserlaufes • Erhalt bedeutsamer Grünstrukturen (vor allem Feldhecken an der südlichen Gebietsgrenze) • Sicherstellung von Übergängen und der Kontinuität des Siedlungsgefüges • Herstellen eines öffentlichen Raumes, der den sozialen Austausch und gute Nachbarschaftsbeziehungen ermöglicht

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

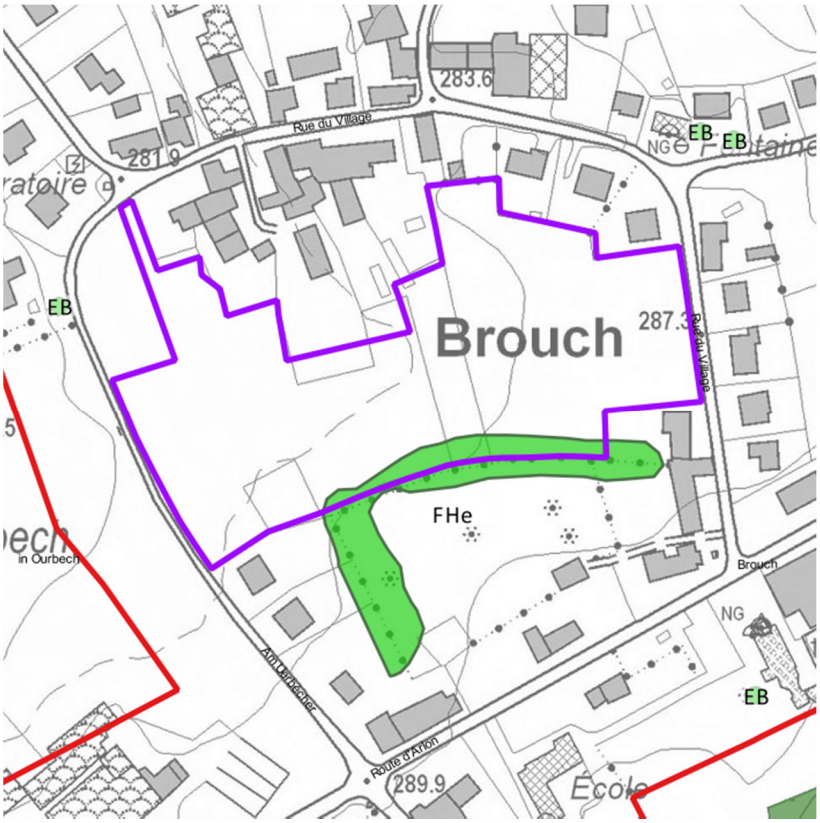
5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	• Primäre Nutzung zu Wohnzwecken durch Nachverdichtung • Möglichkeit der Nutzung durch nicht störende Aktivitäten (z.B. Freiberufler) • Innere Gliederung durch Stichstraßen → Freihaltung von Flächen für Grünachsen
5.2 Nutzungen	• Wohnzwecke, evtl. Freiberufler (Arzt, Anwaltskanzlei, Versicherungen, ...)

5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretenden Fläche	• Ungefähr 25% zur Erschließung der Fläche (Straßenraum, Grünfläche, Spielplatz, ...) → kann die 25% aufgrund der zentralen Grünachse überschreiten
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	• Hofsituationen am Ende der Stichstraßen mit Aufenthaltsfunktion → Treffpunkte zur Förderung der sozialen Kohäsion • Zentrale Grünachse als Park gestalten (Wegeverbindungen, Aufenthaltsräume, Spielplatz, ...)
5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	• Funktionale Verknüpfung Wohnen - Bildung durch die Nähe zur Grundschule in Brouch → auch zukünftig nach Umsetzung des Projektes einer Zentralschule in Brouch • Funktionale Verknüpfung Wohnen – Freizeit durch den in der Ortschaft gelegenen Sportplatz und die Sportshalle
5.6 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	• Direkter Anschluss der Wohneinheiten an die bestehende oder zu bauende Erschließung • Begrenzung auf 2 Vollgeschosse → Vermeidung eines Maßstabssprungs mit der bestehenden Bebauung • Interessante Aufenthaltsräume durch eine verkehrsberuhigte Gestaltung der Erschließungsinfrastruktur
5.7 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	• Keine verdichteten und gemischten Strukturen oder übergeordnete öffentliche Räume mit Zentralitätseigenschaften vorgesehen • Wohnhöfe und Quartiersplätze sollen eine interne Zentralitätsfunktion übernehmen
5.8 Bauliche Dichten	• Mittlere Dichte → ca. 36 Wohneinheiten (15 WE/ha) möglich (durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 245m² für Einfamilienhäuser)
5.9 Typologien und bauliche Mischung	• Bauliche Mischung durch freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihen-/Kettenhäuser
5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	• Abschirmung vom östlich gelegenen Bauernhof (evtl. Sichtschutz durch Heckenstrukturen) • Einhaltung von Mindestabständen zur bestehenden Bebauung • Gestaltung des Übergangs zur offenen Landschaft durch Gehölzsaum bzw. Heckenstruktur • Wechsel aus höheren Hauptgebäuden und niedrigeren Nebengebäuden zur Auflockerung des Siedlungsrandes resp. Verminderung der Siedlungskante
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	• Eine Sichtachse wird entlang des quer durch das Gebiet verlaufenden Grünzugs hergestellt, womit ein direkter Bezug zum Landschaftsraum bestehen bleibt • Eingangsbereiche zum Wohngebiet nach den Regeln einer „zone résidentielle“ zu gestalten

5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	• Keine Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität vorhanden
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	• Anbindung für den motorisierten und nicht-motorisierten Verkehr über die Straße „Am Uerbécher“ und „Rue du Village“
6.2 Straßennetzhierarchie	• Flächensparende Erschließung gestaltet als „zone résidentielle“, die nicht nur dem Verkehrszweck, sondern auch einem Aufenthalts- und Spielzweck für Kinder gerecht wird.
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“
	  • Linie 437: Mersch – Saeul (Stundentakt – Verdichtung in den Spitzenzeiten)
	  • Linie 812: Rodange – Colmar/Usines – Diekirch (sechs Fahrten pro Tag – Linie für Schichtarbeiter Goodyear und Lindab Buildings S.A.)
	 
	Source: ACT, map.geoportail.lu, orthophoto 2016

6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	• Anschlussmöglichkeit an die technischen Infrastrukturnetze an die „am Uerbécher“ und „Rue du Village“ • Regenwasserretention am westlichen Gebietsrand vorsehen

7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	• Harmonischer Übergang in die offene Landschaft am westlichen Gebietsrand durch eine Grünachse mit Retentionsfunktion im westlichen Entwicklungsbereich
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	• Erhalt der Grünraumvernetzung durch eine zentrale Grünachse mit Retentionsfunktion • 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 Feldhecke südlich des Teilbereiches an der „Rue du Village“ → Art. 17 Naturschutzgesetz  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 (Wasserwirtschaft, Umwelt, Straßenbau, usw.)
8.2 Machbarkeit	• Ausreichende Kapazitäten der technischen Infrastrukturen für den Anschluss des Gebietes
8.3 Phasierung der Entwicklung	• Umsetzung kann in einer oder mehreren Phasen stattfinden
8.4 Abgrenzung des oder der PAP‘s	• Zur Umsetzung eines Gesamtkonzeptes soll ein einziger PAP für diese Fläche erstellt werden