

## Kapitel III – Schéma Directeur

### 1. Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,171 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet liegt im Ortskern von Kautenbach entlang der Straße „Duerfstrooss“. Das städtebauliche Umfeld ist durch ortstypische Gehöftstrukturen geprägt. Nordwestlich grenzt eine Grünfläche an das Plangebiet an.
Art der baulichen Nutzung	Spezialzone (SPEC – „Duerfstrooss“), Wohndichte max. 75 WE/ha.
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird ausschließlich über die „Duerfstrooss“ erschlossen. Ca. 700 m entfernt befindet sich der Bahnhof Kautenbach.
Entwässerung/Kanalisation	In der Trasse der „Duerfstrooss“ verläuft ein Schmutzwasserkanal und eine Regenachse.
Naturräumlicher Kontext	Innerhalb des Plangebietes sind keine erhaltenswerten Grünstrukturen vorhanden. Der bestehende Gebäudekomplex befindet sich im Süden des Plangebietes und der nördliche Teil umfasst den Hausgarten. Die westlich angrenzende Fläche ist als ein nach Art. 17/21 NatSchG geschütztes Habitat ausgewiesen und bietet aufgrund der bewaldeten Hänge Lebensräume für geschützte Lebensarten.

### Lage des Plangebietes





Blick 1 auf das Plangebiet aus südlicher Richtung



Blick 2 auf die „Duerfstrooss“



Blick 3 aus nördlicher Richtung auf das Plangebiet und die westlich angrenzenden Flächen



Blick 4 aus nördlicher Richtung auf das Plangebiet und die angrenzende Wohnbebauung



Blick 5 auf den Hausgarten



Blick 6 aus südwestlicher Richtung auf das Plangebiet



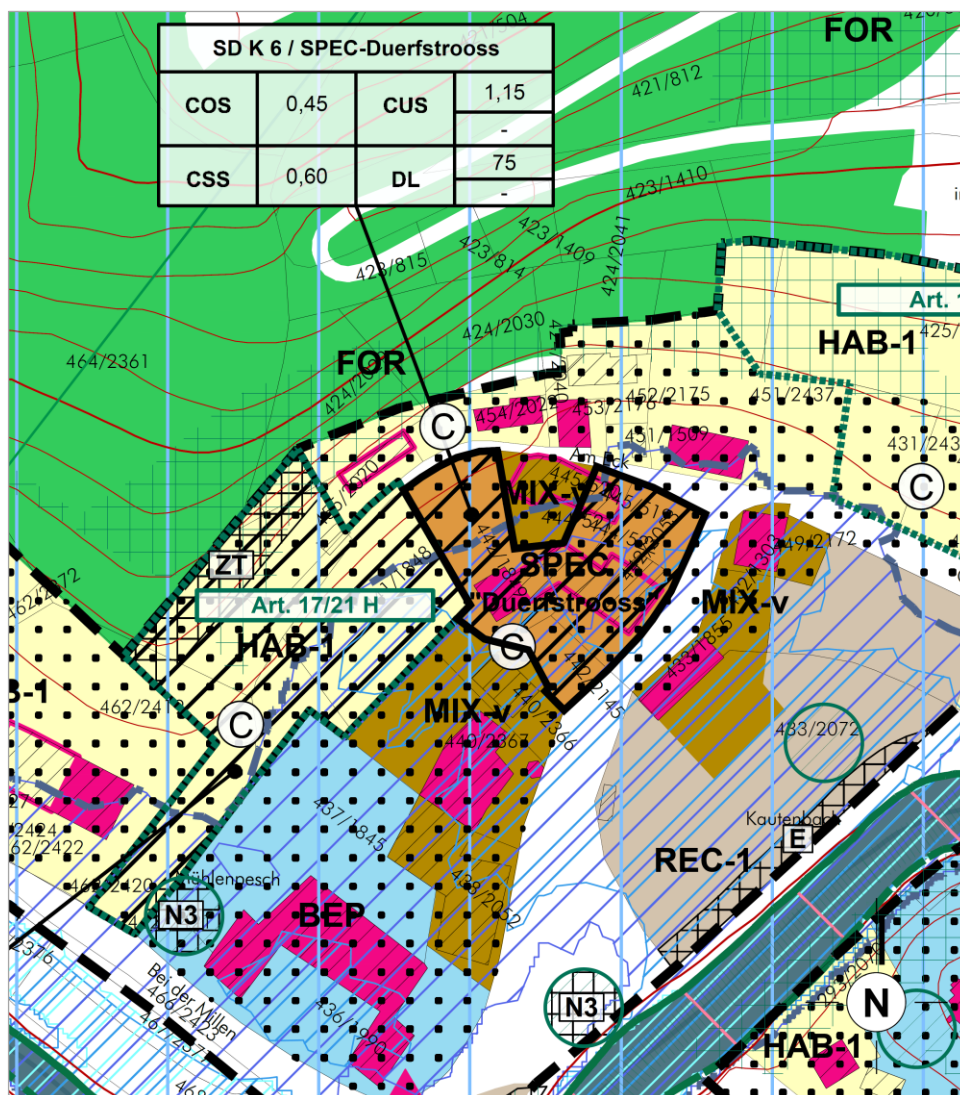


Abbildung 9: Auszug aus dem PAG-Projekt, genordet, ohne Maßstab. Quelle: CO3, 2021

## 2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien für eine nachhaltige Entwicklung (Art. 8.(1)1 RGD 2017)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Schutz der gewachsenen historischen Gestalt und Wahrung des vorhandenen historischen Erscheinungsbildes des schützenswerten Gebäudeensembles.
- Diversifizierung des Wohnraumangebotes durch Förderung alternativer Wohnprojekte.
- Zeitgemäße Anpassung des Baubestandes an neuzeitliche Anforderungen unter Wahrung der baukulturell und geschichtlich bedeutenden Werte.
- Aufwertung des Ortskerns bei gleichzeitigem Erhalt des Gesamtcharakters durch strukturelle Wiederaufbelebung und Umnutzung der historischen Gebäudesubstanz.
- Reduzierung der Versiegelung und Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- Schaffung einer an die bestehenden baulichen Gegebenheiten und geplante Nutzung angepassten Dichte von ca. 75 WE/ha im Ortskern von Kautenbach.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- 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 Ortskern von Kautenbach. Entsprechend ist das städtebauliche Umfeld durch ortstypische Gehöftstrukturen geprägt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein großvolumiges, kommunal geschütztes Gebäudeensemble. Das Hauptgebäude des ehemaligen Hotel „Hatz“ ist als „gabarit à préserver“ im PAG-Projekt ausgewiesen, der Anbau am westlichen Ende ist als „construction à conserver“ ausgewiesen, die neueren Anbauten im Nordosten des Plangebietes sind nicht auf kommunaler Ebene denkmalgeschützt. Das Plangebiet ist nördlich und östlich von kommunal geschützten Baukörpern umgeben, die zum Großteil als Einfamilienhaus genutzt werden. Auf der gegenüberliegenden Seite der „Duerfstrooss“ befindet sich neben einem zurzeit leerstehenden, historischen Gebäude, ein öffentlicher Parkplatz und ein Spielplatz.



Abbildung 10: Blick auf die „Duerfstrooss“ aus nordöstlicher Richtung (links). Blick auf das Plangebiet und das kommunal geschützte Gebäudeensemble (rechts). Quelle: CO3 2021

Im Zuge der Umgestaltung des Plangebietes soll das kommunal geschützte Gebäude sowie die neueren Anbauten entlang der „Duerfstrooss“ erhalten werden. Aufgrund der zentralen Lage bietet es sich an, langfristige Nutzungen anzusiedeln und das leerstehende Gebäudeensemble im Dorfkern umzunutzen. Das geplante Wohnprojekt ist eine neue Form des Zusammenlebens für Senior\*innen durch gemeinschaftliches Wohnen. Im ehemaligen Hotel „Hatz“ sollen 12 Wohneinheiten und ein Gemeinschaftsraum entstehen. Der Projektträger „Nouma s.à.r.l.“ sieht neben dem Bereitstellen von Gemeinschaftsräumen und -gärten sowie einem Car-Sharing Konzept für Bewohner\*innen auch Gästezimmer vor. In Anlehnung an die vorige Nutzung als Hotel sollen ca. 5 Zimmer als Frühstückspension betrieben werden.

Der Einfahrtsbereich im südlichen Teil des Plangebietes liegt im Hochwassergefahrenbereich HQ100 und HQ extrem und soll als Stellplatzfläche genutzt werden. Durch die konsequente Verwendung wasserdurchlässiger und vegetationsfähiger Bauweisen und/oder den Einbau von Versickerungsmöglichkeiten auf oder angrenzend der Fläche soll darauf geachtet werden den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.

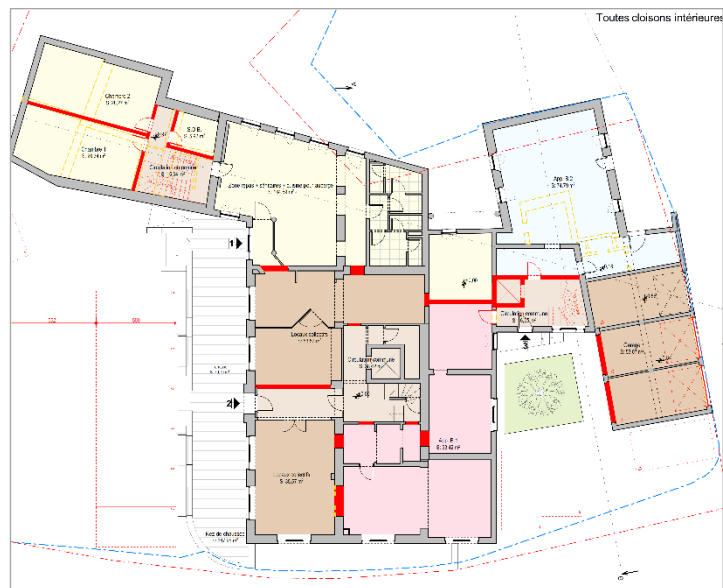


Abbildung 11: Geplanter Grundriss des Erdgeschosses. Neben privaten Wohnungen (rosa) sollen Gemeinschaftsräume (braun) und Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen (gelb) entstehen. Quelle: Banice Architectes 2020

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes wird die bauliche Nutzung durch den Erhalt der vorhandenen Strukturen und die Festsetzungen des kommunalen Denkmalschutzes vorgegeben. Die geplanten baulichen Anpassungen des Haupt- und Nebengebäudes und Erweiterungen der neueren Anbauten im Nordosten müssen die Auflagen des kommunalen Denkmalschutzes respektieren.

### **Gestaltung des öffentlichen Raumes**

Das Konzept sieht die Umnutzung des bereits voll erschlossenen Hotels „Hatz“ vor. Aufgrund der bereits bestehenden Erschließung ist davon auszugehen, dass keine Flächen an die Gemeinde abgetreten werden. Dies ist im Zuge der Ausarbeitung des PAP NQ mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

#### 4. Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3 RGD 2017)

##### Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird ausgehend von der „Duerfstrooss“ erschlossen. Eine interne Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

Die zukünftigen Anwohner\*innen können von der guten Anbindung Kautenbachs an das öffentliche Personennahverkehrsnetz profitieren. Es befinden sich eine Bushaltestelle in ca. 120m Entfernung zum Plangebiet (RGTR-Linie 605) und ein Bahnhaltepunkt in ca. 550m Entfernung, welcher direkte Zugverbindungen nach Gouvy (Belgien), Wiltz, Troisvierges, Rodange und Luxemburg bietet.

Maximal 12 Stellplätze sollen im Einfahrtbereich des Plangebietes entstehen. Für die Bewohner\*innen soll ein Car-Sharing Konzept ausgearbeitet werden.

##### Technische Infrastrukturen

###### ► Schmutzwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt verläuft in der Straßentrasse „Duerfstrooss“ ein Schmutzwasserkanal, der weiter südlich am Ende der Straße in einen Mischwasserkanal übergeht. Sofern dessen Dimensionierungen zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung ausreichend ist, sollte das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser diesem Kanal zugeführt werden können.

###### ► Regenwasser

Das Plangebiet ist bereits bebaut und diese Bebauung soll umgenutzt werden.

Der natürliche Geländetiefpunkt liegt im südlichen Bereich des Plangebiets. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Regenwasserachse. Dieser Bereich befindet sich größtenteils innerhalb des Überflutungsbereiches HQ100 und HQextrem. Aus diesem Grund soll der Anteil an versiegelten Flächen reduziert werden. Da es sich um eine bestehende Straßenrandbebauung handelt, sollte eine Retention nicht notwendig sein. Das Material des Aufbaus der Straßenbeläge, bei Pflasterbelägen auch das der Fugen, muss ausreichend wasserdurchlässig sein. Alle neu entstehenden Parkplätze müssen mit einer ausreichenden Oberflächenentwässerung ausgestattet werden. Überschüssiges Wasser soll möglichst in kleinen Retentionsmulden und in die südlich angrenzenden Regenwasserachse geleitet werden. Dies ist im Zuge der PAP Erstellung mit der AGE und der Gemeindeverwaltung Kiischpelt abzustimmen.

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

## 5. Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4 RGD 2017)

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Kautenbach und in unmittelbarer Nähe zu dem nördlich an die Ortschaft angrenzenden Wald. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine erhaltenswerten Grünstrukturen. Die westlich angrenzende Fläche wird zurzeit überwiegend als Weidefläche genutzt. Das Plangebiet ist daher aus westlicher Richtung von der Straße „Bei der Millen“ gut einsehbar. Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die punktuelle PAG-Änderung, die der Transformation eines denkmalgeschützten Gebäudeensembles dient, können ausgeschlossen werden. Der rückwertige Bereich, der derzeit als Hausgarten genutzt wird, kann in dieser Form von den zukünftigen Bewohner\*innen weiter bewirtschaftet werden und zu einer Aufwertung der innerörtlichen Grünflächen beitragen.



Abbildung 12: Blick auf das Plangebiet aus westlicher Richtung. Quelle: CO3 2021



## 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:

- Teilbereiche des Plangebietes stellen Altlastenverdachtsflächen dar.
- Im Falle einer Überplanung einer im Überschwemmungsgebiet HQextrem gelegene Fläche, ist eine Abstimmung und Genehmigung durch die Administration de la gestion de l'eau (AGE) erforderlich.
- Ein geregelter Anschluss der neuen Wohneinheiten an die neue biologische Kläranlage ist zu gewährleisten.
- Das Plangebiet liegt in einer als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („zone orange“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.
- Das Haupthaus des ehemaligen Hotel „Hatz“ sowie der westliche Anbau wurden im PAG-Projekt als kommunal erhaltenswerte Gebäude („construction à conserver“ und „gabarit à préserver“) eingestuft. Das Projekt ist daher mit dem SSMN abzustimmen.
- Das Plangebiet liegt an dem CR331.