

Kapitel III – Schéma Directeur

1. Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 5,39ha (NQ-21: ca. 4,96ha, NQ-22a/b ¹ : ca. 0,43ha)
Städtebaulicher Kontext	Die beiden „Schéma Directeur“-Flächen sind größtenteils von Wohnnutzung, einem Gewerbegebiet sowie dem Offenland umgeben. Bei den Flächen handelt es sich zum Großteil um landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Art der baulichen Nutzung	NQ21: Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 30 WE/ha NQ22a/b: Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird im Norden über den „Eesberwee“ erschlossen. Im Westen verfügt das Plangebiet über einen Anschluss an die Straße „Bei der Kapell“. Ein Anschluss an die geplante Verbindungsstraße zwischen Hauptstrooss und Eesberwee soll entstehen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Eesberwee“ befindet sich in ca. 150m Entfernung nördlich des Plangebietes an der gleichnamigen Straße.
Entwässerung/Kanalisation	Das anfallende Schmutzwasser der beiden „SD-Flächen“ soll dem geplanten Abwassersammler östlich des Plangebietes zugeleitet werden, welcher das Plangebiet an die Kläranlage Stolzemburg anbindet. Ausgehend von den geplanten Retentionsbecken sollte das Regenwasser dem nächsten Vorfluter östlich des Plangebiets zugeleitet werden
Naturräumlicher Kontext	Derzeit ist das Plangebiet zum Großteil eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Privatgärten und landwirtschaftliche Nutzgebäude ragen in die Fläche. Im Osten und Südosten grenzt Offenland an das Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes (Habitat nach Art. 17 und/oder 21) befinden sich zu erhaltende Biotope.

¹ Nachfolgend werden die NQ22a und NQ22b in einem NQ22 zusammengefasst.

Lage des Plangebietes

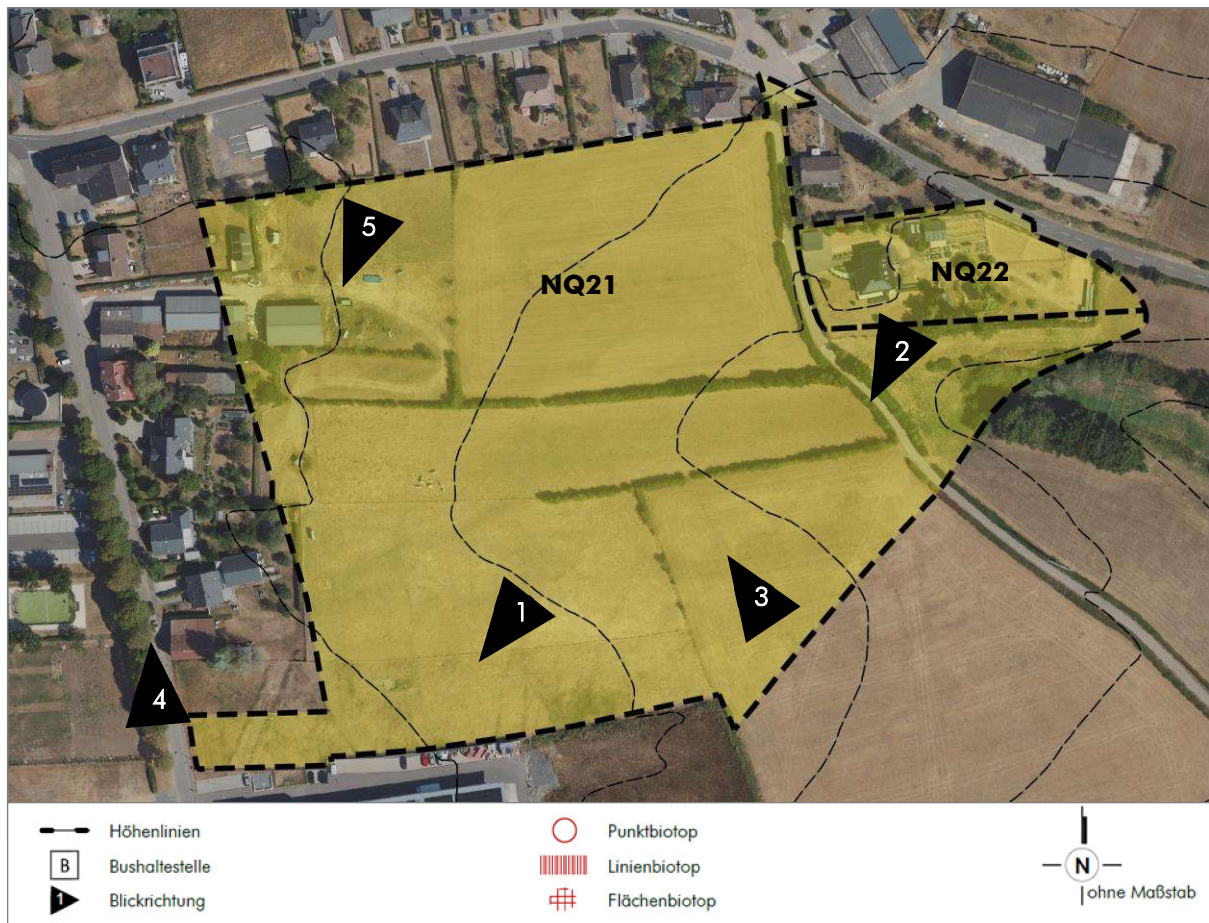




Abbildung 12: Übersicht des Plangebietes von Süden aus



Abbildung 13: Blick 1 Richtung Elektrobetrieb und die Straße „Bei der Kapell“



Abbildung 14: Blick 2 nach Südwesten



Abbildung 15: Blick 3 Richtung Nordwesten („Eesberwee“)



Abbildung 16: Blick 4 Richtung Norden („Bei der Kapell“)



Abbildung 17: Blick 5 Richtung angrenzende Bestandsbebauung

Quelle für Abb. 12-17: CO3 2021

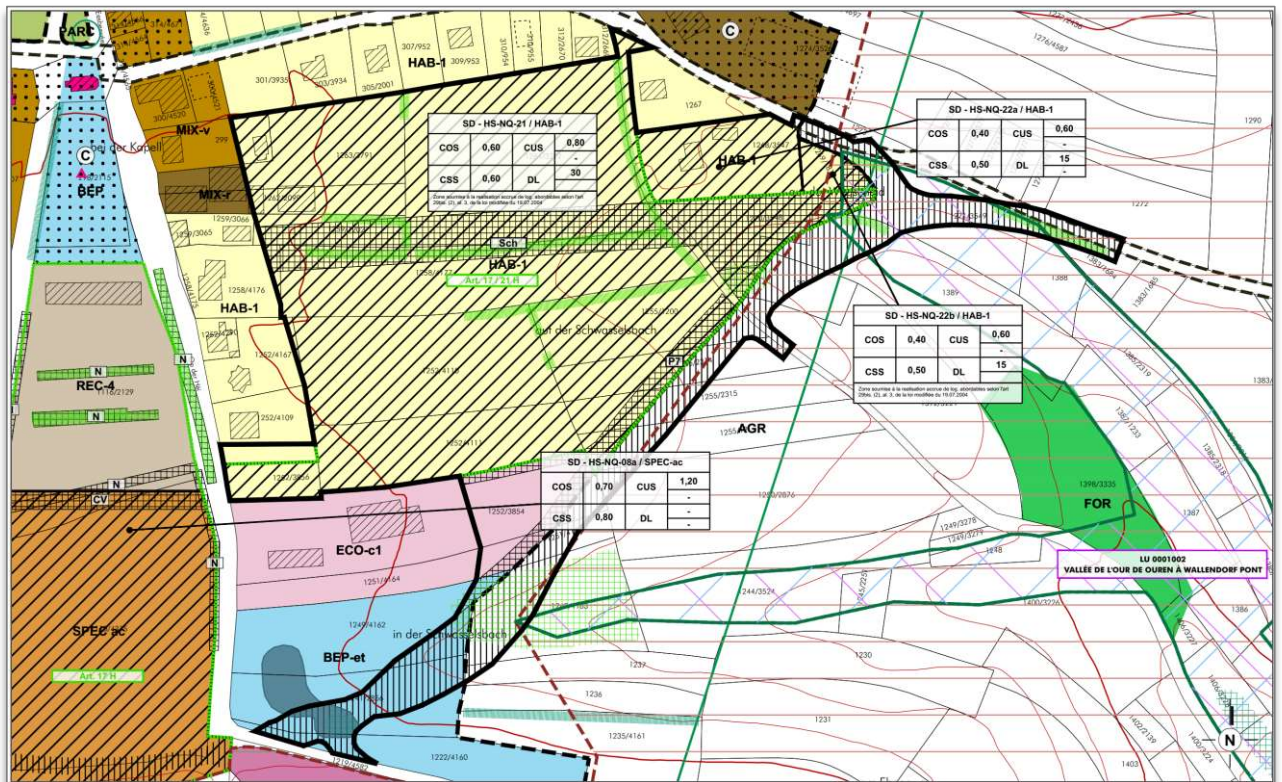


Abbildung 18: Auszug aus dem PAG modifié (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2025

2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1. RGD 2017)

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

- Entwicklung eines Wohnquartiers mit hoher individueller städtebaulicher Qualität, vielfältigen Wohnungstypologien, sowie Platz- und Straßenräumen, die sich durch ihre Aufenthaltsqualität auszeichnen.
- Ein zentraler öffentlicher Grünzug, der durch den Erhalt der Heckenstrukturen eine hohe ökologische Funktion mit einer hohen Aufenthaltsqualität kombiniert.
- Attraktive öffentliche Freiräume innerhalb des Quartiers.
- Verkehrsberuhigung durch eine ausgewogene Kombination aus Tempo-30-Zonen und Wohnstraßen (Tempo 20).
- Eingrünungsmaßnahmen entlang der geplanten Umfahrungsstraße sollen zur Landschaftsintegration und Abstandsflächen dienen.
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Entwässerung im Trennsystem.
- Integration in das städtebauliche Umfeld (Bautypologie, Höhenentwicklung etc.).
- Schaffung homogener Übergänge zum Bestand.
- 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

Die „Schéma Directeur“-Flächen („SD-Flächen“) sind im Osten von Hosingen gelegen. Die „Schéma Directeur“-Flächen sind größtenteils von Wohnnutzung, einem Gewerbegebiet sowie dem Offenland umgeben. Bei den Flächen handelt es sich zum überwiegenden Teil um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Ziel bei der Ausarbeitung der vorliegenden städtebaulichen Konzepte ist die Ausbildung angemessen verdichteten Wohngebiete mit multifunktional nutzbaren öffentlichen Freiflächen. Die geplanten Wohngebiete sollen ein ausgewogenes Wohnraumangebot in der Ortschaft Hosingen gewährleisten. Nachfolgend werden die „SD-Flächen“ im Detail beschrieben:

► SD NQ-21



Abbildung 19: Städtebauliches Konzept der SD-Fläche NQ21. Quelle: CO3 2024 auf Basis Orthophoto 2022

Die Plangebietsfläche fällt nach Südosten hin etwas ab, zentral verläuft ein Talweg. Bei der Bebauung sollen die topographischen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Der Talweg soll im Zuge der Umsetzung des PAP-Projekts weiter profiliert werden, indem dessen südlicher Teilbereich durch gezielte Aufschüttungen etwas erhöht wird. Um die notwendigen Aufschüttungen in diesem Bereich möglichst gering halten zu können, soll in Betracht gezogen werden, die Höhendifferenz durch Keller- oder Gartengeschosse auszugleichen (z.B. Tiefgarage für Mehrfamilienhausbebauung).

Die Fläche soll über die geplante Umgehungsstraße, die Straße „Bei der Kapell“ sowie den „Eesberwee“ an das äußere Erschließungsnetz angebunden werden. Es soll eine Straßenhierarchie ausgebildet werden. Die breiteren Erschließungsstraßen sollen als 30er Zonen mit beidseitigem Trottoir und die Straßen innerhalb der kleinräumigen Quartiere sollen als Wohnstraßen mit reduzierten Straßenquerschnitten (Mischprinzip, 20er-Zonen) hergestellt werden. Die baulich geschaffenen kleinteiligen Nachbarschaften/Quartiere sollen durch ein engmaschiges Fußwegenetz miteinander verbunden werden. Vorgesehen ist die Ausbildung gefasster Platzräume mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die geplante verdichtete Wohnbebauung soll sich aus Kettenhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern zusammensetzen. Entlang der geplanten, öffentlichen Grünachse soll in erster Linie eine verdichtete Bauweise (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, etc.) vorgesehen werden. Die Integration in das städtebauliche sowie landschaftliche Umfeld soll bei der Umsetzung Priorität haben. Aus diesem Grund soll unter anderem die geplante Bebauung mit Flach- als auch Satteldächern errichtet werden. Außerdem soll die Integration in die Ortschaft durch die Maßstäblichkeit der Baukörper, eine vielfältige Bautypologie und ein differenziertes Wohnraumangebot gestärkt werden. Im Plangebiet sollen vielfältige Grundstückszuschnitte den Immobilienerwerb für eine breite Käuferschicht ermöglichen.

Die von Westen nach Osten im zentralen Plangebietsbereich verlaufende Grünachse, welche durch den geplanten Erhalt der bestehenden Feldhecke (Leitstruktur Fledermäuse) eine ökologische Funktion übernimmt, ist als Begegnungs- und Erholungsraum von Bedeutung. Die öffentliche Grünfläche kann zum einen zur Ausbildung naturnaher Retentionsflächen, zum anderen auch als Aufenthaltsraum und Spielfläche genutzt werden, insofern deren ökologische Funktion nicht eingeschränkt wird.

► SD NQ-22a/b



Abbildung 20: Städtebauliches Konzept der SD-Fläche NQ22. Quelle: CO3 2024 auf Basis Orthophoto 2022

Das Plangebiet wurde in zwei PAP-NQ-Flächen unterteilt, da der östliche Teilbereich (HS-NQ-22b) im PAG der Gemeinde Parc Hosingen bislang nicht als Bauland ausgewiesen war. Daher gelten für das SD-NQ-22b andere Vorgaben zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (gemäß Art. 29bis des geänderten Städtebaugesetzes von 2004) als für das SD -NQ-22a. Die beiden Flächen werden im Folgenden als eine einheitliche Plangebietsfläche betrachtet und beschrieben.

Die Plangebietsfläche fällt nach Südosten hin ab. Die Erschließung erfolgt über den auszubauenden Feldweg, welcher Teil des SD NQ-21 ist. Die Erschließungsstraße im Plangebiet muss die bestehenden topographischen Verhältnisse aufgreifen, um eine Überformung des natürlichen Geländeverlaufs möglichst zu reduzieren.

Die Baukörper sollen straßenbegleitend (hangparallel) und mit einem möglichst geringen vorderen Grenzabstand ausgerichtet werden, um den Eingriff in die Topografie gering zu halten.

Im Osten des Plangebiets sind Eingrünungsmaßnahmen geplant.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Gebäudetypen	Innerhalb des Plangebietes sollen Einfamilienhäuser in freistehender Bauweise und in Form von Doppel- bzw. Reihenhäusern errichtet werden. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist unter Einhaltung der Vorgaben des PAG ebenfalls möglich.
Höhenentwicklung	Die Wohngebäude sollten maximal über zwei Vollgeschosse ein Dach- oder Staffelgeschoss sowie ein Kellergeschoss/Gartengeschoss verfügen.
Abstandsflächen	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte im Regelfall mindestens 8m betragen. Grundstücke mit Orientierung zu öffentlichen Grünflächen können über einen geringeren hinteren Grenzabstand verfügen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht vorgesehen, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ-Fläche dienen.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen:

- Der geplante zentrale Grünzug von Westen nach Osten
- Die öffentlichen Spielflächen im Grünzug
- Die öffentlichen Retentionsbecken im zentralen Grünzug, welche naturnah angelegt werden sollten
- Die herzustellenden öffentlichen Erschließungsflächen (Plätze, Straßen, Fußwege etc.)

Die innerhalb des „SD HS-NQ-21“ ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 35%, die im „SD HS-NQ-22a/b“ ausgewiesenen Flächen ca. 20%.

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

4.1 Mobilitätskonzept

‣ SD NQ-21

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Bei der Kapell“, welche im Westen parallel zum Plangebiet verläuft, sowie den „Eesberwee“, welcher nördlich des Plangebietes verläuft. Der Anschluss des Plangebietes an den „Eesberwee“ gilt als sehr unübersichtlich und soll im Zuge der Umsetzung des PAP in Abstimmung mit der „Administration des Ponts et Chaussées“ geprüft werden. Östlich bzw. südlich angrenzend am das Plangebiet ist die Umfahrungsstraße geplant, die eine Verbindung zur N7 darstellt und u.a. das Plangebiet erschließen soll.

Das Plangebiet wird von einer Haupteerschließungsstraße durchzogen, die als 30er-Zone gestaltet werden soll. Diese Straße gewährleistet die Anbindung an die Straße „Bei der Kapell“ im Westen, die geplante Umgehungsstraße im Osten sowie den nördlichen Bereich des Plangebiets mit Anschluss an den „Eesberwee“.

Die untergeordneten Straßentrassen sollen als Aufenthalts- und Begegnungsraum ausgestaltet werden und nicht ausschließlich dem motorisierten Individualverkehr dienen (reduzierter Straßenquerschnitt, Mischprinzip, 20er-Zone).

Die privaten Stellplätze können in den Wohngebäuden, Garagen bzw. Carports/Sammelcarports hergestellt werden. Die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze ist im PAP-Projekt zu definieren. Die privaten Stellplätze der Mehrfamilienhäuser sollten in Tiefgaragen, Sammelcarports oder -garagen organisiert werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle („Eesberwee“) befindet sich ca. 150m nordwestlich des Plangebiets. Dort besteht Zugang zu den Linien 138, 144, 152, 170, 174, 179, 182 sowie Betriebs- und Schulbuslinien, mit denen Verbindungen vom Plangebiet nach Diekirch, Mersch, Clerf, Wiltz, Ettelbruck, Vianden sowie zu diversen Betriebsstandorten gesichert sind. Eine weitere Busstation ist westlich des Plangebietes geplant.

‣ SD NQ-22a/b

Die Erschließung an das Bestandsverkehrsnetz ist über eine geplante Verbindungsstraße im SD NQ-21 gegeben. Das Plangebiet soll über eine von Westen nach Osten verlaufende Stichstraße erschlossen werden.

Eine Fußwegeverbindung nach Norden ist vorgesehen.

Die privaten Stellplätze können auf den Privatgrundstücken organisiert werden.

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die nächstgelegene Bushaltestelle („Eesberwee“) gegeben.

4.2 Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der „SD-Flächen“ soll dem geplanten Abwassersammler östlich des Plangebietes zugeleitet werden, welcher das Plangebiet an die Kläranlage Stolzemburg anbindet. Die Kläranlage Stolzemburg verfügt über ausreichend Kapazitäten.

Der genaue Anschlusspunkt an die bestehenden Kanalnetze ist im Zuge der PAP-Erstellung mit dem Wasserwirtschaftsamt (AGE) sowie der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

‣ Regenwasser

Das anfallende Regenwasser innerhalb des „SD HS-NQ-21“ soll den geplanten Retentionsbecken innerhalb des öffentlichen Grünzugs möglichst offen zugeleitet werden. Die Retentionsbecken sollten, insofern möglich, naturnah gestaltet werden und multifunktional nutzbar sein (z.B. Spielplatz). Ausgehend von den Retentionsbecken sollte das Regenwasser dem nächsten Vorfluter östlich des Plangebiets zugeleitet werden.

Das anfallende Regenwasser innerhalb des „SD HS-NQ-22a/b“ sollte ebenfalls den geplanten Retentionsbecken („SD HS-NQ-21“) zugeführt werden.

Der genaue Standort und die Dimensionierung der Retentionsflächen ist im Zuge des PAP-Projekts abschließend festzulegen und kann von den Vorgaben des „Schéma Directeur“ abweichen.

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

Die Fließrichtung der geplanten Schmutz- und Regenwasserkanäle wird im graphischen Teil exemplarisch dargestellt und kann in Abhängigkeit von der geplanten Topografie angepasst werden.

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



Abbildung 21: 3D-Modell der Plangebietsflächen und der Umgebung. Blick Richtung Norden. Quelle: geoportail.lu 2023

► SD NQ-21

Derzeit ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der Lage östlich des Ortskerns ist die Fläche von Südosten her gut einsehbar. Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an die Bestandsbebauung.

Im Plangebiet befinden sich schützenswerte Baumgruppen und Hecken nach Art. 17 NatSchG. Eine große Heckenstruktur, welche das Plangebiet nahezu komplett durchzieht, sollte erhalten werden. Diese wurde daher in den geplanten Grünzug integriert. Die zu erhaltende Hecke kann zur Errichtung einer Straße sowie zweier Fußwegetrassen partiell aufgebrochen werden.

Die geplante Eingrünung entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze („zone de servitude urbanisation paysage“) garantiert eine landschaftliche Integration der geplanten Wohnsiedlung.

Das gesamte Plangebiet wird als schützenswertes Habitat nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG ausgewiesen.

Straßenbegleitende Baumpflanzungen und Eingrünungsmaßnahmen in den privaten Gartenflächen geben dem Plangebiet einen naturnahen Charakter.

► SD NQ-22a/b

Das Gelände im Plangebiet fällt nach Südosten ab. Die Fläche ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit einem Wohnhaus bebaut. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist unversiegelt.

Die sich östlich im Plangebiet befindliche „zone de servitude urbanisation paysage“ wird begrünt.

Im Rahmen der PAP-Umsetzungen sollen für die Wohngebäude private Gartenflächen angelegt werden. Weitere lockere Durchgrünungsmaßnahmen entlang der Straßen verbessern die Aufenthaltsqualität zusätzlich. Bei der Bepflanzung ist auf eine Auswahl standortgerechter und klimaresistenter Arten zu achten. Parallel zum PAP soll ein Grün- und Landschaftskonzept erstellt werden.

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:

- Das Plangebiet ist zum Großteil als schützenswertes Habitat nach Art. 17/21 NatSchG gekennzeichnet
- Aufgrund der Lage des Plangebietes westlich der geplanten Verbindungsstraße zwischen „Eesberwee“ und der Nationalstraße (N7) ist mit leichten Lärmemissionen zu rechnen. Lärmschutzmaßnahmen sind bei der Realisierung des Plangebietes zu berücksichtigen und gegebenenfalls umzusetzen (Grünzug zur Minderung der Lärmemissionen)
- Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an eine geplante Nationalstraße
- Die Parzelle 1252/4867, welche im Altlastenkataster unter der Referenz SPC/13/1753/VER als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet ist, befindet sich teilweise im Plangebiet
- Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich in einer als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („Zone Orange“) entsprechend der Klassierung des INRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem INRA abzustimmen
- Im Plangebiet befinden sich schützenswerte Biotope nach Art.17
- Südöstlich im Plangebiet ist als Lärmschutzmaßnahme sowie zur landschaftlichen Eingliederung die Herstellung einer Eingrünung vorgesehen („zone de servitude urbanisation paysage 7“)
- Zentral im Plangebiet ist eine „zone de servitude urbanisation – milieu naturel Auf der Schwasselsbach“ ausgewiesen
- Eine Hochspannungsleitung läuft im Osten durch das Plangebiet. Bei einer Bebauung ist darauf Rücksicht zu nehmen
- Nordöstlich ragt das Natura 2000-Schutzgebiet L0001002 „Vallée de l'Our de Ouren à Wallendorf Pont“ in das Plangebiet. Es ist auf einen ausreichenden Abstand der Bebauung und den Erhalt des Naturschutzgebietes zu achten
- Im Zuge der Umsetzung sind die notwendigen Infrastrukturen zur Entwässerung der Plangebiete herzustellen