

Kapitel III – Schéma Directeur

1. Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,29ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortskerns der Ortschaft Hostert. Das städtebauliche Umfeld ist durch Ein- und Mehrfamilienhäuser sowohl in Form von Straßenrandbebauung als auch Bauerngehöfte geprägt. Auf dem Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftliches Nutzgebäude.
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MIX-v), Wohndichte max. 30 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die westlich des Plangebietes verlaufende „Rue Principale“ (N23) erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich auf der gegenüber liegenden Seite der „Rue Principale“ (Hostert, Wäschbur).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue Principale“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit befinden sich auf der Plangebietsfläche ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude und Lagerflächen, im Westen eine Gartenfläche, im Osten eine Baumgruppe. Im Süden ragt die nach Art.17 NatSchG schützenswerte Uferrandvegetation des „Hueschterbaach“ ins Plangebiet.

Lage des Plangebietes





Abbildung 5: Blick 1 von Westen zum südöstlichen Bereich des Plangebietes



Abbildung 6: Blick 2 von der „Rue Principale“ auf das bestehende landwirtschaftliche Nutzgebäude



Abbildung 7: Blick 3 von der „Rue Principale“ nach Norden



Abbildung 8: Blick 4 auf die südliche Umgebung des Plangebietes

Quelle Abb.4-7: CO3 2022

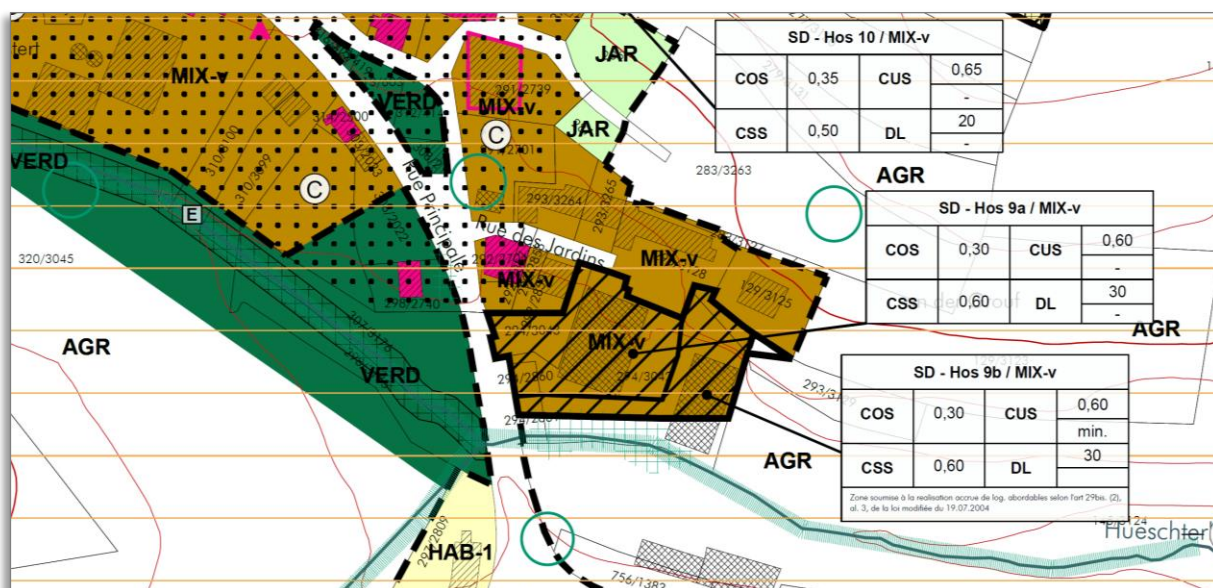


Abbildung 9: Auszug aus dem PAG modifié. Quelle: CO3 2022

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:

- Entwässerung im Trennsystem.
- Schaffung eines qualitätsvollen Wohngebiets, welches sich an die städtebauliche Dichte der Umgebung anpasst.
- Erhalt des Quartierseinganges.
- Schaffung einer Grünachse sowie einer Fußwegeverbindung / eines Zugangs zum „Hueschterbaach“.
- Bildung eines Quartiersplatzes im Zentrum des Plangebiets.
- Erhalt der Topografie im Nord-Osten des Quartiers.
- 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. 8.2)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortskerns der Ortschaft Hostert an der „Rue Principale“ (N23). In der Mitte des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude und Lagerflächen, im Osten eine Baumgruppe. Südlich ragt eine Baumreihe, bestehend aus Eschen, Linden und Pappeln, die als Flächenbiotop gemäß Art. 17 NatSchG geschützt ist, in das Plangebiet. Nördlich grenzt mehrgeschossige Wohnbebauung an das Plangebiet, im Osten freie Landschaft. Der westliche Teil des Plangebietes wird als Gartenfläche genutzt.

Das Konzept sieht die Herstellung eines verdichteten Wohnquartiers, welches seiner zentralen Lage Rechnung trägt, vor. Innerhalb des Quartiers ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses sowie Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Die Bebauung soll im Süden und im Osten des Gebiets errichtet werden. Auf diese Weise kann die Blickbeziehung auf den Quartierseingang erhalten werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der „Rue Principale“ (N 23) über eine Platzfläche im Zentrum des Gebiets. Der nordöstliche Teil des Plangebietes soll in seiner Topografie erhalten bleiben und trägt so zu einem harmonischen Übergang in die Landschaft bei.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes soll ein Mehrfamilienhaus sowie Einfamilienhausbebauung errichtet werden.
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.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Flächen als öffentliche Flächen vorgesehen:

- › Verlängerung des bestehenden Trottoirs entlang der „Rue Principale“

4. Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird ausgehend von der „Rue Principale“ (N23) erschlossen. Eine interne Erschließung ist nicht vorgesehen. Der Anschluss an die „Rue Principale“ ist mit der Straßenbauverwaltung abzuklären.

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Trottoir an der „Rue Principale“, welches im Zuge der PAP-Umsetzung verlängert werden sollte. Ausgehend von der „Rue des Jardins“ nördlich des Quartiers soll eine Fußwegeverbindung über die Platzfläche Richtung „Hueschterbaach“ entstehen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich nordwestlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der „Rue Principale“ (Hostert, Wäschbur). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie nach Redange/Attert und Luxemburg-Stadt.

Die privaten Stellplätze des Mehrfamilienhauses können in Form von Carports oder Garagen hergestellt werden. Die Carports sollen im Westen des Plangebietes platziert werden.

Technische Infrastrukturen

› Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Rue Principale“ zugeführt werden.

› Regenwasser

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des „Regenwasserleitfadens“ der AGE (2013) sollte die Herstellung einer Retention nicht notwendig sein, das anfallende Regenwasser kann den bestehenden Kanälen zugeleitet werden. Sollte aufgrund der Dimensionierung der Platzflächen dennoch eine Retention notwendig sein, so ist diese vorzugsweise im Osten des Plangebietes innerhalb einer öffentlich zugänglichen Grünfläche vorzusehen. Das weitere Vorgehen muss im Zuge der Umsetzung des PAP mit der AGE sowie der Gemeindeverwaltung abgestimmt werden.

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

5. Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortskerns von Hostert und grenzt im Norden an Bestandsbebauung. Im Osten und Westen grenzt freie Landschaft an, im Süden ragt eine aus Eschen, Linden und Pappeln bestehende Baumreihe, die als Flächenbiotop gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist, in das Plangebiet. Südlich dieses Flächenbiotops fließt der „Hueschterbaach“. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftliches Nutzgebäude und Lagerflächen sowie eine Gartenfläche (Westen) und eine Baumgruppe (Osten).

Aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Uferrandvegetation des „Hueschterbaachs“ und der Baumreihe ist die für eine Bebauung vorgesehene Fläche nicht einsehbar.

Zur Gewährleistung eines harmonischen Übergangs in die offene Landschaft soll der nordöstliche Teil des Plangebietes als Hang erhalten bleiben. Naturnah gestaltete Grünflächen im Norden und Südosten des Plangebietes können die Aufenthaltsqualität steigern.



Abbildung 10: Blick auf die Baumreihe südlich des Plangebietes. Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen ist das Plangebiet kaum einsehbar. Die vorhandenen Grünstrukturen sollten daher zur Integration in die Landschaft erhalten werden. Quelle: CO3 2017



Abbildung 11: Blick auf die westlich des Plangebietes verlaufende „Rue Principale“ (N23). Quelle: CO3 2017

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:

- Teile des südlichen Bereiches liegen im 30m Schutzabstand des Fließgewässers „Hueschterbaach“.
- Das Plangebiet liegt 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.
- Das Plangebiet liegt an einer Nationalstraße (N 23).
- Für den östlichen und südlichen Teil der Fläche sind die Vorgaben des Art.29bis des geänderten Städtebaugesetzes („loi modifié du 19 juillet 2004“) zu beachten.