

Kapitel III – Schéma Directeur Ko 6 – „Rue des Alliés“

1. Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 1,15 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortschaft Koetschette. Das städtebauliche Umfeld ist durch freistehende Einfamilienhäuser sowie landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Sondernutzung (SPEC „Rue des Alliés“)
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die „Rue des Alliés“ (N 23), die östlich des Plangebietes verläuft, erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 350 m nördlich des Plangebietes (Koetschette, Rond-Point).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue des Alliés“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Hofgebäude. In der Mitte des Plangebietes und an der südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich je eine aus Buchen bestehende Baumgruppe / Baumreihe, die gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz als Flächenbiotope geschützt sind. Unter der Berücksichtigung der Maßnahmen, die im Rahmen einer Geländestudie entwickelt wurden (MILVUS 2019), ist keine flächenhafte essentielle Betroffenheit nach Art. 21 Naturschutzgesetz anzunehmen. Im Rahmen der Geländestudie konnte für das Plangebiet eine Eignung als Jagdhabitat für die Avi- und Fledermausfauna (Art. 17 Naturschutzgesetz) nachgewiesen werden.

Lage des Plangebietes





Blick 1 entlang der „Rue des Alliés“ an der östlichen Plangebietsgrenze Richtung Süden



Blick 2 von der „Rue des Alliés“ entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung Westen



Blick 3 auf der Plangebietsfläche nach Westen



Blick 4 von der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Süden



Blick 5 auf der Plangebietsfläche nach Nordwesten



Blick 6 aus Süden nach Norden auf die Plangebietsfläche

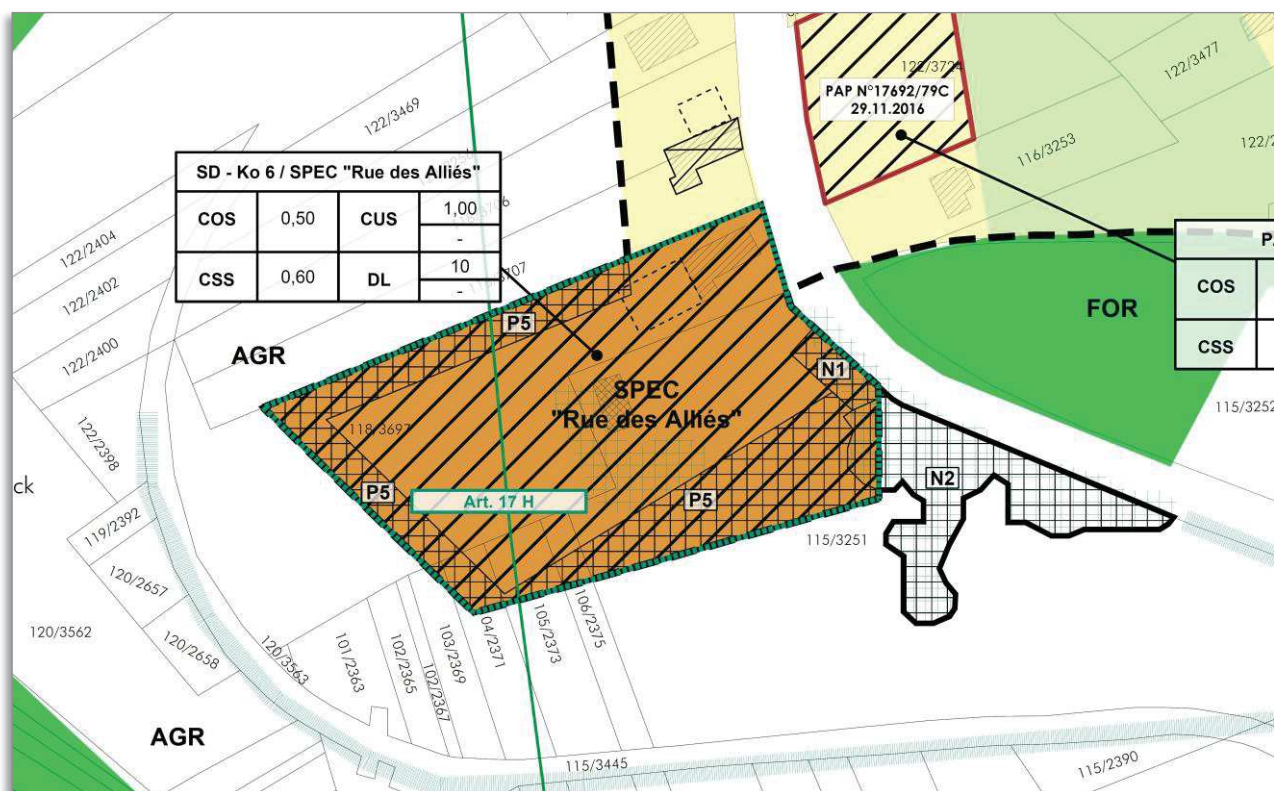


Abbildung 11: Auszug aus dem PAG

2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien für eine nachhaltige Entwicklung (Art. 8.1 RGD 2017)

Im Plangebiet soll ein Alten- und Pflegeheim für die Region entstehen. Daher muss das zu entwickelnde Konzept in erster Linie den Anforderungen eines Alten- und Pflegeheims entsprechen.

Neben diesen Anforderungen ist auf weitere Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung zu achten:

- Gestaltung nutzungsoffener Aufenthaltsräume und attraktiver Freiräume.
- Erhalt der Biotope und Schaffung homogener Übergänge zur offenen Landschaft.
- Berücksichtigung der Topografie und städtebaulichen Umgebung bei der Ausrichtung und internen Organisation der Gebäude.
- Vermeidung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch Integrationsmaßnahmen.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Entwässerung im Trennsystem und 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. 8.2 RGD 2017)

Identität des Quartiers

Das gegenwärtig als Grünland genutzte Plangebiet befindet sich im südlichen Ortseingangsbereich der Ortschaft Koetschette, westlich der „Rue des Alliés“ (N 23). Auf dem Plangebiet befindet sich ein Hofgebäude sowie weitere Nutzgebäude, nördlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung.

An der östlichen Plangeietsgrenze und im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich aus Buchen bestehende Baumgruppen, die als Biotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind. Entlang der östlichen Plangeietsgrenze zur „Rue des Alliés“ soll die Baumreihe und die Feldgehölzstruktur zur Abschirmung des Plangebietes gegenüber der Nationalstraße erhalten werden.

Bei der Planung des Gebiets muss zunächst auf die Anforderungen des Projekts (Alten- und Pflegeheim) eingegangen werden. Neben diesen Anforderungen muss die Integration in die Landschaft sowie der Biotop- und Habitatschutz gewährleistet werden. Auf dieser Basis wurde das Plangebiet im PAG abgegrenzt und die „zones de servitude urbanisation“ festgesetzt.

Aufgrund der geplanten speziellen Nutzung des Gebiets und den Anforderungen eines Alten- und Pflegeheims wird im Schéma Directeur keine Gestaltungsskizze entwickelt. Dies ist Aufgabe der Projektplanung / des zu entwickelnden PAP und soll im Rahmen eines Wettbewerbes ausgearbeitet werden. Im Rahmen des PAG / Schéma Directeur werden ausschließlich Leitlinien definiert.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Multifunktionaler Wohnkomplex (Alten- und Pflegeheim mit Dienstleistungen).
Höhenentwicklung	Maximal 2 Vollgeschosse mit 1 Staffelgeschoss oder 1 „Rez-de-Jardin“.
Abstandsflächen	Festlegung der Abstandsfläche zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung in Bezug auf die Dimensionierung der Gebäude und die geplante Nutzung.

Die Spezialzone „Rue des Alliés“ ist für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims und den damit in Verbindung stehenden Aktivitäten und Dienstleistungen vorgesehen. Dienstwohnungen sind zulässig.

Die Baukörper sind unter Berücksichtigung der Ziele einer nachhaltigen und energieeffizienten Bauweise anzuordnen.

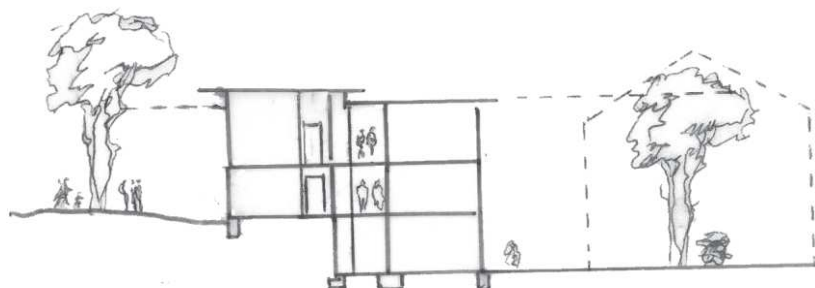


Abbildung 12: Schnittansicht eines Pflegeheims mit Hangintegration. Quelle: Wohnen in Bayern. Heime für alte Menschen 2002, S. 55, verändert nach CO3 2019

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Die öffentlichen Räume des Plangebietes befinden sich sowohl in den Gebäuden (Dienstleistungseinrichtungen) als auch außerhalb (Platzfläche).

Die öffentlichen Räume sollten einladend gestaltet und altersgerecht konzipiert werden (kurze, hindernisfreie Verbindungen; ebene Wege oder geringe Steigung; ausreichend breite Wege).



Abbildung 13: Mögliche Gestaltung eines altersgerechten und leicht zugänglichen Aufenthaltsraums, der sowohl Schutz als auch eine gute Übersichtlichkeit bietet. Quelle: Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen 2014



Abbildung 14: Mögliche Integration von altersgerechten Aufenthaltsräumen in naturnah gestaltete Parkflächen. Quelle: Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen 2014

4. Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3 RGD 2017)

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird ausgehend von der „Rue des Alliés“ (N 23) erschlossen. Die Zufahrt vom Plangebiet zur „Rue des Alliés“ muss entsprechend den Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ gestaltet werden. Die notwendige Anzahl an Stellplätzen für Besucher und Mitarbeiter ist vorzusehen. Behindertengerechte Parkplätze sind möglichst nahe bei den Hauszugängen zu planen. Die ökologischen Stellplätze für Besucher können im südlichen Bereich der „zone de servitude urbanisation – paysage Rue des Alliés (P5)“ hergestellt werden. Bei der Gestaltung der Verkehrsräume sollte auf einen möglichst ebenen Untergrund und Rutschsicherheit geachtet werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 350 m nördlich des Plangebietes (Koetschette, Rond-Point). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Wiltz, Diekirch, Redange und Ettelbruck. Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Rambrouch (Rambrouch, Gare). Die Einrichtung einer weiteren Haltestelle in der Nähe des Alten- und Pflegeheimes ist zur Verkürzung der Wege für die Bewohner, Besucher und Mitarbeiter zu prüfen.



Abbildung 15: Die Gestaltung der Wege sollte so erfolgen, dass sie barrierefrei sind und eine Leitfunktion für die Bewohner des Quartiers übernehmen können (Zuführung auf die Wohngebäude). Quelle: Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen 2014

Technische Infrastrukturen

► Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Kanal in der „Rue des Alliés“ zugeführt werden. Der Kanal muss entsprechend verlängert werden.

► Regenwasser

Die Herstellung einer Retention sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden (AGE, 2013) aufgrund des geringen erforderlichen Retentionsvolumens nicht notwendig sein. Im Zuge der Umsetzung des PAP muss dies nochmals mit der AGE sowie der Gemeindeverwaltung Rambrouch abgestimmt werden. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser kann dem bestehenden Kanal in der „Rue des Alliés“ zugeführt werden. Dieser muss entsprechend verlängert werden.

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. 8.4 RGD 2017)

Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als Grünland genutzt, nur im nördlichen Bereich ist ein Hofgebäude mit Nebenanlagen vorhanden. An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine aus Buchen bestehende Baumgruppe sowie eine Feldgehölzstruktur, die als Sicht- und Lärmschutz zur Nationalstraße erhalten werden soll. Neben diesen Grünstrukturen, die als Biotop gem. Art 17 Naturschutzgesetz geschützt sind, besteht zentral im Plangebiet eine weitere Buchenbaumgruppe, die ebenfalls als Biotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. In der Umgebung des Plangebietes sind zahlreiche Grünstrukturen vorhanden. Aufgrund der Strukturen inner- und außerhalb des Plangebietes weist die Fläche mit ihrer Umgebung eine Funktion als Jagdhabitat für Fledermaus- und Avifauna auf (Art. 17 Naturschutzgesetz). Folgende Maßnahmen zur Kompensation wurden im Rahmen der Geländestudie vorgeschlagen (vgl. MILVUS 2019):

- Erhalt der Baum- und Heckenstrukturen außerhalb der bebaubaren Zone am Rande des Untersuchungsgebietes.
- Erhalt der angrenzenden offenen Wiesenflächen südlich des Plangebietes.
- Extensive Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Flächen, max. 2 Mahdtermine pro Jahr zu unterschiedlichen Zeitpunkten (Flächen 1-4).
- Durchführung von Rodungsmaßnahmen und Abschieben des Oberbodens auf Bauflächen außerhalb der Brutzeit im Winter bzw. Vollwinter (FM-Quartierstrukturen). Vor Rodung Quartierskontrolle älterer Bäume auf Besatz mit baumbewohnenden Fledermausarten.
- Förderung der Brutstandorte des Haussperlings durch Anbringen von Nisthilfen am neuen Gebäude.
- Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel mit UV-freiem Licht.
- Verzicht auf Beleuchtung der Grünanlagen und der Parkbereiche.

Zur Vorsorge für die Wildkatzenpopulation wird empfohlen auf einer Wiesenfläche ca. 100m östlich der Plangebietsfläche als Verbindungselement zwischen dem Waldbereich „Haardbësch“ und dem Wald östlich des Plangebietes und der N 23 eine ca. 10 m breite Heckenstruktur anzupflanzen (vgl. MILVUS 2019).

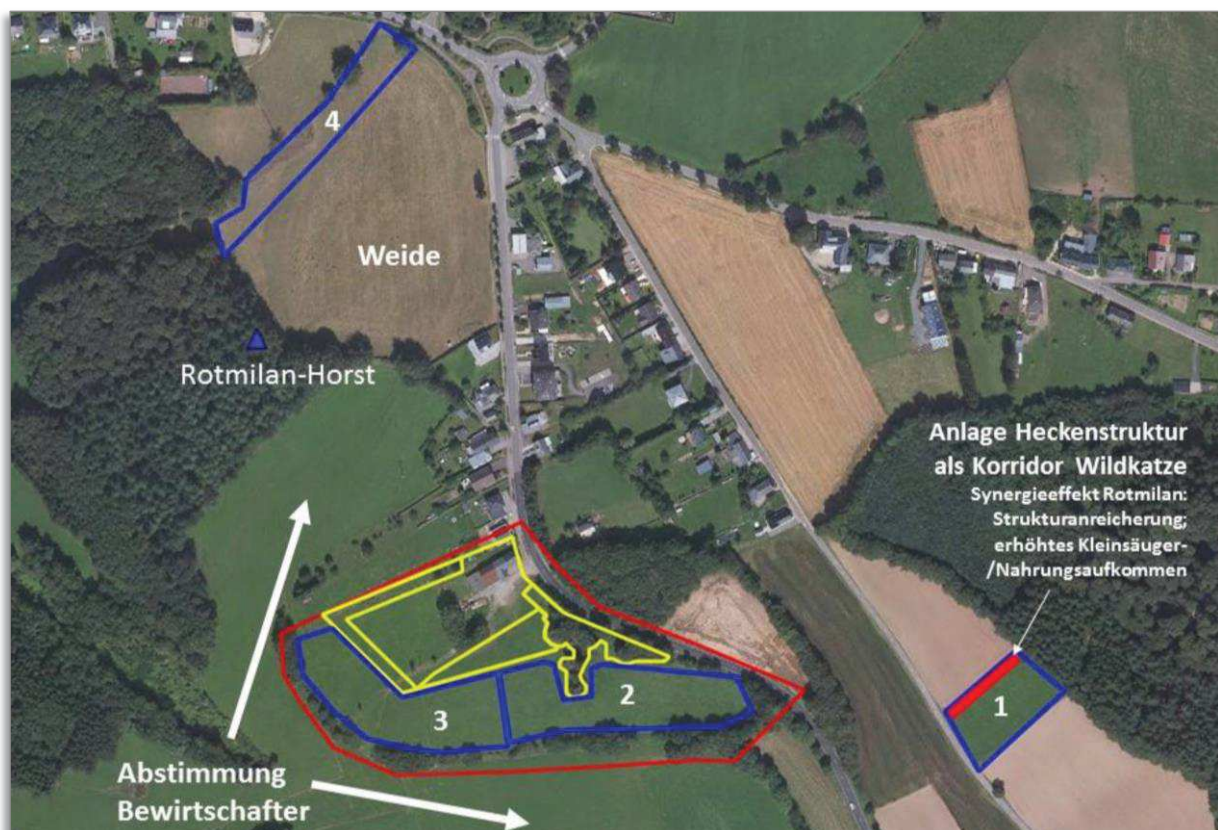


Abbildung 16: Graphische Darstellung des Rotmilan-Kompensationskonzeptes. Quelle: MILUS 2019

Zum einen sollten die Grün- und Freianlagen so gestaltet werden, dass sie den Bewohnern und Besuchern als Aufenthaltsraum dienen. Zum anderen sollte sich das Alten- und Pflegeheimgebäude in die Landschaft integrieren. Neben einer Begrenzung der Höhenentwicklung (max. 2 Vollgeschosse mit 1 Staffelgeschoss oder 1 „Rez-de-Jardin“) trägt auch die Stellung der Gebäude (Öffnung des Gebäudekörpers zur Siedlung hin) zu einer Landschaftsintegration bei. Außerdem sollen Gründächer, die auch zur Erzeugung regenerativer Energie genutzt werden können, verwendet werden. Die Erzeugung regenerativer Energien wäre auch an der Südfassade des Gebäudes möglich. Auf eine entsprechende Materialien- und Farbenwahl (neutrale Farben, Holz) ist zu achten. Die Bereiche der „zone de servitude urbanisation – paysage Rue des Alliés (P5)“ sind von einer Bebauung freizuhalten und zu begrünen, im südlichen Bereich können ökologische Parkplätze angelegt werden. Es sollte

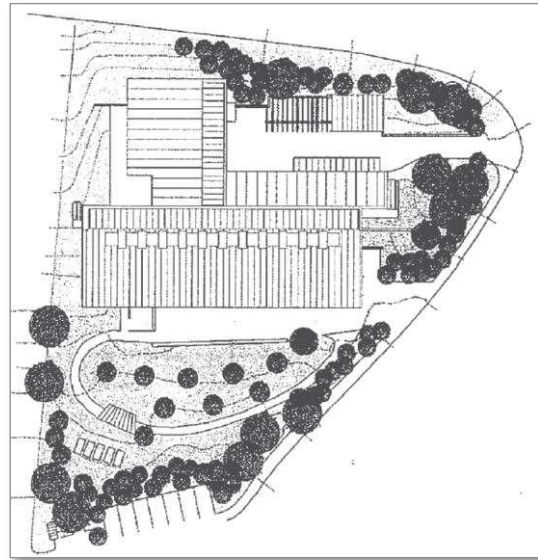


Abbildung 17: Ein Erhalt der Grünstrukturen und die Orientierung des Gebäudes zur Ortschaft hin verbessern die Integration in die Landschaft. Quelle: Wohnen in Bayern. Heime für alte Menschen 2002, S. 30

versucht werden, die vorhandenen alten Buchen zumindest teilweise in das Gestaltungskonzept zu integrieren. Neben dem Biotoperhalt würden diese alten Bäume durch ihre gestalterische Wirkung unmittelbar zu einer wesentlichen Aufwertung des gesamten neuen Gebäudekomplexes beitragen. Die umliegenden Freiflächen sollten naturnah gestaltet und gepflegt, die Beleuchtung im Außenbereich auf das notwendige Minimum beschränkt werden. All diese Maßnahmen tragen zu einer Integration in die Landschaft bei (siehe dazu auch SUP Phase 2 – Umweltbericht TR-Engineering 2019).

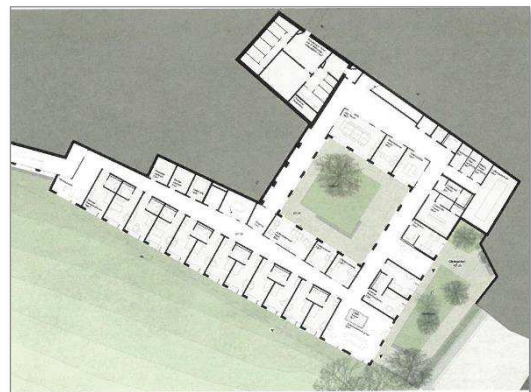


Abbildung 18: Beispiele für die Integration bestehender Grünstrukturen in die Architektur. Quelle: Wohnen in Bayern. Heime für alte Menschen 2002, S. 26 (links) und wettbewerb aktuell. Wohnen und Pflege im Alter (Themenbuch 14), S. 69 (rechts)

6. Umsetzungskonzept (Art. 8.5 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:

- An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Buchengruppe und eine Feldgehölzstruktur, die gem. Art. 17 Naturschutzgesetz als Flächenbiotop geschützt sind.
- In der Mitte des Plangebietes befindet sich ebenfalls eine Buchengruppe, die als Flächenbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- Gem. Art. 17 Naturschutzgesetz stellt das Plangebiet ein Habitat für Fledermaus- und Avifauna dar. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind durchzuführen. Im westlichen Teilbereich der Fläche verläuft eine Mittelspannungsleitung (20 kV).
- Die bestehende Kanaltrasse in der „Rue des Alliés“ muss bei der Erstellung des PAP verlängert werden.
- Die „Rue des Alliés“ ist eine Staatstasse (N 23).