

8.2 Schéma Directeur Hos 6 – „Rue de Lannen“

8.2.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 1,55 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Hostert. Das städtebauliche Umfeld ist zum überwiegenden Teil durch freistehende Einfamilienhäuser und vereinzelte landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die im nördlichen Teil des Plangebietes verlaufende „Rue de Lannen“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung in der „Rue Principale“ (Hostert, Wäschbur).
Entwässerung/ Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de Lannen“ ist kein Kanalsystem vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet als Wiese und Weideland sowie als Streuobstwiese genutzt. In der Mitte der Plangebietsfläche befindet sich ein Schuppen. Im südlichen und nördlichen Plangebietsbereich entlang der „Rue de Lannen“ befinden sich aus Linden bestehende Baumreihen, die gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz als Linienbiotope geschützt sind. Des Weiteren befinden sich an der „Rue de Lannen“ zwei Sommerlinden, die als Punktbiotope gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind. Die Plangebietsfläche stellt gemäß Art. 17/20 Naturschutz ein potentielles Habitat für die Fledermausfauna dar.

Lage des Plangebietes

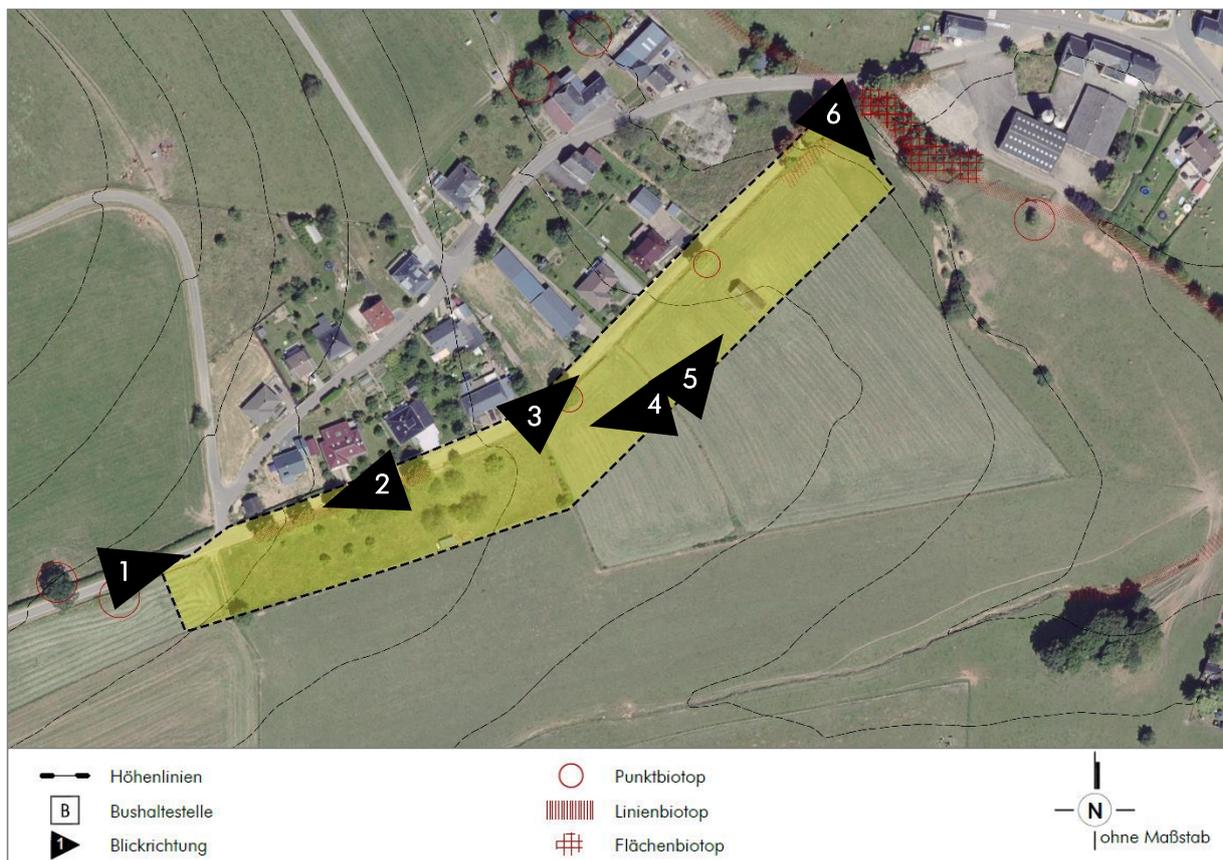




Abb. 1: Blick aus Richtung Ortseingang auf die Plangebietsfläche



Abb. 2: Blick entlang der „Rue de Lannen“ in Richtung Ortsausgang



Abb. 3: Blick in Richtung Ortskern entlang der „Rue de Lannen“



Abb. 4: Blick in Richtung Ortsausgang entlang der östlichen Plangebietsgrenze



Abb. 5: Blick in Richtung Ortskern entlang der östlichen Plangebietsgrenze



Abb. 6: Blick entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung Osten

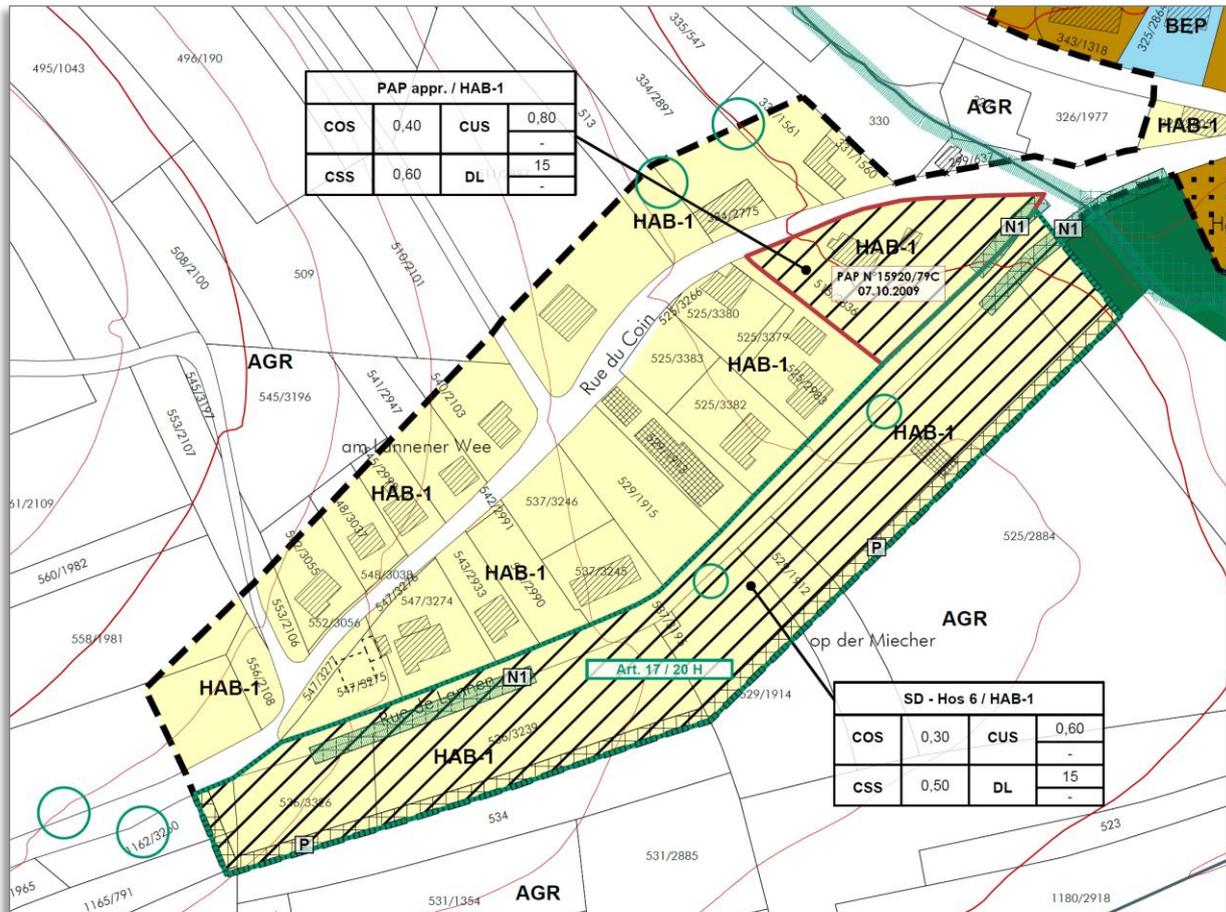


Abb. 7: Auszug aus dem PAG

8.2.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.1)

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

- ▶ Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von ca. 15 WE/ha (Bruttofläche).
- ▶ Berücksichtigung der Topografie und städtebaulichen Umgebung bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung, je nach Lage der Gebäude z.B. Split-Level oder „Rez-de-Jardin“.
- ▶ Schaffung homogener Übergänge zur bestehenden Bestandsbebauung im Westen des Plangebietes sowie der östlich angrenzenden offenen Landschaft und Erhalt der Biotope.
- ▶ Aufwertung der Ortseingangssituation.
- ▶ Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- ▶ Entwässerung im Trennsystem.
- ▶ Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

8.2.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Hostert und wird von der „Rue de Lannen“ erschlossen. Im Osten grenzt offene Landschaft an das Plangebiet, im Westen grenzen freistehende Einfamilienhäuser an. Im Norden der Fläche befindet sich in einer Senke der „Hueschterbaach“. Die Fläche liegt teilweise an einem leichten Hang, der nach Süden abfällt.

Angesichts der Lage sieht das Konzept die Errichtung eines Wohnquartiers mit Straßenrandbebauung vor. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue de Lannen“, eine interne Erschließung ist nicht vorgesehen.

Die Wohngebäude sollten sich in die Topografie integrieren. Die an der „Rue de Lannen“ vorhandenen Laubbäume sollten (Aufwertung des neuen Wohngebiets durch bestehende Vegetation). In der Mitte des Plangebietes ist eine Aufweitung des Strassenraums vorgesehen, im Norden eine möglichst naturnah gestaltete Retention. Entlang der hinteren, südlichen Grundstücksgrenzen sollten Eingrünungsmaßnahmen für einen harmonischen Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft sorgen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einfamilienhäusern 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.

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

Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Es ist die Errichtung eines Quartiers mit Straßenrandbebauung vorgesehen. Die Herstellung einer internen Erschließung ist somit nicht notwendig. Innerhalb des Plangebietes sind folgende öffentliche Flächen vorgesehen:

- Aufweitung der „Rue de Lannen“ in der Mitte des Plangebietes,
- Retentionsbecken innerhalb einer öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes,
- Trottoir entlang der „Rue de Lannen“.

Die öffentlichen Räume sollen als multifunktionale Räume (Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion) gestaltet werden. Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schéma Directeurs“.

8.2.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende „Rue de Lannen“ im nördlichen Teilbereich des Plangebietes. Die Gestaltung dieser Straße kann im Zuge der PAP-Umsetzung optimiert (z. B. Anlage einer begrünten, platzartigen Aufweitung in der Mitte des Plangebietes) und ausgebaut werden. Eine interne Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen (Straßenrandbebauung).

Entlang der „Rue de Lannen“ sollte zur fußläufigen Erschließung des Plangebietes ein Trottoir hergestellt werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung in der „Rue Principale“ (Hostert, Wäschbur). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Diekirch, Redange und Luxemburg-Stadt.

Die privaten Stellplätze können im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der privaten und öffentlichen Stellplätze fest.

Technische Infrastrukturen

In der Straßentrasse der „Rue de Lannen“ ist kein Kanalsystem vorhanden. Im Zuge der PAP-Umsetzung müssen die entsprechenden Infrastrukturen als Trennsystem verlegt werden.

› Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal in der „Rue de Lannen“ zugeführt werden.

› Regenwasser

Das Konzept sieht die Herstellung einer, wenn möglich, naturnah gestalteten Retention im Norden des Plangebietes vor. Die Zuführung des Regenwassers zur Retention sollte mittels einer Mulde entlang der hinteren Grundstücksgrenze erfolgen. Ausgehend von der Retention kann das Regenwasser dem nordöstlich des Plangebietes verlaufenden „Hueschterbaach“ zugeführt werden. Dies erfordert die Abstimmung mit den Eigentümern der zu querenden Parzellen. Der Standort der Retention kann im Zuge der Erstellung des PAP auf Basis der zu erstellenden Geländeaufnahme („Levé topographique“) verändert werden.

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



Abb. 8: Mobilitätskonzept und Lage der Retention Schéma Directeur Hos 6 – „Rue de Lannen“. Quelle: CO3 2017

8.2.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Derzeit wird das Plangebiet im nördlichen Teil als Wiese und Weideland und im südlichen Teil als Streuobstwiese genutzt. Aufgrund der Lage am Ortsrand grenzt nur in westlicher Richtung Bestandsbebauung an das Plangebiet. Im Norden des Plangebietes verläuft in einer Talsenke der „Hueschterbaach“. Die Plangebietsfläche fällt leicht nach Süden ab und ist aus südöstlicher Richtung gut einsehbar.

Auf dem Plangebiet befinden sich folgende zu erhaltende Biotope, die gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind:

- ▶ Lindenreihe an der „Rue de Lannen“ im südlichen Teil des Plangebietes (Linienbiotop)
- ▶ Zwei Lindenreihen an der „Rue de Lannen“ im nördlichen Teil des Plangebietes (Linienbiotope)
- ▶ Zwei Sommerlinden in der Mitte des Plangebietes, die als Punktbiotope geschützt sind

Des Weiteren stellt die Fläche gem. Art. 17/20 Naturschutzgesetz ein potentielles Habitat für die Fledermausfauna dar.

Zur Eingliederung in die Landschaft sollen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen Eingrünungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Eingrünungsmassnahmen sowie die Terrassierungsarbeiten sollten im PAP detailliert definiert werden (z.B. „manuel écologique“), um eine Eingliederung in die Landschaft zu gewährleisten.

Der Erhalt der vorhandenen Biotope schafft neben dem „Biotoperhalt“ an sich ein lebendiges Quartier mit markanten Grünstrukturen. Der Erhalt der Linden bedingt, dass die Zufahrten zu den Privatgrundstücken im Rahmen der PAP Planung entsprechend festzulegen sind.

Durch diese Maßnahmen kann ein lebendiges Quartier geschaffen werden und eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden.



Abb. 9: Blick auf das Plangebiet und die Baumreihe an der „Rue de Lannen“ aus südwestlicher Richtung. Quelle: CO3 2016



Abb. 10: Blick auf den „Hueschterbaach“, der nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft. Quelle: CO3 2016

8.2.6 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:

- ▶ Im südlichen Bereich der „Rue de Lannen“ befindet sich eine Lindenreihe, die gem. Art. 17 Naturschutzgesetz als Linienbiotop geschützt ist.
- ▶ Im nördlichen Bereich befinden sich beidseitig der „Rue de Lannen“ Lindenreihen, die ebenfalls als Linienbiotope gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind.
- ▶ Entlang der „Rue de Lannen“ befinden sich zwei Sommerlinden, die als Punktbiotope gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind.
- ▶ Die Fläche stellt gem. Art. 17/20 Naturschutzgesetz ein potentielles Habitat für die Fledermausfauna dar.
- ▶ Der nördliche Teil des Plangebietes 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.
- ▶ Teile des nördlichen Bereichs liegen im 30m Schutzabstand des Fließgewässers „Hueschterbaach“.
- ▶ Im Zuge der PAP-Umsetzung muss in der „Rue de Lannen“ ein Trennsystem hergestellt werden.