

8.3 Schéma Directeur Hos 7 – „Rue des Romains“

8.3.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,64 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Hostert. Das städtebauliche Umfeld ist durch freistehende Einfamilienhäuser und Bauerngehöfte geprägt. Auf dem Plangebiet befindet sich ein Bauerngehöft.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die südlich des Plangebietes verlaufende „Rue des Romains“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung in der „Rue Principale“ (Hostert, Wäschbur).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue des Romains“ ist ein Trennsystem vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit befinden sich auf der Plangebietsfläche landwirtschaftliche Nutzgebäude und ein Wohnhaus. Auf dem Plangebiet befinden sich keine nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützten Biotope.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der „Rue des Romains“ auf das Wohngebäude



Abb. 2: Blick von der „Rue des Romains“ auf die nördliche Plangebietsgrenze



Abb. 3: Blick auf die landwirtschaftlichen Nutzgebäude an der südlichen Plangebietsgrenze



Abb. 4: Blick entlang der „Rue des Romains“ in Richtung Ortsausgang

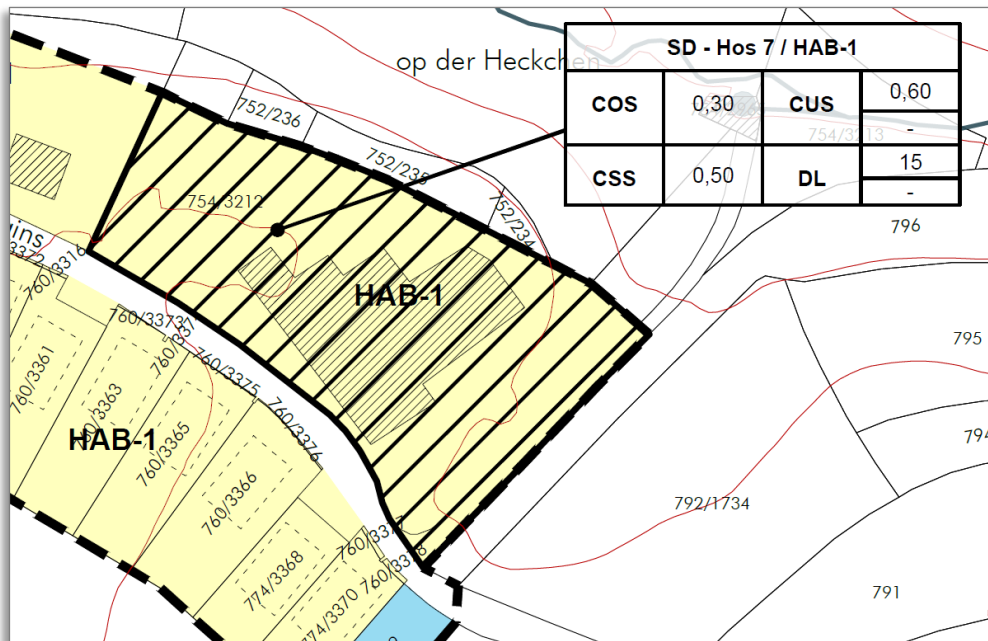


Abb. 5: Auszug aus dem PAG

8.3.2 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).
- ▶ Aufnahme bestehender Gebäudestellungen sowie Schaffung von straßenbegleitenden Raumkanten.
- ▶ Einbindung der bestehenden Bestandsbebauung in das Konzept.
- ▶ Schaffung homogener Übergänge zur Landschaft und umliegenden Bestandsbebauung.
- ▶ Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung der Gebäude.
- ▶ Verbesserung der Ortseingangssituation.
- ▶ Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- ▶ Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- ▶ Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

8.3.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Hostert. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich eine Baumreihe und südlich des Plangebietes befindet sich die PAP-Fläche „Op der Heckchen“, die bereits zum Großteil aufgesiedelt ist. Westlich grenzt Bestandsbebauung und östlich freie Landschaft an das Plangebiet. Auf dem Plangebiet befinden sich ein Bauerngehöft mit einem Wohnhaus, das erhalten werden sollte, und landwirtschaftliche Nutzgebäude.

Das Konzept sieht die Herstellung eines Wohnquartiers, welches das vorhandene Wohnhaus integriert, die Ortseingangssituation verbessert und sich an der Bautypologie der südlichen PAP-Fläche orientiert, vor. Von den geplanten Wohngebäuden sollte die Stellung des bestehenden Gebäudes entlang der „Rue des Romains“ aufgenommen werden und so zu einer Ausbildung einer straßenbegleitenden Raumkante sowie zur Verbesserung der Ortseingangssituation beitragen. Zur Erschließung des nordöstlichen Teils des Plangebietes zweigt von der „Rue des Romains“ eine „Zone de rencontre“ ab. Die Stellungen der Gebäude im nordöstlichen Teil des Plangebietes sollten sich ebenfalls an der Ausrichtung des bestehenden Gebäudes, dem Verlauf der „Zone de rencontre“ und der Topographie (hangparallele Ausrichtung) orientieren. Sowohl die „Zone de rencontre“ als auch die „Rue des Romains“ weiten sich zur Erschließung der Gebäude platzartig auf. Bei der Gestaltung der Platzflächen sollte darauf geachtet werden, dass diese nicht nur der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes, sondern auch den Bewohnern des Plangebietes als Aufenthalts- und Kommunikationsräume dienen. Am nordöstlichen Tiefpunkt der Plangebietsfläche ist die Herstellung einer, wenn möglich, naturnah gestalteten Retention vorgesehen. Diese ist über den bestehenden Feldweg im Osten des Plangebietes zu erreichen. Neben einer möglichst naturnah gestalteten Retention tragen lockere Eingrünungsmaßnahmen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen zu einem harmonischen Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft bei.

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 Einfamilien- und Doppelhäusern 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 10 m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3 m 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.



Abb. 6: Bestehendes Wohngebäude an der „Rue des Romains“, das erhalten werden sollte. Quelle: SSMN 2016

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Folgende Flächen zählen innerhalb des Plangebietes zu den öffentlichen Flächen:

- ▶ bestehender Feldweg im Osten des Plangebietes
- ▶ „Zone de rencontre“ mit platzartiger Aufweitung im Nordosten des Plangebietes
- ▶ platzartige Aufweitung der „Rue des Romains“ im Westen des Plangebietes
- ▶ Retentionsfläche innerhalb einer Grünfläche im Nordosten der Plangebietsfläche

Detaillierte Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schéma Directeurs“.



Abb. 7: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur Hos 7 – „Rue des Romains“. Quelle: CO3 2017

8.3.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der „Rue des Romains“, die sich im Westen des Plangebietes zur Erschließung der neu geplanten Wohngebäude platzartig aufweitet. Im Südosten des Plangebietes zweigt von der „Rue des Romains“ eine „Zone de rencontre“, die sich im Norden des Plangebietes ebenfalls platzartig aufweitet, ab. An der östlichen Plangebietsgrenze besteht ein Feldweg, der einen Zugang zur öffentlichen Retentionsfläche gewährleistet. Dieser Feldweg sollte zur Gewährleistung der Zufahrt zum Klärbecken an dessen Ende erhalten werden. Über die „Zone de rencontre“ erfolgt die fußläufige interne Erschließung des Plangebietes. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung in der „Rue Principale“ (Hostert, Wäschbur). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Redange und Luxemburg-Stadt. Die privaten Stellplätze der Einfamilienhäuser können im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.



Abb. 8: Mobilitätskonzept und Lage der Retention Schéma Directeur Hos 7 – „Rue des Romains“. Quelle: CO3 2017

Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Schmutzwasserkanal in der „Rue des Romains“ bzw. im Feldweg zugeführt werden.

‣ Regenwasser

Das Konzept sieht die Herstellung einer öffentlich zugänglichen und – wenn möglich – naturnah gestalteten Retention am natürlichen Geländetiefpunkt im Nordosten des Plangebietes vor. Ausgehend von der Retention kann das Oberflächenwasser dem bestehenden Regenwasserkanal im Feldweg und von dort dem „Hueschterbaach“ im Norden des Plangebietes zugeführt werden. 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.

8.3.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Hostert und ist bereits mit landwirtschaftlichen Nutzgebäuden und einem Wohnhaus bebaut. Im Westen und Süden grenzt Bestandsbebauung an das Plangebiet. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Baumreihe und das Plangebiet ist somit aus dieser Richtung nicht einsehbar. Deswegen sollte die Baumreihe zur Integration in die Landschaft erhalten werden. An der östlichen Grenze des Plangebietes bestehen bis auf zwei Einzelbäume keine Grünstrukturen, sodass zur Integration in die Landschaft entlang der hinteren, östlichen Grundstücksgrenzen lockere Eingrünungsmaßnahmen durchgeführt werden sollten. Auch in den westlichen und nördlichen Grundstücken sollten zur Vernetzung der bestehenden Grünstrukturen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen lockere Eingrünungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Retentionsfläche im Nordosten des Plangebietes sollte möglichst naturnah gestaltet werden und so für einen harmonischen Übergang zwischen den Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken im Osten sowie der bestehenden Baumreihe im Norden sorgen.



Abb. 9: Mögliche Gestaltung des Retentionsbeckens im Nordosten des Plangebietes, um die Integration in die Landschaft zu verbessern. Quelle: <https://www.outdooractive.com/de/wanderung/bodensee-rheintal/am-eselschwanz-spuren-eines-frueheren-rheinlaufs/1508106/#dmlb=1>



Abb. 10: Blick auf die Plangebietsfläche aus Richtung Norden. Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen ist die Fläche nicht einsehbar. Die Grünstrukturen sollten zur Integration in die Landschaft erhalten werden. Quelle: CO3 2016

8.3.6 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 östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche.