

8.4 Schéma Directeur Hos 9 – „Rue Principale“

8.4.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,22 ha
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	Wohngebiet (MIX-v; ca. 0,18 ha); Gartenfläche (JAR; ca. 0,04 ha); Wohndichte max. 30 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die westlich des Plangebietes verlaufende „Rue Principale“ (N 23) 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. Auf dem Plangebiet befinden sich keine nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützten Biotope.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der „Rue Principale“ aus Richtung Osten auf das Plangebiet und die angrenzende Wohnbebauung



Abb. 2: Blick von der „Rue Principale“ auf das bestehende landwirtschaftliche Nutzgebäude



Abb. 3: Blick von der „Rue Principale“ auf das Plangebiet nach Norden



Abb. 4: Blick auf die Zufahrt von der „Rue Principale“ zum Plangebiet

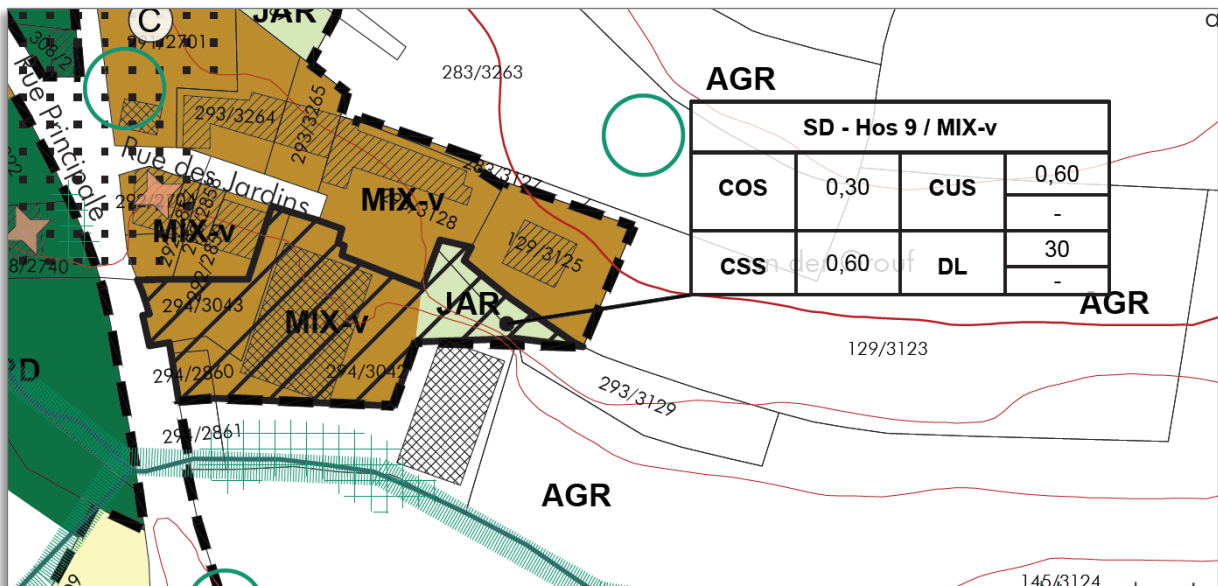


Abb. 5: Auszug aus dem PAG

8.4.2 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:

- ▶ Entwicklung eines lebendigen und verdichteten Wohnquartiers, das seiner zentralen Ortslage Rechnung trägt.
- ▶ Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von ca. 30 WE/ha (Bruttofläche).
- ▶ Aufnahme bestehender Gebäudestellungen.
- ▶ Erhalt der Blickbeziehung auf das giebelständige Gebäude (Ortseingangssituation).
- ▶ 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.

8.4.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortskerns der Ortschaft Hostert an der „Rue Principale“ (N 23). In der Mitte des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude und Lagerflächen, im Osten eine Baumgruppe. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Baumreihe, bestehend aus Eschen, Linden und Pappeln, die als Flächenbiotop gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. 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, das seiner zentralen Lage Rechnung trägt, vor. Eine mögliche gewerbliche Nutzung sollte verträglich und im Einklang mit der Wohnnutzung organisiert werden (z. B. im Erdgeschoss). Innerhalb des Quartiers ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, das sich an der Gebäudestellung des vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzgebäudes orientiert, vorgesehen. Auf diese Weise kann die Blickbeziehung auf den Ortseingang (giebelständiges ehemaliges Bauernhaus) erhalten werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der „Rue Principale“ (N 23) über eine Platzfläche. In der Mitte des Plangebietes ist das Mehrfamilienhaus vorgesehen, westlich und östlich davon Stellplätze. Der östliche Teil des Plangebietes soll als Gartenfläche für die Bewohner des Mehrfamilienhauses genutzt werden 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 errichtet werden. Gewerbe- und Büroflächen sind innerhalb der „MIX-v Zone“ zulässig.
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.

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“

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



Abb. 6: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur Hos 9 – „Rue Principale“. Quelle: CO3 2017

8.4.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird ausgehend von der „Rue Principale“ (N 23) 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“, das im Zuge der PAP-Umsetzung verlängert werden sollte. 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 Redange und Luxemburg-Stadt.

Die privaten Stellplätze des Mehrfamilienhauses können an der östlichen Grenze in Form von Carports oder Garagen hergestellt werden. Die öffentlichen Stellplätze, deren genaue Anzahl der zu erstellende PAP festsetzt, können im Westen beim Quartiersplatz vorgesehen werden.



Abb. 7: Mobilitätskonzept Schéma Directeur Hos 8 – „Rue Principale“. Quelle: CO3 2017

Technische Infrastrukturen

› Schmutzwasser

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

› Regenwasser

Das Konzept sieht eine Straßenrandbebauung vor. 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 der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

8.4.5 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 eine aus Eschen, Linden und Pappeln bestehende Baumreihe, die als Flächenbiotop gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Südlich dieses Linienbiotops fließt der „Hueschterbaach“. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftliches Nutzgebäude und Lagerflächen sowie eine Gartenfläche (Westen) und eine Baumgruppe (Osten).

Das Plangebiet befindet sich teilweise in exponierter Lage, die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist jedoch nicht exponiert und aufgrund der Baumreihe im Süden kaum einsehbar.

Zur Gewährleistung eines harmonischen Übergangs in die offene Landschaft soll der östliche Teil des Plangebietes als Gartenfläche genutzt werden. Der Hofbereich an der „Rue Principale“ sollte durch einen Hofbaum aufgewertet werden. Naturnah gestaltete Grünflächen innerhalb des Plangebietes können die Aufenthaltsqualität steigern.



Abb. 8: 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



Abb. 9: Blick auf die westlich des Plangebietes verlaufende „Rue Principale“ (N 23). Quelle: CO3 2017

8.4.6 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 CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.
- ▶ Das Plangebiet liegt entlang einer Nationalstraße (N 23).