

9.2 Schéma Directeur Ko 2 – „Auf Ermesdeltschen“

9.2.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,32 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Koetschette. Das städtebauliche Umfeld ist durch schulische und sportliche Einrichtungen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 18 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über den bestehenden C.R. 309 „Rue d’Arsdorf“, der westlich des Plangebietes verläuft, erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 250 m südlich des Plangebietes in der „Rue des Alliés“ (Koetschette, Rond-Point).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse des C.R. 139 ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Westlich an das Plangebiet angrenzend, entlang der „Rue d’Arsdorf“, befindet sich eine Lindenbaumreihe, die als Linienbiotop gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der „Rue d’Arsdorf“ an der südwestlichen Plangebietsgrenze nach Nordosten



Abb. 2: Blick entlang des bestehenden Feldweges an der südlichen Plangebietsgrenze



Abb. 3: Blick entlang der „Rue d’Arsdorf“ an der westlichen Plangebietsgrenze nach Süden



Abb. 4: Blick von der „Route d’Ettelbruck“ auf das Plangebiet (Fernsicht)

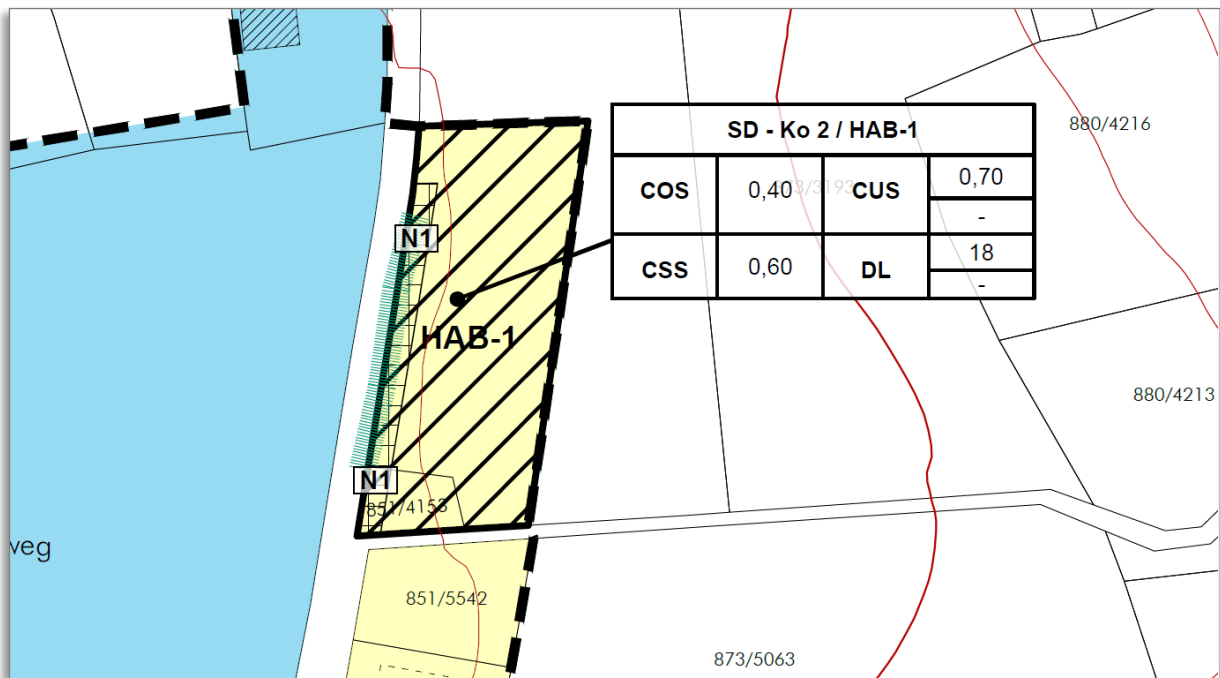


Abb. 5: Ausschnitt aus dem PAG

9.2.2 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. 18 WE/ha (Bruttofläche).
- ▶ Schaffung einer straßenbegleitenden Raumkante durch die geplanten Baukörper sowie durch Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen entlang des öffentlichen Straßenraumes.
- ▶ Verbesserung der Ortseingangssituation.
- ▶ Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- ▶ Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen und Entwässerung im Trennsystem.
- ▶ Schaffung homogener Übergänge zur freien Landschaft.
- ▶ Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

9.2.3 Städtebäuliches Konzept (Art. 8.2)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Koetschette, das neu entstehende Quartier soll vorrangig dem Wohnen dienen. Es ist von schulischen und sportlichen Einrichtungen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im neuen Quartier sollen in erster Linie Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Ausrichtung der Wohngebäude sollte parallel zur Straße erfolgen. An der westlichen Plangebietsgrenze sollen die vorhandenen Linden als Sicht- und Lärmschutz zur bestehenden Nutzung und als Biotope erhalten werden. Im rückwertigen Bereich sollte durch Eingrünungsmaßnahmen ein harmonischer Übergang zur Landschaft geschaffen werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende „Rue d'Arsdorf“ (Straßenrandbebauung). Der im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufende Feldweg soll erhalten werden. An der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich der Ortseingang von Koetschette, der zur Reduzierung der Geschwindigkeit des Verkehrs entsprechend gestaltet werden sollte.

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 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 sowie weiterer öffentlicher Flächen ist nicht notwendig und der Anteil öffentlicher Flächen wird gering ausfallen. Dennoch wäre es möglich, dass im Zuge der Umsetzung des PAP die folgenden Flächen an die Gemeinde abgetreten werden:

- Flächen zur Optimierung des Straßenraumes
- Flächen zur Herstellung eines Trottoirs

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

9.2.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die bestehende C.R. 309 „Rue d’Arsdorf“. Eine interne Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen (Straßenrandbebauung). Der im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufende Feldweg soll erhalten werden. Der Ortseingang von Koetschette, der sich nördlich des Plangebietes befindet, sollte entsprechend zur Reduzierung der Geschwindigkeit des Verkehrs gestaltet werden.

Entlang der „Rue d’Arsdorf“ ist entsprechend den Vorgaben der „Administrations des Ponts et Chaussées“ zur fußläufigen Erschließung des Plangebietes ein Trottoir herzustellen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 250 m südlich des Plangebietes in der „Rue des Alliés“ (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 privaten Stellplätze sollten vorzugsweise im Erdgeschoss oder in angebauten Garagen bzw. Carports unter Einhaltung der Vorgaben der Administration des Ponts et Chaussées vorgesehen werden. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

Technische Infrastrukturen

‣ **Schmutzwasser**

Der in der „Rue d’Arsdorf“ vorhandene Mischwasserkanal ist im gegenwärtigen Zustand überlastet. Eine Vergrößerung des Kanals ist im Rahmen des Entwässerungskonzeptes der Gemeinde vorgesehen, sodass bei entsprechender Vergrößerung das Plangebiet angeschlossen werden kann.

‣ **Regenwasser**

Die Herstellung einer Retention sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden (AGE, 2013) aufgrund des geringen erforderlichen Retentionsvolumens nicht notwendig sein. Allerdings ist der zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorhandene Mischwasserkanal eingestaut. Im Zuge der Umsetzung des PAP muss das weitere Vorgehen 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.

9.2.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Integration in die Landschaft (Art.16.4.a)

Aktuell wird das Plangebiet als Ackerland genutzt. Das Plangebiet liegt auf einer Fläche, die leicht in östliche Richtung abfällt. Lediglich an der westlichen Plangebietsgrenze ist Bestandsbebauung vorhanden (Schulkomplex, Bauhof), an den anderen Seiten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

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

- ▶ Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Baumreihe, bestehend aus sechs Linden (Linienbiotop)

Das Quartier bildet den Ortsabschluss in Richtung Norden. Daher sollten an den Plangebietsgrenzen lockere Eingrünungsmaßnahmen durchgeführt bzw. bereits vorhandene Grünstrukturen (Laubbäume an der westlichen Plangebietsgrenze) erhalten werden, um so die Integration in die Landschaft zu verbessern.

9.2.6 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:

- ▶ Am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich sechs markante Lindenbäume, die als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind.