

9.4 Schéma Directeur Ko 4 – „Schock“

9.4.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,57 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich zentrumsnah am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Koetschette. Das städtebauliche Umfeld ist durch freistehende Einfamilienhäuser sowie Gebäuden des primären und tertiären Wirtschaftssektors (Tankstelle, Café) geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 18 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die „Rue des Alliés“ (N 23), die östlich des Plangebietes verläuft, erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich nordöstlich des Plangebietes in der „Rue des Alliés“ (Koetschette, Rond-Point).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue des Alliés“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Plangebiet befinden sich keine zu erhaltenden Biotop. Die Plangebietsfläche stellt gemäß Art.17 Naturschutzgesetz ein potentielles Habitat für die Fledermausfauna dar.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der „Rue des Alliés“ entlang der südlichen Plangebietsgrenze nach Südwesten



Abb. 2: Blick von der südöstlichen Plangebietsgrenze entlang der „Rue des Alliés“ an der östlichen Plangebietsgrenze nach Norden



Abb. 3: Blick von der nordöstlichen Plangebietsgrenze entlang der „Rue des Alliés“ an der östlichen Plangebietsgrenze nach Süden



Abb. 4: Blick von der „Rue des Alliés“ entlang der nördlichen Plangebietsgrenze nach Westen

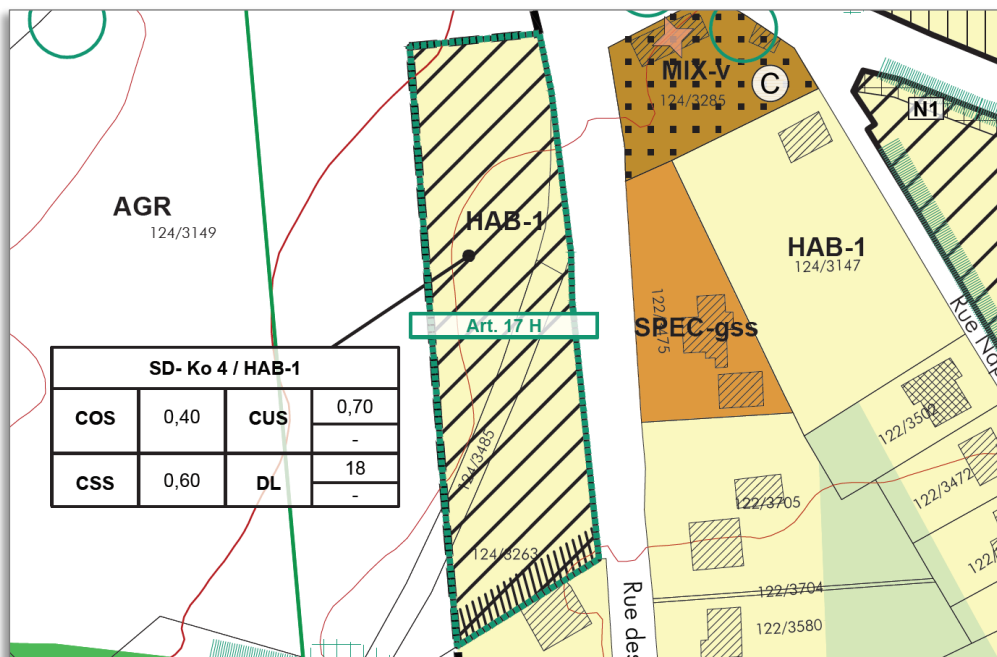


Abb. 5: Auszug aus dem PAG

9.4.2. 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:

- ▶ 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 Grünstrukturen entlang des öffentlichen Straßenraumes.
- ▶ Eine an die Topografie und städtebauliche Umgebung angepasste Ausrichtung und Höhenentwicklung der geplanten Baukörper.
- ▶ 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.
- ▶ Schaffung homogener Übergänge zur bestehenden Bestandsbebauung und 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.

9.4.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet liegt zentral und am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Koetschette. Aufgrund der Lage ist es von bestehenden Dienstleistungsbetrieben (Tankstelle, Café) umgeben. Das neue Quartier soll zur Stärkung der Funktionsmischung auf örtlicher Ebene vorrangig dem Wohnen dienen. In erster Linie sollen Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Ausrichtung der Wohngebäude sollte, sofern möglich, parallel zur Straße erfolgen. Im rückwertigen Bereich sollte durch Eingrünungsmaßnahmen ein harmonischer Übergang zur Landschaft geschaffen werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende N 23 „Rue des Alliés“ (Straßenrandbebauung).

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 somit nicht notwendig und der Anteil öffentlicher Flächen wird gering ausfallen. Detailliertere Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schéma Directeurs“.

9.4.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Nationalstraße „Rue des Alliés“. Eine interne Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

Eine fußläufige Erschließung erfolgt über das bestehende Trottoir in der „Rue des Alliés“. Im südlichen Teil des Plangebietes ist die Herstellung einer Radpiste geplant. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich direkt anschließend am nordöstlichen Ende 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**

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

‣ **Regenwasser**

Das Konzept sieht eine Straßenrandbebauung entlang der „Rue des Alliés“ vor. Die Herstellung einer Retention sollte unter Einhaltung der folgenden Bedingungen nicht notwendig sein:

- Ausreichende Dimensionierung des bestehenden Mischwasserkanals
- Ausbau/Verlängerung des bestehenden Kanals nicht notwendig,
- Keine interne Erschließung des Plangebietes vorgesehen.

Im Zuge der Umsetzung des PAP muss dies nochmals 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.

9.4.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Das Plangebiet ist nah am Ortskern am westlichen Siedlungsrand von Koetschette gelegen und südlich sowie östlich von Bestandsbebauung umgeben. Östlich schließt direkt die Nationalstraße „Rue des Alliés“ mit einer Birkenbaumreihe an. Derzeit wird das Plangebiet als Wiese und Weideland genutzt. Zwar befindet sich das Plangebiet nicht in einer exponierten Lage, aber aufgrund der Ortsrandlage sollten lockere Eingrünungsmaßnahmen entlang der hinteren Grundstücksgrenze vorgesehen werden. Dadurch wird eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert.



Abb. 6: Blick auf die Birkenbaumreihe an der „Rue des Alliés“. Quelle: CO3 2016



Abb. 7: Eingrünungsmaßnahmen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen sorgen für einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft und verringern so mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Quelle: CO3 2016

9.4.6 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:

- ▶ Gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz stellt das Plangebiet ein potentielles Habitat für die Fledermausfauna dar.
- ▶ Im südlichen Teil des Plangebietes ist die Herstellung einer Radpiste geplant.