

5.1 Schéma Directeur L 2 „Burrewee“

5.1.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	0,07 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Altortbereichs von Lellingen. Das gesamte Plangebiet wird derzeit als Gartenfläche genutzt, im Norden besteht eine Zufahrtsstraße. Das städtebauliche Umfeld ist durch die für den Altortbereich typischen Gehöftstrukturen geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die nördlich verlaufende Straße „Burrewee“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Wilwerwiltz, Tomm) befindet sich in ca. 600 m Entfernung zum Plangebiet.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse des „Burrewees“ sind im Bereich des Plangebietes keine Kanäle vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet wird derzeit als Gartenland genutzt und befindet sich östlich der „Clerf“. Nördlich des „Burrewees“ besteht eine Trockenmauer, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Ein Vorkommen von Habitaten nach Art. 17/21 Naturschutzgesetz für die Fledermausfauna konnte im Rahmen der SUP nicht ausgeschlossen werden.

Lage des Plangebietes

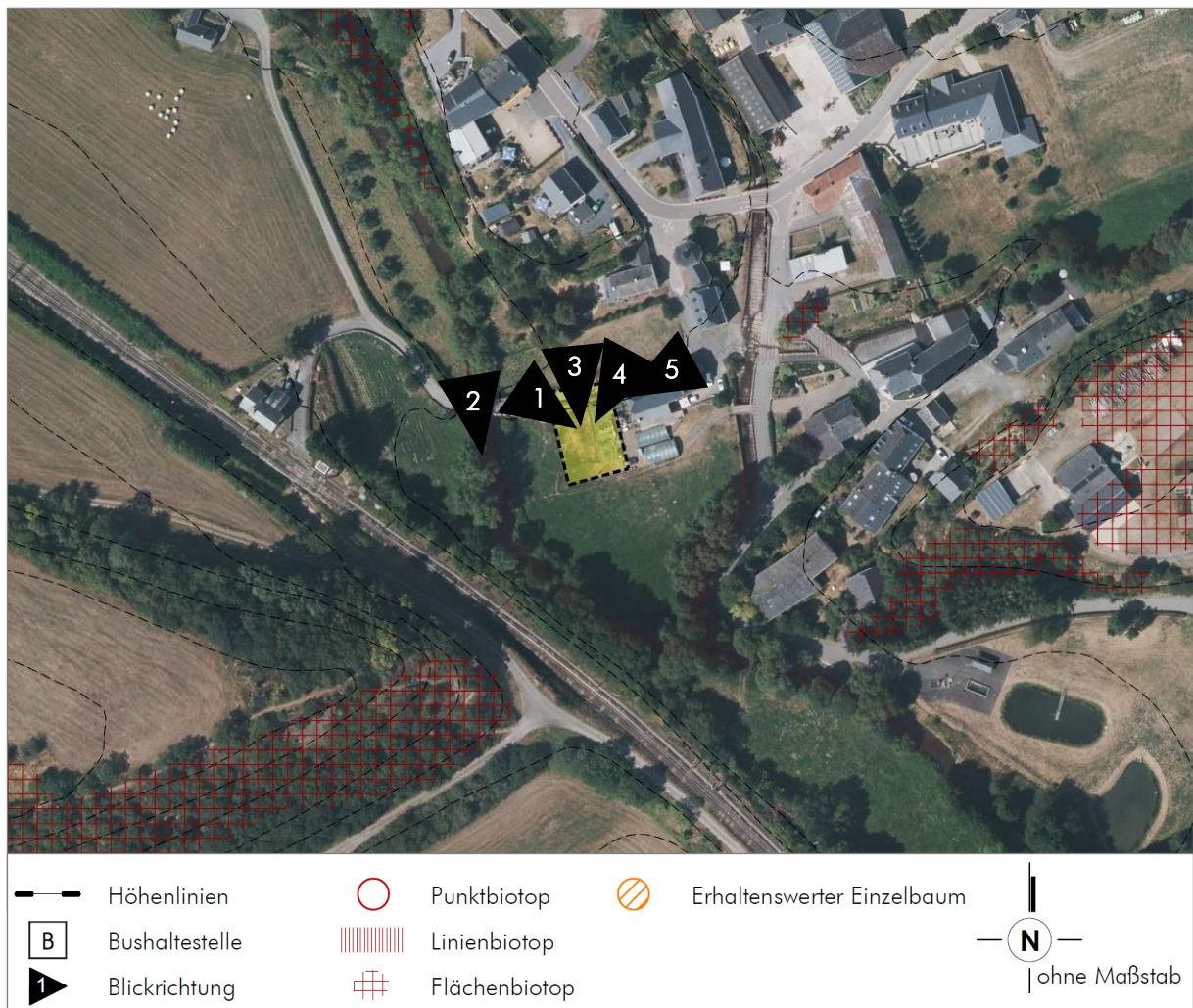




Abb. 1: Blick vom „Burree“ auf das Plangebiet in südöstliche Richtung



Abb. 2: Blick vom „Burree“ auf die „Clerf“ westlich des Plangebietes



Abb. 3: Blick von der nördlichen Plangebietsgrenze nach Süden



Abb. 4: Blick vom „Burree“ auf den südwestlichen Teil des Plangebietes



Abb. 5: Blick entlang des „Burree“ in Richtung Westen

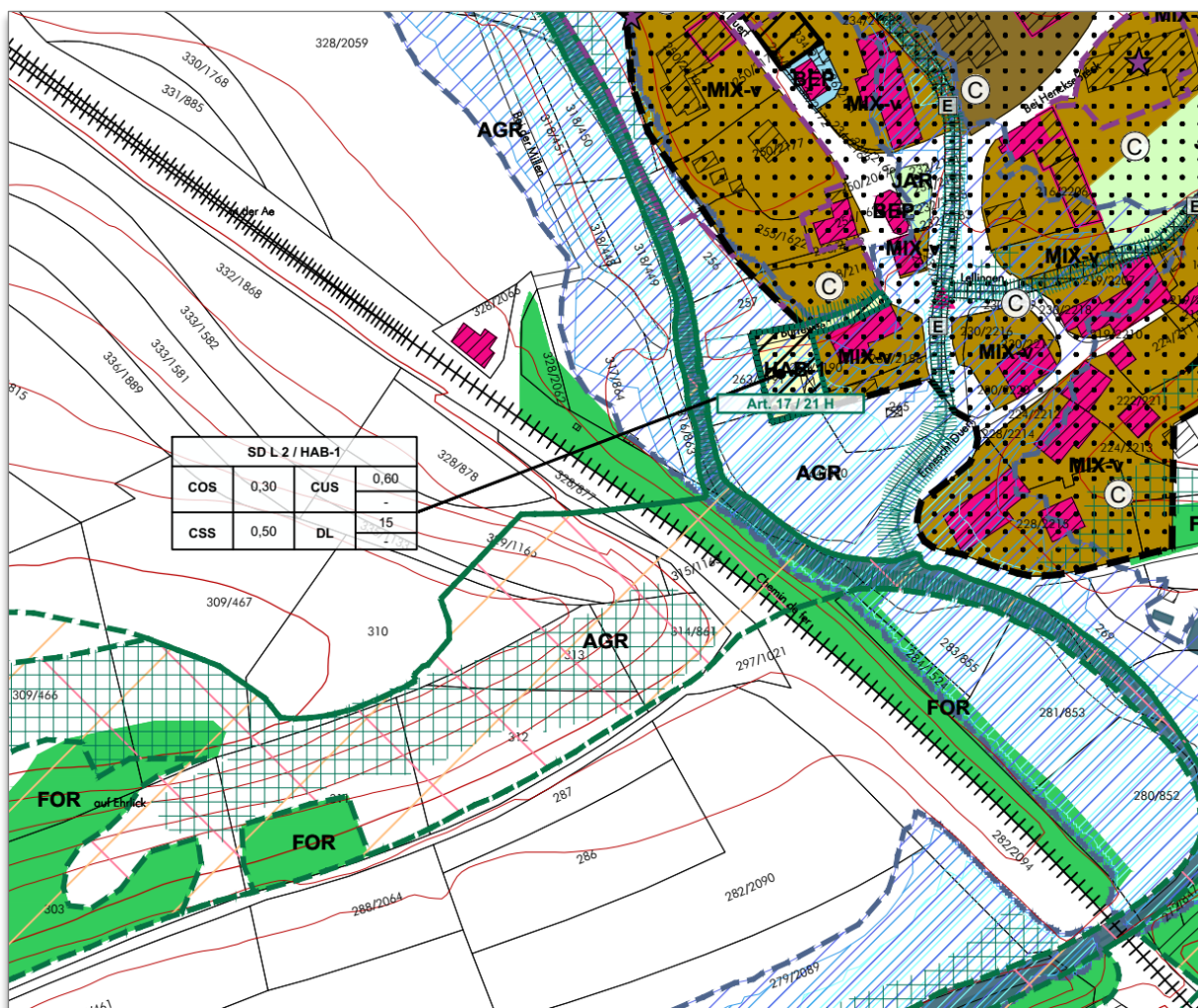


Abb. 6: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

5.1.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)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).
- Integration der Baukörper in das städtebauliche Umfeld (z.B. Fassadengestaltung, Ausrichtung, Dachform etc.).
- Berücksichtigung der Topografie bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“) der Gebäude.
- Schaffung eines homogenen Übergangs zum westlich angrenzenden Bachlauf „Clerf“.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Entwässerung im Trennsystem und 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.

5.1.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht voll erschlossen (keine technischen Infrastrukturen in der Straßentrasse). Daher muss für die Mobilisierung der Baulandpotenzialfläche ein PAP erstellt werden. Im Zuge des PAP-Projekts soll der bestehende Mischwasserkanal in der Straße „Burree“ bis an das Plangebiet herangeführt werden.

Innerhalb des Plangebiets soll ausschließlich die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses zulässig sein.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes soll ausschließlich die Errichtung eines Einfamilienhauses zulässig sein.
Höhenentwicklung	Maximal ein Gartengeschoss + Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss
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. Der seitliche Grenzabstand sollte mindestens 5 m betragen.

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

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Das Konzept sieht keine öffentliche Flächenabgabe an die Gemeinde vor. Im Zuge der Erstellung des PAP-Projekts ist in Abstimmung mit der Gemeinde festzulegen, ob dennoch ein Bedarf zur Herstellung öffentlicher Flächen besteht (z.B. Trottoir, Verbreiterung Straßenraum, Zugang zum Bachlauf, ...)

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

5.1.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird über die Straße „Burree“ erschlossen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Wilwerwiltz, Tömm) befindet sich in ca. 650 m Entfernung zum Plangebiet und wird von den RGTR-Linien 655 und 657 angefahren, welche unter anderem direkte Anbindungen nach Parc Hosingen, Wiltz sowie den Bahnhof Wilwerwiltz ermöglichen.

Aufgrund der Hanglage des zu bebauenden Grundstücks sollten die Garagen in die Wohngebäude integriert werden. Sollten die Garagen/Carports angebaut werden, sind diese entsprechend zu „unterkellern“, um den Höhenunterschied zwischen Straßenniveau und Privatgrundstück auszugleichen. Dieses Untergeschoss liegt zur Gartenseite offen und kann die Funktion eines Gartenhauses übernehmen.

Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

Technische Infrastrukturen

► Schmutzwasser

Der bestehende Mischwasserkanal in der Straßentrasse des „Burree“ wurde nicht bis an das Plangebiet herangeführt und muss entsprechend verlängert werden, um eine geordnete Ableitung des Abwassers von der Plangebietsfläche zu ermöglichen.

► Regenwasser

Westlich des Plangebiets verläuft die „Clerf“. Das anfallende Regenwasser kann entweder direkt der „Clerf“ zugeleitet werden oder muss über den zu verlängernden Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Diese Vorschläge sind mit der AGE sowie der Gemeindeverwaltung im Rahmen der Erstellung des PAP-Projekts auf ihre Umsetzbarkeit zu prüfen.

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

5.1.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4)

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortschaft Lellingingen zwischen dem historischen Ortskern und der „Clerf“. Zur Wahrung des Lellinginger Ortsbildes ist auf eine angepasste harmonische Bauweise, die die bestehenden Strukturen in ihrer Optik (Dachformen, Farben etc.) aufnimmt, zu achten. Im Übergang zur westlich verlaufenden „Clerf“ ist auf einen ausreichenden Abstand zu achten. Die bestehende Trockenmauer (Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz) nördlich des „Burrewees“ sollte bei der Umgestaltung des Weges als ortsbildprägendes Element erhalten werden können.



Abb. 7: Blick auf die Strukturen entlang der „Clerf“ und die Freiflächen, die weitestgehend erhalten werden sollten.

Quelle: CO3 2018

5.1.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Nördlich des „Burrewees“ besteht eine Trockenmauer, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Ein Erhalt sollte bei der Umgestaltung des „Burrewees“ als Zufahrtsmöglichkeit zum Plangebiet möglich sein.
- Ein Vorkommen von Habitaten nach Art. 17/21 Naturschutzgesetz für die Fledermausfauna konnte im Rahmen der SUP nicht ausgeschlossen werden. Vor einer Bebauung muss eine entsprechende Studie zur Feststellung der Betroffenheit durchgeführt werden.
- Östlich des Plangebietes besteht eine Altlastenverdachtsfläche.
- Das Plangebiet befindet sich im „secteur protégé de type environnement construit“. Es ist auf eine ortstypische Bebauung zu achten.
- Ca. 30m westlich des Plangebietes verläuft die „Clerf“.
- Entlang des Flusslaufs der „Clerf“ besteht das NATURA2000-FFH-Schutzgebiet LU0001006 „Vallées de la Sûre, de la Wiltz, de la Clerve et du Lellgerbaach“ und das NATURA2000-Vogelschutzgebiet LU0002013 „Région Kiischpelt“.
- Bei der Umsetzung des PAP müssen in Absprache mit der Gemeinde Kiischpelt und den zuständigen Fachbehörden die entsprechenden Versorgungsinfrastrukturen innerhalb des „Burrewees“ hergestellt werden.
- Das Plangebiet befindet sich im Überflutungsbereich des HQ10, HQ100 und HQextrem der „Clerf“.
- Ca. 200 m südöstlich befindet sich die Kläranlage von Lellingen.