

5.2 Schéma Directeur L 3 „Ierwescht Duerf“

5.2.1 Charakteristika des Plangebietes

| | |
|----------------------------------|--|
| Größe | ca. 0,25 ha |
| Städtebaulicher Kontext | Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Altortbereichs von Lellingen. Das städtebauliche Umfeld ist durch die ortstypischen Gehöftstrukturen geprägt. |
| Art der baulichen Nutzung | Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 15 WE/ha |
| Verkehrliche Erschließung | Das Plangebiet wird über die Straße „Ierwescht Duerf“ (C.R. 323) erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Wilwerwiltz, Tomm) befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet. |
| Entwässerung/Kanalisation | In der Straßentrasse „Ierwescht Duerf“ ist nur im südlichen Bereich des Plangebietes ein Mischwasserkanal vorhanden. Zentral durch das Plangebiet verläuft ein Schmutzwasserkollektor. |
| Naturräumlicher Kontext | Das Plangebiet liegt derzeit überwiegend brach, entlang der Straße „Ierwescht Duerf“ bestehen Hecken. Östlich des Plangebietes fließt die „Pëntsch“, deren Uferrandvegetation in das Plangebiet reicht. Sowohl die „Pëntsch“ als auch deren Uferrandvegetation sind als Biotope nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt. Ein Vorkommen von Habitaten nach Art. 17/21 Naturschutzgesetz konnte im Rahmen der SUP nicht bestätigt werden. |

Lage des Plangebietes

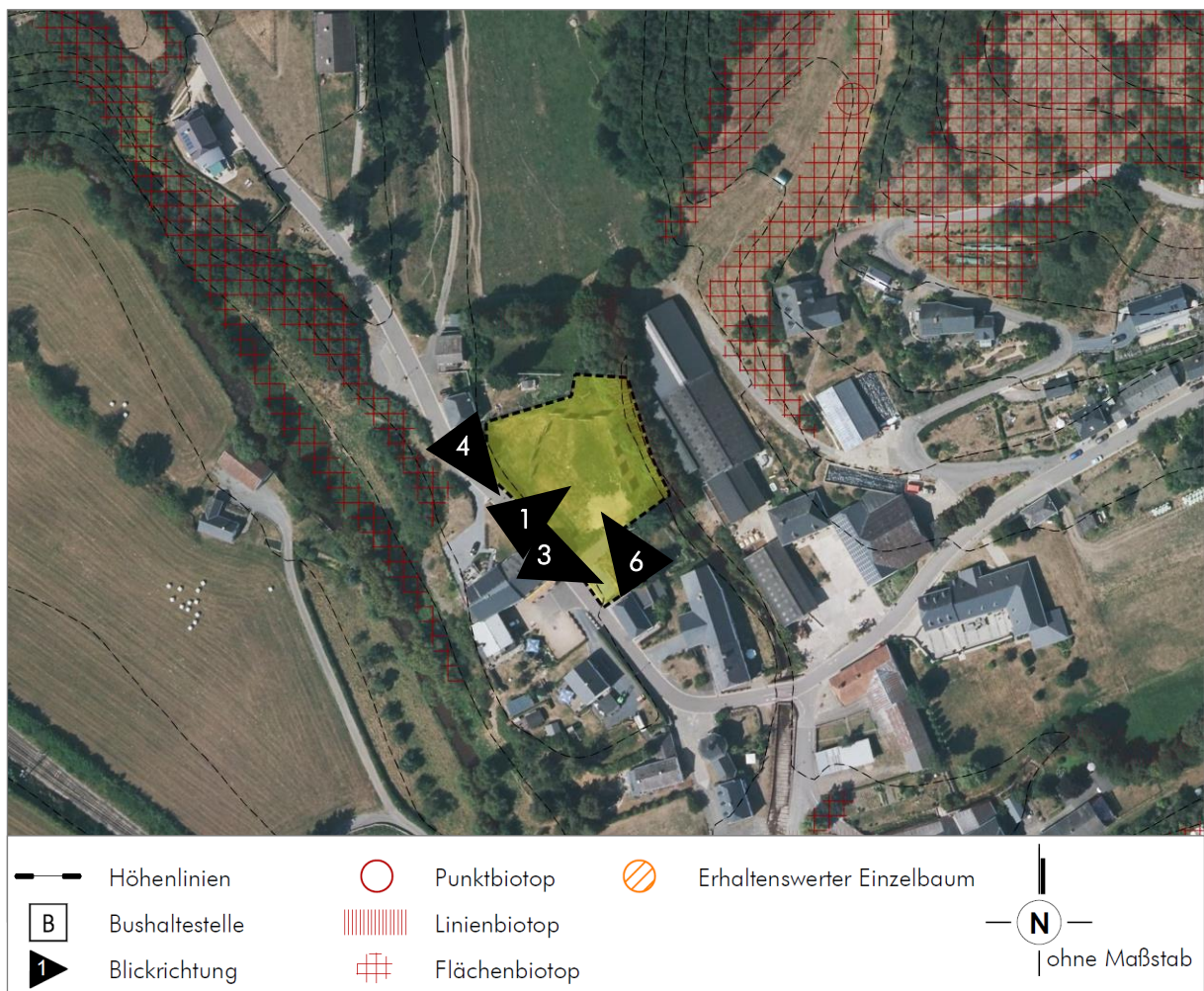




Abb. 1: Blick von der Straße „Ierwesch Duerf“ auf das Plangebiet und die östlich angrenzende Uferandvegetation



Abb. 2: Blick von der südlichen Plangeietsgrenze auf das Plangebiet und die angrenzende Bestandbebauung in Richtung Norden



Abb. 3: Blick entlang der Straße „Ierwesch Duerf“ an der südwestlichen Plangeietsgrenze nach Südosten



Abb. 4: Blick von der nordwestlichen Plangeietsgrenze an der Straße „Ierwesch Duerf“ auf die westlich angrenzende Bestandbebauung

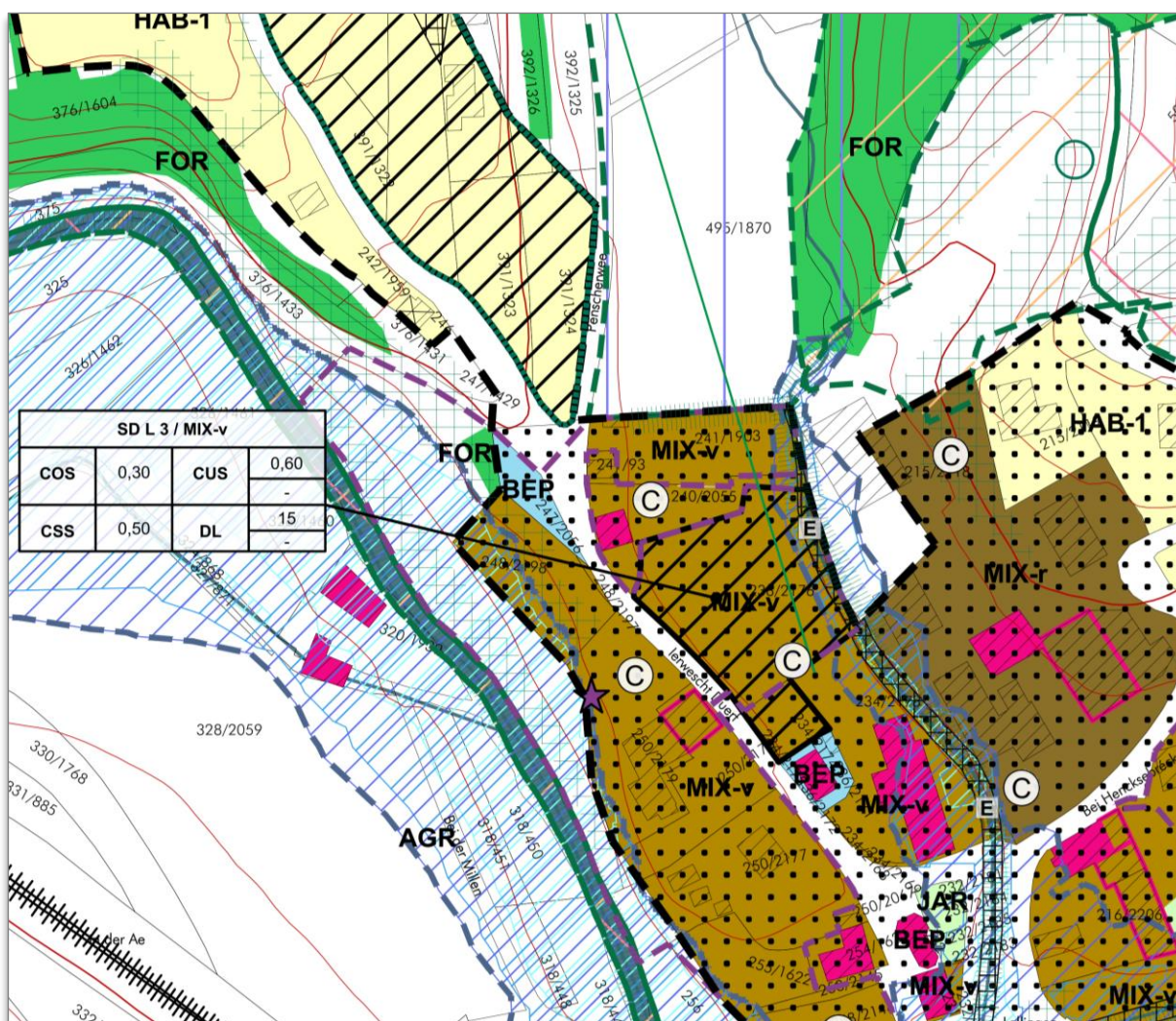


Abb. 5: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

5.2.2 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).
- Schaffung einer straßenbegleitenden Raumkante entlang der Straße „Ierwesch Duerf“ durch die geplanten Baukörper und Ausbildung einer markanten städtebaulichen Torsituation mit der gegenüberliegenden Bestandsbebauung.
- Berücksichtigung der Topografie bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“) der Gebäude.
- Errichtung einer hangintegrierenden Bebauung, sodass die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden können.
- Schaffung eines Übergangsbereichs zum östlich angrenzenden Bachlauf.
- 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.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

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

Identität des Quartiers

Entwicklung eines aufgelockerten Wohnquartiers, das sich in das städtebauliche Umfeld einfügt, den topografischen Verhältnissen Rechnung trägt und die natürlichen Potenziale im Umfeld erkennt und zu deren Aufwertung beiträgt.

Innerhalb des Wohnquartiers sollen ausschließlich Einfamilienhäuser in freistehender Bauweise oder als Doppelhäuser errichtet werden. Die Wohngebäude sollen mit einem möglichst geringen vorderen Grenzabstand sowie einem Gartengeschoss hergestellt werden, um die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich halten zu können. Weitere Maßnahmen um die Integration der geplanten Wohnbaukörper in die bestehende Topografie zu gewährleisten, wären beispielsweise die Errichtung der Wohngebäude in Split-Level-Bauweise oder die Integration der Garagen in das Wohngebäude bzw. die Errichtung der Garagen mit einem Untergeschoss welches als „Gartenhausersatz“ genutzt werden könnte.

Im östlichen Plangebietsbereich soll entlang des Bachlaufs ein Grünzug mit halböffentlichem Charakter hergestellt werden. Dieser kann zur Renaturierung des Bachlaufs genutzt werden und bietet zugleich Raum zur Verlegung des bestehenden Abwasserkollektors. Über eine Fußwegeachse, die im Süden des Plangebiets an die Straße „Ierwesch Duerf“ anschließt, ist der Grünzug erreichbar.



Abb. 6: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur L 3 – „Ierwesch Duerf“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2019

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 Häusern und Doppelhäusern errichtet werden. |
| Höhenentwicklung | Maximal ein Gartengeschoss + ein Erdgeschoss + ein 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. Seitlich kann angebaut werden. Sollte seitlich nicht angebaut werden, ist aufgrund der Hanglage ein funktionaler Grenzabstand einzuhalten, der sich am Höhenunterschied des projektierten Geländeniveaus zwischen zwei aneinander angrenzenden Grundstücken orientiert. |

Dem Wohnen sollten mindestens 50 % 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

Zu den öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes zählen:

- ▶ der öffentliche Grünzug im Osten des Plangebiets einschließlich der geplanten Fußwegeanbindung.
- ▶ im Rahmen des PAP-Projekts muss in Abstimmung mit der Gemeinde sowie der Straßenbauverwaltung („Administration des Ponts et Chaussées“) geklärt werden, ob die Notwendigkeit zur Herstellung eines Trottoirs entlang der Straße „Ierwescht Duerf“ gesehen wird.

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

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

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Ierwesch Duerf“. Der geplante öffentliche Grünzug im Osten des Plangebiets ist über einen Fußweg, der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft, erreichbar. In Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der „Administration des Ponts et Chaussées“ muss festgelegt werden, ob ein Trottoir auf Seiten des Plangebiets hergestellt werden muss.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Wilwerwiltz, Tomm) befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet. Ausgehend von diesem Bushaltepunkt ist neben den Ortschaften Wiltz, Hosingen und Marnach auch der Bahnhof in Wilwerwiltz erreichbar.

Die privaten Stellplätze sollten aufgrund der Topografie in die Wohngebäude integriert werden. Sollte dies nicht möglich sein, müssen die Garagen mit einem Untergeschoß hergestellt werden. Dieses Untergeschoß könnte beispielsweise die Funktion eines Gartenhauses übernehmen. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

Technische Infrastrukturen

► Schmutzwasser

In der Straßentrasse „Ierwesch Duerf“ verläuft ein Mischwasserkanal. Die Wohngebäude können aufgrund der Topografie jedoch nicht an diesen angeschlossen werden, ohne dass das Abwasser aus dem Gartengeschoss auf Kanalniveau gepumpt wird.

Im zentralen Plangebietsbereich verläuft ein Abwasserkollektor, an welchen die Wohngebäude nach Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) im Zuge der Erstellung des PAP-Projekts angeschlossen werden könnten. Der bestehende Abwasserkollektor sollte in den geplanten öffentlichen Grünzug verlegt werden, hierfür ist mit dem Abwassersyndikat „SIDEN“ Rücksprache zu halten.

► Regenwasser

Angeichts der geringen Baudichte ist davon auszugehen, dass die Herstellung einer Regenwasserrückhaltung nicht notwendig sein wird. Im Rahmen der Erarbeitung des PAP-Projekts sollte in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE geprüft werden, ob eine direkte Zuleitung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebiets in den östlich verlaufenden Bachlauf „Pëntsch“ möglich ist.

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

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

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Altortbereichs von Lellingen auf einer brachliegenden Fläche. Diese Fläche liegt ca. 3m niedriger als die westlich verlaufende Straße „Ierwescht Duerf“. Zur Vermeidung von Terrassierungsarbeiten und Hangmodellierungen sollte eine hangintegrierende Bauweise bevorzugt werden.

Östlich des Plangebietes verläuft die „Pöntsch“, ihre Uferrandvegetation reicht bis in das Plangebiet. Sowohl die „Pöntsch“ als auch ihre Uferrandvegetation sind als Biotope nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt. Der Bachlauf mit der bachbegleitenden Vegetation sollte erhalten und im Zuge der Umsetzung des Plangebietes in Wert gesetzt werden. Dazu bietet sich die Herstellung eines Weges vom Lellingener Unterdorf zur „Pöntsch“ durch das Plangebiet an. Mittels dieses Weges kann eine attraktive Fußwegeverbindung zwischen der „Pöntsch“ und dem Lellingener Altortbereich geschaffen werden.



Abb. 7: Beispiel „Rez-de-Jardin“ mit Hangintegration.
Quelle: http://www.fah.at/wordpress/wp-content/uploads/2013/09/EFH_schonerling01.jpg 2017



Abb. 8: Beispiel für einen naturnah gestalteten Fußweg, wie er entlang der „Pöntsch“ im Osten des Plangebietes möglich wäre. Quelle: CO3 2015

5.2.6 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:

- Östlich des Plangebietes verläuft die „Pëntsch“, ihre Uferrandvegetation reicht bis in das Plangebiet. Sowohl die „Pëntsch“ als auch ihre bachbegleitende Vegetation sind als Biotope nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt.
- Im Osten des Plangebietes verläuft eine Mittelspannungsleitung (20kV).
- Die Parzelle 238/2176 ist Teil des „Inventaire supplémentaire“ und steht unter nationalem Denkmalschutz. Bauliche Änderungen sind mit dem „Service des sites et monuments nationaux“ (SSMN) abzustimmen. Zudem befindet sich das Plangebiet im „secteur protégé de type environnement construit“. Es ist auf eine ortstypische Bebauung zu achten.
- Die Parzelle 238/2176 liegt in einer als archäologische Fundstelle ausgewiesenen Zone („Zone Rouge“), die Parzelle 234/2174 liegt in einer als archäologischen Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („Zone Orange“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.
- Westlich des Plangebietes verläuft der C.R. 323 („Ierwescht Duerf“).
- Ob die Bebauung an den im Osten des Plangebietes verlaufenden Schmutzwasserkollektor angeschlossen werden kann, ist im Zuge der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung Kiischpelt und der AGE abzustimmen. Bei einer Verlegung des Kollektors ist der SIDEN hinzu zu ziehen.
- Im Süden des Plangebietes auf der Parzelle 234/2174 besteht ein Trafo.
- Ca. 50 m nördlich des Plangebietes besteht das NATURA2000-Vogelschutzgebiet LU0002013 „Région Kiischpelt“ und das nationale Naturschutzgebiet RF 13 „Lellingen Freng op Baerel“.
- Der östliche Teil des Plangebietes liegt im Überflutungsbereich des HQ100 und HQextrem der „Pëntsch“.