

5.3 Schéma Directeur L 5 „Auf der Gruff“

5.3.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 1,17 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Ober- und Unterdorf von Lellingen östlich des C.R. 323 („Ierwescht Duerf“). Das städtebauliche Umfeld ist im Oberdorf durch freistehende Einfamilienhäuser und im Unterdorf durch ortstypische Gehöftstrukturen geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über den westlich verlaufenden C.R. 323 („Ierwescht Duerf“) erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Wilwerwiltz, Tomm) befindet sich in ca. 200m Entfernung zum Plangebiet.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse von „Ierwescht Duerf“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt, im Osten grenzen Ausläufer eines Waldgebietes an. Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Eschen und Eichen bestehende Feldhecke, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Ein Vorkommen von Habitaten nach Art. 17/21 Naturschutzgesetz für den südlichen Teil der Fläche kann nicht ausgeschlossen werden. Im Südosten grenzt das Naturschutzgebiet RF 13 „Lellingen Freng op Baerel“ an.

Lage des Plangebietes

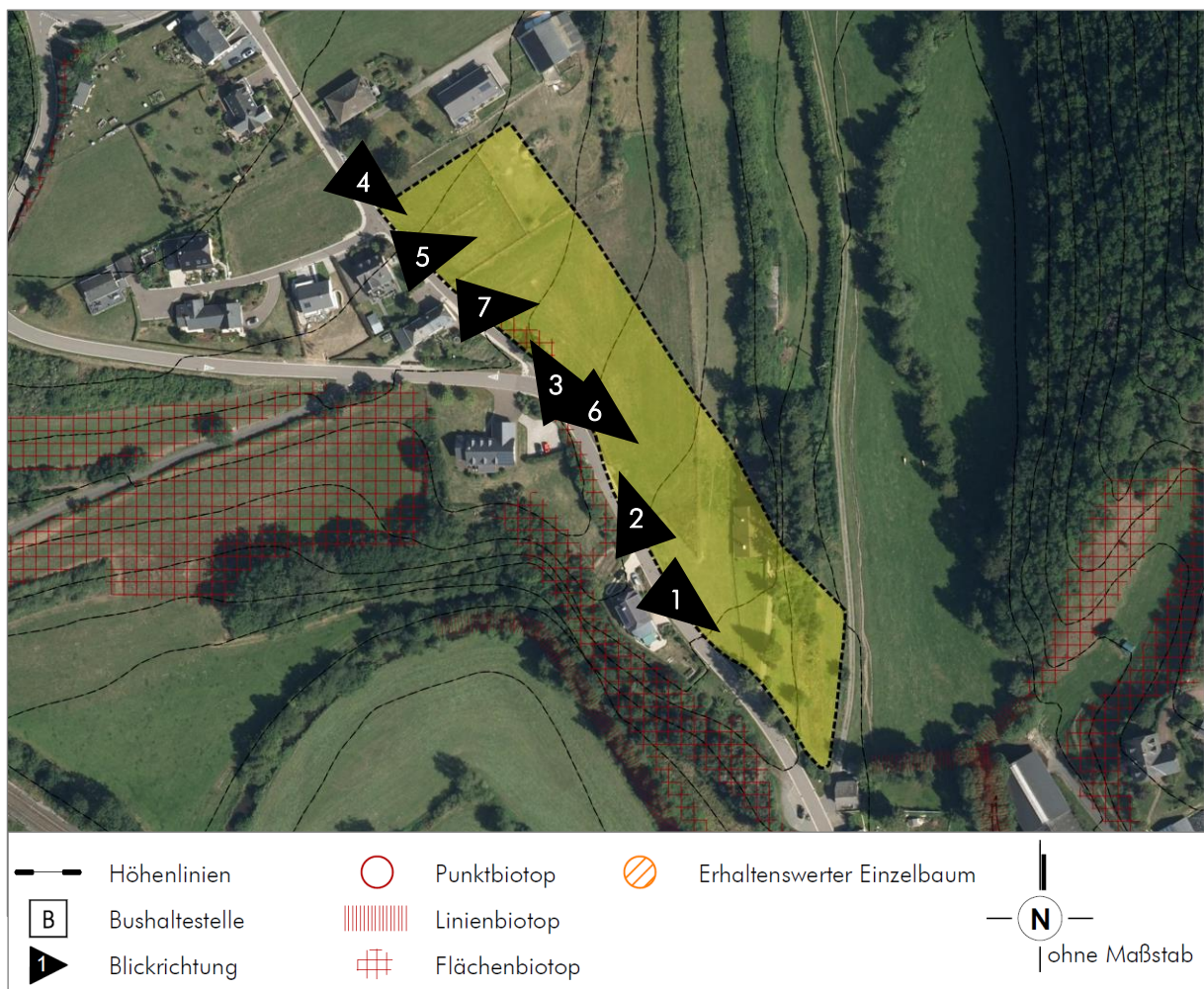




Abb. 1: Blick entlang der Straße „Ierwesch Duerf“ (C.R. 323) auf den südlichen Teil des Plangebietes



Abb. 2: Blick entlang der Straße „Ierwesch Duerf“ (C.R. 323) auf das Plangebiet in nördliche Richtung



Abb. 3: Blick in die Straße „Op den Leeën“ an der westlichen Plangeietsgrenze nach Norden



Abb. 4: Blick entlang der westlichen Plangeietsgrenze an der Straße „Op den Leeën“ in Richtung Süden auf das Plangebiet



Abb. 5: Blick von der nordwestlichen Plangeietsgrenze in Richtung Südosten



Abb. 6: Blick von der Straße „Ierwesch Duerf“ (C.R. 323) an der westlichen Plangeietsgrenze in Richtung Südosten



Abb. 7: Blick von der westlichen Plangebietsgrenze in Richtung Osten auf das Plangebiet

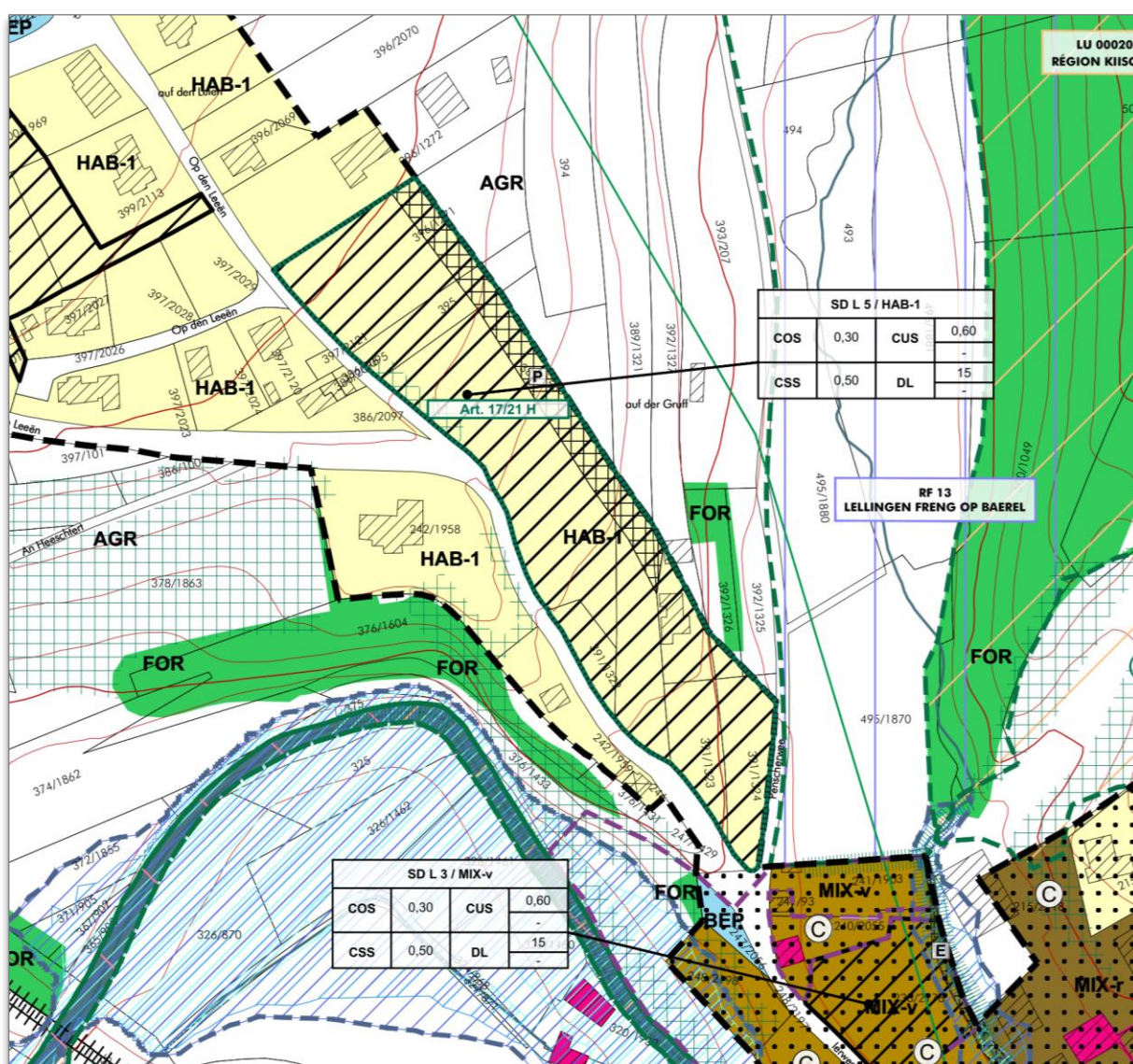


Abb. 8: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

5.3.2 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 durch die geplanten Baukörper entlang der Straße „Ierwescht Duerf“ unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse.
- Gestaltung eines attraktiven Straßenraumes.
- Schaffung homogener Übergänge zur östlich angrenzenden offenen Landschaft.
- 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 der Versiegelung und Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

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

Identität des Quartiers

Die geplante Wohnbebauung soll eine visuelle Raumkante ausbilden und den historischen Ortskern mit dem neuen „Ortszentrum“ entlang der „Houserstrooss“ durch die Ausbildung eines attraktiven Straßenraums verbinden. In erster Linie sollen Einfamilienhäuser in freistehender Bauweise oder als Doppelhäuser errichtet werden. Diese Bautypologie entspricht dem städtebaulichen Umfeld und fügt sich daher in den Siedlungskörper ein. Insbesondere im nördlichen Teilbereich, der eine hohe Böschungskante zur Straße aufweist, ist auf eine hangintegrierte Bebauung zu achten („Rez-de-Jardin“, Split-Level-Bauweise). Bei der Stellung der Baukörper entlang der Straße ist zu berücksichtigen, dass ein abwechslungsreicher Gesamteindruck, der dennoch eine klar definierte Raumkante ausbildet, entsteht. Um den Straßenraum aufzulockern und die Perspektive der Straße zu unterbrechen, sollte an einigen Stellen die Stellung sowie der vordere Grenzabstand einiger Wohngebäude variabel gestaltet werden, sodass sich kleine, platzartige Straßenraumaufweitungen ausbilden. In Folge dessen ist eine bessere Verzahnung des Wohnquartiers mit dem Straßenraum gewährleistet. Im Süden sollte ein Grünzug, der das Quartier und die Straßenfront optisch untergliedert, zur Vernetzung der angrenzenden Grünstrukturen angelegt werden.



Abb. 9: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur L 5 – „Auf der Gruff“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2021

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 zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss. In Abhängigkeit von der Hanglage des zu bebauenden Grundstücks sollten maximal ein Erdgeschoss/ Kellergeschoss + Gartengeschoss + ausgebautes Dachgeschoss hergestellt werden.
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. Für Baukörper, die sich in Hanglage befinden und die nicht seitlich angebaut werden, ist ein funktionaler Grenzabstand einzuhalten, der sich am Höhenunterschied des projektierten Geländeniveaus zwischen zwei aneinander angrenzenden Grundstücken orientiert.

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

Zu den öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes zählen:

- das herzustellende Trottoir auf Seiten des Plangebiets entlang der Straße „Ierwescht Duerf“ einschließlich der Straßenraumaufweitungen
- Grünzug im Süden des Plangebietes

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

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

Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Staatsstraße „Ierwescht Duerf“. Entlang der Straße ist auf Seiten des Plangebiets ein Trottoir herzustellen. Des Weiteren sollte in Betracht gezogen werden, mittels platzartiger Straßenraumaufweitungen das Plangebiet besser mit der Straße zu verzahnen und einen abwechslungsreichen, erlebbaren Straßenraum zu schaffen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Wilwerwiltz, Tomm) befindet sich in ca. 50m 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.

Die privaten Stellplätze können im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. Bei den Grundstücken, welche sich in Hanglage befinden, sollten die Garagen in die Wohngebäude integriert werden. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

In der Straßentrasse „Ierwescht Duerf“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden, über welchen das Schmutzwasser des Plangebiets abgeleitet werden könnte. Im Zuge der Erstellung des PAP-Projekts ist die Dimensionierung dieser Kanaltrasse zu prüfen und ein möglicher Anschluss mit der Gemeindeverwaltung sowie der „Administration de la Gestion de l'Eau – AGE“ abzustimmen.

‣ Regenwasser

Das vorliegende Konzept sieht keine interne Erschließungsachse vor. Unter Verweis auf den Leitfaden der AGE zum „Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten (2013)“ sollte die Herstellung einer Retention nicht zwingend notwendig sein, da es sich um eine Straßenrandbebauung handelt. Daher sieht das „Schéma Directeur“ keine Retentionsfläche vor. Das Regenwasser könnte über den bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse abgeleitet werden, insofern dessen Dimensionierung ausreichend ist. Diesbezüglich muss mit der AGE im Zuge der PAP-Erstellung Rücksprache gehalten werden.

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

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

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, lediglich im Süden und Norden befinden sich Nadelgehölze, Apfel- und Birnbäume sowie Blutbuchen. Diese Grünstrukturen und die Eschen-Eichen-Feldhecke im Westen, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist, bilden die vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet.

Das Plangebiet liegt an einem Hang, der zum einen in Richtung Süden zum Unterdorf von Lellingen abfällt, zum anderen fällt dieser Hang zur „Pentsch“ östlich des Plangebietes hin ab. Somit ist auf eine hangintegrierende Bauweise zu achten, sodass die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden können. Zudem sollten entlang der hinteren Grundstücksgrenzen, an die keine Ausläufer des Waldes grenzen, Eingrünungsmaßnahmen (Pflanzung großkörnigere Laubbäume) erfolgen. Mit diesen Maßnahmen kann eine Integration in die Landschaft und die Topographie sichergestellt werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist die Herstellung eines Grünbereichs, der nicht nur die Straßenfront optisch unterbricht, sondern auch die westlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Grünstrukturen miteinander verbindet, vorgesehen.



Abb. 10: Blick auf die Eschen-Eichen-Feldhecke im Westen des Plangebietes (links im Bild) sowie den nach Osten abfallenden Hang und die Waldausläufer (rechts im Bild). Bei der Bebauung ist auf eine Hangintegration und Eingrünung der rückwertigen Bereiche zu achten. Quelle: CO3 2018

5.3.6 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:

- Ein Vorkommen von Habitaten nach Art. 17/21 Naturschutzgesetz für den südlichen Teil der Fläche kann nicht ausgeschlossen werden.
- Im Südosten grenzt das Naturschutzgebiet RF 13 „Lellingen Freng op Baerel“ an.
- Ca. 70m östlich des Plangebietes verläuft eine Mittelspannungsleitung (20kV).
- Ca. 200m östlich des Plangebietes befindet sich das NATURA2000-Vogelschutzgebiet LU0002013 „Région Kiischpelt“.
- Im Westen des Plangebietes befindet sich eine aus Eschen und Eichen bestehende Feldhecke, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich am C.R. 323 („Ierwescht Duerf“).