

5.4 Schéma Directeur L 6 „Op den Leeën“

5.4.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,50 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich im Oberdorf von Lellingen südlich der „Houserstrooss“ (C.R. 324). Das städtebauliche Umfeld ist von freistehenden Einfamilienhäusern sowie land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die Straße „Ierwescht Duerf“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Wilwerwiltz, Tomm) befindet sich in ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse „Op den Leeën“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet wird derzeit im Süden landwirtschaftlich und im Osten als Gartenfläche genutzt und befindet sich östlich eines Waldgebietes. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze am C.R. 323 (Op den Leeën“) befindet sich ein Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation, der als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Ein Vorkommen von Habitaten nach Art. 17/21 Naturschutzgesetz konnte im Rahmen der SUP nicht bestätigt werden.

Lage des Plangebietes

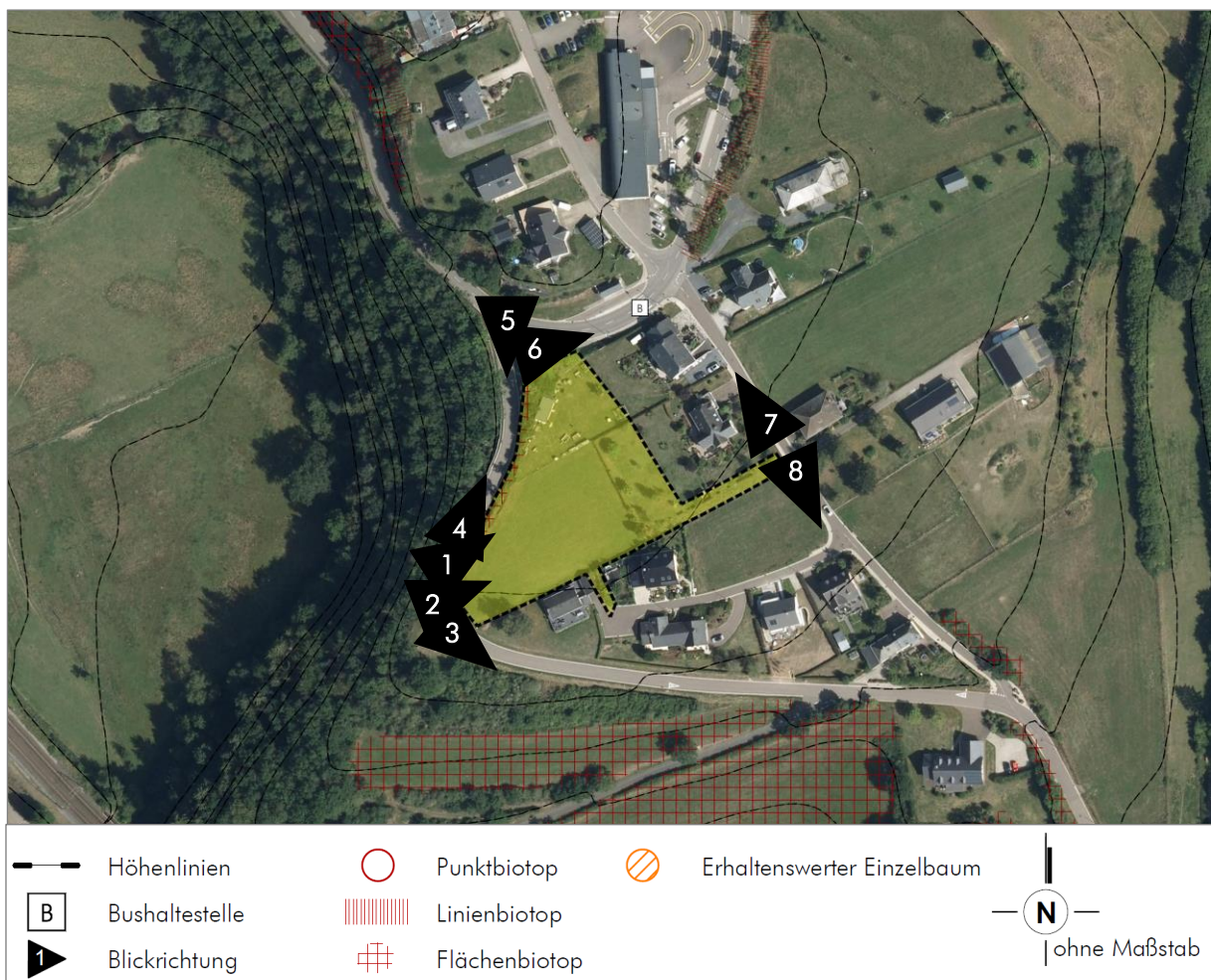




Abb. 1: Blick von der Straße „Op den Leeën“ an der westlichen Plangebietsgrenze auf das Plangebiet in nordöstliche Richtung



Abb. 2: Blick von der Straße „Op den Leeën“ an der westlichen Plangebietsgrenze auf den südöstlichen Teil des Plangebietes



Abb. 3: Blick vom südlichsten Punkt des Plangebietes auf die Straße „Op den Leeën“



Abb. 4: Blick entlang der westlichen Plangebietsgrenze an der Straße „Op den Leeën“ in Richtung Norden



Abb. 5: Blick entlang der westlichen Plangebietsgrenze an der Straße „Op den Leeën“ in Richtung Süden



Abb. 6: Blick am Kreuzungsbereich von „Op den Leeën“ und „Houserstrooss“ (C.R. 324) in Richtung Osten entlang der nördlichen Plangebietsgrenze



Abb. 7: Blick entlang der östlichen Plangebietsgrenze an der Straße „Op den Leeën“ in Richtung Norden



Abb. 8: Blick entlang der östlichen Plangebietsgrenze an der Straße „Op den Leeën“ in Richtung Süden

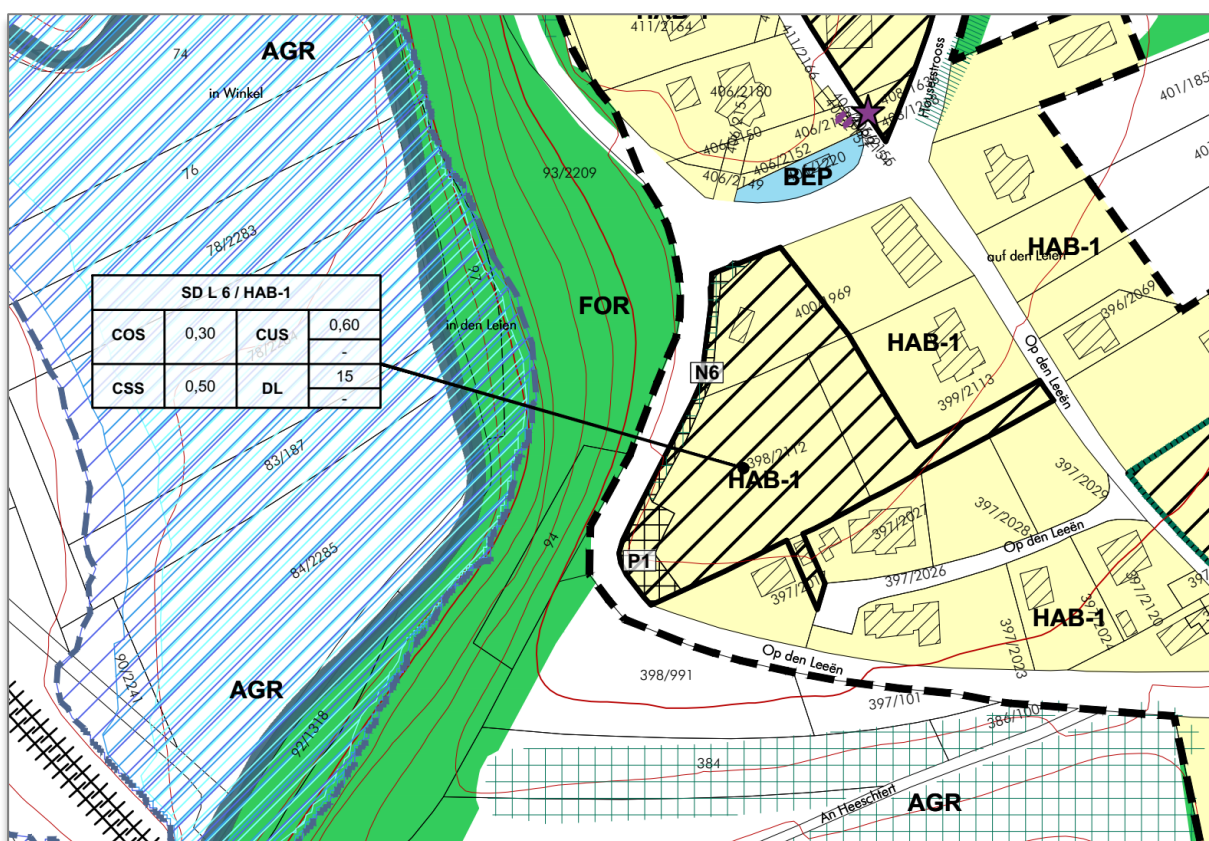


Abb. 9: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

5.4.2 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).
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Herstellung qualitätsvoller, öffentlicher Räume und Einbindung der geschützten Grünstrukturen in das Gestaltungskonzept.
- Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Reduzierung des Versiegelungsgrads 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.

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

Identität des Quartiers

Entwicklung eines aufgelockerten Wohnquartiers in Ortsrandlage (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser) zur Arrondierung des Siedlungskörpers. Die öffentlichen Räume (Straßen, Quartiersplatz) sollen bei geringer Flächeninanspruchnahme eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleisten.

Die bestehende Hangkante einschließlich der Grünstrukturen entlang der Straße „Op den Leeën“ sollen erhalten werden.



Abb. 10: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur L 6 – „Op den Leeën“ (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 Wohnhäusern und Doppelhäusern errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem 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. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3 m 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

Zu den öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes zählen:

- die geplanten Wohnstraßen zur Erschließung des Wohngebiets
- die naturnah gestaltete Retention im Südwesten des Plangebietes

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

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

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Op den Leeën“ östlich und südlich des Plangebiets. Die innere Erschließung des Plangebiets kann entweder durch eine Stichstraße ausgehend von der östlichen „Op den Leeën“, die auf einen Quartiersplatz mündet, oder über eine Einbahnstraßenregelung zwischen der östlichen „Op den Leeën“ und der südlichen „Op den Leeën“ erfolgen. Die Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigte Wohnstraße ausgebaut werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Wilwerwiltz, Tomm) befindet sich in ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet und wird von den RGTR-Linien 655 und 657 angefahren, welche unter anderem eine direkte Anbindung nach Parc Hosingen, Wiltz sowie dem Bahnhof Wilwerwiltz ermöglichen.

Die privaten Stellplätze können im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

In der Straßentrasse „Op den Leeën“ östlich des Plangebiets befindet sich ein Mischwasserkanal, über welchen das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets nach Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) im Zuge der Erstellung des PAP-Projekts abgeleitet werden kann.

‣ Regenwasser

In dem 2013 von der AGE veröffentlichten „Leitfaden zum naturnahen Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxembourgs“ wurden spezifische Grenzwerte festgelegt, von welchen die Notwendigkeit zur Herstellung einer Retentionsfläche abgeleitet wird. Aufgrund der aufgelockerten Bauweise ist im Zuge der PAP-Erarbeitung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE die Notwendigkeit zur Herstellung einer Retentionsfläche zu prüfen.

Sollte eine Retention hergestellt werden müssen, kann dies im Südwesten des Plangebietes erfolgen. Das anfallende Regenwasser sollte ausgehend von der naturnahen Retention entweder dem Gewässer „Clerf“ westlich des Plangebiets oder der geplanten Regenwasserachse in der Straße „Op den Leeën“ östlich des Plangebiets zugeleitet werden.

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

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

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Oberdorfes von Lellingen angrenzend an ein Waldgebiet. Im Westen besteht ein Silikاتفelsen mit Felsspaltenvegetation, der als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist und erhalten werden soll. Aus diesem Grund soll auf eine Erschließung ausgehend vom C.R. 323 verzichtet werden. Das angrenzende Waldgebiet befindet sich in einer Tallage, sodass die Plangebietsfläche auf einem höheren Niveau liegt. Somit muss insbesondere entlang der westlichen Plangebietsgrenze auf eine Eingrünung des Plangebietes geachtet werden. Neben dem Erhalt der bestehenden Grünstrukturen auf dem Silikاتفelsen kann dies über die Anlage einer naturnah gestalteten Retention im flacheren Südwesten des Plangebietes erfolgen. Innerhalb des Plangebietes tragen lockere Be- und Eingrünungsmaßnahmen zu einer Steigerung der Lebensqualität bei.

Aufgrund der Plateaulage ist auf eine Begrenzung der Höhenentwicklung der neu zu errichtenden Gebäude zu achten.



Abb. 11: Blick entlang des C.R. 323 („Op den Leeën“) mit dem bestehenden Wald westlich des Plangebietes und dem Silikاتفelsen mit bestehenden Grünstrukturen an der westlichen Plangebietsgrenze. Ein Erhalt der Grünstrukturen, die Anlage einer naturnahen Retention und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der neu zu errichtenden Gebäude stellen eine Integration in die Landschaft sicher. Quelle: CO3 2012 (links) und 2018 (rechts)

5.4.6 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:

- Der Silikاتفelsen mit Felsspaltenvegetation an der westlichen Plangebietsgrenze stellt ein Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz dar und soll erhalten werden. Dementsprechend ist auf eine Erschließung ausgehend vom C.R. 323 („Op den Leeën“) zu verzichten.
- Westlich des Plangebietes verläuft der C.R. 323 („Op den Leeën“) und nördlich der C.R. 324 („Houserstrooss“).
- Ca. 200 m östlich des Plangebietes verläuft eine Mittelspannungsleitung (20kV).