

5.5 Schéma Directeur L 8 „Houserstrooss“

5.5.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 1,09 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich im Norden von Lellingen. Die Fläche ist größtenteils bebaut, neben der Kontrollstation der SNCT und einem Trinkwasserhochbehälter im südlichen Plangebietsbereich befindet sich ein Wohngebäude im Norden des Plangebiets. Das städtebauliche Umfeld ist durch freistehende Einfamilienhäuser und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 20 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird sowohl über die „Houserstrooss“ als auch über die Straße „Op der Tom“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Wilwerwiltz, Tomm) befindet sich im Süden angrenzend an das Plangebiet.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse „Op der Tom“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Entlang der Straße „Houserstrooss“ ist bis auf Höhe des Kreuzungsbereichs mit der Straße „Op der Tom“ kein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut (Kontrollstation, Trinkwasserbehälter, Einfamilienhaus) und wird sonst angrenzend an die Bestandsgebäude, wie die Umgebung, landwirtschaftlich genutzt. Südlich der „Houserstrooss“ verläuft eine Lindenbaureihe, die als Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotope vorhanden. Ein Vorkommen von Habitaten nach Art. 17/21 Naturschutzgesetz konnte im Rahmen der SUP nicht bestätigt werden.

Lage des Plangebietes

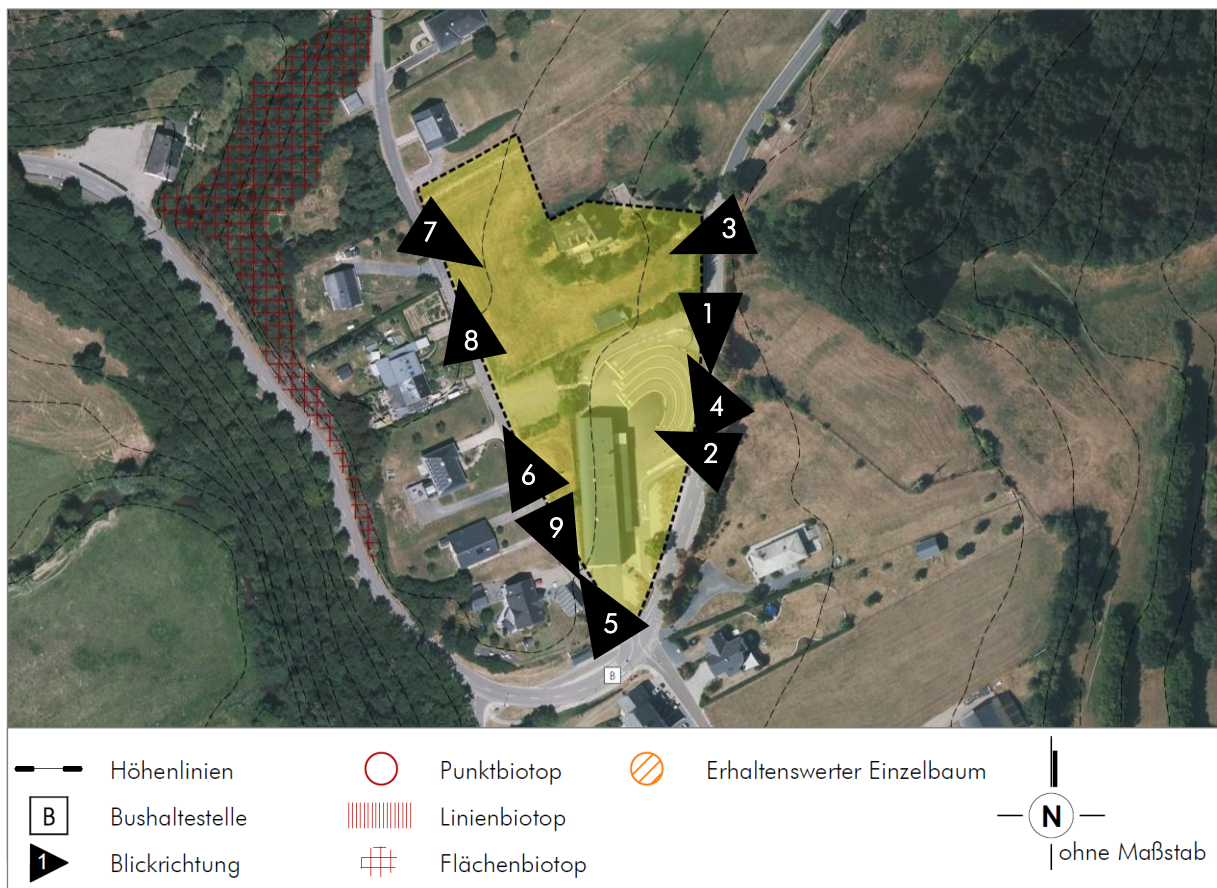




Abb. 1: Blick entlang der „Houserstrooss“ (C.R. 324) auf den südlichen Plangebietsabschnitt mit der SNCT Kontrollstation



Abb. 2: Blick von der „Houserstrooss“ (C.R. 324) an der östlichen Plangebietsgrenze nach Norden



Abb. 3: Blick von der „Houserstrooss“ (C.R. 324) auf das Plangebiet in westliche Richtung



Abb. 4: Blick entlang der „Houserstrooss“ (C.R. 324) auf den nordöstlichen Teil des Plangebietes



Abb. 5: Blick entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze in Richtung Norden auf die Straße „Op der Tom“



Abb. 6: Blick entlang der westlichen Plangebietsgrenze in Richtung Norden



Abb. 7: Blick von der Straße „Op der Tom“ am nördlichen Teil des Plangebietes in Richtung Südosten



Abb. 8: Blick entlang der westlichen Plangeietsgrenze auf den nördlichen Teil des Plangebietes



Abb. 9: Blick auf den Kreuzungsbereich der Straßen „Op der Tom“ und „Houserstrooss“ (C.R. 324) aus Richtung Norden

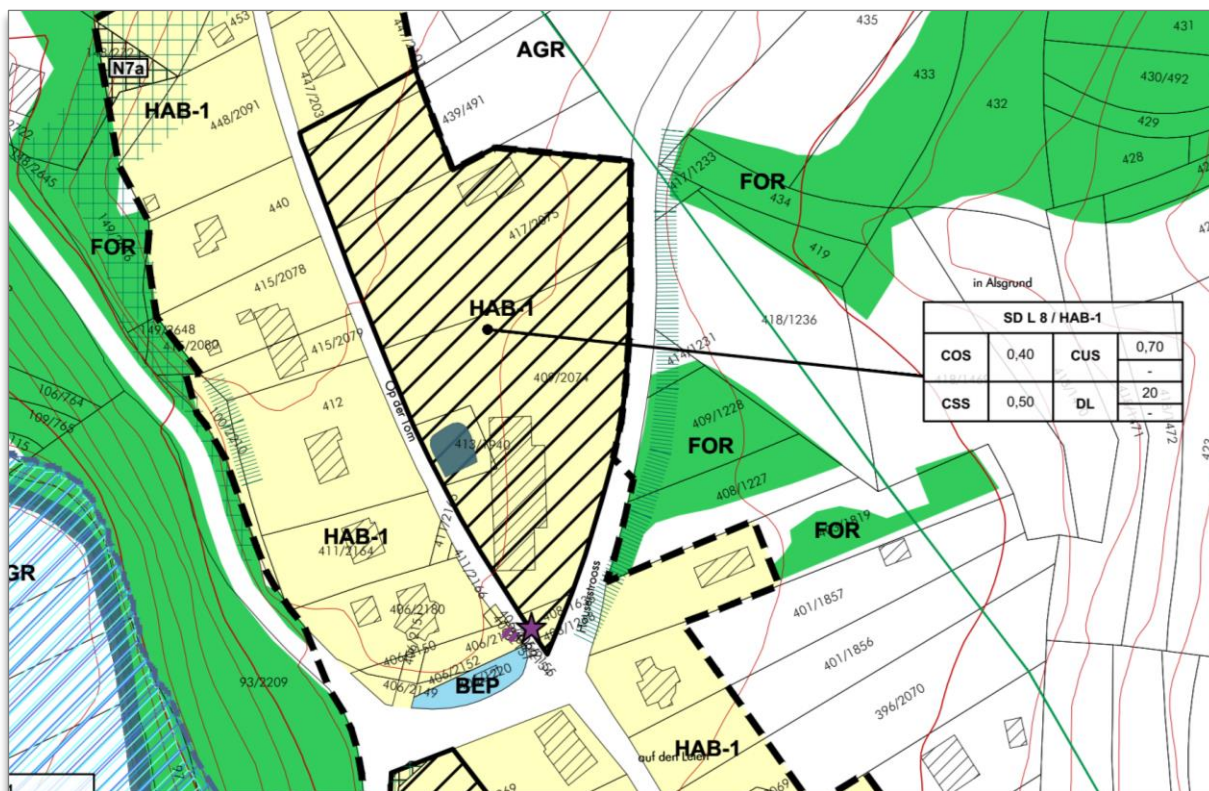


Abb. 10: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

5.5.2 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. 20 WE/ha (Bruttofläche).
- Schaffung einer straßenbegleitenden Raumkante durch die geplanten Baukörper entlang der „Houserstrooss“ und der Straße „Op der Tom“.
- Schaffung einer markanten Ortseingangssituation.
- Optimierung der Verkehrssituation (Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit, Verbesserung der Übersichtlichkeit des Kreuzungsbereichs der „Houserstrooss“ mit der Straße „Op der Tom“).
- Verbesserung des Fußwegenetzes.
- Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Die Mobilisierung der Baulandpotenzialflächen soll in Phasen möglich sein.
- 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.

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

Identität des Quartiers

Die Verlagerung des Standorts der SNCT eröffnet die Möglichkeit, ein zeitgemäßes Wohnquartier zu schaffen, das zur Entstehung einer lebendigen und vielfältigen Nachbarschaft und zugleich zur Behebung einiger städtebaulicher sowie verkehrstechnischer Missstände beiträgt.

Es soll ein dichtegestaffeltes Wohnquartier entstehen, das einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Offenland gewährleistet und zugleich im Kreuzungsbereich mittels einer angemessenen Nachverdichtung eine markante Raumkante schafft. Neben Mehrfamilienhäusern im südlichen Teilbereich des Plangebiets sollen im nördlichen Teilbereich überwiegend Einfamilienhäuser in offener bzw. geschlossener Bauweise vorgesehen werden. Die Konzeption trägt in besonderem Maße der vorherrschenden Topografie Rechnung, indem der südöstliche Teilbereich (entlang „Houserstrooss“) sowie der nordwestliche Teilbereich (entlang der Straße „Op der Tom“) auf ihrem ursprünglichem Geländeniveau belassen werden. Die Terrassierungsarbeiten können infolgedessen auf ein Minimum reduziert werden. Zur Verbesserung des Fußwegenetzes ist im nördlichen Teil des Plangebietes eine Fußwegeverbindung zwischen der „Houserstrooss“ und „Op der Tom“ vorgesehen.



Abb. 11: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur L 8 – „Houserstrooss“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2021

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Im südlichen Plangebietsbereich soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Die Baudichte soll von Süden nach Norden abnehmen, daher sind im nördlichen Plangebietsbereich in erster Linie Einfamilienhäuser zulässig.
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 Flächen, die zur Herstellung von Gehwegen auf Seiten des Plangebiets benötigt werden
- die Fußwegeverbindung zwischen der „Houserstrooss“ und „Op der Tom“
- die geplante platzartige Straßenraumaufweitung entlang der Straße „Op der Tom“
- die naturnah gestaltete Retention im Süden des Plangebiets

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

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

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird über die Straßen „Op der Tom“ und „Houserstrooss“ erschlossen. Die Herstellung einer internen Erschließung für den motorisierten Individualverkehr ist nicht notwendig. Die bestehenden Straßentrassen sollen durch die Realisierung des PAP-Projekts eine Aufwertung erfahren.

‣ **Straße „Houserstrooss“**

Die „Houserstrooss“ ist eine Staatsstraße (C.R. 324) und stellt zum gegenwärtigen Zeitpunkt die überörtliche Anbindung von Lellingen sicher. Aufgrund fehlender visueller Raumkanten sowie fehlender gestalterischer Maßnahmen (Ortseingangssituation, fehlende Straßenrandbebauung) weist gegenwärtig nichts darauf hin, dass man sich innerorts befindet. Im Zuge der Projektrealisierung sollen verschiedene Maßnahmen ergriffen werden, um diesen Missstand zu beheben und die Durchfahrtsgeschwindigkeit zu reduzieren:

- Schaffung einer visuellen Raumkante entlang der „Houserstrooss“ durch die geplante Wohnbebauung und frühere Reduzierung der zulässigen Maximalgeschwindigkeit.
- Herstellung einer markanten Ortseingangssituation, ggf. muss der PAP im nordöstlichen Teilbereich hierfür Fläche zur Verfügung stellen.
- Verbesserung der Übersichtlichkeit des Kreuzungsbereichs durch die geplante verdichtete Bauweise. Zudem sollte in Betracht gezogen werden, den Kreuzungsbereich durch die Herstellung eines Kreisverkehrs, der zugleich zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit beitragen würde, zu optimieren.
- Entlang der Straße sollte auf Seiten des PAP ein Gehweg hergestellt werden.

Diese Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der „Administration des Ponts et Chaussées“ auszuformulieren und umzusetzen.

‣ **Straße „Op der Tom“**

Entlang der Straße „Op der Tom“ sollte auf Seiten des PAP ein Trottoir hergestellt werden. Entlang der Straße „Op der Tom“ soll eine platzartige Straßenraumaufweitung vorgesehen werden, um den Straßenraum aufzulockern und die bestehende geradlinige Perspektive zu unterbrechen. Diese soll mittels gestalterischer Maßnahmen (einheitliche Pflasterung, Mobiliar, Grünstrukturen) als Aufenthalts und Begegnungsraum wahrgenommen und genutzt werden.

Zwischen der „Houserstrooss“ und „Op der Tom“ sollte eine Fußwegeverbindung, die die Erschließung zwischen Lellingen und Pintsch sowie das gesamte Fußwegenetz der Ortschaft verbessert, hergestellt werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Wilwerwiltz, Tomm) befindet sich im Süden angrenzend an das Plangebiet. Diese Bushaltestelle wird durch die RGTR-Linien 655 und 657 angefahren, welche unter anderem eine direkte Anbindung nach Parc Hosingen, Wiltz sowie den Bahnhof Wilwerwiltz ermöglichen.

Die privaten Stellplätze der Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sollen 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

Die geplanten Wohngebäude entlang der Straße „Op der Tom“ können an den Mischwasserkanal in der Straßentrasse angeschlossen werden. Die Wohnbebauung entlang der „Houserstrooss“ kann erst nach Verlängerung des bestehenden Mischwasserkanals bis zur nordöstlichen Plangebietsgrenze angeschlossen werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befinden sich keine Infrastrukturen in der „Houserstrooss“.

‣ Regenwasser

Im südlichen Bereich des Plangebietes, dem natürlichen Geländetiefpunkt, ist die Herstellung einer öffentlich zugänglich und – wenn möglich – naturnah gestalteten Retention vorgesehen. Die Zuführung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Regenwassers zur Retention sollte möglichst oberirdisch erfolgen. Ausgehend von der Retention kann das Regenwasser dem geplanten Regenwasserkanal in der Straße „Op der Leeën“ zugeleitet werden. Dies erfordert die Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der „Administration de la Gestion de l’Eau“ (AGE). Der Standort der Retention kann im Zuge der Erstellung des PAP auf Basis der zu erstellenden Geländeaufnahme („Levé topographique“) verändert werden.

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

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

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Oberdorfes von Lellingen. Derzeit ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil bereits bebaut (Kontrollstation, Wasserbehälter, Einfamilienhaus). Vor allem der nördliche Teil des Plangebietes wird wie das angrenzende Gebiet landwirtschaftlich genutzt. Nur in einem Teilbereich östlich des Plangebietes besteht ein Waldgebiet.

Aufgrund dieser ausgeräumten Landschaft ist besonders auf eine Eingrünung des Plangebietes zu achten. Dazu bietet es sich an, die bereits einseitig bestehende Lindenallee (Biotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz) südlich der „Houserstrooss“ im Bereich des Plangebietes zu ergänzen. Mit der Pflanzung einer Allee kann eine markante Ortseingangssituation („Toreffekt“) geschaffen werden.



Abb. 12: Blick auf die südlich des Plangebietes bestehende Lindenbaumreihe an der „Houserstrooss“ (links), die auf Seiten des Plangebietes ergänzt werden kann und so ein „Toreffekt“ als Ortseingangssituation gebildet wird (rechts).
Quelle: CO3 2018 (links) und 2019 (rechts)

Entlang der Straße „Op der Tom“ kann die Straßenraumaufweitung begrünt werden. Auf diese Weise kann der Straßenraum optisch unterbrochen und zu einer Verkehrsberuhigung beigetragen werden. Die im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene Fußwegeverbindung kann begrünt werden und so das Plangebiet zusätzlich optisch untergliedern. Innerhalb des Plangebietes ist auf eine hangintegrierende Bauweise (Erhalt der natürlichen Topographie) und eine Begrenzung der Höhenentwicklung zu achten. Mittels dieser Maßnahmen kann eine Integration in die Landschaft sichergestellt werden.



Abb. 13: Beispiel für straßenbegleitende Grüngestaltung wie sie im Bereich „Op der Tom“ möglich wäre. Quelle: CO3 2014

5.5.6 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:

- Südlich des Plangebietes verläuft der C.R. 324 („Houserstrooss“).
- Der Bereich um das Gebäude der Kontrollstation stellt eine Altlastenverdachtsfläche dar.
- Nördlich der Kontrollstation befindet sich ein Trinkwasserbehälter.
- Bei der Umsetzung des PAP müssen in Absprache mit der Gemeinde Kiischpelt und den zuständigen Fachbehörden die entsprechenden Versorgungsinfrastrukturen innerhalb der „Houserstrooss“ sowie die Infrastrukturen zur Regenwasserbewirtschaftung hergestellt werden.
- Östlich des Plangebietes verläuft eine Mittelspannungsleitung (20 kV).
- Ca. 250 m östlich des Plangebietes befindet sich das nationale Naturschutzgebiet RF 13 „Lellingen Freng op Baerel“.
- Ca. 300 m nördlich des Plangebietes befindet sich eine Mobilfunkantenne.