

Commune de Strassen

SCHEMA DIRECTEUR «Centre»

(31/10/2018)

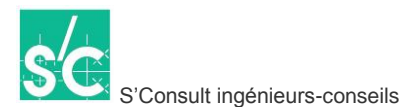


VANDRIESSCHE
urbanistes architectes

14, rue Vauban L-2663 Luxembourg



7, rue Renert L-2422 Luxembourg



8, rue des Girondins L-1626 Luxembourg

Table des matières

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES.....	5
2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN.....	7
a. Identité et programmation urbaine	7
b. Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public.....	7
c. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics.....	7
d. Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers.....	7
e. Interfaces entre îlots et quartiers	7
f. Centralités.....	8
g. Répartition sommaire des densités.....	8
h. Typologie et mixité des constructions.....	8
i. Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées.....	8
j. Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée	9
k. Eléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence	9
3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES.....	11
a. Connexions.....	11
b. Hiérarchie du réseau de voirie	11
c. Concept de stationnement.....	11
d. Accès au transport collectif	11
e. Infrastructures techniques majeures	11
4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE.....	13
a. Intégration au paysage	13
b. Coulées vertes et maillage écologique	13
c. Biotopes à préserver	13
5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE.....	14
a. Programme de réalisation du projet	14
b. Faisabilité	14
c. Phasage de développement	14
d. Délimitation sommaire du plan d'aménagement particulier	14
6. CRITÈRES DE DURABILITÉ.....	15
a. Constructions.....	15

b. Espaces libres.....	15
---------------------------------	-----------

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Das vorliegende *schéma directeur* „Centre“ ist Bestandteil der *étude préparatoire* des überarbeiteten PAG der Gemeinde Strassen und orientiert den zu erstellenden PAP « nouveau quartier » in diesem Bereich. Inhalt des vorliegenden *schéma directeur* ist die Festlegung der Leitlinien zur Neuplanung eines Wohnquartiers auf einer Freifläche am Ortsrand an der Chaussée Blanche.

Lage und Bestandssituation (siehe Abbildungen 1 und 2)

Das Planungsgebiet dieses *schéma directeur* befindet sich im Zentrum der Gemeinde. Es umfasst eine Reihe von Bestandsgebäuden, die sich nördlich entlang der rue des Romains aufreihen.

Die Umgebung des Planungsgebietes besteht aus Ortskern-typischer Mischbebauung. In südlicher Richtung grenzt die Wohnbebauung des rezent fertiggestellten PAP „Strassen am Geier“ an, die überwiegend aus Doppelhäusern mit 2 Vollgeschossen plus Retraitgeschoss besteht. Das Baugebiet verfügt desweiteren über eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und Retentionsfläche.

In südlicher Richtung besteht die Baustruktur entlang der rue des Romains aus aufgereihten Wohngebäuden mit Ladenzone im Erdgeschoss und einem relativ rezenten Schulkomplex.

Nördlich grenzt der Parc Barblé an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen des Plangebietes. Dieser Park bildet die Verbindung vom südöstlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Rathaus und der route d'Arlon, die die Hauptentwicklungssachse der Gemeinde darstellt.

Nordwestlich an den vorgenannten Park grenzt das Kulturzentrum „Centre Barblé“.

Direkt östlich und westlich grenzen zwei kommunale Parkplätze an das Gebiet.

Entsprechend dieser Lage stellen sich hohe Anforderungen an das

Plangebiet hinsichtlich der gestalterischen und funktionalen Qualität, da die zukünftige Entwicklung dieses Gebietes einen großen Einfluss auf die zukünftige Qualität des Gemeindezentrums hat.

Weitere Kenndaten des Gebiets:

- Gesamtfläche: 0,28 ha brutto, Ausdehnung Nord-Süd: 40 m, Ausdehnung Ost-West: 75 m
- Das Gebiet dieses *schéma directeur* ist nach Süden exponiert und weist einen Höhenunterschied von Nord nach Süd von 1 m auf.
- Niedrigster Geländepunkt: am süd-westlichen Gebietsrand an der rue des Romains auf 305,5 m ü.N.N.

Beschränkungen des Standorts

Das Gebiet liegt im Gemeindezentrum, zwischen dem Rathaus und dem Kulturzentrum und grenzt mit den rückwärtigen Parzellengrenzen an den kommunalen Park. Hier stellt demgemäß die Einpassung in den örtlichen Kontext eine wesentliche Prämisse bei der Entwicklung des Gebietes dar.

Nach einer Biotopkartierung von 2013 gibt es innerhalb des Planungsgebietes keine schützenswerten Biotope.

Herausforderung

Da zurzeit ein Konzept für die Neugestaltung des Gemeindezentrums zwischen Route d'Arlon und dem Schwimmbad „Les Thermes“ erstellt wird, ist eine koordinierte Entwicklung des vorliegenden Plangebietes mit dem globalen Neugestaltungskonzept des Ortszentrums sicherzustellen. Daher sollen ungewünschte Entwicklungen von einzelnen Besitzern innerhalb des Plangebietes, die dieser koordinierten Entwicklung entgegenwirken würden, vermieden werden durch eine Ensembleplanung.

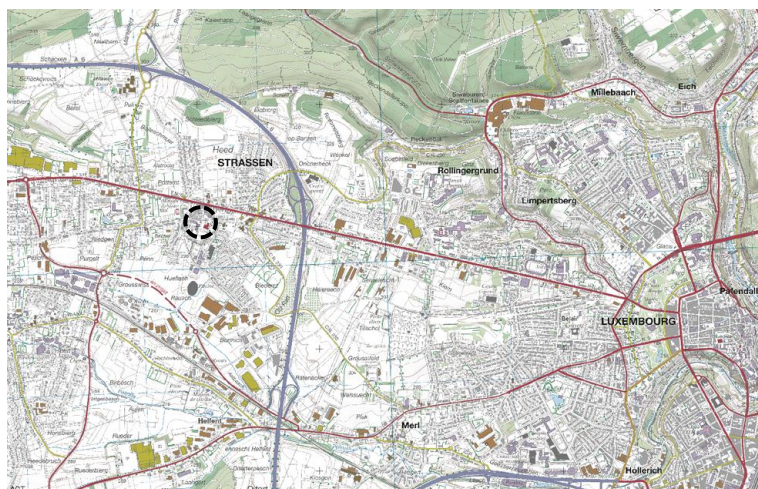


Abb. 1 : Lage des Planungsgebietes (Topografische Karte, © Administration du cadastre et de la Topographie Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2010)

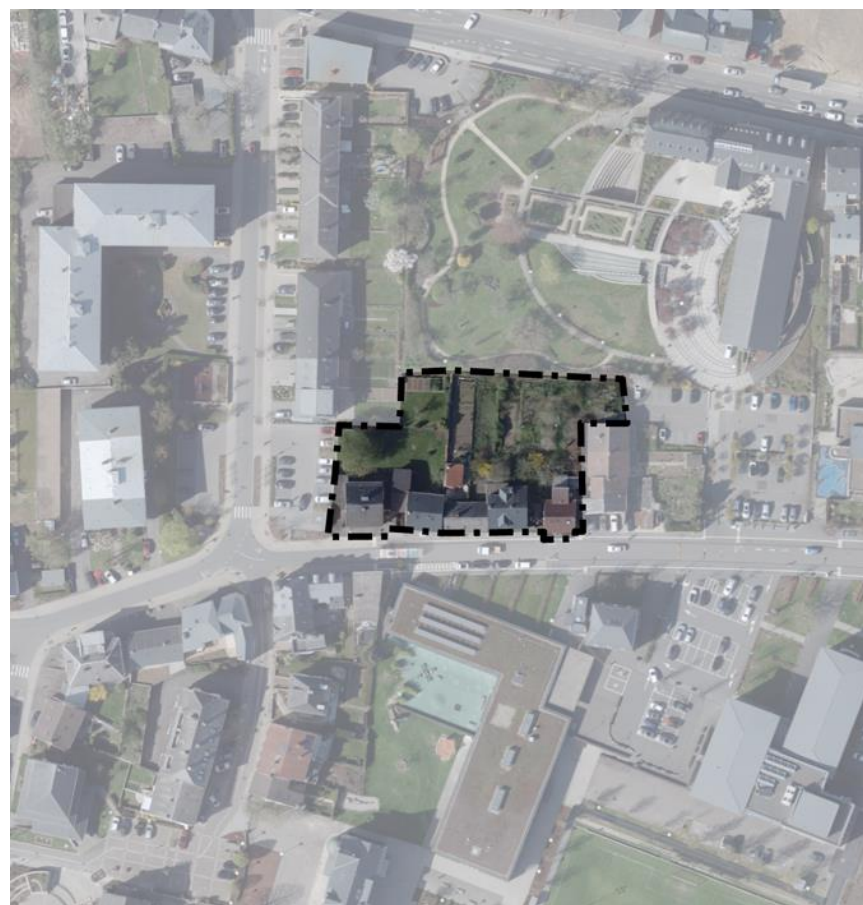


Abb. 2 : Das Planungsgebiet als eine zusammenhängende Einheit (Orthophoto, © Administration du cadastre et de la Topographie Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2010)

2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

(siehe Abbildung 5)

a. Identité et programmation urbaine

Implementierung einer kernorttypischen Mischbebauung in weitgehend geschlossener Bauweise mit vorwiegend 3 Vollgeschossen und einer Ladenzone im Erdgeschoss.

b. Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

- Der PAP NQ wird die Flächen definieren, die zur Erschließung des Gebietes benötigt werden.
- Gemäß einer groben Abschätzung ist von ca. 15% Cession auszugehen. Es handelt sich in der vorliegenden Situation um einen größtenteils bebauten Bereich der Gemeinde. Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Flächen kann sich jedoch zur Aufweitung und Aufwertung der rue des Romains und für die Implementierung von Retentionsflächen ergeben.

c. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Im südlichen Planbereich grenzt das Gebiet an die rue des Romains. Diese Straße gilt es als Vorbereich des Rathauses und als Fußgängerbereich im Ortszentrum zu attraktivieren. Hierzu sollen Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und der gestalterischen Aufwertung vorgenommen werden.
- Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums ist insbesondere die derzeit in Planung befindliche umfassende Planung zur Neugestaltung des Ortszentrums zu berücksichtigen.



Abb. 3: Referenzbeispiel für eine attraktive, Fußgängerfreundliche Straßenraumgestaltung, Stadt Göppingen, Quelle: <https://1.bp.blogspot.com/-qBqhCYYuqjs/TAAcbGXj-FI/AAAAAAAAADtI/J0z3iR9V5Mc/s1600/CIMG5065.JPG>

d. Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

- Im Planungsgebiet soll eine kernorttypische Bebauung mit Mischnutzung implementiert werden. Sie soll sich somit in den Gebäudebestand der Rue des Romains einpassen und zur Aufwertung des Nahversorgungsangebots im Ortszentrum abseits der Route d'Arlon beitragen.

e. Interfaces entre îlots et quartiers

- Im Planungsgebiet soll eine kernorttypische Mischbebauung mit Handel im Erdgeschoss und vorwiegend Wohnen in den oberen Geschossen implementiert werden. Die Gebäude sollen in Form einer

gereihten, geschlossenen Bauweise mit vorwiegend 3 Vollgeschossen geplant werden und sich somit nahtlos in den Gebäudebestand des Ortszentrums einfügen.

- Bei der Planung ist insbesondere die derzeit in Planung befindliche umfassende Planung zur Neugestaltung des Ortszentrums zu berücksichtigen.

f. Centralités

- Die anvisierte Mischnutzung des Plangebietes soll die Bedeutung des Ortszentrums abseits der Route d'Arlon erhöhen und dazu beitragen, ein attraktives Ortszentrum im Altortbereich zu generieren.

g. Répartition sommaire des densités

- Kernorttypisches Mischgebiet mittlerer Dichte

h. Typologie et mixité des constructions

- kernorttypische Mischbebauung mit Handel im Erdgeschoss und vorwiegend Wohnen in den oberen Geschossen (Wohn- und Geschäftshäuser)
- Vorwiegend maximal 3 Vollgeschosse
- Am Park Barblé / Parkplatz nördlich des Rathauses kann auch eine 4-geschossige Bebauung stattfinden, um den öffentlichen Raum besser zu fassen und eine baulich-räumliche Betonung der Verbindung zwischen dem Bereich um das Rathaus und der Route d'Arlon zu schaffen
- Empfohlene Dachform: Flachdach / Satteldach

i. Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

- Die Integration des geplanten Mischgebietes soll durch angepasste Geschossigkeit und geschlossene Bauweise gegenüber der umgebenden Bebauung möglichst konfliktfrei gehalten werden.
- Am nördlichen Gebietsrand soll eine Eingrünung erfolgen um einen harmonischen Übergang zum Parc Barblé zu gestalten.



Abb. 4: Referenzbeispiel Bad Friedrichshall, Friedrichshaller Straße, Quelle: http://www.db-wohnbau.de/images/bilder/Friedrichshall/Bad_Friedrichshall_02.jpg



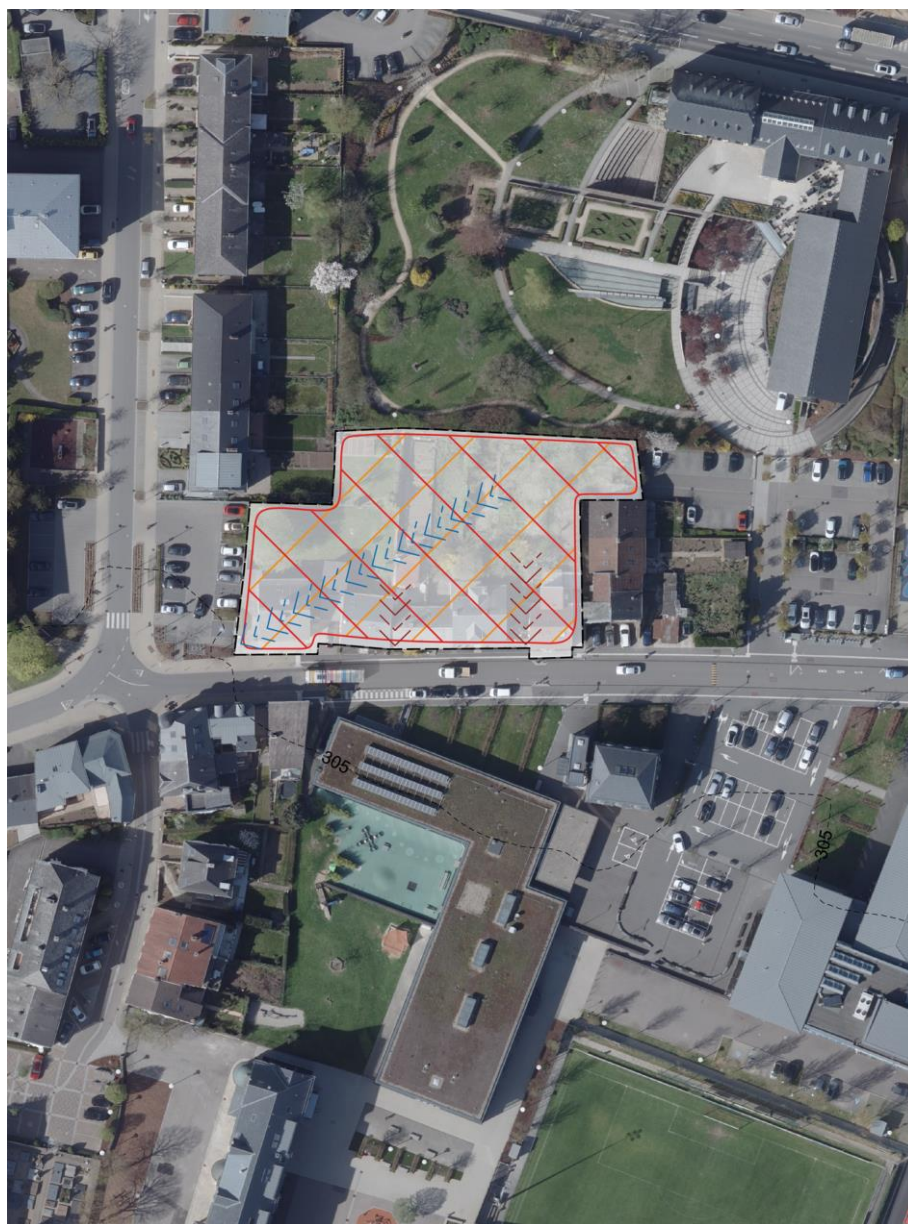
Abb. 5: Wohn- und Geschäftshaus Bachstrasse, Schweizer Immo Projekt GmbH, Quelle: https://archlab.de/media/projekte/Wohn-und-Geschaftshaus-Bachstrasse_360/schweizer_bachstrasse_03.jpg

j. Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée

- Gegenstandslos

k. Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

- Gegenstandslos



Légende-type du schéma directeur

- Délimitation du schéma directeur
- - - Courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

1. Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / de loisir / de sport
faible	moyenne	forte densité	

2. Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

3. Centralité

- 4. Élément identitaire à préserver

- 5. Mesures d'intégration spécifiques

- 6. Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

7. Connexions

- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer

8. Aire de stationnement

- parking couvert / souterrain
- parking public / privé

9. Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

10. Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

Concept paysager et écologique

11. Coulée verte

- 12. Biotopes à préserver

Abb. 6 : Concept de développement urbain, de mobilité et d'infrastructures et paysager et écologique

3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

(siehe Abbildung 6)

a. Connexions

Mobilité douce:

- Die Rue des Romains soll gestalterisch aufgewertet und für Fußgänger attraktiviert werden.

Straßenerschließung (siehe Abb. 8):

- Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die rue des Romains.

b. Hiérarchie du réseau de voirie

- Innerhalb des Plangebietes werden keine neuen Straßen angelegt.

c. Concept de stationnement

Private Stellplätze

- Generell sind die Grenzwerte für die jeweilige Nutzung laut PAG zu beachten.
- Stellplätze für Mehrfamilienwohnhäuser und Geschäftshäuser sollen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Öffentliche Stellplätze

- Generell soll die Anzahl der Besucherstellplätze in einer Größenordnung von etwa 40% der Wohnungen liegen.
- Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei öffentliche Parkplätze.

d. Accès au transport collectif

Das Planungsgebiet wird über die folgenden Bushaltestellen durch den öffentlichen Transport erschlossen:

Haltestellen an der route d'Arlon:

- Strassen, Barblé

(Diese Haltestelle liegt in ca. 100m Entfernung nordwestlich)

Linie 8: Luxembourg, Centre (20 Min.-Takt, Monterey in 18 Min.)

> Linie 28: Bertrange, Ecole Européenne II - Luxembourg, Gare Centrale (10 Min.-Takt, Gare Centrale in 22 Min.)

> Linie 222: Steinfort - Kirchberg, Rehazenter (20 Min.-Takt, VdL, Stäreplaz in 8 Min.)

- Strassen, Benelux

(Diese Haltestelle liegt ca. 350m östlich)

> Linie 8: Luxembourg, Centre (20 Min.-Takt, Monterey in 17 Min.)

> Linie 28 Bertrange, Ecole Européenne II - Luxembourg, Gare Centrale (10 Min.-Takt, Gare Centrale in 22 Min.)

> Linie 222: Steinfort - Kirchberg, Rehazenter (20 Min.-Takt, VdL, Stäreplaz in 7 Min.)

e. Infrastructures techniques majeures

Kanalnetz zum Regenwasserabfluss

Im « Leitfaden für naturnahen Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburg », welcher von dem Wasserwirtschaftsamt (Administration de la Gestion de l'Eau) herausgegeben wurde, wird eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung zur Abflussvermeidung oder Verzögerung angestrebt.

Neubaugebiete (NQ) sowie Baulücken (QE) müssen im Trennsystem entwässern. Zusätzlich muss bei großen und/oder stark versiegelten Neubaugebieten eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden.

Eine zunehmende Flächenversiegelung führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und somit auch zu einem größeren Bedarf an Regenwasserrückhaltung. Aus diesem Grund sollen die undurchlässigen Flächen weitestgehend reduziert werden. Entscheidet man sich statt für Ziegeldächer für Gründächer und für Rasengittersteinen oder Pflasterflächen anstelle von Asphaltflächen, so kann der Flächenversiegelung entgegengewirkt werden.

Das Rückhaltevolumen kann nach der deutschen Norm ATV-DVWK-A117 berechnet werden. Der Drosselabfluss der Rückhaltung soll auf ein einjähriges Niederschlagsereignis, welcher auf die Ausgangssituation

(unversiegelte Fläche) fällt, reduziert werden. Das Rückhaltevolumen wird mit Hilfe einer Regenspende mit einer Dauerstufe von 15 Minuten und einer jährlichen Häufigkeit von 10 Jahren berechnet.

- Der Regenwasserabfluss soll wenn möglich oberflächlich, eventuell entlang der vorgesehenen begrünten Promenade, abgeleitet werden und in einer offenen Retention zurückgehalten werden.

Die nächst gelegene Regenwasserkanalisation befindet sich in der rue de l'Eglise. Falls planungsmäßig und hydraulisch möglich sollte man versuchen Das Planungsgebiet an diese Regenwasserachse anzuschließen. Andererseits muss das Planungsgebiet provisorisch an den Mischwasserkanalisation in der rue des Romains angeschlossen werden.

- Abhängig von der Versiegelung kann wegen der geringen Größe des SD eventuell auf eine Regenwasserrückhaltung verzichtet werden.

Kanalnetz zum Schmutzwasserabfluss

- Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes soll in den Mischwasserkanal der rue des Romains eingeleitet werden.

Trinkwassernetz

Aus der Analyse des Wasserrohrnetzes von 1995 geht hervor, dass der dynamische Leitungsdruck auf GOK in der rue des Romains in diesem Bereich rund 5bar beträgt.

4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

(siehe Abbildung 6)

Neben den hier formulierten Maßnahmen sind auch die im Dokument der strategischen Umweltprüfung (SUP/EES) formulierten Maßnahmen im Rahmen der Erarbeitung des PAP zu beachten.

a. Intégration au paysage

- Aufgrund der zentralen Lage im Siedlungsbereich der Gemeinde Strassen ist kein direkter Bezug mit dem Landschaftsbild vorhanden.
- Im Sinne einer Gestaltung des weiträumigen Erscheinungsbildes des Siedlungsbereichs in der Landschaft ist von übermäßig hohen Bauten (bspw. Hochhausbauten) abzusehen.
- Desweiteren ist im Sinne der Ausgestaltung eines harmonischen Ortsbildes auf eine Integration des Plangebietes in den zentralen Ortskern entlang der rue des Romains zu achten.

b. Coulées vertes et maillage écologique

- Aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der Lage am Parc Barblé sind keine Grünzüge im Plangebiet vorgesehen.
- Es ist darauf zu achten, eine harmonische Schnittstelle zwischen dem Plangebiet und dem Parc Barblé auszugestalten. Rückwärtige Grundstückssituationen im Sinne von betonierten Hinterhöfen angrenzend an den Park sind zu vermeiden. Dies kann sowohl durch die Eingrünung rückwärtiger Parzellengrenzen als auch durch eine entsprechende Orientierung der Gebäude oder ihrer Freisitze gewährleistet werden.

c. Biotopes à préserver

Die Biotopkartierung innerhalb der Siedlungs- und Gewerbegebiete (2010/2013, aktualisiert 2018) weist innerhalb des Areal keine geschützten Biotope aus. Allerdings handelt es sich bei den in das Areal einbezogenen Flächen um private Haus-Garten-Grundstücke, innerhalb derer keine Erfassung solcher Elemente und Strukturen stattfinden sollte.

Eine Erfassung der nach Artikel 17 des Naturschutzgesetzes geschützten Biotope erfolgte nur innerhalb der öffentlich zugänglichen Freiräume, im Bereich von Baulücken und auf im Siedlungsraum verbliebenen, teilweise bereits nicht mehr (regelmäßig) genutzten Landwirtschaftsflächen. Es ist deshalb möglich, dass innerhalb der nicht berücksichtigten bzw. nicht öffentlich zugänglichen Räume weitere nach Artikel 17 des Naturschutzgesetzes zu schützende Biotope lokalisiert sind. Im Rahmen der konkreten Bebauungsplanungen (PAP) sind deshalb entsprechende Nachkartierungen vorzunehmen.

Ggf. im Areal (auf den privaten Haus-Garten-Grundstücken) vorhandene Art. 17-Biotope (und Lebensräume bestimmter Arten) sollten, sofern möglich, in das Bebauungs- und Begrünungskonzept des/der zukünftigen PAP NQ integriert und so erhalten werden.

Eine Zerstörung geschützter Biotope (und der Lebensräume bestimmter Arten¹) ist zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, so besteht die Notwendigkeit zur Kompensation des Eingriffs (vgl. Loi PN 2018).

Der Gesamt-Kompensationsbedarf bemisst sich nach dem in der Verordnung vom 01. August 2018 enthaltenen Verfahren (*système numérique d'évaluation et de compensation en éco-points*).

Es besteht ein nationales Kompensationsflächen- und Maßnahmenpool, doch die Kompensation eines Eingriffs soll möglichst projektintegriert innerhalb des öffentlichen Raumes erfolgen. Funktionell können zudem zahlreiche auf privaten Baugrundstücken durchgeführte Maßnahmen dazu beitragen, die Auswirkungen eines Eingriffs abzuschwächen (Baumpflanzungen, Heckenpflanzungen u.a.m.).

Bezüglich der ggf. zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände einzuhaltenden Auflagen wird auf die Ausführungen der Strategischen Umweltprüfung zum PAG-Entwurf verwiesen.

¹ Arten von gemeinschaftlichem Interesse, deren Erhaltungszustand schlecht ist.

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

Gebietes sicherzustellen und ein qualitätvolles städtebauliches Ensemble zu generieren.

a. Programme de réalisation du projet

Im Bereich des vorliegenden schéma directeur ist ein ortskerntypisches Mischgebiet mittlerer Dichte als Stärkung des Ortszentrums geplant, das Versorgungsfunktionen für die umliegenden Bestandsgebiete übernehmen soll. Diese Entwicklung ist erst möglich, wenn das bestehende heterogen strukturierte bauliche Gefüge einer baustrukturellen Erneuerung bedarf.

b. Faisabilité

Die Entwicklung des Plangebietes im Sinne dieses schéma directeur ist als notwendig einzuschätzen, da dadurch die Schaffung einer kohärenten urbanen Stadtstruktur gefördert wird. Dies ist insbesondere deshalb als erstrebenswert zu erachten, weil es im Zuge der städtebaulichen Neuordnung im Umfeld des Rathauses zu einer umfassenden Ensembleplanung zur funktionalen und gestalterischen Stärkung des Ortszentrums kommen soll.

Das Plangebiet ist über die rue des Romains und die umgebenden Parkplätze verkehrlich gut erschlossen um zukünftig neben innerstädtischem Wohnen auch Versorgungsfunktionen wahrnehmen zu können. Desweiteren ist der Anschluss an die Infrastrukturnetze problemlos möglich.

Aufgrund der zentralen Lage ist davon auszugehen, dass trotz der Cession die Umstrukturierung des Gebietes wirtschaftlich ist.

c. Phasage de développement

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe des Entwicklungsgebietes ist eine Phasierung nicht notwendig.

d. Délimitation sommaire du plan d'aménagement particulier

Eine Umsetzung des städtebaulichen Programms mittels eines globalen PAP ist sinnvoll.

Es kann jedoch auch eine Aufteilung in mehrere Teil-PAP erfolgen. Diese PAP haben hierbei die Gesamtheit der Aussagen des vorliegenden schéma directeur zu beachten, um eine funktionale Entwicklung des

6. CRITÈRES DE DURABILITÉ

a. Constructions

- Vermeidung mono-orientierter Wohnungen, durchbindende Wohnungen bevorzugen
- Erstellung von Gemeinschaftsräumen für die Bewohner der Mehrfamilienhauswohnungen
- Jedes unterirdische Bauteil, das über die Grundfläche des Hauptgebäudes hinausgeht, ist mit einer mindestens 45cm dicken Schicht Bodensubstrat zu bedecken und zu begrünen
- Im Falle der Erstellung von geneigten Dächern soll deren Orientierung eine Nutzung von Solarthermie und/oder Photovoltaik ermöglichen
- Einfache und kompakte Bauformen bevorzugen
- Regenwassernutzung in den privaten Gebäuden ist anzustreben
- Süd- und Südwest-Orientierung der gebäudenahen Freibereiche auf den privaten Grundstücken ist anzustreben
- Auf Flachdachbauten sollte eine Extensiv-Dachbegrünung vorgesehen werden. Eine (teilweise) Nutzung der Dachflächen als Dachterrasse oder Dachgarten ist möglich.
- Bevorzugung regionaler Baumaterialien

- Flexible Grundrissorganisation bevorzugen

b. Espaces libres

- Eine minimale Versiegelung der privaten Grundstücke und der öffentlichen Flächen ist anzustreben. Neben der Beachtung des im PAG festgesetzten Koeffizienten CSS wird angeraten
 - Zufahrten und Wege zu gruppieren
 - Garagen und ungedeckte Stellplätze möglichst nah an der öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen
 - versickerungsfähige Bodenbeläge zu bevorzugen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, wassergebundene Wegedecken).
- Im Rahmen von Baum- und Heckenpflanzungen sollen – nicht nur im öffentlichen Raum – möglichst ausschließlich heimische Baum- und Straucharten Verwendung finden.
- Im Hinblick auf die Anlage von Hecken, Tritt- und Scherrasen, Dach- und Fassadenbegrünungen sollten die in den Heften „méi Natur an Duerf & stad“ beschriebenen, von der Biologischen Station SICONA erarbeiteten Empfehlungen Berücksichtigung finden.