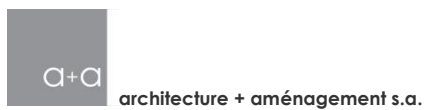


**Commune de Strassen**

## **SCHEMA DIRECTEUR «Rt. d'Arlon centre sud»**

*(12/12/2019)*



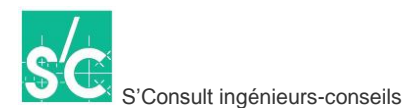
9b, Plateau Altmünster L-1123 Luxembourg

**VANDRIESSCHE**  
urbanistes architectes

14, rue Vauban L-2663 Luxembourg



7, rue Renert L-2422 Luxembourg



8, rue des Girondins L-1626 Luxembourg



## Inhaltsverzeichnis

1. STÄDTEBAULICHE HERAUSFORDERUNGEN UND WESENTLICHE LEITLINIEN.....	5
2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT .....	7
a. Identität und städtebauliches Programm.....	7
b. Größenordnung der abzutretenden Flächen .....	7
Verortung, Programm und Charakteristik der öffentlichen Räume .....	8
Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen, innerhalb und zwischen den Quartieren .....	9
c. Schnittstellen zwischen Baublöcken und Quartieren, städtebauliche Integration in den Kontext .....	9
d. Zentralitäten .....	9
e. Baudichtevertelung .....	9
f. Typologie und Mischung von Gebäuden .....	9
g. Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen .....	9
h. Zu erhaltende Sichtachsen, Blicksequenzen und städtebauliche Eingangssituationen .....	9
i. Schützenswerte und identitätsstiftende und/oder natürliche Elemente .....	9
3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT.....	11
a. Verbindungen .....	11
b. Straßennetzhierarchie.....	11
c. Ruhender Verkehr .....	11
d. Zugang zum öffentlichen Transport .....	11
e. Wichtige technische Infrastrukturen .....	12
4. LANDSCHAFTS- UND UMWELTKONZEPT.....	13
a. Integration in die Landschaft .....	13
b. Grünzüge und ökologische Vernetzung .....	13
c. Zu erhaltende Biotope.....	13
5. UMSETZUNGSKONZEPT .....	15
a. Realisierungsplanung .....	15
b. Machbarkeit .....	15
c. Entwicklungsphasen .....	15
d. Abgrenzung von PAP .....	15
6. NACHHALTIGKEITSKRITERIEN .....	17

<b>a. Gebäude .....</b>	<b>17</b>
<b>b. Freiräume .....</b>	<b>17</b>

## 1. STÄDTEBAULICHE HERAUSFORDERUNGEN UND WESENTLICHE LEITLINIEN

Das vorliegende *schéma directeur* „Route d’Arlon centre sud“ 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 Umstrukturierung eines heterogen strukturierten Kerngebietes, welches sich um die route d’Arlon gruppiert, hin zu einer klaren und städtischen Bau- und Nutzungsstruktur unter Ausbildung einer kohärenten südlichen Gebäudekante entlang der Hauptachse der Gemeinde Strassen.

### Lage und Bestandssituation (siehe Abbildungen 1 und 2)

Das Planungsgebiet dieses *schéma directeur* befindet sich südwestlich der Kreuzung von route d’Arlon und rue de l’Eglise.

Auf dem Plangebiet befindet sich im Nord-Westen an der route d’Arlon ein 3-geschossige Reihenhausbauung, die größtenteils der Wohnnutzung dient, aber auch zwei gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen) im Erdgeschoss beinhaltet.

Die Freiflächen innerhalb des Areals bestehen zum größten Teil aus privaten Gärten, sowie aus Stellplätzen.

Die bauliche Umgebung des Planungsgebietes ist entlang der route d’Arlon sehr heterogen strukturiert und umfasst neben historischen Bauernhäusern, Einfamilienhäusern und Reihenhäusern auch bis zu fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser. Diese beinhalten neben Wohnungen auch ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen und Handel. Gegenüber dem Plangebiet befindet sich ein großes Schnellrestaurant.

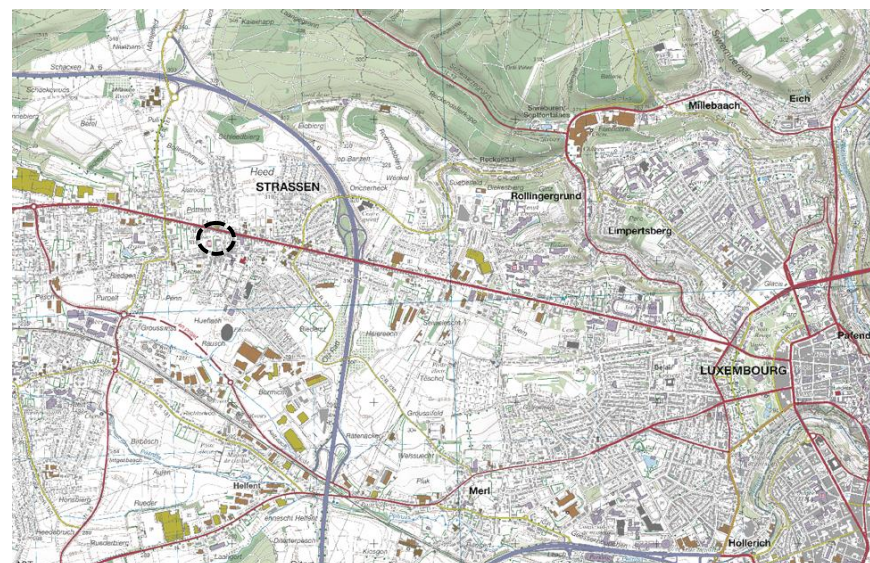


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes (Topografische Karte, © Administration du cadastre et de la Topographie Droits réservés à l’Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2010))



Abb. 2: Planungsgebiet (Orthophoto, © Administration du cadastre et de la Topographie Droits réservés à l’Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2010))

Weitere Kenndaten des Gebiets:

- Gesamtfläche: 0,23 ha brutto, Ausdehnung Nord-Süd: 40 m, Ausdehnung Ost-West: 40 m
- Das Gebiet ist nach Süden exponiert und weist einen Höhenunterschied von Nord nach Süd von ca. 2 m auf. Das Gefälle verläuft weitgehend homogen mit ca. 2%.
- niedrigster Geländepunkt: am südlichen Gebietsrand an der rue de l'Eglise, auf ca. 308 m ü.N.N.

### **Beschränkungen des Standorts**

- Der Standort ist im nördlichen Teil betroffen von dem Auflagenkorridor der geplanten Erweiterung der route d'Arlon. Dies bedeutet, dass im Falle der Umsetzung eines PAP entlang der route d'Arlon Flächen abgetreten werden müssen und die Bebauung weiter als bisher zurückweichen muss.
- Laut einer Biotopkartierung von 2013 befindet sich am südlichen Rand des Planungsgebietes ein schützenswerter Baum.
- Es handelt sich in dem vorliegenden Schéma Directeur um ein Umstrukturierungsgebiet, das in großen Teilen bereits bebaut ist. Daher kann die Umsetzung des hier gezeigten Entwicklungskonzeptes nur in Verbindung mit einem Abriss und dem nachfolgenden Neubau umgesetzt werden. Somit ist eine Verwirklichung dieses „urbanen update“ nur sukzessive in Kooperation mit den derzeitigen Eigentümern der betroffenen Liegenschaften möglich.

### **Herausforderung**

- Management der sukzessiven Umstrukturierung des Planungsgebietes in Kooperation mit den Eigentümern der unterschiedlichen Liegenschaften
- Etablierung einer klaren, kohärenten baulichen Struktur entlang der route d'Arlon
- Stellenweise Nachverdichtung und Implementierung einer urbanen Nutzungsmischung
- Erhaltung der das Straßenbild prägenden Aufreihung der Häuser und Vermeidung einer Monostruktur.

## 2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

(siehe Abbildung 6)

### a. Identität und städtebauliches Programm

#### Urbane Mischung an der route d'Arlon

- Umstrukturierung der innerstädtischen Flächen mit dem Ziel der Schaffung einer deutlich ausgeprägten städtebaulichen Kante entlang der route d'Arlon. Etablierung einer Mischung mit Einzelhandel und Dienstleistungen im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Vorwiegend 4-geschossige geöffnete Blockrandbebauung mit ggf. in der Tiefe stärker ausgebildetem Erdgeschoss bei Kommerz im Erdgeschoss.

#### Erhaltung der charakteristischen Fassadengliederung

- Die an dieser Stelle entstehenden Gebäude sollen die bestehende Charakteristik der nebeneinander aufgereihten Bestandshäuser aufgreifen. Ein durchgehender Gebäudeblock mit homogener Fassade soll vermieden werden.

### b. Größenordnung der abzutretenden Flächen

- Der PAP NQ wird die Flächen definieren, die zur Erschließung des Gebietes benötigt werden.
- Gemäß einer groben Abschätzung ist von ca. 20% Cession auszugehen. Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Flächen wird sich aus der Notwendigkeit ergeben, einen Rückversatz der Baukante an der route d'Arlon umzusetzen zwecks Installation eines performanten ÖPNV-Korridors (PS Transport).

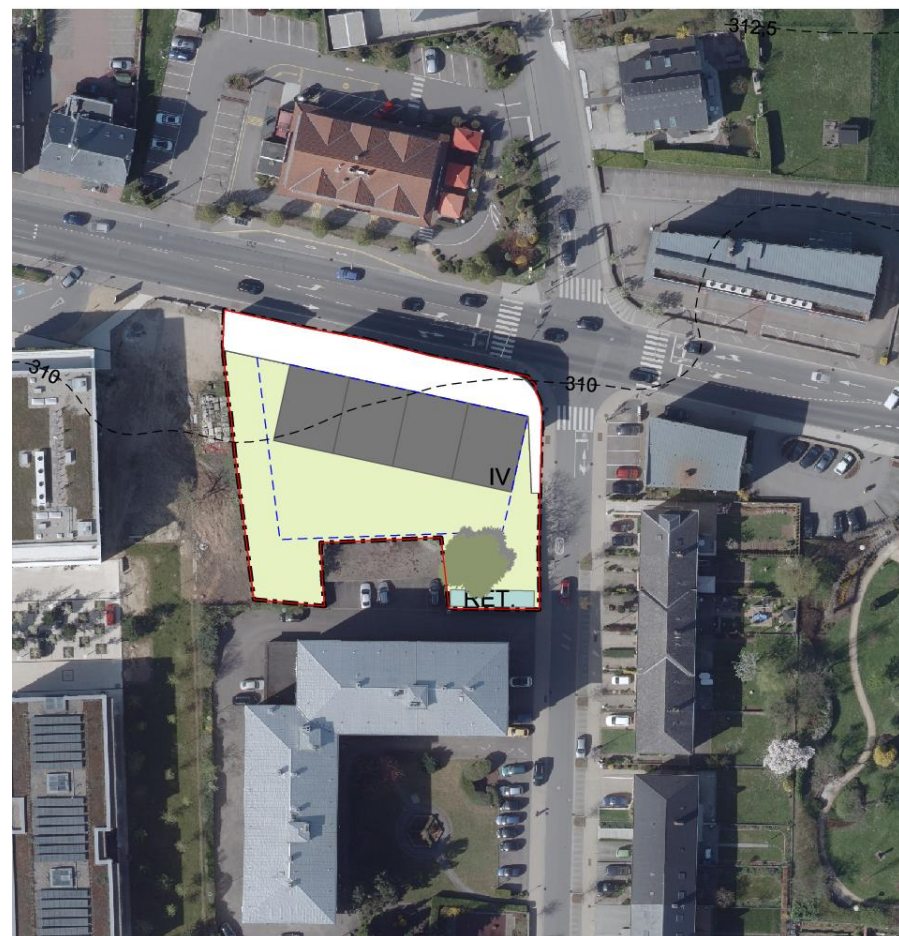


Abb. 3: Städtebaulicher Entwurf auf Basis der Leitlinien des schéma directeur

## Verortung, Programm und Charakteristik der öffentlichen Räume

- Die rue de l'Eglise verläuft östlich entlang des Gebietes in Nord-Süd-Richtung. Über diese Straße kann die zukünftige Andienung der Gebäude (bspw. Warenanlieferung für Einzelhandelsstrukturen oder Tiefgaragenzufahrt) geschehen.
- Nördlich tangiert die route d'Arlon das Planungsgebiet. Sie soll mittelfristig zu einem Boulevard-artigen Wegeraum umgebaut werden. Durch einen Rückversatz der zukünftigen Baukante im Plangebiet soll vor diesem Hintergrund Raum gewonnen werden für ÖPNV-Spuren und einen promenadenartigen Ausbau der Gehweg-Bereiche.



Abb. 4: Städtische Mischbebauung mit vertikal gegliederter Fassadenabfolge in Tübingen Quelle: a+a, eigene Aufnahmen Karsten Harz



Abb. 5: Referenzbeispiel für eine nicht homogene, gegliederte Fassadenabwicklung, Quelle: <http://biwermau.de/projekte/n1107-eleven-houses>, 19.11.2019, Biwermau Architekten



## Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen, innerhalb und zwischen den Quartieren

- Entlang der route d'Arlon ist eine vertikale Nutzungsmischung geplant, die zum einen Raum für gewerbliche Nutzung (z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen) im Erdgeschoss und zum anderen Wohnraum in den oberen Geschossen schafft. Alternativ kann in den oberen Geschossen auch Büronutzung untergebracht werden. Mit dieser Nutzungskonstellation passt sich das Plangebiet in die Umgebung ein.

### c. Schnittstellen zwischen Baublöcken und Quartieren, städtebauliche Integration in den Kontext

- Eine drei- bis viergeschossige Bebauung bildet den Übergang zu den angrenzenden Gebäuden an der route d'Arlon um somit die Gesamtgestalt des innerstädtischen Korridors zu komplettieren.

### d. Zentralitäten

- Die nördlich des Planungsgebiets verlaufende route d'Arlon bildet die zentrale Entwicklungsachse des Siedlungsgebiets der Gemeinde Strassen. Die vorgesehene städtische Mischung, die attraktive urbane Gestaltung des öffentlichen Raums und die bauliche Dichte im Geltungsbereich des vorliegenden Schéma Directeur tragen dazu bei, diese Zentralität zu forcieren.

### e. Baudichteverteilung

- Urbanes Mischgebiet hoher Dichte mit einem Mindestanteil von 20% Wohnnutzung

### f. Typologie und Mischung von Gebäuden

- Bis zu 4-geschossige Blockrandbebauung mit Mischnutzung (Einzelhandel und Dienstleistungen im Erdgeschoss, Wohnen in den oberen Geschossen) im Sinne einer urbanen Fortschreibung der Baustruktur südlich der route d'Arlon
- Es soll eine vertikale Fassadengliederung bzw. Fassadenzonierung vorgenommen werden, um den Charakter der nebeneinander aufgereihten Bestandsgebäude zu erhalten.
- Empfohlene Dachform: Flachdach

### g. Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen

- Der Übergang zwischen den angrenzenden bestehenden Gebäuden an der route d'Arlon soll durch eine angepasste Dichte und Bauhöhe sowie eine offene Blockrandbebauung konfliktfrei gehalten werden.
- Sofern möglich sollte der als art.-17 Biotop geschützte Baum in das Bebauungskonzept integriert und so erhalten werden. Sollte dies nicht möglich sein, wird eine Kompensation im Rahmen der Umsetzung der öffentlichen Grünräume empfohlen.
- 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.

### h. Zu erhaltende Sichtachsen, Blicksequenzen und städtebauliche Eingangssituationen

- Entlang der Hauptverkehrsachse route d'Arlon soll durch eine kohärente urbane Bebauung eine klare städtebauliche Kante geschaffen werden, die einen charakteristischen Korridor entlang der Straße bildet.
- Die Aufweitung des Wegeraums und das Anlegen einer Promenade an der route d'Arlon soll zu einer Aufwertung des Wegeraumkorridors der route d'Arlon beitragen.

### i. Schützenswerte und identitätsstiftende und/oder natürliche Elemente

- Gegenstandslos

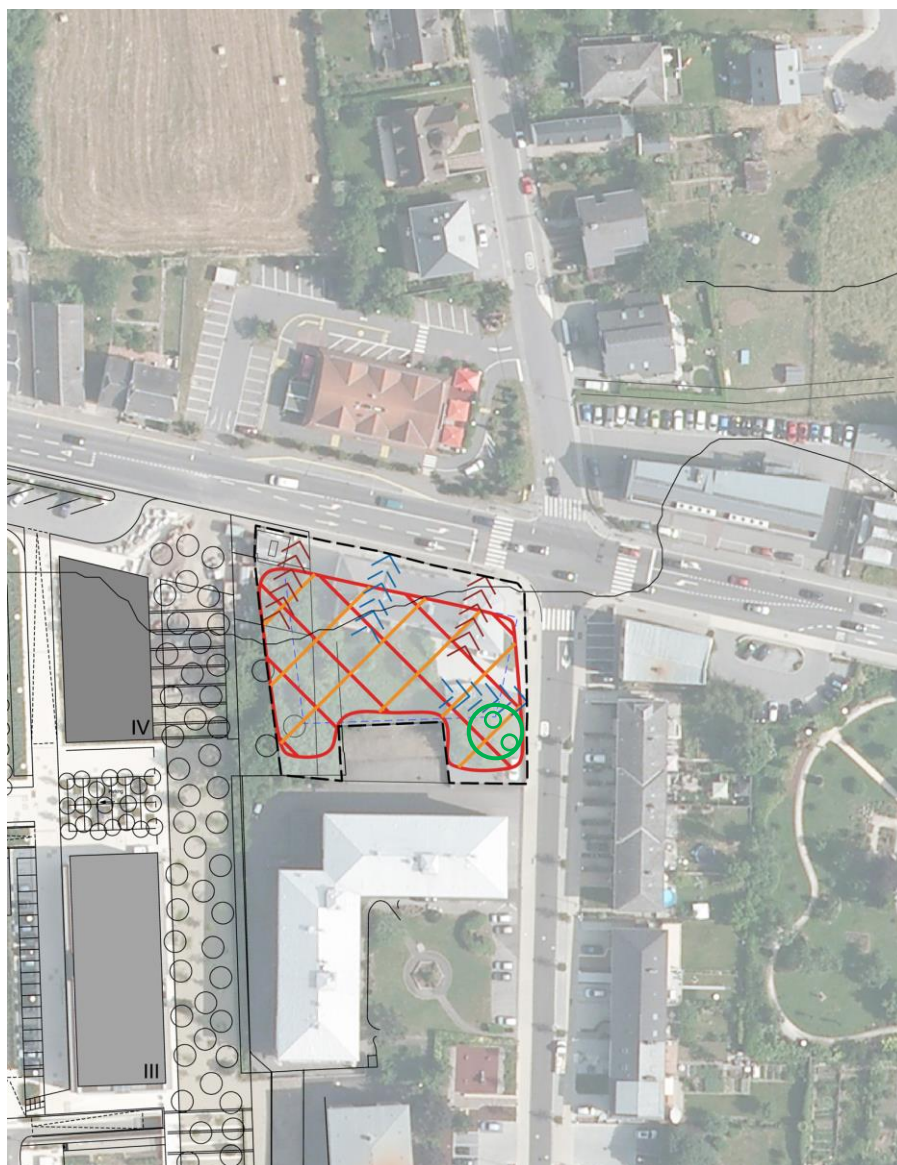


Abb. 6: Städtebau-,Landschafts- & Umwelt- und Mobilitäts- & Infrastrukturkonzept, eigene Darstellung a+a

- 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. Elément 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**
-

### 3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

(siehe Abbildung 6)

#### a. Verbindungen

*Mobilité douce:*

- Durch den Rückversatz der Bauflucht an der route d'Arlon wird Raum für einen breiteren Ausbau der Fuß- und Radwege generiert.

*Straßenerschließung:*

- Haupterschließung über die route d'Arlon, Tiefgaragenzufahrten und Anlieferung von der rue de l'Eglise

#### b. Straßennetzhierarchie

- Eine überquartierlich bedeutsame Erschließungsstraße (rue de l'Eglise) tangiert das Gebiet an der östlichen Seite.
- Eine überörtlich bedeutsame Hauptstraße (route d'Arlon) tangiert nördlich das Gebiet.
- Die route d'Arlon und die rue de l'Eglise sollen auch zukünftig im Trennprinzip gestaltet werden (Fußgänger auf Gehwegen von der Fahrbahn getrennt) um einen geordneten Verkehrsfluss zu ermöglichen. Die rue de l'Eglise bleibt Tempo-30-Zone um den Übergang zwischen der route d'Arlon und dem Zentrum von Strassen zu markieren

#### c. Ruhender Verkehr

*Private Stellplätze*

- Generell sind die Grenzwerte für die jeweilige Nutzung laut PAG zu beachten.
- Generell sollen die Stellplätze für das Mehrfamilienhaus-Wohnen und die Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen in Tiefgaragen untergebracht werden.
- Garagenhöfe sind zu vermeiden.

*Öffentliche Stellplätze*

- Generell soll die Anzahl der Besucherstellplätze in einer

Größenordnung von etwa 40% der Wohnungen liegen.

- Die Anordnung soll vorzugsweise entlang der rue de l'Eglise stattfinden.

#### d. Zugang zum öffentlichen Transport

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. 90m Entfernung östlich an der route d'Arlon, nahe des centre culturel)

> 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, Rehasenter (20 Min.-Takt, VdL, Stäreplaz in 8 Min.)

## e. Wichtige technische Infrastrukturen

### 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.

Neubaugelbiete (NQ) sowie Baulücken (QE) müssen im Trennsystem entwässern. Zusätzlich muss bei großen und/oder stark versiegelten Neubaugelbieten 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.

- Das Niederschlagswasser dieses Gebietes kann an den Regenwasserkanal in der route d'Arlon respektiv in der rue de l'Eglise angeschlossen werden. Nach Berechnung des erforderlichen Rückhaltevolumen und nach Absprache mit der Wasserwirtschaftsverwaltung kann eventuell für diesen PAP auf eine Regenwasserrückhaltung verzichtet werden, da es sich um eine kleine Fläche entlang einer bestehenden Straße handelt.

### Kanalnetz zum Schmutzwasserabfluss

- Das anfallende Schmutzwasser kann an den vorhandenen Mischwasserkanal in der route d'Arlon respektive der rue de l'Eglise eingeleitet werden.

### Trinkwassernetz

Aus der Analyse des Wasserrohrnetzes der Gemeinde Strassen von 1995 geht hervor, dass der dynamische Leitungsdruck auf GOK auf der Kreuzung rue de l'Eglise und route d'Arlon 4,7 bar beträgt.

Die angegebenen Werte basieren auf den damaligen Daten (Bebauungsdichte, Leitungsbestand) und sind dem heutigen Stand nicht mehr angepasst. Eine neue Studie oder gemessene Werte sollen für die Planung herangezogen werden.

## 4. LANDSCHAFTS- UND UMWELTKONZEPT

(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. Integration in die Landschaft

- 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.

### b. Grünzüge und ökologische Vernetzung

- Insbesondere im Hinblick auf die Retention des überschüssigen Niederschlagswassers und zur Schaffung eines angenehmen Wohnumfelds ist ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad anzustreben, welcher durch Dach- und Fassadenbegrünungen nochmals erhöht werden kann.

### c. Zu erhaltende Biotope

- - An der rue de l'Eglise befindet sich laut Biotopkartierung ein schützenswerter Baum, der bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und nach Möglichkeit zu erhalten ist.
- - Sollte dies nicht möglich sein, wird eine Kompensation im Rahmen der Umsetzung der öffentlichen Grünräume empfohlen.

Eine Zerstörung geschützter Biotope (und der Lebensräume bestimmter Arten<sup>1</sup>) ist zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, so besteht die Notwendigkeit zur Kompensation des Eingriffs (vgl. Loi PN 2018).

<sup>1</sup> Arten von gemeinschaftlichem Interesse, deren Erhaltungszustand schlecht ist.

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

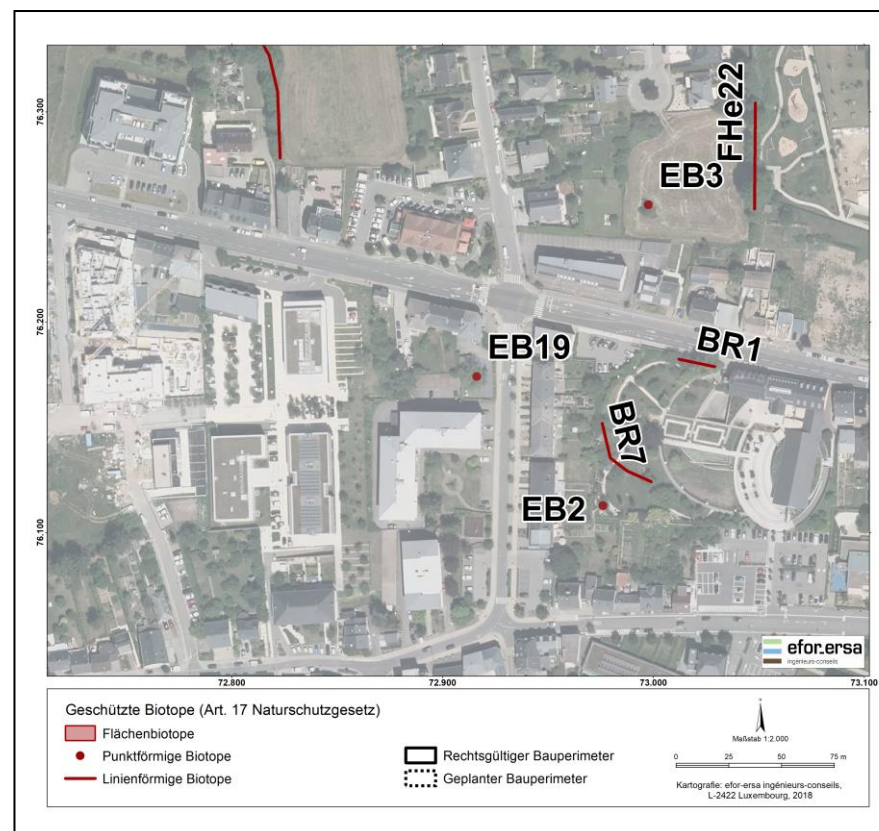


Abb. 7: Auszug aus der Biotopkartierung (efor-ersa, 2018) – Erläuterungen; BR = Baumreihe, EB = Einzelbaum, FHe = Feldhecke.

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.).

Es ist noch darauf hinzuweisen, dass die Biototypenausstattung privater Haus-Garten-Grundstücke und Firmengelände im Rahmen der Kartierungen der geschützten Biotope innerhalb der Siedlungs- und Gewerbegebiete unberücksichtigt bleiben.

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. Dies betrifft alle von der Blockbebauung umgebenen Gartengrundstücke.

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

## 5. UMSETZUNGSKONZEPT

### a. Realisierungsplanung

Es soll ein urbanes Mischgebiet hoher Dichte mit Schwerpunkt Wohnen als Ergänzung der Bebauung an der route d'Arlon geplant, welches zudem Versorgungsfunktionen für die umliegenden Bestandsgebiete übernehmen soll. Diese Entwicklung ist erst möglich, wenn das bestehende städtebauliche Gefüge einer Erneuerung bedarf.

### b. Machbarkeit

Das Plangebiet ist über die route d'Arlon und die rue de l'Eglise optimal erschlossen um zukünftig neben innerstädtischem Wohnen auch Versorgungsfunktionen wahrnehmen zu können.

Desweiteren ist der Anschluss an die Infrastrukturnetze an der route d'Arlon problemlos möglich.

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

### c. Entwicklungsphasen

Aufgrund der geringen flächigen Ausdehnung des Gebietes ist eine Phasierung nicht notwendig.

### d. Abgrenzung von PAP

Eine Umsetzung des städtebaulichen Programms ist mittels eines Gesamt-PAP durchzuführen.





## 6. NACHHALTIGKEITSKRITERIEN

### a. Gebäude

- Vermeidung monoorientierter 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
- Bevorzugung regionaler Baumaterialien
- Flexible Grundrissorganisation sind zu bevorzugen

### b. Freiräume

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.