

10.1 Schéma Directeur Pe 2 – „Rue de la Poste“

10.1.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,80 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Perlé. Das städtebauliche Umfeld ist durch freistehende Einfamilienhäuser, Mischnutzung und leerstehende Hallen, die als Unterstände für Tiere dienen, geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 18 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die westlich, nördlich und östlich des Plangebiets verlaufende „Rue de la Poste“ (im Westen als C.R. 311B und im Norden als C.R. 311A) erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 70 m Entfernung in der „Rue de la Poste“ (Perlé, Gare).
Entwässerung/Kanalisation	In den Straßentrassen der „Rue de la Poste“ ist sind Mischwasserkanäle vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet vorwiegend als Wiese und Weideland genutzt, daneben befinden sich zwei leerstehende Gebäude auf der Fläche. An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Ahornbaumreihe, an der östlichen eine Hainbuchenreihe. Beide Baumreihen sind als Linienbiotope gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt. Des Weiteren stellt das Plangebiet für die Fledermausfauna ein potentielles Habitat gemäß Art. 17/20 Naturschutzgesetz dar.

Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick auf die Plangebietsfläche an der südlichen Plangebietsgrenze



Abb. 2: Blick an der westlichen Plangebietsgrenze nach Norden



Abb. 3: Blick an der Kreuzung „Rue de la Poste“ / „Rue du Faubourg“ im Westen des Plangebietes



Abb. 4: Blick entlang der „Rue de la Poste“ im Osten des Plangebietes



Abb. 5: Blick von der „Rue de la Poste“ an der östlichen Plangebietsgrenze nach Süden



Abb. 6: Blick auf die Plangebietsfläche aus Richtung Osten

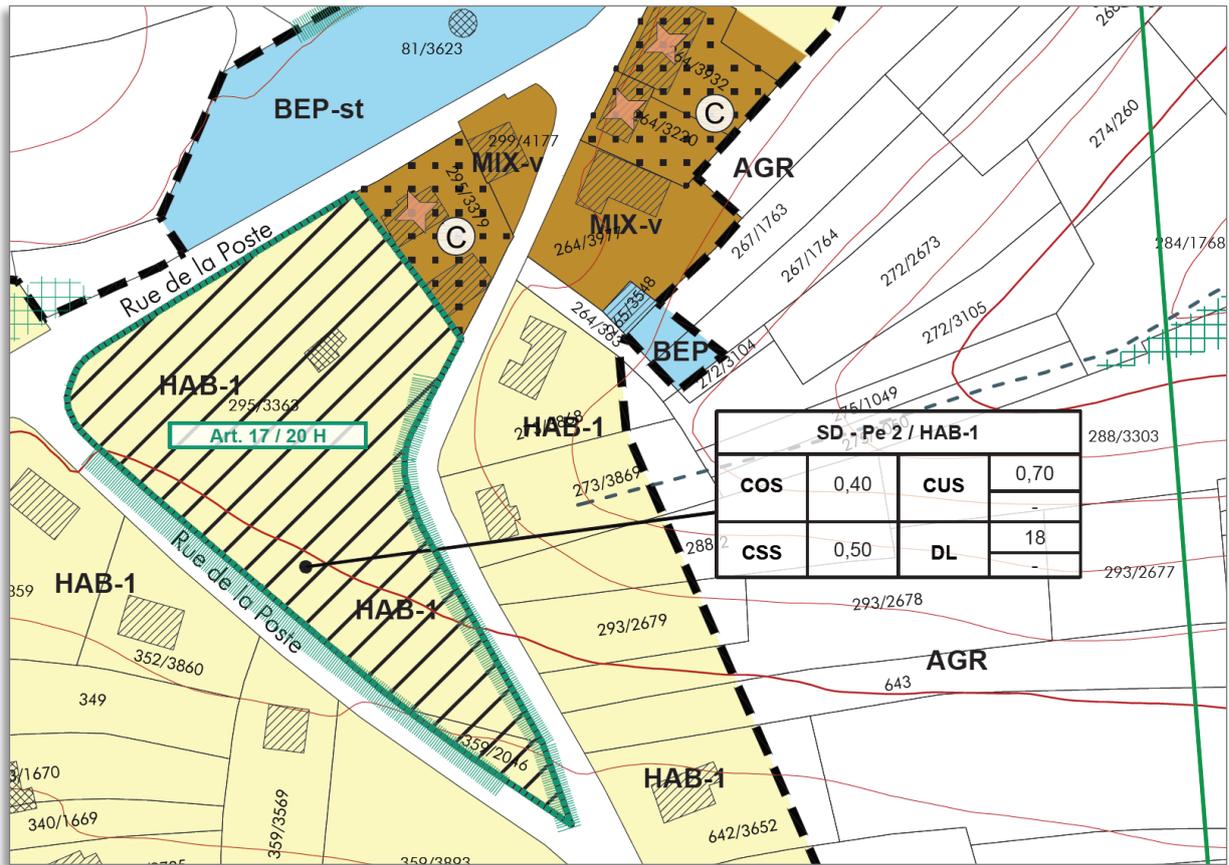


Abb. 7: Auszug aus dem PAG

10.1.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.1)

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 maximal 18 WE/ha (Bruttofläche).
- ▶ Schaffung einer straßenbegleitenden Raumkante durch die geplanten Baukörper entlang des öffentlichen Straßenraums.
- ▶ Berücksichtigung der Topografie und städtebaulichen Umgebung bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“) der Gebäude.
- ▶ Schaffung homogener Übergänge zur bestehenden Bestandsbebauung und Vermeidung einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Bestandsbebauung (hintere Grenzabstände).
- ▶ Erhalt der Biotope an den Plangebietsgrenzen.
- ▶ Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- ▶ Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- ▶ Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

10.1.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Perlé. Mit Ausnahme der nördlichen Plangebietsgrenze ist das Plangebiet von Bestandsbebauung umgeben. Nach Westen hin ist das direkte städtebauliche Umfeld durch freistehende Einfamilienhäuser, nach Osten hin durch Einfamilienhäuser in geschlossener Straßenrandbebauung geprägt. Die Fläche liegt an einem leichten Hang, der nach Osten abfällt.

Das Konzept sieht die Errichtung eines Wohnquartiers, das sich in die unterschiedliche städtebauliche Umgebung integriert, vor. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der „Rue de la Poste“. Entlang dieser sollen die Wohngebäude in Form freistehender Einfamilienhäuser (westliche Plangebietsgrenze) oder Reihenhäuser (östliche und nördliche Plangebietsgrenze) errichtet werden. An der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind platzartige Aufweitungen der „Rue de la Poste“ vorgesehen. Von dort besteht Zugang zu den Carports als Stellplätze der Reihenhäuser. Zwischen den Parkräumen ist eine Fußwegeverbindung, die den nördlichen und östlichen Teil der „Rue de la Poste“ verbindet, geplant.

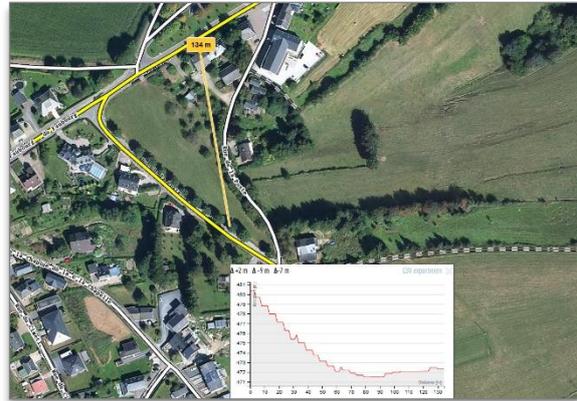


Abb. 8: Höhenprofil des Plangebietes Südwesten nach Nordosten ($\Delta = 9$ m). Quelle: geoportail.lu 2017

Gebäudetypologie

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss.
Abstandsflächen	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 10m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m 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

Innerhalb des Quartiers sind folgende Flächen als öffentliche Flächen vorgesehen:

- ▶ Herzustellendes Trottoir an der westlichen Plangebietsgrenze entlang der „Rue de la Poste“
- ▶ Platzflächen im nördlichen und östlichen Teil der „Rue de la Poste“ einschließlich der Fußwegeverbindung zwischen diesen beiden Bereichen

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



Abb. 9: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur Pe 2 – „Rue de la Poste“. Quelle: CO3 2017

10.1.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird über die „Rue de la Poste“ erschlossen. Im Norden und Westen des Plangebietes verläuft diese als C.R. 311, im Osten als Gemeindestraße. Eine interne Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen (Straßenrandbebauung). Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind platzartige Aufweitungen der „Rue de la Poste“ vorgesehen. Diese dienen als Zufahrten zu den Carports der geplanten Reihenhäuser. Die privaten Stellplätze der Wohngebäude an der westlichen Plangebietsgrenze sollten vorzugsweise im Erdgeschoss oder in angebauten Garagen bzw. Carports vorgesehen werden. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

Zur fußläufigen Erschließung des Plangebietes muss entlang der „Rue de la Poste“ an der westlichen Plangebietsgrenze ein Trottoir hergestellt werden. Zwischen den Parkräumen ist eine Fußwegeverbindung, die den nördlichen und östlichen Teil der „Rue de la Poste“ mit den platzartigen Aufweitungen verbindet, geplant. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 70 m Entfernung in der „Rue de la Poste“ (Perlé, Gare). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Martelange, Redange und Ettelbruck. Von dort bestehen Verbindungen in Richtung Stadt Luxemburg.



Abb. 10 : Mobilitätskonzept Schéma Directeur Pe 2 – „Rue de la Poste“. Quelle: CO3 2017

Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann den bestehenden Mischwasserkanälen in den Straßentrassen der „Rue de la Poste“ zugeführt werden.

‣ Regenwasser

Das Konzept sieht eine Straßenrandbebauung entlang der „Rue de la Poste“ vor. Die Herstellung einer Retention sollte unter Einhaltung der folgenden Bedingungen nicht notwendig sein:

- Dimensionierung der bestehenden Mischwasserkanälen ausreichend,
- Ausbau / Verlängerung der bestehenden Kanäle nicht notwendig,
- Keine interne Erschließung des Plangebietes vorgesehen.

Im Zuge der Umsetzung des PAP muss dies nochmals mit der AGE sowie der Gemeindeverwaltung abgestimmt werden.

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

10.1.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Perlé. Mit Ausnahme der nördlichen Grenze ist das Plangebiet von Bestandsbebauung umgeben. Derzeit wird die Fläche als Wiese und Weideland genutzt, auf ihr befinden sich zwei leerstehende Gebäude. Die Fläche liegt an einem leichten Hang, der nach Osten abfällt.

Auf dem Plangebiet befinden sich folgende zu erhaltende Biotope, die gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind:

- ▶ Ahornbaumreihe an der westlichen Plangebietsgrenze
- ▶ Hainbuchenreihe an der östlichen Plangebietsgrenze

Desweiteren stellt das Plangebiet für die Fledermausfauna ein potentielles Habitat gem. Art. 17/20 Naturschutzgesetz dar. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese, die nicht als Biotop geschützt ist. Die Biotope entlang der „Rue de la Poste“ sollten erhalten werden. Entsprechend sollten die Zufahrten der dort angrenzenden Grundstücke im PAP geplant werden. Da sich das Plangebiet nicht in einer exponierten Lage befindet, sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Zur Integration in die städtebauliche Umgebung sollten die vorhandenen Grünstrukturen erhalten und entlang der hinteren Grundstücksgrenzen Eingrünungsmaßnahmen durchgeführt werden.



Abb. 11: Blick auf die zu erhaltenden Biotope entlang der westlichen (Vordergrund) und östlichen (Hintergrund) Plangebiets-grenze. Quelle: CO3 2016



Abb. 12: Blick auf die Streuobstwiese im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Quelle: CO3 2016

10.1.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.5)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- ▶ An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Ahornbaumreihe.
- ▶ An der östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Hainbuchenreihe.
- ▶ Das Plangebiet stellt gem. Art. 17/20 ein potentielles Habitat für die Fledermausfauna dar.
- ▶ Im östlichen Teil des Plangebietes besteht eine Altlastenverdachtsfläche.
- ▶ Das Plangebiet wird in Teilbereichen ausgehend von einer Staatstrasse erschlossen.