

Kapitel III – Schéma Directeur

1. Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 5,64ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Perlé. Das städtebauliche Umfeld ist durch Straßenrandbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 18 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Im Osten wird das Plangebiet über die „Rue du Cimetière“ und im Norden über die „Rue du Faubourg“ (CR311A) erschlossen. Die drei nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich jeweils in ca. 200 m Entfernung.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue du Faubourg (CR311A) ist ein Regenwasserkanal vorhanden. In der „Route d’Arlon“ (CR312) und der „Rue du Cimetière“ ist jeweils ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet als Wiese und Ackerland genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere nach Art. 17 NatSchG geschützte Grünstrukturen. Des Weiteren stellt die Plangebietsfläche für die Fledermaus- und Avifauna ein potenzielles Habitat gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz dar.

Lage des Plangebietes





Abbildung 9: Blick Richtung Osten auf die Plangebietsfläche



Abbildung 10: Blick entlang der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Süden



Abbildung 11: Blick entlang der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Norden



Abbildung 12: Blick von der östlichen Plangebietsgrenze auf die Fläche



Abbildung 13: Blick von der Zufahrt an der „Rue du Cimetière“ auf das Plangebiet



Abbildung 14: Blick vom bestehenden Feldweg in Richtung Westen



Abbildung 15: Blick vom bestehenden Feldweg in Richtung „Route d’Arlon“



Abbildung 16: Blick vom bestehenden Feldweg in Richtung „Rue du Faubourg“

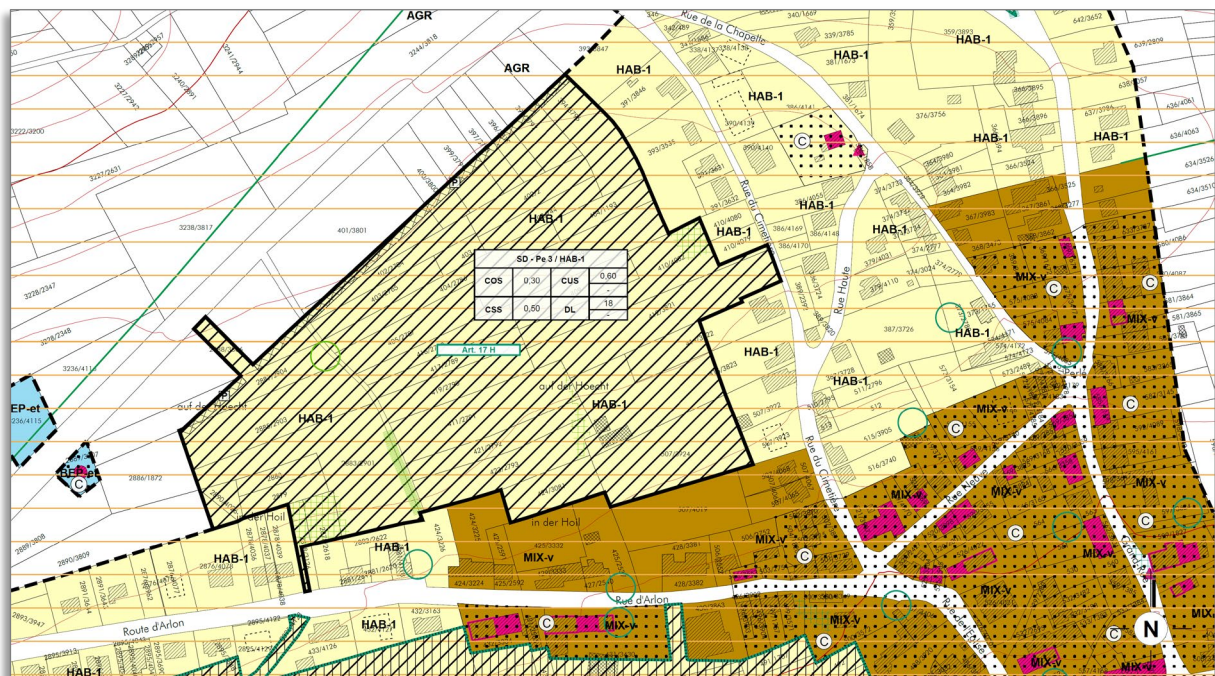


Abbildung 17: Auszug aus dem PAG modifié (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2024

2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1. RGD 2017)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Schaffung eines qualitätsvollen Wohngebietes mit einem vielfältigen Wohnungsangebot.
- Attraktive öffentliche Freiräume forcieren eine Verbindung des Plangebietes mit den angrenzenden Grünstrukturen, stellen die Integration des Plangebietes in das Landschaftsbild sicher und garantieren eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.
- Ein engmaschiges Fußwegenetz innerhalb des Plangebietes sollte eine familienfreundliche Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen (z.B. Spielplätze) ermöglichen.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z. B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Geländemodellierung usw.).
- Entwässerung im Trennsystem.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

3. Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2. RGD 2017)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortschaft Perlé, der südöstliche Bereich grenzt an den Ortskern der Ortschaft. Die SD-Fläche ist größtenteils von Einfamilienhäusern und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden umgeben. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, auf der vereinzelt Grünstrukturen (Hecke, Baum) vorhanden ist.

Ziel bei der Ausarbeitung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes ist die Ausbildung eines zeitgemäßen Wohngebietes mit großzügigen öffentlichen Freiflächen, die sich in das städtebauliche und naturräumliche Umfeld eingliedern sollen. Das geplante Wohnquartier soll ein ausgewogenes Wohnraumangebot (unterschiedliche Wohnungstypen) in der Ortschaft Perlé gewährleisten.

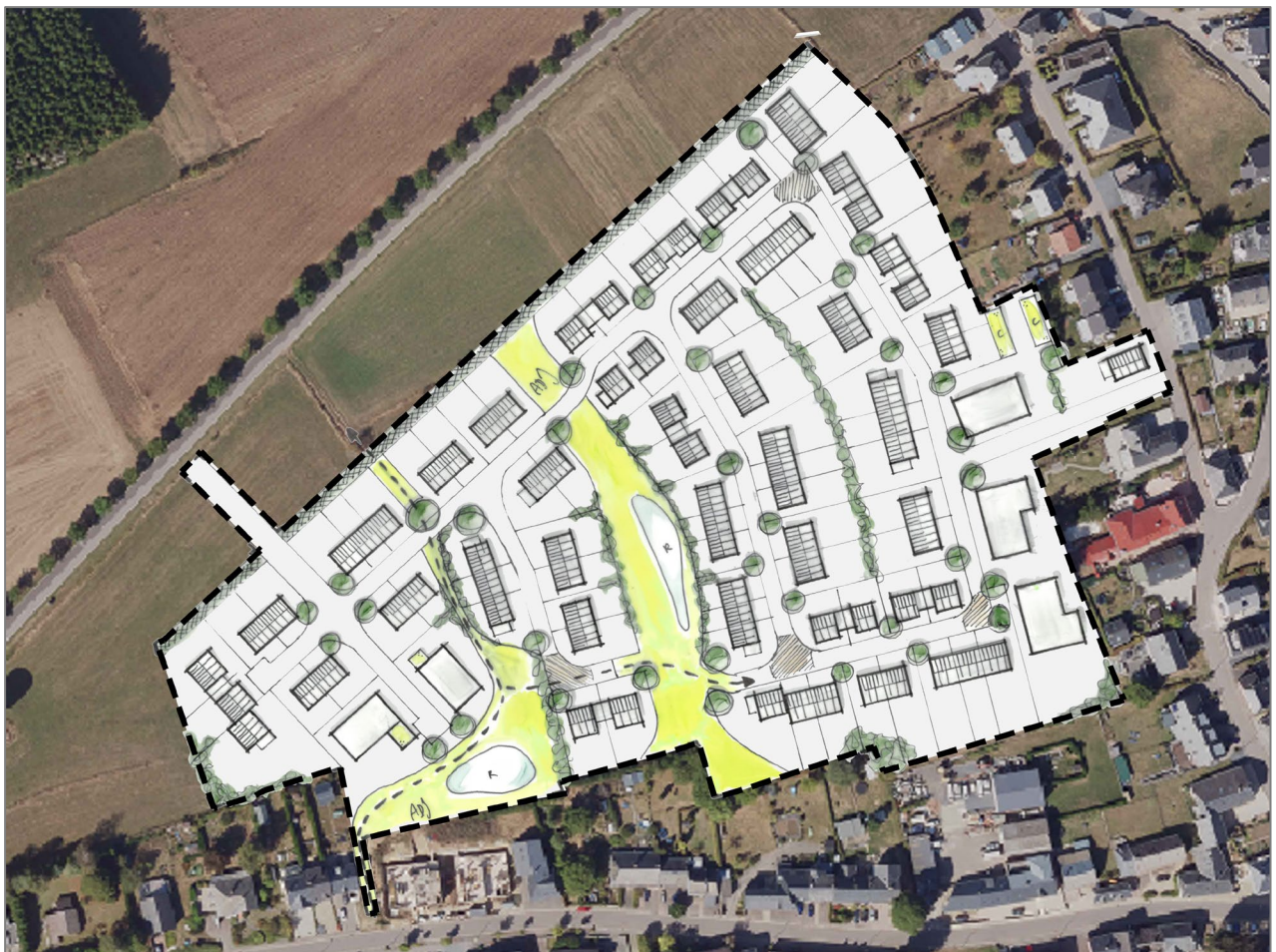


Abbildung 18: Gestaltungsbeispiel der SD-Fläche Pe 3 „Auf der Hoecht“. Quelle: CO3 2024

Die Topografie der Plangebietsfläche ist relativ unbewegt. Die SD-Fläche soll über die „Rue du Faubourg“ im Norden und die „Rue du Cimetière“ im Osten an das äußere Erschließungsnetz angeschlossen werden. Es soll eine geordnete Straßenhierarchie ausgebildet werden. Die Straße, welche die „Rue du Faubourg“ und die „Rue du Cimetière“ durchgängig verbindet, soll als 30er-Zone und die Straßen innerhalb des Quartiers als Wohnstraßen mit reduziertem Straßenquerschnitt (Mischprinzip, 20er Zonen) ausgebildet werden. Kleinere Quartiersplätze innerhalb der SD-Fläche sind vorgesehen.

Die geplante Bebauung soll sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäuser anbieten. Die Einfamilienhäuser sollen nach Möglichkeit als Doppel- oder Reihenhäuser ausgebildet werden. Für freistehende Einfamilienhäuser wird vorgeschlagen, diese über Garagen oder Carports zu verbinden.

Zur Integration der geplanten Bebauung in das Ortsbild von Perlé sollte als Dachform das Satteldach bevorzugt werden. Im Plangebiet sollen vielfältige Grundstückszuschnitte den Immobilienerwerb für eine breite Käuferschicht ermöglichen. Angrenzend an die beiden Grünzüge können Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser mit kleineren Grundstückszuschnitten in Betracht gezogen werden, um von dem gestalterischen und ökologischen Potenzial zu profitieren. Im Norden des Plangebietes ist eine 5m breite Eingrünung als öffentliche Fläche für die landschaftliche Integration vorgesehen.

Die von Norden nach Süden verlaufenden Grünachsen, bieten neben ihrer ökologischen und klimatischen Funktion einen Erholungs- und Begegnungsraum für die Anwohner. Die öffentlichen Aufenthaltsräume leisten einen wesentlichen Beitrag zur Adressbildung des Wohnquartiers. Innerhalb der beiden Grünzüge sollen naturnah gestaltete Retentionsbecken hergestellt werden. Straßenbegleitende Bäume sollen dem Quartier eine einladende Wirkung verleihen und zur Beschattung im Sommer beitragen.

Zur Förderung der sanften Mobilität soll eine Fußwegeverbindung von der „Rue du Faubourg“ durch den Grünzug bis zur „Route d’Arlon“ geschaffen werden. Auch fußläufige Verbindungen von Westen nach Osten sind vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Gebäudetypen	Innerhalb des Plangebietes sollen möglichst Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern errichtet werden. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist ebenfalls möglich.
Höhenentwicklung	Die Wohngebäude sollten mit maximal 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss hergestellt werden.
Abstandsflächen	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 8m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

Mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der PAP NQ-Fläche sind Wohnzwecken zugeschrieben.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Der an die Gemeinde abzugebende Flächenanteil dient zur Herstellung des öffentlichen Raums. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen:

- Die beiden öffentlichen Grünachsen, welche als Begegnungs- und Spielflächen ausgestaltet werden sollen, inklusive naturnah angelegten Retentionsflächen
- Das engmaschige Fußwegenetz zur Verzahnung des Plangebietes mit dem Ortszentrum sowie dem naturräumlichen Umfeld.
- Die im Plangebiet verteilten öffentliche Platzflächen
- Straßenraum inklusive der Fußwegeverbindungen

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 25%.

4. Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3. RGD 2017)

4.1 Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird von Osten ausgehend von der „Rue du Cimetière“ erschlossen. Von dieser zweigt in westliche Richtung eine 30er Zone, die das gesamte Plangebiet erschließt, ab. Diese Hauptachse verbindet die „Rue du Cimetière“ mit der „Rue du Faubourg“ (CR311A).

Die innere Erschließung, ausgehend von der Haupteerschließungsachse (30er Zone), erfolgt über „Zones de rencontre“ an deren südlichen Enden teilweise Platzflächen vorgesehen sind. Weiters sind Fußwegeverbindungen von Norden nach Süden sowie von Westen nach Osten vorgesehen. Über die „Zones de rencontre“ ist ein engmaschiges Fußwegenetz gewährleistet.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich jeweils in ca. 200m Entfernung („Kuelwee“, „An der Huel“ und „Schoul“). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie unter anderem Luxemburg-Stadt, Redange, Martelange und Eil.

Die privaten Stellplätze können im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen und Carports oder im Gebäude hergestellt werden. Für Mehrfamilienhäuser kann das private Parken auch vereinzelt in Tiefgaragen organisiert werden. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

Der Straßenraum soll als Begegnungs- und Aufenthaltsraum verstanden werden und nicht ausschließlich dem motorisierten Individualverkehr dienen. Daher sollen die Straßentrassen möglichst als Wohnstraßen ausgebildet werden. Diese sollen beispielsweise mittels Eingrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen) und platzartigen Straßenraum-Aufweitungen mit einer ansprechenden Gestaltung (Mobiliar, Belag etc.) als Begegnungsraum wahrgenommen werden.

4.2 Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann den bestehenden Mischwasserkanälen in der „Route d’Arlon“ und der „Rue du Cimetière“ zugeführt werden.

Die Ortschaft Perlé ist an die biologische Kläranlage Holtz-Perlé angeschlossen (1.800 Einwohnerwerte), die noch über ausreichend Kapazitäten verfügt.

Der genaue Anschlusspunkt an die bestehenden Kanalnetze ist im Zuge der PAP-Erstellung mit dem Wasserwirtschaftsamt (AGE) sowie der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

‣ Regenwasser

Die Retentionsflächen innerhalb des Plangebietes sollten naturnah gestaltet werden. Das Regenwasser sollte den Retentionsflächen möglichst oberflächennah zugeführt werden.

Der bestehenden Topografie folgend, sollte das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebiets dem nächsten Vorfluter, dem „Kakebaach“, südlich des Plangebietes zugeleitet werden. Hierzu ist es notwendig die Plangebietsfläche „SD Pe 5b - Route d’Arlon“ zu queren. Dies erfordert das Einverständnis der betroffenen Flächeneigentümer.

Im Rahmen der PAP-Erstellung sollten auch alternative Ableitungsmöglichkeiten geprüft werden, ggfls. erscheint auch ein Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal in der „Rue du Faubourg“ möglich.

Die Standorte der Retentionsflächen können 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.

Die Fließrichtung der geplanten Schmutz- und Regenwasserkanäle wird im graphischen Teil exemplarisch dargestellt und kann in Abhängigkeit von der geplanten Topografie angepasst werden.

5. Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4. RGD 2017)

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft. Derzeit wird die unbebaute SD-Fläche als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Nördlich und westlich grenzt das Offenland an die Fläche an. Östlich und südlich grenzt Bestandsbebauung an. Aufgrund der Ortsrandlage ist im Norden eine Eingrünung zur landschaftlichen Integration vorgesehen ist.

Zwei von Norden nach Süden verlaufende Grünachsen, die eine hohe ökologische Funktion übernehmen sollen, sind als Begegnungs- und Erholungsraum von Bedeutung. Die öffentlichen Grünflächen können als Spielplatz genutzt werden. Die öffentlichen Aufenthaltsräumen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Adressbildung des Wohnquartiers.

Straßenbegleitende Bäume sollen dem Quartier zusätzlich eine einladende Wirkung verleihen. Innerhalb der SD-Fläche befinden sich einige wenige schützenswerte Biotop nach Art.17 NatSchG, die sofern möglich erhalten werden sollten.



Abbildung 19: Blick auf das Plangebiet Richtung Nordosten. Quelle: CO3 2016

6. Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5. RGD 2017)

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

- Die SD-Fläche ist als potenzielles Habitat nach Art. 17 NatSchG gekennzeichnet (Quelle: Etude préparatoire PAG en vigueur).
- Innerhalb der SD-Fläche befinden sich schützenswerte Biotope nach Art. 17 NatSchG (Quelle: Biotopkartierung PAG-Änderung, Oeko-Bureau 2024), die sofern möglich erhalten werden sollten.
- Im Zuge der PAP-Erstellung ist zu prüfen, ob der PAP unter das geänderte UVP-Gesetz vom 15. Mai 2018 fällt, gegebenenfalls sind die notwendigen Studien zu machen.
- Die Schaffung von zwei Grünzügen ist vorgesehen.
- Zur Landschaftsintegration ist im Norden eine „zone de servitude urbanisation – paysage“ gekennzeichnet.
- Die SD-Fläche liegt in einer archäologischen Beobachtungszone. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem INRA abzustimmen.
- Im Norden ist mit dem Anschluss an die „Rue du Faubourg“ (CR311A) ein direkter Anschluss an den „Chemin repris“ geplant. Die Herstellung des Anschlusses ist im Zuge der Erstellung des PAP-Projekts mit der Straßenbauverwaltung abzuklären.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an den CR311A und den CR312 ist mit Lärmemissionen zu rechnen. Diese sind jedoch aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Straße als gering zu erwarten.
- Laut Großherzoglicher Verordnung zur Abgrenzung der Schutzzonen um den Obersauer Stausee liegt das Plangebiet angrenzend an die Zone III („zone de protection éloignée“), jedoch nicht innerhalb.
- Im Zuge der PAP-Umsetzung sind die notwendigen Infrastrukturen zur Entwässerung des Plangebiets herzustellen.
- Westlich des Plangebietes befindet sich eine 700MHz Basisstation der öffentlichen Mobilfunknetze ≥ 50 Watt. Es ist auf die Einhaltung des entsprechenden Grenzwertes von 3V/m an nicht ionisierender Strahlen zum nächsten dauerhaft bewohnten Ort zu achten.