

3.7 Schéma Directeur B 10 – „Am Bëschelter“

3.7.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,82 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Bereldange. Nördlich und östlich des Plangebiets grenzt Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) an. Westlich und südlich des Plangebiets grenzt eine zusammenhängende Waldfläche an.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 12 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die äußere Erschließung erfolgt über die „Rue Belle-Vue“ östlich des Plangebietes.
Entwässerung/Kanalisation	In der „Rue Belle-Vue“ befindet sich ein Mischwasserkanal.
Naturräumlicher Kontext	<p>Bodennutzung</p> <p>Der nördliche Teilbereich des Plangebiets wird als Privatgarten genutzt, während der zentrale und südliche Bereich landwirtschaftlich als Mähwiese bewirtschaftet werden. Insgesamt handelt es sich um eine überwiegend offene, strukturarme Grünfläche.</p> <p>Gelände</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in Hangfußlage und weist ein Nord-Süd- sowie Ost-West-Gefälle von ca. 7% auf.</p> <p>Wasser</p> <p>Eine punktuell hohe Starkregenengefahr besteht im Osten des Plangebiets.</p> <p>Biotope</p> <p>/</p> <p>Habitats</p> <p>Im Avis des MECB zu Art. 6.3 SUP Gesetz wird eine Servitude Urbanisation zum Schutz eines Flugkorridors für Fledermäuse entlang des westlich gelegenen Waldes gefordert, entsprechend wird im PAG eine zone de servitude „urbanisation – zone tampon“ ausgewiesen und eine Kennzeichnung als potenzielles Habitat nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG im PAG vorgenommen. Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG ist im weiteren Verlauf der Planung zu prüfen.</p> <p>Schutzgebiete</p> <p>Der im Plan Sectoriel Paysage (PSP) ausgewiesene große Landschaftsraum („Grand ensemble paysager“) erstreckt sich in den westlichen und nördlichen Teil des Plangebiets.</p>
Planwerke, Dienstbarkeiten und Servituten	PAP in Ausarbeitung/Prozedur Zone de servitude „urbanisation – zone tampon“

Lage des Plangebietes



Abbildung 1: Blick von der „Rue Belle-Vue“ entlang der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Nordwesten



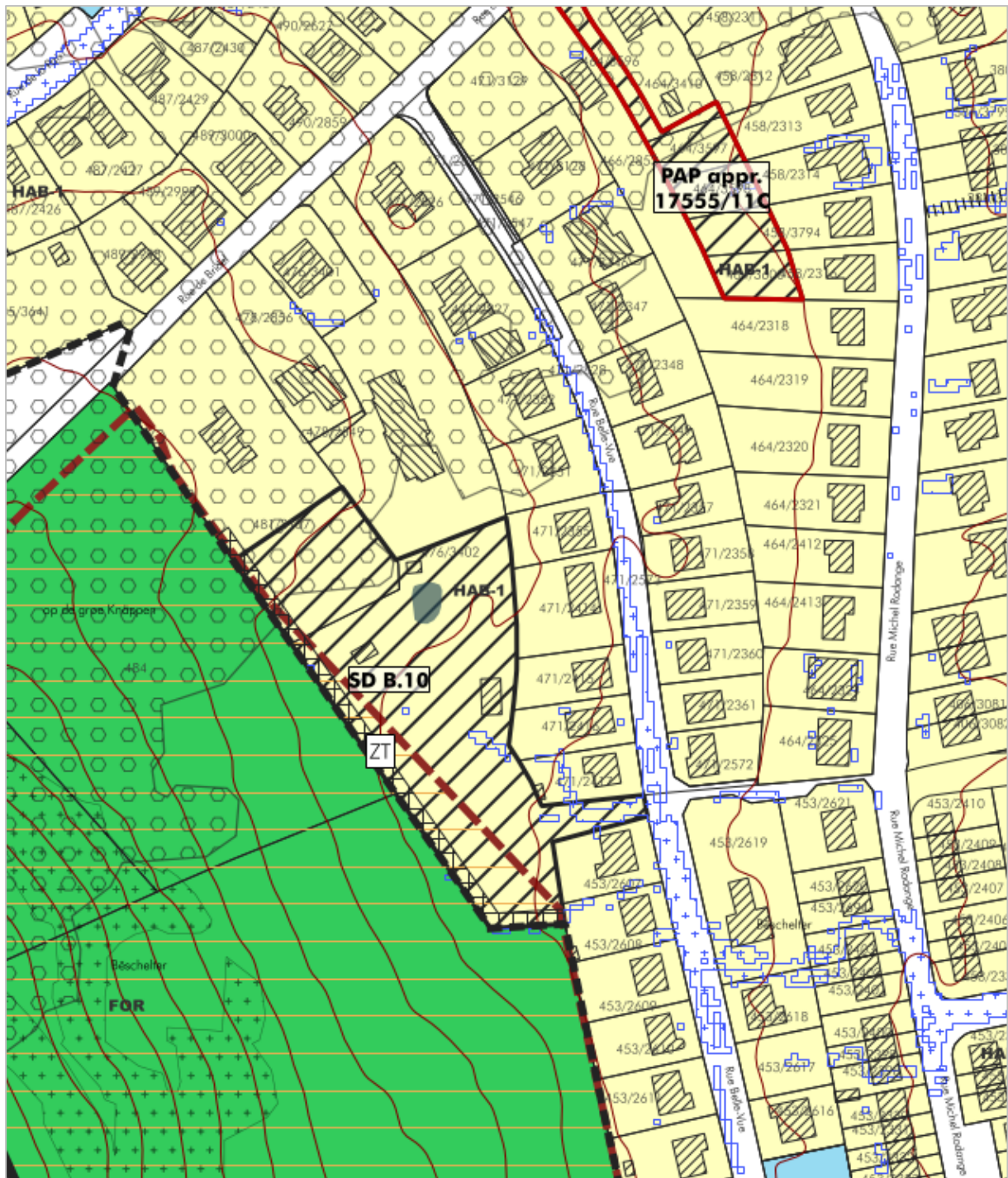
Abbildung 2: Blick vom westlich angrenzenden Wald auf das Plangebiet in Richtung Nordosten



Abbildung 3: Blick in Richtung Süden auf das Plangebiet



Abbildung 4: Blick vom westlich angrenzenden Wald auf das Plangebiet in Richtung Osten



SD B.10			
COS	0.35	CUS	0.6
			-
CSS	0.55	DL	12
			-

Abbildung 5: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

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

Im Nachfolgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebiets aufgelistet:

- ▶ Entwicklung eines Wohnquartiers mit zeitgemäßen und ortsangepassten Wohnformen;
- ▶ Integration des Plangebiets in das städtebauliche Umfeld durch die Berücksichtigung der ortstypischen Charakteristika unter anderem in Hinblick auf die Typologie und die Maßstäblichkeit (geringe Baudichte, Höhenstaffelung);
- ▶ Stärkung/Erhalt der räumlichen und funktionalen Verzahnung des Plangebiets mit dem naturräumlichen Umfeld unter Berücksichtigung landschaftlicher, ökologischer und freiräumlicher Qualitäten;
- ▶ Attraktive Gestaltung der öffentlichen Freiräume zur Steigerung der Wohnqualität und der Adressbildung des Quartiers;
- ▶ Zeitgemäßes Energiekonzept, welches verschiedene Aspekte wie beispielsweise die Ausrichtung der Baukörper (Solarenergienutzung, Besonnung, Verschattung) berücksichtigt;
- ▶ Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten bei der Ausrichtung sowie architektonischen Ausformulierung der Baukörper (z.B. Gartengeschosse);
- ▶ 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.

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

Identität des Quartiers

Das Ziel ist die Entwicklung eines zeitgemäßen, an den Standort angepassten Wohnquartiers, welches den Siedlungskörper von Bereldange nach Westen arrondiert. Die Bebauung ist überwiegend in Form freistehender Einfamilienhäuser sowie von Doppelhäusern vorzusehen, deren Ausrichtung und architektonische Gestaltung an die topografischen Gegebenheiten anzupassen sind. Zur Vermeidung umfangreicher Geländemodellierungen sollte eine höhengestaffelte Anordnung der Bauvolumen angestrebt werden. Dies kann u.a. durch die Ausbildung von Gartengeschossen erreicht werden. Durch eine geringe Wohndichte soll eine Integration in das städtebauliche Umfeld (das aus großzügigen Bauvolumen/Grundstückszuschnitten besteht) erreicht werden.

Aufgrund der Lärmemissionen von der Straße „Rue de Bridel“, nördlich des Plangebiets („zone de bruit“) muss im nördlichen Bereich des Plangebiets eine lärmoptimierte Bebauungsstruktur vorgesehen werden. Diese kann zum Beispiel mit passiven Lärmschutzmaßnahmen bewerkstelligt werden und somit die resultierenden Lärmimmissionen im Plangebiet reduzieren.

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße erschlossen, die im Osten von der „Rue Belle-Vue“ abzweigt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets soll die Stichstraße in einen multifunktional nutzbaren Quartiersplatz münden, der neben seiner verkehrlichen Funktion (Wendemöglichkeit für Pkw und Müllfahrzeuge) durch seine gestalterische Ausprägung auch als Aufenthalts- und Kommunikationsraum dienen kann.

Der Straßenraum soll insbesondere entlang der westlichen Plangebietsgrenze durch einen öffentlich gestalteten Grünzug begleitet werden. Durch die Neuanpflanzung von Gehölzstrukturen wird ein landschaftlich verträglicher Übergangsbereich zur angrenzenden Waldfläche geschaffen. Dieses „grüne Band“ soll bis zum Eingangsbereich des Quartiers fortgeführt werden und mittels straßenbegleitender Baumpflanzungen akzentuiert werden, um die Identität des Quartiers zu stärken und einen Pufferbereich für die Fledermausfauna zu gewährleisten.



Abbildung 6: Gestaltungsbispiel Schéma Directeur B10 – „Am Bëschelter“. Quelle: CO3 2026 auf Basis BEST 2022

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebiets sollen Einfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet werden.
Höhenentwicklung	Orts- und topografieangepasste Höhenentwicklung: Maximal zwei Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss.
Abstandsflächen	Je Baugrundstück soll mindestens ein Grenzabstand hinten oder seitlich mit einer Tiefe von etwa 8 m vorgesehen werden. Abweichungen sind bei entsprechender städtebaulicher Begründung im Rahmen der PAP-Konzeption möglich.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Der abzutretende Flächenanteil dient zur Herstellung des öffentlichen Raums. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden öffentlichen Flächen hergestellt:

- ▶ Die geplante Stichstraße;
- ▶ Die straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen einschließlich der Retentionsbecken.

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

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

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

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung erfolgt über die östlich des Plangebiets gelegene „Rue Belle-Vue“.

Ausgehend von der „Rue Belle-Vue“ erfolgt die innere Erschließung des Plangebiets über eine Stichstraße. Diese ist als Tempo-20-Zone im Mischprinzip auszubilden. Vor dem Hintergrund der topografischen Ausgangssituation ist zu prüfen, inwieweit eine barrierefreie Gestaltung der Steigungsverhältnisse der Straßentrasse realisierbar ist.

Der im nördlichen Bereich vorgesehene Quartiersplatz soll durch seine gestalterische Ausprägung als Aufenthalts- und Begegnungsraum nutzbar sein. Durch geeignete Gestaltungsvorgaben im PAP-Projekt ist ein harmonischer Übergang zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den vorderen Grenzabständen der Wohnbebauungen sicherzustellen (u. a. Zäune, Materialität, Farbwahl).

Private Stellplätze können innerhalb der Wohngebäude sowie in Garagen oder Carports im seitlichen Grenzabstand angeordnet werden. Gemeinschaftlich genutzte Sammelcarports sind zulässig. Öffentliche Stellplätze sind bevorzugt gruppiert und möglichst senkrecht zum Straßenraum anzuordnen.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich jeweils in ca. 1 km Entfernung in östlicher Richtung. Die Bushaltestelle „Bereldange Schoul“ liegt an der „Route de Luxembourg“ (N7). Von hier aus besteht Anschluss an die RGTR-Buslinien 112 (Mersch – Kirchberg) und 850 (Bertrange – Luxemburg-Findel Flughafen). Zudem besteht Anschluss an die Buslinien 10 (Bertrange – Steinsel), 11 (Bertrange – Steinsel) und 26 (Kirchberg – Steinsel) der Stadt Luxemburg (AVL).

Technische Infrastrukturen

‣ **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse der „Rue Belle-Vue“ (östlich des Plangebiets) zugeleitet werden, insofern dieser zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung nicht hydraulisch überlastet ist.

Der mögliche Anschlusspunkt an das bestehende Kanalsystem ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) abzustimmen.

‣ **Regenwasser**

Das Retentionsbecken sollte im Südosten des Plangebiets verortet werden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse (Hanglage) ist zu prüfen, inwiefern dieses beispielbar ausgestaltet werden kann. Das Regenwasser sollte dem Retentionsbecken möglichst oberirdisch zugeleitet werden. Das innerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser könnte ausgehend von der Rückhaltung in Abhängigkeit von der hydraulischen Auslastung des bestehenden Mischwasserkanals in der Straßentrasse der „Rue Belle-Vue“ zugeleitet werden.

Der Standort der Retentionsfläche kann im Zuge der Erstellung des PAP auf Basis der zur erstellenden Geländeaufnahme („Levé topographique“) verändert werden.

Im Rahmen der Umsetzung des PAP ist die vorgeschlagene Konzeption mit der Gemeinde und der AGE zu besprechen. Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

► Starkregen

Im Rahmen der weiteren Planung sind insbesondere folgende Grundsätze zu beachten:

- Der Versiegelungsgrad ist auf ein erforderliches Minimum zu beschränken, sodass durch wasserdurchlässige Beläge, Grünflächen und unversiegelte Freiräume eine dezentrale Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser vor Ort ermöglicht wird.
- Die bestehenden Starkregenkorridore sind offen zu halten bzw. gezielt umzuleiten und als oberirdische Abflusswege auszubilden. Eine Überbauung oder funktionale Beeinträchtigung dieser Abflussachsen ist zu vermeiden. Negative Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke, insbesondere durch Abflussverlagerungen oder erhöhte Abflussspitzen, sind auszuschließen.
- Entlang der Starkregenkorridore sollten Freiräume als Retentions-, Überflutungs- und Notabflussflächen nutzbar sein und in die Grün- und Freiraumplanung integriert werden.
- Sollte ausnahmsweise die Errichtung von Untergeschossen, beispielsweise in Form von Tiefgaragen, vorgesehen werden, sind geeignete bauliche und technische Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierzu zählen unter anderem eine hochwasser- bzw. druckwasserdichte Bauweise, hydraulische oder automatisch schließende Hochwasserschutz Elemente, Rückstausicherungen in der Entwässerung sowie angehobene Einfahrtsrampen und Schwellen, um Überflutungsschäden zu vermeiden.

Für von Starkregen betroffene Flächen ist im Rahmen des PAP-Projekts in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE eine vertiefende hydrologisch-hydraulische Studie zu erarbeiten. Gegenstand der Untersuchung ist die Analyse des bestehenden Starkregenkorridors unter Berücksichtigung maßgeblicher Bemessungsregenereignisse sowie der ober- und unterirdischen Abflussprozesse innerhalb des Einzugsgebiets.

Dabei sind die sich hieraus ergebenden wasserwirtschaftlichen Restriktionen für eine zukünftige bauliche Entwicklung zu identifizieren und zu bewerten. Insbesondere sind Überflutungsflächen, Fließwege, Retentionspotenziale sowie erforderliche Freihaltezonen zu definieren. Aufbauend auf den Untersuchungsergebnissen sind geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen festzulegen, um die hydraulische Leistungsfähigkeit des Abflusskorridors langfristig zu sichern und nachteilige Auswirkungen auf Dritte auszuschließen.

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

Grün- und Freiraumkonzept / Biotopvernetzung



Abbildung 7: Auszug aus dem Grün- und Freiraumkonzept, EP2 (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Die Plangebietsfläche befindet sich im Südwesten der Ortschaft Bereldange in Hangfußlage eines Osthangs.

Das Plangebiet grenzt in nördlicher und östlicher Richtung unmittelbar an Privatgärten bestehender Wohnbebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern. Nach Westen und Süden schließt es an ein zusammenhängendes Waldgebiet.

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets wird derzeit als Privatgarten genutzt, während der zentrale und südliche Bereich landwirtschaftlich als Mähwiese bewirtschaftet werden. Abgesehen von punktuellen Eingrünungsmaßnahmen in den Randbereichen angrenzender Privatgärten sind innerhalb des Plangebiets keine ausgeprägten Gehölz- oder sonstigen Grünstrukturen vorhanden. Insgesamt stellt sich die Fläche als überwiegend offene, strukturarme Grünfläche dar.

Der im „Plan Sectoriel Paysage“ (PSP) ausgewiesene große Landschaftsraum („Grand ensemble paysager“) erstreckt sich in den westlichen und nördlichen Teil des Plangebiets. Daraus ergibt sich eine erhöhte landschaftliche Sensibilität des Standorts, insbesondere im Hinblick auf seine Funktion als Übergangs- und Pufferraum zwischen der bestehenden Siedlung und den angrenzenden Wald- und Landschaftsflächen.

Im Rahmen des PAP-Projekts ist die Ausbildung einer Pufferzone entlang des Waldrandes vorzusehen. Die Pufferzone dient vor allem dem Schutz des Flugkorridors für Fledermäuse und ist im PAG mit einer zone de servitude „urbanisation – zone tampon“ überlagert (vgl. Avis MECB zu Art. 6.3 SUP Gesetz).

Ergänzende straßenbegleitende Anpflanzungen sowie Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünbereiche forcieren eine weitere Durchgrünung des Quartiers und tragen zur Biotopvernetzung bei. Aufgrund der Lage an einem Osthang im und angrenzend an das „Grand Ensemble Paysager“ muss zur Sicherstellung der Integration in das Landschaftsbild eine gestaffelte und an das städtebauliche Umfeld angelehnte Höhenentwicklung sichergestellt werden.

Biotope / Habitats

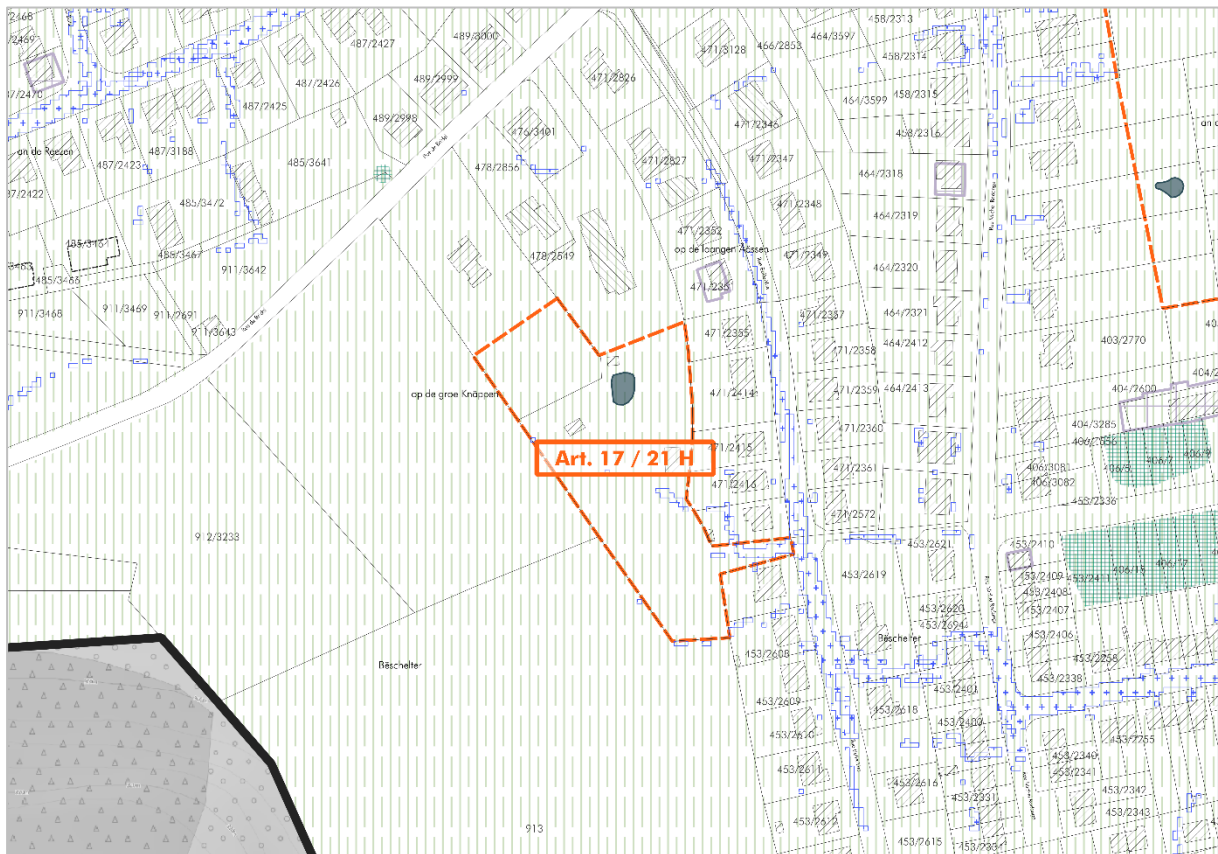


Abbildung 8: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Biotope

Laut Biotopkartierung (EFOR-ERSA 2021) befinden sich im Plangebiet keine nach Art. 17 NatSchG geschützten Biotope.

Im Westen und Süden ist die Fläche von angrenzenden Waldstrukturen umgeben, die laut dem „Plan Sectoriel Paysage“ Bestandteil des großen Landschaftsraumes „Vallées de l’Eisch et de la Mamer“ sind. Laut dem Waldbiotopkataster (Administration de la nature et des forêts, 2025) handelt es sich um einen Waldmeister-Buchenwald (Code des Biotopes: BK_6E3522098 und BK_202249006). Der östlichste Teil dieses großen Landschaftsraumes ragt ins Plangebiet hinein. Westlich des Plangebiets in ca. 650m Entfernung das FFH-Gebiet LU0001018 „Vallée de la Mamer et de l’Eisch“.

Habitats

Im Avis nach Art. 6.3 zur Umwelterheblichkeitsprüfung des PAG wurden keine vertieften Geländestudien gefordert. Da der Waldrand als potenzieller Jagdkorridor und Leitlinie für Fledermäuse einzuschätzen ist, sollte eine Pufferzone zwischen Waldrand und geplanter Bebauung freigehalten werden. Die Pufferzone ist im PAG mit einer zone de servitude „urbanisation – zone tampon“ überlagert und eine Kennzeichnung als potenzielles Habitat nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG ist im PAG vorgenommen.

Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG ist im weiteren Verlauf der Planung zu prüfen.

3.7.6 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:

- ▶ Unterzone der archäologischen Beobachtungszone („sous zone de la zone d’observation archéologique“) gemäß Klassierung des INRA.
- ▶ Großer Landschaftsraum „Vallées de l’Eisch et de la Mamer“ gemäß „Plan Sectoriel Paysage“.
- ▶ Potenzielles Habitat für Fledermausfauna nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG.
- ▶ Ausweisung einer zone de servitude „urbanisation – zone tampon“ entlang der westlichen Plangebietsgrenze im PAG.
- ▶ Der nördliche Teilbereich des Plangebiets befindet sich in einer „zone de bruit“.