

3.8 Schéma Directeur B 12A – „Route de Luxembourg – Stackendriescher“

3.8.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 1,37ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage im Südosten von Bereldange an der „Route de Luxembourg“ (N7). Das Entwicklungsareal dient derzeit als Einzelhandelsstandort mit umfassender Parkfläche für PKW. Nördlich grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung, die durch eine aufgelockerte Reihenhausstruktur mit hohem Grünflächenanteil geprägt ist. Östlich verläuft die kommunale Hauptverkehrsachse N7 und westlich wird das gesamte Areal räumlich von der „Rue du Dix Octobre“ gefasst. Südlich grenzt das Plangebiet an Mischbebauung (Gewerbe und Wohnbebauung).
Art der baulichen Nutzung	Mischnutzung mit verstärkter gewerblicher Nutzung (MIX-u2); Vorrangig kommerzielle Nutzung (in hoher Dichte) mit ergänzender Wohnnutzung (mittlere Dichte); Wohndichte: max. 25 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Route de Luxembourg“ (N7) östlich des Plangebietes.
Entwässerung/Kanalisation	In der „Route de Luxembourg“ (N7) und in der „Rue du Dix Octobre“ befinden sich Mischwasserkanäle.
Naturräumlicher Kontext	<p>Bodennutzung</p> <p>Aufgrund des dort angesiedelten großflächigen Einkaufsmarkts (Cactus) einschließlich der zugehörigen Stellplatzanlage ist der Versiegelungsgrad des Areals als hoch einzustufen. Grünstrukturen sind lediglich begrenzt in Form von linearen Grünstreifen mit Gehölzbestand entlang der nördlich, westlich und südlichen Plangebietsgrenzen vorhanden. Einzelne Bäume sind ebenfalls entlang der westlichen und südlichen Gebietsgrenzen sowie auf der kleinen begrünter Flächen im Parkplatzbereich angeordnet.</p> <p>Gelände</p> <p>Beim Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend ebene Fläche.</p> <p>Wasser</p> <p>Der nordwestliche Randbereich des Plangebiets liegt innerhalb eines Starkregenkorridors.</p> <p>Biotope</p> <p>/</p> <p>Habitats</p> <p>/</p> <p>Schutzgebiete</p> <p>/</p>
Planwerke, Servituten und Dienstbarkeiten	„Couloir pour projets de mobilité douce“

Lage des Plangebietes



Abbildung 1: Blick von der „Route de Luxembourg“ in Richtung Westen auf das Plangebiet



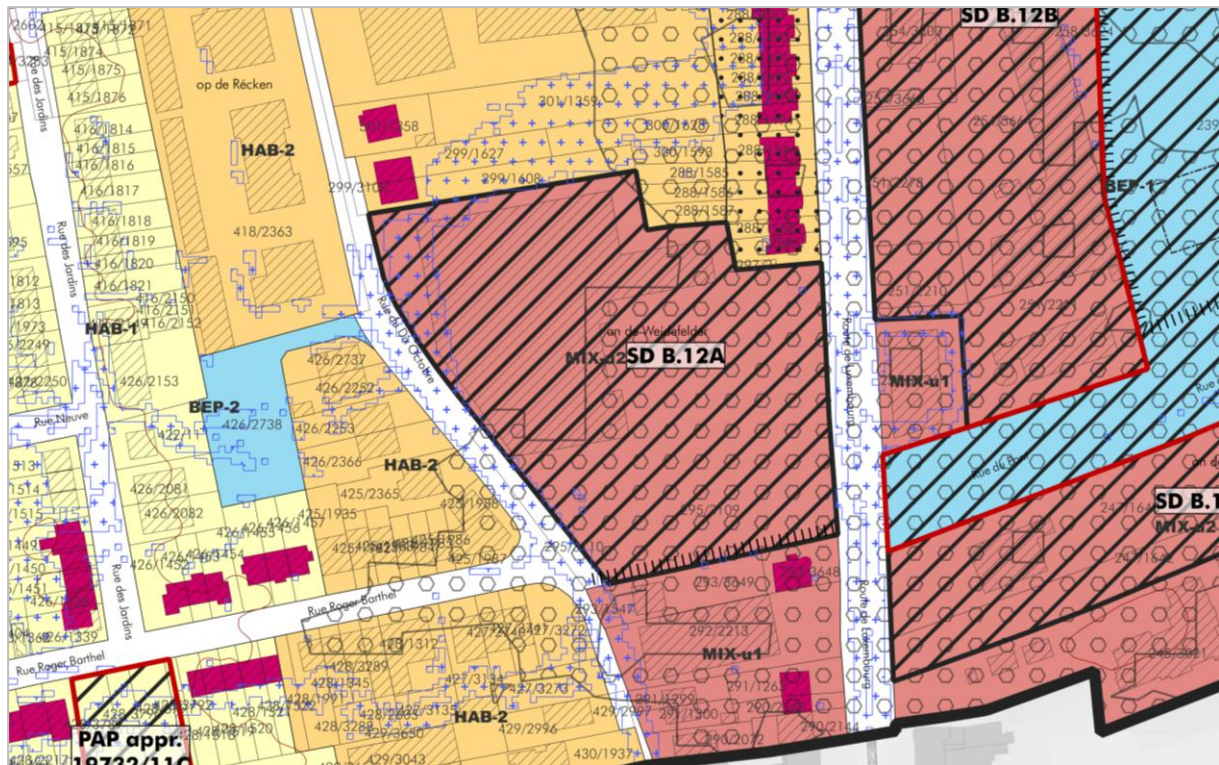
Abbildung 2: Blick von der Zufahrt zum Supermarkt auf das Plangebiet in Richtung Norden



Abbildung 3: Blick von der „Rue du Dix Octobre“ auf das Plangebiet in Richtung Osten



Abbildung 4: Blick von der „Rue du Dix Octobre“ entlang der Plangebietsgrenze in Richtung Süden



SD B.12A			
COS	0.75	CUS	2
			-
CSS	0.75	DL	25
			-

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

3.8.2 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 zeitgemäßen, klimaresilienten und wirtschaftlich tragfähigen Mischgebiets.
- ▶ Strukturierte Mischnutzung des Plangebiets mit Fokus auf kommerzielle Nutzungen, vor allem Einzelhandel, Büro- und Dienstleistungsflächen, Gastronomie, Freizeit und Unterhaltung, zur Stärkung der funktionalen Rolle des Standorts als kommunaler und regionaler Nahversorgungs- und Arbeitspol.
- ▶ Ergänzende Wohnnutzungen, vorzugsweise in den oberen Geschossen und in weniger lärmbelasteten Gebäudeteilen, tragen zur Förderung einer vielfältigen lokalen Struktur bei.
- ▶ Nachverdichtung im Bestand und eine Höhenentwicklung, die sich harmonisch in das städtebauliche Umfeld unter Berücksichtigung der ortstypischen Charakteristika einfügt.
- ▶ Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.
- ▶ Insbesondere Dach-, Übergangs- und Fassadenflächen bieten Potenziale zur Schaffung von grüner und blauer Infrastruktur (Begrünung, Retention und Regenwasserspeicher), was zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Steigerung der Lebensqualität beitragen kann.
- ▶ Stärkung einer kompakten und flächeneffizienten Siedlungsstruktur durch maßvolle bauliche Ergänzung bislang untergenutzter Stellplatz- und Außenflächen im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung.
- ▶ Eine gezielt effiziente Ausrichtung der Bauvolumen unter Berücksichtigung von Besonnung und Verschattung fördert die lokale Nutzung erneuerbarer Energien, vor allem die Solarenergieproduktion und den direkten Eigenverbrauch aus Photovoltaikanlagen, was zugleich den Energiebedarf der Gebäude reduziert und eine nachhaltige Bauweise unterstützt.
- ▶ Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

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

Identität des Quartiers

Das ebene Plangebiet liegt an der südlichen Gemeindegrenze, im Südosten von Bereldange, unmittelbar an der „Route de Luxembourg“ (N7), die für die verkehrliche Erschließung genutzt wird. Ziel ist die Entwicklung eines zeitgemäßen, klimaresilienten und wirtschaftlich tragfähigen Mischgebiets, das sich harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt und vorrangig kommerzielle Nutzungen (in hoher Dichte, z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit- und Unterhaltungsangebote) mit ergänzender Wohnnutzung (in mittlerer Dichte) kombiniert. Die angestrebte maximale Wohndichte im Mischgebiet beträgt 25 Wohneinheiten pro Hektar. Entlang der „Route de Luxembourg“ (N7) können aktive Erdgeschosszonen mit publikumsorientierten Nutzungen zur Belebung des Straßenraums beitragen.

Zur Förderung einer rationalen Flächennutzung liegt der Schwerpunkt auf der Nachverdichtung im Bestand mit einer an das Ortsbild angepassten Höhenentwicklung, die sich überwiegend an den bestehenden Gebäudehöhen der Umgebung ausrichtet. Unter Berücksichtigung bestimmter städtebaulicher Anforderungen besteht die Möglichkeit zur Herstellung baulicher Akzentuierungen in Form von moderaten Überhöhungen, unter anderem zur Hervorhebung der zentralen Lage, zur funktionalen Verdichtung und Bündelung von Nutzungen oder zur Schaffung von Freiräumen bei einer gleichzeitigen räumlichen Aufwertung der unteren Ebenen.

Die Entwicklung des Plangebiets steht im Fokus einer nachhaltigen Innenentwicklung, indem die zur Verfügung stehenden Räume kompakt bebaut und nicht baulich oder funktional genutzte Flächen entsiegelt und begrünt werden. Die vorhandene Einzelhandelsstruktur (Cactus) sollte möglichst sinnvoll integriert und gegebenenfalls aufgestockt beziehungsweise funktional reorganisiert werden. In Abhängigkeit der Konzeption wäre außerdem ein umfassender Rück- und anschließender Neubau in Erwägung zu ziehen. Dach-, Übergangs- und Fassadenflächen bieten Potenzial zur Implementierung von Begrünungselementen sowie zur Retention und Speicherung von Regenwasser, was zur Verbesserung des Mikroklimas und der Lebensqualität vor Ort beitragen kann. Gleichzeitig unterstützt eine optimale Ausrichtung der Bauvolumen hinsichtlich Besonnung und Verschattung die lokale Nutzung erneuerbarer Energien und reduziert den Energiebedarf, insbesondere durch Stromerzeugung und Eigenverbrauch aus Photovoltaikanlagen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit der konkreten Ausarbeitung des PAP-Projekts sowie unter Berücksichtigung der zuvor formulierten Zielsetzungen sind die Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Abstandsflächen etc.) in Abstimmung mit den Gemeindeverantwortlichen zu definieren.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Auf der Basis der geplanten städtebaulichen Ausgestaltung des PAP-Projekts sowie unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Rahmenbedingungen (Straßenrandbebauung) ist davon auszugehen, dass öffentliche Flächen lediglich in geringem Umfang abzutreten sind.

Das Konzept soll sich an der bestehenden Erschließungsstruktur orientieren, sodass die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für öffentliche Verkehrs- oder Infrastrukturanlagen voraussichtlich auf ein Minimum beschränkt werden kann.

Innerhalb des Plangebiets kann die Schaffung öffentlich zugänglicher Plätze vorgesehen werden. Die lokale Ausgestaltung von Begegnungsräumen sollte unter Berücksichtigung von Sicherheits-, Zugänglichkeits- und Konformitätsaspekten erfolgen (barrierefreier Zugang, Beleuchtung, Sichtbeziehungen, Möblierung). Eine hohe Aufenthaltsqualität kann durch den Einsatz von baulichen und Begrünungselementen sichergestellt werden.

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

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage an der „Route de Luxembourg“ (N7), der übergeordneten Hauptverkehrsachse auf Gemeindeebene, über die die äußere verkehrliche Erschließung weiterhin erfolgen kann. Alternativ besteht in Abhängigkeit der konkreten Ausgestaltung des PAP die Möglichkeit einer verkehrlichen Anbindung an die westlich des Plangebiets verlaufenden „Rue du Dix Octobre“.

Öffentliche und private Stellplätze können im Kontext einer rationalen Flächennutzung sowie bei Beachtung von Hochwasser- und Starkregenschutzvorgaben innerhalb der Bauvolumen ober- oder unterirdisch organisiert werden.

Die Erreichbarkeit des Plangebiets durch den Öffentlichen Personennahverkehr (Busanbindung) kann durch die Einrichtung zusätzlicher Bushaltestellen (z. B. an der „Rue du Dix Octobre“) bedarfsorientiert verbessert werden. In einem Umkreis von unter 100m sind derzeit zwei Haltestellen („Rue du Pont“) an der „Route de Luxembourg“ (N7) in der Nähe des Plangebiets vorhanden (Anbindung besteht zu den Linien 10, 11, 26 – AVL-Linien; sowie 110, 111, 112, 691, 791, 850 – RGTR-Linien). An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Fußweg („couloir de mobilité douce“). Die Schaffung attraktiver, sicherer, komfortabler und barrierefreier Fuß- und Radwegeverbindungen ermöglicht eine effiziente Zugänglichkeit für den Fuß- und Radverkehr. Außerdem besteht das Potenzial zur Herstellung von Fahrradabstellanlagen innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Technische Infrastrukturen

‣ **Schmutzwasser**

Es bestehen direkte Anschlüsse an die Mischwasserkanäle in der anliegenden „Route de Luxembourg“ (N7) sowie in der „Rue du Dix Octobre“ östlich beziehungsweise westlich des Plangebiets. Je nach anfallender Schmutzwassermenge sind im Rahmen der PAP-Erstellung zusätzliche Anschlusspunkte an die bestehenden Mischwasserkanäle in Betracht zu ziehen.

‣ **Regenwasser**

In Abhängigkeit von der konkreten städtebaulichen Konzeption ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Sinne einer Straßenrandbebauung entwickelt wird. Vor diesem Hintergrund erscheint die Herstellung einer eigenständigen Retentionsfläche innerhalb des Plangebiets nicht erforderlich. Die abschließende Beurteilung ist jedoch im Rahmen der PAP-Erstellung in enger Abstimmung mit der „Administration de la Gestion de l’Eau“ (AGE) sowie den Gemeindeverantwortlichen vorzunehmen.

Unabhängig davon sollte eine Reduzierung des Versiegelungsgrades sowie eine Stärkung der dezentralen Rückhalte- und Verdunstungsfunktion angestrebt werden. Dies kann insbesondere durch wassersensible Gestaltungsmaßnahmen wie begrünte Dachflächen, Retentionsdächer, multifunktionale Freiflächen oder die Nutzung von anfallendem Oberflächenwasser erfolgen.

Im Hinblick auf die Dimensionierung der weiteren technischen Infrastrukturen, ist eine Überprüfung im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP) erforderlich.

► Starkregen

Im Nordwesten des Plangebiets verläuft ein Starkregenkorridor, der die Plangebietsfläche tangiert.

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 beziehungsweise gezielt umzuleiten und als oberirdische Abflusswege auszubilden. Eine Überbauung oder funktionale Beeinträchtigung dieser Abflusssachsen 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- beziehungsweise druckwasserdichte Bauweise, hydraulische oder automatisch schließende Hochwasserschutzelemente, Rückstausicherungen in der Entwässerung sowie angehobene Einfahrtsrampen und Schwellen, um Überflutungsschäden zu vermeiden.

Im Rahmen des PAP-Projekts ist 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.

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

Grün- und Freiraumkonzept / Biotopvernetzung



Abbildung 6: Auszug aus dem Grün- und Freiraumkonzept, EP2 (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Das Plangebiet ist durch eine ebene Topografie gekennzeichnet. Bei der Gebietsentwicklung liegt der Fokus auf der Nachverdichtung im Bestand mit einer Höhenentwicklung, die städtebaulich mit den bestehenden Gebäudehöhen in der Umgebung harmonisiert und sich in das bestehende Ortsbild einfügt.

Derzeit besteht ein großflächiger Einkaufsmarkt (Cactus) einschließlich der zugehörigen Stellplatzanlage im Plangebiet. Grünstrukturen sind nur in eingeschränktem Maße vorhanden und konzentrieren sich auf schmale Grünstreifen mit Gehölzen entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenzen sowie auf vereinzelte Bäume, die auf kleinen Pflanzflächen innerhalb des Parkplatzes sowie entlang der westlichen und südlichen Begrenzung stehen. Diese übernehmen sowohl eine gestalterische Strukturierungsfunktion als auch eine ökologische Ausgleichsrolle im stark versiegelten Umfeld. Anhand von ergänzenden Neuanpflanzungen von standortangepassten und resilienten Baum- und Heckenstrukturen können die lokale Regenwasserretention und -speicherung gefördert, die Standortbedingungen klimatisch optimiert und die Lebensqualität vor Ort verbessert werden.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Hochwassergefahrenzone. Das Plangebiet ist jedoch an der nordwestlichen Gebietsgrenze, in einem stark versiegelten Bereich in Form einer Parkplatzfläche, von einer hohen bis sehr hohen Starkregengefahr betroffen. Im Rahmen der Ausarbeitung des PAP sind Oberflächenabfluss, Rückstau und Überflutungsrisiken infolge von Starkregenereignissen auf ein Minimum zu reduzieren.

Biotope / Habitats



Abbildung 7: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Biotope

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach Art. 17 NatSchG auf der Fläche dokumentiert.

Habitats

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und Bebauung ist nicht von Habitats nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG auszugehen.

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

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

- ▶ Unterzone der archäologischen Beobachtungszone („sous-zone de la zone d’observation archéologique“) nach INRA.
- ▶ Berücksichtigung der „zone de bruit“.
- ▶ „Couloir de mobilité douce“ entlang der Südgrenze des Plangebiets, um den zukünftigen Bau eines Fuß- und Radwegs sicherzustellen.
- ▶ Hohe bis sehr hohe Starkregengefahr im nordwestlichen Bereich des Plangebiets. Im Rahmen der PAP-Ausarbeitung ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE eine vertiefende hydrologisch-hydraulische Studie zu erarbeiten.