

3.9 Schéma Directeur B 12B – „Route de Luxembourg – Stackendriescher“

3.9.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 2,03ha
Städtebaulicher Kontext	<p>Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage im Südosten von Bereldange an der „Route de Luxembourg“ (N7). Auf der Fläche sind aktuell mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte mit zugehörigen Stellplatzanlagen für PKW, ein Systemgastronomiebetrieb, eine Tankstelle, eine Kinderbetreuungsstruktur, sowie mehrere Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen vorzufinden, wobei der Flächenanteil der gewerblichen Nutzung überwiegt.</p> <p>Nördlich grenzt das Plangebiet an eine derzeit ungenutzte Rückbaufläche. Östlich neben dem Entwicklungsareal liegt die Kläranlage Beggen. Entlang der westlichen Grenze verläuft die „Route de Luxembourg“ (N7) und südwestlich grenzt das Plangebiet an ein gemischt genutztes Wohngebäude mit Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss. Südlich wird das Gebiet von der „Rue du Pont“ gefasst.</p>
Art der baulichen Nutzung	<p>Mischnutzung mit verstärkter gewerblicher Nutzung (MIX-u2); Vorrangig kommerzielle Nutzung (in hoher Dichte) mit ergänzender Wohnnutzung (mittlere Dichte); Wohndichte: max. 25 WE/ha.</p>
Verkehrliche Erschließung	Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Route de Luxembourg“ (N7) sowie die „Rue du Pont“ westlich bzw. südlich des Plangebietes.
Entwässerung/Kanalisation	In der „Route de Luxembourg“ (N7) und in der „Rue du Pont“ befinden sich Mischwasserkanäle.
Naturräumlicher Kontext	<p>Bodennutzung</p> <p>Das Plangebiet wird aktuell überwiegend gewerblich genutzt, einschließlich zugehöriger Stellplatzanlagen für PKW. Der Versiegelungsgrad des Areal ist als hoch einzustufen. Grünstrukturen und Gehölzbestände sind in eingeschränktem Maße im südlichen Bereich sowie entlang der südwestlichen, westlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen vorzufinden, erfüllen jedoch nur eine untergeordnete landschaftsökologische Funktion innerhalb des stark versiegelten Plangebiets.</p> <p>Gelände</p> <p>Beim Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend ebene Fläche.</p> <p>Wasser</p> <p>Teile des Plangebiets, insbesondere die Randbereiche an der nördlichen und nordöstlichen Gebietsgrenze sowie einzelne versiegelte Parkflächen, liegen innerhalb von Starkregenkorridoren. Überdies befinden sich die nördlichen Randgebietsflächen in einem Hochwassergefahrenbereich (HQextrem).</p> <p>Biotope</p> <p>/</p> <p>Habitats</p> <p>/</p> <p>Schutzgebiete</p> <p>/</p>

Planwerke, Servituten und
Dienstbarkeiten

Lage des Plangebietes





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



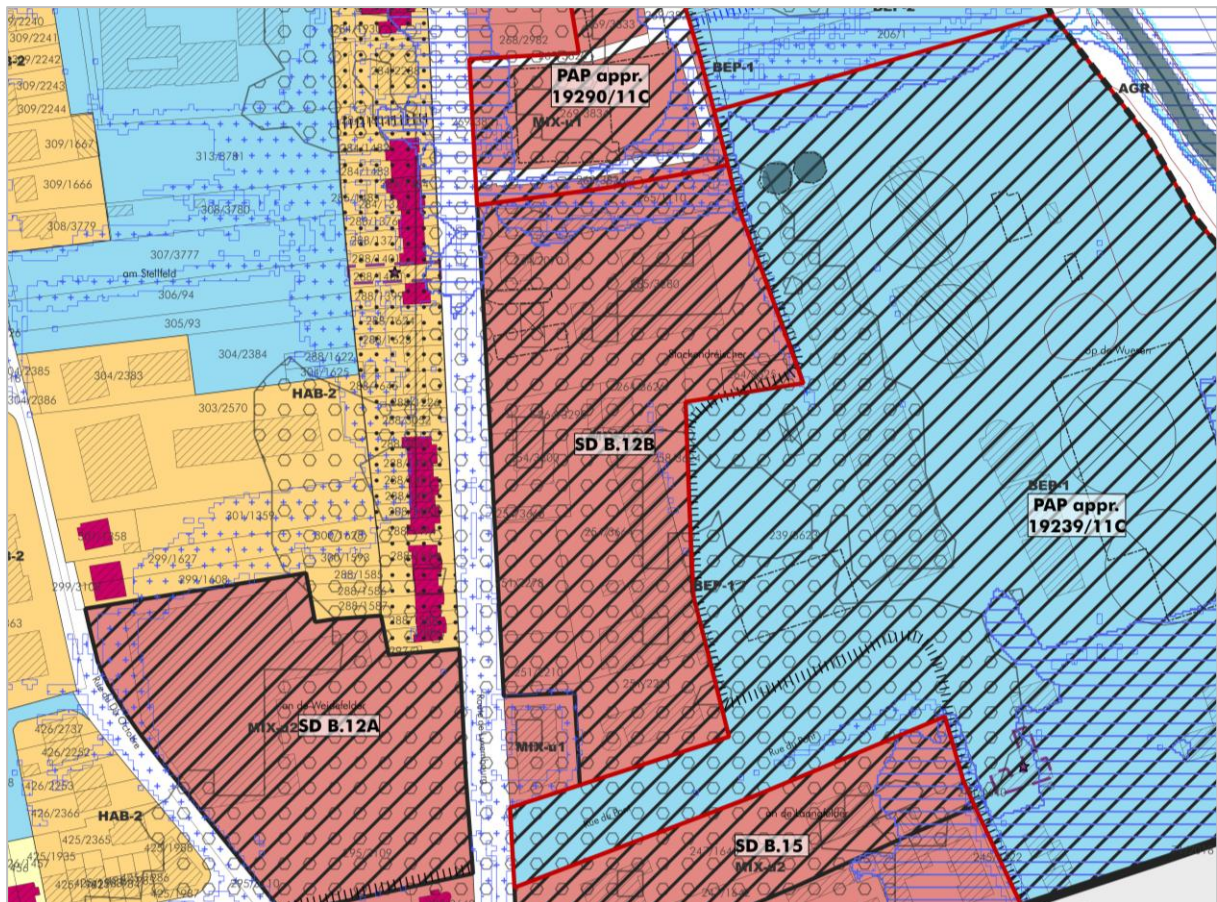
Abbildung 2: Blick von der „Route de Luxembourg“ in Richtung Osten auf das Plangebiet



Abbildung 3: Blick von der „Route de Luxembourg“ in Richtung Osten auf das Plangebiet



Abbildung 4: Blick nach Norden auf das Plangebiet



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

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

3.9.2 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.
- ▶ Erhalt der bestehenden und Schaffung ergänzender Wohnnutzungen, vorzugsweise in den oberen Geschossen und in weniger lärmbelasteten Gebäudeteilen, zur Förderung einer vielfältigen lokalen Struktur.
- ▶ 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 der 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.

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

Identität des Quartiers

Das ebene Plangebiet befindet sich im Südosten von Bereldange, unmittelbar an der „Route de Luxembourg“ (N7), die neben der „Rue du Pont“ für die verkehrliche Erschließung genutzt wird. Ziel ist die Entwicklung eines zeitgemäßen, klimaresilienten und wirtschaftlich tragfähigen Mischgebiets, das sich harmonisch in das bestehende städtebauliche Umfeld einfügt und kommerzielle Nutzungen (in hoher Dichte; z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit- und Unterhaltungsangebote) mit Wohnnutzung (in mittlerer Dichte) kombiniert. Die angestrebte maximale Wohndichte im Mischgebiet beträgt 25 Wohneinheiten pro Hektar. Entlang der „Route de Luxembourg“ (N7) und „Rue du Pont“ 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 sowie funktional genutzte Flächen entsiegelt und begrünt werden. Die vorhandenen, zum Teil großflächigen, Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen sowie die bestehenden Wohnnutzungen (Mehrfamilienhäuser) sollten möglichst sinnvoll integriert und gegebenenfalls aufgestockt beziehungsweise funktional reorganisiert werden. In Abhängigkeit der Konzeption wäre darüber hinaus ein umfassender Rück- und anschließender Neubau der Strukturen in Erwägung zu ziehen. Dach- 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, vor allem 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 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 den bestehenden Erschließungsstrukturen orientieren, sodass zusätzliche Flächeninanspruchnahmen für öffentliche Verkehrs- oder Infrastrukturanlagen voraussichtlich auf ein Minimum beschränkt werden können. Anpassungen an Stellplatzregelungen können vorgesehen werden.

Innerhalb des Plangebiets kann die Schaffung öffentlich zugänglicher Plätze und eine Verbesserung der fußläufigen Durchwegung 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.

3.9.4 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, sowie an der „Rue du Pont“, über die die äußere verkehrliche Erschließung weiterhin erfolgen kann. Alternativ besteht in Abhängigkeit der konkreten Ausgestaltung des PAP die Möglichkeit, die verkehrlichen Anbindungen des Entwicklungsareals zu reorganisieren und zum Beispiel auf die „Route de Luxembourg“ (N7) zu beschränken.

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.

Das Plangebiet ist derzeit an den Öffentlichen Personennahverkehr (Busanbindung) angebunden. In einem Umkreis von circa 100m sind die Haltestellen „Rue du Pont“ und „Schoul“ an der „Route du Luxembourg“ (N7) in fußläufiger Reichweite des Plangebiets vorhanden (Anbindung besteht zu den Linien 10, 11, 26 – AVL-Linien; sowie 110, 111, 112, 691, 791, 850 – RGTR-Linien). Die Schaffung attraktiver, sicherer, komfortabler und barrierefreier Wegeverbindungen ermöglichen 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 sind direkte Anschlüsse an die Mischwasserkanäle in der anliegenden „Route de Luxembourg“ (N7) sowie in der „Rue du Pont“ westlich beziehungsweise südlich des Plangebiets vorhanden. Im Rahmen der PAP-Erstellung sind je nach anfallender Schmutzwassermenge 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

Punktuell werden die bestehenden Parkflächen sowie vor allem die Randbereiche an den nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenzen von Starkregenkorridoren 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 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- beziehungsweise druckwasserdichte Bauweise, hydraulische oder automatisch schließende Hochwasserschutz Elemente, 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.

Biotop / Habitate



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

Biotop

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

Habitate

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

3.9.6 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“) gemäß Klassierung des INRA.
- ▶ Berücksichtigung der „zone de bruit“.
- ▶ Überflutungsbereich im nördlichen Randbereich (HQextrem).
- ▶ Starkregenkorridore im nördlichen und nordwestlichen Randbereich des Plangebiets sowie punktuelle Starkregengefahr im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlagen. Im Rahmen der PAP-Ausarbeitung ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE eine vertiefende hydrologisch-hydraulische Studie zu erarbeiten.