

3.10 Schéma Directeur B 13 – „Rue de la Forêt“

3.10.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 1,88 ha
Städtebaulicher Kontext	<p>Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Ortschaft Bereldange zwischen der „Rue de la Forêt“, „Rue Antoine Zinnen“ und der „Rue Batty Weber“. Es handelt sich um ein Projekt der Innenentwicklung, bei dem größtenteils bislang privat genutzte Gartenflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen.</p> <p>Abgesehen vom östlichen Abschnitt entlang der „Rue des Roses“, der eine verdichtete Mehrfamilienhausbebauung aufweist, ist die Umgebung vorwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt.</p>
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1 & HAB-2); Wohndichte max. 23 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die äußere Erschließung erfolgt über die „Rue de la Forêt“ im Süden und die „Rue Antoine Zinnen“ im Norden des Plangebiets.
Entwässerung/Kanalisation	In den Straßentrassen der „Rue Antoine Zinnen“ und der „Rue de la Forêt“ sind jeweils Trennsystem vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	<p>Bodennutzung</p> <p>Das Plangebiet besteht derzeit größtenteils aus den rückwärtigen Privatgärten der umliegenden Wohnbebauung sowie aus gewerblich genutzter (Lager-)fläche.</p> <p>Gelände</p> <p>Das Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 8% ab.</p> <p>Wasser</p> <p>/</p> <p>Biotope</p> <p>Im Nordosten befindet sich ein Linienbiotop (Baumreihe). Westlich im Plangebiet befindet sich ein Streuobstbestand. Als bemerkenswerte Einzelbäume wurden ein Walnussbaum im Nordwesten und ein Apfelbaum im Osten dokumentiert.</p> <p>Habitats</p> <p>Die Fläche B13 wurde im Rahmen der UEP (EFOR-ERSA, 2022) als Fläche aufgelistet, für die ein PAP in Ausarbeitung ist, daher wurde sie nicht als Untersuchungsfläche behandelt. Eventuell notwendige Studien sollten auf PAP-Ebene erfolgen. Entsprechend findet sich im Avis des MECB zu Art. 6.3 SUP Gesetz keine Anmerkung zu eventuell notwendigen Geländestudien.</p> <p>Schutzgebiete</p> <p>/</p>
Planwerke, Servituten und Dienstbarkeiten	PAP in Ausarbeitung/Prozedur

Lage des Plangebietes

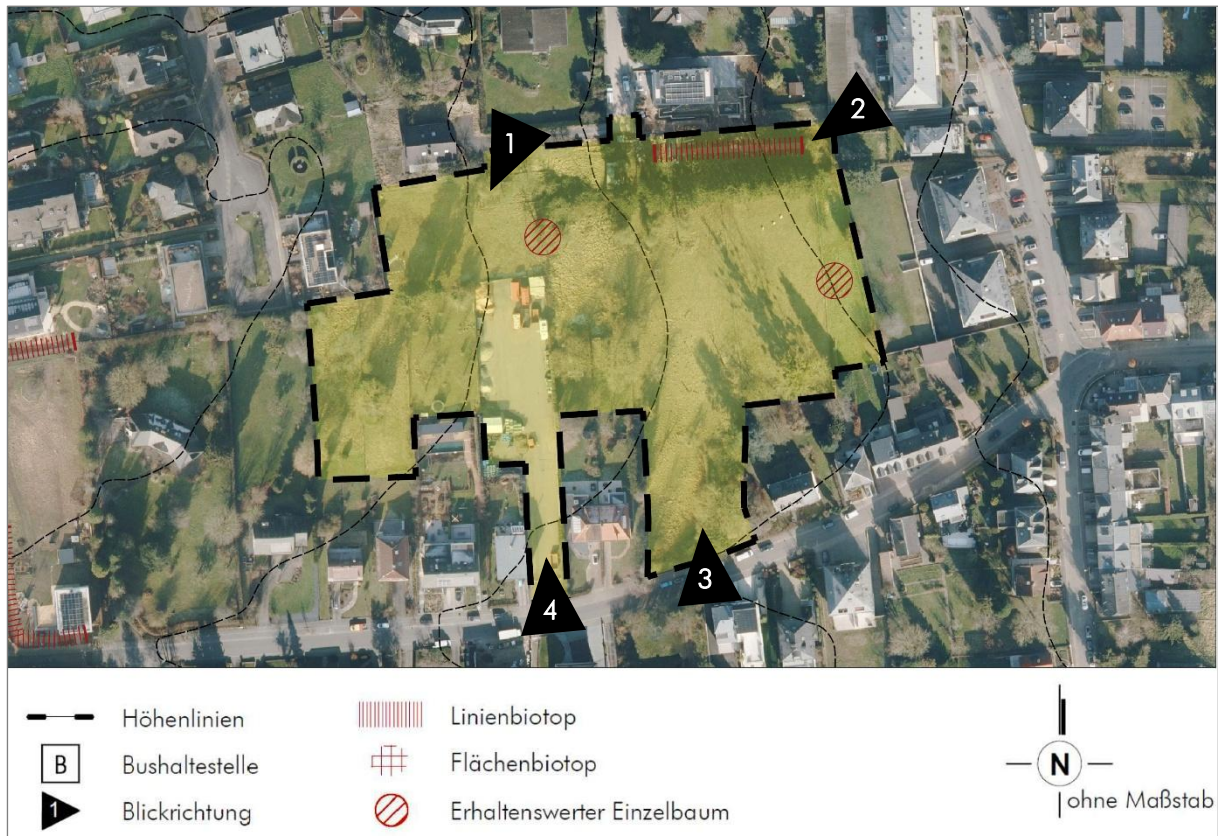


Abbildung 1: Blick von der „Rue Antoine Zinnen“ in Richtung Südwesten auf das Plangebiet



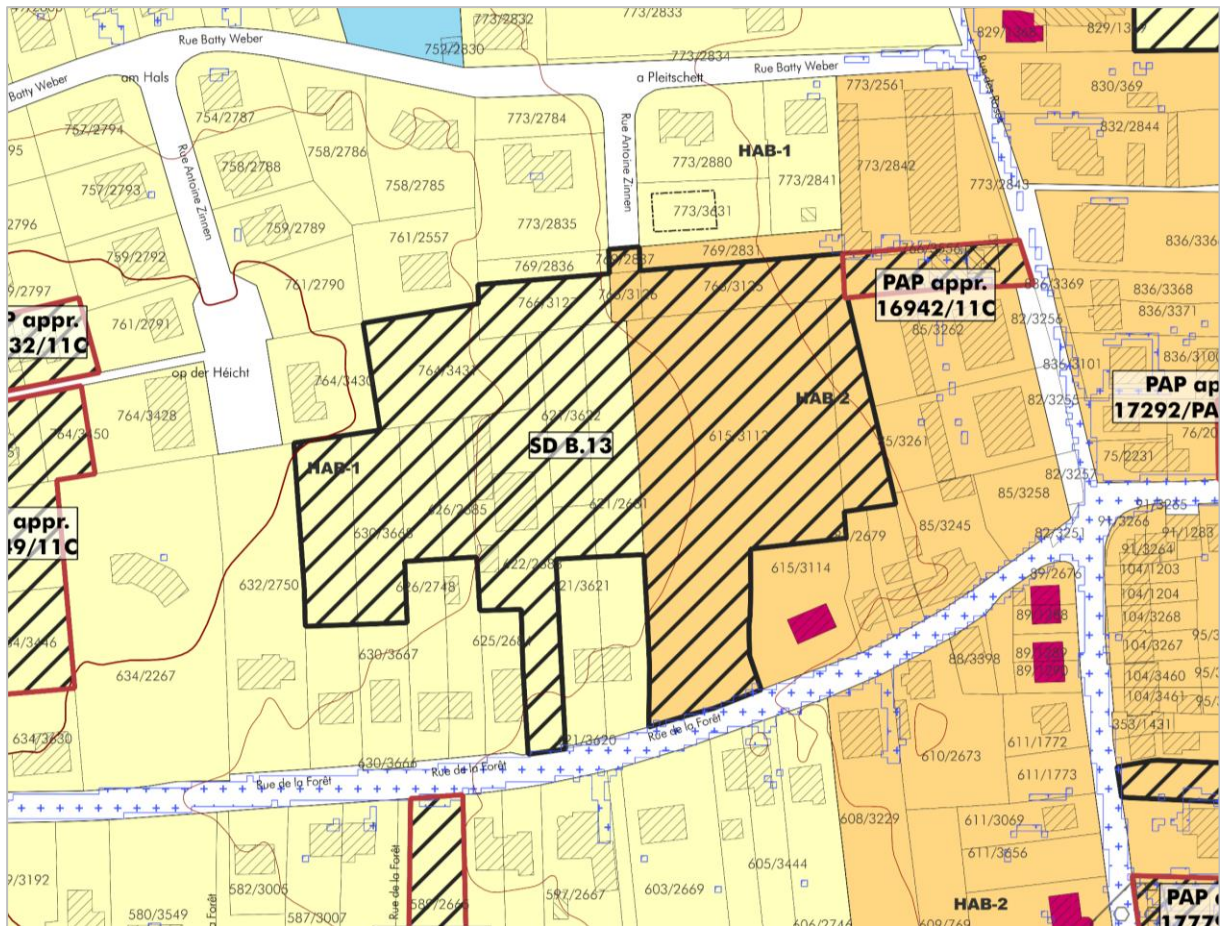
Abbildung 2: Blick nach Westen auf das Plangebiet



Abbildung 3: Blick von der „Rue de la Forêt“ nach Norden auf das Plangebiet



Abbildung 4: Blick von der „Rue de la Forêt“ nach Norden auf das Plangebiet



SD B.13			
COS	0.4	CUS	0.65
			-
CSS	0.55	DL	25
			-

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

3.10.2 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 vielfältigen Wohnformen, um die Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen zu berücksichtigen (Familien, Senior*innen, Singles);
- ▶ Eingliederung in das städtebauliche Umfeld durch die Berücksichtigung der ortstypischen Charakteristika unter anderem in Hinblick auf die Typologie und die Maßstäblichkeit;
- ▶ Hohe Anforderungen an eine architektonisch-städtebauliche Qualität;
- ▶ Attraktive Freiraumgestaltung unter Einbindung bestehender Biotopstrukturen (Wohnstraßen, öffentliche Grünräume), um ein nachbarschaftliches Miteinander zu fördern;
- ▶ Schaffung von bezahlbarem Wohnraum;
- ▶ Zeitgemäßes Energiekonzept, welches verschiedene Aspekte wie beispielsweise die Ausrichtung der Baukörper (Solarenergienutzung, Besonnung, Verschattung) berücksichtigt;
- ▶ 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.

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

Identität des Quartiers

Das Plangebiet soll als klar strukturiertes Wohnquartier ausgebildet werden, das angemessen auf das städtebauliche Umfeld hinsichtlich Bautypologien, Maßstäblichkeit und Dichte reagiert. Ziel ist es, trotz unterschiedlicher Dichteausprägungen innerhalb des Gebiets eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität sicherzustellen.

Zur besseren Einbindung in die Umgebung wird das Plangebiet in zwei Teilbereiche gegliedert. Diese Differenzierung ermöglicht eine gezieltere Reaktion auf die jeweiligen stadträumlichen Rahmenbedingungen (Dichtestaffelung).

Der westliche Teilbereich soll über die „Rue de la Forêt“ im Süden erschlossen werden. Der östliche Teil sollte einen separaten Anschluss an die „Rue Antoine Zinnen“ erhalten, der als Stichstraße mit Wendehammer ausgebildet werden sollte. Beide Quartiersbereiche sollen über fußläufige Verbindungen miteinander verknüpft werden. Diese sollten, insbesondere um eine zweite Anschlussachse für beide Quartiere auszubilden, notbefahrbar ausgestaltet werden.

Im östlichen Bereich sind neben Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Aufgrund des höheren Maßes an Verdichtung sind hier ausreichend öffentliche Grünflächen zu realisieren. Diese sollen einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung gewährleisten, bestehende Biotopstrukturen einbinden und zugleich einen qualitätsvollen Freiraumausgleich schaffen.

Im westlichen Teil sollten überwiegend Einfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise erstellt werden. Diese können um eine zentrale, multifunktional nutzbare Quartiersplatzfläche gruppiert werden, die als sozialer und räumlicher Mittelpunkt des Quartiers fungieren. Die Stellung der Bauvolumen, der Verlauf der Straßentrassen sowie die Ausgestaltung der Vorgartenflächen der Wohnhäuser soll unterschiedliche Sequenzen ausbilden und zur Strukturierung des Straßenraums beitragen.

Für die betreffende Fläche befindet sich derzeit ein PAP-Projekt in Ausarbeitung.



Abbildung 6: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur B13 – „Rue de la Forêt“. Quelle: CO3 2026 auf Basis Zeyen + Baumann 2026

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude innerhalb der HAB-1-Zone sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebiets sollen primär Einfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit einem ausgebauten 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.

Bei der Errichtung der Gebäude innerhalb der HAB-2-Zone sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebiets sollen Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise errichtet werden.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit einem ausgebauten 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 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 geplanten Wohnstraßen einschließlich der Quartierplätze
- Die geplanten öffentlichen Grünflächen inklusive der geplanten Fußwege
- Die öffentlichen Retentionsbecken

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

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

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südlich gelegene „Rue de la Forêt“ sowie über den nördlich angrenzenden Anschluss an die „Rue Antoine Zinnen“.

Der östliche Teilbereich wird über die Verlängerung der bestehenden Stichstraße „Rue Antoine Zinnen“ erschlossen, die zu diesem Zweck bis in das Plangebiet hinein fortgeführt wird. Innerhalb des Quartiers soll diese Straßentrasse als Wohnstraße im Mischprinzip ausgebildet werden und in einer zentralen Wendeanlage münden. Von dort zweigt ein weiterer Erschließungsast in Richtung Osten ab, um eine funktionale und effiziente Erschließung dieses Quartiersbereichs sicherzustellen.

Der westliche Teilbereich wird über die im Süden gelegene „Rue de la Forêt“ erschlossen. Im Norden erfolgt eine fußläufige Anbindung an die „Rue Antoine Zinnen“, welche als Notzufahrt bzw. -ausfahrt ausgestaltet werden könnte. Im zentralen Bereich des westlichen Teilgebiets sollte die Ausbildung eines großzügigen, multifunktional nutzbaren Quartiersplatzes vorgesehen werden.

Innerhalb des Quartiers sollen neu zu schaffende Fußwegeverbindungen die beiden Teilbereiche (Ost und West) untereinander und mit dem Umfeld verknüpfen und insbesondere eine gute Erreichbarkeit der öffentlichen Frei- und Grünflächen gewährleisten.

Die privaten Stellplätze können in die Wohngebäude integriert oder in Garagen beziehungsweise Carports hergestellt werden. Darüber hinaus kann geprüft werden, ob eine Bündelung der privaten Stellplätze in Sammelgaragen oder Sammelcarports sinnvoll ist. Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser können zudem in Tiefgaragen untergebracht werden.

Öffentliche Stellplätze sollen möglichst senkrecht zum Straßenverlauf angeordnet und räumlich gebündelt werden, um eine klare Straßenraumgestaltung zu unterstützen.

Die nächste Bushaltestelle „Bereldange, Police“ befindet sich entlang der „Route de Luxembourg“ (N7) in Richtung Osten in fußläufiger Entfernung (ca. 600m) zum Plangebiet. Dort besteht Zugang zu den RGTR-Linien 112 (Kirchberg – Mersch), 691 (Niederkorn – Steinsel), 791 (Rodange – Steinsel) und 850 (Luxemburg-Findel Flughafen – Bertrange). Zudem besteht Anschluss an die Buslinien 10 (Bertrange – Steinsel), 11 (Bertrange – Steinsel) und 26 (Kirchberg – Steinsel) der Stadt Luxemburg (Service Autobus).

Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

In den Straßentrassen der „Rue de la Forêt“ sowie der „Rue Antoine Zinnen“ sind Trennsysteme vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets kann in Abhängigkeit von deren hydraulischer Belastung zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung diesen Kanälen zugeleitet werden.

Die möglichen Anschlusspunkte an das bestehende Kanalsystem sind im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l’Eau“ (AGE) abzustimmen.

‣ Regenwasser

Aufgrund der heterogenen Topografie sowie der vorgesehenen Realisierung des Plangebiets in mehreren Bauphasen sind die erforderlichen Retentionsflächen dezentral innerhalb des Quartiers anzuordnen. Eine verteilte Lösung ermöglicht eine angepasste Entwässerung entsprechend der Geländesituation und gewährleistet zugleich eine abschnittsweise Umsetzbarkeit.

Die Retentionsflächen sollen in die öffentlichen Grünflächen integriert und naturnah sowie, soweit möglich, beispielbar ausgestaltet werden. Ziel ist es, technische Anforderungen mit freiraumplanerischer Qualität zu verbinden. Das Niederschlagswasser soll oberirdisch über Mulden oder offene Rinnen den jeweiligen Retentionsbereichen zugeführt werden, sodass die Wasserführung im Quartier ablesbar und gestalterisch erlebbar wird.

Von den Retentionsflächen aus kann das gedrosselte Regenwasser kontrolliert in die bestehenden Regenwasserkanäle der angrenzenden Straßentrassen eingeleitet werden. Dadurch wird eine geordnete Ableitung sichergestellt und zugleich ein Beitrag zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung im Quartier geleistet.

Im Rahmen der Umsetzung des PAP ist die vorgeschlagene Konzeption mit der Gemeinde und der AGE zu besprechen. Die genaue Lage des Retentionsbeckens sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Zuge der PAP-Erstellung auf Basis einer detaillierten Geländeaufnahme festzulegen und werden im „Schéma Directeur“ nur exemplarisch dargestellt.

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

3.10.5 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

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Bereldange zwischen der „Rue de la Forêt“ und der „Rue Antoine Zinnen“. Es setzt sich aus den rückwärtigen Gärten der angrenzenden Wohnbebauung und Mähwiesen zusammen. Zentral im Plangebiet befindet sich eine derzeit gewerblich genutzte Fläche (Lagerfläche).

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume, eine Baumreihe und Streuobst. Diese sollten, wenn möglich, in die Planung integriert werden, zur Verbesserung der Freiraumqualität und zum Erhalt der Biotopvernetzung. Durch die Schaffung neuer Grünstrukturen und -vernetzungen kann das geplante Wohngebiet weiter aufgewertet werden. Die notwendigen Retentionsflächen sollten naturnah angelegt werden und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der zukünftigen Einwohner beitragen.

Biotope / Habitate

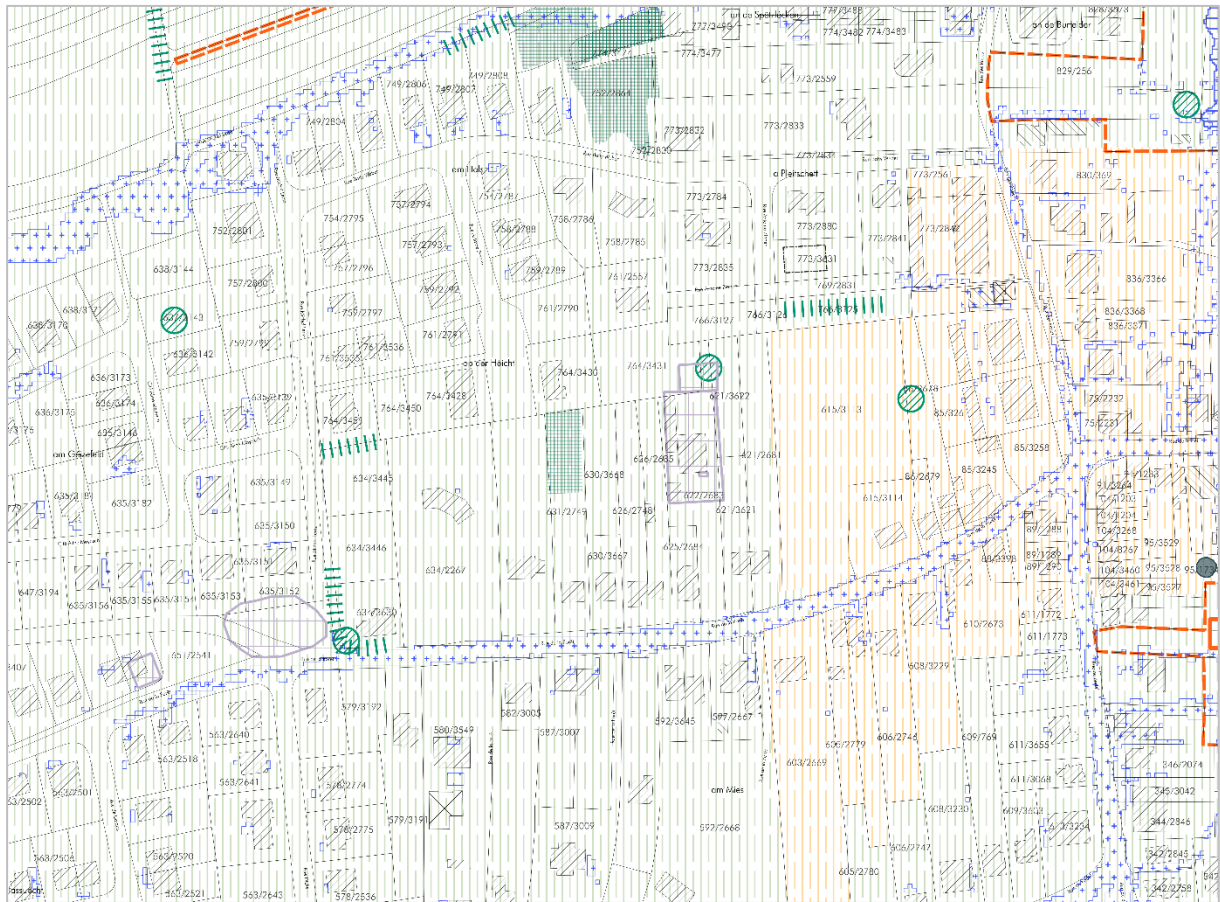


Abbildung 8: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Biotope

Im Zuge der Innenbiotopkartierung (EFOR-ERSA 2021) wurden mehrere, nach Art. 17 NatSchG gesetzlich geschützte Biotope gekennzeichnet. Im Nordosten befindet sich ein Linienbiotop bestehend aus einer Baumreihe mit Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Hängebirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Steileiche (*Quercus robur*) und Linde (*Tilia spec.*). Westlich im Plangebiet befindet sich ein Streuobstbestand, mit Apfel-, Birnen-, Zwetschen- und Kirschbäumen (Altbäume).

Als bemerkenswerte Einzelbäume wurden ein Walnussbaum (*Juglans regia*) im zentral im Plangebiet und ein Apfelbaum (*Malus domestica*) im Osten dokumentiert.

Habitate

Die Fläche B13 wurde im Rahmen der UEP (EFOR-ERSA, 2022) als Fläche aufgelistet, für die ein PAP in Ausarbeitung ist, daher wurde sie nicht als Untersuchungsfläche behandelt. Eventuell notwendige Studien sollten auf PAP-Ebene erfolgen. Entsprechend findet sich im Avis des MECB zu Art. 6.3 SUP Gesetz keine Anmerkung zu eventuell notwendigen Geländestudien.

Im Zuge der weiteren PAP-Ausarbeitung sind die natur- und artenschutzrechtlich relevanten Untersuchungen und Maßnahmen zu klären und gegebenenfalls umzusetzen.

3.10.6 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:

- ▶ Der westliche Teilbereich des Plangebiets liegt in einer als Unterzone der archäologischen Beobachtungszone ausgewiesenen Fläche („sous-zone de la zone d’observation archéologique“) entsprechend der Klassierung des INRA, während der östliche Teilbereich in der archäologischen Beobachtungszone liegt. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem INRA abzustimmen.
- ▶ Biotopschutz nach Art. 17 NatSchG: Im Nordosten befindet sich ein Linienbiotop (Baumreihe), im Westen ein Flächenbiotop (Streuobst).
- ▶ Im weiteren Verlauf der Planung ist die Notwendigkeit von artenschutzrechtlich relevanten Untersuchungen und Maßnahmen zu klären und gegebenenfalls umzusetzen.