

3.11 Schéma Directeur B 14 – „Route de Luxembourg“

3.11.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,37 ha
Städtebaulicher Kontext	<p>Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Alzette im Zentrum des Gemeindegebiets von Walferdange an der „Route de Luxembourg“ (N7). Auf der Fläche befinden sich gewerblich genutzte Nebengebäude, ein Gastronomiestandort sowie verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe einschließlich der zugehörigen Stellplatzanlagen für PKW.</p> <p>Nördlich / nordwestlich liegt das Plangebiet an der „Route du Luxembourg“ (N7), im Osten bildet die Alzette die natürliche Begrenzung. Westlich / südwestlich und südlich schließt sich ein bestehendes Wohnquartier an, das sich um die „Cité Grand-Duc Jean“ gruppiert und durch einen Fußweg vom Plangebiet getrennt ist.</p>
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 des Plangebiets erfolgt über die „Route de Luxembourg“ (N7) nördlich des Plangebietes sowie über die „Cité Grand-Duc Jean“ südlich des Plangebiets.
Entwässerung/Kanalisation	In der „Route de Luxembourg“ (N7) befindet sich ein Regenwasserkanal. Zwischen dem angrenzenden Wohnquartier und der westlichen / südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufen ein Regen- sowie ein Schmutzwasserkanal.
Naturräumlicher Kontext	<p>Bodennutzung</p> <p>Aktuell erfolgt die Nutzung des Plangebiets überwiegend gewerblich. Ergänzend sind Stellplatzflächen für PKW vorhanden. Der Versiegelungsgrad ist als hoch einzustufen.</p> <p>Gelände</p> <p>Beim Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend ebene Fläche.</p> <p>Wasser</p> <p>Der südöstliche Bereich liegt in einer Hochwassergefahrenzone (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 Alzette-Brücke im Verlauf der „Route de Luxembourg“ auf das Plangebiet in südlicher Richtung



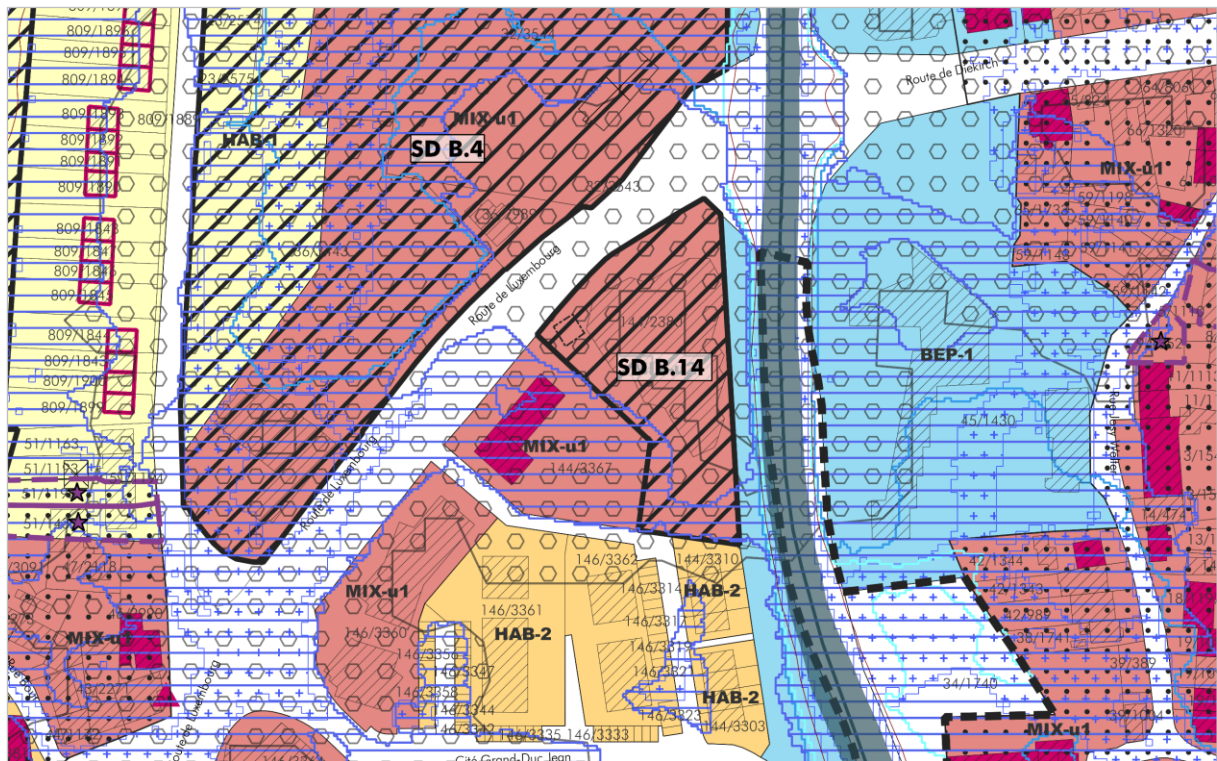
Abbildung 2: Blick von der „Route de Luxembourg“ nach Osten auf das Plangebiet



Abbildung 3: Blick von der „Cité Grand-Duc Jean“ nach Norden auf das Plangebiet



Abbildung 4: Blick nach Norden auf das Plangebiet



SD B.14			
COS	0.75	CUS	2
			-
CSS	0.75	DL	25
			-

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

3.11.2 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. Erhalt/Rückbau der bestehenden Ansiedlung sowie die Schaffung neuer, zusätzlicher Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Freizeit und Unterhaltungsflächen zur Stärkung der funktionalen Rolle des Standorts als kommunaler und regionaler Nahversorgungs- und Arbeitspol.
- ▶ Schaffung ergänzender Wohnnutzungen, vorzugsweise in den oberen Geschossen und in weniger lärmbelasteten Gebäudeteilen.
- ▶ Nachverdichtung im Bestand (Höhenentwicklung, Bautiefen usw.)
- ▶ 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.

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

Identität des Quartiers

Das ebene Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Alzette im Zentrum der Gemeinde Walferdange, im Nordosten von Bereldange an der „Route de Luxembourg“ (N7). Letztere dient derzeit der verkehrlichen Erschließung der Fläche. Insbesondere aufgrund der bestehenden Stellplatzanlagen ist die nordöstliche / östliche Teilfläche des Plangebiets durch einen hohen Anteil versiegelter Flächen geprägt. Diese eröffnen Entwicklungsspielräume im Sinne einer Intensivierung der Flächennutzung. Das grundlegende Ziel liegt in der 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) 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. Das auf der nordöstlichen / östlichen Teilfläche vorhandene großflächige Gewerbegebäude sollte möglichst sinnvoll integriert und gegebenenfalls aufgestockt beziehungsweise funktional reorganisiert werden. In Abhängigkeit der Konzeption wäre zudem ein Rück- und anschließender Neubau der bestehenden Struktur 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 (z.B. Geschossigkeit, Abstandsflächen) 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 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.

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

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde Walferdange in direkter Nähe zur Alzette an der „Route de Luxembourg“ (N7), über die die äußere verkehrliche Erschließung weiterhin sichergestellt werden kann. Zusätzlich kann die äußere Erschließung aus südlicher Richtung von der „Cité Grand-Duc Jean“ erfolgen.

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

Das Plangebiet ist derzeit an den Öffentlichen Personennahverkehr (Busanbindung) angebunden. In einem Umkreis von unter 150m sind die Haltestellen „Gemenge Plaz“ (Walferdange), östlich des Plangebiets, und „Police“ (Bereldange), westlich des Plangebiets, in fußläufiger Reichweite 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 ermöglicht eine effiziente Zugänglichkeit für den Fuß- und Radverkehr. Darüber hinaus besteht das Potenzial zur Herstellung von Fahrradabstellanlagen innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Technische Infrastrukturen

› Schmutzwasser

Es besteht ein direkter Anschluss an den Schmutzwasserkanal, der zwischen dem angrenzenden Wohnquartier und der westlichen / südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft. Im Rahmen der PAP-Erstellung sind je nach anfallender Schmutzwassermenge zusätzliche Anschlusspunkte an den bestehenden Schmutzwasserkanal in Betracht zu ziehen.

› Regenwasser

Das Plangebiet ist sowohl an den in der „Route de Luxembourg“ (N7) als auch an den zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden Wohnquartier verlaufenden Regenwasserkanal angeschlossen.

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

Das Plangebiet wird von Starkregenkorridoren tangiert. Vor allem die bestehende Parkplatzfläche vor dem Gewerbegebäude an der „Route de Luxembourg“ (N7) sind betroffen.

Für von Starkregen betroffene Flächen sind 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 Hochwasserschutzelemente, Rückstausicherungen in der Entwässerung sowie angehobene Einfahrtsrampen und Schwellen, um Überflutungsschäden zu vermeiden.

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

Grün- und Freiraumkonzept / Biotopvernetzung

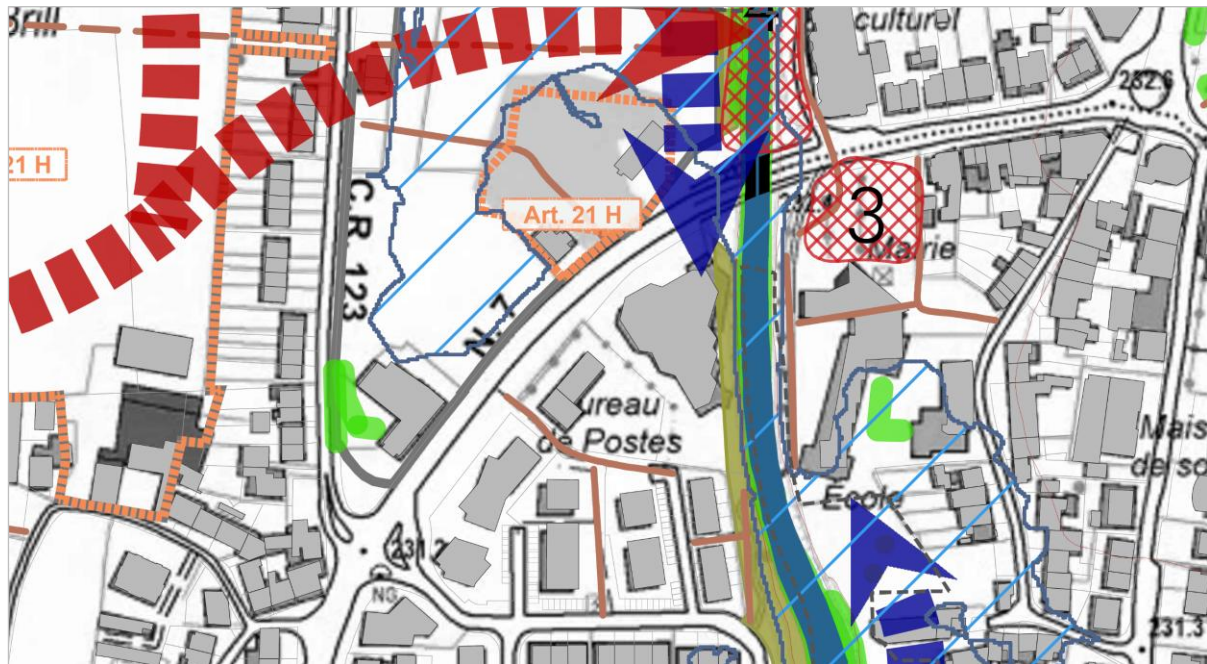


Abbildung 6: Auszug aus dem Grün- und Freiraumkonzept, EP2 (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

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.

Das Plangebiet umfasst derzeit einen Gastronomiestandort sowie verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Der Versiegelungsgrad im nordöstlichen / östlichen Teilgebiet ist aufgrund des großflächigen Gewerbegebäudes und der zugehörigen Stellplatzanlagen als hoch einzustufen. Umfangreiche Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorzufinden. Westlich grenzt eine Gartenfläche mit Grün- und Gehölzstrukturen an, östlich des Plangebiets befindet sich die Alzette. Durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen des Gewässers und des Uferbereichs kann langfristig eine Steigerung der Aufenthaltsqualität im Zentrum der Gemeinde erzielt werden. In diesem Zusammenhang sollte die Zugänglichkeit und grünräumliche Einbindung dieser östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche im Zuge künftige Projektplanungen berücksichtigt werden.

Anhand von ergänzenden Neuanpflanzungen von standortangepassten und resilienten Baum- und Heckenstrukturen können im derzeit stark versiegelten Bereich die lokale Regenwasserretention und -speicherung gefördert, die Standortbedingungen klimatisch optimiert und die Lebensqualität vor Ort verbessert werden.

Die südöstliche Teilfläche des Plangebiets liegt in einer Hochwassergefahrenzone (HQextrem). Des Weiteren sind vor allem die bestehende Parkplatzfläche an der „Route de Luxembourg“ (N7) von einer mäßigen Starkregengefahr betroffen. Im Rahmen der Ausarbeitung des PAP sind Oberflächenabfluss, Rückstau- und Überflutungsrisiken infolge von Starkregenereignissen auf ein Minimum zu reduzieren.

Biotope / Habitate

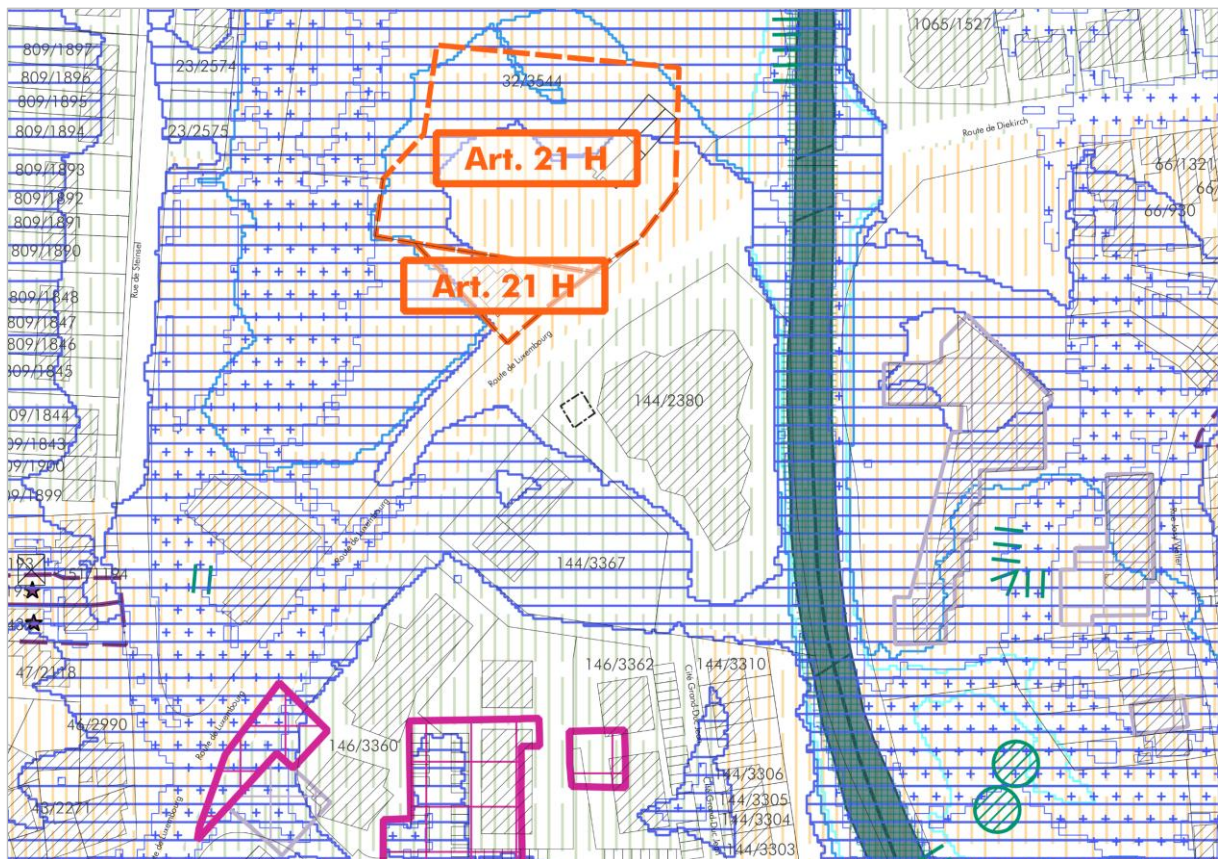


Abbildung 7: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Biotope

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

Habitate

/

3.11.6 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:

- ▶ Ein geringflächiges Teilstück im südöstlichen Randbereich des Plangebiets befindet sich innerhalb einer archäologischen Beobachtungszone (ZOA) gemäß der Klassierung des „Institut national de recherches archéologiques“ (INRA). Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem INRA und den Gemeindeverantwortlichen abzustimmen.
- ▶ Berücksichtigung der „zone de bruit“.
- ▶ Überflutungsbereich im südlichen Bereich des Plangebiets (HQextrem).