

3.12 Schéma Directeur B 15 – „Route de Luxembourg – An de Laangfelder“

3.12.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,75ha
Städtebaulicher Kontext	<p>Das Plangebiet befindet sich nahe der Gemeindegrenze von Walferdange im Südosten von Bereldange, im Kreuzungsbereich der „Route de Luxembourg“ (N7) und der „Rue du Pont“. Die Fläche umfasst einen Systemgastronomiebetrieb sowie die Geschäftsstelle eines im Bereich der Systemgastronomie tätigen Unternehmens einschließlich der zugehörigen Stellplatzanlagen für PKW.</p> <p>Nördlich wird das Plangebiet von der „Rue du Pont“ gefasst, westlich verläuft die „Route de Luxembourg“ (N7). Östlich des Plangebiets liegt die „Rue du Pont“ sowie die Kläranlage Beggen. Südlich grenzt das Entwicklungsareal an ein Mischgebiet, bestehend aus mehreren Lager- und Büroflächen sowie einem Mehrfamilienwohngebäude mit zugehörigen Stellplatz- und Garagenanlagen geprägt 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 erfolgt über die „Rue du Pont“ und die „Route de Luxembourg“ (N7), nördlich bzw. westlich des Plangebietes.
Entwässerung/Kanalisation	In der „Route de Luxembourg“ (N7) und in der „Rue du Pont“ befinden sich Mischwasserkanäle. Schmutzwasserkanäle sind östlich des Plangebiets in der „Rue du Pont“ vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	<p>Bodennutzung</p> <p>Das Plangebiet wird derzeit gewerblich genutzt, einschließlich zugehöriger Stellplatzanlagen für PKW. Der Versiegelungsgrad des Plangebiets ist als hoch einzustufen. Lineare Grünstrukturen mit Gehölzbestand sowie Baumreihen, teilweise entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen und zur Einfassung der Stellplatzanlage im Bereich des Systemgastronomiebetriebs, trennen das Plangebiet von den angrenzenden Straßenbereichen und den benachbarten Gebäuden.</p> <p>Gelände</p> <p>Beim Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend ebene Fläche.</p> <p>Wasser</p> <p>Der östliche Randbereich des Entwicklungsareals befindet sich in einer Hochwassergefahrenzone (HQextrem).</p> <p>Biotope</p> <p>Entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen befinden sich geschützte Biotope nach Art. 17 NatSchG (Baumreihen).</p> <p>Habitats</p> <p>/</p> <p>Schutzgebiete</p> <p>/</p>
Planwerke, Servituten und Dienstbarkeiten	/

Lage des Plangebietes

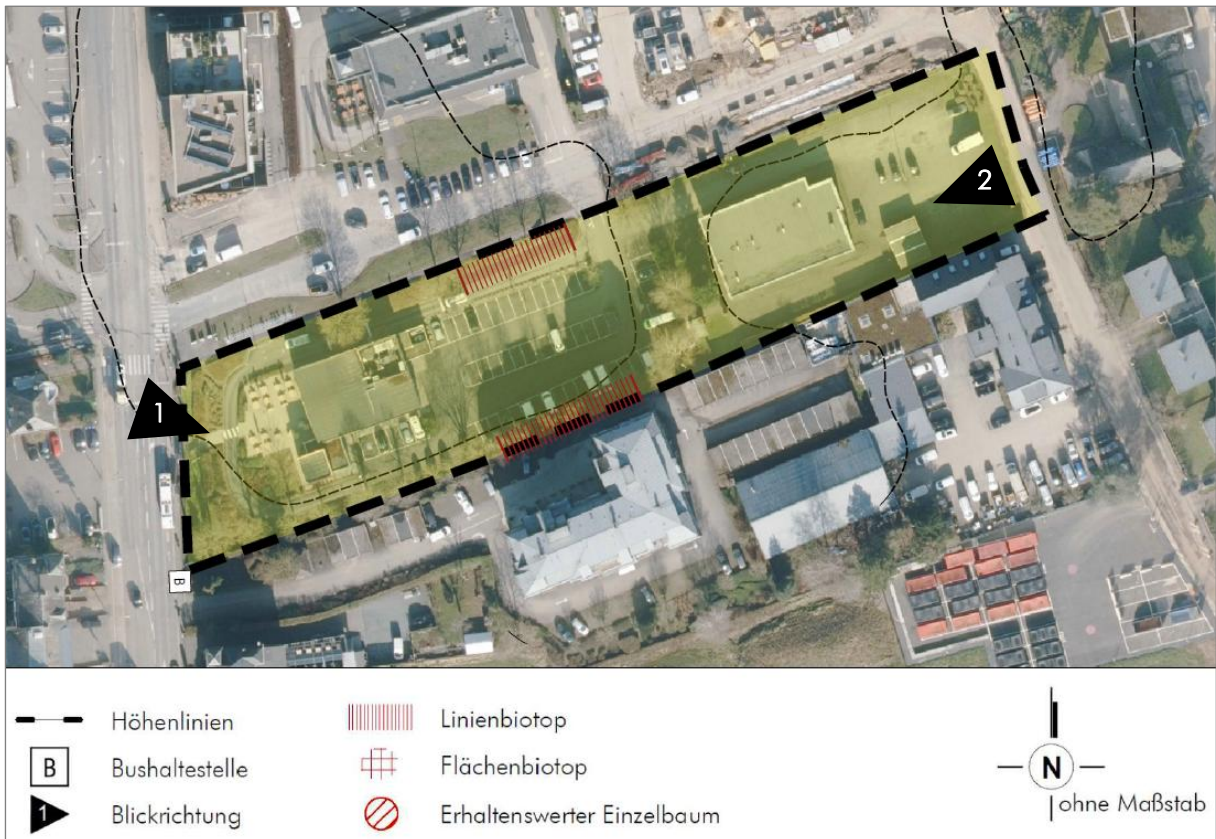
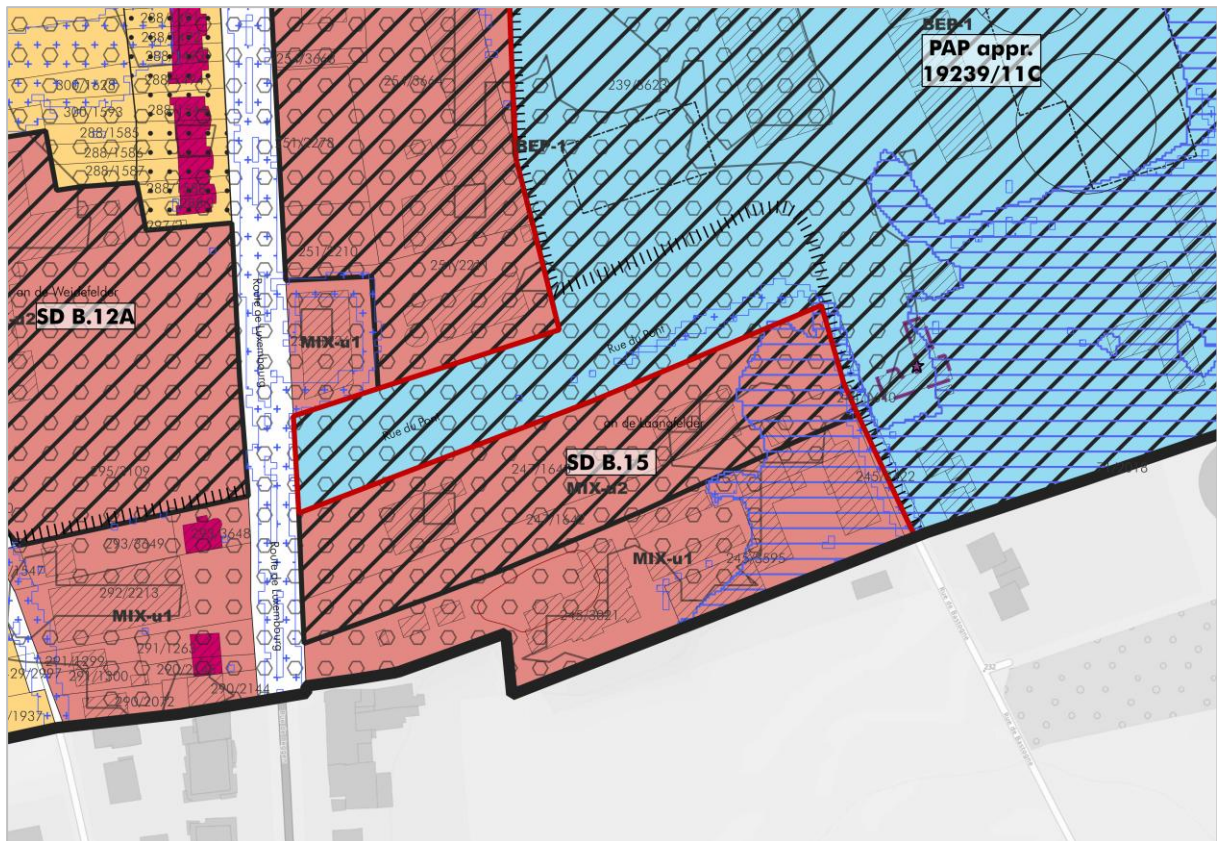


Abbildung 1: Blick von der „Route de Luxembourg“ in Richtung Osten auf das Plangebiet



Abbildung 2: Blick nach Westen auf das Plangebiet



SD B.15			
COS	0.75	CUS	2
			-
CSS	0.75	DL	25
			-

Abbildung 3: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

3.12.2 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.
- ▶ Schaffung ergänzender Wohnnutzungen, vorzugsweise in den oberen Geschossen und in weniger lärmbelasteten Gebäudeteilen, zur Förderung einer vielfältigen lokalen Struktur.
- ▶ Nachverdichtung im Bestand und einer Höhenentwicklung, die sich harmonisch in das städtebauliche Umfeld unter Berücksichtigung der ortstypischen Charakteristika einfügt.
- ▶ Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.
- ▶ Insbesondere Dach- 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.

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

Identität des Quartiers

Das ebene Plangebiet liegt nahe der südlichen Gemeindegrenze, im Südosten von Bereldange, unmittelbar im Kreuzungsbereich der „Route de Luxembourg“ (N7) und der „Rue du Pont“. Letztere dient aktuell der verkehrlichen Erschließung des Areals. Insbesondere aufgrund der bestehenden Stellplatzanlagen ist das Plangebiet 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) 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 oder funktional genutzte Flächen entsiegelt und begrünt werden. Die beiden vorhandenen Systemgastronomie- und Bürogebäude sollten möglichst sinnvoll integriert und gegebenenfalls aufgestockt beziehungsweise funktional reorganisiert werden. In Abhängigkeit der Konzeption wäre zudem ein Rück- und anschließender Neubau der Strukturen in Betracht 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, 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 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.

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

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage an der „Route de Luxembourg“ (N7) und an der „Rue du Pont“. Die äußere verkehrliche Erschließung kann weiterhin über die „Rue du Pont“ sichergestellt werden. Alternativ ist in Abhängigkeit von der städtebaulichen Konzeption auch eine Anbindung über die „Route de Luxembourg“ (N7) möglich.

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 ausreichende Anbindung des Plangebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr (Busanbindung) ist aktuell gegeben. Unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze liegt die Haltestelle „Rue du Pont“ in Fahrtrichtung Norden. Die Halteposition in Fahrtrichtung Süden liegt in etwas größerer Entfernung südlich des Plangebiets (unter 50m), jedoch weiterhin in fußläufig erreichbarer Distanz (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. Zudem 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 nördlich des Plangebiets vorhanden. Im Rahmen der PAP-Erstellung sind je nach anfallender Schmutzwassermenge zusätzliche Anschlusspunkte an den bestehenden Mischwasserkanälen in Erwägung zu ziehen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Plangebiet an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der östlich angrenzenden „Rue du Pont“ anzuschließen.

‣ **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

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

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

Grün- und Freiraumkonzept / Biotopvernetzung

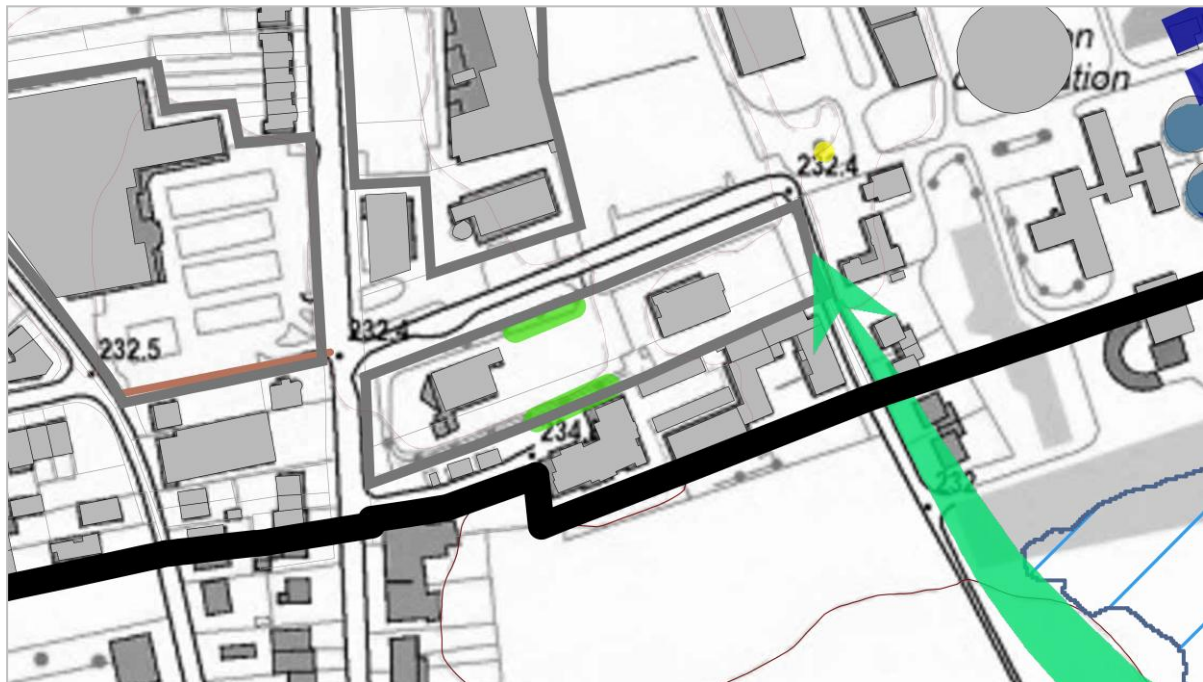


Abbildung 4: Auszug aus dem Grün- und Freiraumkonzept, EP2 (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

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.

Im Plangebiet sind aktuell ein Systemgastronomiebetrieb und ein Bürogebäude einschließlich der zugehörigen Stellplatzanlagen vorhanden. Der Versiegelungsgrad ist als hoch einzustufen. Generell finden sich auf der Fläche neben Rasenwiesen lineare Grünstrukturen mit Gehölzbestand, wie Heckenpflanzen und Bodendecker, sowie Baumreihen. Bei den Baumreihen handelt es sich zum Teil um zwei geschützte Linienbiotope (Art. 17 NatSchG) im nördlichen Randbereich (Feldahorn – *acer campestre*) sowie an der südlichen Plangebietsgrenze (Hängebirken – *Betula pendula*). Die vorhandenen Vegetationsflächen erfüllen neben einer gestalterischen Strukturierungsfunktion auch eine ökologische Ausgleichsrolle im stark versiegelten Umfeld. Durch ergänzende 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.

Der östliche Randbereich des Plangebiets liegt in einer Hochwassergefahrenzone (HQextrem). Darüber hinaus sind vor allem die bestehenden Parkplatzflächen im mittleren sowie im östlichen (Rand-) Bereich von einer mäßig bis 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 5: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genodet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Biotope

Entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen befinden sich gemäß Innenbereichskartierung (EFOR-ERSA, 2021) geschützte Biotope nach Art. 17 NatSchG (Baumreihen). Es handelt sich entlang der nördlichen Grenze um Feldahorn (*Acer campestre*) und entlang der südlichen Grenze Hängebirken (*Betula pendula*).

Habitats

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

3.12.6 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.
- ▶ Geschützte Linienbiotope im nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebiets (Art. 17 NatSchG)
- ▶ Überflutungsbereich entlang des östlichen Randbereiches (HQextrem).
- ▶ Berücksichtigung der „zone de bruit“.