

3.1 Schéma Directeur B 2 – „Östlich an de Spätzlécken“

3.1.1 *Charakteristika des Plangebietes*

Größe	ca. 1,10 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Bereldange. Östlich des Plangebietes befindet sich der aufgesiedelte PAP „An de Spätzlécken“, der von Einfamilienhäusern (freistehend, Doppel- und Reihenhäuser) geprägt ist. Südlich des Plangebiets dominiert Wohnbebauung (freistehende Einfamilienhäuser) entlang der „Rue Batty Weber“. Das Plangebiet ist nördlich und westlich von Offenland umgeben.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1) und öffentliche Nutzung (BEP-2); Wohndichte max. 16 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße „Rue Michel Lentz“, die südlich des Plangebietes verläuft.
Entwässerung/Kanalisation	In den Straßentrassen der „Rue Michel Lentz“ und im PAP „An de Spätzlécken“ befinden sich Trennsysteme. Südlich entlang der Plangebietsgrenze verläuft ein Starkregenkorridor.
Naturräumlicher Kontext	<p>Bodennutzung Das Plangebiet wird größtenteils als Mähwiese bewirtschaftet.</p> <p>Gefälle Es befindet sich an einem Südhang und weist ein durchschnittliches Gefälle von ca. 10% auf.</p> <p>Wasser Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein temporär wasserführender Graben (Starkregenachse), der von Grünstrukturen begleitet wird.</p> <p>Biotope Die Innenbereichskartierung (EFOR-ERSA, 2021) weist im Plangebiet lineare Gehölzstrukturen als gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 17 NatSchG aus.</p> <p>Habitats Gemäß der Strategischen Umweltprüfung (EFOR-ERSA, 2026) wurde das Vorkommen verschiedener Vogelarten nachgewiesen. Artenschutzrechtlich relevant ist der Haussperling. Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 21 NatSchG ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.</p> <p>Schutzgebiete /</p>
Planwerke, Servituten und Dienstbarkeiten	Zone de servitude „urbanisation – paysage“

Lage des Plangebietes



Abbildung 1: Blick von der „Rue Michel Lentz“ nach Nordosten auf das Plangebiet



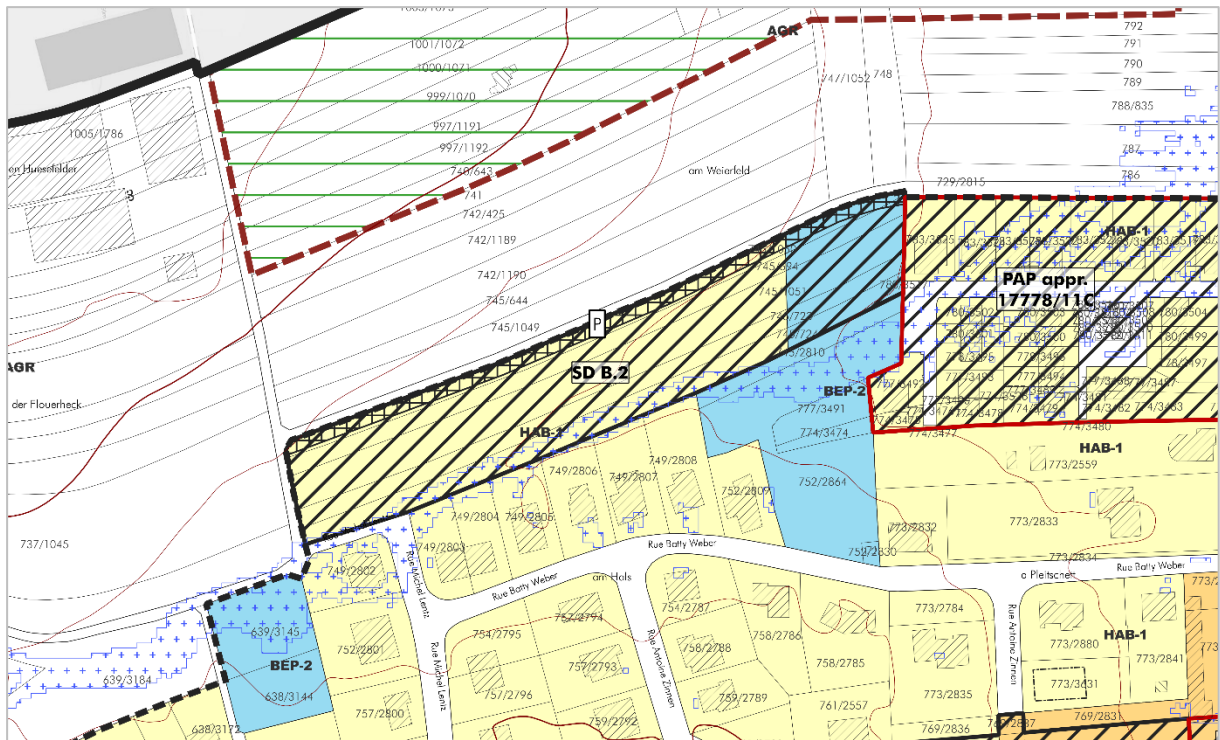
Abbildung 2: Blick vom Feldweg in Richtung Osten auf das Plangebiet



Abbildung 3: Blick von dem Feldweg entlang des Plangebietes in Richtung Südosten



Abbildung 4: Blick von der Straße „An de Spätzlécken“ nach Westen auf das Plangebiet



SD B.2			
COS	0.35	CUS	0.6
			-
CSS	0.55	DL	16
			-

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

3.1.2 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, unterschiedlichen Wohntypologien zur Berücksichtigung der Ansprüche verschiedener Nutzergruppen (Familien, Senior*innen, Singles, usw.);
- Integration des Plangebiets ins städtebauliche Umfeld mit maßvoller Nachverdichtung und Abrundung des Siedlungskörpers;
- Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten bei der Anordnung und Ausrichtung der Baukörper (Hanglage) sowie architektonischen Ausformulierung (z.B. Ausbildung von Gartengeschossen);
- Verzahnung des Plangebiets mit dem naturräumlichen Umfeld;
- Attraktive Gestaltung der öffentlichen Freiräume (Wohnstraßen, öffentliche Grünräume) zur Steigerung der Wohnqualität, zur Stärkung der Adressbildung des Quartiers und zur Förderung des nachbarschaftlichen Miteinander;
- Zeitgemäßes Energiekonzept, welches verschiedene Aspekte wie beispielsweise die Ausrichtung der Baukörper (Solarenergienutzung, Besonnung, Verschattung) berücksichtigt;
- Entwässerung im Trennsystem;
- Berücksichtigung von Starkregenkorridoren;
- Stärkung der innerörtlichen Vernetzung (Fußwege- und Straßennetz);
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum;
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

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

Identität des Quartiers

Ziel der Planung soll die Entwicklung eines zeitgemäßen, an den Standort angepassten Wohnquartiers sein, welches den Siedlungskörper von Bereldange nach Norden arrondiert. Darüber hinaus befindet sich im Osten eine öffentliche Freifläche (BEP-2), welche von Bebauung größtenteils freizuhalten ist und der Aufwertung der Aufenthalts- und Freiraumqualität im Quartier dienen kann.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Rue Michel Lentz“ (Stichstraße), welche zu diesem Zweck bis in das Plangebiet hinein verlängert wird. Im östlichen Bereich des Plangebiets soll eine Stichstraße in einen multifunktional nutzbaren Quartiersplatz münden, der neben seiner verkehrlichen Funktion (Wendemöglichkeit für Pkw und Müllfahrzeuge) durch seine gestalterische Ausprägung auch als Aufenthalts- und Kommunikationsraum dient. Darüber hinaus soll ausgehend vom Quartiersplatz eine Fuß- und Radwegverbindung entstehen, um das Plangebiet besser mit dem benachbarten Wohngebiet (PAP „An de Spéztzlécken“) zu verknüpfen und das Fuß- und Radwegenetz in der Gemeinde Walferdange zu erweitern.

Die Bebauung ist überwiegend in Form von Einfamilienhäusern (Doppel- oder Reihenhäuser) vorzusehen, um eine verträgliche Einbindung in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten und der Ortsrandlage durch eine aufgelockerte, maßstäbliche Bebauungsstruktur Rechnung zu tragen. Entsprechend den reglementarischen Vorgaben des PAG sowie zur Herstellung von bezahlbarem Wohnraum können auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen werden. Die Vielfalt unterschiedlicher Wohntypologien fördert die soziale Durchmischung innerhalb des Quartiers.

Die Fläche weist ein Nord-Süd-Gefälle von ca. 10 % auf. Zur Minimierung umfangreicher Geländemodellierungen sollen die Baukörper möglichst entlang der natürlichen Höhenlinien angeordnet werden. Zudem ermöglicht die Ausbildung von Gartengeschossen (Gartenzugang auf Ebene des 1. Obergeschosses) eine topografisch angepasste Bauweise sowie eine optimierte Ausnutzung der Hanglage.

Zum nördlich angrenzenden Offenland sind entlang der Plangebietsgrenze Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, um eine harmonische Einbindung des Plangebiets in die Landschaft sicherzustellen. In diese Randzone ist zudem ein Entwässerungsgraben zu integrieren, der im Falle von Starkregenereignissen eine geordnete Ableitung des Außengebietswassers gewährleistet. Die Baukörper sind daher mit größtmöglichem Abstand zu diesem Maßnahmenstreifen anzuordnen.

Entlang des südlich an der Plangebietsgrenze verlaufenden Grabens ist die Herstellung eines öffentlichen Grünzugs vorgesehen. Der bestehende Graben ist zu erhalten und unter Berücksichtigung seiner Funktion als Starkregenkorrridor in den Grünzug zu integrieren. Das Retentionsbecken soll an den Grünzug angegliedert und Teil des Grünzugs werden.

Bei der Gestaltung des Straßenraums und des multifunktionalen Quartiersplatzes ist ein harmonisches Gesamtbild sicherzustellen. Der Übergang zwischen öffentlichem Straßenraum und den vorderen Grenzabständen der Wohnbebauung soll fließend und ohne starke Abgrenzungen erfolgen. Gestaltungsmaßnahmen (z.B. Vorgaben zu Zäunen, Materialität, Farbwahl) sind im PAP-Projekt festzulegen.



Abbildung 6: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur B2 – „Östlich an de Spéztlécken“ (genordet, ohne Maßstab).
Quelle: CO3 2026

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebiets sollen vorrangig Einfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise errichtet werden. Ergänzend ist die Realisierung von Mehrfamilienhäusern möglich.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dach- / Staffelgeschoss. Topografieangepasste Höhenstaffelung beispielsweise durch die Ausbildung von Gartengeschossen.
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 geplante Stichstraße und der geplante Fuß- und Radweg
- Die geplante öffentliche Grünfläche einschließlich des Retentionsbeckens

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 30%.

Detaillierte Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schémas Directeurs“.

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

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung erfolgt über die südlich des Plangebiets gelegene „Rue Michel Lentz“. Zur Sicherstellung der Anbindung des nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs an das öffentliche Straßennetz ist der angrenzende landwirtschaftliche Weg weiterhin als Zufahrt zu erhalten. Im Einmündungsbereich zur „Rue Michel Lentz“ ist sicherzustellen, dass der südlich des Plangebiets verlaufende Feldweg hinsichtlich der erforderlichen Kurvenradien und Schleppkurven für landwirtschaftliche Fahrzeuge ausreichend dimensioniert ist.

Ausgehend von der Straße „Rue Michel Lentz“ erfolgt die innere Erschließung über eine parallel zur südlichen Plangebietsabgrenzung, in Richtung Osten verlaufende, Stichstraße. Diese sollte als Tempo-20-Zone im Mischprinzip ausgebildet werden.

Im Osten geht die Straßentrasse in einen Fuß- und Radweg über, der in östlicher Richtung zum benachbarten PAP „An de Spéztlécken“ führen soll. Somit wird das bestehende Fuß- und Radwegenetz ergänzt, um die aktive Mobilität zu fördern.

Die privaten Stellplätze können in den Wohngebäuden (topografiebedingt im Kellergeschoss) oder in Garagen bzw. Carports im seitlichen Grenzabstand hergestellt werden. Die privaten Stellplätze können bei der Realisierung von Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern alternativ auch in Sammelgaragen bzw. -carports hergestellt werden. Angesichts der Hanglage bietet sich bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern die Prüfung einer teilweisen oder vollständigen Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen an. Bei öffentlichen Stellplätzen soll eine gruppierte und möglichst senkrechte Anordnung zum Straßenraum bevorzugt werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich entlang der „Route de Luxembourg“ (N7) östlich des Plangebiets (Bushaltestelle „Bereldange, Police“) in ca. 600m Entfernung zum Plangebiet. Dort besteht Zugang zu den AVL-Buslinien 10, 11 und 26 und den RGTR-Buslinien 112, 691, 791 und 850 mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Steinsel, Bertrange, Findel oder Stadt Luxemburg.

Technische Infrastrukturen

➤ **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Schmutzwasser kann den bestehenden Schmutzwasserkanälen in der Straßentrasse der „Rue Michel Lentz“ (südlich des Plangebiets) bzw. in der Straßentrasse der Straße „An de Spéztlécken“ (östlich des Plangebiets) zugeführt werden.

Der mögliche Anschlusspunkt an das bestehende Kanalsystem ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der „Administration de la Gestion de l’Eau“ (AGE) abzustimmen.

➤ **Regenwasser**

Das Konzept sieht angesichts des natürlichen Geländeverlaufs die Herstellung des Retentionsbeckens im Süd-Osten des Gebiets vor. Dieses könnte ggf. an den entlang der südlichen Plangebietsabgrenzung verlaufenden, zeitweise wasserführenden Graben angeschlossen werden. Die Zuführung des innerhalb des Plangebiets anfallenden Regenwassers zur Retention sollte, wenn möglich, offen in Rigolen erfolgen.

Der Standort der Retentionsfläche kann im Zuge der Erstellung des PAP auf Basis der zu erstellenden Geländeaufnahme („Levé topographique“) verändert werden. Das anfallende Oberflächenwasser kann

ausgehend von der Retention in Abhängigkeit von der hydraulischen Auslastung dem bestehenden Regenwasserkanal in der Straßentrasse der „An de Spéztzlécken“ zugeleitet werden.

Im Rahmen der Umsetzung des PAP ist die vorgeschlagene Konzeption mit der Gemeinde und der AGE zu besprechen. Was die Dimensionierung / Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

➤ Starkregen

Im Süden des Plangebiets verläuft ein Starkregenkorridor. Er nimmt unter anderem das nördlich des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser auf. Der Umgang mit dem Oberflächenwasser aus dem Außenbereich ist bei der PAP-Umsetzung zu berücksichtigen (Rigole, Ableitung).

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 bzw. 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- bzw. 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.

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

Grün- und Freiraumkonzept / Biotopvernetzung

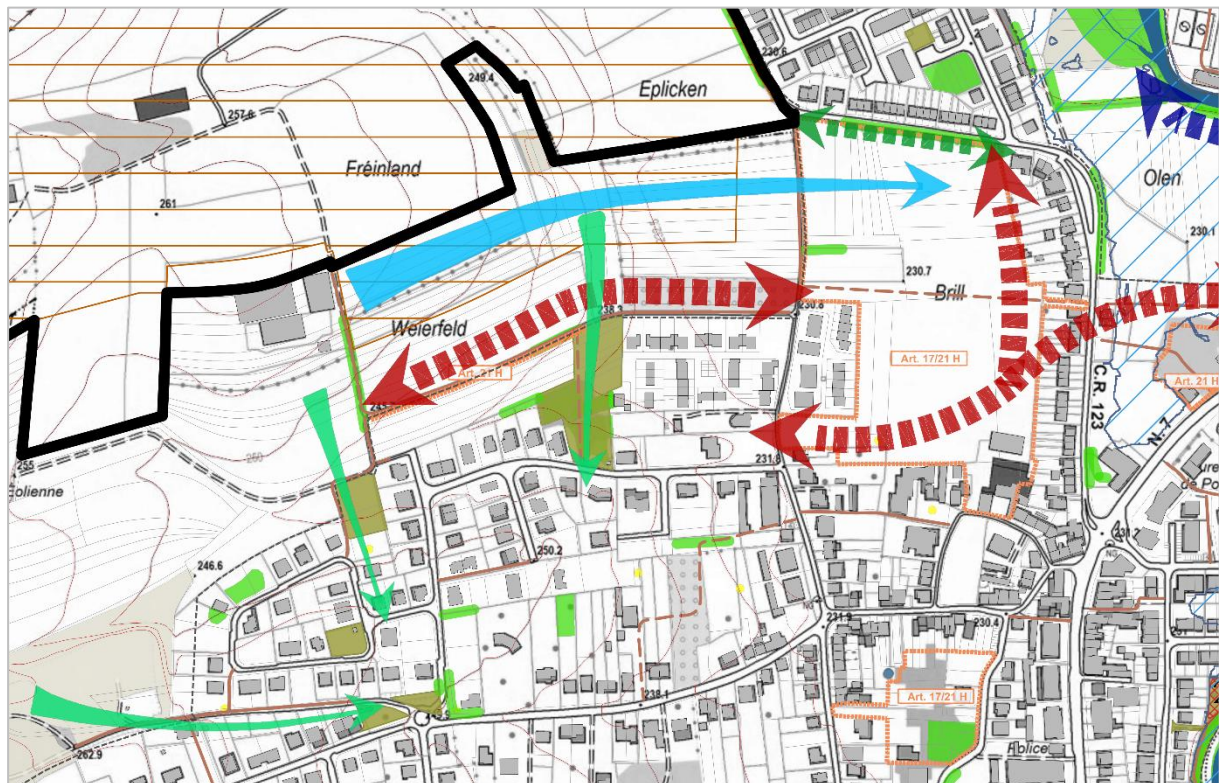


Abbildung Z: Auszug aus dem Grün- und Freiraumkonzept, EP2 (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Das als Mähwiese genutzte Plangebiet befindet sich an einem Südhang am nördlichen Rand des Siedlungskörpers von Bereldange. In ca. 70 m Entfernung in Richtung Norden befindet sich eine im „Plan Sectoriel Paysage“ ausgewiesene Grünzäsur („CV16 Steinsel-Bereldange“).

Das Plangebiet wird in Richtung Norden von einem Feldweg begrenzt. Entlang des Feldweges befindet sich eine Feldhecke, die ein potenzielles Habitat (Art. 21 NatSchG) des Haussperlings ist.

Die Feldhecke sollte im Rahmen der Bebauung erhalten, die Biotopvernetzung in Ost-West Richtung verbessert werden (Ergänzung kleinräumiger Grünbereiche, Anlage und Verbesserung wertgebender Grünstrukturen). Der bestehende, in Nord-Süd Richtung verlaufende, Grünzug zwischen dem Plangebiet und dem PAP „An de Spätzlecken“ sollte ebenfalls erhalten und aufgewertet werden.

Zum Erhalt und zur Schaffung der vorgeschlagenen Biotopvernetzung sowie zur Integration des neuen Wohngebiets in die Landschaft wird im PAG am nördlichen Plangebietsrand eine zone de servitude „urbanisation - paysage“ ausgewiesen.

3.1.6 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:

- Unterzone der archäologischen Beobachtungszone („sous-zone de la zone d’observation archéologique“) nach INRA.
- Hohe bis sehr hohe Starkregengefahr im Süden des Plangebietes. Im Rahmen der PAP-Ausarbeitung ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE eine vertiefende hydrologisch-hydraulische Studie zu erarbeiten.
- Linienbiotop im Nordosten (entlang der Plangebietsgrenze; Schutz nach Art. 17 NatSchG).
- Habitat für Avifauna nach Art. 21 NatSchG.
- Ausweisung einer zone de servitude „urbanisation - paysage“ entlang der nördlichen Plangebietsgrenze im PAG.