

3.4 Schéma Directeur B 5 – „Rue Renert“

3.4.1 Charakteristika des Plangebietes

Die beiden Schéma Directeur „SD B.5a und B.5b“ werden nachfolgend gemeinsam beschrieben.

Größe	SD B.5a: ca. 0,81ha SD B.5b: ca. 0,16 ha
Städtebaulicher Kontext	Das beiden Plangebiete befinden sich im Zentrum der Ortschaft Bereldange entlang der „Rue Renert“. Das Umfeld ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt. Im Süden grenzen Mehrfamilienhäuser an, während im übrigen angrenzenden Siedlungsumfeld überwiegend Einfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise vorhanden sind.
Art der baulichen Nutzung	SD B.5a: Wohngebiet (HAB-2); Wohndichte max. 30 WE/ha SD B.5b: Wohngebiet (HAB-2); Wohndichte max. 80 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße „Rue Renert“ im Osten des Plangebiets.
Entwässerung/Kanalisation	In der „Rue Renert“ befinden sich ein Abwasserkanal sowie ein Regenwasserkanal (Trennsystem).
Naturräumlicher Kontext	<p>Bodennutzung</p> <p>Im Plangebiet befinden sich derzeit insbesondere im Südosten dichte Grünstrukturen (Sukzessionslaubwald) sowie Privatgärten der angrenzenden Wohnhäuser entlang der „Rue de Bridel“. Im Osten, entlang der „Rue Renert“ befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus.</p> <p>Gelände</p> <p>Die Fläche ist eben.</p> <p>Wasser</p> <p>Der Süden des Plangebiets ist von einer mäßigen bis sehr hohen Starkregengefahr betroffen.</p> <p>Biotope</p> <p>Der Sukzessionslaubwald ist als geschütztes Biotop gemäß Art. 17 NatSchG gekennzeichnet.</p> <p>Habitats</p> <p>Gemäß der Strategischen Umweltprüfung (EFOR-ERSA, 2026) wurde das Vorkommen verschiedener Vogelarten nachgewiesen.</p> <p>Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 21 NatSchG (potenzielle Brutstätten) ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.</p> <p>Die fledermauskundliche Untersuchung (ProChirop, 2024) dokumentierte Nachweise von 3 Fledermausarten.</p> <p>Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 17 und oder 21 NatSchG ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.</p> <p>Schutzgebiete</p> <p>/</p>
Planwerke, Servituten und Dienstbarkeiten	Für Fläche B.5b befindet sich ein PAP in Ausarbeitung/Prozedur.

Lage des Plangebietes

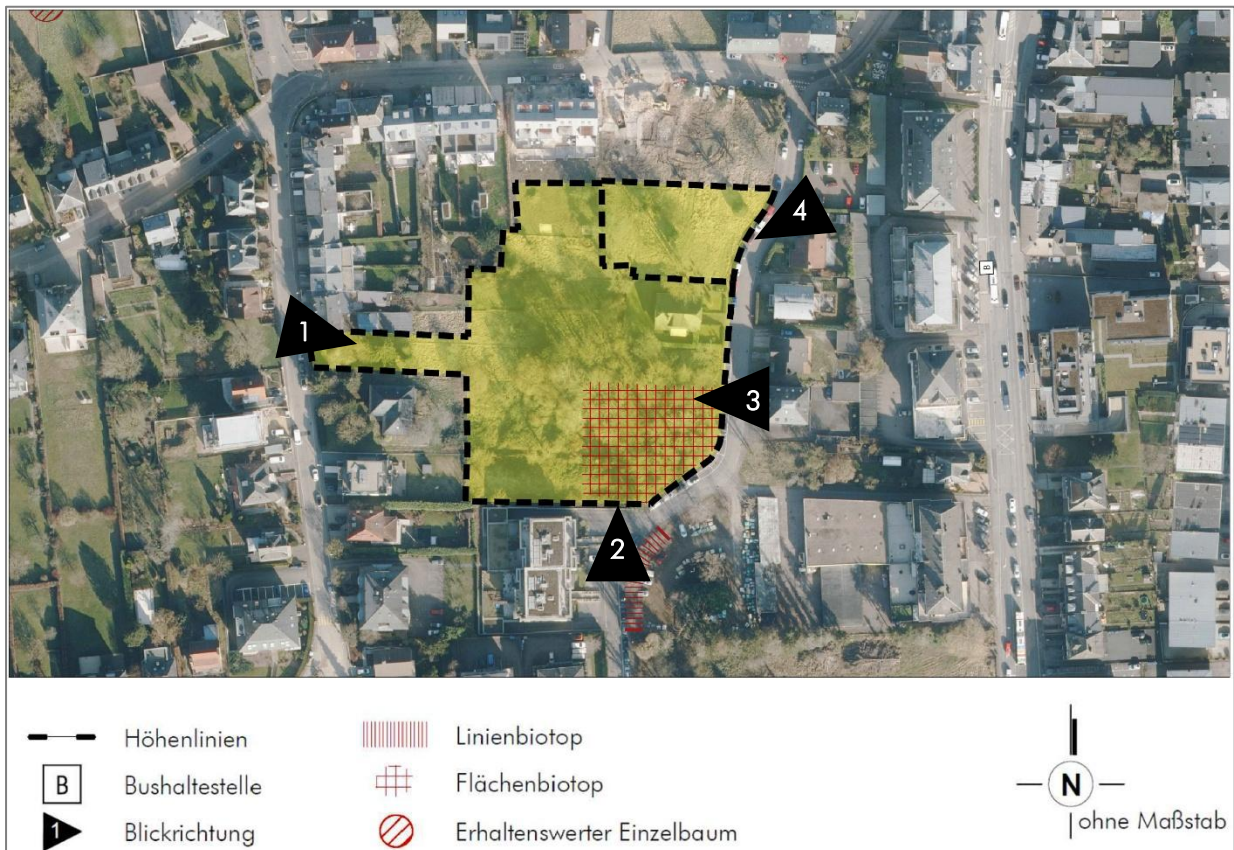


Abbildung 1: Blick von der „Rue de Bridel“ nach Osten ins Plangebiet



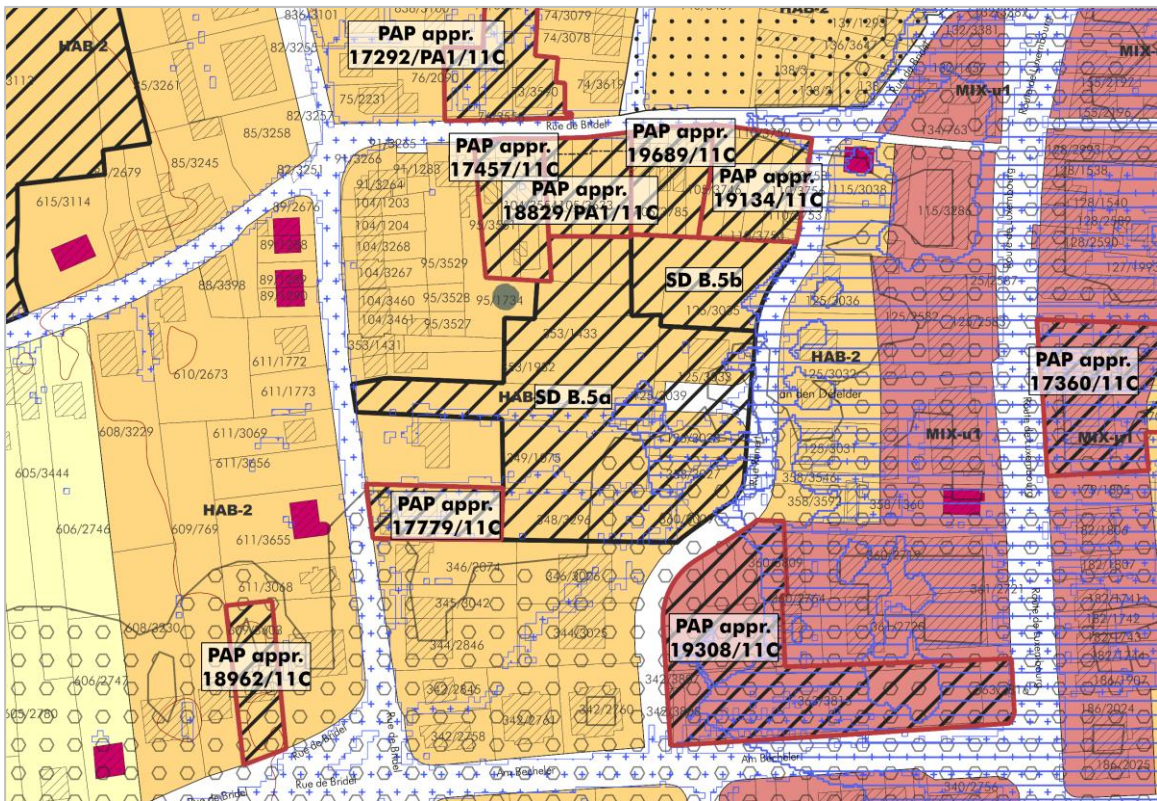
Abbildung 2: Blick von der „Rue Renert“ entlang der Plangebietsgrenze nach Norden



Abbildung 3: Blick von der „Rue Renert“ nach Westen auf das Sukzessionsgehölz



Abbildung 4: Blick von der „Rue Renert“ auf den Norden des Plangebiets



SD B.5a			
COS	0.5	CUS	0.7
			-
CSS	0.6	DL	30
			-

SD B.5b			
COS	0.5	CUS	1
			-
CSS	0.6	DL	80
			-

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

3.4.2 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 der Plangebiete 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.
- ▶ Schaffung eines Wohngebiets mit angepasster Baudichte und rationaler Erschließung.
- ▶ Attraktive Freiraumgestaltung (Wohnstraßen, öffentliche Grünräume), um ein nachbarschaftliches Miteinander zu fördern.
- ▶ Verzahnung des Plangebiets mit dem naturräumlichen Umfeld (Grünzäsuren/-achsen) und Stärkung der innerörtlichen Vernetzung (Fußwege- und Straßennetz).
- ▶ 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.

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

Identität des Quartiers

Die beiden Plangebietsteilflächen B.5a und B.5b grenzen aneinander.

Das Schéma Directeur B.5b basiert auf einem bereits im Verfahren befindlichen PAP-Projekt. Vorgesehen ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, das unmittelbar über die „Rue Renert“ erschlossen wird.

Das Plangebiet des Schéma Directeur B.5a grenzt unmittelbar an die südlich gelegene Parzelle des Teilgebiets B.5b. Das bestehende Wohngebäude innerhalb des Plangebiets soll im Rahmen der Konzeption erhalten bleiben. Zu diesem Zweck verläuft die geplante interne Erschließung südlich dieses Gebäudes.

Die interne Erschließungsstraße bindet im Osten an die „Rue Renert“ und mündet im Westen in eine Quartiersplatzfläche. Von dort führt eine Fußwegeverbindung weiter und gewährleistet eine direkte Anbindung für die aktive Mobilität an die „Rue de Bridel“.

Die Bebauung orientiert sich entlang dieser Erschließungsachse. Entlang der Quartiersplatzfläche zweigt eine weitere Erschließung nach Süden ab, über die zusätzliche Einfamilienhäuser in Reihenhausstruktur erschlossen werden. Gleichzeitig wird über diese Achse auch die Erschließung des vorgesehenen Mehrfamilienhauskomplexes sichergestellt. Durch diese Anordnung entsteht eine belebte Fassadensituation sowohl zum inneren Quartiersraum als auch zur „Rue Renert“.

Die bestehenden Grünstrukturen innerhalb der Plangebietsfläche sollten möglichst erhalten und in öffentliche Grünzüge bzw. in die Gestaltung der Privatgärten eingebunden werden.

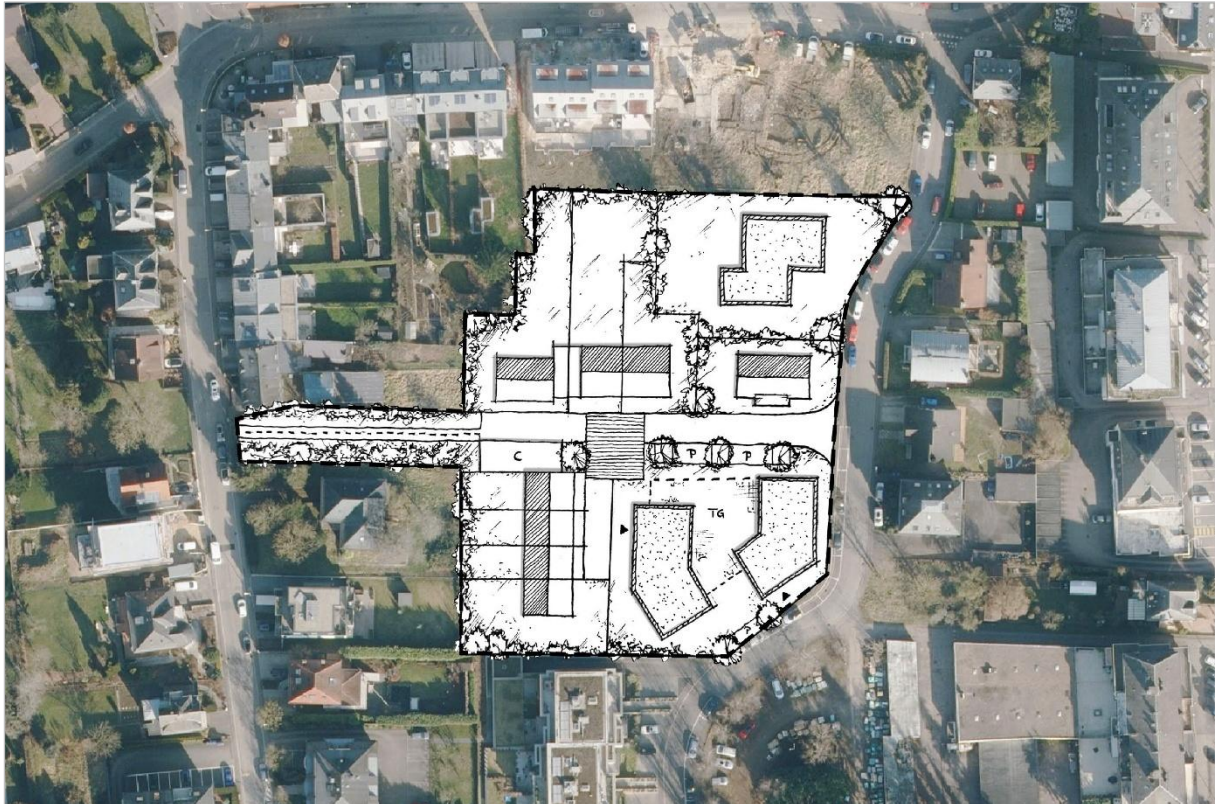


Abbildung 6: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur B5 – „Rue Renert“. Quelle: CO3 2026

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen in beiden SD B.5a und B.5b folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Innerhalb des Plangebiets sollen Einfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise sowie Mehrfamilienhäuser errichtet werden können.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss/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. Das SD B.5b sieht keine öffentliche Flächenabgabe vor (Straßenrandbebauung). In der vorliegenden Konzeption des SD B.5a werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen:

- ▶ Die geplante innere Erschließung (Stichstraße) des Plangebiets.
- ▶ Der geplante öffentliche Grünzug, der eine direkte Anbindung zur westlich gelegenen „Rue de Bridel“ schafft einschließlich der Retentionsflächen.
- ▶ Das engmaschige Fußwegenetz, welches größtenteils innerhalb des öffentlichen Grünzugs verläuft.

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

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

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

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Rue Renert“.

Die Erschließung der Plangebietsfläche B.5b erfolgt unmittelbar über die „Rue Renert“.

Die Erschließung der Plangebietsfläche B.5a erfolgt über eine im zentralen Plangebietsbereich von Ost nach West verlaufende Stichstraße, die in einem Quartiersplatz mündet. Zur Sicherstellung einer funktionalen und rationellen Erschließung zweigt vom Quartiersplatz eine weitere Straßentrasse mit reduziertem Querschnitt ab, welche zusätzliche Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser erschließt. Die Erschließungstrassen sind als Wohnstraßen (20er-Zonen) auszugestalten.

Eine Fußwegeverbindung stellt eine direkte Anbindung zwischen der „Rue Renert“ und der geplanten Stichstraße her.

Die privaten Stellplätze der Einfamilienhäuser werden vorzugsweise im seitlichen Grenzabstand oder in Sammelcarports bzw. -garagen organisiert. Dadurch können im Quartier autofreie Bereiche entstehen, insbesondere im südlichen Bereich des Plangebiets. Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser können auf beiden Plangebietsflächen in Tiefgaragen organisiert werden. Die öffentlichen Stellplätze sollten möglichst gruppiert und senkrecht zum Straßenraum angeordnet werden.

Die nächste Bushaltestelle („Bereldange, Police“) befindet sich in der „Route de Luxembourg“ (N7) in Richtung Osten in fußläufiger Entfernung 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 der Straßentrasse der „Rue Renert“ ist ein Trennsystem. Beide Plangebietsflächen können an diese angeschlossen werden, sofern zum Zeitpunkt der Umsetzung des PAP-Projekts keine hydraulische Überlastung vorliegt.

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

‣ **Regenwasser**

In den Straßentrassen der „Rue Renert“ und der „Rue de Bridel“ sind Regenwasserkanäle (Trennsysteme) vorhanden.

Das SD B.5b wird voraussichtlich aufgrund seiner Dimension und des zu erwartenden geringen Retentionsvolumens keine eigene Retention vorsehen müssen. Das SD B.5a wird hingegen eine Retentionsfläche vorsehen müssen. Aufgrund des Starkregenkorridors, der Höhenlage des Regenwasserkanals sowie des natürlichen Geländeverlaufs ist der genaue Standort der Retentionsflächen im Zuge der PAP-Realisierung in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE festzulegen.

Die Retentionsflächen sollten naturnah gestaltet und möglichst harmonisch in die öffentlichen Grünzüge integriert werden. Im Rahmen der Umsetzung des PAP ist die vorgeschlagene Konzeption mit der Gemeinde und der AGE zu besprechen. Die genaue Lage der Retentionsbecken 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.

► Starkregen

Ein Starkregenkorridor durchzieht im zentralen Plangebietsbereich von Westen nach Osten. Bei der Ausbildung der Bauvolumen als auch der Freiraumstruktur ist dieser Abflussweg zwingend zu berücksichtigen, um Oberflächenabfluss, Rückstau und Überflutungsrisiken infolge von Starkregenereignissen zu minimieren.

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.

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

Grün- und Freiraumkonzept / Biotopvernetzung

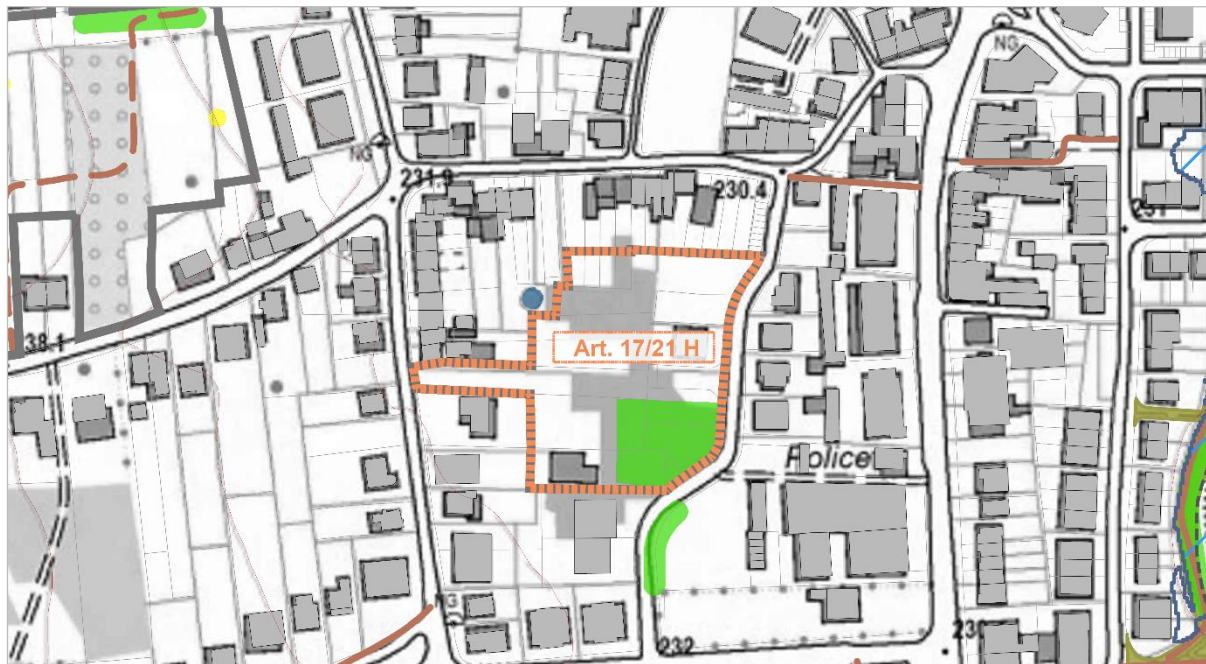


Abbildung 7: Auszug aus dem Grün- und Freiraumkonzept, EP2 (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Im Plangebiet befinden sich derzeit insbesondere im Südosten dichte Grünstrukturen (Sukzessionslaubwald) sowie Privatgärten der angrenzenden Wohnhäuser entlang der „Rue de Bridel“.

Zentral soll eine Stichstraße mit Begleitgrün von der „Rue Renert“ nach Westen ins Plangebiet führen, welche als Wohnstraße (Tempo 20 Zone) ausgestaltet werden sollte.

Im Westen sollte eine Grünfläche angelegt werden. Diese dient einerseits der Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, andererseits soll durch die Anlage eines Fußwegs die fußläufige Vernetzung zur „Rue de Bridel“ sichergestellt werden. Bei der Gestaltung des Grünzugs ist auf die Pflanzung von einheimischen und standortgerechten Arten zu achten.

Die Entwicklung der Fläche dient der Innenverdichtung und folgt somit den Prinzipien der rationellen Bodennutzung. Gleichzeitig ist ein größtmöglicher Erhalt der Grünstrukturen anzustreben. Wenn keine Erhaltung möglich ist, sollen neue Grünstrukturen und -flächen angelegt werden, um die Lebens- und Aufenthaltsqualität für Bewohner*innen in und angrenzend an das Quartier sicherzustellen sowie um weiterhin ökologische Funktionen (Lebensräume, Korridore, Trittsteinbiotope) zu ermöglichen.

Im Zuge der fledermauskundlichen Untersuchung wurden drei Fledermausarten (Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)) dokumentiert.

Die Zone wird im Gutachten als regelmäßig genutztes Jagdhabitat bewertet. Eine essenzielle Habitatfunktion wurde nicht festgestellt.

Nach Art. 21 NatSchG sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Baumquartiere) sowie regelmäßig genutzte Jagdhabitats streng geschützt. Darüber hinaus ist nach Art. 17 NatSchG die Habitatfunktion für planungsrelevante Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand geschützt. Sollte die Habitatfunktion im Rahmen der Planung beeinträchtigt werden ist die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG zu prüfen.

Bei Betroffenheit von Art. 17 NatSchG ist eine Biotop- und Habitatwertermittlung zu erstellen, Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Ökopunktesystems sind erforderlich.

3.4.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5. RGD 2017)

Bei der Umsetzung der „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- ▶ Geschütztes Flächenbiotop gemäß Artikel 17 NatSchG (Sukzessionslaubwald).
- ▶ Regelmäßig genutztes Jagdhabitat für Fledermäuse nach Art. 21 NatSchG.
- ▶ Der nördliche Teil des Plangebiets liegt in einer archäologischen Beobachtungszone („zone d’observation archéologique“) gemäß Klassierung des INRA, der südliche Teil in der Unterzone der archäologischen Beobachtungszone. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem INRA abzustimmen.
- ▶ Berücksichtigung des Starkregenkorridors, welcher das Plangebiet von Westen nach Osten quert und Einbindung in die Gesamtkonzeption. Im Rahmen der PAP-Ausarbeitung ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE eine vertiefende hydrologisch-hydraulische Studie zu erarbeiten.