

### 3.5 Schéma Directeur B 7 – „70, Rue de la Forêt“

#### 3.5.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 0,46ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Bereldange nördlich der „Rue de la Forêt“. Südlich des Plangebietes befindet sich derzeit ein PAP („Im Schadder“), der die Herstellung von Einfamilien- und Doppelhäusern vorsieht, in Umsetzung. Das städtebauliche Umfeld ist an der „Rue de la Forêt“ durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt, sonst befindet sich angrenzend an das Plangebiet Offenland.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Die äußere Erschließung erfolgt über die „Rue de la Forêt“ im Süden des Plangebietes.
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der „Rue de la Forêt“ befinden sich ein Abwasserkanal sowie ein Regenwasserkanal.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	<p><b>Bodennutzung</b></p> <p>Das Plangebiet wird derzeit gewerblich genutzt. Im Norden und im Westen wird die Planungsfläche durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen und Streuobstwiesen begrenzt. Östlich befindet sich der Privatgarten eines Wohnhauses.</p> <p><b>Gelände</b></p> <p>Das Gelände steigt von Nord nach Süd leicht an (ca. 2%).</p> <p><b>Wasser</b></p> <p>/</p> <p><b>Biotope</b></p> <p>Mittig sowie entlang des Westrandes des Plangebietes verläuft eine Baumhecke (Art. 17 Biotop).</p> <p><b>Habitate</b></p> <p>/</p> <p>Keine Notwendigkeit für Geländestudien (Avis MECB zu Art. 6.3 SUP Gesetz)</p> <p><b>Schutzgebiete</b></p> <p>/</p>
<b>Planwerke, Servituten und Dienstbarkeiten</b>	/

## Lage des Plangebietes

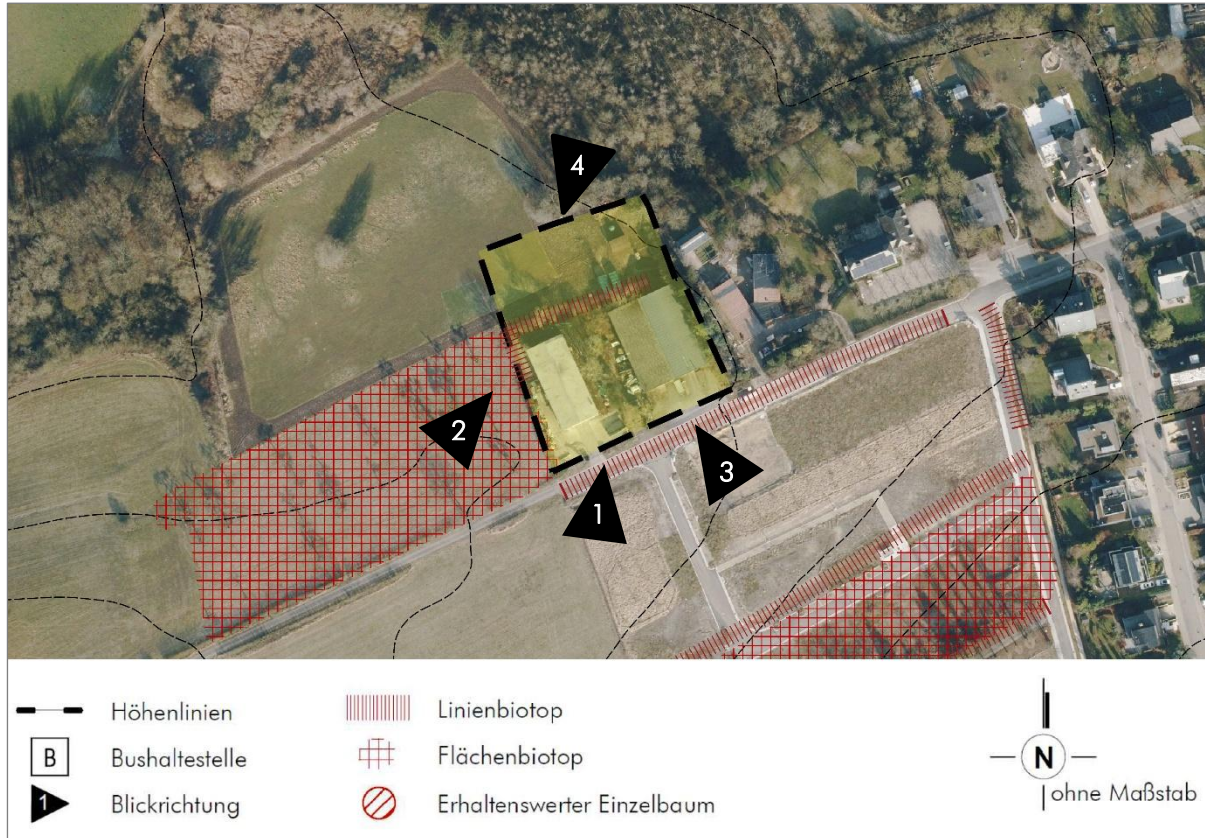


Abbildung 1: Blick von der „Rue de la Forêt“ nach Osten auf das Plangebiet



Abbildung 2: Blick von der „Rue de la Forêt“ nach Norden entlang des Plangebietes



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



Abbildung 4: Blick nach Westen auf das Plangebiet



### 3.5.2 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;
- ▶ Abrundung des Siedlungskörpers im Zuge der Herstellung eines Wohngebiets mit angepasster Baudichte und rationaler Erschließung;
- ▶ Attraktive Freiraumgestaltung (Wohnstraßen, öffentliche Grünräume) um ein nachbarschaftliches Miteinander zu fördern;
- ▶ 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.

### 3.5.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2. RGD 2017)

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet ist am westlichen Siedlungsrand von Bereldange gelegen. Ziel ist die Entwicklung eines zeitgemäßen, an den Standort angepassten Wohnquartiers mit unterschiedlichen Einfamilienhaustypologien.

Von Norden nach Süden verläuft eine Stichstraße, die das geplante Quartier an die „Rue de la Forêt“ anschließt. Zur Förderung einer stärkeren Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnquartier soll zentral ein Quartierplatz entstehen. Durch die Stellung der Baukörper sollen um den Platzraum gefasste Raumkanten entstehen. Die Straße soll als Wohnstraße ausgestaltet werden. Bei der Gestaltung des Quartierplatzes soll darauf geachtet werden, dass die vorderen Grenzabstände die Gestaltungsprinzipien der Platzfläche aufgreifen und dabei ein „nahtloser“ Übergang zwischen Frontfassade und Platzfläche entsteht.

Die Stichstraße geht in einen Fußweg über und soll langfristig eine Anbindung zum angrenzenden Wald mit lokalem Rundwanderweg und Outdoorsportanlage schaffen. Das erforderliche Retentionsvolumen ist in eine öffentliche Grünfläche integriert und bietet einen weiteren Ort für Aufenthalt, Kommunikation und Freizeitaktivitäten.



Abbildung 6: Gestaltungsbispiel Schéma Directeur B7 – „70, Rue de la Forêt“. Quelle: CO3 2026

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebiets sollen Einfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise errichtet werden können.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss/Staffelgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 8m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht vorgesehen, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

## 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 Wohnstraße einschließlich des Quartierplatzes;
- ▶ Die geplante öffentliche Grünfläche inklusiv des geplanten Fußweges;
- ▶ Das öffentliche Retentionsbecken, welches naturnah und möglichst beispielbar auszugestalten ist.

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“.

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

#### **Mobilitätskonzept**

Die äußere Erschließung erfolgt über die südlich des Plangebiets gelegene „Rue de la Forêt“. Ausgehend von der „Rue de la Forêt“ führt eine in Richtung Norden verlaufende Stichstraße ins Plangebiet. Die Erschließungsachse weitet sich in der Mitte auf und bildet einen Quartierplatz. Der Straßenraum sollte als Begegnungs- und Kommunikationsraum angesehen und entsprechend gestaltet werden.

Der Platz sollte so gestaltet werden, dass er multifunktional nutzbar ist. Das Verhältnis zwischen Platzfläche und Bauvolumen der angrenzenden Baukörper sollte ausgewogen sein, um sicherzustellen, dass der Raumeindruck einer geschlossenen Platzfläche entsteht.

Der Fußweg soll eine langfristige Verbindung zum nördlich gelegenen Wald schaffen. Im Süden des Plangebiets grenzt derzeit ein in Umsetzung befindlicher PAP („Im Schadder“). Das „Schéma Directeur“ ermöglicht die Verbindung der beiden PAP-Gebiete.

Die privaten Stellplätze können in den Wohngebäuden oder in Garagen bzw. Carports hergestellt werden. Sollte die Realisierung von Reihenhäusern in Betracht gezogen werden, so ist zu prüfen, ob die erforderlichen Stellplätze in Sammelgaragen bzw. -carports hergestellt werden können.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich entlang der „Route de Luxembourg“ (N7) (Police) in Richtung Osten in ca. 1km Entfernung zum Plangebiet. Dort besteht Zugang zu den RGTR-Linien 10, 11, 26 und 112 mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie nach Stadt Luxemburg und Mersch. Angesichts der bestehenden Bebauung und der PAP in Umsetzung, in direkter Nähe zum Plangebiet, sollte die Herstellung einer Bushaltestelle in der „Rue de la Forêt“ in Betracht gezogen werden.

#### **Technische Infrastrukturen**

##### ‣ **Schmutzwasser**

In der „Rue de la Forêt“ ist auf Höhe des Plangebiets ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Im Zuge der Umsetzung des PAP-Projekts muss das Plangebiet an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen 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**

In der „Rue de la Forêt“ wurde im Zuge der Erschließungsarbeiten des PAP „Im Schadder“ ein Regenwasserkanal verlegt. Ob das geplante Gebiet an diesen Kanal angeschlossen werden kann, sollte im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung und der AGE abgestimmt werden.

Im Zuge der Umsetzung des PAP-Projekts ist ein Regenwasser- und Schmutzwasserkanal vorzusehen. Für die Rückhaltung des Regenwassers ist ein Retentionsbecken geplant, das Regenwasser sollte diesem möglichst oberirdisch zugeführt werden. Ausgehend von der naturnah auszugestaltenden Retentionsfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll das Regenwasser nach Möglichkeit über den bestehenden Regenwasserkanal in der Straßentrasse der „Rue de la Forêt“ abgeleitet werden.

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. Die Dimensionierung und Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen sind im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

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

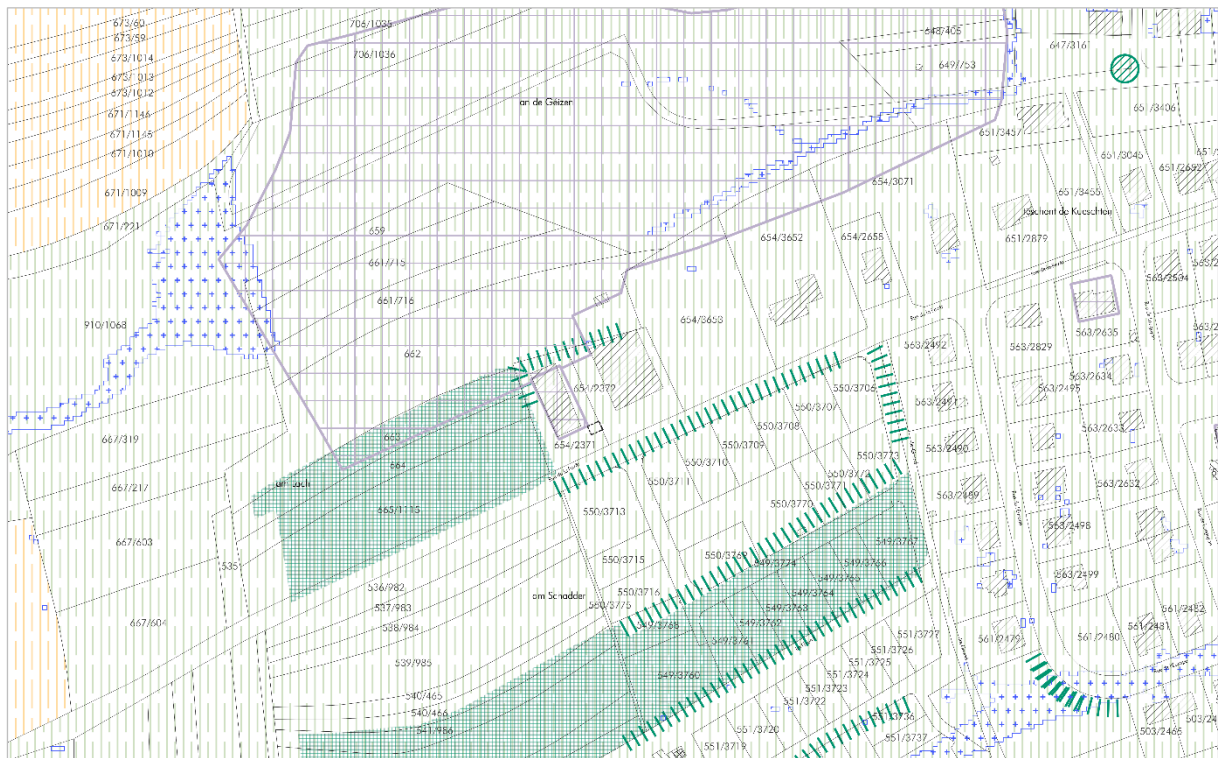
#### Grün- und Freiraumkonzept / Biotopvernetzung



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

Die Plangebetsfläche befindet sich im Westen der Ortschaft Bereldange und ist im Norden und Westen von angrenzenden Offenlandschaften und Wäldern umgeben. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen entlang des Nord- und Westrandes sollen der Integration des Plangebiets in das Landschaftsbild dienen. Zur Gewährleistung einer Integration in den städtebaulichen Kontext sollten die Grünstrukturen in das Plangebiet weitergeführt werden, um einen fließenden Übergang zur Landschaft zu schaffen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu garantieren, sollte in Bezug auf die Architektur und die Gebäudekubaturen eine Orientierung an der umliegenden Bestandsbebauung (Volumen, Kubaturen, usw.) erfolgen. Die Form- und Farbgebung der geplanten Bebauung sollte sich in die Landschaft und in das städtebauliche Umfeld integrieren.

## Biotop / Habitate



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

Mittig sowie entlang des Westrandes des Plangebietes verläuft eine Baumhecke (geschütztes Biotop gemäß Art. 17 NatSchG; EFOR-ERSA, 2021).

Im Avis des MECB nach Art. 6.3 SUP Gesetz wurden keine vertieften Geländestudien gefordert.

### 3.5.6 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:

- ▶ Das Plangebiet liegt in der Unterzone der archäologischen Beobachtungszone („sous-zone de la zone d’observation archéologique“) gemäß der Klassierung des INRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem INRA abzustimmen.
- ▶ Geschütztes Biotop (Baumhecke) gemäß Art. 17 NatSchG zentral und entlang des Westrandes des Plangebiets.
- ▶ Im Nordwesten und Westen des Plangebiets befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche.