

3.6 Schéma Directeur B 8 – „An de Strachen“

3.6.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 3,38ha
Städtebaulicher Kontext	<p>Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage. Es handelt sich um eine langgestreckte innerörtliche Freifläche bestehend aus bzw. umgrenzt von Privatgärten der umliegenden Wohnbebauung entlang der „Rue de Bridel“ (Norden), „Rue du Dix Octobre“ (Osten), „Rue des Jardins“ (Süden) und „Rue Michel Rodange“ (Westen).</p> <p>Die vorhandene umliegende Bebauungsstruktur ist heterogen und reicht von Einfamilienhäusern in Einzelbauweise über Doppelhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern.</p>
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 22,5 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die äußere Erschließung erfolgt über die „Rue de Bridel“ im Norden und die „Rue des Jardins“ im Süden des Plangebiets.
Entwässerung/Kanalisation	In der „Rue de Bridel“ und der „Rue des Jardins“ befinden sich Mischwasserkanäle.
Naturräumlicher Kontext	<p>Bodennutzung</p> <p>Die Fläche besteht hauptsächlich aus den Gärten der umliegenden Wohnbebauung und ist durch kleinräumige Mulden und die (ehemalige) Nutzung als Gartenflächen, Wiesenpartien sowie durch Einzelbäume und Heckenstrukturen geprägt. Sie weist insgesamt eine hohe Strukturvielfalt auf.</p> <p>Gelände</p> <p>Das Gelände ist schwach geneigt mit einem Gefälle von West/Nordwest nach Ost/Südost (ca. 1%).</p> <p>Wasser</p> <p>Der Norden des Plangebiets sowie teilweise der zentrale Bereich sind von Starkregen betroffen.</p> <p>Biotope</p> <p>Im Zuge der Biotopkartierung wurden mehrere, nach Art. 17 NatSchG geschützte Biotope dokumentiert: im Norden sowie im zentralen Bereich des Plangebiets befinden sich Baumgruppen (Flächenbiotope). Ebenfalls im Norden wurden 3 erhaltenswerte Bäume kartiert.</p> <p>Habitats</p> <p>Gemäß der Strategischen Umweltprüfung (EFOR-ERSA, 2026) wurde das Vorkommen von 5 planungsrelevanten Vogelarten nachgewiesen. Es besteht keine Ausgleichspflicht nach Art. 17 NatSchG. Es gilt jedoch der allgemeine Schutz potenzieller Brutstätten, die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 21 NatSchG ist in der weiteren Planung zu prüfen. Die im Rahmen der SUP durchgeführte fledermauskundliche Untersuchung (ProChiro, 2024) stellte 6 Fledermausarten fest. Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art.17 und/oder 21 NatSchG ist in der weiteren Planung zu prüfen.</p> <p>Schutzgebiete</p> <p>/</p>
Planwerke, Servituten und Dienstbarkeiten	Zone de servitude „urbanisation – coulée verte“

Lage des Plangebietes









- | | | | |
|---|----------------|---|----------------------------|
|  | Höhenlinien |  | Linienbiotop |
|  | Bushaltestelle |  | Flächenbiotop |
|  | Blickrichtung |  | Erhaltenswerter Einzelbaum |





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



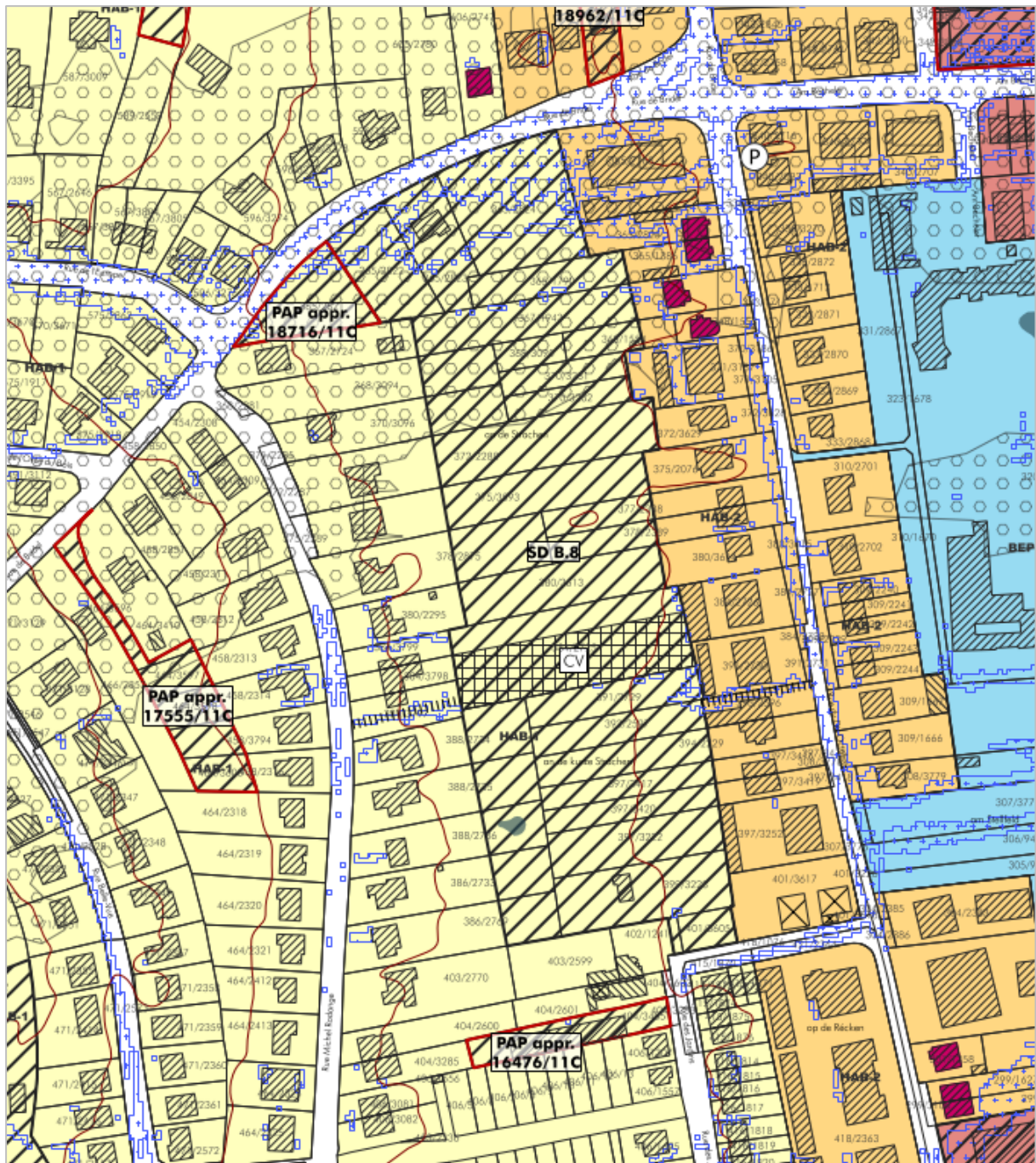
Abbildung 2: Blick von der „Rue de Bridel“ entlang des Plangebietes in Richtung Südosten



Abbildung 3: Blick von der „Rue Michel Rodange“ nach Osten auf das Plangebiet



Abbildung 4: Blick von der „Rue des Jardins“ nach Norden auf das Plangebiet



SD B.8			
COS	0.4	CUS	0.6
			-
CSS	0.55	DL	22.5
			-

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

3.6.2 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 von Wohnquartieren mit zeitgemäßen, unterschiedlichen Wohntypologien zur Berücksichtigung der Ansprüche verschiedener Nutzergruppen;
- Integration des Plangebiets ins städtebauliche Umfeld mit maßvoller Nachverdichtung (Innenentwicklung);
- Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten;
- Attraktive Gestaltung der öffentlichen Freiräume zur Steigerung der Wohnqualität und der Adressbildung des Quartiers;
- 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.

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

Identität des Quartiers

Das Gebiet ist als klassisches Plangebiet der Innenentwicklung einzuordnen. Vorgesehen ist eine maßvolle Nachverdichtung privater Grundstücksflächen, insbesondere rückwärtiger Gartenbereiche. Besondere Bedeutung kommt daher einer am vorhandenen Siedlungsgefüge orientierten Maßstäblichkeit zu, die eine verträgliche bauliche Verdichtung sowie die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots gewährleistet.

Zu diesem Zweck sollen überwiegend Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Ausformungen sowie angepasste kleinere Mehrfamilienhäuser in die Konzeption eingebunden werden. Insbesondere im Norden, angrenzend an die „Rue de Bridel“, ist eine erhöhte Baudichte in Form von Mehrfamilienhäusern vorzusehen.

Während der nördliche Teil des Plangebiets über die „Rue de Bridel“ erschlossen werden soll, ist für den südlichen Teilbereich eine Erschließung über die „Rue des Jardins“ vorgesehen. Zwischen beiden Straßentrassen soll lediglich eine eingeschränkte Verbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) hergestellt werden, um Durchgangs- bzw. Ausweichverkehre zu vermeiden.

Der zentrale Grünzug übernimmt dabei eine doppelte Funktion: Einerseits wirkt er als verkehrsberuhigendes bzw. trennendes Element, andererseits dient er als verbindende Freiraumstruktur zwischen den beiden Quartiersbereichen und trägt maßgeblich zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier bei. Darüber hinaus integriert dieser den Starkregenkorridor, der das Plangebiet in diesem Abschnitt in Ost-West-Richtung quert.

Durch gezielte platzartige Straßenraumaufweitungen wird das Plangebiet in überschaubare Nachbarschaften strukturiert und eine abwechslungsreiche Abfolge qualitätsvoller Straßenräume geschaffen. Die Baukörper sind so anzuordnen, dass klare Raumkanten entstehen und eine kohärente Gestaltung zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Vorgartenzonen ein stimmiges Gesamtbild erzeugt (u.a. Materialität).



Abbildung 6: Gestaltungsbispiel Schéma Directeur B8 – „An de Strachen“. Quelle: CO3 2026

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen 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 bzw. 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. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen:

- ▶ Die Straßentrassen
- ▶ Die öffentlichen Grünzüge einschließlich der Retentionsflächen

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“.

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

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen „Rue de Bridel“ und „Rue des Jardins“.

Ausgehend von der „Rue de Bridel“ wird der nördliche Bereich des Plangebiets über eine in südlicher Richtung verlaufende Wohnstraße (20er- oder 30er-Zone) erschlossen. Platzartige Straßenraumaufweitungen entlang des Straßenverlaufs schaffen in Verbindung mit den Bauvolumen abwechslungsreiche Raumsequenzen und ermöglichen zugleich eine effiziente Erschließung der tieferen Bereiche des Plangebiets. Gleichzeitig tragen sie zur Verkehrsberuhigung bei.

Ausgehend von der „Rue des Jardins“ wird der südliche Bereich des Plangebiets über eine nach Norden geführte Wohnstraße erschlossen. Zwei nach Westen abzweigende Erschließungsarme erschließen diesen tieferen Plangebietsbereich. Diese werden im weiteren Verlauf durch eine reduzierte Fahrbahnverbindung miteinander verknüpft, sodass ein funktionaler Ringschluss innerhalb des Quartiers entsteht.

Ein engmaschiges Netz teilweise separat geführter Fußwege gewährleistet eine dichte und direkte Vernetzung zwischen den Quartiersbereichen. Die Umsetzbarkeit einer Fußwegeverbindung von Ost nach West, zur Verbindung der „Rue Michel Rodange“ und der „Rue du Dix Octobre“ sollte geprüft werden.

Die privaten Stellplätze können innerhalb der Wohngebäude sowie in Garagen oder Carports hergestellt werden. Eine Bündelung der privaten Stellplätze in Sammelgaragen bzw. -carports ist im weiteren Planungsprozess zu prüfen.

Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser können in Tiefgaragen organisiert werden. Bei der Errichtung von Tiefgaragen sind die Anforderungen im Umgang mit potenziellen Starkregenereignissen in Abstimmung mit den zu erstellenden technischen Studien zu berücksichtigen.

Die nächste Bushaltestelle („Bereldange, Schoul“) befindet sich an der „Route du Luxembourg“, östlich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (ca. 500m). Dort besteht Zugang zu den Linien 10, 11 und 26 des Service Autobus der Stadt Luxemburg mit Verbindungen nach Bertrange, Luxemburg-Stadt (Kirchberg) sowie nach Steinsel. Zudem bieten die RGTR-Buslinien 112 und 850 Anschlüsse nach Mersch, zum Flughafen Findel sowie nach Luxemburg-Stadt (Kirchberg).

Technische Infrastrukturen

› Schmutzwasser

In der „Rue de Bridel“ und der „Rue des Jardins“ befinden sich Mischwasserkanäle.

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

› Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst oberflächennah den Retentionsflächen zugeleitet werden. Diese sollten als zugängliche und beispielbare Elemente den multifunktionalen Charakter der Grünzüge fördern.

Im Rahmen einer phasenweisen Realisierung des PAP-Projekts ist darauf zu achten, dass keine nachteiligen Auswirkungen für nachgeschaltete Bauphasen / PAP-Phasen entstehen. Im Rahmen des PAP ist in Abstimmung mit der AGE und der Gemeindeverwaltung festzulegen, welchen Kanälen das anfallende Regenwasser zugeleitet werden soll bzw. kann. 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

Im nördlichen sowie im zentralen Bereich des Plangebiets queren Starkregenkorridore das Plangebiet.

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 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- 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.

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

Grün- und Freiraumkonzept / Biotopvernetzung

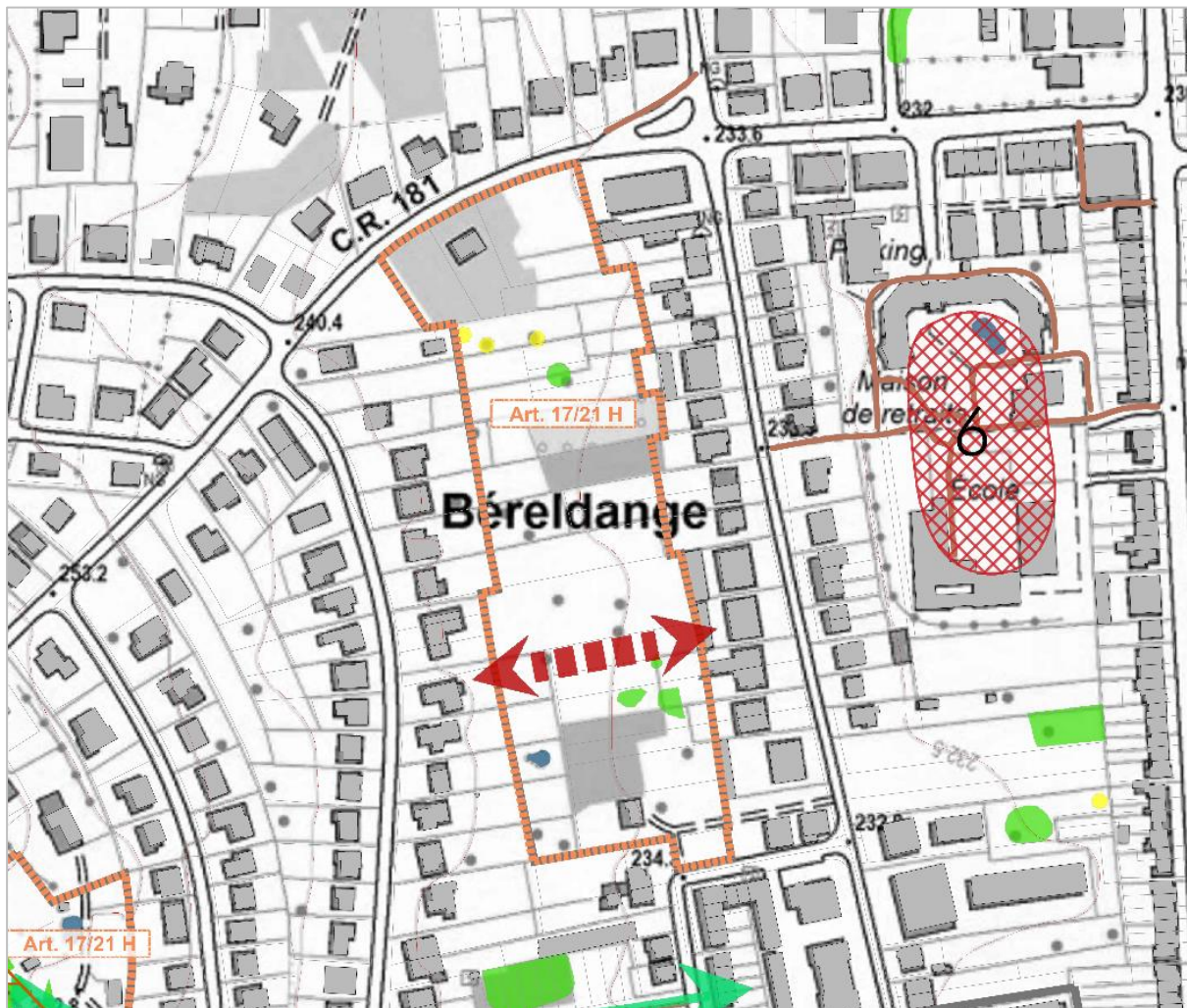


Abbildung 7: Auszug aus dem Grün- und Freiraumkonzept, EP2 (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Das Plangebiet umfasst die Gärten der Wohnbebauung entlang der „Rue de Bridel“, „Rue Michel Rodange“, „Rue du Dix Octobre“ und der „Rue des Jardins“. Diese langgestreckte innerörtliche Freifläche weist eine sehr hohe Strukturvielfalt mit zahlreichen Bäumen, Baumgruppen, Hecken und Wiesenflächen auf. Das Gelände ist schwach geneigt mit einem Gefälle von West/Nordwest nach Ost/Südost (ca. 1%).

Zum Erhalt der Strukturvielfalt und Biotopvernetzung ist ein zentraler Ost-West-Grünzug geplant, der im PAG mit einer zone de servitude „urbanisation – zone tampon“ überlagert ist. Dieser soll, soweit möglich, vorhandene Grünstrukturen integrieren und ergänzen, zudem soll er den Starkregenbelangen Rechnung tragen, indem der von Starkregen betroffene Korridor von Bebauung freigehalten wird. Der Ost-West-Grünzug soll außerdem die notwendigen Retentionsflächen integrieren und zur Aufenthaltsfunktion beitragen. Durch einen oder mehrere Fußwege soll der Grünzug den nördlichen und südlichen Teil des Plangebiets fußläufig miteinander verbinden.

Weitere bestehende Grünstrukturen sollen, wo immer möglich, in die Planung integriert werden, zum einen zum Erhalt der Grünstrukturen und der Biotopvernetzung, zum anderen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Klimaresilienz im geplanten Wohngebiet.

Biotop / Habitate

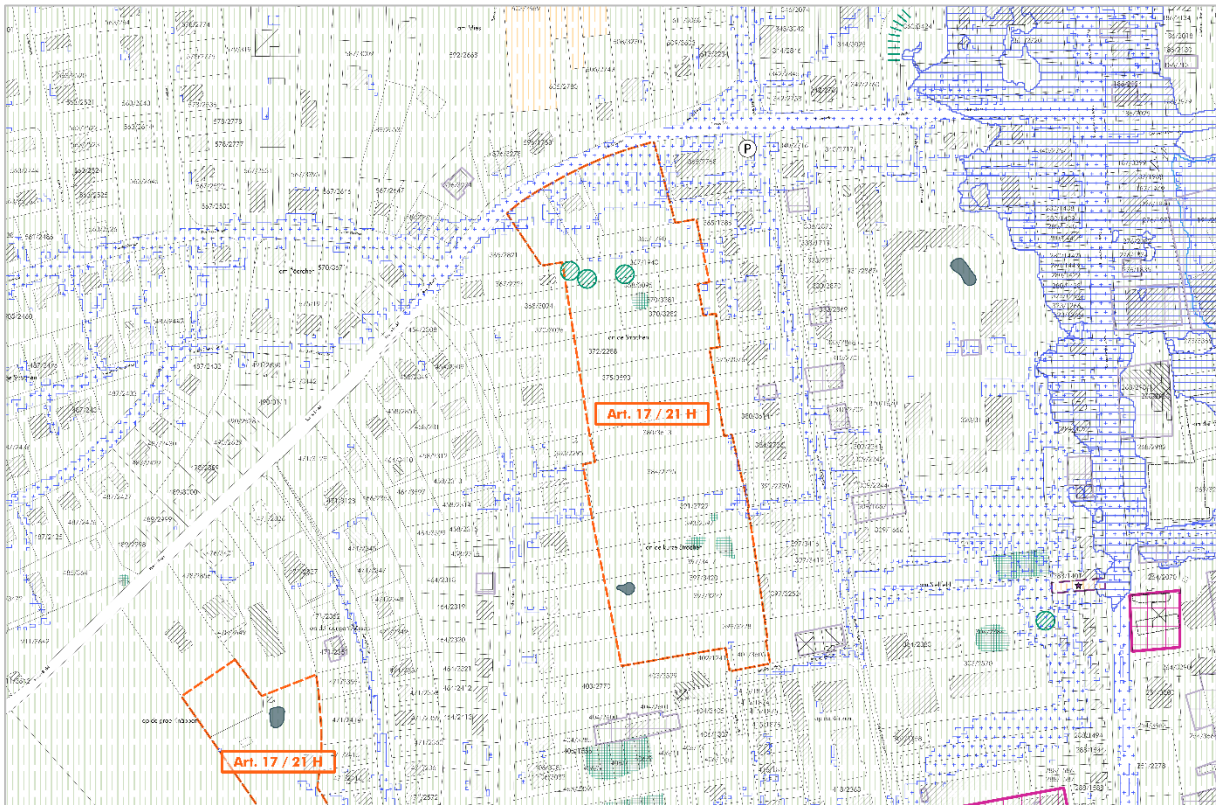


Abbildung 8: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Biotop

Im Plangebiet befinden sich mehrere, nach Art. 17 NatSchG geschützte Flächenbiotopie (EFOR-ERSA, 2021). Es handelt sich um drei Baumgruppen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Baumgruppe bestehend aus Apfel (*Malus domestica*), Kirsche (*Prunus avium*) und Walnuss (*Juglans regia*). Zentral im Plangebiet liegen weitere Baumgruppen bestehend aus Apfel (*Malus domestica*), Walnuss (*Juglans regia*), Kirsche (*Prunus avium*) und Zwetsche (*Prunus domestica*) sowie eine Baumgruppe bestehend aus Hängebirken (*Betula pendula*). Drei erhaltenswerte Obstbäume (Apfel (*Malus domestica*), Kirsche (*Prunus avium*)) liegen im nördlichen Bereich des Plangebiets.

Aufgrund des hohen Gehölzanteils wird das Plangebiet, trotz fehlender Detailkartierung wegen Privatuzugängen, im Umweltbericht (EFOR-ERSA, 2026) als potenziell Art. 17 NatSchG relevantes geschütztes Biotop beschrieben.

Habitate

Die Brutvogelkartierung (EFOR-ERSA, 2024) dokumentiert fünf planungsrelevante Arten (Dohle, Haussperling, Mehlschwalbe, Mauersegler, Stieglitz) sowie weitere, nicht planungsrelevante Arten. Eine essenzielle Habitatfunktion nach Art. 21 NatSchG oder eine regelmäßig genutzte Habitatfunktion nach Art. 17 NatSchG wurde für keine der Arten festgehalten. Nach Art. 21 NatSchG gilt lediglich der allgemeine Schutz potenzieller Brutstätten. Demnach sind unvermeidbare Eingriffe außerhalb der Brutzeiten (April – August) vorzunehmen und vor Gehölzentfernungen Nestkontrollen durchzuführen.

Im Zuge der fledermauskundlichen Untersuchung (ProChirop, 2024) wurden sechs Fledermausarten festgestellt (Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Wimperfledermaus (*Myotis*

emarginatus) sowie Langohr-Fledermäuse (*Plecotus* sp.)). Alle Arten sind nach FFH-Richtlinie Anhang IV sowie nach Art. 21 NatSchG streng geschützt; die Wimperfledermaus ist darüber hinaus eine Art des FFH-Anhangs II. Insbesondere für die Zwergfledermaus wird eine regelmäßige und hohe Jagdnutzung vermerkt (Einstufung als regelmäßig genutztes Jagdhabitat mit lokaler Bedeutung). Quartierstandorte wurden nicht nachgewiesen, können in angrenzenden Gebäuden oder alten Bäumen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Habitat- und Quartiernutzungen durch planungsrelevante Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand (u.a. Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Bartfledermaus, Wimperfledermaus, Langohr-Fledermäuse) sind artenschutzrechtlich von Relevanz. Sollte die Habitatfunktion im Rahmen der Planung beeinträchtigt werden ist die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG zu prüfen.

Vor diesem Hintergrund sollten, wo möglich, die Gehölzstrukturen erhalten werden und auf eine fledermausfreundliche Lichtlenkung geachtet werden.

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

3.6.6 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“) gemäß Klassierung des INRA.
- ▶ Biotopschutz nach Art. 17 NatSchG: Im Norden und zentral im Plangebiet befinden sich Flächenbiotope (Baumgruppen).
- ▶ Potenzielles Habitat für Avi- und Fledermausfauna nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG.
- ▶ Umsetzung der zone de servitude „urbanisation – coulée verte“.
- ▶ Die Fläche ist insbesondere im Norden von einer hohen Starkregengefahr betroffen. Die Ausgestaltung der Wohnbebauung sollte dieser Gefahr Rechnung tragen. Im Rahmen der PAP-Ausarbeitung ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE eine vertiefende hydrologisch-hydraulische Studie zu erarbeiten.
- ▶ „Zone de bruit“ im Norden des Plangebiets.