

## 4.1 Schéma Directeur H 1 – „Bei der Hältgen“

### 4.1.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 1,87 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil von Helmsange, östlich der „Route de Diekirch“ (Nationalstraße N7). Westlich und südlich grenzt überwiegend Wohnbebauung an, die durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Nördlich grenzen ein Mehrfamilienhaus, die ehemalige Atelierhalle der „Ateliers Électriques de Walferdange“ (AEW) sowie das Einkaufszentrum „Walfer Shopping Center“ an. Östlich verläuft unmittelbar entlang des Plangebiets die Bahntrasse der CFL; zudem befindet sich dort ein Bahnübergang (passage à niveau).
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohn- und Mischgebiet (HAB-2, MIX-u1); Wohndichte max. 30 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Die äußere Erschließung erfolgt über die „Route de Diekirch“ (N7) im Westen und die „Rue Jean Mercatoris“ im Süden des Plangebietes.
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In den Straßentrassen der „Route de Diekirch“ sowie der „Rue Jean Mercatoris“ befinden sich jeweils Mischwasserkanäle.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	<p><b>Bodennutzung</b> Der nördliche Bereich des Plangebiets wird als Mäh- und Streuobstwiese bewirtschaftet. Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich rückwärtige Privatgärten der umliegenden Straßenrandbebauung.</p> <p><b>Gefälle</b> Die Fläche ist insgesamt schwach geneigt und fällt von West/Nordwest („Route de Diekirch“) nach Ost/Nordost in Richtung „Rue du Nord“/Schienentrasse mit 1–2 % sehr leicht ab.</p> <p><b>Wasser</b> Zentral im Plangebiet (von Ost nach West) verlaufen Starkregenachsen, insbesondere der westliche Bereich ist von Starkregen betroffen.</p> <p><b>Biotope</b> Im Zuge der Biotopkartierung wurden mehrere, nach Art. 17 NatSchG geschützte Biotope dokumentiert: Im Osten des Plangebiets befinden sich zwei Baumgruppen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Heckenstruktur.</p> <p><b>Habitats</b> Gemäß der Strategischen Umweltprüfung (EFOR-ERSA, 2026) wurde das Vorkommen verschiedener Vogelarten nachgewiesen, artenschutzrechtlich relevant sind Stieglitz und Girlitz. Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 21 NatSchG ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen. Die im Rahmen der SUP durchgeführte fledermauskundliche Untersuchung (ProChirop, 2024) stellte acht Fledermausarten bzw. Artgruppen fest. Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art.17 und/oder 21 NatSchG ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.</p> <p><b>Schutzgebiete</b> /</p>
<b>Planwerke, Servituten und Dienstbarkeiten</b>	/

## Lage des Plangebietes



Abbildung 1: Blick von der „Route de Diekirch“ nach Norden entlang des Plangebietes



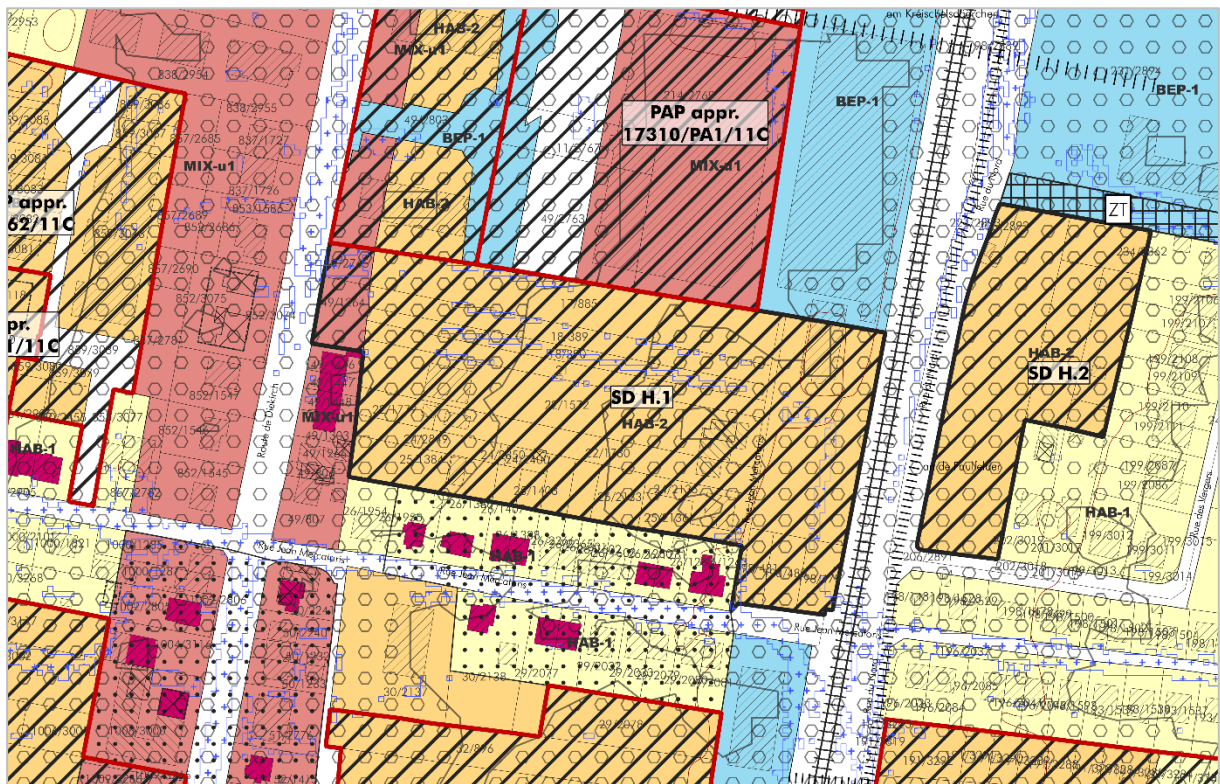
Abbildung 2: Blick von der „Route de Diekirch“ in Richtung Osten auf das Plangebiet



Abbildung 3: Blick vom Einkaufszentrum in Richtung Westen auf das Plangebiet



Abbildung 4: Blick vom Einkaufszentrum in Richtung Süden auf das Plangebiet



SD H.1			
COS	0.5	CUS	0.8
			-
CSS	0.6	DL	30
			-

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

#### 4.1.2 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 unterschiedlichen Wohntypologien und variierenden Grundstückszuschnitten zur Berücksichtigung der Ansprüche verschiedener Nutzergruppen;
- ▶ Integration des Plangebiets ins städtebauliche Umfeld durch die Berücksichtigung der ortstypischen Charakteristika, insbesondere in Hinblick auf die Maßstäblichkeit (Höhengestaltung und Baudichte);
- ▶ Attraktive Gestaltung der öffentlichen Freiräume (Wohnstraßen, öffentliche Grünräume) zur Steigerung der Wohnqualität, zur Stärkung der Adressbildung des Quartiers und zur Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders;
- ▶ Schaffung von bezahlbarem Wohnraum;
- ▶ 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.

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

##### Identität des Quartiers

Ziel der Planung soll die Entwicklung eines zeitgemäßen und standortgerechten Wohnquartiers sein (Maßstäblichkeit, Bebauungsstruktur usw.), welches den Siedlungskörper im Norden von Helmsange verdichtet (Nachverdichtung).

Die Bebauung ist sowohl in Form von freistehenden Einfamilienhäusern als auch Doppel- und Reihenhäusern vorzusehen. Durch die vielfältigen Wohnformen und deren dezentraler Verteilung soll eine soziale Durchmischung erzielt werden. Im Plangebiet existieren bereits zwei Wohngebäude (zwei Einfamilienhäuser im südöstlichen Bereich), deren Erhalt im Rahmen der Umsetzung des PAP-Projekts berücksichtigt werden soll. Im nördlichen Bereich des Plangebiets soll eine höhere Baudichte angestrebt werden, die unter anderem durch Mehrfamilienhäuser erreicht wird und sich in die angrenzenden Bestandsstrukturen einfügt.

Das Plangebiet wird über einen Ringschluss, zwischen der „Route de Diekirch“ (Nationalstraße N7) westlich sowie der Stichstraße „Rue Jean Mercatoris“ im Südosten, erschlossen. Platzartige Straßenraumaufweitungen sollen in Verbindung mit der Ausrichtung der Bauvolumen interessante Perspektiven und klar gefasste Raumkanten ausbilden und so einen gegliederten und erlebbaren Straßenraum erzeugen. Insbesondere im östlichen Bereich des Plangebiets sollte aufgrund der angrenzenden Bahntrasse eine lärmoptimierte Bebauungsstruktur vorgesehen werden. Durch eine geschlossene Bauweise können schallabschirmende Baukörper ausgebildet und die resultierenden Lärmimmissionen im Plangebiet reduziert werden. Im nördlichen Randgebiet soll ein durchgängiger, öffentlicher Grünzug errichtet werden. Dieser soll mit einem parallel verlaufenden Fußweg mit dem Quartier vernetzt sein und als Pufferzone zu den nördlich angrenzenden AEW-Atelierhalle und dem Einkaufszentrum dienen.

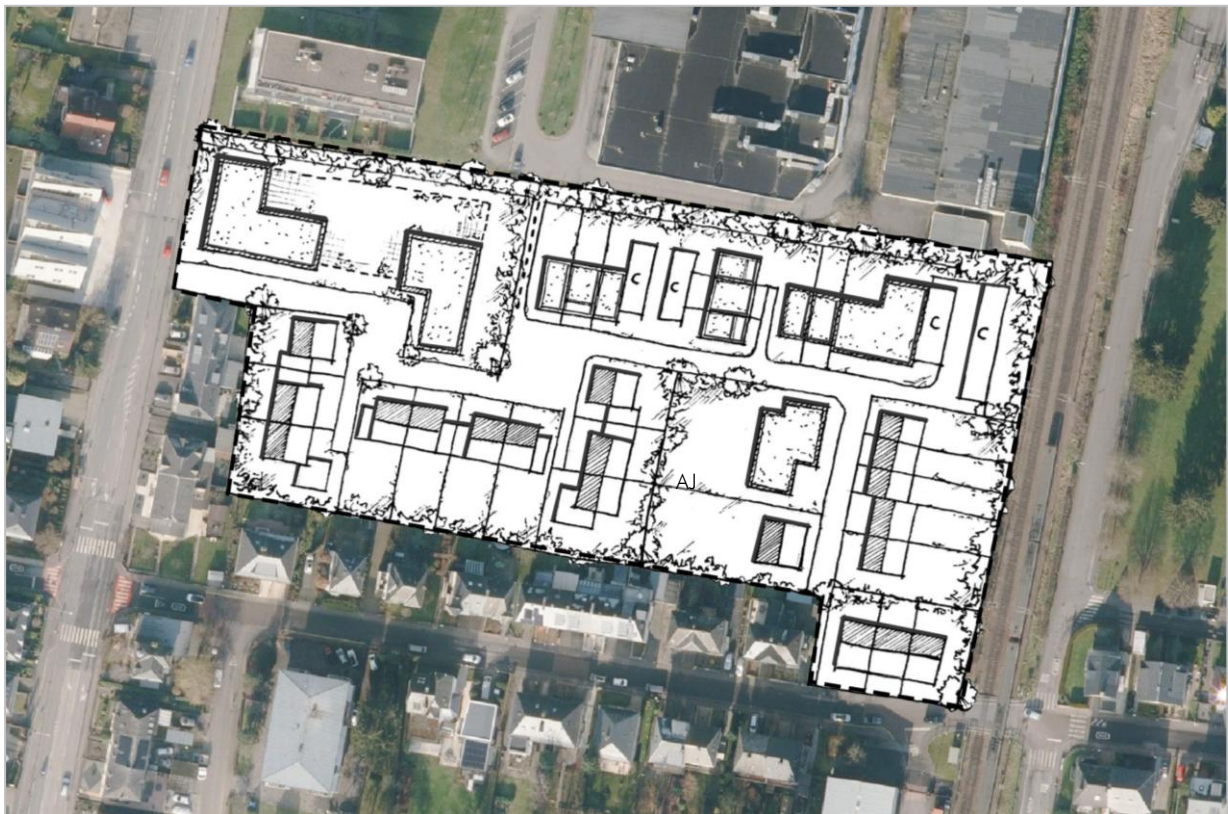


Abbildung 6: Gestaltungsbispiel Schéma Directeur H1 – „Bei der Heltgen“. Quelle: CO3 2026

## 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 sowie Mehrfamilienhäuser errichtet werden können.
<b>Höhenentwicklung/ Geschossigkeit</b>	Einfamilienhäuser: Maximal 2 Vollgeschosse zzgl. ausgebauten Dach- / Staffelgeschoss Mehrfamilienhäuser (entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze): Maximal 3 Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dach- / Staffelgeschoss
<b>Abstandsflächen</b>	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 innere Erschließung des Plangebiets**
- **Die geplante öffentliche Grünfläche im Norden**

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“.

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

##### **Mobilitätskonzept**

Die äußere Erschließung erfolgt über die westlich des Plangebiets gelegene „Route de Diekirch (N7)“ sowie die südöstlich gelegene Stichstraße der „Rue Jean Mercatoris“.

Die beiden Straßen „Route de Diekirch“ und „Rue Jean Mercatoris“ werden durch die geplante innere Erschließung miteinander verbunden (Ringschluss). Die Straße „Rue Jean Mercatoris“ ist entsprechend zu verbreitern. Die innere Erschließung sollte als Tempo-20-Zone im Mischprinzip hergestellt werden. Im Anschlussbereich an die N7 müssen die Vorgaben von der Straßenbauverwaltung berücksichtigt werden.

Die Erschließungsachse weitet sich im Westen sowie im Zentrum auf und bildet zwei Quartiersplätze aus. Östlich des zentralen Quartiersplatzes führt die Erschließungsachse weiter und schließt an die „Rue Jean Mercatoris“ an.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Fußweg innerhalb des öffentlichen Grünzugs. Dieser ergänzt das Fußwegenetz der Ortschaft Helmsange und schafft zudem eine unmittelbare Anbindung an die nördlich angrenzenden Nutzungen (Einkaufszentrum) sowie die N7 im Westen.

Die beiden Quartiersplätze sollen eine multifunktionale Nutzung ermöglichen und u.a. als Aufenthalts- und Kommunikationsraum dienen können. Der Übergang zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den vorderen Grenzabständen der Wohnbebauung soll fließend und ohne starke Abgrenzungen erfolgen. Entsprechende Gestaltungsmaßnahmen, wie z.B. Zaunhöhen, Materialität oder Farbwahl, sind im PAP-Projekt festzulegen.

Die privaten Stellplätze können in den Wohngebäuden oder in Garagen bzw. Carports im seitlichen Grenzabstand hergestellt werden. Die privaten Stellplätze können, wie im Konzept vorgesehen, auch in Sammelcarports oder Sammelgaragen realisiert werden.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich entlang der „Route de Diekirch“ in Richtung Westen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Dort besteht Zugang zu den AVL-Linien 11, 26, sowie zu den RGTR-Linien 110 und 111 mit Zielen innerhalb der Gemeinde, nach Stadt Luxemburg, Bertrange sowie Mersch und Steinsel. Der Bahnhof von Walferdange befindet sich in ca. 500 m Entfernung südlich des Plangebiets.

##### **Technische Infrastrukturen**

###### ‣ **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Schmutzwasser kann den bestehenden Mischwasserkanälen in den jeweiligen Straßentrassen der „Route de Diekirch“ sowie „Rue Jean Mercatoris“ zugeführt werden, sofern sie zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung nicht überlastet sind.

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**

Die topografische Ausgangssituation des Plangebiets erschwert zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine abschließende Aussage zur Herstellung der erforderlichen Retentionsbecken, insbesondere aufgrund der weitgehend flachen Geländesituation. Im Rahmen des PAP-Projekts ist daher detailliert zu prüfen, inwieweit eine oberirdische Ableitung des Niederschlagswassers realisiert werden kann.

Die Retentionsbecken sollten naturnah gestaltet und als multifunktionale Elemente in die öffentlichen Grünflächen integriert werden. Beispielsweise wäre eine Erweiterung der geplanten Grünzone im nördlichen

Plangebietsbereich denkbar, um eine geordnete Rückhaltung des Niederschlagswassers sowie eine anschließende kontrollierte Ableitung in die bestehenden Kanäle zu ermöglichen.

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.

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

#### ► Starkregen

Das Plangebiet wird derzeit von einem natürlichen Starkregenkorridor geprägt (mäßig bis hohe Starkregengefahr), der das Gebiet in Ost-West-Richtung quert. Sowohl bei der Ausbildung der Bauvolumen als auch der Freiraumstruktur ist dieser Abflussweg zwingend zu erhalten, um Oberflächenabfluss, Rückstau und Überflutungsrisiken infolge von Starkregenereignissen zu minimieren. Die Errichtung von Kellergeschossen sollte vermieden werden, um das Risiko von Überflutungen infolge von Starkregenereignissen zu reduzieren.

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.



## Biotop / Habitate

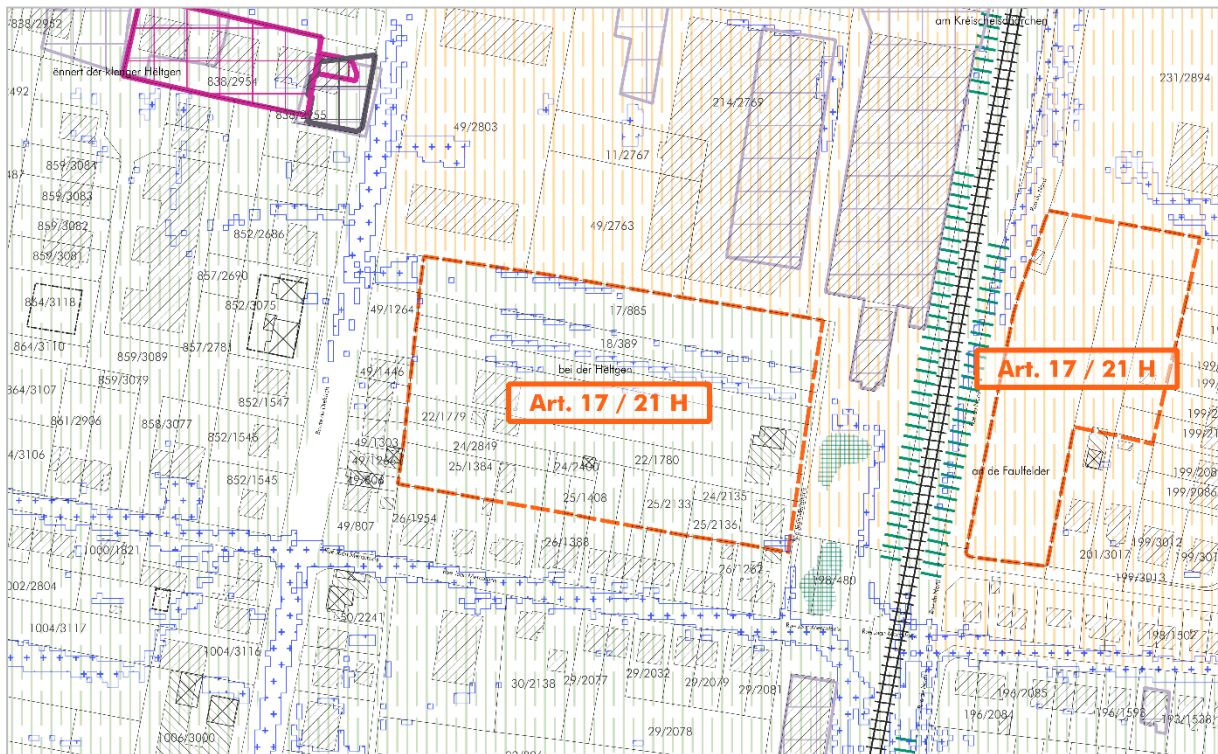


Abbildung 8: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

### Biotop

Im Plangebiet sind verschiedene, gemäß Art. 17 NatSchG schützenswerte Strukturen vorhanden (Biotopkartierung EFOR-ERSA, 2021). Prägend für den Nordteil des Plangebiets sind zwei Obstbaumreihen (Leitlinienstrukturen Fledermäuse). Im Osten sind zwei Baumgruppen aus heimischen Baumgehölzen als Flächenstrukturen vorhanden. An der Ostgrenze, entlang der Bahntrasse, ist eine Linienstruktur aus dichter Baumhecke (Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Heckenrose (*Rosa spec.*) und Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*) anzutreffen. Im Osten des Plangebiets befinden sich Flächenbiotop (sukzessionsgeprägte Gartenbereiche). Im Falle einer Beseitigung der Biotop muss eine entsprechende Kompensation, welche im Zuge der Biotopwertermittlung im Rahmen des PAP-Projekts ermittelt wird, folgen.

### Habitate

Im Plangebiet wurden in der SUP (EFOR-ERSA, 2026) Habitate für Vogel- und Fledermausarten gemäß Art. 17 und/oder Art. 21 NatSchG festgestellt.

Im Zuge der Brutvogelkartierung (EFOR-ERSA, 2024) wurden sechs planungsrelevante Arten (Dohle, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Stieglitz, Girlitz) sowie weitere, nicht planungsrelevante Arten (u. a. Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Rotkehlchen, Elster, Rabenkrähe) dokumentiert. Für Stieglitz und Girlitz konnten Flächen als essenzielle Brutstätten (Art. 21 NatSchG) identifiziert werden. Diese sollten vorrangig erhalten werden und die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 21 NatSchG ist zu prüfen (CEF-Maßnahmen im Falle eines unvermeidbaren Habitatverlusts; Vermeidung von Eingriffen in der Brutzeit (April-August)).

Die im Rahmen der SUP durchgeführte fledermauskundliche Untersuchung (ProChirop, 2024) stellte acht Fledermausarten bzw. Artgruppen fest (Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Großer Abendsegler

(*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Bartfledermäuse (*Myotis mystacinus/brandtii*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Wimperfledermaus (*Myotis emarginatus*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*) sowie Langohr-Fledermäuse (*Plecotus* sp.)). Das Plangebiet wird als regelmäßig genutztes Jagdhabitat mit mittlerer Bedeutung bewertet. Dennoch sind die Habitat- und Quartiernutzungen durch planungsrelevante Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand 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 prägenden Hecken- und Baumstrukturen erhalten werden oder Ausgleichsstrukturen im Grünzug entlang der nördlichen Plangebietsgrenze geschaffen werden.

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

Die von EFOR-ERSA kartierten Biotope und Habitate werden im Plan „Dispositions complémentaires à la planification communale“ dargestellt (à titre indicatif non exhaustif).

#### 4.1.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5. RGD 2017)

Die Realisierung des Plangebiets kann in einer Bauphase erfolgen.

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

- ▶ Der Großteil des Plangebiets liegt in einer als Unterzone der archäologischen Beobachtungszone („sous-zone de la zone d’observation archéologique“) ausgewiesenen Fläche gemäß der Klassierung des INRA. Der östliche Bereich entlang der Bahntrasse liegt in der archäologischen Beobachtungszone („zone d’observation archéologique“). Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem INRA abzustimmen.
- ▶ Biotopschutz nach Art. 17 NatSchG: Im Osten des Plangebiets befinden sich Flächenbiotop (sukzessionsgeprägte Gartenbereiche) und ein Linienbiotop (Heckensaum) an der östlichen Plangebietsgrenze.
- ▶ Potenzielles Habitat für Avi- und Fledermausfauna; Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG ist zu prüfen.
- ▶ „Zone de bruit“ entlang der westlich gelegenen Nationalstraße N7 sowie entlang der östlich des Plangebiets gelegenen Bahntrasse.
- ▶ Zentral im Plangebiet verläuft ein Starkregenkorridor von Ost nach West. Im Rahmen der PAP-Ausarbeitung ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE eine vertiefende hydrologisch-hydraulische Studie zu erarbeiten.
- ▶ Im Nordosten befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (SCA/05/0071).