

## 4.2 Schéma Directeur H 2 – „An de Faulfelder“

### 4.2.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 0,78 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Helmsange entlang der „Rue du Nord“. Westlich des Plangebiets verläuft eine Bahntrasse. Im Norden wird das Plangebiet durch einen Grünpuffer von dem Umspannwerk „Cité Cegedel“ getrennt. Östlich und südlich grenzen rückwärtige Gärten der Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) an.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohngebiet (HAB-2); Wohndichte max. 27,5 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße „Rue du Nord“ im Westen des Plangebietes.
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	Die Entwässerung erfolgt über einen künftig herzustellenden Trennwasserkanal in der „Rue du Nord“.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	<p><b>Bodennutzung</b></p> <p>Die Fläche ist teils als Gartenland genutzt, teils als extensive Mähwiese mit Bäumen. Der Baumbestand setzt sich aus Koniferen, einer durchgehenden Lindenreihe entlang der „Rue du Nord“ und Obstbäumen im hinteren Bereich und in den angrenzenden Privatgärten zusammen.</p> <p><b>Gefälle</b></p> <p>Das Gelände ist schwach reliefiert und fällt von Osten nach Westen um ca. 3% ab.</p> <p><b>Wasser</b></p> <p>/</p> <p><b>Biotop</b></p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine nach Art. 17 NatSchG geschützten Biotop.</p> <p>Die Biotoptypenkartierung weist eine kleinteilig gegliederte, überwiegend gärtnerisch geprägte Ausstattung mit Strukturelementen (Einzelbäumen) aus. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Rue du Nord“ befindet sich außerhalb des Plangebiets eine nach Art.17 NatSchG geschützte Schnitthecke (Linienbiotop).</p> <p><b>Habitat</b></p> <p>Im Zuge der Brutvogelkartierung (EFOR-ERSA, 2024) wurden Reproduktionsnachweise für den Girlitz festgestellt. Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 21 NatSchG ist im Verlauf der weiteren Planung zu prüfen.</p> <p>Die Fledermauserfassung dokumentiert Nachweise von 5 Fledermausarten. Es besteht hohes Potential für Baumquartiere. Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 21 und/oder Art. 17 NatSchG ist im Verlauf der weiteren Planung zu prüfen.</p> <p><b>Schutzgebiete</b></p> <p>/</p>
<b>Planwerke, Servituten und Dienstbarkeiten</b>	/
	Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Servitude „urbanisation – zone tampon“

## Lage des Plangebietes



Abbildung 1: Blick von der „Rue des Vergers“ nach Norden auf das Plangebiet



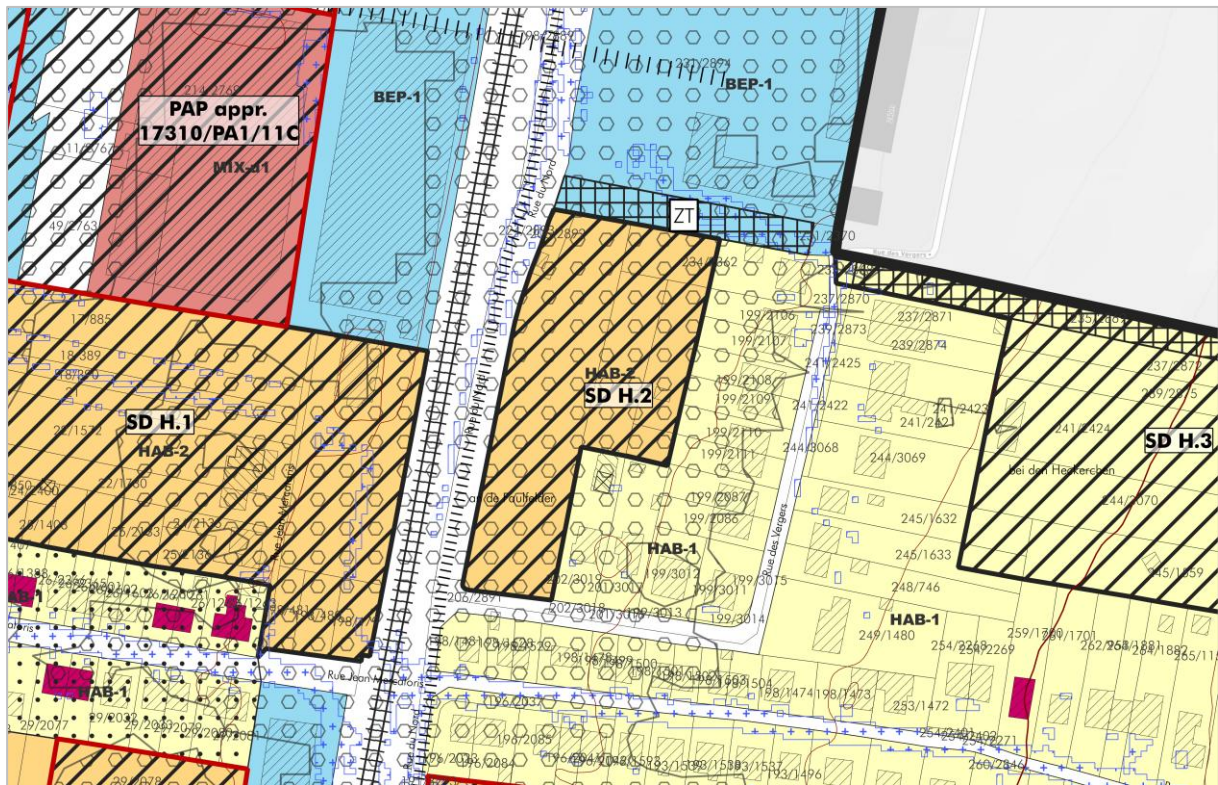
Abbildung 2: Blick von der „Rue du Nord“ entlang der Fläche in Richtung Nordosten



Abbildung 3: Blick von der „Rue du Nord“ in Richtung Südosten



Abbildung 4: Blick vom Plangebiet in Richtung Süden



<b>SD H.2</b>			
<b>COS</b>	<b>0.5</b>	<b>CUS</b>	<b>0.7</b>
			<b>-</b>
<b>CSS</b>	<b>0.6</b>	<b>DL</b>	<b>27.5</b>
			<b>-</b>

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

#### 4.2.2 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, Senioren\*innen, Singles);
- ▶ Integration von Lärmschutzmaßnahmen;
- ▶ Eingliederung in das städtebauliche Umfeld durch die Berücksichtigung der ortstypischen Charakteristika unter anderem in Hinblick auf die Typologie und die Maßstäblichkeit;
- ▶ Ergänzung des Siedlungskörpers - Lückenschluss;
- ▶ Attraktive Gestaltung der öffentlichen Freiräume und Grünflächen zur Steigerung der Wohnqualität und der Adressbildung des Quartiers;
- ▶ 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;
- ▶ Schaffung von bezahlbarem Wohnraum;
- ▶ Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP (u.a. aufgrund optimierter Lärmschutzfunktion) aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

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

#### Identität des Quartiers

Ziel ist die Entwicklung eines zeitgemäßen, an den Standort angepassten Wohnquartiers mit unterschiedlichen Einfamilien- und Mehrfamilienhaustypologien, das den Siedlungskörper in Norden von Helmsange arrondiert.

Im nördlichen Quartiersbereich soll eine Stichstraße ausgehend von der „Rue du Nord“ in Richtung Osten verlaufen. Zur Förderung einer stärkeren Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnquartier soll ein Quartierplatz entstehen. Bei der Planung ist der Bahnlärm angemessen zu berücksichtigen. Hierzu sind sowohl passive als auch aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Durch die Stellung der Baukörper sollen zugleich gefasste Raumkanten zur Ausbildung eines klar definierten Platzraums 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.

Das erforderliche Retentionsvolumen ist in eine öffentliche Grünfläche integriert und bietet einen weiteren Ort für Aufenthalt, Kommunikation und Freizeitaktivitäten. Diese Grünfläche nimmt die nördlich angrenzende öffentliche Freifläche (BEP-1) auf und führt diese als Freiraumelement in das Plangebiet hinein. Die Baumreihe (Linden) entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist als identitätsstiftendes Element für das Quartier zu erhalten. Durch Begrünung, Stellung der Baukörper und die Hinter- und Seitenabstände soll eine Integration mit bestehenden Gebäuden und ein Übergang zu den angrenzenden Privatgärten geschaffen werden.

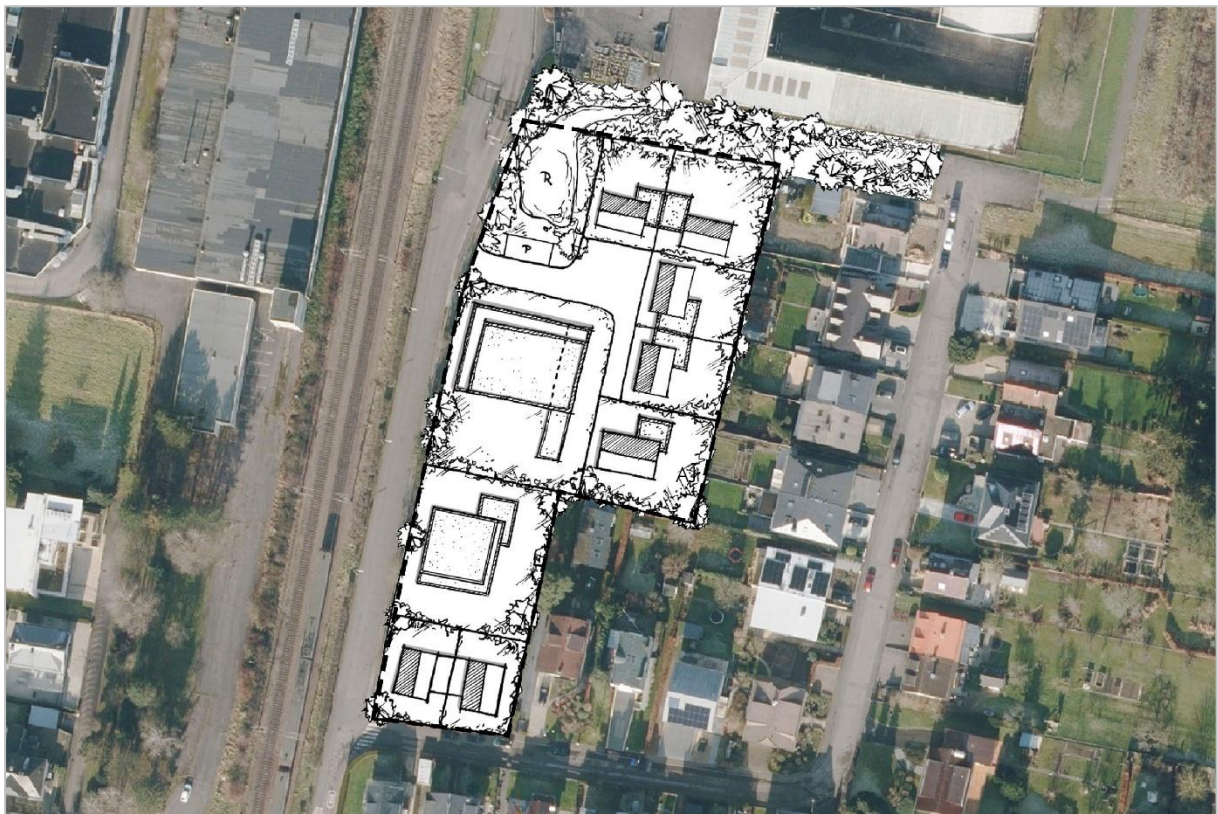


Abbildung 6: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur H2 – „An de Faulfelder“. Quelle: CO3 2026

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebiets können sowohl Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	Je Baugrundstück soll mindestens ein Grenzabstand mit einer Tiefe von ca. 8 Meter vorgesehen werden. Abweichungen sind bei entsprechender städtebaulicher Begründung im Rahmen der PAP-Konzeption möglich.

## Gestaltung des öffentlichen Raumes

In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden öffentlichen Flächen hergestellt:

- **Die geplante Wohnstraße einschließlich des Quartierplatzes**
- **Der öffentliche Freiraum mit Retention**

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“.

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

##### **Mobilitätskonzept**

Die äußere Erschließung erfolgt über eine Erschließungsachse ausgehend von der westlich des Plangebiets gelegenen „Rue du Nord“. Die im südlichen Bereich vorgesehenen Wohnhäuser werden direkt von der „Rue du Nord“ erschlossen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets führt ausgehend von der Straße „Rue du Nord“ eine in Richtung Osten verlaufende Erschließungsachse ins Plangebiet. Die Straße bildet einen Quartierplatz, von dem eine Stichstraße in Richtung Süden abzweigt. Die innere Erschließung soll als Tempo-20-Zone im Mischprinzip hergestellt und als Begegnungs- und Kommunikationsraum gestaltet werden.

Der Quartierplatz sollte so gestaltet werden, dass er multifunktional nutzbar ist und eine Wendemöglichkeit für PKW sowie Müllabfuhrfahrzeuge bietet. Das Verhältnis zwischen Platzfläche und Bauvolumen der angrenzenden Baukörper sollte ausgewogen sein, um sicherzustellen, dass der Raumeindruck einer geschlossenen Platzfläche entsteht.

Westlich angrenzend verläuft derzeit eine bestehende Straße („Rue du Nord“). Auf der Seite des Plangebiets soll ein straßenbegleitendes Trottoir hergestellt werden. Die Planung ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

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

Die nächste Bushaltestelle befindet sich entlang der „Route de Diekirch“ (Mercatoris) in Richtung Westen in ca. 300m Entfernung zum Plangebiet. Dort besteht Zugang zu den AVL- und RGTR-Linien 11, 26 und 111 mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie nach Stadt Luxemburg, Steinsel und Bertrange.

##### **Technische Infrastrukturen**

###### ‣ **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann an das künftig herzustellende Kanalsystem der Straßentrasse der „Rue du Nord“ zugeleitet 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**

In der Straßentrasse „Rue du Nord“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser kann ausgehend von der Retention dem künftig herzustellenden Kanalsystem in der „Rue du Nord“ zugeleitet werden. Das Regenwasser sollte dem geplanten Retentionsbecken möglichst oberirdisch zugeführt 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/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen sind im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

#### 4.2.5 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 Plangebietsfläche befindet sich im Norden der Ortschaft Helmsange und stellt sich als parkartig wirkende Grünfläche mit Einzelbäumen dar. Im östlichen Bereich befinden sich Privatgärten.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein zu erhaltender Grünstreifen, der als Pufferzone zu der ehemaligen „Cité Cegedel“ dient und darüber hinaus zur naturräumlichen Vernetzung in Richtung Osten beiträgt. Der entsprechende Bereich ist im PAG mit einer zone de servitude „urbanisation – zone tampon“ überlagert.

Östlich grenzen Gärten der bestehenden Einfamilienhäuser entlang der „Rue des Vergers“ an. Durch Begrünung im östlichen Randgebiet der Fläche soll ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Bestand erreicht werden.

Westlich angrenzend an die „Rue du Nord“ sollte die Lindenreihe als Grün- und Leitstruktur erhalten werden. Darüber hinaus soll im Nordwesten des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken angelegt werden, welche an den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grünzug anschließt. Durch eine multifunktionale Ausgestaltung des Retentionsbeckens soll eine vielseitige Beispielbarkeit ermöglicht werden und ein Ort für Aufenthalt, Kommunikation und Freizeitaktivitäten geschaffen werden.

## Biotop / Habitate

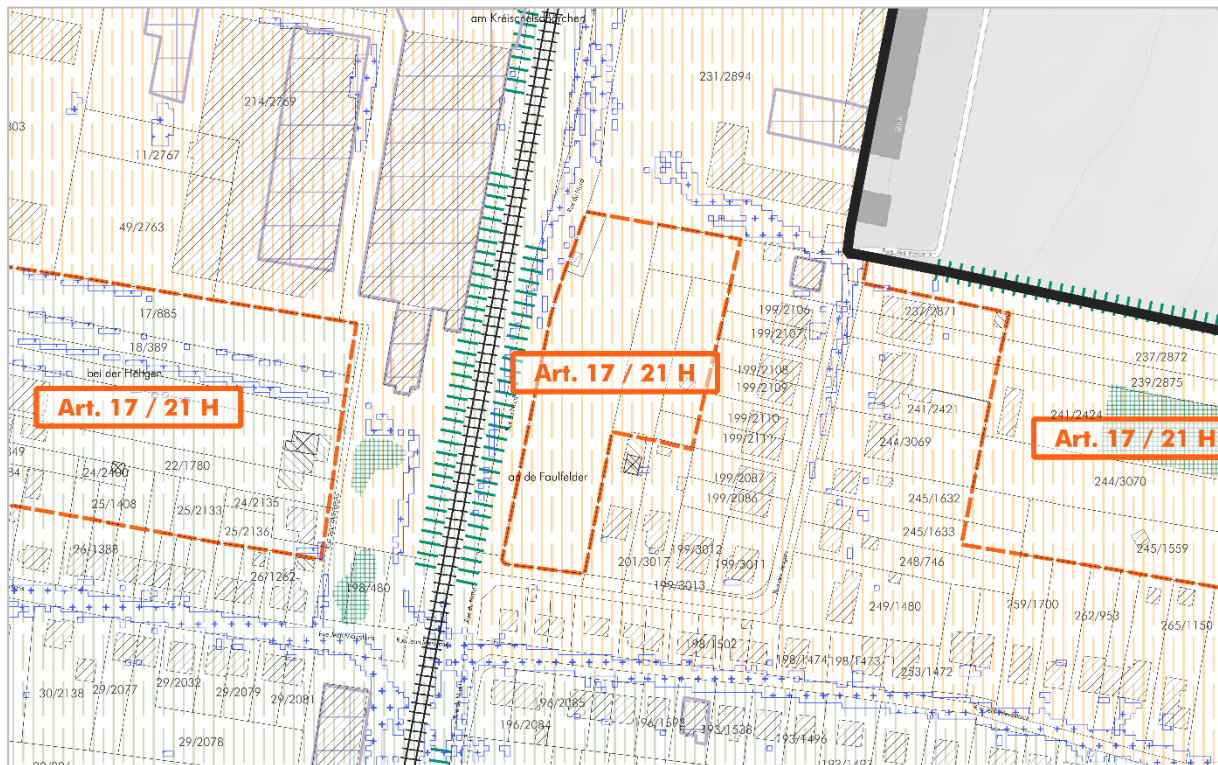


Abbildung 8: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Die im Jahr 2021 durchgeführte Biotopkartierung (EFOR-ERSA) hat innerhalb des Plangebiets keine geschützten Biotop nach Art. 17 NatSchG dokumentiert. Westlich außerhalb des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der „Rue du Nord“, befindet sich eine nach Art. 17 NatSchG geschützte Schnitthecke.

Im Zuge der Strategischen Umweltprüfung (EFOR-ERSA, 2026) wurde eine Brutvogelkartierung sowie eine fledermauskundliche Untersuchung der Fläche durchgeführt. Im Zuge der Brutvogelkartierung (EFOR-ERSA, 2024) wurden insgesamt sechs planungsrelevante Arten dokumentiert (Dohle, Haussperling, Rauchschnalbe, Mauersegler, Mehlschnalbe, Girlitz) sowie weitere, nicht planungsrelevante Arten (u. a. Amsel, Elster, Rabenkrähe, Buchfink), welche größtenteils nur im Überflug oder im Umfeld auftraten. Die Rauchschnalbe nutzte das Areal in kleiner Zahl als fakultatives Jagdgebiet, wobei keine essenzielle oder regelmäßig genutzten Habitatfunktionen festgestellt werden konnten. Für den Girlitz wurden Reproduktionsnachweise in den Randgehölzen festgestellt, die Brutstätten sind nach Art. 21 NatSchG geschützt. Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 21 NatSchG ist im weiteren Verlauf der Planung zu prüfen.

Die fledermauskundliche Untersuchung (ProChirop, 2024) stellte Nachweise von insgesamt fünf Fledermausarten sowie einer Artengruppe fest (Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügel-fledermaus (*Eptesicus serotinus*), Wimperfledermaus (*Myotis emarginatus*) und Großes Mausohr (*Myotis myotis*); Artengruppe der Bartfledermäuse (*Myotis mystacinus/brandtii*)). Alle Arten sind nach FFH-Richtlinie Anhang IV sowie nach Art. 21 NatSchG streng geschützt, die Wimperfledermaus und das Große Mausohr sind darüber hinaus Arten des FFH-Anhangs II. Die Zone wird als regelmäßig genutztes Jagdhabitat mit mittlerer Bedeutung bewertet. Eine essenzielle Habitatfunktion im engeren Sinn wurde nicht festgestellt. Die empfohlenen Maßnahmen umfassen Baumkontrollen vor Eingriff, Fällzeitenregelung, Einsatz von One-Way-Pass bei besetzten Quartieren sowie möglichst den Erhalt und die Integration bestehender Gehölze in die Planung. 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.

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

#### 4.2.6 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:

- ▶ Archäologische Beobachtungszone („zone d’observation archéologique“) nach INRA; Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem INRA abzustimmen.
- ▶ Potenzielles Habitat für Avi- und Fledermausfauna nach Art. 21 und/oder 17 NatSchG.
- ▶ Berücksichtigung der „Zone de bruit“.