

4.3 Schéma Directeur H 3 – „Bei den Heckercher“

4.3.1 Charakteristika des Plangebietes

| | |
|--|--|
| Größe | ca. 1,22 ha |
| Städtebaulicher Kontext | Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Helmsange. Im Westen und Süden prägen freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser das städtebauliche Umfeld. Im Norden und Osten grenzt Offenland an das Plangebiet. |
| Art der baulichen Nutzung | Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 20 WE/ha |
| Verkehrliche Erschließung | Die äußere Erschließung erfolgt über die „Rue des Vergers“ westlich des Plangebietes. |
| Entwässerung/Kanalisation | In der Straßentrasse der „Rue des Vergers“ befindet sich ein Mischwasserkanal. |
| Naturräumlicher Kontext | <p>Bodennutzung</p> <p>Das Plangebiet ist überwiegend als Grünland genutzt. Zentral innerhalb des Gebiets befinden sich eine Streuobstwiese, am Ostrand eine markante Baumgruppe sowie strukturreiche Privatgärten mit Gehölzen, Zier- und Obstbäumen an den Süd- und Westrändern.</p> <p>Gefälle</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage (größtenteils gleichmäßiges West- bis Nordwestgefälle von ca. 8%).</p> <p>Wasser</p> <p>/</p> <p>Biotope</p> <p>Die Innenbereichskartierung (EFOR-ERSA, 2021) weist im Plangebiet eine Baumgruppe sowie Streuobst als gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 17 NatSchG aus.</p> <p>Habitats</p> <p>Gemäß der Strategischen Umweltprüfung (EFOR-ERSA, 2026) wurde das Vorkommen verschiedener Vogelarten nachgewiesen, artenschutzrechtlich relevant sind der Gartenrotschwanz und der Girlitz. Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 21 NatSchG ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.</p> <p>Die Fledermauserfassung dokumentiert Nachweise von 6 Fledermausarten sowie 2 Artengruppen. 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>Schutzgebiete</p> <p>/</p> |
| Planwerke, Servituten und Dienstbarkeiten | Zone de servitude „urbanisation – paysage“ |

Lage des Plangebietes

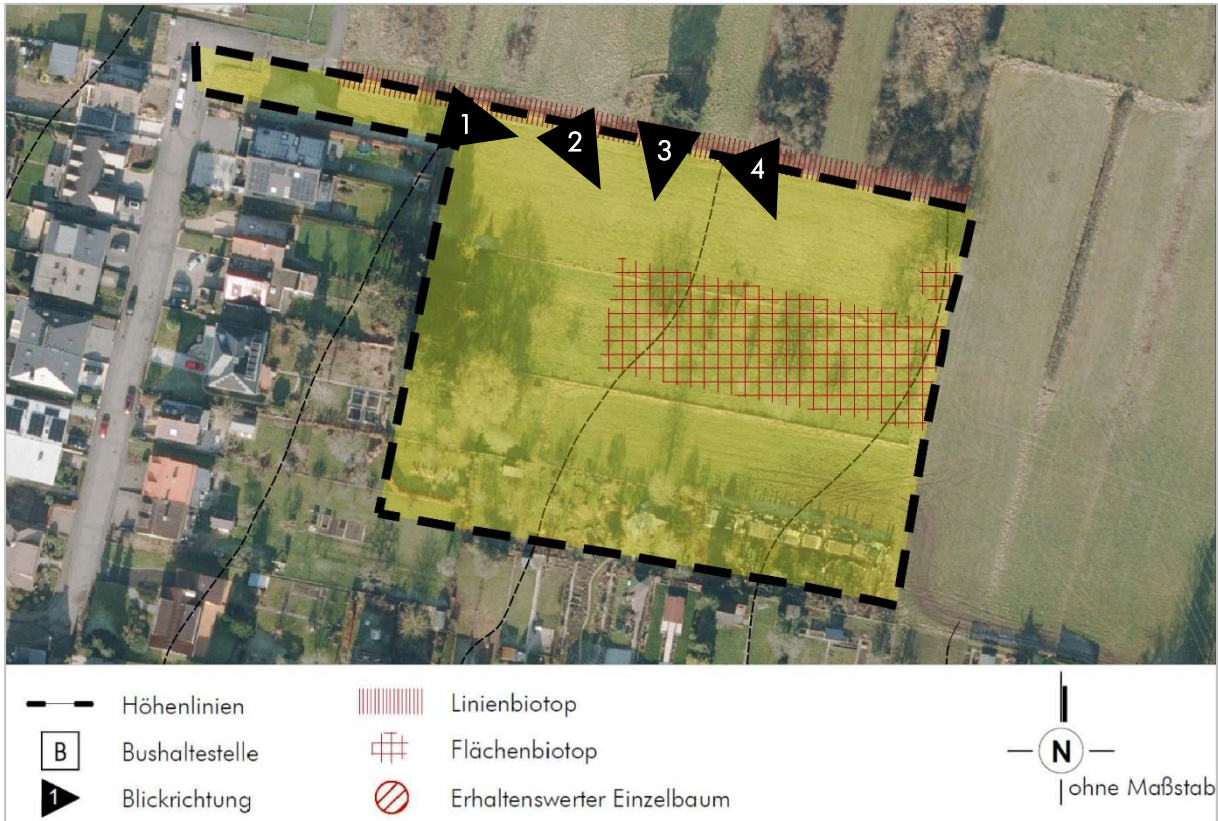


Abbildung 1: Blick von der „Rue des Vergers“ nach Osten auf das Plangebiet



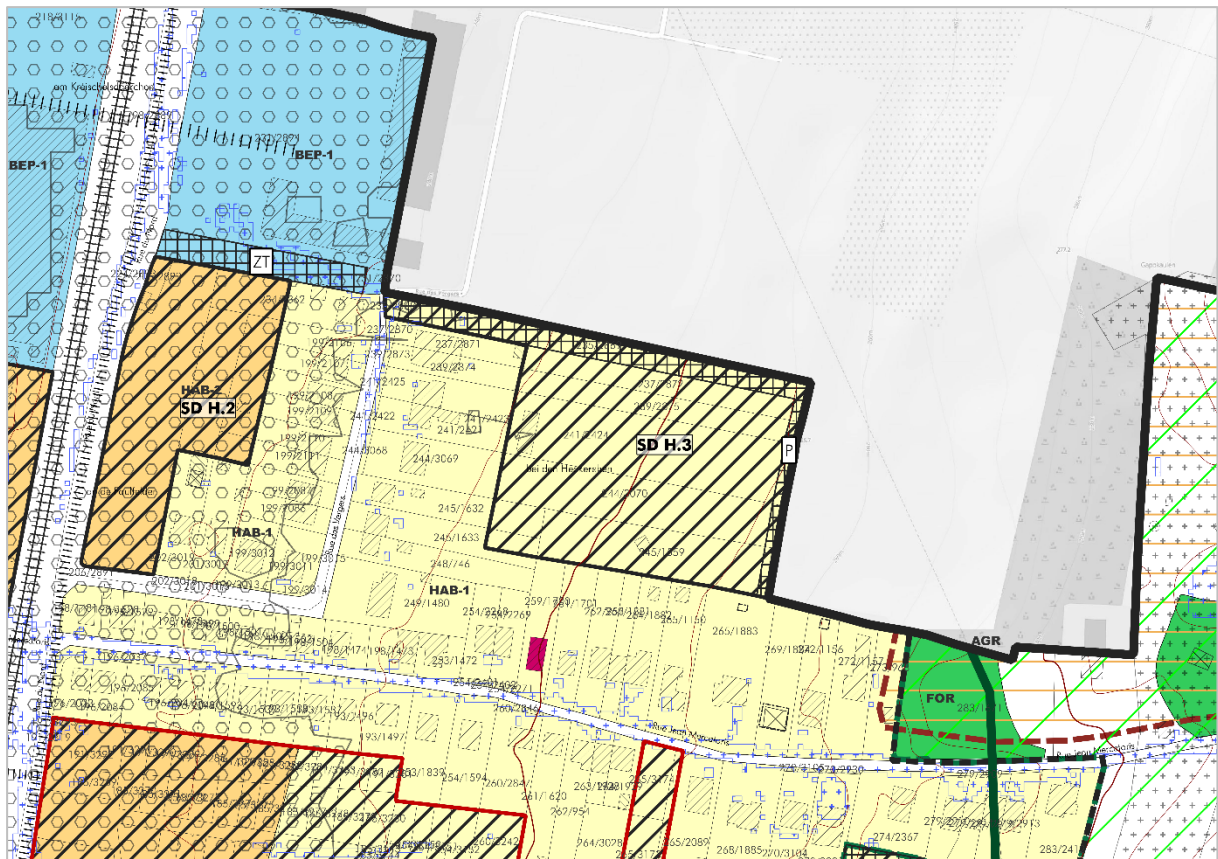
Abbildung 2: Blick vom Plangebiet in Richtung Südosten



Abbildung 3: Blick vom Plangebiet nach Süden auf die Streuobstwiese



Abbildung 4: Blick nach Osten auf das Plangebiet



| SD H.3 | | | |
|--------|------|-----|-----|
| COS | 0.35 | CUS | 0.6 |
| | | | - |
| CSS | 0.55 | DL | 20 |
| | | | - |

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

4.3.2 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);
- ▶ Integration des Plangebiets ins städtebauliche Umfeld mit maßvoller Nachverdichtung und Abrundung des Siedlungskörpers;
- ▶ Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten bei der Anordnung und Ausrichtung der Baukörper sowie bei der Gestaltung des Erschließungssystems (z. B. Ausbildung von Gartengeschossen);
- ▶ Attraktive Gestaltung der öffentlichen Freiräume zur Steigerung der Wohnqualität und der Adressbildung des Quartiers;
- ▶ Verzahnung des Plangebiets mit dem naturräumlichen Umfeld 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 aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

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

Identität des Quartiers

Ziel ist die Entwicklung eines zeitgemäßen, an den Standort angepassten Wohnquartiers, welches eine harmonische Abrundung des Siedlungskörpers im Norden von Helmsange gewährleistet.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt mittels einer Ringerschließung ausgehend von der „Rue des Vergers“.

Die Bebauung ist überwiegend in Form von freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern in offener beziehungsweise geschlossener Bauweise vorzusehen und soll dabei das städtebauliche Umfeld aufgreifen. Mehrfamilienhäuser können in begrenztem Umfang (entsprechend den PAG-Vorgaben) ebenfalls vorgesehen werden und sollten unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse errichtet werden.

Durch Eingrünungsmaßnahmen entlang der nördlichen sowie östlichen Plangebietsgrenze soll die landschaftliche Integration und der Übergang zum angrenzenden Offenland sichergestellt und eine Verzahnung des Plangebiets mit dem naturräumlichen Umfeld geschaffen werden. Darüber hinaus soll eine harmonische Fassadengestaltung gewählt und ortstypische Materialien sowie Farben verwendet werden.

Die Fläche weist ein West- bis Nordwestgefälle (ca. 8%) auf. Die Topografie sollte in der Konzipierung und Ausgestaltung der Bebauung (Typologien und Orientierung) und der Erschließung aufgegriffen werden. Beispielsweise ermöglicht die Ausbildung von Gartengeschoßen eine höhenversetzte Anordnung der Gebäude, wodurch das bestehende Geländeniveau weitgehend respektiert und der erforderliche Geländeabtrag sowie -auftrag reduziert werden können.



Abbildung 6: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur H3 – „Bei den Heckercher“. Quelle: CO3 2026

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

| | |
|-------------------------|---|
| Haustypen | Innerhalb des Plangebiets sollen vorrangig Einfamilienhäuser in offener (freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser) sowie geschlossener Bauweise (Reihenhäuser) möglich. Ergänzend ist die Realisierung von Mehrfamilienhäusern möglich. |
| Höhenentwicklung | Maximal zwei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss. Topografieangepasste Höhenstaffelung durch die Ausbildung von Gartengeschossen. |
| Abstandsflächen | 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;
- ▶ Das öffentliche Retentionsbecken;
- ▶ Die Eingrünungsmaßnahmen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.

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“.

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

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung erfolgt über die westlich des Plangebiets gelegene „Rue des Vergers“. Ausgehend von dieser Straße soll die innere Erschließung in Form einer Ringerschließung hergestellt werden. Mit Ausnahme des Eingangsbereichs in das Quartier, welcher über keine straßenbegleitende Randbebauung verfügt, soll das Wohngebiet als Wohnstraße (20er-Zone) im Mischprinzip hergestellt werden. Im Eingangsbereich ist zu prüfen, ob angesichts der Steigung die Herstellung eines ein- oder beidseitigen Trottoirs notwendig erscheint.

Die nördliche Grenze des Plangebiets sowie die dort vorgesehene Erschließungsstraße bilden zugleich die administrative Grenze zur Nachbargemeinde Steinsel. Sollte die Gemeinde Steinsel künftig eine Siedlungsentwicklung im nördlich angrenzenden Bereich vorsehen, könnte die geplante Straße als potenzielle Erschließungsachse genutzt werden. Ausgehend vom westlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Wendeplatz verläuft ein Fußweg in Richtung der Nachbargemeinde Steinsel, die die beiden Gemeinden miteinander verbindet.

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. Angesichts der Topografie und der daraus resultierenden Empfehlung zur Ausbildung straßenseitig offener Kellergeschosse bietet sich insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern die Realisierung einer ebenerdig anfahrbaren Tiefgarage an.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 500m Entfernung westlich des Plangebiets in der „Rue Jean Mercatoris“. Dort besteht Zugang zu den RGTR-Linien 110 und 111 und den AVL-Linien 11 und 26 mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Mersch, Steinsel, Bertrange oder Stadt Luxemburg.

Technische Infrastrukturen

‣ **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse der „Rue des Vergers“ (westlich des Plangebiets) zugeführt 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**

Das Konzept sieht im Westen des Plangebietes eine Retention vor, die angesichts der topografischen Ausgangssituation eine Kombination aus ober- und unterirdischer Retention darstellen könnte. Die Zuführung des Regenwassers zur Retention sollte, wenn möglich, offen erfolgen.

Der Standort der Retentionsfläche kann im Zuge der Erstellung des PAP auf Basis der zu erstellenden Geländeaufnahme („Levé topographique“) verändert werden. Das innerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächengewässer kann ausgehend von der Retention dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Rue des Vergers“ zugeleitet werden, sofern dieser zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung nicht überbelastet ist.

Im Rahmen der Umsetzung des PAP ist die vorgeschlagene Konzeption mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt (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.

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

Grün- und Freiraumkonzept / Biotopvernetzung

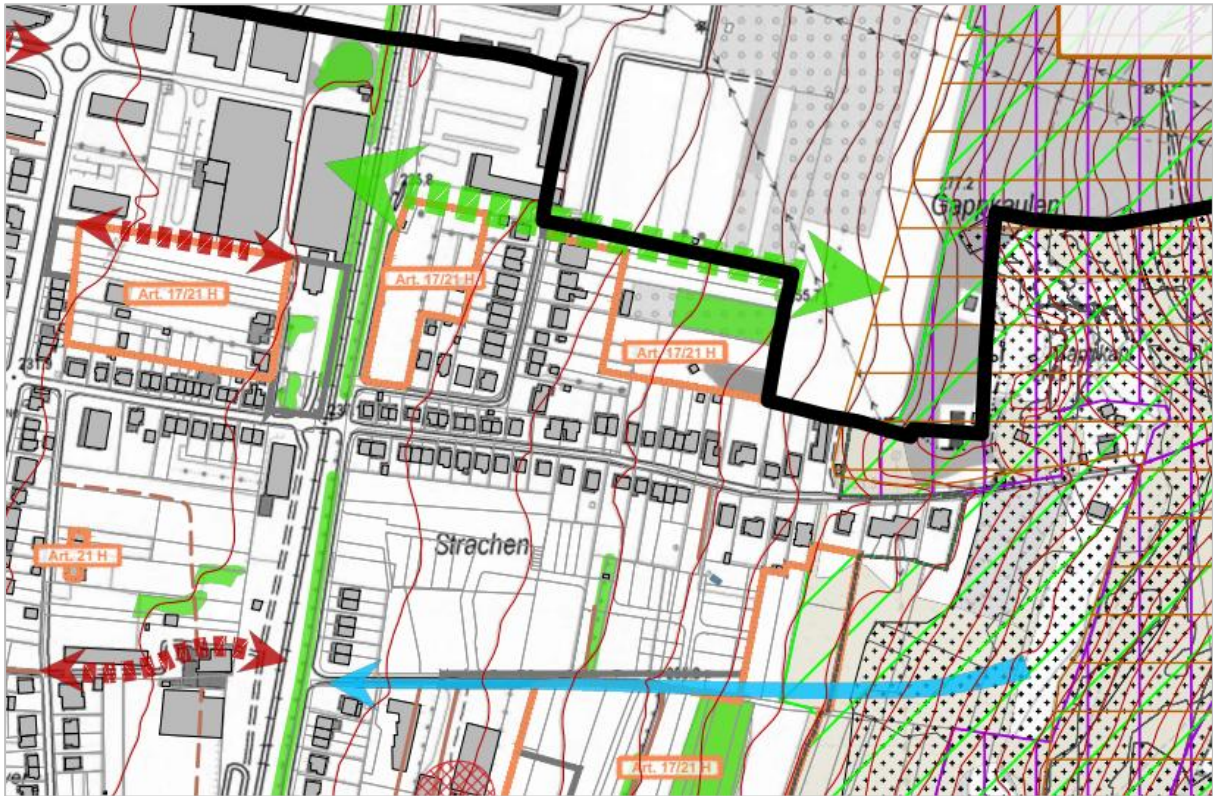


Abbildung 7: Auszug aus dem Grün- und Freiraumkonzept, EP2 (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Die Fläche befindet sich im Norden der Ortschaft Helmsange, am Westhang des „Faulsaangerbierts“. Derzeit wird die Fläche teils als Gartenland, teils als Grünland, im zentralen Bereich als Streuobstwiese genutzt. Östlich in etwa 100m Entfernung befindet sich der „Grunewald“ (FFH-Gebiet LU0001022). Südlich sowie westlich grenzen Gärten der Einfamilienhäuser (Bestand) an der „Rue Jean Mercatoris“ und der „Rue des Vergers“ an. Die entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen erhalten und schaffen eine naturräumliche Vernetzung in Richtung Westen.

Aufgrund der exponierten Lage an einem Westhang sollte zur Sicherstellung der Integration in das Landschaftsbild eine gestaffelte und an das städtebauliche Umfeld angelehnte Höhenentwicklung sichergestellt werden.

Langohr-Fledermäuse (*Plecotus* sp.) dokumentiert. 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.

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

4.3.6 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 INRA abzustimmen.
- ▶ Flächenbiotope im Zentrum und Osten (Schutz nach Art. 17 NatSchG).
- ▶ Habitat für Avi- und Fledermausfauna nach Art. 21 und/oder 17 NatSchG.
- ▶ Ausweisung einer zone de servitude „urbanisation - paysage“ entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen im PAG (landschaftliche Integration und Erhalt einer prägenden Baumgruppe am Ortsrand).
- ▶ Das Plangebiet befindet sich in Grenzlage zur Gemeinde Steinsel im Norden und Osten. Sollte die Gemeinde Steinsel zukünftig eine Siedlungsentwicklung im nördlich angrenzenden Bereich vorsehen, müssten Verkehrsanbindungen (Straßenerschließung) sowie eine städtebauliche Kohärenz geschaffen werden.