

4.5 Schéma Directeur H 7 – „Iwwert dem Geierpad“

4.5.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 1,21 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet liegt südlich der „Rue des Champs“ und nördlich der „Rue des Sources“. Das Plangebiet befindet sich in einem überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägten Wohnumfeld und ist nahezu vollständig von dieser Nutzungsstruktur umschlossen.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 20 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die äußere und innere Erschließung erfolgt über die Straße „Iwwert dem Geierpad“ im Südosten des Plangebietes.
Entwässerung/Kanalisation	In den Straßentrassen der „Rue du Chemin de Fer“ und „Iwwert dem Geierpad“ befinden sich Mischwasserkanäle.
Naturräumlicher Kontext	<p>Bodennutzung</p> <p>Das Plangebiet umfasst derzeit die rückwärtigen Gartenflächen der angrenzenden Wohnbebauung. Innerhalb des Plangebiets befinden sich zahlreiche Gehölz- und Grünstrukturen der Privatgärten, u.a. ist ein Einzelbaum (Walnuss) zentral im Plangebietsbereich vorhanden (EFOR-ERSA, 2021).</p> <p>Gefälle</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage und weist ein Ost-West-Gefälle von ca. 7% auf.</p> <p>Wasser</p> <p>Ein Starkregenkorridor durchzieht das Plangebiet von Ost nach Südwest.</p> <p>Biotope</p> <p>Die Innenbereichskartierung (EFOR-ERSA, 2021) weist im Plangebiet einen erhaltenswerten Einzelbaum (Walnuss) aus. Aufgrund eingeschränkter Zugänglichkeit (Privatgärten) liegen keine weiteren Daten zu geschützten Biotopen vor (EFOR-ERSA, 2026), die Kartierung ist auf PAP-Ebene nachzuholen.</p> <p>Habitats</p> <p>Gemäß der Strategischen Umweltprüfung (EFOR-ERSA, 2026) wurde das Vorkommen verschiedener Vogelarten nachgewiesen, artenschutzrechtlich relevant ist der Gartenrotschwanz. Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 21 NatSchG ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.</p> <p>Das Plangebiet wurde 2024 nicht auf Fledermäuse hin untersucht. Die Bewertung erfolgte auf Basis des Fledermausscreenings von 2014. Das Plangebiet bietet Quartierpotenziale und stellt einen innerörtlich hochwertigen Jagdlebensraum für Fledermäuse dar. Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.</p> <p>Schutzgebiete</p> <p>/</p>
Planwerke, Servituten und Dienstbarkeiten	/

Lage des Plangebietes

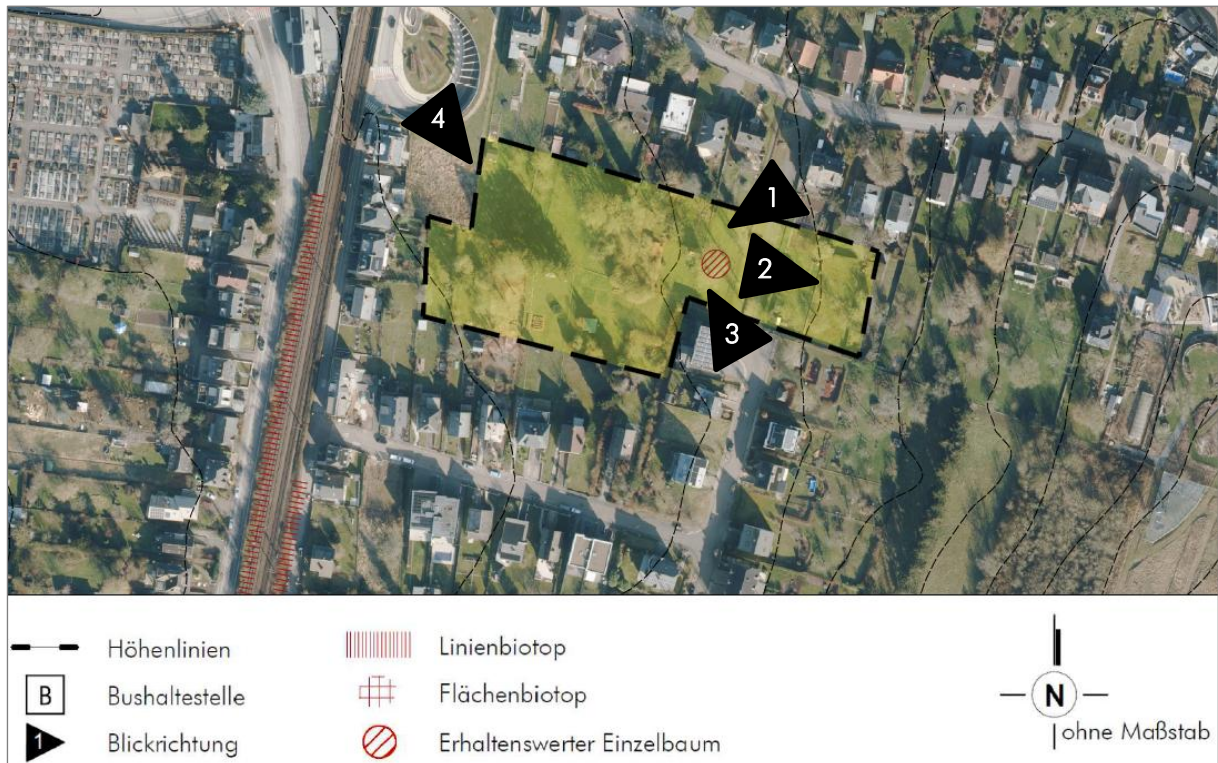


Abbildung 1: Blick von der Straße „Iwwert dem Geierpad“ in Richtung Westen auf das Plangebiet



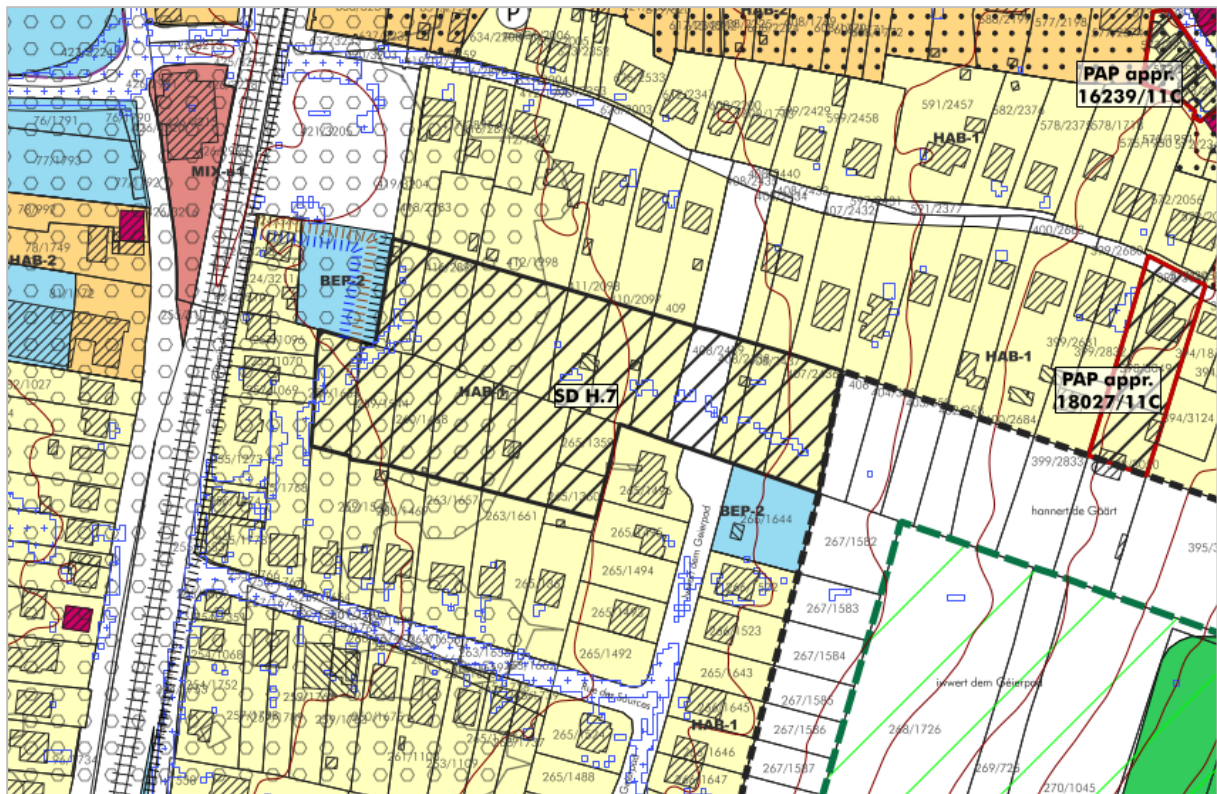
Abbildung 2: Blick von der Straße „Iwwert dem Geierpad“ auf den Ostteil des Plangebiets



Abbildung 3: Blick von der Straße „Iwwert dem Geierpad“ in Richtung Norden auf das Plangebiet



Abbildung 4: Blick nach Südosten auf das Plangebiet



SD H.7			
COS	0.35	CUS	0.6
			-
CSS	0.65	DL	20
			-

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

4.5.2 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, differenzierten Wohntypologien;
- Integration des Plangebiets in das städtebauliche Umfeld mit maßvoller Nachverdichtung und Berücksichtigung der Typologie (bauliche Nachverdichtung im Innenbereich) und der Maßstäblichkeit (Baudichte, Höhenstaffelung);
- Attraktive Gestaltung der öffentlichen Freiräume (Wohnstraßen, öffentliche Grünräume) zur Steigerung der Wohnqualität, zur Stärkung der Adressbildung des Quartiers und zur Förderung des nachbarschaftlichen Miteinander;
- 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.

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

Identität des Quartiers

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines zeitgemäßen, standortangepassten Wohnquartiers, das im Sinne der Innenentwicklung eine maßvolle Nachverdichtung des zentralen Siedlungskörpers ermöglicht.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Iwwert dem Geierpad“, diese soll im weiteren Verlauf an die „Rue des Champs“ angebunden werden. Von dieser Erschließungsachse zweigt in westlicher Richtung eine Wohnstraße ab, die in einem Quartiersplatz mündet. Dieser Quartiersplatz soll neben seiner verkehrlichen Funktion (Wendemöglichkeit für Pkw und Müllfahrzeuge) durch seine gestalterische Ausprägung auch als Aufenthalts- und Kommunikationsraum dienen.

Die Baukörper sind so anzuordnen, dass sie durch die Ausbildung klarer Raumkanten zur räumlichen Fassung des Straßenraums sowie insbesondere des Quartiersplatzes beitragen.

Die Bebauung ist überwiegend in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern vorzusehen. Mehrfamilienhäuser können in begrenztem Umfang (entsprechend den Vorgaben des PAG) ebenfalls vorgesehen werden und sollten unter der Berücksichtigung des baulichen Umfelds im Nordwesten des Plangebiets realisiert werden.

Im äußersten Westen ist die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Diese soll zum einen an die benachbarte Freifläche anknüpfen, und zum anderen das erforderliche Retentionsbecken integrieren. Die Grünfläche soll künftig fußläufig vom Plangebiet aus erschlossen werden und dadurch eine verbesserte Anbindung an die Ortschaft gewährleisten. Gleichzeitig wird die funktionale und räumliche Vernetzung zwischen dem bestehenden Siedlungsbestand und dem Neubaugebiet gestärkt.

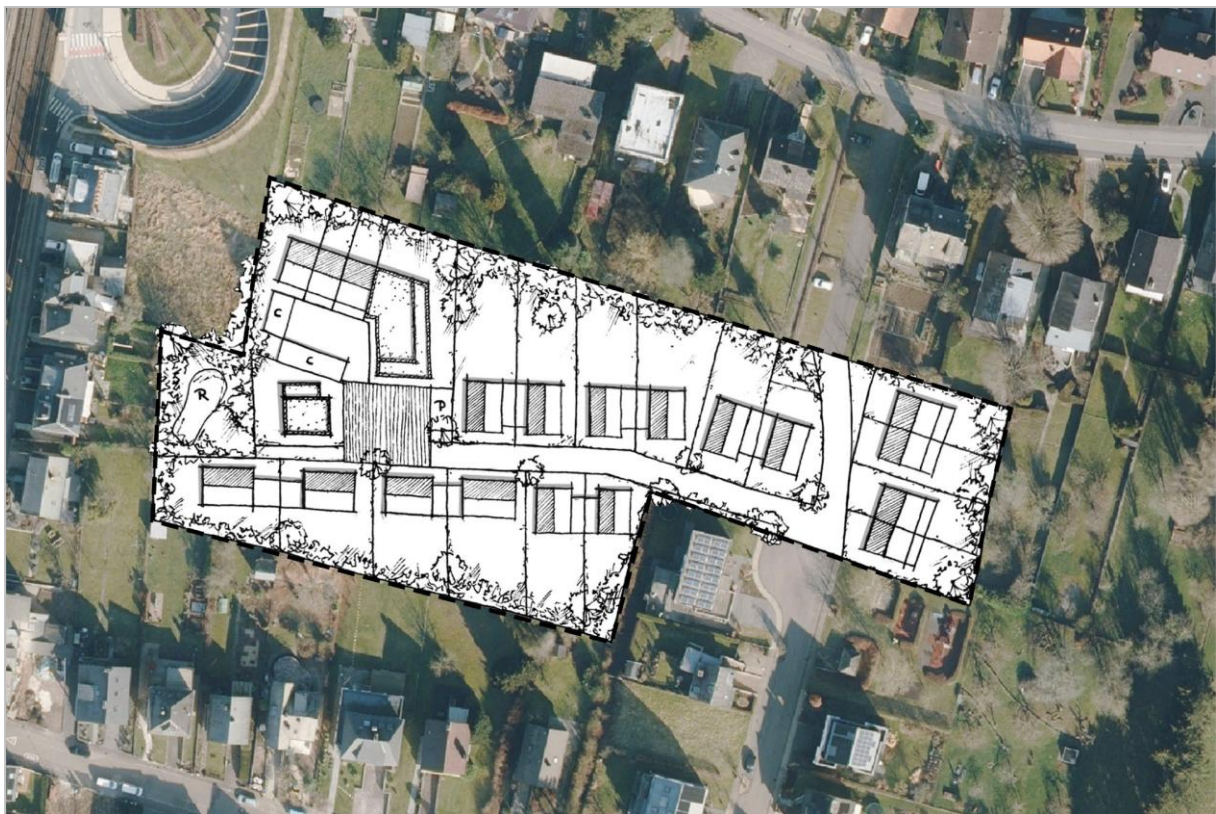


Abbildung 6: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur H7 – „Iwwert dem Geierpad“. Quelle: CO3 2026

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 und geschlossener Bauweise errichtet werden. Ergänzend ist die Realisierung von Mehrfamilienhäusern möglich.
Höhenentwicklung/ Geschossigkeit	Maximal zwei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dach- / 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 geplante Stichstraße**
- **Die geplante öffentliche Grünfläche einschließlich des Retentionsbeckens**

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“.

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

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die im Südosten gelegene Straße „Iwwert dem Geierpad“, die an die „Rue des Champs“ angeschlossen werden soll. Dieser Straßenabschnitt erschließt zudem direkt den östlichen Bereich des Plangebiets. Langfristig sollte ein Rückbau des derzeit vorhandenen Wendehammers in der Straße „Iwwert dem Geierpad“ angedacht werden.

Ausgehend von der Straße „Iwwert dem Geierpad“ erfolgt die innere Erschließung des Plangebiets über eine Stichstraße. Diese sollte als Tempo-20-Zone im Mischprinzip hergestellt werden.

Bei der Gestaltung des Straßenraums und des multifunktionalen Quartiersplatzes ist ein harmonisches Gesamtbild sicherzustellen. Der Übergang zwischen öffentlichem Straßenraum und den vorderen Grenzabständen der Wohnbebauung soll fließend und ohne starke Abgrenzungen erfolgen, insbesondere bei einer, wie vorgeschlagen, im Mischprinzip ausgebildeten Erschließungsstraße. Entsprechende Gestaltungsmaßnahmen (z.B. Zäune, Materialität, 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 bei der Realisierung von Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern alternativ auch in Sammelgaragen bzw. -carports hergestellt werden. Bei öffentlichen Stellplätzen soll eine gruppierte und möglichst senkrechte Anordnung zum Straßenraum bevorzugt werden.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in circa 300 m Entfernung nordwestlich des Plangebiets in der „Rue de la Gare“ (Bushaltestelle „Helmsange, Barriär“). Dort besteht Zugang zur AVL-Buslinie 11 mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Steinsel, Bertrange oder Stadt Luxemburg. Der CFL-Haltepunkt „Walferdange“ ist circa 550 m entfernt; dort besteht Zugang zu Regionalexpress- und Regionalbahnen der CFL in Richtung des Nordens und Südens Luxemburgs sowie zur Stadt Luxemburg.

Technische Infrastrukturen

› Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse der „Rue du Chemin de Fer“ zugeführt werden. Um den Anschluss zu ermöglichen sind im PAG ein „Couloir pour projets de canalisation“ und ein „Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales“ ausgewiesen. Im Osten des Plangebiets kann das anfallende Schmutzwasser dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse „Iwwert dem Geierpad“ 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 Plangebiets, in der geplanten öffentlichen Grünfläche eine Retention vor. Die Zuführung des Regenwassers zur Retention sollte möglichst oberirdisch erfolgen. Der Standort der Retentionsfläche kann im Zuge der Erstellung des PAP, auf Basis der zu erstellenden Geländeaufnahme („Lévé topographique“), verändert werden. Das innerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächengewässer kann ausgehend von der Retention, in Abhängigkeit von der hydraulischen Auslastung, des bestehenden Mischwasserkanals in der Straßentrasse der „Rue du Chemin de Fer“ zugeleitet werden.

Im Rahmen der Umsetzung des PAP ist die vorgeschlagene Konzeption mit der Gemeinde und der AGE zu besprechen. Die Dimensionierung und Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen sind im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

► Starkregen

Ein Starkregenkorridor mit mäßig bis hoher Starkregengefahr durchzieht das Plangebiet von Ost nach Südwest. 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.

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.

4.5.5 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

Das Plangebiet liegt am Südostrand von Helmsange und ist von Wohnbebauung umgeben. Die Fläche besteht hauptsächlich aus den rückwärtigen Privatgärten der umliegenden Bestandsbebauung und bildet ein großflächiges, gärtnerisch geprägtes Areal mit Rasenflächen, Gärten, Laub- und Obstbäumen sowie Heckenstrukturen. Die bestehenden Strukturen bieten einen Mehrwert für die künftige Gestaltung des neuen Wohngebiets und können teilweise in die Planung integriert werden und zur Biotopvernetzung beitragen. Die östlich und westlich gelegenen öffentlichen Grünflächen können im Rahmen einer Erschließung des Plangebiets fußläufig miteinander verbunden werden. Östlich des Plangebiets liegt in ca. 35 m Entfernung der „Gréngewald“ (FFH-Gebiet LU0001022).

Biotope / Habitats

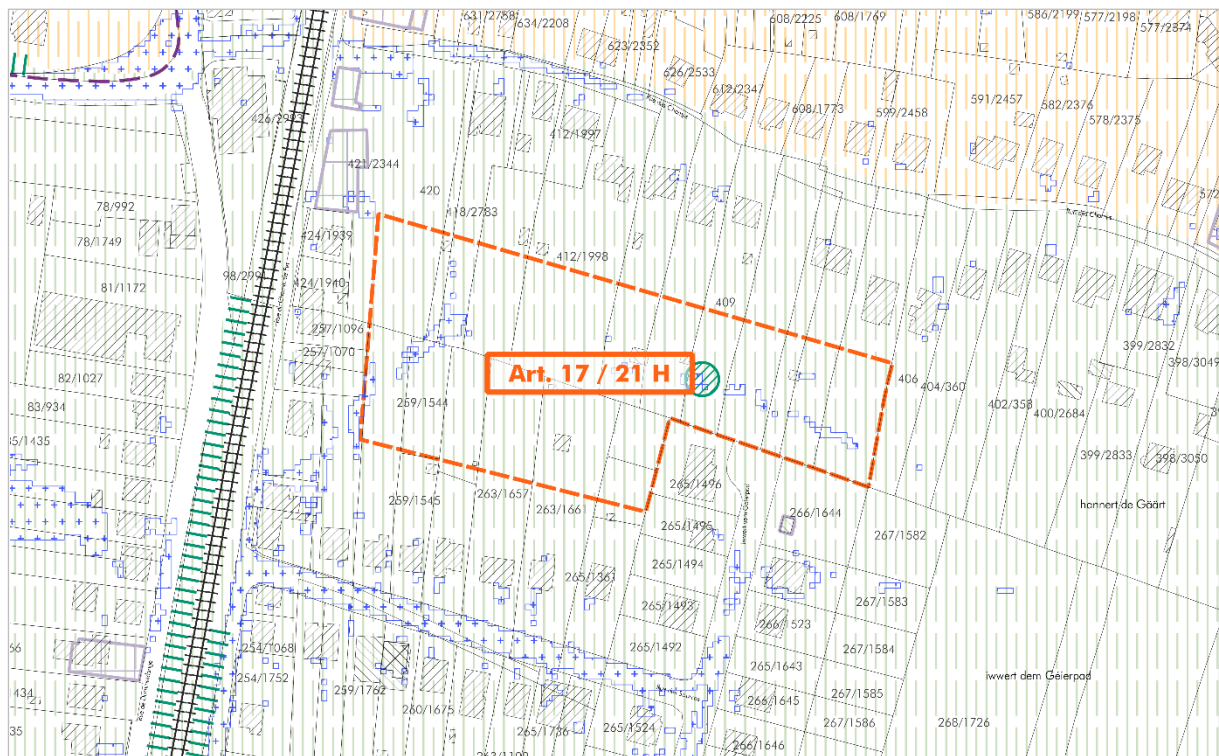


Abbildung 8: Auszug aus dem Plan „Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Biotope

Die Innenbereichskartierung (EFOR-ERSA, 2021) weist im Plangebiet einen erhaltenswerten Einzelbaum (Walnuss (*Juglans regia*)) aus. Aufgrund eingeschränkter Zugänglichkeit (Privatgärten) liegen keine weiteren Daten zu geschützten Biotopen vor (UB EFOR-ERSA, 2026). Die Kartierung ist auf PAP-Ebene nachzuholen. Nach EFOR-ERSA, 2026 stellt sich das Plangebiet als gärtnerisch überprägter, aber strukturreicher Innenbereich mit mittlerer, bis lokal erhöhter, ökologischer Bedeutung dar.

Habitats

Im Zuge der Geländestudien (EFOR-ERSA, 2026) wurden Habitats verschiedener Arten der Vogel- und Fledermausfauna dokumentiert. Avifaunistisch ist der Gartenrotschwanz als planungsrelevante Art nachgewiesen, weshalb die Brutbereiche mit erhöhter Empfindlichkeit zu behandeln sind. Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 21 NatSchG ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.

Eine fledermauskundliche Untersuchung im Jahr 2014 (EFOR-ERSA, 2026) hat die Fläche als regelmäßig genutztes innerörtliches Jagdhabitat eingestuft. Die linearen Gehölzstrukturen und älteren Bäume stellen Leit- und Jagdelemente sowie potenzielle Quartierbäume dar.

Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art.17 und/oder 21 NatSchG ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.

4.5.6 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 einer 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.
- ▶ Habitat für Avi- und Fledermausfauna; Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 21 NatSchG ist zu prüfen.
- ▶ „Zone de bruit“ im Westen des Plangebiets.
- ▶ Starkregenkorridor, der von Ost nach Südwest verläuft. Im Rahmen der PAP-Ausarbeitung ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie der AGE eine vertiefende hydrologisch-hydraulische Studie zu erarbeiten.