

4.6 Schéma Directeur H 8 – „Cité Amélie II“

4.6.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 1,25 ha
Städtebaulicher Kontext	<p>Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortschaft Helmsange entlang der „Rue du Soleil“ und der „Cité Princesse Amélie“.</p> <p>Nördlich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung (Einfamilienhäuser). Dahinter liegt das Schulzentrum von Helmsange. Nach Osten grenzen Offenland mit dichten Grünstrukturen sowie Sukzessionslaubwald an das Plangebiet. Nach Süden und Westen grenzen Einfamilienhäuser sowie Reihenhäuser an. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe südlich die archäologische Fundstätte einer Römervilla.</p>
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 27,5 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die äußere Erschließung erfolgt über die nordwestlich des Plangebiets gelegene „Rue du Soleil“. Innerhalb des Plangebiets werden die Wohnbebauungen mittels einer Wohnstraße im Mischprinzip erschlossen. Der südöstlich gelegene Bereich kann als autoarmes Quartier gestaltet werden.
Entwässerung/Kanalisation	In der „Rue du Soleil“ und in der „Cité Princesse Amélie“ befinden sich Mischwasserkanäle.
Naturräumlicher Kontext	<p>Bodennutzung</p> <p>Das Plangebiet umfasst derzeit eine brachliegende Mähwiese, einen Gehölzbestand (stellenweise junger Sukzessionswald) und ein Fußwegenetz, insb. den Themenweg „Promenade des Romains“.</p> <p>Gefälle</p> <p>Die Fläche befindet sich in Hanglage (Gefälle von ca. 11% von Norden nach Süden; ca. 6% von Osten nach Westen).</p> <p>Wasser</p> <p>/</p> <p>Biotop</p> <p>Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere, nach Art. 17 NatSchG geschützte Biotop, u.a. ein Sukzessionslaubwald, Hecken mit heimischen Gehölzarten, Gebüsche und Strauchbestände sowie mehrere heimische und standortgerechte Baumarten (Baumreihen und Baumgruppen).</p> <p>Habitat</p> <p>Im Plangebiet wurde das Vorkommen mehrerer Vogel- und Fledermausarten nachgewiesen, artenschutzrechtlich relevant sind die Haselmaus, die Klappergrasmücke und die Artengruppe Bartfledermaus/Brandtfledermaus. Das Plangebiet wird als Habitat nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG ausgewiesen. Die im Zuge einer bereits erfolgten Biotop- und Habitatwertermittlung (EFOR-ERSA, 2026) festgehaltenen Maßnahmen sind im weiteren Verlauf der Planung zu prüfen und umzusetzen.</p> <p>Schutzgebiete</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in und angrenzend an das Natura 2000 FFH-Gebiet LU0001022 „Grünwald“. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde im Rahmen eines derzeit in Ausarbeitung befindlichen PAP durchgeführt (EFOR-ERSA, 2022). Östlich grenzt das nationale Schutzgebiet „Sonneberg“ (PS 04) an.</p>

Planwerke, Servituten und
Dienstbarkeiten

PAP in Ausarbeitung/Prozedur
Zone de servitude „urbanisation – zone tampon“

Lage des Plangebietes

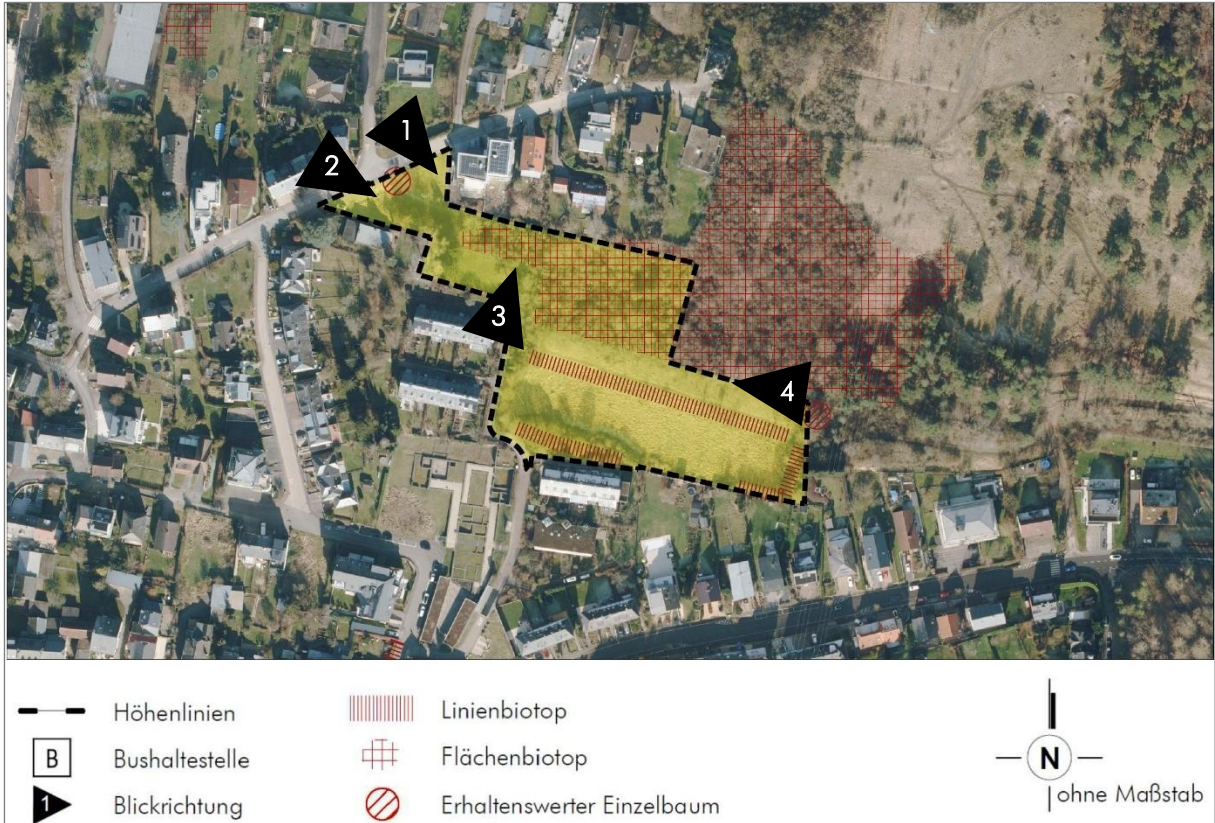


Abbildung 1: Blick von der „Rue du Soleil“ in Richtung Nordost auf das Plangebiet



Abbildung 2: Blick von der „Rue du Soleil“ auf den Westen des Plangebiets



Abbildung 3: Blick von der Straße „Cité Princesse Amélie“ in Richtung Norden auf das Plangebiet



Abbildung 4: Blick nach Westen auf das Plangebiet

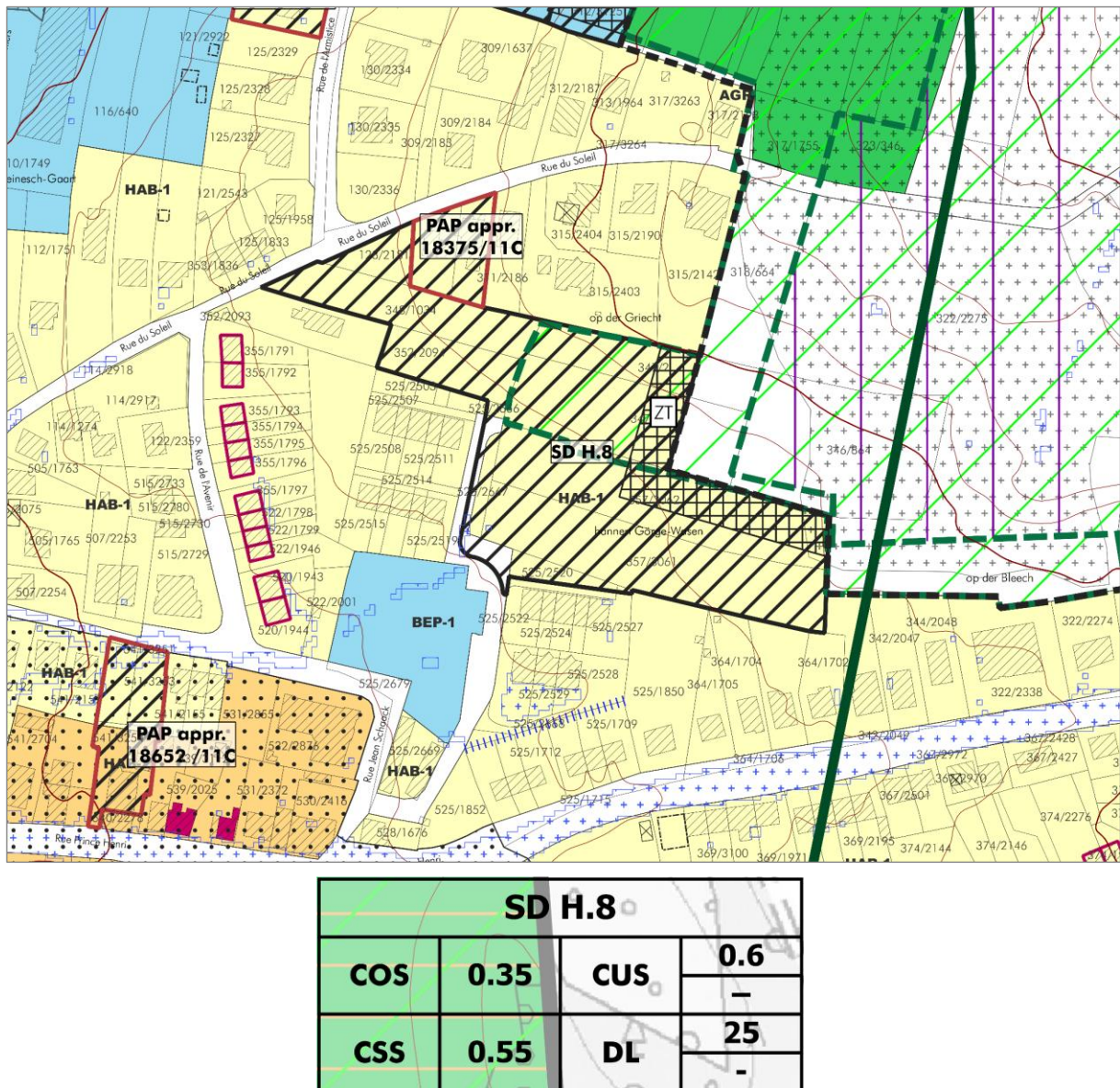


Abbildung 5: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

4.6.2 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 eines Wohnquartiers mit zeitgemäßen und ortsangepassten Wohnformen;
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum;
- Abrundung des Siedlungskörpers;
- Verzahnung des Plangebiets mit dem naturräumlichen Umfeld (Eingrünungsmaßnahmen insbesondere zur westlich angrenzenden Waldfläche);
- 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;
- Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten bei der Ausrichtung sowie architektonischen Ausformulierung der Baukörper (z.B. Gartengeschosse);
- 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.

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

Identität des Quartiers

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Helmsange. Die äußere Erschließung soll über die nordwestlich des Plangebiets gelegene „Rue du Soleil“ erfolgen, damit soll eine klare Quartierseingangssituation geschaffen und Durchgangsverkehr verhindert wird.

Ziel ist die Entwicklung eines zeitgemäßen Wohnquartiers, das die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum priorisiert und größtenteils vom Fonds du Logement erschlossen und gebaut werden soll.

Durch die Entwicklung des Plangebiets soll eine Abrundung und punktuelle Nachverdichtung des Siedlungskörpers erreicht werden. Im nördlichen Bereich soll die Bebauung überwiegend in Form von Einfamilienhaustypologien erfolgen. Diese sollen entlang der „Rue du Soleil“ und entlang der inneren Wohnstraße angeordnet werden. Die Integration in den städtebaulichen Kontext kann beispielsweise durch das Aufgreifen der städtebaulichen Struktur und der Gebäudetypologien der westlich angrenzenden „Cité Princesse Amélie“ gefördert werden. Im südlichen Teil des Plangebiets können Einfamilien- und Mehrfamilienhaustypologien gemischt werden.

Aufgrund der Hanglage (Gefälle von ca. 11% von Norden nach Süden; ca. 6% von Osten nach Westen) sollte eine an die Topografie angepasste Bebauung erfolgen. Eine dem Geländeverlauf folgende Bebauung ist vorzuziehen, um umfangreiche Geländeaufschüttungen zu vermeiden. Zudem sollte eine harmonische Integration in die Landschaft (Ortsrandlage) und in das städtebauliche Umfeld Berücksichtigung finden.

Im Südwesten des Plangebiets soll eine öffentliche Grünfläche mit einem Retentionsbecken entstehen. Diese soll einerseits die Aufenthaltsqualität im Quartier steigern, andererseits einen Übergang zu der an das Plangebiet angrenzenden Römervilla und der umliegenden Wohnbebauung schaffen.

In Richtung Osten ist eine Pufferzone zum Waldrand und zum Natura2000-Schutzgebiet vorzusehen, um die ökologische Funktionalität und den Schutz von Flora und Fauna sicherzustellen.

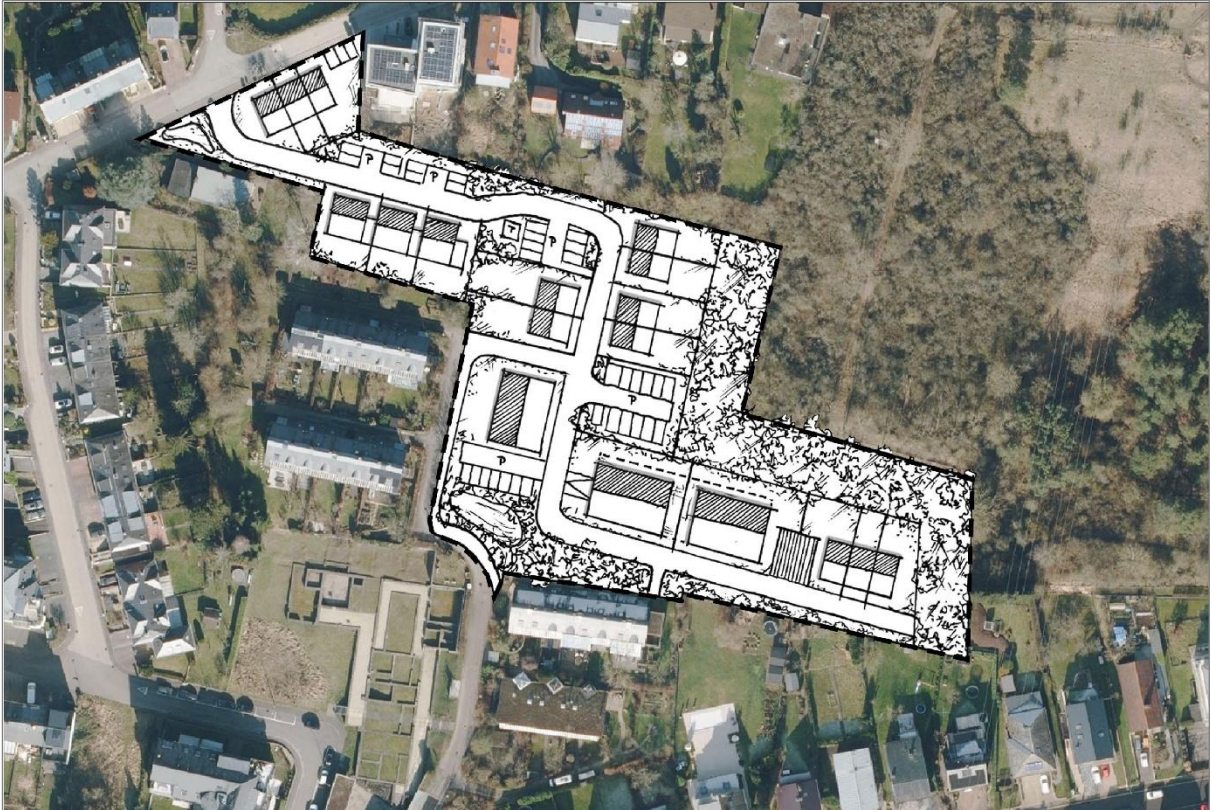


Abbildung 6: Gestaltungsbispiel Schéma Directeur H8 – „Cité Amélie II“. Quelle: CO3 2026 auf Basis Fonds du Logement 2026

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/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 Wohnstraße**
- **Die geplanten öffentlichen Grünflächen inklusiv der geplanten Fußwege**
- **Die öffentlichen Retentionsbecken, welche naturnah und möglichst beispielbar auszugestalten sind**

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“.

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

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung erfolgt über die nordwestlich des Plangebiets gelegene „Rue du Soleil“.

Ausgehend von der „Rue du Soleil“ führt eine in Richtung Osten verlaufende Stichstraße (Tempo-20-Zone) ins Plangebiet, welche anschließend in Richtung Süden zentral ins Plangebiet hineinführt. Im weiteren Verlauf zweigt die Straßentrasse in Richtung Osten ab (autoarmes Quartier).

Bei der Gestaltung des Straßenraums ist ein harmonisches Gesamtbild sicherzustellen. Der Übergang zwischen öffentlichem Straßenraum und den vorderen Grenzabständen der Wohnbebauung soll fließend erfolgen, insbesondere bei einer, wie vorgeschlagen, im Mischprinzip ausgebildeten Erschließungsstraße. Entsprechende Gestaltungsmaßnahmen (z.B. Zäune, Materialität, Farbwahl) sollten im PAP-Projekt definiert werden.

Die privaten Stellplätze sollten vorzugsweise in Form von Sammelparkplätzen und -carports hergestellt werden. Punktuell können private Stellplätze im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen, Carports oder nicht überdachten Stellplätzen auf den Grundstücken der Einfamilienhäuser vorgesehen werden. Für Mehrfamilienhäuser können Tiefgaragen vorgesehen werden.

Der zentrale und der südliche Bereich des Plangebiets sollen mit einem Fußweg an die westlich angrenzende „Cité Princesse Amélie“ angebunden werden. Für die Vernetzung der aktiven Mobilität ist darüber hinaus insbesondere eine Verbindung in Richtung Norden sicherzustellen, um den fußläufigen Anschluss an die Schule (in ca. 500m Entfernung) zu gewährleisten.

Der Bahnhof von Walferdange befindet sich in ca. 400m Entfernung zum Plangebiet. Dort besteht Zugang an die Zuglinien in Richtung Luxemburg-Stadt, Rodange, Diekirch und Troisvierges.

Technische Infrastrukturen

‣ **Schmutzwasser**

In der „Rue du Soleil“ (nördlich des Plangebiets) und in der westlich angrenzenden „Cité Princesse Amélie“ sind Mischwasserkanäle vorhanden.

Im Zuge des PAP-Projekts sollte das Plangebiet an die bestehenden Mischwasserkanäle angeschlossen werden. 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**

Das Retentionsbecken ist aufgrund der natürlichen Topographie voraussichtlich im südlichen Bereich des Plangebiets anzuordnen. Dessen Dimensionierung und Funktionsfähigkeit sind so auszulegen, dass sie unabhängig von einer abschnittswisen oder gesamtheitlichen Realisierung des PAP-Projekts funktionsfähig und ausreichend sind.

Das Retentionsbecken sollte gestalterisch so ausgebildet werden, dass es sowohl technische als auch freiraumplanerische Funktionen übernimmt.

Die Zuführung des Regenwassers zur Retention sollte, wenn möglich, oberirdisch erfolgen.

Der Standort des Retentionsbeckens kann im Zuge der Erstellung des PAP auf Basis der zu erstellenden Geländeaufnahme („Levé topographique“) verändert werden. 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 Dimensionierung und Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen sind im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

► **Starkregen**

Für von Starkregen betroffene Flächen 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.

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

Grün- und Freiraumkonzept / Biotopvernetzung

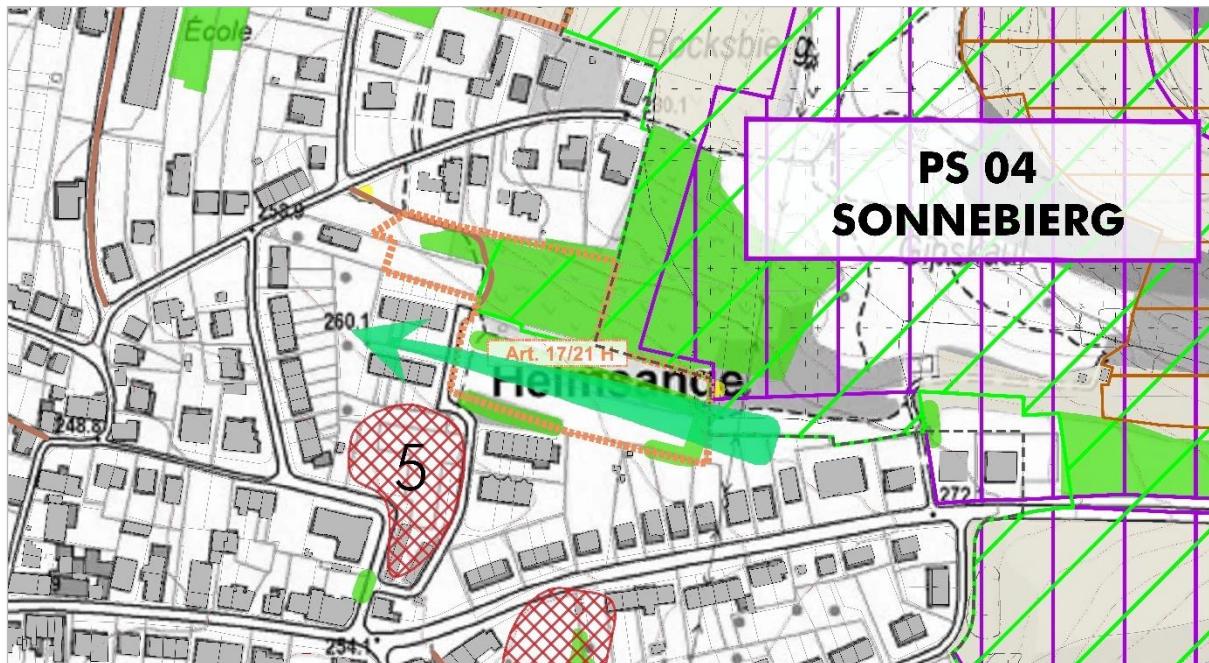


Abbildung 7: Auszug aus dem Grün- und Freiraumkonzept, EP2 (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Helmsange. Im Osten grenzt Offenland an (Kalk-Trockenrasen). Ca. 200m östlich des Plangebiets befindet sich der Waldrand des „Grunewald“. Die Fläche befindet sich in Hanglage (Gefälle von ca. 11% von Norden nach Süden; ca. 6% von Osten nach Westen).

Zur Sicherstellung der landschaftlichen Integration sind die Planungen entsprechend an die Topografie und die Ortsrandlage anzupassen. Dabei sollten die städtebauliche Dichte, die Verortung und Orientierung der Baukörper, die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Erschließung zum Tragen kommen.

In Bezug auf die Freiraumplanung sollte die vorzusehende Retentionsfläche möglichst beispielbar gestaltet werden bzw. in Grünflächen integriert werden, um die Freiraumqualität im Quartier zu stärken. Insbesondere die vorzusehende Grünfläche entlang der südwestlichen Grenze kommt eine hervorgehobene Bedeutung zu. Diese kann im gesamtäumlichen Kontext zur Biotop- und Grünraumvernetzung beitragen.

Die Plangebietsgrenzen gegen Osten sind größtenteils von Bebauung freizuhalten, sodass ein Übergang zum angrenzenden naturräumlichen Umfeld geschaffen wird.

Biotope / Habitats

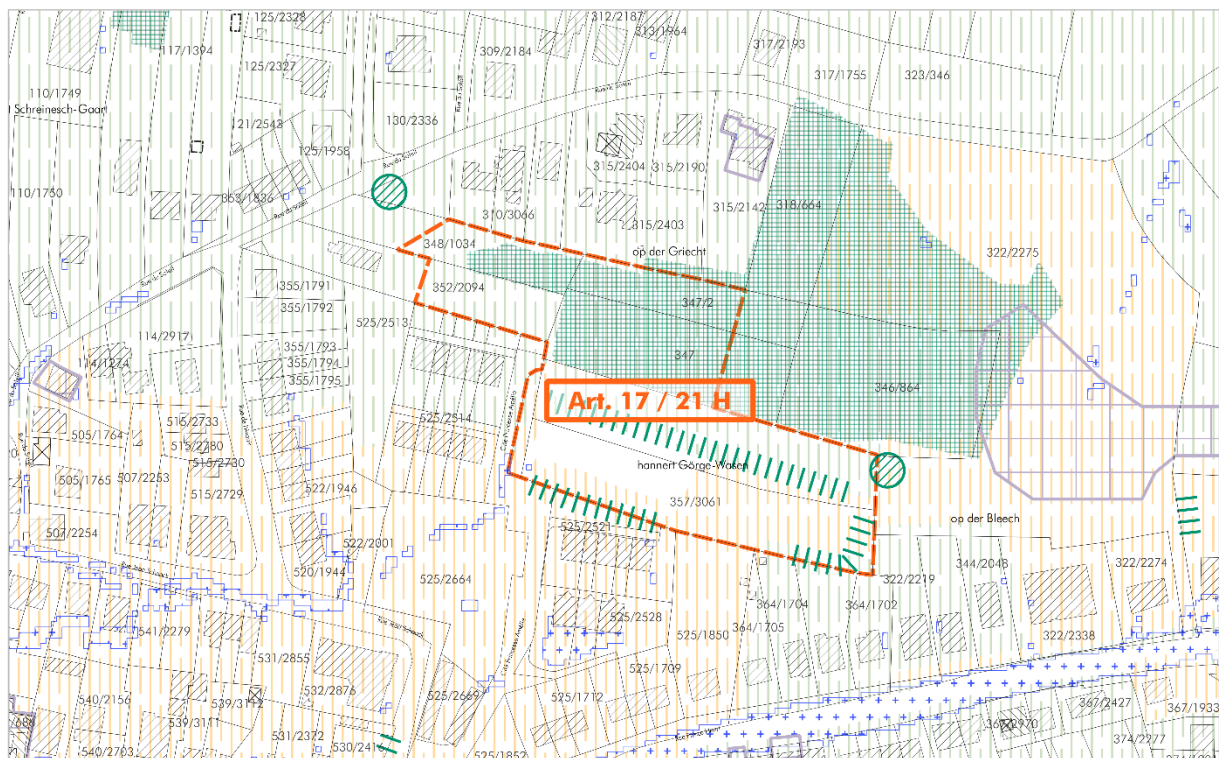


Abbildung 8: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Ca. 0,28ha des Plangebiets sind als internationales Natura 2000 FFH-Gebiet LU0001022 „Grünwald“ ausgewiesen, welches sich östlich der Fläche über insgesamt ca. 3.277 ha ausdehnt. Innerhalb des FFH-Schutzgebietes sollte eine Erschließung oder Bebauung nur dann erfolgen, wenn negative Auswirkungen auf das Natura2000 Gebiet oder die ökologische Funktionalität der betroffenen Flächen ausgeschlossen werden können.

Im Zuge eines derzeit in Ausarbeitung befindlichen PAP wurden Geländestudien und FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen (EFOR-ERSA, 2022) durchgeführt. Diese weisen auf die Notwendigkeit einer Pufferzone entlang der östlichen Plangebietsgrenze hin, um den Artenschutz zu gewährleisten. Die Pufferzone ist von Bebauung freizuhalten.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung (EFOR-ERSA 2022) kommt insgesamt zum Schluss, dass die Umsetzung des in Ausarbeitung befindlichen PAP, unter Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen (u.a. Pufferzone s.o., Einschränkung der Beleuchtung, CEF-Maßnahmen für Haselmaus und Klappergrasmücke) keine negativen Auswirkungen auf das Natura 2000 FFH-Gebiet LU0001022 „Grünwald“ hat.

Biotope

Im Plangebiet wurden im Zuge der Innenbereichskartierung (EFOR-ERSA, 2021) Biotope nach Art. 17 NatSchG dokumentiert. Es handelt sich um einen Sukzessionslaubwald (u.a. bestehend aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Zwetsche (*Prunus domestica*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Birne (*Pyrus communis*), Heckenrose (*Rosa spec.*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)), eine Baumreihe (Apfel (*Malus domestica*), Zwetsche (*Prunus domestica*), Birne (*Pyrus communis*)) und eine Feldhecke (Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hainbuche (*Carpinus betulus*),

Esche (*Fraxinus excelsior*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Heckenrose (*Rosa spec.*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Für den in Ausarbeitung befindlichen PAP wurde eine Biotop- und Habitatwertermittlung durchgeführt (EFOR-ERSA, 2026), welche Hecken mit heimischen Gehölzarten, Gebüsch und Strauchbestände sowie mehrere heimische und standortgerechte Baumarten (Baumreihen und Baumgruppen) als gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 17 NatSchG dokumentiert.

Habitats

Das Gebiet weist eine artenschutzrechtliche Relevanz aus, da es gemäß den Geländestudien zum derzeit in Ausarbeitung befindlichen PAP (EFOR-ERSA, 2026) einen potenziellen Lebensraum für mehrere Vogel- und Fledermausarten mit ungünstigem Erhaltungszustand sowie für die Haselmaus darstellt. Im nördlichen Bereich wurde eine Brutstätte der Klappergrasmücke dokumentiert. Zudem stellt die Fläche ein regelmäßig genutztes Jagdgebiet für die Artengruppe Bartfledermaus/Brandfledermaus dar. Darüber hinaus sind die Hecken als potenzieller Fortpflanzungsraum für die Haselmaus zu berücksichtigen. Die notwendigen Maßnahmen entsprechend Art. 17 und/oder 21 NatSchG sind im Zuge der weiteren Planung zu prüfen und umzusetzen.

4.6.6 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:

- ▶ Der nördliche und zentrale Bereich des Plangebiets befinden sich gemäß Klassierung des INRA in der Unterzone der archäologischen Beobachtungszone („sous-zone de la zone d’observation archéologique“); An der südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein vollständig ausgegrabenes Gelände; Der südliche und südöstliche Bereich ist als archäologische Beobachtungszone („zone d’observation archéologique“) klassiert. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem INRA abzustimmen.
- ▶ Entsprechend der FFH-Verträglichkeitsprüfung: Umsetzung von CEF-Maßnahmen.
- ▶ Biotopschutz nach Art. 17 NatSchG: zentral und südlich im Plangebiet befinden sich Linienbiotope; zentral im Plangebiet liegt ein Flächenbiotop.
- ▶ Potenzielles Habitat für Avi- und Fledermausfauna nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG.
- ▶ Sicherstellung der planungsrechtlichen Vorgaben der zone de servitude „urbanisation – zone tampon“ entlang der östlichen Plangebietsgrenze.
- ▶ Im äußersten Osten der Fläche ist eine „Zone de risques d’effondrement ou de glissements de terrain“ ausgewiesen. Diese ist möglichst als Pufferzone zu wahren und von einer Bebauung möglichst abzusehen. Die Bebauung dieser Fläche setzt gemäß PAG die Akzeptanz der Risiken und Schäden voraus, die sich aus den natürlichen Einflüssen in diesem Gebiet ergeben können. Bauvorhaben können nur auf der Grundlage einer technischen bzw. geologischen Studie genehmigt werden, die von einem Fachbüro in diesem Bereich erstellt wurde.