

2.2 Schéma Directeur W 2 – „Iewesch Laach“

2.2.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,89 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am Südwestrand von Walferdange, südlich der „Rue Grande-Duchesse Charlotte“. Nördlich und östlich des Plangebiets grenzt Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) an. Im Westen verläuft in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet die Alzette. Südlich des Plangebiets grenzt Offenland an.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die äußere Erschließung erfolgt über die „Rue Grande-Duchesse Charlotte“ nördlich des Plangebietes.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de l’Eglise“ befindet sich ein Trennsystem.
Naturräumlicher Kontext	<p>Bodennutzung Das Plangebiet wird als Mähwiese bewirtschaftet.</p> <p>Gefälle Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Ost-Nordost nach West-Südwest auf.</p> <p>Wasser Westlich des Plangebiets liegt die Alzette mit ihren Ufergehölzen an.</p> <p>Biotope Die Innenbereichskartierung (EFOR-ERSA, 2021) weist im Plangebiet zwei nach Art. 17 NatSchG geschützte Biotope aus, eine Trockenmauer und ein Gebüsch.</p> <p>Habitats Gemäß der Strategischen Umweltprüfung (EFOR-ERSA, 2026) wurde das Vorkommen verschiedener Fledermausarten nachgewiesen. Für das gesamte Plangebiet ist daher die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 17 NatSchG zu prüfen, am westlichen Rand sind Maßnahmen nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG zu prüfen.</p> <p>Schutzgebiete /</p>
Planwerke, Servituten und Dienstbarkeiten	Zone de servitude „urbanisation – zone tampon“

Lage des Plangebietes



Abbildung 1: Blick von der „Rue Grande-Duchesse Charlotte“ entlang der nördlichen Grenze nach Osten auf das Plangebiet



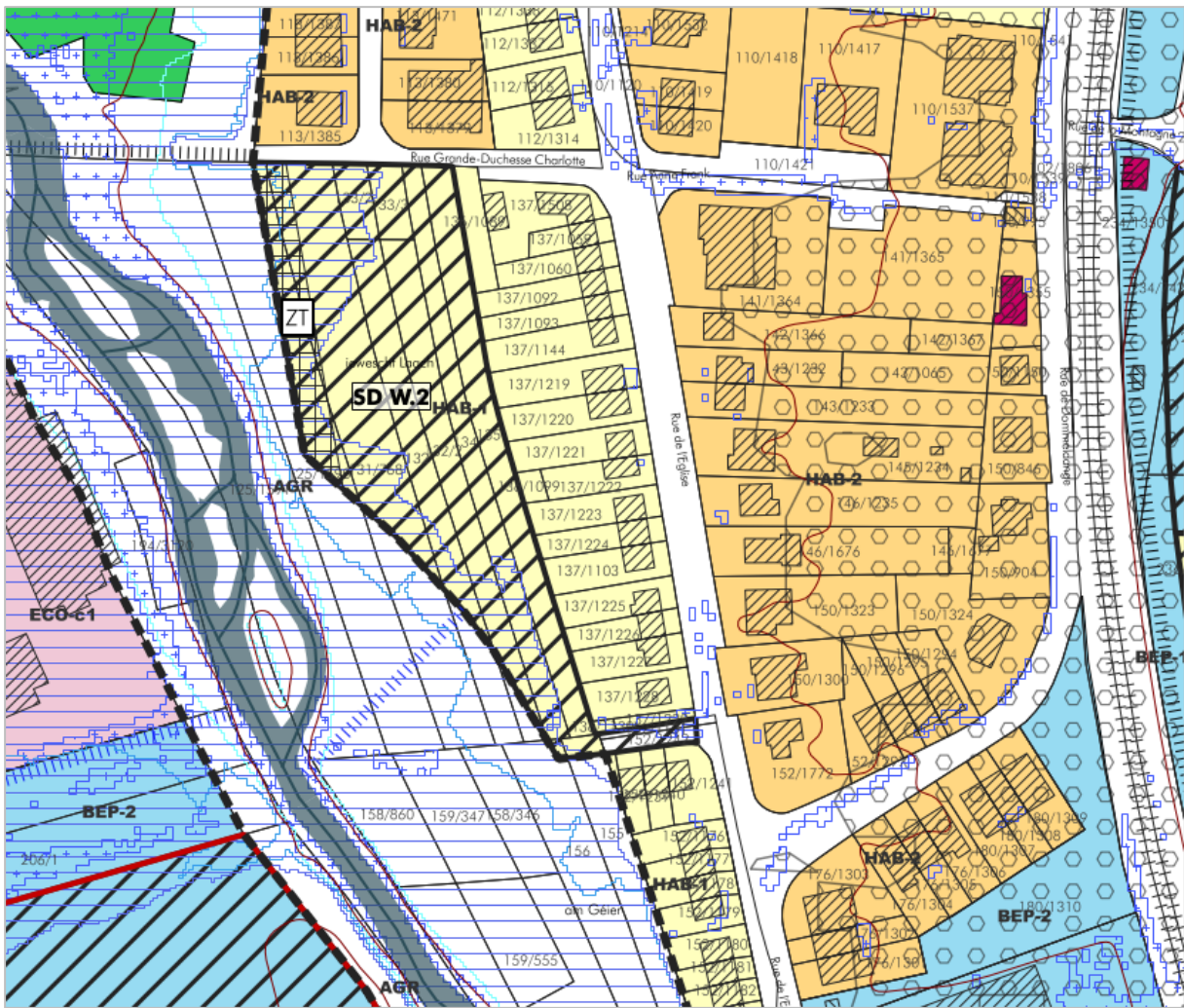
Abbildung 2: Blick von der „Rue Grande-Duchesse Charlotte“ auf das Plangebiet in Richtung Süden



Abbildung 3: Blick von der „Rue Grande-Duchesse Charlotte“ entlang der nördlichen Grenze nach Westen auf das Plangebiet



Abbildung 4: Blick von der „Rue de l'Eglise“ nach Norden auf das Plangebiet



SD W.2			
COS	0.35	CUS	0.6
			-
CSS	0.5	DL	15
			-

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

2.2.2 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:

- ▶ Integration des Plangebiets ins städtebauliche Umfeld durch die Berücksichtigung der ortstypischen Charakteristika unter anderem in Hinblick auf die Typologie und die Maßstäblichkeit;
- ▶ Stärkung/ Erhalt der räumlichen und funktionalen Verzahnung des Plangebiets mit dem naturräumlichen Umfeld unter Berücksichtigung landschaftlicher, ökologischer und freiräumlicher Qualitäten;
- ▶ Attraktive Gestaltung der öffentlichen Freiräume zur Steigerung der Wohnqualität, Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders und der Adressbildung des Quartiers;
- ▶ Zeitgemäßes Energiekonzept, welches verschiedene Aspekte wie beispielsweise die Ausrichtung der Baukörper (Solarenergienutzung, Besonnung, Verschattung) berücksichtigt;
- ▶ Integration der aus Hochwasser- und Starkregenereignissen resultierenden städtebaulichen Anforderungen an die Quartiersentwicklung;
- ▶ Stärkung der innerörtlichen Vernetzung (Fußwege- und Straßennetz);
- ▶ Schaffung von bezahlbarem Wohnraum;
- ▶ 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.

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

Identität des Quartiers

Ziel ist die Entwicklung eines zeitgemäßen, an den Standort angepassten Wohnquartiers (Maßstäblichkeit, Struktur, etc.), welches den Siedlungskörper nach Westen arrondiert.

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

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße abzweigend von der nördlich gelegenen „Rue Grande-Duchesse Charlotte“ erschlossen. Im zentralen Bereich des Plangebiets soll die Stichstraße in einen multifunktional nutzbaren Quartiersplatz münden, welcher neben seiner Verkehrsfunktion (Wendemöglichkeit für PKW und Müllabfuhrfahrzeuge) zugleich als Aufenthalts- und Kommunikationsraum dienen soll. Die Baukörper sind so auszurichten, dass sie klare Raumkanten zur räumlichen Fassung des Quartiersplatzes bilden.

Unter Berücksichtigung der westlich verlaufenden Alzette, der begleitenden Uferrandvegetation sowie der nachgewiesenen Habitatfunktion (Leitstruktur für Fledermäuse) ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein ausreichender Abstand durch einen öffentlichen Grünzug zur Umsetzung von Eingrünungsmaßnahmen sicherzustellen. Des Weiteren sind die Bauvolumen mit möglichst großem Abstand zu diesem Grünzug anzuordnen, um Lichtverschmutzung sowie weitere nachteilige Einwirkungen zu vermeiden. Der Grünzug soll im Süden des Plangebiets fortgeführt werden, dort soll in dem verbleibenden schmalen Bereich eine weitere öffentliche Grünfläche hergestellt werden. Diese integriert neben dem erforderlichen Retentionsbecken auch einen Fußweg zur Anbindung des Quartiers an die „Rue de l’Eglise“.

Da sich das Plangebiet größtenteils innerhalb einer Überschwemmungszone befindet sind die entsprechenden Bereiche zu lokalisieren und unter Einhaltung spezifischer Vorgaben einer angepassten Nutzung zuzuführen. So ist beispielsweise im Nordwesten des Plangebiets die Herstellung einer Spielplatzfläche vorgesehen. Der entlang der westlichen Plangebietsgrenze zu gestaltende Grünzug könnte zugleich die Funktion eines optimierten Retentionsraums für Hochwasser übernehmen und die Zugänglichkeit zur Alzette ermöglichen.

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. Gestaltungsmaßnahmen (z.B. Vorgaben zu Zäunen, Materialität, Farbwahl) sind im PAP-Projekt festzulegen.



Abbildung 6: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur W2 – „lewescht Laach“. 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 (Reihenhäuser) Bauweise errichtet werden können. Ergänzend ist die Realisierung von Mehrfamilienhäusern möglich.
Höhenentwicklung/ Geschossigkeit	Orts- und topografieangepasste Höhenentwicklung: Maximal zwei Vollgeschosse zzgl. ausgebauten Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss.
Abstandsflächen	Je Baugrundstück soll mindestens ein Grenzabstand (hinten oder seitlich) mit einer Tiefe von ca. 8m 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 und der geplante Fußweg
- Die geplanten öffentlichen Grünflächen
- Die geplante Spielplatzfläche
- Das öffentliche Retentionsbecken

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 40%.

Detaillierte Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2 - 1.4) der „Schémas Directeurs“.

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

Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung erfolgt über die nördlich des Plangebiets gelegene „Rue Grande-Duchesse Charlotte“.

Ausgehend von der „Rue Grande-Duchesse Charlotte“ erfolgt die innere Erschließung des Plangebiets über eine Stichstraße. Diese sollte als Tempo-20-Zone im Mischprinzip hergestellt werden.

Im Süden geht die Straßentrasse in einen Fußweg über, der in südöstlicher Richtung zur „Rue de l’Eglise“ führt. Der Fußweg erschließt zudem bislang unzugängliche Bereiche der Alzetteau und ergänzt das bestehende und geplante Fußwegenetz.

Die privaten Stellplätze können in den Wohngebäuden oder in Garagen bzw. Carports im seitlichen Grenzabstand hergestellt werden. Die privaten Stellplätze können alternativ auch in Sammelgaragen bzw. -carports hergestellt werden. Bei öffentlichen Stellplätzen soll eine gruppierte und möglichst senkrechte Anordnung zum Straßenraum bevorzugt werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet.

Die Bushaltestelle „Bereldange Schoul“ liegt an der „Route de Luxembourg“ (N7). Von hier aus besteht Anschluss an die RGTR-Buslinien 112 (Mersch – Kirchberg) und 850 (Bertrange – Luxemburg-Findel Flughafen). Zudem besteht Anschluss an die Buslinien 10 (Bertrange – Steinsel), 11 (Bertrange – Steinsel) und 26 (Kirchberg – Steinsel) der Stadt Luxemburg (AVL).

Technische Infrastrukturen

‣ **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straßentrasse der „Rue de l’Eglise“ (südöstlich des Plangebiets) zugeführt werden, sofern dieser zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung nicht überlastet ist.

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 Retentionsbecken sollte im Süden des Plangebiets in der öffentlichen Grünfläche verortet und möglichst naturnah und beispielbar ausgestaltet werden. Die Zuführung des Regenwassers zur Retention sollte, wenn möglich, offen erfolgen. Ausgehend von der Retention kann das Regenwasser dem Vorfluter (Alzette) zugeleitet werden. Ein Anschluss an die südlich des Plangebiets verlaufende Regenwassertrasse ist in Absprache mit den Anliegern zu klären. Der Standort des Retentionsbeckens kann im Zuge der PAP-Erstellung auf Basis der zur erstellenden Geländeaufnahme („Levé topographique“) verändert werden.

Im zentralen Plangebietsbereich quert derzeit ein Regenwasserkanal die Plangebietsfläche. Es ist zu prüfen, inwiefern dieser im Rahmen der PAP-Erstellung verlegt werden müsste.

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

‣ Starkregen

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.

‣ Hochwasser

Der westliche Rand des Plangebiets liegt innerhalb der Überschwemmungszone HQ extrem und HQ100 (kleiner Randbereich).

Ein möglicher Retentionsraumverlust ist im Rahmen der PAP-Ausarbeitung in Abstimmung mit der Gemeinde und der AGE auszugleichen. Die Bebauung ist so zu konzipieren, dass die geltenden fachlichen Vorgaben für das Bauen in Überschwemmungsgebieten eingehalten werden, insbesondere durch hochwasserangepasste Bauweisen, die Minimierung versiegelter Flächen sowie die Sicherung von Abfluss- und Retentionsfunktionen. Ergänzend ist im Süden eine öffentliche Grünfläche mit Retentionsfunktion vorgesehen.

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

Grün- und Freiraumkonzept / Biotopvernetzung

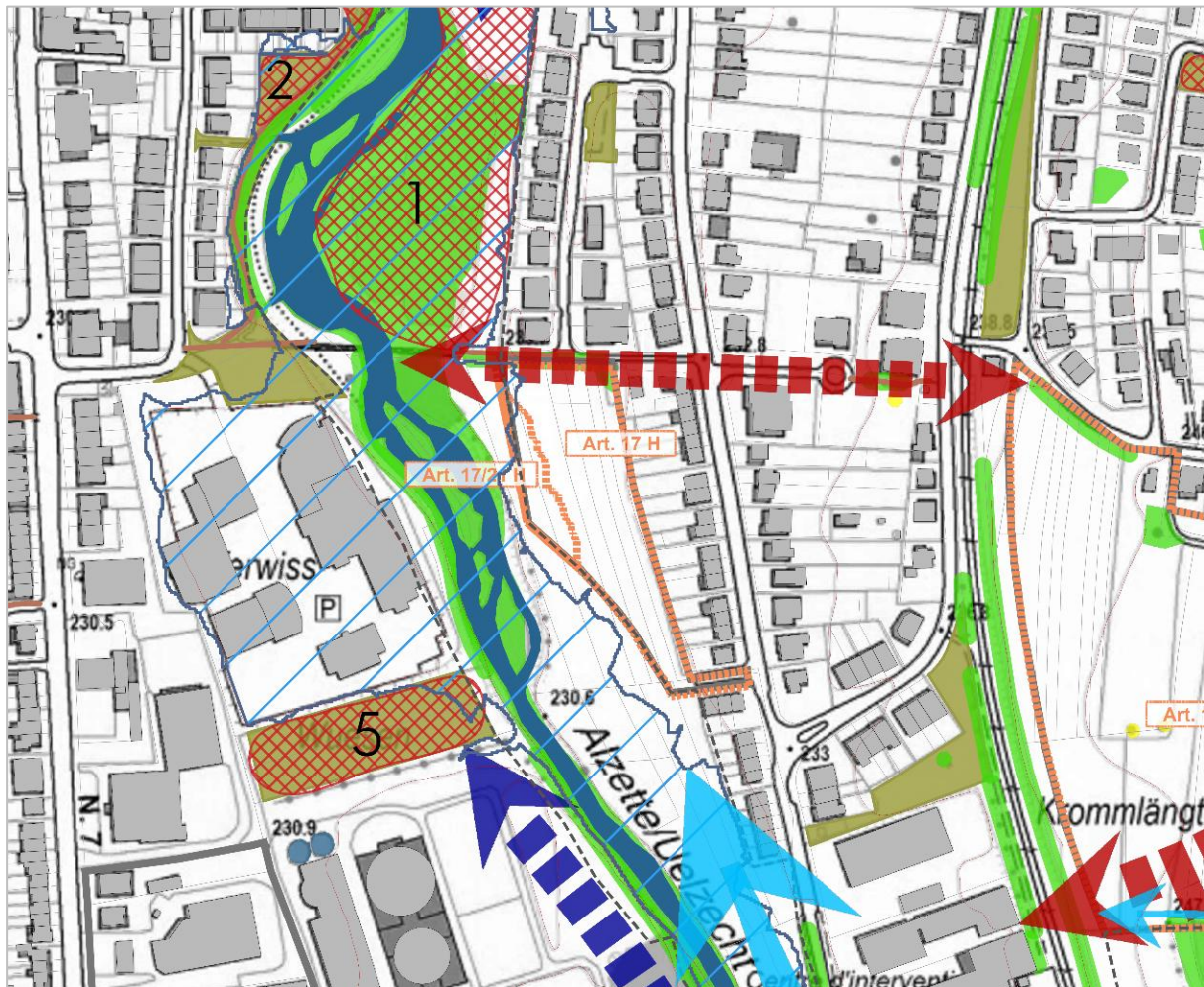


Abbildung 7: Auszug aus dem Grün- und Freiraumkonzept, EP2 (genordet, ohne Maßstab - provisorisch). Quelle: CO3 2026

Das Plangebiet (Mähwiese) liegt im Südwesten der Ortschaft Walferdange in unmittelbarer Nähe zur Alzette. Westlich grenzen die Ufergehölze der Alzetteaue an, östlich die rückwärtigen Privatgärten der Bebauung entlang der „Rue de l’Eglise“, während sich südlich die offene Landschaft anschließt und einen Übergang zwischen Siedlungsrand und Landschaftsraum bildet.

Die westlich angrenzende Uferaue der Alzette mit der begleitenden Uferandvegetation soll erhalten und aufgewertet werden, Renaturierungsmaßnahmen sind geplant. Die Aue dient außerdem als Luftleitbahn (Frischluftschneise) deren Funktion ebenfalls erhalten werden soll. Das Plangebiet und die „Rue de l’Eglise“ sollen im Rahmen der PAP-Planung mit der Alzetteaue fußläufig verbunden werden. Der Fußweg nördlich des Plangebiets soll grünstrukturell aufgewertet werden und zur großräumigen Biotopvernetzung (Ost-West Richtung) beitragen (Ergänzung kleinräumiger Grünbereiche, Anlage und Verbesserung wertgebender Grünstrukturen).

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze soll ein öffentlich zugänglicher Grünzug entstehen, der sowohl der ökologischen Vernetzung als auch der Eingrünung des Wohnquartiers dient (fließender Übergang zwischen Bebauung und Landschaft).

Biotope / Habitats

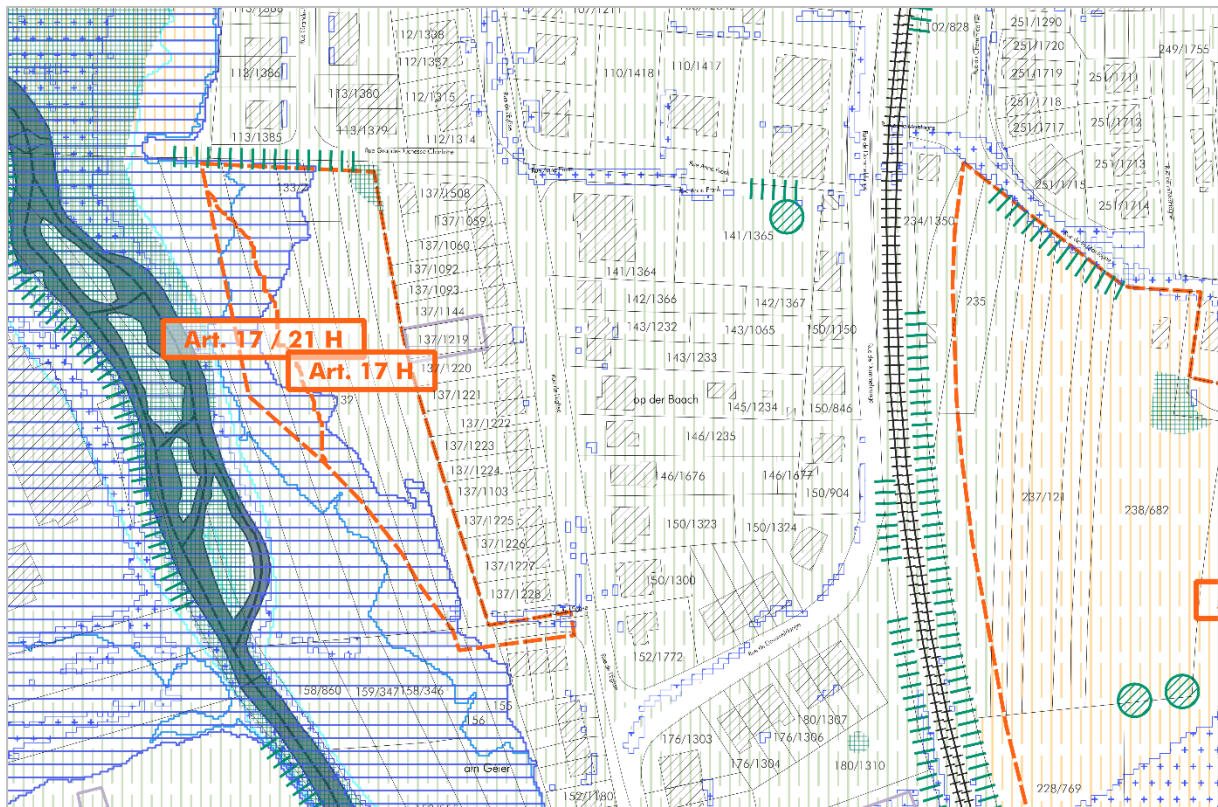


Abbildung 8: Auszug aus dem „Plan Dispositions complémentaires à la planification communale“ (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2026

Biotope

Die Innenbereichskartierung (EFOR-ERSA, 2021) weist im Plangebiet 2 nach Art. 17 NatSchG geschützte Biotope aus, eine Trockenmauer und ein Gebüsch.

Das Gebüsch besteht hauptsächlich aus Hasel (*Corylus avellana*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) und Weißdorn (*Crataegus spec.*). Die Trockenmauer ist stark mit Gräsern überwachsen ohne besondere Arten aufzuweisen.

Habitats

Gemäß der Strategischen Umweltprüfung (EFOR-ERSA, 2026) wurde das Vorkommen verschiedener Fledermausarten nachgewiesen: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Wimpernfledermaus (*Myotis emarginatus*) sowie die Artengruppe der Bartfledermäuse (*Myotis mystacinus/brandtii*).

Das Plangebiet wird als regelmäßig genutztes Jagdhabitat mit mittlerer Bedeutung bewertet. Eine essenzielle Habitatfunktion wurde nicht festgestellt. Wichtig ist vor allem der westliche Rand der Fläche, der an die Alzetteaue und deren uferbegleitende Vegetation (Leitlinienfunktion) anschließt. Dieser Bereich sollte von Bebauung freigehalten werden und wird daher im PAG mit einer zone de servitude „urbanisation – zone tampon“ überlagert. Für das gesamte Plangebiet ist die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 17 NatSchG zu prüfen, am westlichen Rand sind Maßnahmen nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG zu prüfen.

Die von EFOR-ERSA, 2021, 2026 kartierten Biotope und Habitats werden im Plan „Dispositions complémentaires à la planification communale“ dargestellt (à titre indicatif non exhaustif).

2.2.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5. RGD 2017)

Das Plangebiet soll in einer Bauphase realisiert werden.

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

- ▶ Linienbiotop im Norden (Trockenmauer), Flächenbiotop im Nordosten des Plangebiets: Schutz nach Art. 17 NatSchG.
- ▶ Habitat nach Art. 17 NatSchG, am westlichen Rand nach Art. 17 und oder 21 NatSchG (Fledermäuse).
- ▶ Lage des westlichen Randgebietes in einer Überschwemmungszone (HQ100 und HQextrem).
- ▶ Sicherstellung der planungsrechtlichen Vorgaben der zone de servitude „urbanisation – zone tampon“ im westlichen Randbereich.