

ADMINISTRATION COMMUNALE
DE LEUDELANGE

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

ÉTUDE PRÉPARATOIRE,
PARTIE RÉGLEMENTAIRE,
FICHE DE PRÉSENTATION

LEUDELANGE « BOMMERT »

Réf.n°

Saisine du Conseil Communal

Avis de la Commission d'Aménagement

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain
dans ses attributions

JUILLET 2025



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concept, Conseil, Communication en
urbanisme aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d’ouvrage – projet urbain; Diplôme Européen en Sciences de l’Environnement

Thomas Simon

Dipl. - Ing. Raum- und Umweltplanung

Leonie Guskowski

Master in Geography and Spatial Planning

SOMMAIRE

1.	<u>EINLEITUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung	1
1.2	Vorgehensweise	7
2.	<u>ETUDE PRÉPARATOIRE</u>	<u>8</u>
	Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse	8
1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	8
2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	9
3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	10
4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	10
5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	10
6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	12
7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	12
8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	13
9.	Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	14
10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	17
11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	18
12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	18
	Kapitel II – Entwicklungskonzept	21
1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	21
2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	22
3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	23
4.	Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]	24
	Kapitel III – Schéma Directeur	25
3.	<u>PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE</u>	<u>32</u>
3.1	Champs d'application	32
3.2	Partie écrite	36
3.3	Partie graphique	37
4.	<u>FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1^{ER} RGD 2017]</u>	<u>40</u>



1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung

Die Gemeinde Leudelage beabsichtigt, im Ortszentrum eine punktuelle PAG-Änderung vorzunehmen. Parallel zur vorliegenden punktuellen Änderung des PAG befindet sich ein PAG-Projekt für das Plangebiet in Ausarbeitung.

Die punktuelle Änderung des PAG umfasst ein ca. 6,85ha große Plangebiet im Ortszentrum von Leudelage, welches über die Straßen „Rue du Lavoir/CR163“ (im Westen), „Rue du Cimetière“ (im Süden & Osten) und „Rue de Cessange/CR179“ (im Norden) erschlossen wird. Das Plangebiet stellt derzeit ein bedeutendes Innenentwicklungspotenzial für die Nachverdichtung dar, da es zentral in der Ortschaft gelegen ist und – mit Ausnahme des nordöstlichen Teilbereichs – nahezu vollständig von Wohnbebauung (geschlossene Straßenrandbebauung, Mehrfamilienhäuser) sowie gewerblich und öffentlich genutzten Immobilien umgeben ist.

Östlich des Plangebiets befinden sich Wohnbebauung, der Friedhof sowie innerörtliche Grünzonen. Letztere schaffen eine Trennwirkung zwischen der Aktivitätszone „Im Bann“ und dem zentralen Ortsbereich von Leudelage. Westlich des Plangebiets, getrennt durch den Straßenraum der „Rue de Lavoir/CR163“ befindet sich das Ortszentrum mit dem Schulzentrum (mit Kindergarten, Vorschule, Grundschule und Maison Relais), dem Kulturzentrum, der Gemeindeverwaltung und der Kirche sowie umliegender Wohnbebauung.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme vereinzelter Teilflächen (z.B. Bebauung im Norden, innerörtliche Grünzone im zentralen Bereich, Teile von Privatgärten) unversiegelt.

Im nördlichen Teilbereich fließt der „Drosbech“ in von Westen nach Osten. Innerhalb der Plangebietsfläche befinden sich im zentralöstlichen und zentralwestlichen Bereich sowie im Norden und Süden in den Privatgärten Grünstrukturen.

Das Gelände weist ein 6%iges Gefälle von Süden nach Norden auf. Mit Ausnahme der westlich und nordwestlich angrenzenden MIX-v-Zonen und der nordöstlich sowie südwestlich angrenzenden HAB-2-Zonen befinden sich ausschließlich HAB-1-Zonen unmittelbar an das Plangebiet angrenzend.

Im Rahmen der punktuellen Änderung des PAG soll unter Berücksichtigung der Ziele des PAP-Projekts ein neues Wohnquartier mit ca. 400 WE entstehen, das eine vielfältige Mischung aus Wohnformen, darunter Einfamilienhäuser (freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) und Mehrfamilienhäuser, bietet.

Das neue Quartier orientiert sich mit einer vorgesehenen abnehmenden Dichtestaffelung von Nordwest nach Südost an der umgebenen Bestandsbebauung. Zudem werden durch die Renaturierung der „Drosbech“ und der Aufwertung eines zentralen Grünraums als erlebbarer Naherholungsbereich hochwertige öffentliche Räume geschaffen, die zur Steigerung der Lebensqualität der künftigen Quartiersbewohner sowie der Gesamtbevölkerung beitragen. Die Entwicklung folgt dem Prinzip der Innenentwicklung und Nachverdichtung, während zugleich ein maßvoller Ausbau des Nahversorgungsangebots für das Ortszentrum erfolgt. Ergänzend soll das Fuß- und Radwegewegenetz ausgebaut werden, um eine bessere Vernetzung innerhalb des Quartiers und mit dem umliegenden Quartieren sowie dem Ortszentrum zu gewährleisten.



Abbildung 1: Ortschaft Leudelage mit Abgrenzung des Plangebietes (rot). Quelle: Orthophoto 2023, verändert nach CO3 2025

Im aktuell rechtskräftigen PAG der Gemeinde Leudelage sind Teilflächen des Plangebietes als „zone mixte villageoise“ (MIX-v) und „zone d’habitation 2“ (HAB-2) ausgewiesen, während der Großteil als „zone d’habitation-1“ (HAB-1) klassifiziert ist. Der überwiegende Teil des Plangebiets gehört bereits zur „zone soumise à PAP NQ Centre 11“. Die Abgrenzung des PAP-NQ soll im Südwesten und Norden erweitert werden. Des Weiteren wird im westlichen Grenzbereich die „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ teilweise aufgehoben.

Innerhalb des nördlichen Bereichs der Fläche verläuft eine „zone de servitude urbanisation – cours d’eau“, innerhalb welcher die „Drosbech“ in einem künstlich begradigten Bachbett verläuft.

Ziel der punktuellen PAG-Änderung ist die nachhaltige Erweiterung des Wohnraum- und Nahversorgungsangebots durch gezielte Innenentwicklung und Nachverdichtung. Aufgrund veränderter Nachfragestrukturen ist es erforderlich, die Ausweisungen des PAG an die Projekterfordernisse anzupassen (z. B. Zulässigkeit von Nicht-Wohnnutzungen in verschiedenen Zonen, Durchmischung der Wohntypologien).

Durch die Erweiterung und Umwidmung des nördlichen Teilbereichs als „MIX-v“-Zone sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das Angebot an Nicht-Wohnnutzungen und somit die Versorgungsinfrastruktur der Gemeinde Leudelage zu verbessern. Die Umwidmung des Teilbereichs im zentralen, östlichen und westlichen Bereich von einer „HAB-1“-Zone in eine „HAB-2“-Zone ermöglicht eine Nachverdichtung des Wohnraums mit gleichzeitigen Möglichkeiten für Nahversorgungsangebote.

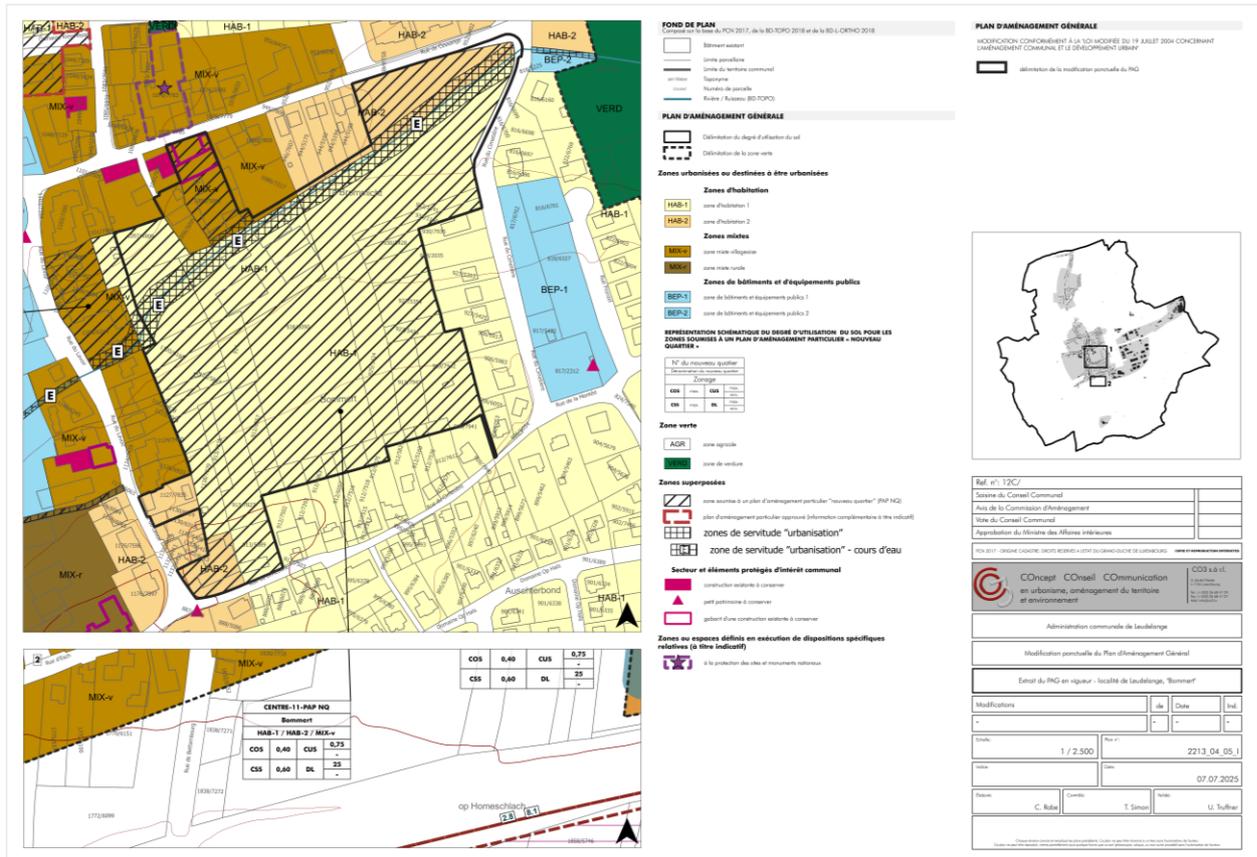
Zur Nachverdichtung im Ortszentrum ist vorgesehen, die Wohndichte innerhalb der „MIX-v/HAB-2“-Zonen des Quartiers „Centre-11b-PAP NQ“ von 25 WE/ha auf 70 WE/ha zu erhöhen. Gleichzeitig wird der „Coefficient d’Utilisation du Sol (CUS)“ auf 0,8 angehoben, um eine flächensparende Bauweise zu ermöglichen.

Die Maßnahme unterstützt eine sozial durchmischte Quartiersentwicklung durch ein diversifiziertes Wohnangebot mit verschiedenen Wohntypologien, einschließlich erschwinglichem Wohnraum. Die Diversifizierung und Nachverdichtung werden unter anderem durch die Anpassung des maximal zulässigen Anteils an Mehrfamilienhäusern in „Zones d’habitation 2 (HAB-2)“ ermöglicht. Die unterschiedliche Bebauungsdichte

orientierend am Bestand gewährleistet eine harmonische Einbindung in das städtebauliche Umfeld, wobei die Dichte von Norden (Centre-11b-PAP NQ) nach Südost (Centre-11a-PAP NQ) abnimmt.

Die bauplanungsrechtlichen Vorgaben der Zone „Centre-11a-PAP NQ“ für die „HAB-1“-Zone bleiben mit Ausnahme des geringfügig erhöhten Versiegelungsgrades unverändert.

Im Rahmen der punktuellen Änderung des PAG wird die bisherige Überlagerung des Bachlaufs im nördlichen Bereich des Plangebiets durch die Ausweisung einer „Zone de servitude urbanisation – cours d'eau type 2 (ZSU-E-2)“ ersetzt, um die Voraussetzungen für die vorgesehenen Renaturierungsmaßnahmen zu schaffen und den ökologischen Erfordernissen zum Schutz des Wassers sowie den naturräumlichen Gegebenheiten entlang des Bachlaufs gerecht zu werden.



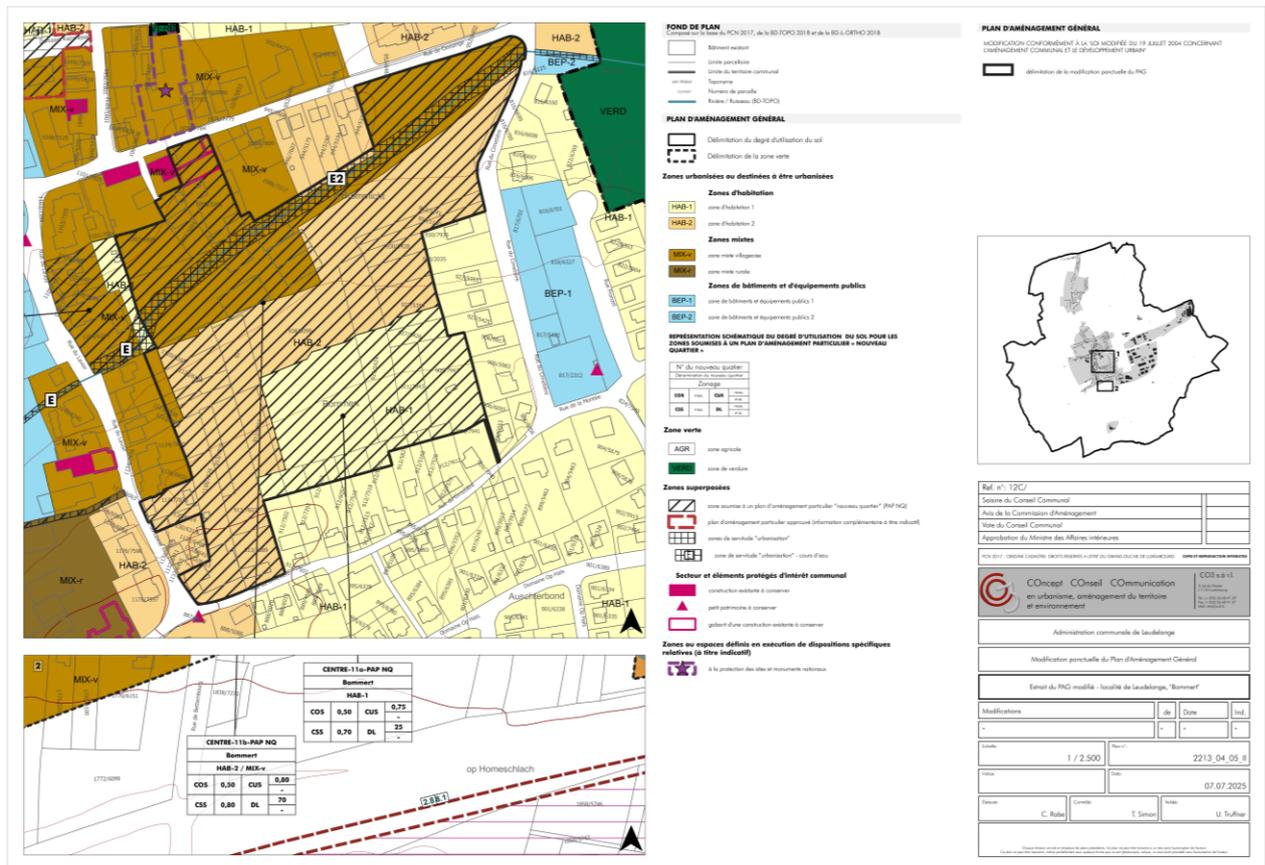


Abbildung 2: Auszug aus dem PAG en vigueur (oben) und dem PAG modifié (unten). Quelle: CO3 2025

Die angrenzenden Flächen behalten ihre Ausweisung bei. Eine Erweiterung des bebaubaren Bereichs ist nicht vorgesehen.

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung werden folgende bauplanungsrechtliche Maßnahmen festgesetzt:

Änderung des graphischen Teils des PAG

Im Rahmen der punktuellen Änderung des PAG „Bommert“ soll das Plangebiet in zwei Teile aufgeteilt werden:

- Der nördliche und westliche Teil des Gebiets wird als „Centre-11b-PAP NQ“ neu abgegrenzt und in zwei Nutzungszonen unterteilt:
 - Nördlicher Teil: Erweiterung und Umklassierung als „MIX-v“-Zone
 - Zentraler, östlicher und westlicher Teil: Umklassierung der „HAB-1“-Zone in eine „HAB-2“-Zone
- Im Norden wird die Parzelle 1096/5095 (MIX-v) und im Westen die Parzellen 1127/7835 und 1130/6314 (HAB-2), in die Abgrenzung des „Centre-11b-PAP NQ“ aufgenommen. Deren aktuelle Zonierungen werden unverändert beibehalten.
- Im Nordosten wird die Parzelle 938/8208 in die Abgrenzung des „Centre-11b-PAP NQ“ aufgenommen. Die Parzelle wird zum Teil als „zone mixte villageoise“ (MIX-v) und zum Teil als „zone d’habitation 2“ (HAB-2) ausgewiesen.
- Der südöstliche Teilbereich, künftig als „Centre-11a-PAP NQ“ bezeichnet, wird neu abgegrenzt und behält seine aktuelle Grundzonierung als „zone d’habitation-1“ (HAB-1) bei.
- Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs der punktuellen Änderung des PAG werden Teilbereiche der derzeit in der „zone soumise à PAP NQ Centre 11“ liegenden Parzellen (1120/6163,

1120/6164, 1123/5837, 1123/5838, 1123/8021) in eine „zone mixte villageoise“ (MIX-v) umgewidmet. Die „zone soumise à un PAP NQ“ wird für diesen Bereich aufgehoben.

- Für den westlichen Anbau des Gebäudes 14, Rue de Cessange wird der Status als „gabarit d’une construction existante à conserver“ aufgehoben.
- Die Überlagerung des Bachlaufs der „Drosbech“ im Norden der PAG-Fläche mit einer „Servitude urbanisation – cours d’eau“ wird durch die Überlagerung mit einer „Servitude urbanisation – cours d’eau 2 (ZSU-E-2)“ ersetzt und in ihrer Breite angepasst (14m). Teilbereiche der nördlich angrenzenden Parzellen 1086/7217, 946/7607, 944/5175, 944/5193, 944/5194, 944/5195 und 944/5196 werden ebenfalls mit einer ZSU-E-2 überlagert.
- Die Dichtekoeffizienten sollen in Anlehnung an die neuen Abgrenzungen und Zonierungen angepasst werden (siehe Abbildung 3 und 4 unten).

CENTRE-11-PAP NQ			
Bommert			
HAB-1 / HAB-2 / MIX-v			
COS	0,40	CUS	0,75
			-
CSS	0,60	DL	25
			-

Abbildung 3: Dichtekoeffizienten der Teilbereiche des Plangebiets nach PAG e.v. Quelle: CO3 2025

CENTRE-11a-PAP NQ				CENTRE-11b-PAP NQ			
Bommert				Bommert			
HAB-1				HAB-2 / MIX-v			
COS	0,50	CUS	0,75	COS	0,50	CUS	0,80
			-				-
CSS	0,70	DL	25	CSS	0,80	DL	70
			-				-

Abbildung 4: Dichtekoeffizienten der Teilbereiche des Plangebiets nach PAG modifié Quelle: CO3 2025

Zudem wird aufgrund der neuen Abgrenzung des „PAP NQ“ der „Plan de localisation“ des „PAP QE“ angepasst.

Änderung des schriftlichen Teils des PAG

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung werden die folgenden Vorgaben angepasst:

- Die Vorgabe des Artikels 2 des schriftlichen Teils des rechtskräftigen PAG bezüglich des Anteils von Mehrfamilienhäusern in „Zones d’habitation 2 (HAB-2)“ wird erhöht sowie die Terminologie „logements type collectif“ durch die Terminologie „logements type maison plurifamiliale“ des „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement particulier « quartier existant » et

du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »" um missverständliche Auslegungen zu vermeiden ersetzt.

- Die Vorgabe des Artikels 3 des schriftlichen Teils des rechtskräftigen PAG bezüglich des Mindestanteils der Bruttogeschossfläche (SCB) für Nichtwohnnutzungen in „MIX-v“-Zonen innerhalb von PAP-NQ-Zonen von 10 % auf 5 % reduziert.

1.2 Vorgehensweise

Der aktuell rechtsgültige PAG der Gemeinde Leudelange wurde am 18.06.2021 durch den Innenminister und am 13.01.2021 durch das Umweltministerium (MECDD) genehmigt.

Der PAG en vigueur basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“.

Nach Art. 1 des „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général“ sind im Rahmen einer PAG-Änderung nur die Inhalte der Etude préparatoire näher zu betrachten, die einen direkten Einfluss auf die Planung haben.

Die vorliegende PAG-Änderung setzt sich wie folgt zusammen:

- ▶ „Etude préparatoire“ (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général)
 - Kapitel 1: Bestandsaufnahme und -analyse
 - Kapitel 2: Entwicklungskonzept
 - Kapitel 3: Schéma Directeur
- ▶ „Plan d'aménagement général“ (Fortschreibung nach RGD modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune)
 - Partie réglementaire: Partie écrite et graphique
- ▶ „Fiche de présentation“ (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune)
 - Fiche de présentation

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung „Bommert“ wird keine „Version coordonnée“ der partie graphique der Ortschaft Leudelange und der partie écrite ausgearbeitet, da in Kürze verschiedene weitere PAG-Änderungen in die Prozedur gehen werden.

Der PAP „Quartier existant“ wird im Rahmen der PAG-Änderung angepasst.

Entsprechend Art. 2.3 SUP-Gesetz („loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement“) erwarten die Gemeindeverantwortlichen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die PAG-Änderung „Bommert“ in der Ortschaft Leudelange. Eine entsprechende Anfrage wurde am 18.04.2025 zur Stellungnahme an das MECB weitergeleitet. Das MECB kommt zu dem Schluss, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu rechnen ist (Ref-N° D3-25-0071-NS/2.3/6.3, datiert auf den 04.07.2025). Diese Einschätzung stützt sich auf den Hinweis des MECB zur Notwendigkeit der Überlagerung der „Drosbech“ mit einer „zone de servitude urbanisation – cours d'eau type 2“ (entsprechend der Ausweisung im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung „Place du Lavoir“), um den Schutz des Wassers, die ökologische Entwicklung und landschaftliche Qualität des Bachlaufs sicherzustellen.

2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchenden Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung (Neuabgrenzung als „Centre-11a-PAP NQ“ und „Centre-11b-PAP NQ“; Erweiterung und Ausweisung als MIX-v-Zone; Ausweisung eines Teilbereichs als PAP-QE-Zone; Aufhebung des Schutzstatus des Gebäudeanbaus Nr. 14, Rue de Cessange; Anpassung der Definition sowie des maximal zulässigen Anteils von Mehrfamilienhäusern in „Zones d’habitation 2 (HAB-2)“; Überlagerung eines Teilbereichs im Norden mit einer „Servitude urbanisation – cours d’eau type 2 (ZSU-E-2)“; Erhöhung der Dichtekoeffizienten; Zulässigkeit von Nicht-Wohnnutzung in der MIX-v) hin untersucht. Besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, wird der jeweilige Punkt nicht weiter beschrieben.

Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse

1. Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]

1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	„Bommert“, Leudelage
1.1	Gemeinde im Kontext der luxemburgischen Raumplanung	-
1.2	„Plan National pour un Développement Durable (PNDD)“ Nationaler Nachhaltigkeitsplan	-
1.3	Le Programme Directeur (PDAT) – Landesplanung	Nachverdichtung
1.4	Das Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept IVL	-
1.5	Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne	-
1.6	Les Plans Directeurs Régionaux – Regionalplanung	-
1.7	Europäische Raumordnung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 1.3 (PDAT).

1.3 Le Programme Directeur (PDAT) – Landesplanung

Als Nachfolgeprogramm des im Jahre 2003 in Kraft getretenen „Programme Directeur d’Aménagement du Territoire (PDAT)“ fungiert das PDAT 2023 als ein übergeordnetes Planwerk und primärer Orientierungsrahmen im Zuge der luxemburgischen Raumplanung. Analog zum Vorgängerprogramm zielt das PDAT 2023 gleichermaßen auf eine nachhaltige Ressourcennutzung und die Aufrechterhaltung einer hohen Lebensqualität für die luxemburgische Bevölkerung ab. Ergänzend zur früheren Auflage bestimmt das Nachfolgeprogramm jedoch vier verschiedene Ziele, schlägt Ansätze zur deren Umsetzung vor, bezieht die Auswirkungen des Klimawandels mit ein und wird regelmäßig unter Berücksichtigung der jüngsten wirtschafts-, sozial- und umweltpolitischen Entwicklungen aktualisiert. Das PDAT 2023 wurde am 21. Juni 2023 von der Regierung verabschiedet.

In erster Linie soll das Großherzogtum auf groß- sowie kleinräumiger Ebene optimal auf zukünftige Entwicklungen vorbereitet werden. Dabei baut das PDAT 2023 auf den bereits etablierten nationalen Politiken mit ihren entsprechenden Rahmenplänen auf wie u.a.:

- ▶ das „Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept für Luxemburg (IVL)“ (2004)
- ▶ der „3ième Plan National pour un Développement Durable (PNDD)“ (2019)
- ▶ der „Plan National de Mobilité (PNM 2035)“ (2022)
- ▶ der „3ième Plan national concernant la protection de la nature (PNPN)“ (2023)

Auf der Grundlage eines prospektiven Ansatzes und unter Berücksichtigung von zwei festgelegten Zeithorizonten definiert das PDAT 2023 drei politische Zielsetzungen:

- ▶ eine dezentrale Konzentration in der Raumentwicklung mit zentralen Orten
- ▶ Reduzierung des Flächenverbrauchs
- ▶ eine grenzüberschreitende Raumplanung

sowie ein übergreifendes Ziel, das auf eine verstärkte und effizientere sektorübergreifende Zusammenarbeit zwischen Staat, Gemeinde, Privatsektor, Zivilgesellschaft und lokalen Akteuren abzielt.

Die zwei im Programm vorgesehenen Zeithorizonte erstrecken sich von 2023 bis 2035 beziehungsweise 2035 bis 2050, wobei:

- ▶ ersterer als ein Art Übergangsphase aufgefasst werden kann, in der eine Umkehr rezenter, nicht förderlicher Entwicklungstrends eingeleitet und ein Paradigmenwechsel initiiert werden soll, und
- ▶ letzterer eine Phase darstellt, in der durch die Implementierung neuer raumplanerischer und finanzpolitischer Instrumente eine vollständige Trendwende erreicht und eine kohärente, ressourcenschonende und ökonomisch, ökologisch sowie sozial nachhaltige Raumentwicklung erzielt werden soll.

Die Erhöhung der Wohndichte innerhalb des Plangebiets des PAP NQ „Centre-11b“ widerspricht nicht den Zielen des PDAT. Vielmehr entspricht eine Erhöhung der Dichtewerte der PDAT-Zielsetzung einer nachhaltigen Bodennutzung im Sinne einer rationellen Nachverdichtung. Somit können Perimetererweiterungen an anderen Orten vermieden werden.

Die Erweiterung und Umwidmung des nördlichen Teils als „MIX-v“-Zone sowie des zentralen, östlichen und westlichen Bereichs von einer „HAB-1“-Zone in eine „HAB-2“-Zone entsprechen ebenfalls den im PDAT angeführten Bestrebungen für multifunktionale Stadtviertel im Sinne der dezentralen Raumentwicklung.

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]

2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	„Bommert“, Leudelange
2.1	Bevölkerungsentwicklung	-
2.2	Altersstruktur	-
2.3	Haushaltsstruktur	-
2.4	Entwicklungstendenzen	Bevölkerungsanstieg

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 2.4.

2.4 Entwicklungstendenzen

In der Ortschaft Leudelange wohnen aktuell 2.768 Einwohner*innen (Stand: 31.01.2025 – CTIE).

Im Zuge der punktuellen PAG-Änderung sollen die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Erweiterung des Wohnraum- und Nahversorgungsangebots durch gezielte Innenentwicklung und Nachverdichtung geschaffen werden.

Durch eine Erhöhung der städtebaulichen Dichte um 45 WE/ha innerhalb des Plangebiets des PAP NQ „Centre-11b“ (auf 70 WE/ha) wird bei einer Belegungsdichte von 2,3 Personen pro Haushalt und bei einer Flächengröße von ca. 5,21ha mit einem zusätzlichen Bevölkerungszuwachs von rund 236 WE bzw. 545 EW im Vergleich zum PAG en vigueur zu rechnen sein. Durch die gleichbleibende Wohndichte innerhalb des PAP NQ „Centre-11a“ (25 WE/ha) bei einer Fläche von ca. 1,54ha wird in diesem Bereich mit keinem zusätzlichen Bevölkerungszuwachs zu rechnen sein.

3. Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]

3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	„Bommer“, Leudelange
3.1	Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext	-
3.2	Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde	Nahversorgung
3.3	Kommunaler Arbeitsmarkt	Arbeitsplatzschaffung im Dienstleistungs- und Gewerbesektor

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 3.2 und Pkt. 3.3.

3.2 Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde und

3.3 Kommunaler Arbeitsmarkt

Durch die Erweiterung der Zonierung im nördlichen Teilbereich als „MIX-v“ wird das Nahversorgungsangebot mit Einzelhandel, Gastronomie und medizinischen Einrichtungen gestärkt sowie Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor geschaffen. Gleichzeitig stellen die möglichen wirtschaftlichen Aktivitäten keine direkte Konkurrenz zu den bestehenden Nahversorgungsangeboten im Ortszentrum dar.

4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]

4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	„Bommer“, Leudelange
4.1	Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung	Besitzverhältnisse im Geltungsbereich der PAG-Änderung

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 4.1.

4.1 Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung

Die Parzellen befinden sich alle im Privatbesitz mit unterschiedlichen Besitzern.

5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]

5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	„Bommer“, Leudelange
5.1	Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration	-
5.2	Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung	Mischnutzung Aktivierung innerörtlicher Baulandpotenziale
5.3	Charakterisierung der Bausubstanz	-
5.4	Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur	Aufhebung Schutzstatus Gebäudevolumen
5.5	Öffentlicher Raum	Schaffung eines öffentlichen Platzes Aufwertung durch Renaturierung des Bachlaufs und Schaffung von Fußwegen und Radinfrastruktur

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 5.2, Pkt. 5.4 und Pkt. 5.5.

5.2 Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung

Die umliegende Bebauung ist östlich durch Wohnbebauung, den Friedhof sowie landwirtschaftlich genutzte Freiflächen geprägt. Im Westen, getrennt durch die „Rue du Lavoir/CR163“, befindet sich das Ortszentrum mit dem Schulzentrum, dem Kulturzentrum, der Gemeindeverwaltung und der Kirche sowie umliegender Wohnbebauung.

Durch die Anpassung der Zonierung des „Centre-11b-PAP NQ“ als „MIX-v“ im nördlichen Teilbereich wird die Mischnutzung gefördert und die Schaffung von Nahversorgungseinrichtungen wie Einzelhandel, Gastronomie und medizinischen Einrichtungen ermöglicht.

Zudem wird durch die Erhöhung der Wohneinheiten im Bereich des „Centre-11b-PAP NQ“ auf eine bodensparsame Nutzung des Siedlungsraums abgezielt. Die Reduzierung des Mindestanteils der Bruttogeschossfläche (SCB) für Nichtwohnnutzungen in „MIX-v“-Zonen sowie die Anpassung der Definition und des zulässigen Anteils an Mehrfamilienhäusern in „HAB-2“-Zonen im schriftlichen Teil des PAG fördern diese flächeneffizientere Herstellung von Wohnraum.

Die Dichtestaffelung von Nordwest nach Südost gewährleistet eine harmonische Einbindung in das städtebauliche Umfeld.

Mit den bauplanungsrechtlichen Vorgaben im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sozial durchmischte Quartiersentwicklung durch ein diversifiziertes Wohnangebot mit verschiedenen Wohntypologien geschaffen, einschließlich erschwinglichem Wohnraum.

5.4 Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur

Unter die Definition der schützenswerten Bausubstanz fallen sowohl schützenswerte Gebäude bzw. Ensembles (z.B. repräsentative alte Höfe) als auch ortstypische und charakteristische Bausubstanz (z.B. Tagelöhner- und Kleinbauernhäuser), die die Voraussetzungen einer nationalen Unterschutzstellung aufgrund der eher lokalen Bedeutung nicht erfüllen. Trotzdem repräsentieren sie bestimmte Epochen der Bau- und Ortsgeschichte. Sie prägen aufgrund ihrer besonderen Eigenart das Ortsbild maßgeblich bzw. besitzen einen gewissen Wiedererkennungswert und sind mit der Geschichte / Entwicklung des Ortes untrennbar verbunden.

Innerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich des „Centre11b-PAP NQ“ befindet sich ein erhaltenswertes Gebäudevolumen. Die Kennzeichnung des westlichen Anbaus (Garagen) auf der Parzelle 1090/5093 als zu erhaltendes Bauvolumen („gabarit d'une construction existante à conserver“) wird im Zuge dieser punktuellen Änderung des PAG entfernt, da der Anbau keinen höheren Schutzwert hat und somit eine Zufahrt zum nordwestlichen Teilbereich des Quartiers von der „Rue de Cessange“ hergestellt werden kann.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes grenzt zudem eine „construction existante à conserver“ an. Im Rahmen der weiteren Planung sollten spezifische Maßnahmen vorgesehen werden, um dieses Gebäude in der Bauphase zu schützen.

Mit der Aufhebung des „gabarit d'une construction existante à conserver“ sind qualitative Abwertungen des historischen Ortsbildes ausgeschlossen.

5.5 Öffentlicher Raum

Durch die punktuelle PAG-Änderung werden die Voraussetzungen geschaffen, um insbesondere im nördlichen Teilbereich des „Centre-11b-PAP NQ“ öffentlichen Plätze als Begegnungsorte zu schaffen. Aufgrund der Nachverdichtung können öffentliche Plätze mit angrenzenden Nahversorgungseinrichtungen, Gastronomie und anderen Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten geschaffen werden. Die Inwertsetzung der öffentlichen Räume erfolgt maßgeblich über die Verbindung mit dem geplanten öffentlichen Platz in der „zone soumise à un PAP – nouveau quartier (Centre-10)“, welche im Westen an das Plangebiet angrenzt.

Der in Ausarbeitung befindliche PAP sieht einen zentralen Grünzug vor, welcher als Naherholungsbereich u.a. mit Spielplätzen fungiert und durch die oberflächennahe Regenwasserretention und der Verbindung zur „Drosbech“ das Element Wasser im Siedlungsraum erlebbar macht.

Eine zusätzliche Inwertsetzung des öffentlichen Raumes findet durch die Renaturierung des Bachlaufs sowie durch die Schaffung von Fußwegen und Radinfrastrukturen im nördlichen Teil des Plangebiets entlang des Bachlaufs statt. Der Radweg soll im Westen an die vorgesehene Radinfrastruktur der „zone soumise à un PAP NQ – Centre 10“ anschließen. Im Nordosten soll er an den nationalen Radweg PC9, der in der „Rue du Cimetière“ verläuft,

anschließen. Die punktuelle PAG-Änderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch ein angepasstes Schéma Directeur sowie durch die Anpassung der Breite der „Zone de servitude urbanisation – cours d'eau“ im graphischen Teil des PAG.

6. Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]

6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	„Bommert“, Leudelange
6.1	Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen	-
6.2	Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen	Anstieg Schülerzahlen

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 6.2.

6.2 Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen

Vor dem Hintergrund, dass die Schule in Leudelange rezent ausgebaut wurde, ist auf Basis des erwarteten zusätzlichen Bevölkerungsanstiegs durch die Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten (Kap. 2.1) nicht mit Engpässen bezüglich der schulischen Kapazitäten durch die punktuelle PAG-Änderung zu rechnen. Bei der Berechnung der Kapazität der Schule und den damit verbundenen Ausbaumaßnahmen wurden sämtliche Baulandpotenzialflächen im bebaubaren Bereich berücksichtigt.

7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]

7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	„Bommert“, Leudelange
7.1	Verkehrsnetze	Anschluss an das Verkehrsnetz Fußwege und Radinfrastruktur
7.2	ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte	Öffentlicher Verkehr
7.3	Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen	Parkplätze und Tiefgarage

→ Es besteht ein direkter Einfluss auf die Planung durch alle Punkte.

7.1 Verkehrsnetze

Ein Anschluss der Fläche an das bestehende Verkehrsnetz soll über die „Rue du Cimetière“ im Osten und im Süden hergestellt werden. Der Teilbereich im Norden des Plangebiets wird über die „Rue de Cessange“ erschlossen.

Eine weitere Anschlussmöglichkeit für nicht-motorisierten Verkehr kann über die „Rue du Lavoir“ im Westen des Plangebiets hergestellt werden.

7.2 ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte

Die Plangebietsfläche liegt an der „Rue du Lavoir“ (CR163), der „Rue de Cessange“ (CR179) sowie der „Rue du Cimetière“.

Westlich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle „Leudelange – Wäschbur“, welche über den vorgesehenen kombinierten Fuß- und Radweg der angrenzenden „zone soumise à un PAP – nouveau quartier (Centre-10)“ erreichbar ist. Dort besteht Zugang zu den Linien 632, 655, D19, G11 und LNB LE. Von hier aus bestehen beispielsweise Verbindungen nach Bertrange, Bettembourg oder Alzingen.

Ebenso besteht Zugang zur Bushaltestelle „Leudelange – Gemeng“ mit Linien 4 und D19, welche nach Dommeldange und zum Bahnhof von Leudelange führen.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Leudelange – Stiédswée“ mit Linien 4, 622, 623, 632 und 755. Die Verbindungen führen beispielsweise nach Bacharage/Sanem, Dommeldange, Capellen, Luxemburg-Stadt oder Bettembourg. Die Bushaltestelle soll erhalten bleiben und ist entsprechend den Planungen

eines Großteils der für die Bebauung vorgesehenen Flächen und unter Verdopplung des aktuellen Trinkwasserbedarfes, keine Versorgungsprobleme hinsichtlich Versorgungsleitungen sowie vorhandenen Trinkwasserbehälter zu erwarten sind.

8.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung in der Gemeinde Leudelange erfolgt über die Kläranlage von Luxemburg-Stadt in Beggen.

Ein geregelter Kanalanschluss an die Kläranlage von Luxemburg-Stadt in Beggen wird vorausgesetzt. Zwischen Juli 2022 und September 2023 wurde seitens des SIDERO eine Bestandsaufnahme zur Leudelingener Klärkapazität durchgeführt. Unter Beachtung der aktuellen Einwohnerzahl von 2.768 (Stand: 31.01.2025 – CTIE) und der maximalen Klärkapazität der Kläranlage Beggen (13.200 EW) sowie dem zu erwartenden Bevölkerungsanstieg durch die Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten in der Zone „Centre-11b-PAP NQ“ (von 25 auf 70WE/ha) von ca. 236 WE bzw. ca. 545 EW besteht kein Erweiterungsbedarf durch das vorliegende Planvorhaben.

Das Plangebiet soll an die bestehende Abwasserleitung entlang der „Drosbech“ angeschlossen werden. Die Gebäude entlang der „Rue du Lavoir“ und der „Rue de Cessange“ können an die dort bestehenden Leitungen angeschlossen werden. Durch die abgeschlossenen Ausbauarbeiten des Kanalnetzes im Bereich der „Rue du Lavoir“ und einem Teil der „Rue du Cimetière“ bestehen keine hydraulischen Engpässe des Kanalnetzes mehr in diesen Bereichen.

Das Regenwasser wird nach der Retention in die „Drosbech“ geleitet, in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Wasserwirtschaftsamtes. Der im PAP-Projekt vorgesehene zentrale und multifunktionale Grünzug, welcher von Norden nach Süden verlaufen soll, dient zur oberflächennahen Entwässerung und Retention.

9. Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]

9.	natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	„Bommert“, Leudelange
9.1	Schutzgut Geologie und Boden	-
9.2	Schutzgut Landschaft	-
9.3	Schutzgut Flora-Fauna-Habitat	Biotop- und Habitatwertermittlung
9.4	Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung	-
9.5	Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften	Bachrenaturierung zentraler Grünzug

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 9.3 und Pkt. 9.5.

9.3 Schutzgut Flora-Fauna-Habitat

Das Plangebiet liegt ca. 730m östlich des Natura2000-Vogelschutzgebietes (LU0002017 – Région du Lias moyen) und ca. 1,7km südlich des Natura2000-Habitatgebiets (LU0001026 – Bertrange – Greivelsershaeff / Bouferterhaeff). Weiter südlich (ca. 1,3km entfernt) liegt das nationale Naturschutzgebiet „Betebuerger Bësch“ (RFI 31). Aufgrund der hohen Distanz zum Plangebiet werden bzgl. nationaler oder internationaler Schutzgebiete keine erheblichen Auswirkungen durch das Planvorhaben erwartet.

Auf der Plangebietsfläche sind laut „Étude préparatoire“ von DeweyMuller (2019) lediglich der Bachlauf der „Drosbech“, eine Baumgruppe (Altbaumbestand mit mehreren Schwarzerlen) im Bereich der „Rue de Cessange“ sowie der Teil einer Baumreihe entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze („Rue de Cimetière“) als Biotope nach Art. 17. NatSchG gekennzeichnet.

Ein im Jahr 2022 von LSC360 durchgeführtes EIE-Screening nimmt zusätzlich folgende gemäß Art. 17 NatSchG geschützte Biotope auf:

- Gruppen und Reihen von einheimischen, standortgerechten Bäumen oder von Obstbäumen, CODE 4.4.1.:
 - in und angrenzend an die bestehenden Privatgärten entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze;
 - an der westlichen Plangebietsgrenze im Intensivgrünland und in den bestehenden Privatgärten.
- Hecken auf ebenerdigen Rainen oder Böschungen, CODE 4.1.11.: In den bestehenden Privatgärten im südöstlichen Bereich des Plangebiets.

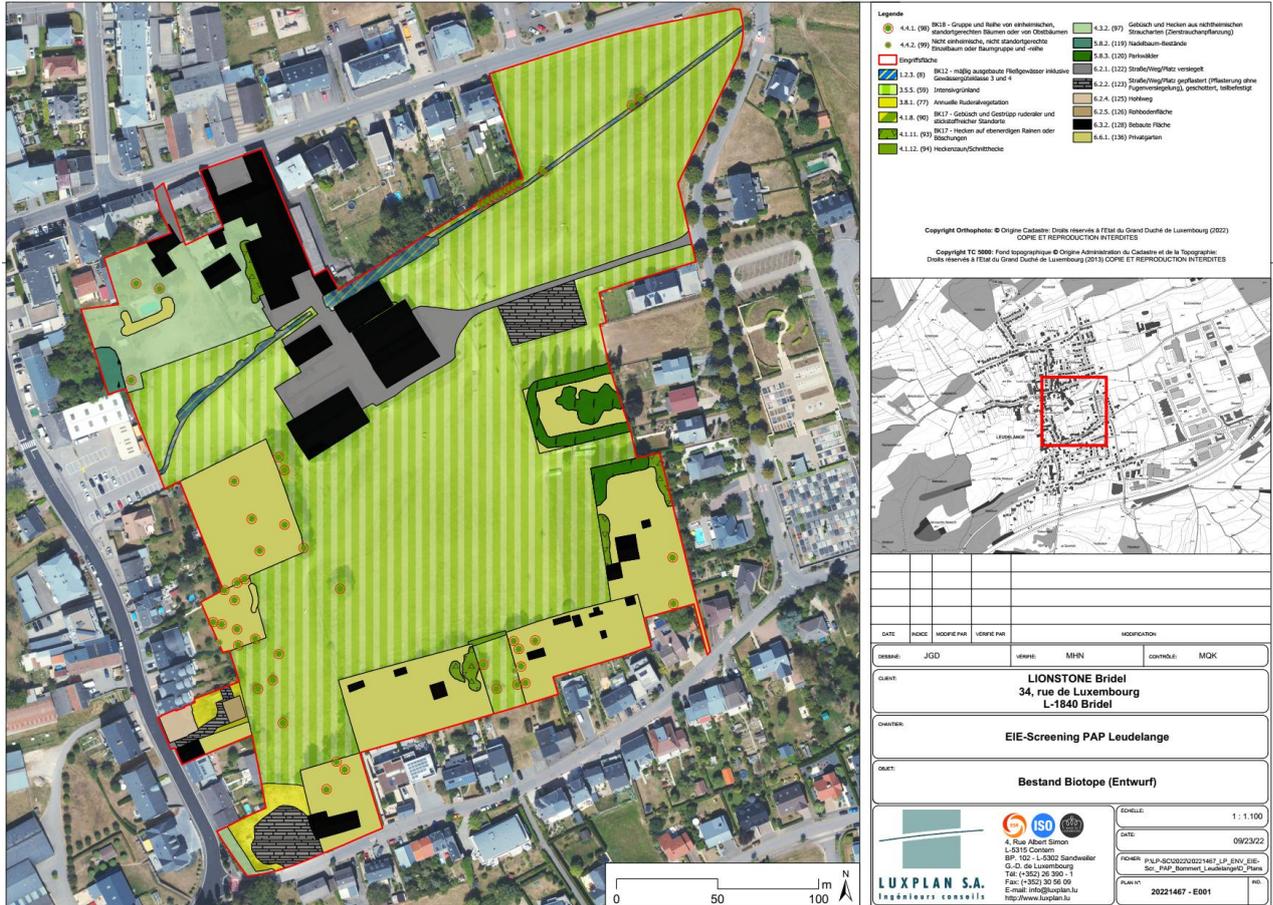


Abbildung 6: Biotopkartierung „Bommert“. Quelle: LSC360 2022

In der Artenschutzprüfung (pact s.à.r.l. 2014) und der SUP-Phase 1 (Prosolut/WW+ 2014) welche im Rahmen der Neuaufstellung des PAG der Gemeinde Leudelange (2021) erstellt wurden, wurde die Fläche auf potenzielle schützenswerte Artenvorkommnisse untersucht. Die Studien kamen zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet überwiegend nicht den Lebensansprüchen schützenswerter Fauna entspricht und lediglich als potenzielle Jagdreviere für verschiedene Fledermausarten dient (Braunes Langohr; Breitflügelfledermaus; Fransenfledermaus; Großer Abendsegler; Kleine Barffledermaus; Kleiner Abendsegler; Wasserfledermaus; Zwergfledermaus). Hinsichtlich der potenziell vorkommenden Fledermausarten und der möglichen Lokalisierung derer Jagdreviere auf der Plangebietsfläche wurden mehrere Schutzmaßnahmen vorgeschlagen:

Auszug aus Artenschutzprüfung im Rahmen der Strategische Umweltprüfung zur Neuaufstellung des PAG (pact s.à.r.l.):

Prüfung der Möglichkeit von allgemeinen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	
Art / Artengruppe	Maßnahmen (angelehnt an Gutachten <i>ProChirap</i>)
Fledermausfauna	Erhalt des Bachlaufs (beidseitig 10m Schutzabstand) Baumbestand erhalten bei Fällung Bäume vorher auf Funktion als Quartiersgeber untersuchen und ggf. im Winter fällen Untersuchung der Kirche, ob diese als Quartier dient
Prüfung der Möglichkeit von CEF-Maßnahmen	
Art / Artengruppe	Maßnahmenvorschlag
Fledermausfauna	Ausgleich des Jagdhabitats außerhalb des Fläche (z.B. Anlage extensiver Mähwiesen oder Viehweiden mit Streuobstbeständen)
Potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikt	Zur detaillierten Betrachtung der Fläche UEP10 muss eine Überprüfung der Kirche stattfinden, ob diese als Quartiersgeber für Fledermäuse fungiert. Je nach Ergebnis ist die Artenschutzprüfung anders zu bewerten.

Abbildung 7: *Abbildung 4: Auszug aus dem Bericht zur Artenschutzprüfung. Quelle: Büro pact 2014*

Im Rahmen einer Prüfung der Kirche am 14.02.2016 konnte diese jedoch als Quartiersgeber für die Tiere ausgeschlossen werden, weshalb entsprechend in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt wurde, dass diese Fläche in Bezug auf Fledermäuse nicht detaillierter untersucht werden muss.

Der Artenschutzprüfung (pact s.à.r.l. 20214) liegt ebenfalls eine Stellungnahme der Centrale ornithologique Luxembourg (COL) sowie des Büros „ProChirap“ zu den ausgewiesenen Flächen im PAG zugrunde. Die COL kommt zu der folgenden Schlussfolgerung:

„Das Untersuchungsgebiet der Gemeinde „Leudelange“ ist durch eine Vielfalt an Lebensräumen gekennzeichnet. Die Gemeinde besteht aus einer Zusammensetzung von zahlreichen Waldbeständen und landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie vereinzelt Feldgehölzen.

Bei der Beurteilung der Avifauna in diesem Gebiet ist stets zu beachten, dass alle Daten auf Zufallsbeobachtungen seit dem Jahr 2000 basieren. Es wurden keine standardisierten flächendeckenden Kartierungen durchgeführt, die eine genaue Beurteilung der Avifauna erlauben würde. Dies hat zur Folge, dass keine flächendeckenden Nachweise innerhalb der Gemeinde gemacht werden konnten. Um eindeutiger Aussagen bezüglich der Auswirkung der Bebauung auf die Avifauna machen zu können, müssten weitere standardisierte Begehungen während der Brutzeit, sowie während des Herbst- und Frühjahrszuges gemacht werden. Erst dann könnte eine präzise Aussage über den Wert der Fläche für eine Avifauna gemacht werden.

Da eine Bewertung der Flächen anhand der vorhandenen Vogeldaten ein verfälschtes Bild darstellen würde, hat die COL die Flächen auch nach ihrem Potenzial als Lebensraum, Brutstätte oder Nahrungshabitat bewertet.“

Aufgrund dieser Tatsache ist im Vorfeld der PAP-Projektumsetzung eine Biotop- und Habitatwertermittlung durchzuführen. Im Zuge der geplanten punktuellen PAG-Änderung werden allerdings aufgrund der geplanten Ausweisungen und unter Beachtung der im Rahmen der SUP zur Neuaufstellung des PAG vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora, Fauna und Habitate erwartet.

9.5 Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften

Die Plangebietsfläche setzt sich aus zum Großteil unversiegeltem Land, Privatgärten sowie einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche zusammen.

Die Änderung des graphischen Teils des PAG betrifft in Übereinstimmung mit der punktuellen PAG-Änderung „Place du Lavoir“ die Überlagerung des Bachlaufs der „Drosbech“ mit einer „zone de servitude urbanisation – cours d’eau type 2 (ZSU-E-2)“. Die Breite der ZSU-E-2 wird im graphischen Teil und unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Umweltministeriums nach Art. 2.3 auf 14m festgesetzt. Um eine naturnahe und dem aktuellen Bachverlauf folgende Renaturierung zu ermöglichen, werden die im „Quartier existant“ gelegenen Parzellen 1086/7217, 946/7607, 944/5175, 944/5193, 944/5194, 944/5195 und 944/5196 im Süden ebenfalls mit der ZSU-E-2 überlagert.

Zudem sieht der in Ausarbeitung befindliche PAP die Schaffung eines zentralen Grünzugs (von Norden nach Süden verlaufend) als Naherholungsbereich sowie als Grünfläche mit oberflächennaher Retentionsfunktion vor.

Mit diesen Maßnahmen wird das Element Wasser im Siedlungsraum erlebbar und in seiner ökologischen Funktion aufgewertet.

10. Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]

10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	„Bommert“, Leudelage
10.1	Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG	Wohndichte und Nutzung nicht angepasst an Ortszentrumsfunktion
10.2	Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne	PAP QE

→ Es besteht ein direkter Einfluss auf die Planung durch alle Punkte.

10.1 Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne

Die im aktuell rechtskräftig genehmigten PAG festgelegte Wohndichte von 25WE/ha ermöglicht keinen flächeneffizienten und rationalen Umgang mit der Ressource Boden und hemmt die vollständige Ausschöpfung des Innenverdichtungspotenzials. Daher soll im Rahmen der PAG-Änderung eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden.

Durch die derzeit überwiegende Klassifizierung als „HAB-1“ bzw. „HAB-2“-Zonen ist im Hinblick auf die möglichen Nutzungen im bestehenden PAG wenig Spielraum für eine lebendige und vielfältige Quartiersgestaltung vorhanden, welche der zentralen Ortslage gerecht werden würde.

Die Umwidmung eines Teilbereiches des Plangebietes in eine „MIX-v“ und die Erhöhung der Dichtekoeffizienten dienen der Schaffung einer Nutzungs- und Dichtestaffelung.

10.2 Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne

Im PAP „Quartier existant“ der Gemeinde Leudelage sind auch sämtliche PAP „nouveau quartier“ Flächen dargestellt. Aufgrund der geänderten Abgrenzung der „zone soumise à un PAP NQ“ ergibt sich die Notwendigkeit, den PAP QE wie folgt anzupassen:

- Die Parzellen 1096/5095, 938/8208, 1127/7835 sowie 1130/6314 werden in die „zone soumise à un PAP NQ – Centre 11b“ integriert.
- Im Bereich der Parzellen 1101/8193 und 938/8209 wird die Abgrenzung der „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ geändert.
- Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs der punktuellen Änderung des PAG werden Teilbereiche der derzeit mit der „zone soumise à un PAP NQ – Centre 11“ überlagernden Parzellen (1120/6163, 1120/6164,

1123/5837, 1123/5838, 1123/8021) in eine „zone mixte villageoise“ (MIX-v) umgewidmet. Die „zone soumise à un PAP NQ“ wird aufgehoben und die Parzellen unterliegen somit den Regelungen des PAP „Quartier existant“.

11. Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]

11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	„Bommert“, Leudelange
11.1	Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials	Erhöhung WE/ha
11.2	Methodik zur quantitativen Erfassung des sonstigen Flächen-Potentials	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 11.1.

11.1 Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials

Durch die Erhöhung der städtebaulichen Dichte und insbesondere der Anzahl an Wohneinheiten/ha im Bereich des „Centre-11b-PAP NQ“ von 25 auf 70 WE/ha wird das vorhandene Wohnbaupotenzial erhöht. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,3 Personen pro Haushalt und bei einer Flächengröße von ca. 5,21ha („Centre-11b-PAP NQ“) ist mit einem zusätzlichen Bevölkerungszuwachs von rund 236 WE bzw. 545 Einwohner*innen im Vergleich zum PAG en vigueur zu rechnen. Aufgrund der gleichbleibenden Wohndichte des „Centre-11a-PAP NQ“ ist in diesem Bereich mit keinem zusätzlichen Bevölkerungswachstum zu rechnen.

Durch die Dichtestaffelung von Nordwest nach Südost wird eine harmonische Einbindung in das städtebauliche Umfeld gewährleistet.

12. Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]

12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	„Bommert“, Leudelange
12.1	Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen	-
12.2	Schutz des kulturellen und nationalen Erbes	„zone d’observation archéologique“
12.3	Flurbereinigung	-
12.4	Wasserwirtschaft	Starkregen
12.5	Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 12.2 und Pkt. 12.4.

12.2 Schutz des kulturellen und nationalen Erbes

Für die Teilfläche Centre-11b-PAP NQ liegt der nördliche, westliche und südwestliche Teilbereich des Plangebietes in der „zone d’observation archéologique“ (ZOA) entsprechend der Klassierung des INRA. Der zentrale und nordöstliche Bereich des Centre-11b-PAP NQ liegt in der Unterzone der archäologischen Beobachtungszone („sous-zone de la zone d’observation archéologique“).

Die Teilfläche Centre-11a-PAP NQ liegt zum Großteil in der Unterzone der archäologischen Beobachtungszone, lediglich ein kleinteiliger Bereich der Privatgärten entlang der südlichen Plangebietsgrenze liegt in der ZOA. Im Vorfeld der Ausführung des PAP „Nouveau Quartier“ ist das INRA zu kontaktieren und die Notwendigkeit archäologischer Grabungen abzuklären.

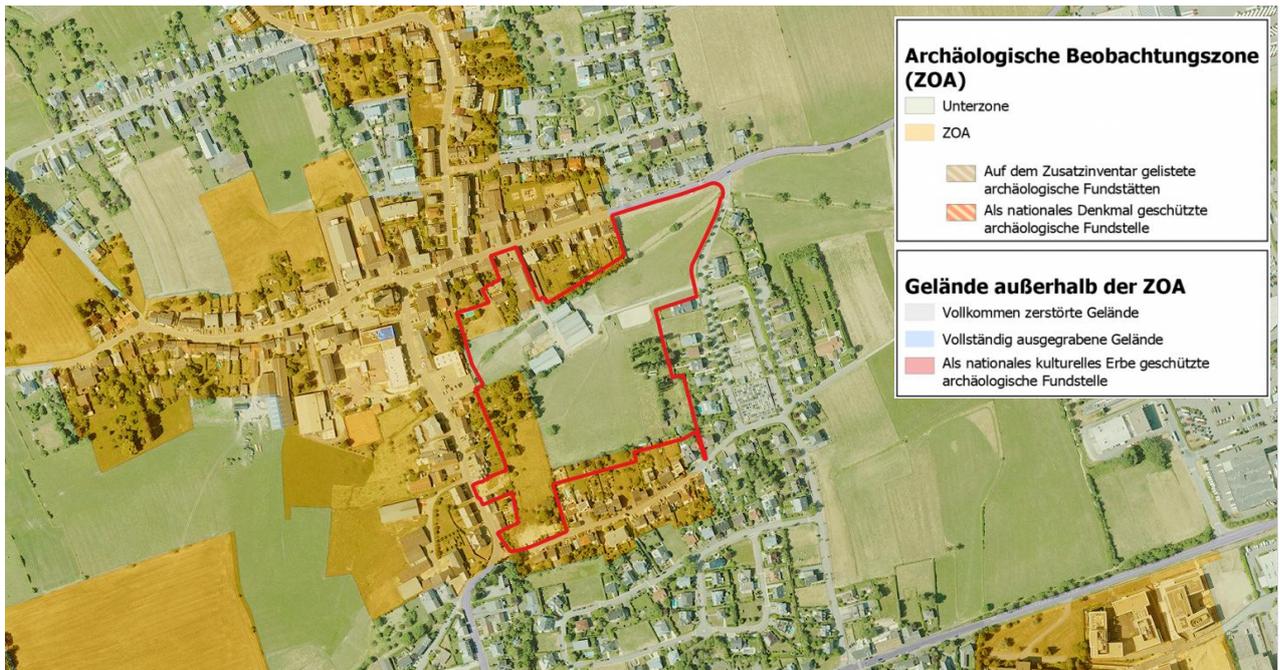


Abbildung 8: Archäologische Beobachtungszone gemäß Klassierung der INRA mit Lokalisierung des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: geoportail.lu 2025, verändert nach CO3 2025

12.4 Wasserwirtschaft

Im Plangebiet besteht eine mäßige bis sehr hohe Starkregengefahr im nördlichen Bereich der Untersuchungsfläche entlang des Bachlaufs der „Drosbech“ aufgrund der dortigen topographischen Gegebenheiten (niedrigster Punkt). Dem wird teilweise durch die geplante Renaturierung der „Drosbech“ Rechnung getragen.

Die Belange der Starkregengefahr sind im weiteren Verlauf der PAP-Planung zu berücksichtigen.

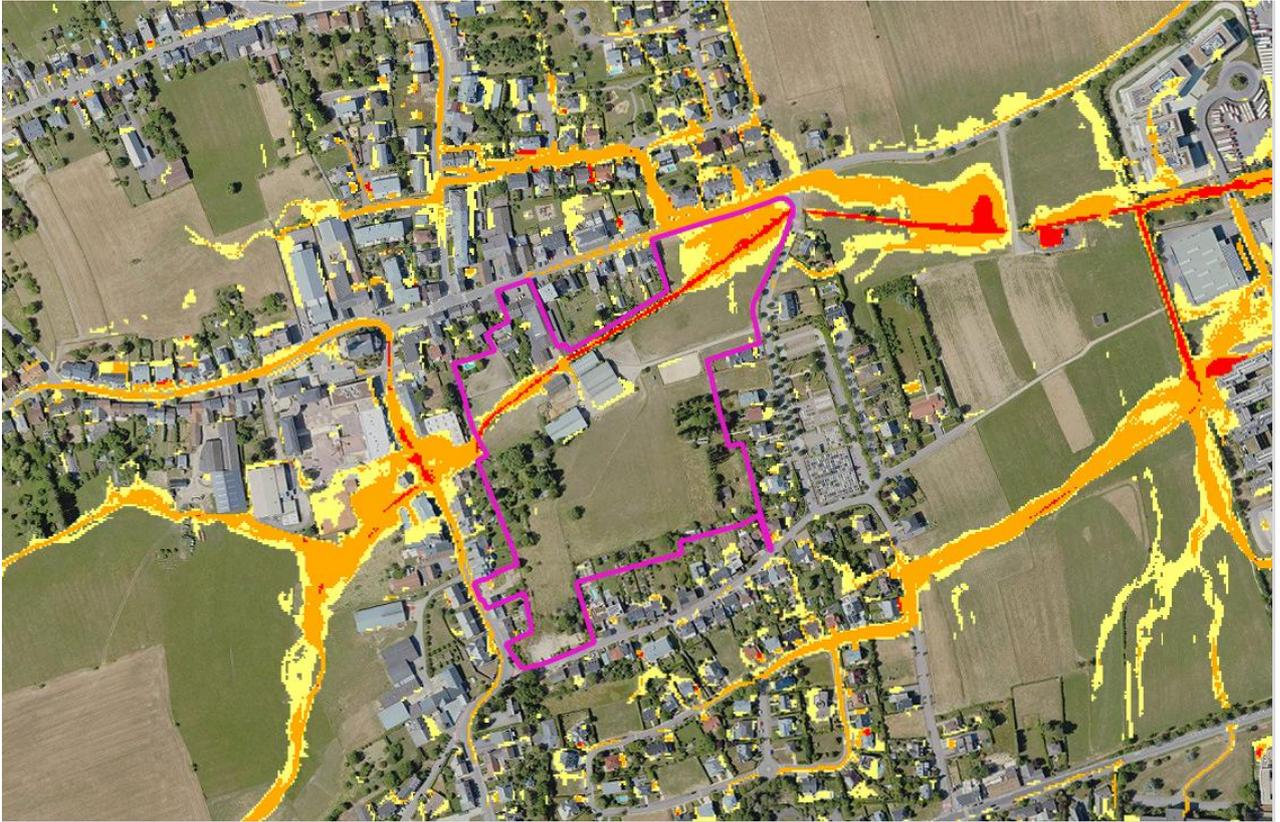


Abbildung 9: Starkregengefahr innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes (umrandet in Magenta). Quelle: geopotail.lu 2025, verändert nach CO3 2025

Kapitel II – Entwicklungskonzept

1. Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]

1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	„Bommet“, Leudelange
1.1	Siedlungsschwerpunkte	Ortszentrumsfunktion
1.2	Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“	neue Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“
1.3	Funktionsmischung und bauliche Dichte	Nutzungsmischung Nachverdichtung
1.4	Durchmischung der Wohntypologien	verschiedene Wohntypologien
1.5	Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude und Objekte	-
1.6	Phasierung der Siedlungsentwicklung	phasenweise Realisierung

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 1.1, Pkt. 1.2, Pkt. 1.3, Pkt. 1.4 und Pkt. 1.6.

1.1 Siedlungsschwerpunkte

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde Leudelange. Im unmittelbaren Umkreis befinden sich das Schulzentrum, das Kulturzentrum, die Gemeindeverwaltung, die Kirche, der Friedhof, landwirtschaftlich genutzte Freiflächen sowie umliegende Wohnbebauung mit Dienstleistungseinrichtungen.

Die Ergänzung der bestehenden Bildungs-, Kultur- und Nahversorgungsinfrastrukturen im Ortszentrum erfolgt durch die Schaffung eines multifunktionalen Wohnquartiers, welches die Ortszentrumsfunktion bestärkt. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Nutzungsmischung wird im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung die Zonierung des nördlichen Teilbereichs des „Centre-11b-PAP NQ“ als „MIX-v“-Zone angepasst

Dadurch kann die Versorgungsinfrastruktur der Gemeinde Leudelange um Dienstleistungen und Gewerbe ergänzt und mit der Erhöhung der DL des „Centre-11b-PAP NQ“ der Bestand des Wohnraums erweitert werden. Durch diese bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird das Ortszentrum von Leudelange in seiner Multifunktionalität gestärkt und es werden gleichzeitig die Voraussetzungen für eine sozial durchmischte Quartiersentwicklung geschaffen.

1.2 Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“

Im Rahmen der PAG-Änderung wird im Norden die Parzelle 1096/5095 (MIX-v) und im Westen die Parzellen 1127/7835 und 1130/6314 (HAB-2) in die Abgrenzung des „Centre-11b-PAP NQ“ aufgenommen.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs der punktuellen Änderung des PAG werden Teilbereiche der mit einer „zone soumise à PAP NQ Centre 11“ überlagerten Parzellen (1120/6163, 1120/6164, 1123/5837, 1123/5838, 1123/8021) in den Geltungsbereich des PAP „Quartier existant“ überführt.

In diesem Zusammenhang erfolgt eine Veränderung der Abgrenzung der „nouveaux quartiers“ sowie der „quartiers existants“.

1.3 Funktionsmischung und bauliche Dichte

und

1.4 Durchmischung der Wohntypologien

Ziel der punktuellen PAG-Änderung ist eine maßvolle Nachverdichtung für eine flächeneffiziente Nutzung des Siedlungsraums, wodurch dem steigenden Bedarf an Wohnraum begegnet werden kann. Zudem soll die Zonierung im nördlichen sowie im zentralen, östlichen und westlichen Teilbereich im Sinne einer Funktionsmischung im Quartier angepasst werden.

Durch die Umwidmung als „MIX-v“ bzw. als „HAB-2“ der Zone „Centre-11b-PAP NQ“ wird eine stärkere Funktionsmischung und dichtere Wohnbauweise ermöglicht. Die Erhöhung der Dichtekoeffizienten in diesem Bereich (COS: 0,5 | CUS: 0,8 | CSS: 0,8 | DL: 70) fördert eine Nachverdichtung des Wohnraums.

Im nördlichen Teilbereich kann mit der Anpassung der Zonierung als „MIX-v“ der planerische Rahmen für verdichtete, mehrgeschossige Strukturen mit Wohneinheiten, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen (z. B. soziale und medizinische Dienstleistungen, Gastronomie, Nahversorgungsangebote) hergestellt werden. Im südlichen und südöstlichen Teilbereich fügen sich der in der „HAB-1“-Zone vorgesehene Wohnraum durch seine geringere Dichte in das bestehende Siedlungsgefüge ein.

Geplant ist somit eine diversifizierte Wohnbebauung mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie sozial förderfähigem Wohnraum („logements abordables“). Um diese Diversifizierung weiter zu stärken, wird der maximal zulässige Anteil an Mehrfamilienhäusern in „HAB-2“-Zonen erhöht. Die Bereitstellung eines breiten Spektrums an Wohntypologien verfolgt das Ziel, eine sozial ausgewogene Quartiersstruktur zu etablieren, die unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen anspricht und integrative Wohnverhältnisse fördert.

Aufgrund der Dichtestaffelung von Nordwest nach Südost, die durch die unterschiedlichen Zonierungen der Teilbereiche sichergestellt wird („MIX-v“, „HAB-2“, „HAB-1“) bleibt die städtebauliche Qualität sowie die Integration in das bestehende Siedlungsgefüge weiterhin gewährleistet.

1.6 Phasierung der Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung des Plangebiets kann in mehreren Phasen realisiert werden.

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]

2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	„Bommert“, Leudelange
2.1	öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten	fußläufige Erschließung Bushaltestellen
2.2	nicht-motorisierter Verkehr	Fuß- und Radwegeverbindung
2.3	motorisierter Verkehr	Erschließung
2.4	privates Parkraummanagement	Tiefgaragen und Privatgrundstücke

→ Es besteht ein **direkter** Einfluss auf die Planung durch alle Punkte.

2.1 öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten und

2.2 nicht-motorisierter Verkehr

Zur fußläufigen Erschließung des Plangebietes und der nahegelegenen Bushaltestelle nördlich des Plangebiets („Stiédswee“) sieht das in Ausarbeitung befindliche PAP-Projekt einen Fußweg zur Verbindung mit der „Rue de Cessange“ vor.

Entlang der „Drosbech“ soll ein kombinierter Fuß- und Radweg geschaffen werden, welcher westlich des Plangebiets im Bereich der „zone soumise à un PAP – nouveau quartier“ (Centre-10-PAP-NQ) an den dort geplanten Fuß- und Radweg anschließen soll. Diese Verbindung soll fußläufigen Anschluss an die Bushaltestelle „Wäschbur“ in der „Rue du Lavoir“ im Westen des Plangebiets herstellen. In Richtung Osten ermöglicht die PAG-Änderung mit der vorgesehenen Fußweg- und Radinfrastruktur eine Anbindung für nicht-motorisierten Verkehr an das östlich gelegene Aktivitätszone „Im Bann“.

Im Nordosten soll der Radweg zudem an den nationalen Radweg PC9, der in der „Rue du Cimetière“ verläuft, angeschlossen werden.

Im Westen des Plangebiets soll ein Anschluss für den nicht-motorisierten Verkehr an die „Rue du Lavoir“ geschaffen werden. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist eine Verbindung für den nicht-motorisierten Verkehr mit der „Rue du Cimetière“ vorgesehen.

2.3 motorisierter Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets soll im Osten und Süden über die „Rue du Cimetière“ hergestellt werden. Der nördlich der „Drosbech“ gelegene Bereich wird über die „Rue de Cessange“ erschlossen.

Das Plangebiet „Bommert“ soll zukünftig als lebenswertes Wohnquartier erschlossen werden, weshalb eine größtenteils verkehrsberuhigte Erschließung erfolgt.

Zudem ist die Umgestaltung der westlich angrenzenden „Rue du Lavoir“ als „Shared Space“ geplant.

2.4 privates Parkraummanagement

Das PAP-Projekt sieht die Schaffung von privaten Stellplätzen in Tiefgaragen unterhalb der Wohneinheiten und auf den Privatgrundstücken vor. Zudem ist die Schaffung von gruppierten Parkplätzen in verschiedenen Bereichen des öffentlichen Raums vorgesehen, wobei die exakte Anzahl und Lage der Parkplätze im PAP-Projekt festzulegen ist.

3. Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]

3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	„Bommert“, Leudelange
3.1	Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen	Bachrenaturierung Grünachse
3.2	Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse	-
3.3	geschützte Elemente des Naturraumes	Bachrenaturierung
3.4	Biotopvernetzung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 3.1 und Pkt. 3.3.

3.1 Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen

und

3.3 geschützte Elemente des Naturraumes

Um die Renaturierung der „Drosbech“ unter Berücksichtigung der ökologischen Erfordernisse sowie der Morphologie des Bachlaufs zu ermöglichen, wird die bisherige Überlagerung mit einer „Zone de servitude urbanisation – cours d’eau type 2 (ZSU-E-2)“ ersetzt. Die Breite der ZSU-E-2 wird dabei graphisch mit 14m

dargestellt und unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Anforderungen der ZSU-E-2 ausgeführt. Im Rahmen der PAP-Umsetzung ist zur Inwertsetzung des Bachlaufs und zur Erlebbarmachung des Element Wassers im öffentlichen Raum die Anlage von Fuß- und Radwegen entlang der „Drosbech“ vorgesehen (außerhalb der Servitude). Mögliche Biotope und Habitate in diesem Bereich werden bei der Umsetzung berücksichtigt. Durch die Renaturierung des Bachlaufs wird das Element Wasser im Siedlungsraum erlebbar und der Bachlauf in seiner ökologischen Funktion aufgewertet.

Zudem ist eine von Norden nach Süden verlaufende Grünachse geplant, die an den Bachlauf angrenzt. Diese Grünachse dient der ökologischen Vernetzung und als öffentlicher Aufenthaltsraum.

Für den bebaubaren Bereich ist im Vorfeld der Projektumsetzung eine Biotop- und Habitatwertermittlung nach aktuellem Naturschutzgesetz (NatSchG von 2018) notwendig.

4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]

Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

Kapitel III – Schéma Directeur

Les parties de texte en *vert* représentent les modifications du Schéma Directeur du PAG en vigueur.

A. Identification des enjeux urbanistiques et des lignes directrices

A.1. Enjeux urbanistiques	<ul style="list-style-type: none"> • Quartier résidentiel de grande taille situé près du centre • Complément et intégration dans la structure bâtie existante • Mixité des fonctions à renforcer <i>sans concurrencer l'attractivité du centre</i> • Interfaces avec bâti existant à soigner • Liaisons routières et piétonnes à mettre en place dans plusieurs directions : <ul style="list-style-type: none"> • vers rue du Lavoir, vers rue de Cessange et vers rue du Cimetière • Présence d'un cours d'eau à protéger
A.2. Lignes directrices	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la mixité des fonctions • Créer des sous-quartiers de petites tailles • Créer des espaces de rencontre conviviaux • Minimiser le stationnement en plein air • Articuler la coulée verte aux quartiers adjacents • Créer un espace vert attrayant combiné à cours d'eau et surfaces de rétention

B. Concept de développement urbain

B.1. Identité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Quartier de taille importante enclavé dans le tissu bâti existant • Situation introvertie au centre de la localité principale • Juxtaposition à structures rurales de grande taille et anciens volumes agricoles
B.2 Dimension du PAP	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Centre-11a-PAP-NQ : Environ 1,54ha</i> • <i>Centre-11b-PAP-NQ : Environ 5,21ha</i>
B.3. Programmation urbaine du PAP	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Habitat, restauration, commerces et services</i>
B.4. Ordre de grandeur des surfaces à céder	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Supérieure à 30% de la surface du PAP</i>
B.5. Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Création de plusieurs espaces publics minéraux ouverts ou fermés articulés aux divers sous-quartiers Intégration de la rétention des eaux pluviales dans les coulées vertes
B.6 Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra- quartier	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter la jonction avec le nouveau quartier adjacent rue du Lavoir
B.7 Interfaces entre îlots et quartiers intégration, gabarits et agencement des volumes	<ul style="list-style-type: none"> • Volumes les plus importants situés aux abords de la jonction principale • Volumes de moindre taille situés en seconde position et constituant des sous quartiers de plus petite taille

	<ul style="list-style-type: none"> Orientation des jardins vers les jardins existants adjacents
B.8 Centralités fonctions, densités, espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> Centralités du nouveau quartier à connecter à la centralité du PAP NQ Centre 10 (« Place du Lavoir ») Densité plus forte au Nord près du centre et moins intense au Sud Création d'une petite centralité en entrée de ville à proximité du carrefour entre Rue de Cessange et Rue du Cimetière
B.9 Répartition sommaire des densités	<ul style="list-style-type: none"> Centre-11a : Max. 25 UH/ha de terrain à bâtir brut Centre-11b : Max. 70 UH/ha de terrain à bâtir brut
B.10 Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> Mixité de maisons uni- et bi-familiales et de maisons plurifamiliales Mixité de logements de tailles diverses
B.11 Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées	<ul style="list-style-type: none"> Plantation de haies, aménagement de murs en pierres sèches ou gabions
B.12 Axes visuels à conserver, séquences	<ul style="list-style-type: none"> Implantation de résidences dans la partie basse du terrain et de maisons en partie haute Mise en place d'une séquence le long du cours d'eau
B.13 Éléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> Biotopes existants à intégrer dans la coulée verte dans la mesure du possible

C. Concept de mobilité et d'infrastructures technique

C.1. Connexions	<ul style="list-style-type: none"> Desserte pour le trafic individuel motorisé par la rue du Cimetière à l'Est et au Sud, et par la rue de Cessange au nord
C.2. Hiérarchie du réseau de voirie	<ul style="list-style-type: none"> Combinaison de zones 30, de zones résidentielles et de petites cours Piste cyclable nationale le long du cours d'eau
C.3. Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> Parkings publics regroupés dans des poches le long des places et axes Stationnement visiteurs groupé dans garage souterrain Parkings privés dans des garages souterrains, des carports groupés, ou sur le terrain privé Élaboration d'un concept de mobilité afin de définir et de justifier la clé de répartition de stationnement.
C.4 Accès aux transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> Arrêt de bus existants dans la rue du Lavoir Arrêt de bus rue de Cessange à réaménager Pas de nouvel arrêt de bus nécessaire

	<ul style="list-style-type: none"> • Gare desservant Luxembourg-Ville à environ 3km
C.5 Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> • Concept de la gestion des eaux à élaborer en conformité avec les recommandations de l'Administration de la Gestion de l'Eau • Eaux usées : Raccordement à la canalisation pour eaux mixtes le long du Drosbach dont la position est à revoir ou dans la rue du Lavoir, la rue de Cessange ou la rue du Cimetière au réseau existant Les raccordements et retentions représentés dans la partie graphique du Schéma Directeur (en termes d'orientation et de localisation) sont indiqués à titre indicatif et seront à revoir. • Eaux pluviales : Raccordement, après rétention, directement dans le Drosbach

D. Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

D.1. Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> • Orientation des jardins vers les jardins privés existants
D.2. Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> • Coulée verte se prolongeant vers le quartier de Am Weiher et vers la zone de verdure vers Am Bann
D.3. Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> • Biotopes à conserver et à intégrer à planification et coulée verte • Renaturation à planifier le long de la Drosbach

E. Concept de mise en oeuvre

E.1. Programme de Realisation	Néant
E.2. Faisabilité	Pré suppose un accord entre environ 25 propriétaires
E.3. Phasage du développement	Possibilité de construire en plusieurs phases
E.4. Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier	Un ou plusieurs PAP

F. Critères de durabilité relatifs aux logements, aux services, aux commerces et aux espaces libres

F.1. Logements	<ul style="list-style-type: none"> • Élaboration d'un concept énergétique • Ensoleillement suffisant des bâtiments • Forme compacte des bâtiments
F.2. Services	<ul style="list-style-type: none"> • Services professionnels (sociaux et médicaux) • Activités artisanales et de loisirs
F.3. Commerces	<ul style="list-style-type: none"> • Commerces de proximité
F.4 Restaurants	<ul style="list-style-type: none"> • Restaurant / débits de boissons le long de la Drosbach

F.5 Espaces libres	<ul style="list-style-type: none">• Élaboration d'un concept paysager• Aménagement d'un espace de détente et de récréation de proximité entre PAP Centre 10 et Centre 11• Rétention des eaux pluviales• Haies et murs en pierres sèches ou gabions
--------------------	---

Schéma Directeur Centre-11a-PAP-NQ und Centre-11b-PAP-NQ - "Bommert"

Legende



- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- cours d'eau

- Concept de développement urbain
- Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités
- | | | | |
|--------|---------|---------------|--------------------------------------|
| | | | logement |
| | | | commerce / services |
| | | | artisanat / industrie |
| | | | équipements publics / loisir / sport |
| faible | moyenne | forte densité | |

- Espace public
- | | |
|--|-------------------------------|
| | espace minéral fermé / ouvert |
| | espace vert fermé / ouvert |
- | | |
|--|--|
| | Centralité |
| | Elément identitaire à préserver |
| | Mesures d'intégration spécifiques |
| | Séquences visuelles |
| | axe visuel |
| | seuil / entrée de quartier, de ville, de village |

- Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques
- | | |
|--|--|
| | Connexions |
| | réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale) |
| | mobilité douce (interquartier, intraquartier) |
| | zone résidentielle / zone de rencontre |
| | chemin de fer |
| | Aire de stationnement |
| | parking couvert / souterrain |
| | parking public / privé |
| | Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire) |
| | |
| | Infrastructures techniques |
| | axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales |
| | axe principal du canal pour eaux usées |

- Concept paysager et écologique
- | | |
|--|---|
| | coulée verte |
| | biotopes à préserver (sauf aménagement d'accès) |

Caractéristika des Plangebietes
 Lokalisierung: im Zentrum der Ortschaft Leudelange
 Größe: Centre-11a-PAP-NQ: ca. 1,54ha
 Centre-11b-PAP-NQ: ca. 5,21ha

ADM. COMMUNALE DE LEUDELANGE

ETUDE PREPARATOIRE DU PAG

Localité de Leudelange-Centre
 Schéma Directeur Centre-11a-PAP-NQ und
 Centre-11b-PAP-NQ - "Bommert"

ECH.: 1 / 2.500
 fond de plan: orthophoto (2023)
 2213_04_05_SD

Sont concernées les parcelles ou parties de parcelles suivantes de la Section A de Leudelage :

- 1097/4909
- 1096/5095
- 1090/5093
- 938/8210
- 938/8208
- 932/1141
- 931/1140
- 930/5428
- 928/2035
- 927/5354
- 927/5426
- 925/5424
- 911/7943
- 909/7942
- 909/7941
- 912/7612
- 912/7576
- 912/5160
- 912/5829
- 912/6475
- 912/7518
- 912/7516
- 912/6057
- 912/4963
- 912/7292
- 912/7502
- 913/5089
- 1138/7829
- 913/7827
- 913/7828
- 912/6257
- 1130/6314
- 1127/7835
- 1124/8131
- 1123/8021
- 1123/5837
- 1123/5838
- 1120/6164
- 1120/6163
- 914
- 1086/7217
- 946/7607
- 944/5175
- 944/5193
- 944/5194
- 944/5195
- 944/5196

- COS de 0,40 à 0,50
- CSS de 0,60 à 0,70
- ▶ Augmentation des coefficients d'utilisation du sol pour le PAP NQ „Centre-11b“:
 - COS de 0,40 à 0,50
 - CUS de 0,75 à 0,80
 - CSS de 0,60 à 0,80
 - DL de 25 à 70

Partie écrite :

- Adaptation de l'article 2 [Zone d'habitation 2 [HAB-2]]
- Adaptation de l'article 3 [Zone mixte villageoise [MIX-v]].

3.2 Partie écrite

Les parties de texte en *italique rouge / italique rouge barré* représentent les modifications de la partie écrite en vigueur.

TITRE I ZONAGE

[...]

Chapitre 1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

[...]

Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

La zone d'habitation 2 est **principalement** destinée aux logements de type collectif.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services professionnels (sociaux et médicaux), des activités culturelles, compatibles avec l'habitat, ainsi que des équipements de service public et les crèches d'une surface construite brute respective de max. 500m².

Y sont interdits, de manière générale, les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Pour tout PAP NQ exécutant une zone d'habitation 2 :

- min. 80% de la surface construite brute doivent être dédiés au logement ;
- min. 50% et max. ~~60%~~ 90% des logements doivent être de type ~~collectif~~ maison plurifamiliale.

Art. 3 Zone mixte villageoise [MIX-v]

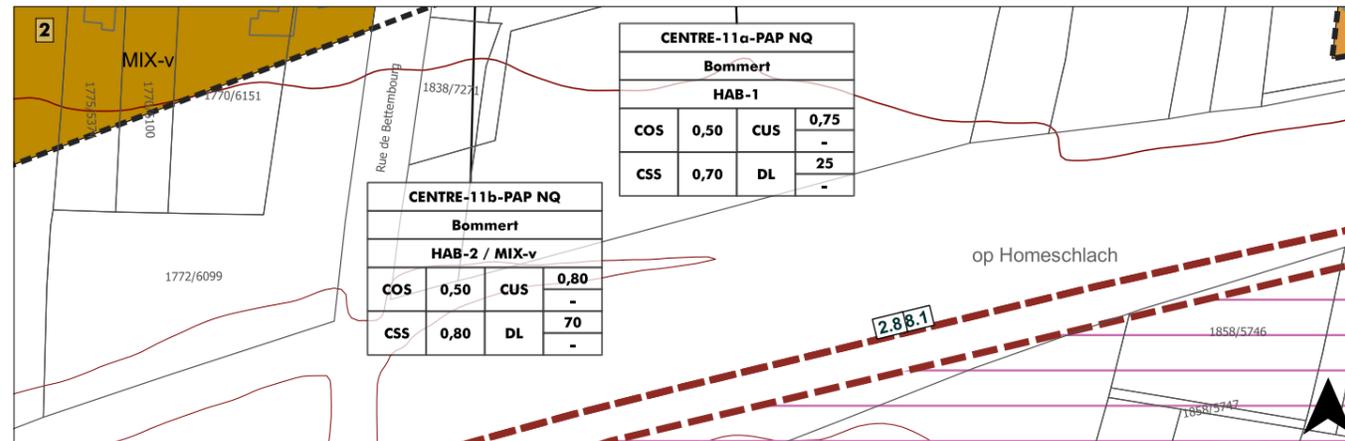
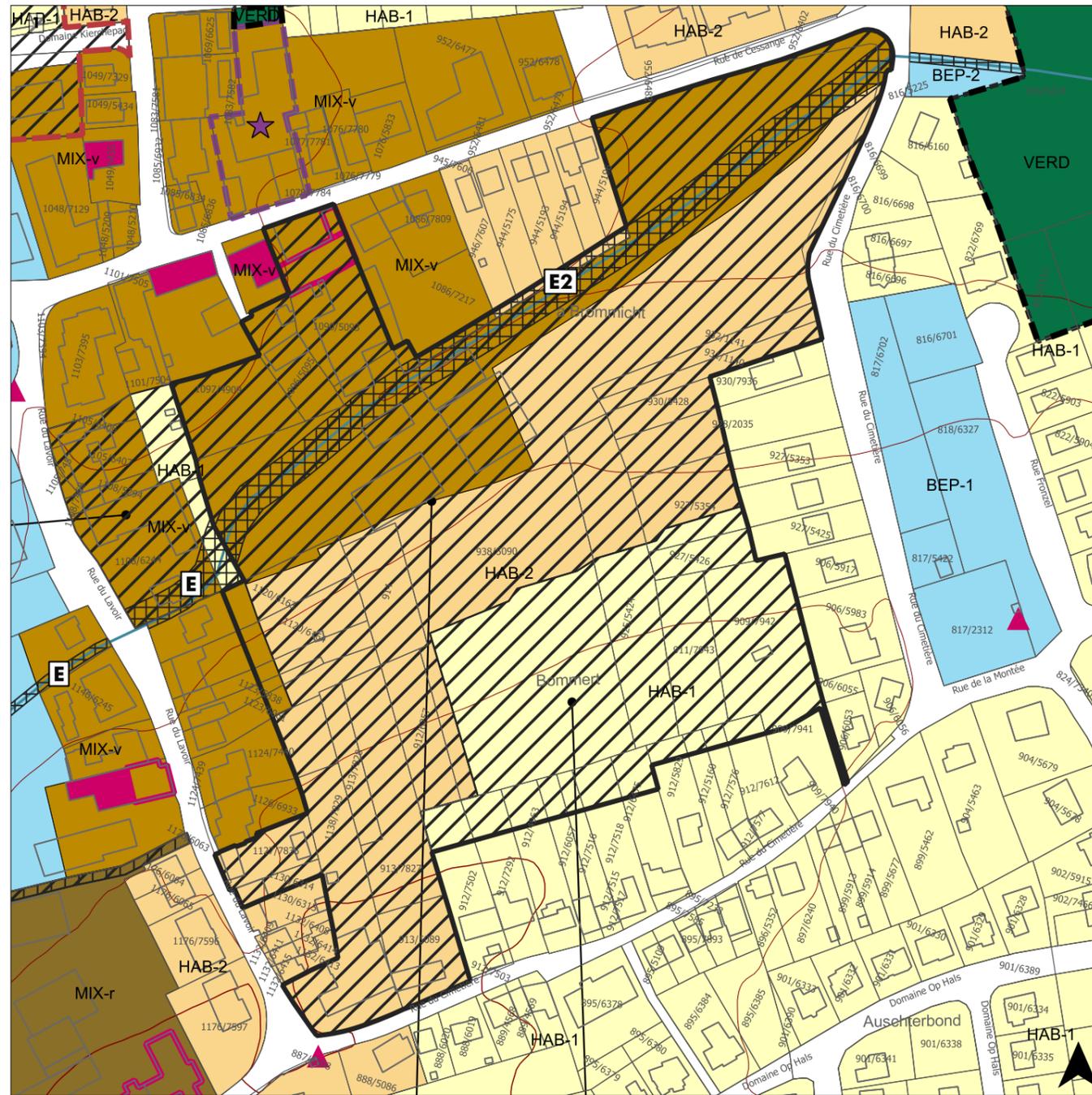
La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2 000m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout PAP NQ exécutant une zone mixte villageoise :

- min. 60% de la surface construite brute doivent être réservés au logement et
- min. ~~70%~~ 5% de la surface construite brute doivent être réservés à des activités autres que le logement.

[...]

3.3 Partie graphique



FOND DE PLAN

- Bâtiment existant
- Limite parcellaire
- Limite du territoire communal
- Toponyme
- Numéro de parcelle
- Rivière / Ruisseau (BD-TOPO)

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- #### Zones d'habitation
- HAB-1 zone d'habitation 1
 - HAB-2 zone d'habitation 2
- #### Zones mixtes
- MIX-v zone mixte villageoise
 - MIX-r zone mixte rurale
- #### Zones de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-1 zone de bâtiments et équipements publics 1
 - BEP-2 zone de bâtiments et équipements publics 2

REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL POUR LES ZONES SOUMISES À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

N° du nouveau quartier			
Dénomination du nouveau quartier			
Zonage			
COS	max.	CUS	max.
			min.
CSS	max.	DL	max.
			min.

Zone verte

- AGR zone agricole
- VERD zone de verdure

Zones superposées

- zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- plan d'aménagement particulier approuvé (information complémentaire à titre indicatif)
- zones de servitude "urbanisation"
- zone de servitude "urbanisation" - cours d'eau

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal

- construction existante à conserver
- petit patrimoine à conserver
- gabarit d'une construction existante à conserver

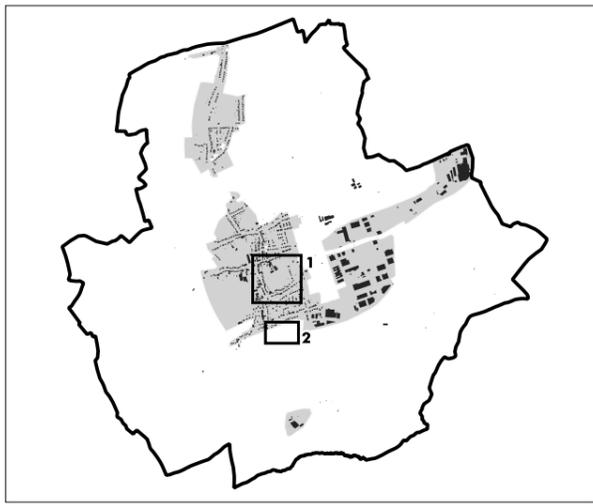
Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (à titre indicatif)

- à la protection des sites et monuments nationaux

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION CONFORMÉMENT À LA "LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN"

- délimitation de la modification ponctuelle du PAG



Ref. n°: 12C/	
Saisine du Conseil Communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre des Affaires intérieures	

PCN 2017 - ORIGINE CADASTRE; DROITS RESERVES A LETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

Concept Conseil Communication
en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Europe
L-1224 Luxembourg
Tel.: (+352) 26 48 41 29
Fax: (+352) 26 48 41 27
Mail: info@co3.lu

Administration communale de Leudange

Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général

Extrait du PAG modifié - localité de Leudange, "Bommert"

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Echelle: 1 / 2.500 Plan n°: 2213_04_05_II

Indice: Date: 07.07.2025

Élaboré: C. Rabe Contrôlé: T. Simon Validé: U. Truffner

Chaque révision annule et remplace les plans précédents. Ce plan ne peut être transmis à un tiers sans l'autorisation de l'auteur. Ce plan ne peut être reproduit, même partiellement sous quelque forme que ce soit (photocopie, collage, ou tout autre procédé) sans l'autorisation de l'auteur.

4. FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1^{ER} RGD 2017]

LOCALITE DE LEUDELANGE

Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	<u>Leudelange</u>	N° de référence (réservé au ministère)	_____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	<u>Leudelange</u>	Avis de la commission d'aménagement	_____
Modification ponctuelle du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	"Bommer" / "In Brommich" / "Rue de Cessange" / "Rue du Cimetière" / "Rue du Lavoir"	Vote du conseil communal	_____
		surface brute	<u>6.85</u>	Approbation ministérielle	_____
			surface modification ponctuelle		

Organisation territoriale de la commune

La présente fiche concerne:

Région	<u>Centre-Sud</u>	Commune de	_____	Surface du territoire	<u>1.366,74</u> ha*
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	<u>Leudelange</u>	Nombre d'habitants	<u>2.768</u> hab.**
Membre du parc naturel	_____	Quartier de	_____	Nombre d'emplois	<u>10.000</u> empl.***
Remarques éventuelles	* Surface cadastrale, PCN 2025 (ACT), A de Leudelange			Espace prioritaire d'urbanisation	<u>x</u>
	** Centre des technologies de l'information de l'Etat (31/01/2025)				
	*** estimation AC Leudelange 04/2025				

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement _____ m²

Nombre moyen de personnes par logement _____ hab.

Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité _____ m²

Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation _____ m²

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]						
tous quartiers existants	_____	_____	_____	_____	_____	_____
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]						
y compris ZAD						
zones d'habitation	_____	_____	_____			
zones mixtes	_____	_____	_____	_____	_____	_____
zones d'activités	_____	_____	_____	_____	_____	_____
zones de bâtiments et d'équipements publics	_____	_____	_____			
autres (JAR)	_____	_____	_____			
TOTAL [NQ]	_____	_____	_____	_____	_____	_____
TOTAL [NQ] + [QE]	_____	_____	_____	_____	_____	_____

Phasage

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
_____	_____	_____	_____	_____	_____

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	_____ ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	_____ u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	_____ ha		
Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques"	_____ ha		