

**ADMINISTRATION COMMUNALE  
DE LEUDELANGE**

**PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL**

**MODIFICATION PONCTUELLE**

**ÉTUDE PRÉPARATOIRE,  
PARTIE GRAPHIQUE,  
FICHE DE PRÉSENTATION**

**LEUDELANGE « WEIERWISS »**

| Réf.n°                                                                                                |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Saisine du Conseil Communal                                                                           |  |
| Avis de la Commission d'Aménagement                                                                   |  |
| Avis du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions                               |  |
| Vote du Conseil Communal                                                                              |  |
| Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions |  |
| Approbation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions                        |  |

**OCTOBRE 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

|           |                                                              |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <u>1.</u> | <u>EINLEITUNG</u>                                            | <u>1</u>  |
| 1.1       | Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung                   | 1         |
| 1.2       | Vorgehensweise                                               | 5         |
| <u>2.</u> | <u>ETUDE PRÉPARATOIRE</u>                                    | <u>7</u>  |
|           | Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse                    | 7         |
| 1.        | Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]                  | 7         |
| 2.        | Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]                    | 8         |
| 3.        | Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]                   | 8         |
| 4.        | Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]                             | 9         |
| 5.        | Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]                 | 9         |
| 6.        | Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]               | 10        |
| 7.        | Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]                                 | 10        |
| 8.        | Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]                        | 11        |
| 9.        | Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]       | 12        |
| 10.       | Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017] | 14        |
| 11.       | Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]  | 14        |
| 12.       | Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]          | 15        |
|           | Kapitel II – Entwicklungskonzept                             | 17        |
| 1.        | Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]                | 17        |
| 2.        | Mobilität [Art. 4. RGD 2017]                                 | 18        |
| 3.        | Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]                        | 19        |
| 4.        | Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]                             | 19        |
|           | Kapitel III – Schéma Directeur                               | 21        |
| <u>3.</u> | <u>PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE</u>                            | <u>27</u> |
| 3.1       | Champs d'application                                         | 27        |
| 3.2       | Partie graphique                                             | 30        |
| <u>4.</u> | <u>FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1<sup>ER</sup> RGD 2017]</u>  | <u>33</u> |



# 1. EINLEITUNG

## 1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung

Die Gemeinde Leudelange beabsichtigt, im Norden der Ortschaft Leudelange – Schléiwenhaff-Gare eine punktuelle PAG-Änderung durchzuführen. Das ca. 3,17ha große Plangebiet befindet sich zwischen dem „Chemin rural dit Akerheckweg“ im Süden und der „Rue de la Gare/CR163“ im Osten. Nach Westen grenzt Offenland an das im bebaubaren Bereich liegende Plangebiet, das gänzlich unversiegelt ist. Östlich der Fläche grenzt unmittelbar Wohnbebauung entlang der „Rue de la Gare“ an das Plangebiet an. Nördlich und nordwestlich der Plangebietsfläche (außerhalb des Plangebiets) befinden sich Grünstrukturen. Das Gelände weist ein Süd-Nord-Gefälle von ca. 5% auf. Die angrenzende und umliegende Bebauung ist von Wohnnutzung, insbesondere freistehenden Einfamilienhäusern, geprägt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein temporär wasserführendes Gewässer, welches ca. 780m östlich in den „Zeissengerbach“ mündet. Direkt südlich grenzt eine als „zone d’aménagement différencié“ (ZAD) ausgewiesene Fläche („GARE-02-ZAD“) an das Plangebiet.

Die punktuelle PAG-Änderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines modernen und vielfältigen Wohnquartiers schaffen, das den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht wird. Neben Einfamilienhäusern, die insbesondere im südlichen Bereich vorgesehen sind, sollen auch zahlreiche Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Durch die erhöhte Dichte kann das Quartier flexibler und angemessener auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum reagieren – insbesondere im Hinblick auf bezahlbares Wohnen. Gleichzeitig wird durch die geplante Bebauungsstruktur ein effizienter und nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Ein PAP-Projekt befindet sich derzeit in Ausarbeitung.



**Abbildung 1:** Gemeinde Leudelange mit Abgrenzung des Plangebietes (rot). Quelle: Orthophoto 2023, verändert nach CO3 2025

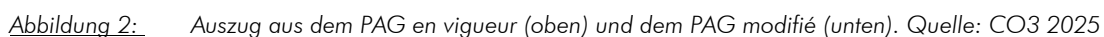
Im rechtskräftigen PAG der Gemeinde Leudelange ist das Plangebiet als „zone d’habitation 1“ (HAB-1) ausgewiesen und mit einer „zone soumise à un PAP – NQ“ (GARE-01-PAP NQ) überlagert. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze innerhalb des Plangebietes ist eine „zone de servitude urbanisation – cours d’eau“ ausgewiesen.

Ziel der punktuellen PAG-Änderung ist eine nachhaltige Erweiterung des Wohnbestandes, die auf Nachverdichtung setzt und damit eine flächensparende sowie effizientere Nutzung des vorhandenen Siedlungsraums fördert.

Durch die Umwidmung des nördlichen Teilbereichs von einer „zone d’habitation 1“ in eine „zone d’habitation 2“ kann der Anteil an Mehrfamilienhäusern gezielt erhöht und gleichzeitig ein effizienterer Umgang mit der verfügbaren Fläche gewährleistet werden. Die höhere zulässige Wohndichte von 44,5 Wohneinheiten pro Hektar (statt bisher 25) unterstützt eine kompaktere Bebauung mit vielseitig nutzbaren Wohnformen, ohne die städtebauliche Qualität zu beeinträchtigen. Insbesondere der nördliche Teil des Areals eignet sich aufgrund seiner topografischen Gegebenheiten gut für die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern mit in das Gelände integrierten Parkgaragen, wodurch größere Geländemodellierungsmaßnahmen vermieden werden können.

Der exponiertere südliche Teil hingegen verbleibt in der „zone d’habitation 1“, die zulässige Wohndichte wird von 25 Wohneinheiten pro Hektar auf 18 Wohneinheiten pro Hektar reduziert. Dieser Bereich soll entsprechend der ortstypischen Siedlungsstruktur mit Einfamilienhäusern bebaut werden, um eine harmonische Integration in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Eine Erweiterung des bebaubaren Bereichs ist nicht vorgesehen.



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

- Der nördliche Teilbereich – künftig „GARE-01a-PAP NQ“ – soll von einer „zone d’habitation 1“ (HAB-1) in eine „zone d’habitation 2“ (HAB-2) umgewidmet werden. Die maximale „densité de logement“ (DL) soll von 25 WE/ha auf 44,5 WE/ha erhöht werden. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (COS/CSS) werden auch angepasst.
- Der südliche Teilbereich – künftig „GARE-01b-PAP NQ“ – soll seine Ausweisung als „zone d’habitation 1“ (HAB-1) beibehalten. Die maximale „densité de logement“ (DL) wird von 25 WE/ha auf 18 WE/ha reduziert werden. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (COS/CSS) werden auch angepasst.

| GARE-01-PAP NQ |      |          |      |
|----------------|------|----------|------|
| Weierwiss      |      |          |      |
| HAB-1          |      |          |      |
| COS max.       | 0,40 | CUS max. | 0,75 |
| CSS max.       | 0,60 | DL max.  | 25   |

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

| GARE-01a-PAP NQ |      |     |      |
|-----------------|------|-----|------|
| Weierwiss       |      |     |      |
| HAB-2           |      |     |      |
| COS             | 0,55 | CUS | 0,75 |
|                 |      |     | -    |
| CSS             | 0,50 | DL  | 44,5 |
|                 |      |     | -    |

| GARE-01b-PAP NQ |      |     |      |
|-----------------|------|-----|------|
| Weierwiss       |      |     |      |
| HAB-1           |      |     |      |
| COS             | 0,45 | CUS | 0,75 |
|                 |      |     | -    |
| CSS             | 0,40 | DL  | 18   |
|                 |      |     | -    |

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

## 1.2 Vorgehensweise

Der aktuell rechtsgültige PAG der Gemeinde Leudelage 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 „Weierwiss“ wird keine „Version coordonnée“ der partie graphique der Ortschaft Leudelage – Schléiwenhaff-Gare ausgearbeitet, da in Kürze verschiedene weitere PAG-Änderungen in Prozedur gehen werden.

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 „Weierwiss“ in der Ortschaft Leudelage – Schléiwenhaff-Gare. Eine entsprechende Anfrage wurde am 14.05.2025 zur Stellungnahme an das MECB weitergeleitet. Das MECB kommt zu dem Schluss, dass die ursprünglich vorgesehene Veränderung der „Zone de servitude urbanisation – cours d'eau“ (ZSU-E) eine strategische Umweltprüfung erforderlich machen würde. Die Ausweisungen wurden entsprechend der Stellungnahme des MECB (Ref.-N°D3-25-0086-NS/6.3, datiert auf den 13.08.2025) angepasst, sodass auf eine Veränderung der ZSU-E verzichtet wurde und somit nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Der Avis complémentaire des MECB (Ref.-N°D3-25-0086-NS/2.3-comp., 24.09.2025) bestätigt vor dem Hintergrund dieser Anpassungen die Verzichtbarkeit auf vertiefte Umweltuntersuchungen.



## 2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der Étude préparatoire zu untersuchenden Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung (Neuabgrenzung als „GARE-01a-PAP NQ“ und „GARE-01b-PAP NQ“; Umwidmung des „GARE-01a-PAP NQ“ als „Zone d’habitation 2“ (HAB-2); Anpassung der Dichtekoeffizienten) 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]                                            | „Weierwiss“, Leudelange |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1.1 | Gemeinde im Kontext der luxemburgischen Raumplanung                                    | -                       |
| 1.2 | „Plan National pour un Développement Durable (PNDD)“<br>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.

#### 1.3 Le Programme Directeur (PDAT) – Landesplanung

Das PDAT 2023 fungiert als ein übergeordnetes Planwerk und primärer Orientierungsrahmen im Zuge der luxemburgischen Raumplanung. Es zielt gleichermaßen auf eine nachhaltige Ressourcennutzung und die Aufrechterhaltung einer hohen Lebensqualität für die luxemburgische Bevölkerung ab. 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 und Umwidmung als „zone d’habitation 2“ (HAB-2) der „Zone soumise à un PAP – nouveau quartier Gare-01a“ widersprechen 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.

## 2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]

| 2.  | Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017] | „Weierwiss“, 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 19,5 WE/ha innerhalb des Plangebiets des PAP NQ „GARE-01a“ (auf 44,5 WE/ha) wird bei einer Belegungsdichte von 2,3 Personen pro Haushalt und bei einer Flächengröße von ca. 1,96ha mit einem zusätzlichen Bevölkerungszuwachs von rund 38 WE bzw. 87 EW im Vergleich zum PAG en vigueur zu rechnen sein. Durch die Reduzierung der Wohndichte innerhalb des PAP NQ „GARE-01b“ um 7 WE/ha (auf 18 WE/ha) bei einer Fläche von ca. 1,21ha reduziert sich das Potenzial des Bevölkerungszuwachses in diesem Bereich im Vergleich zum PAG en vigueur um rund 8 WE bzw. ca. 19 EW.

Insgesamt ist mit einem zusätzlichen Bevölkerungsanstieg von ca. 68 Einwohner\*innen im Vergleich zum PAG en vigueur zu rechnen (Erhöhung durch Art.29bis des Städtebaugesetzes nicht inbegriffen).

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

| 3.  | Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]                     | „Weierwiss“, Leudelange |
|-----|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 3.1 | Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext | -                       |
| 3.2 | Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde                    | -                       |
| 3.3 | Kommunaler Arbeitsmarkt                                        | -                       |

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

#### 4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]

|     |                                                                |                         |
|-----|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 4.  | Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]                               | „Weierwiss“, Leudelange |
| 4.1 | Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung | -                       |

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

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

|     |                                                                          |                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 5.  | Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]                             | „Weierwiss“, Leudelange                      |
| 5.1 | Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration | -                                            |
| 5.2 | Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung               | Aktivierung innerörtlicher Baulandpotenziale |
| 5.3 | Charakterisierung der Bausubstanz                                        | -                                            |
| 5.4 | Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur                   | -                                            |
| 5.5 | Öffentlicher Raum                                                        | Spielplatz                                   |

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

##### 5.2 Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen PAG als Bauland ausgewiesen („Zone soumise à un PAP – nouveau quartier“). Es wurde jedoch bislang nicht erschlossen und ist somit unbebaut. Trotz der Lage am Ortsrand bietet die unmittelbare Nähe zum öffentlichen Verkehr (Bahnhof sowie RGTR-Buslinien) hervorragende Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven und gut angebundenen Wohnquartiers. Damit kann ein substantieller Beitrag zur Deckung des steigenden Wohnraumbedarfs geleistet werden.

Durch die punktuelle PAG-Änderung und die vorgesehene Anpassung der bauplanerischen Rahmenbedingungen (Anpassung der Dichtekoeffizienten; Umwidmung des „GARE-01a-PAP NQ“) kann das innörtliche Baulandpotenzial aktiviert werden. Die Erhöhung der Wohndichte (auf 44,5 WE/ha) im Bereich des „GARE-01a-PAP NQ“ zielt dabei auf eine bodensparsame Nutzung des Siedlungsraums ab.

Die Dichtestaffelung von Norden nach Süden gewährleistet gleichzeitig eine harmonische Einbindung in das städtebauliche Umfeld unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten. Zu diesem Zweck werden auch die Dichtekoeffizienten des „GARE-01b-PAP NQ“ angepasst und die Wohndichte wird von 25 auf 18 WE/ha reduziert.

Im Zuge der punktuellen PAG-Änderung werden so entsprechend der Lage des Plangebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sozial durchmischte Quartiersentwicklung durch ein diversifiziertes Wohnangebot mit verschiedenen Wohntypologien geschaffen, einschließlich erschwinglichem Wohnraum.

##### 5.5 Öffentlicher Raum

Das Plangebiet ist derzeit nicht als öffentlich nutzbare Fläche erschlossen.

Das in Ausarbeitung befindliche PAP-Projekt sieht die Herstellung eines zentral gelegenen Spielplatzes im Plangebiet vor. Dieser übernimmt die Funktion eines qualitativ gestalteteten Aufenthalts- und Begegnungsraums und dient sowohl den Bedürfnissen der künftigen Bewohnerschaft als auch der Stärkung der sozialen und funktionalen Durchmischung im Quartier. Die Maßnahme trägt somit dazu bei, den Bedarf an wohnungsnahen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten zu decken und den öffentlichen Raum aufzuwerten.

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

| 6.  | Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]                                  | „Weierwiss“, 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 mit den im PAG vorgesehenen städtebaulichen Dichtewerten berücksichtigt.

## 7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]

| 7.  | Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]                       | „Weierwiss“, Leudelange                                       |
|-----|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 7.1 | Verkehrsnetze                                      | Anschluss an das Verkehrsnetz<br>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.

### 7.1 Verkehrsnetze

und

### 7.2 ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte

Das Plangebiet ist derzeit nicht an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen und weist folglich keine innere Erschließung auf. Am Eingang zum Quartier im Nordosten an der „rue de la Gare“ liegt die Bushaltestelle „Leudelange – Akerheck“. Dort besteht Anschluss an die RGTR-Linie 655 mit Zielrichtungen Bertrange und Alzingen. In etwa 400m Entfernung befindet sich der Bahnhof von Leudelange, welcher Anschluss in Richtung Athus (BE) und Luxemburg-Stadt bietet.

Die künftige Haupteerschließungsstraße ist im Nordosten vorgesehen und bindet das Quartier unmittelbar an die „rue de la Gare“ an. Im Süden soll über den vorhandenen „Chemin rural dit Akerheckweg“ ein weiterer Anschluss an die „rue de la Gare“ hergestellt werden.

Im Inneren des Quartiers ist eine verkehrsberuhigte Ausgestaltung als Tempo-30-Zone und „Zone de rencontre“ vorgesehen, um ein sicheres, fußgängerfreundliches und durchmisches Mobilitätsumfeld zu gewährleisten. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Anlage von attraktiven und durchgehenden Infrastrukturen für den Fuß- und Radverkehr (Gehwege, Fußwege, Radverbindungen) zu. Diese sollen sowohl die innere Wegevernetzung sicherstellen als auch eine direkte und komfortable Anbindung an das Umfeld ermöglichen. Konkret sollen entlang der Straßen (Tempo 30) Bürgersteige vorgesehen werden, im Bereich der „Zones de rencontre“ sollen platzartigen Straßenraumaufweitungen geschaffen werden, welche die Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion des öffentlichen Raums stärken. Auch für den nicht-motorisierten Verkehr stellt die Anbindung an die „rue de la Gare“ einen zentralen Baustein in Bezug auf die Verkehrsnetze dar. Diese sichert den fußläufigen Anschluss an die dort gelegenen Bushaltestellen sowie an den nördlich gelegenen Bahnhof von Leudelange. In Richtung Süden soll ein Fußweg Anschluss an den „Chemin rural dit Akerheckweg“ geschaffen werden.

### 7.3 Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen

Das Plangebiet ist derzeit nicht verkehrlich erschlossen und verfügt somit bislang über keine Stellplätze.

Durch die bauliche Erschließung des Gebiets erhöht sich auch der Bedarf an öffentlichen und Besucherstellplätzen. Das in Ausarbeitung befindliche PAP-Projekt sieht die Herstellung von gruppierten Stellplätzen entlang der Straßen vor. Diese sollen im Nordosten am Quartierseingang, im Westen sowie im Südosten verortet werden.

## 8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]

| 8.  | Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017] | „Weierwiss“, Leudelange |
|-----|---------------------------------------|-------------------------|
| 8.1 | Trinkwasserversorgung                 | Trinkwasserreserven     |
| 8.2 | Abwasserentsorgung                    | Kläranlage              |
| 8.3 | Schutzzonen                           | -                       |

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 8.1 und Pkt. 8.2.

### 8.1 Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Leudelange ist Teil des SES (Syndicat des Eaux du Sud).

In Leudelange sichern das Trinkwasserreservoir „Hueschterterbësch“ und der Wasserturm Leudelange, der in der Gewerbezone „Poudrierie“ errichtet wurde, die Versorgung der Gemeinde. Im Rahmen einer hydraulischen Studie des Leudelingers Wassernetzes von Schroeder & Associés und E.ON Gastransport GmbH (2009) ging hervor, dass das Trinkwasserversorgungsnetz in der Gemeinde in einem guten Zustand ist. Die „Étude préparatoire“ des aktuell rechtsgültigen PAG (DeweyMuller 2019) beruft sich auf die Ergebnisse dieser Studie und hebt hervor, dass diese zu dem Fazit kam, dass auch nach der Erschließung 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 Leudelingers Klärkapazität durchgeführt. Unter Beachtung der aktuellen Einwohnerzahl von 2.768 (Stand: 31.01.2025 – CTIE) und der maximal für die Gemeinde Leudelange vorgesehenen Klärkapazität der Kläranlage Beggen: 13.200 EW sowie dem zu erwartenden Bevölkerungsanstieg durch die Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten in der Zone „GARE-01a-PAP NQ“ (von 25 auf 44,5 WE/ha) von ca. 38 WE bzw. ca. 87 EW die Reduzierung der Anzahl an Wohneinheiten im „GARE-01b-PAP NQ“ (von 25 auf 18 WE/ha) von ca. 8 WE bzw. ca. 19 EW besteht kein Erweiterungsbedarf durch das vorliegende Planvorhaben.

Das Plangebiet soll an die bestehende Abwasserleitung östlich des Plangebiets in der „rue de la Gare“ angeschlossen werden. Im Rahmen der Erstellung der Generalentwässerungsstudie (2016) durch Schroeder & Associés wurden in der „rue de la Gare“ im „Schléiwenhaff“ keine hydraulischen Engpässe im Abwassernetz festgestellt. Sanierungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Das Regenwasser wird nach der Retention in den nördlich verlaufenden Bachlauf geleitet, in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Wasserwirtschaftsamtes. Die im PAP-Projekt vorgesehenen Rückhaltebecken im Norden und im Westen des Plangebiets dienen der oberflächennahen Entwässerung und Retention.

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

| 9.  | natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017] | „Weierwiss“, Leudelange            |
|-----|--------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 9.1 | Schutzgut Geologie und Boden                           | -                                  |
| 9.2 | Schutzgut Landschaft                                   | Nähe zur „zone verte interurbaine“ |
| 9.3 | Schutzgut Flora-Fauna-Habitat                          | Biotop- und Habitatwertermittlung  |
| 9.4 | Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung       | -                                  |
| 9.5 | Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften        | -                                  |

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 9.2 und 9.3.

### 9.2 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur „zone verte interurbaine“. Dies sollte aus Gründen des Landschaftsschutzes im weiteren Verlauf der PAP-Planung berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Lage der Fläche am Ortsrand und aufgrund der Topographie (Hangneigung in Richtung Norden) sollte bei der Planung auf eine harmonische Integration in die bestehende Landschaftsstruktur geachtet werden, um erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Unter Berücksichtigung angemessener Gebäudedimensionen und Volumina wird nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild gerechnet.

### 9.3 Schutzgut Flora-Fauna-Habitat

In der UEP zur Neuaufrstellung des PAG wurden für die Plangebietsfläche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut ‚Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt‘ nicht ausgeschlossen.

In der Stellungnahme des Umweltministeriums diesbezüglich wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass gemäß der Studie zur Artenschutzprüfung (pact s.ä.r.l. 2014) der westliche Teil der Plangebietsfläche in eine Grünzone zurückklassiert werden sollte. Da dieser Teilbereich nicht zurückklassiert wurde, wird eine vertiefte Studie, sowohl zur Avifauna als auch zum Fledermausvorkommen gefordert.

Diese Studien wurden von Milvus GmbH im Jahr 2023 durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet „Weierwiss“ wurden zehn Arten mit ungünstigem nationalem Erhaltungszustand nachgewiesen (Vogelarten: Rotmilan) (Fledermausarten: Kleine / Große Bartfledermaus; Nymphenfledermaus; Bechsteinfledermaus; Großer Abendsegler; Kleiner Abendsegler; Breitflügelfledermaus; Mückenfledermaus; Rauhaufledermaus; Braunes / Graues Langohr). Von diesen besteht nur für den Rotmilan eine funktionale Bindung (Fortpflanzungs-/Ruhestätte, Nahrungsfläche, Wander- oder Transferkorridor) an die Strukturen im Plangebiet.

Bezüglich des Fledermausvorkommens gilt allgemein, dass zur Vermeidung des Tötungstatbestandes gem. Art. 21 Rodungsmaßnahmen (Schutz von gehölzbewohnenden Arten) ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungsperiode im Winterhalbjahr (Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden dürfen. Geeignete Strukturen für überwinternde Fledermäuse (Bäume mit geeigneten Quartierstrukturen und Stammdurchmessern > 50 cm in Brusthöhe) sind vor Rodung auf Besatz zu überprüfen. Im Untersuchungsgebiet konnten weder potenzielle noch genutzte Quartiere oder bedeutende Habitate von Fledermäusen festgestellt werden. Über die allgemeinen Hinweise hinaus sind daher laut Milvus GmbH (2023) keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

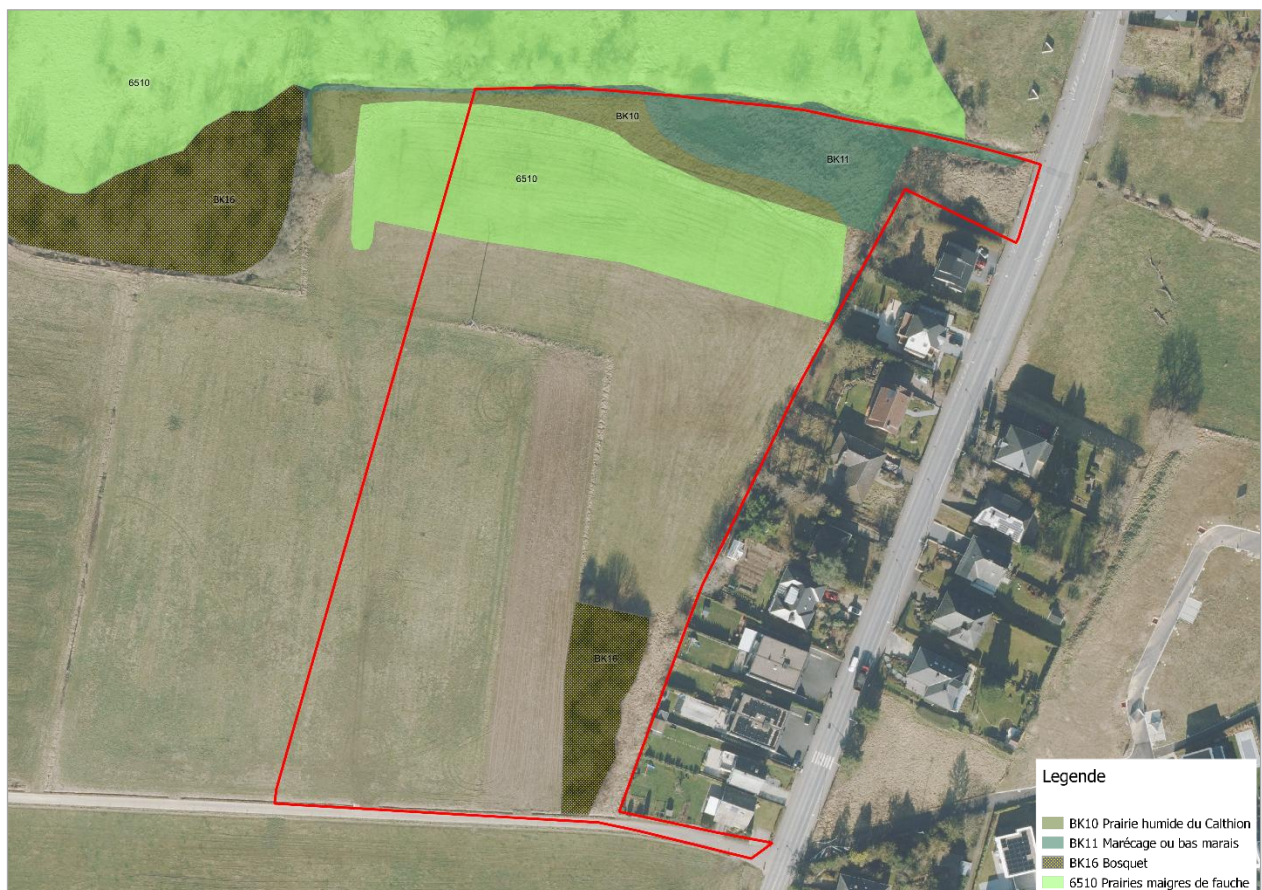
Das Untersuchungsgebiet stellt aufgrund der geringen Nutzungshäufigkeit kein wesentliches Nahrungshabitat für den Rotmilan dar. Der etwa 500 m entfernte Horststandort ist durch eine bauliche Veränderung der Fläche nicht gefährdet. Im Umfeld des außerhalb der 300 m-Horstschutzzone liegenden Horstes bestehen weiterhin ausreichende Nahrungsflächen. Das westlich gelegene Offenland, das als bevorzugtes Nahrungshabitat identifiziert wurde, bleibt trotz der geplanten Überbauung erhalten und in seiner Funktion unbeeinträchtigt. Daher sind gemäß der Einschätzung von Milvus GmbH (2023) weitere Kompensationsmaßnahmen bzgl. des Rotmilans nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt ca. 300m südlich des Natura2000-Vogelschutzgebietes (LU0002017 – Région du Lias moyen) und des Natura2000-Habitatgebietes (LU0001026 – Bertrange - Greivelsershaff / Bouferterhaff).

Etwas weiter nördlich (ca. 400-850m) liegen die nationalen Naturschutzgebiete „Ënneschte Bësch“ (RFI 29) und „Léi“ (ZH 47).

Gemäß den beiden Dokumenten ‘FFH-Verträglichkeitsprüfung’ (pact s.à.r.l 2014) und ‘Faunistische Studien im Projektgebiet „Weiherwies“ in Leudelange’ (Milvus GmbH 2023) können erhebliche Auswirkungen der Plangebietsfläche auf das Natura2000-Habitatgebiet (LU0001026 – Bertrange - Greivelsershaff/ Bouferterhaff) und das Natura2000-Vogelschutzgebietes (LU0002017 – Région du Lias moyen) ausgeschlossen werden. Dieser Einschätzung wird im Avis des Umweltministeriums zugestimmt, sofern die im Rahmen beider Studien vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Auf der Plangebietsfläche sind laut „SUP-Phase 2“ von ProSolut (2019) im Rahmen der Neuaufstellung des PAG mehrere nach Art. 17 NatSchG geschützte Biotope gekennzeichnet. Zum einen wurde auf der Plangebietsfläche eine Sumpfdotterblumenwiese (Calthion) kartiert. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wurde eine gehölzartenreiche Feldhecke (dicht, hochwüchsig, mit Bäumen, durchschnittliche Breite von 3-4 m) mit überwiegend heimischen Gehölzen (Roter Hartriegel, Weißdorn, Fichte, Schlehe, Eiche, Wildrosen, Echte Brombeere, Schwarzer Holunder) sowie ein temporär wasserführender Bachlauf als weitere Art. 17-Biotope kartiert.



**Abbildung 5:** Biotopkartierung mit Lokalisierung des Plangebiets (rot umrandet). CO3 2025 auf Basis Administration de la nature et des forêts 2025 und ProSolut 2019.

Im Vorfeld der PAP-Projektumsetzung ist eine Biotop- und Habitatwertermittlung durchzuführen.

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

|      |                                                              |                                                                          |
|------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 10.  | Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017] | „Weierwiss“, Leudelange                                                  |
| 10.1 | Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG               | Wohndichte und Nutzung nicht angepasst an Lage und Bedarfe der Ortschaft |
| 10.2 | Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne    | -                                                                        |

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 10.1.

### 10.1 Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG

Im rechtskräftigen PAG ist das Plangebiet zur Entwicklung von Wohnraum vorgesehen, jedoch werden die Vorgaben zur baulichen Dichte nicht dem Standort und dem steigenden Bedarf an Wohnraum gerecht. Zudem beeinträchtigen die Vorgaben die rationale und effiziente Bodennutzung.

Im Zuge der punktuellen PAG-Änderung soll diesen Aspekten Rechnung getragen werden. Zu diesem Zweck wird der nördliche Teilbereich in eine „Zone d’habitation 2“ (HAB-2) umgewidmet und es werden die Koeffizienten zum Maß der baulichen Nutzung angepasst, sodass eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht wird. Somit kann ebenfalls ein diversifiziertes Wohnangebot geschaffen werden und ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden gefördert werden.

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

|      |                                                                                              |                         |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 11.  | Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]                                  | „Weierwiss“, Leudelange |
| 11.1 | Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials | Anpassung der 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-01a-PAP NQ“ von 25 auf 44,5 WE/ha wird das vorhandene Wohnbaupotenzial erhöht. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,3 Personen pro Haushalt und bei einer Flächengröße von ca. 1,96ha („GARE-01a-PAP NQ“) ist mit einem zusätzlichen Bevölkerungszuwachs von rund 38 WE bzw. 87 Einwohner\*innen im Vergleich zum PAG en vigueur zu rechnen.

Im Bereich des „GARE-01b-PAP NQ“ wird die Wohndichte reduziert, um eine abnehmende Dichtestaffelung von Norden nach Süden und damit eine harmonische Einbindung in das städtebauliche Umfeld sicherzustellen. Damit reduziert sich das Bevölkerungspotenzial in diesem Bereich um 8 WE bzw. 19 Einwohner\*innen.

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

| 12.  | Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]      | „Weierwiss“, Leudelange                            |
|------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 12.1 | Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen          | -                                                  |
| 12.2 | Schutz des kulturellen und nationalen Erbes              | „sous-zone de la 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

Das Plangebiet liegt vollständig in der Unterzone der archäologischen Beobachtungszone („sous-zone de la zone d’observation archéologique“) entsprechend der Klassierung des INRA.

Im Vorfeld der Ausführung des PAP „Nouveau Quartier“ ist das INRA zu kontaktieren und die Notwendigkeit archäologischer Grabungen abzuklären.

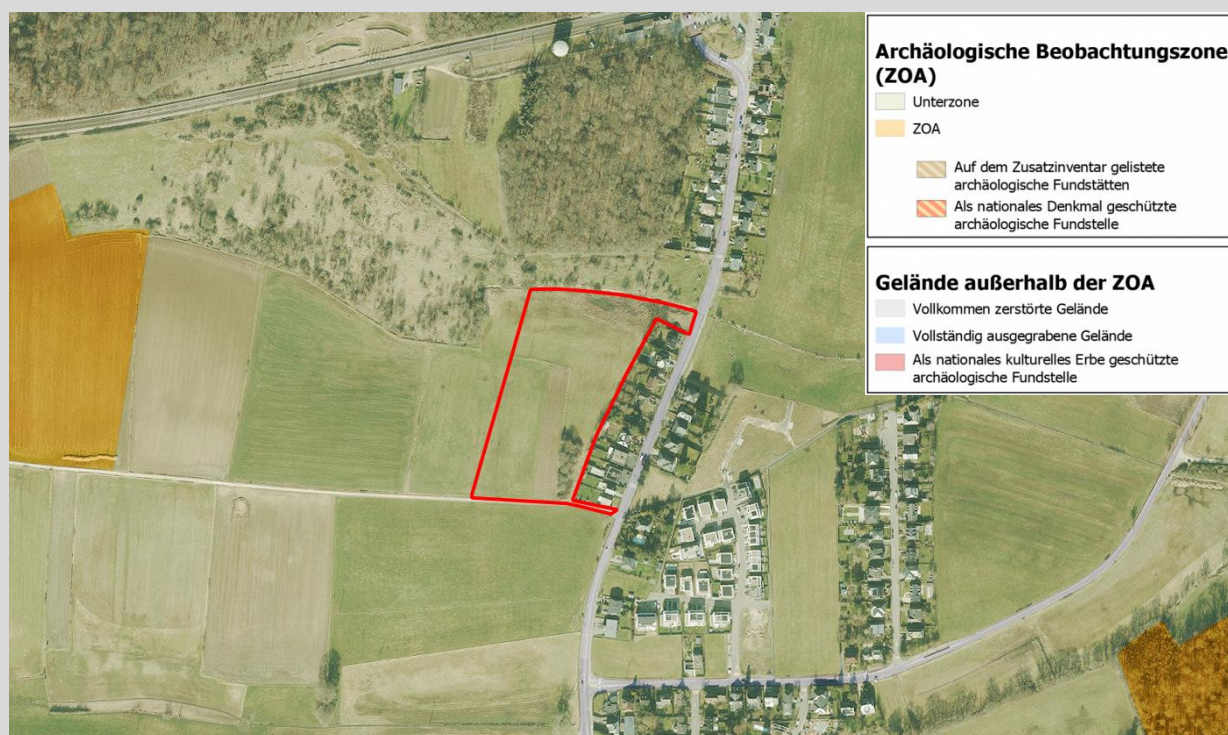


Abbildung 6: Archäologische Beobachtungszone gemäß Klassierung der INRA mit Lokalisierung des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: geoportail.lu 2025, verändert nach CO3 2025

## 12.4 Wasserwirtschaft

Im Plangebiet ist lediglich der nördliche Teilbereich (GARE-01a-PAP NQ) von einer mäßigen bis sehr hohen Starkregengefahr betroffen aufgrund des dort verlaufenden temporär wasserführenden Bachlaufs.

Im Rahmen der weiteren Projektumsetzung ist dieses erhöhte Starkregenrisiko zu berücksichtigen. Der in Ausarbeitung befindliche PAP sieht im von Starkregen betroffenen Bereich keine Verortung von Gebäuden vor.

Die Umsetzung der „Servitude urbanisation – cours d’eau“ ist im Zuge der PAP-Umsetzung sicherzustellen. Zudem sollten die Retentionsflächen mit ausreichend Abstand zu den Bebauungen umgesetzt werden.

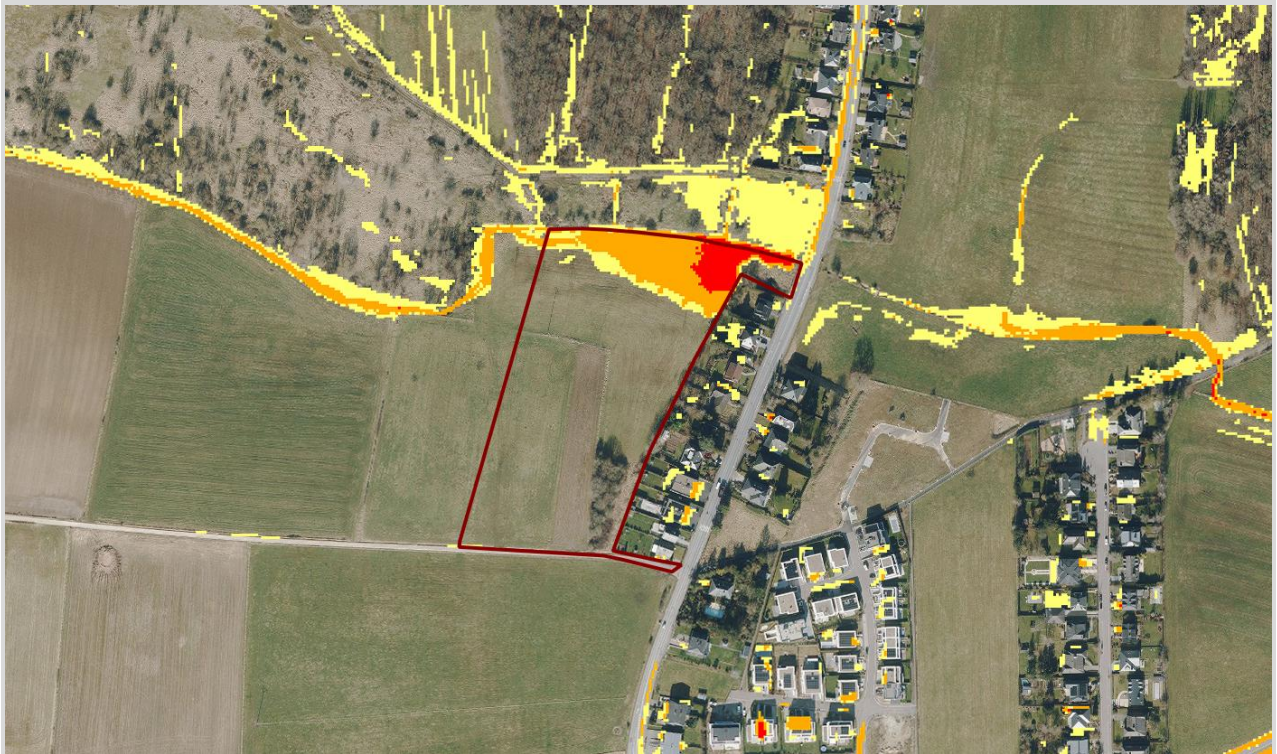


Abbildung 7: Starkregengefahr innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes (umrandet in Dunkelrot). Quelle: geoportail.lu 2025, verändert nach CO3 2025

## Kapitel II – Entwicklungskonzept

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

| 1.  | Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]             | „Weierwies“, Leudelange        |
|-----|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1.1 | Siedlungsschwerpunkte                                     | -                              |
| 1.2 | Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“ | -                              |
| 1.3 | Funktionsmischung und bauliche Dichte                     | Anpassung der baulichen Dichte |
| 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 1.3, Pkt. 1.4 und Pkt. 1.6.

#### 1.3 Funktionsmischung und bauliche Dichte

Im Zuge der punktuellen PAG-Änderung werden die Vorgaben zur baulichen Dichte angepasst, um eine standortgerechte Entwicklung zu ermöglichen und dem steigenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Für die „Zone soumise à un PAP – nouveau quartier GARE 01a“ wird das Maß der baulichen Dichte wie folgt angepasst:

- die Wohndichte (DL) wird von 25 auf 44,5 WE/ha erhöht;
- der COS wird von 0,40 auf 0,55 erhöht;
- der CSS wird von 0,60 auf 0,5 reduziert;

Ziel ist eine nachhaltige Erweiterung des Wohnbestandes, die auf Nachverdichtung setzt und damit eine flächensparende sowie effizientere Nutzung des vorhandenen Siedlungsraums fördert. Durch die Umwidmung des nördlichen Teilbereichs von einer „zone d’habitation 1“ in eine „zone d’habitation 2“ kann der Anteil an Mehrfamilienhäusern gezielt erhöht und gleichzeitig ein effizienterer Umgang mit der verfügbaren Fläche gewährleistet werden. Die höhere zulässige Wohndichte von 44,5 Wohneinheiten pro Hektar (statt bisher 25) unterstützt eine kompaktere Bebauung mit vielseitig nutzbaren Wohnformen, ohne die städtebauliche Qualität zu beeinträchtigen.

In der „Zone soumise à un PAP – nouveau quartier GARE 01b“ wird das Maß der baulichen Dichte wie folgt angepasst:

- die Wohndichte (DL) wird von 25 auf 18 WE/ha reduziert;
- der COS wird von 0,40 auf 0,45 erhöht
- der CSS wird von 0,60 auf 0,40 reduziert

#### 1.4 Durchmischung der Wohntypologien

Im Teilbereich des PAP NQ „GARE-01a“ können durch die Umwidmung in eine „zone d’habitation 2“ (HAB-2) die Voraussetzungen für eine Durchmischung von Wohntypologien geschaffen werden. So können für verschiedene Bedarfe und Haushaltsgrößen und -zusammensetzungen sowohl Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser als auch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser umgesetzt werden. Insbesondere der nördliche Teil des Areals eignet sich aufgrund seiner topografischen Gegebenheiten gut für die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern mit in das Gelände integrierten Parkgaragen, wodurch größere Geländemodellierungsmaßnahmen vermieden werden können.

Der exponiertere südliche Teil verbleibt in der „zone d’habitation 1“. Dieser Bereich soll entsprechend der ortstypischen Siedlungsstruktur vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut werden, um eine harmonische Integration in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Geplant ist somit eine diversifizierte Wohnbebauung mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie sozial förderfähigem Wohnraum („logements abordables“). 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.

## 1.6 Phasierung der Siedlungsentwicklung

Das Schéma Directeur sieht eine Umsetzung in einer oder in mehreren Phasen vor.

## 2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]

| 2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]                     | „Weierwiss“, Leudelange                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 2.1 öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten | fußläufige Erschließung öffentlicher Verkehr |
| 2.2 nicht-motorisierter Verkehr                     | Fuß- und Radwege                             |
| 2.3 motorisierter Verkehr                           | Erschließung                                 |
| 2.4 privates Parkraummanagement                     | Tiefgaragen<br>Carports / Garagen            |

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

### 2.1 öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten und

### 2.2 nicht-motorisierter Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit nicht verkehrlich erschlossen und verfügt über keine Wegeverbindungen für den nicht-motorisierten Verkehr. Am Eingang zum Quartier im Nordosten an der „rue de la Gare“ liegt die Bushaltestelle „Leudelange – Akerheck“. Dort besteht Anschluss an die RGTR-Linie 655 mit Zielrichtungen Bertrange und Alzingen. In etwa 400m Entfernung befindet sich der Bahnhof von Leudelange, welcher Anschluss in Richtung Athus (BE) und Luxemburg-Stadt bietet.

Durch die Schaffung von Fußwegen bzw. der verkehrsberuhigten Ausgestaltung innerhalb des künftigen Quartiers soll eine sichere und komfortable Verbindung für Fußgänger\*innen an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs gewährleistet werden. Das in Ausarbeitung befindliche PAP-Projekt sieht zu diesem Zweck die Umsetzung der Straßen als Tempo-30-Zonen und als „Zones de rencontre“ vor. Platzartige Straßenraumaufweitungen können die Kommunikations- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraums für den nicht-motorisierten Verkehr fördern. Um die fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen der RGTR-Buslinien und des Bahnhofs von Leudelange sicherzustellen, muss im Rahmen des PAP-Projekts eine durchgängige und komfortable Verbindung im Nordosten zur „rue de la Gare“ vorgesehen werden.

## 2.3 motorisierter Verkehr

Eine Haupteerschließungsachse soll im Nordosten des Plangebiets an die „rue de la Gare“ anschließen. Innerhalb des Plangebiets sollen verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen werden, sodass die Straßen teilweise als Tempo-30-Zonen mit Bürgersteigen gestaltet werden und teilweise dem Prinzip der „Zone de rencontre“ folgend.

Im Süden soll über den „Chemin rural dit Akerheckweg“ ein weiterer Anschluss an die „rue de la Gare“ hergestellt werden.

## 2.4 privates Parkraummanagement

Private Stellplätze für Besucher\*innen sind gruppiert am Straßenrand herzustellen (an der Einfahrtsstraße zum Quartier, entlang der Straße im Westen, im südlichen Bereich). Sonstige private Stellplätze können in Form von Garagen oder Carports auf den privaten Parzellen geschaffen. Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser sind in Form von Tiefgaragen vorgesehen.

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

| 3.  | Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]                                  | „Weierwiss“, Leudelange  |
|-----|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 3.1 | Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen | -                        |
| 3.2 | Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse                | -                        |
| 3.3 | geschützte Elemente des Naturraumes                                    | Grünzug                  |
| 3.4 | Biotopvernetzung                                                       | Erhalt bzw. Kompensation |

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 3.3 und Pkt. 3.4.

### 3.3 geschützte Elemente des Naturraumes

und

### 3.4 Biotopvernetzung

Um den nördlich gelegenen Bachlauf zu schützen, ist der dort gelegene Bereich im PAG en vigueur mit einer „Zone de servitude urbanisation – cours d’eau“ überlagert. Diese bleibt von der punktuellen PAG-Änderung unberührt und die Umsetzung muss im Zuge der PAP-Planungen und -Umsetzung sichergestellt werden. Somit können der Bachlauf geschützt und ein größtmöglicher Erhalt der Feuchtstrukturen sichergestellt werden. Dies dient zudem der Biotopvernetzung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.

Die zentral gelegene Grünfläche dient ebenfalls dem Erhalt und der Inwertsetzung von Grünstrukturen im Plangebiet.

Für die im Plangebiet vorhandenen Biotope (siehe Biotopkartierung) ist ein größtmöglicher Erhalt sicherzustellen. Eine Biotop- und Habitatwertermittlung ist im Vorfeld der PAP-Umsetzung durchzuführen. Falls der Erhalt nicht umsetzbar ist, müssen entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

## 4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]

Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.



## Kapitel III – Schéma Directeur

Modifié par CO3 sur base de DEWEYMULLER (2020)

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

### 1. IDENTIFICATION DES ENJEUX URBANISTIQUES ET DES LIGNES DIRECTRICES

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Enjeux urbanistiques | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quartier de taille importante en périphérie - situé près de la gare</li> <li>• Densification de l'habitat possible par rapport à bâti existant</li> <li>• Desserte différenciée à partir de l'Est et du Sud</li> <li>• Respect du cours d'eau, de la coulée verte et des structures vertes en présence qui confèrent caractère au quartier</li> <li>• Respect de la forêt voisine</li> </ul> |
| 1.2 Lignes directrices   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compléter la typologie des logements en présence</li> <li>• Créer des espaces résidentiels et de rencontre</li> <li>• Minimiser le stationnement en surface</li> <li>• Combiner à rétention éventuellement un rideau de verdure</li> <li>• Tenir compte des zones de danger de fortes pluies</li> </ul>                                                                                      |

### 2. CONCEPT DÉVELOPPEMENT URBAIN

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 Identité urbaine                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons d'habitation unifamiliales, bifamiliales et plurifamiliales <b>de petite taille</b></li> <li>• Succession d'unités de voisinage (cluster) possible</li> <li>• Aucune centralité</li> <li>• Situation enclavée en seconde position s'ouvrant vers le paysage</li> </ul> |
| 2.2 Dimension du PAP                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• „GARE-01a-PAP NQ” : Environ 1,96 ha</li> <li>• „GARE-01b-PAP NQ” : Environ 1,21 ha</li> </ul>                                                                                                                                                                                  |
| 2.3 Programmation urbaine du PAP                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.4 Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus ou moins <b>30%</b> de la surface du PAP</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       |
| 2.5 Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménagement d'au moins 1 espace minéral et d'un espace vert cernés pouvant accueillir des places de stationnement publiques</li> </ul>                                                                                                                                         |
| 2.6 Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra- quartier | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir maillage avec quartier Mouerwiss situé au Sud</li> </ul>                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.7 Interfaces entre îlots et quartiers<br>intégration, gabarits et agencement des volumes | <ul style="list-style-type: none"> <li>Respect de l'échelle du tissu urbain existant (parcellaire et maillage) pour l'ensemble des bâtiments situés à proximité des maisons existantes de la rue de la Gare – 2 étages pleins et combles ou étage en retrait</li> <li>Orientation des jardins vers jardins existants ou paysage ouvert</li> </ul> |
| 2.8 Centralités fonctions, densités, espaces publics                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Néant</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2.9 Répartition sommaire des densités                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>„GARE-01a-PAP NQ” : Max. 44,5 UH/ha terrain à bâtir brut</li> <li>„GARE-01b-PAP NQ” : Max. 18 UH/ha terrain à bâtir brut</li> </ul>                                                                                                                                                                        |
| 2.10 Typologie et mixité des constructions                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maisons unifamiliales et bifamiliales isolées, jumelées ou en bande, petites maisons plurifamiliales</li> </ul>                                                                                                                                                                                            |
| 2.11 Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Plantation de haies, aménagement de murs en pierres sèches ou gabions</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           |
| 2.12 Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Néant</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2.13 Éléments identitaires bâtis et naturels                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Biotope situé le long du cours d'eau et cours d'eau « Zeissengerbaach »</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                         |

### 3. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1 Connexions                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Desserte pour le trafic individuel motorisé par la rue de la Gare au Nord et par chemin rural au Sud</li> </ul>                                                                                             |
| 3.2 Hiérarchie du réseau de voirie | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone résidentielle à l'intérieur du lotissement</li> <li>Réseau d'ambiance privilégiant piétons et cyclistes</li> </ul>                                                                                     |
| 3.3 Stationnement                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Parkings publics groupés à l'entrée du quartier</li> <li>Éventuellement parkings supplémentaires aux abords des espaces publics minéral et vert</li> <li>Parkings privés sur les terrains privés</li> </ul> |
| 3.4 Accès aux transports en commun | <ul style="list-style-type: none"> <li>Arrêts de bus existants dans la rue de la Gare</li> <li>Pas de nouvel arrêt de bus nécessaire</li> <li>Gare desservant Luxembourg-Ville à environ 500 m</li> </ul>                                          |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.5 Infrastructures techniques | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concept de la gestion des eaux à élaborer en conformité avec les recommandations de l'Administration de la Gestion de l'Eau</li> <li>• Eaux usées : Raccordement à la canalisation pour eaux mixtes rue de la Gare</li> <li>• Eaux pluviales : Raccordement, après rétention, à la canalisation pour eaux pluviales vers cours d'eau</li> </ul> |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

|                                           |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1 Intégration au paysage                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration paysagère le long du paysage ouvert intégrant la rétention des eaux pluviales</li> </ul>       |
| 4.2 Coulées vertes et maillage écologique | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coulée verte le long du cours d'eau « Zeissengerbaach »</li> </ul>                                         |
| 4.3 Biotopes                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotope surfacique le long du cours d'eau et haie protégée au Sud à intégrer dans planification</li> </ul> |

#### 5. CONCEPT DE MISE EN OEUVRE

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1 Programme de réalisation                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etudes approfondies au niveau de l'évaluation des incidences environnementales doivent être faites dans le cadre de la mise en place du PAP</li> </ul> |
| 5.2 Faisabilité                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Présuppose un accord entre 4 propriétaires</li> </ul>                                                                                                  |
| 5.3 Phasage du développement                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilité de construire en une ou plusieurs phases</li> </ul>                                                                                        |
| 5.4 Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un ou plusieurs PAP</li> </ul>                                                                                                                         |

#### 6. CRITÈRES DE DURABILITÉ RELATIFS AUX LOGEMENTS, AUX SERVICES, AUX COMMERCE ET AUX ESPACES LIBRES

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 Logements      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Élaboration d'un concept énergétique</li> <li>• Élaboration d'un concept de gestion des déchets ménagers</li> <li>• Ensoleillement suffisant des bâtiments</li> <li>• Forme compacte des bâtiments</li> </ul>                                                             |
| 6.2 Services       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Néant</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6.3 Commerces      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Néant</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6.4 Espaces libres | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Élaboration d'un concept paysager</li> <li>• Aménagement d'un espace de détente et de récréation de proximité</li> <li>• Remblais et déblais de terre restreints</li> <li>• Rétention des eaux pluviales</li> <li>• Haies et murs en pierres sèches ou gabions</li> </ul> |



# Schéma Directeur Gare-01a-PAP-NQ und Gare-01b-PAP-NQ - "Weierwiss"

## Legende



- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- 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 cerné / ouvert
  - espace vert cerné / 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)

Carakteristika des Plangebietes  
Lokalisierung: am westlichen Siedlungsrand von Leudelange - Schleiwenhaff-Gare  
Größe: Gare-01a-PAP-NQ: ca. 1,96 ha  
Gare-01b-PAP-NQ: ca. 1,21 ha



ADM. COMMUNALE DE LEUDELANGE  
ETUDE PREPARATOIRE DU PAG  
Localité de Leudelange-Gare  
Schéma Directeur Gare-01a-PAP-NQ und  
Gare-01b-PAP-NQ - "Weierwiss"  
ECH.: 1 / 1.000  
fond de plan: orthophoto (2023)



### 3. PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE

#### 3.1 Champs d'application

La présente modification ponctuelle de la partie graphique du PAG s'applique aux terrains tels que délimités sur la partie graphique du PAG (plan n° 2213\_04\_06\_II).

Les terrains concernés sont situés dans la localité de Leudelange – Schléiwenhaff-Gare aux lieux-dits « Weierwiss » et « Weiergewan ».

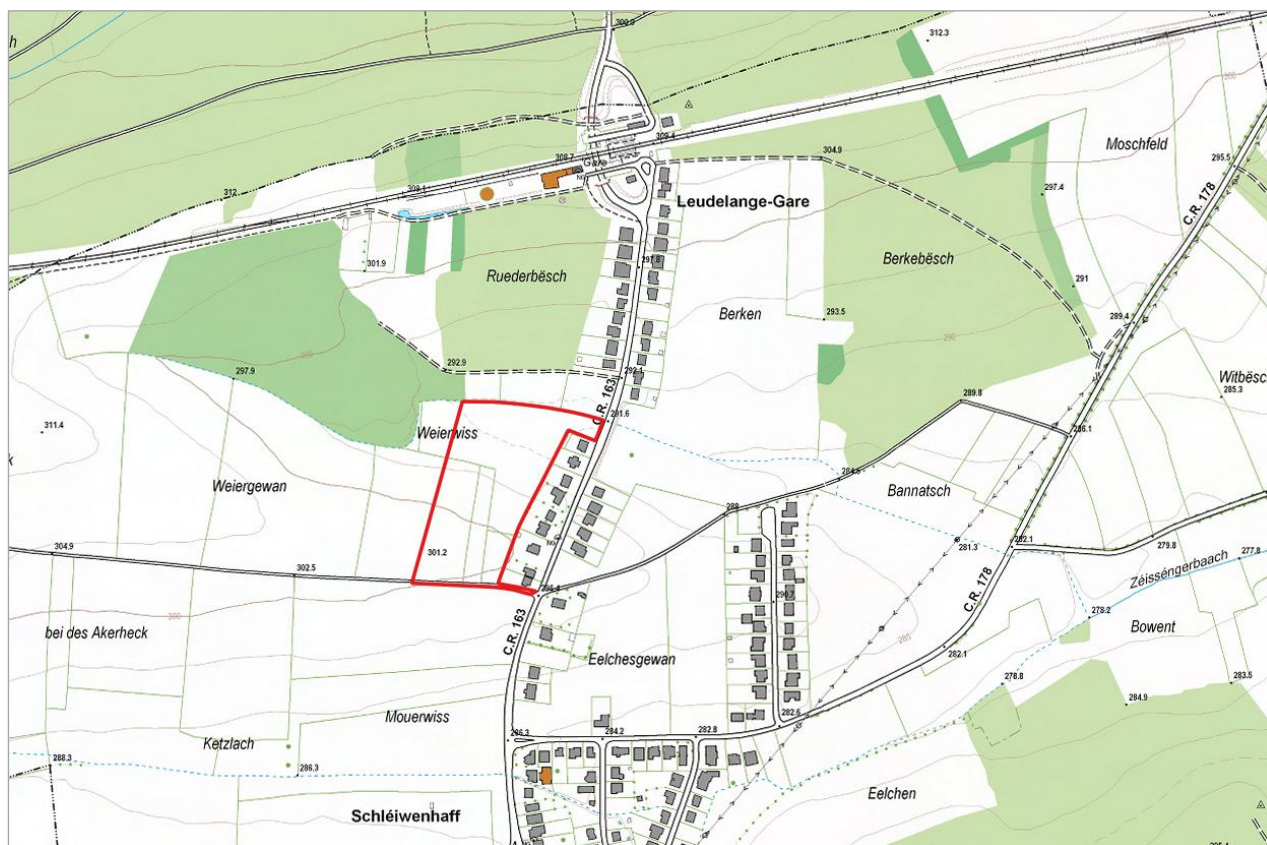


Abbildung 8: Extrait de carte topographique (sans échelle, Nord en haut). Source : [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu) 2025 modifiée par CO3 2025

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

Reclassement d'une zone « zone d'habitation 1 » en « zone d'habitation 2 » et adaptation des coefficients de densité :

- 49/8039 (partiellement)
- 55/8216 (partiellement)
- 55/4084 (partiellement)

Adaptation des coefficients de densité :

- 49/8039 (partiellement)
- 55/8216 (partiellement)
- 55/4084 (partiellement)
- 55/8057 (partiellement)
- 55/8215
- 55/5170



*Abbildung 9:* Extrait du Plan cadastral (sans échelle, Nord en haut) (parcelle avec bordure rouge = terrain concerné).  
Source : [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu) 2025 modifiée par CO3 2025

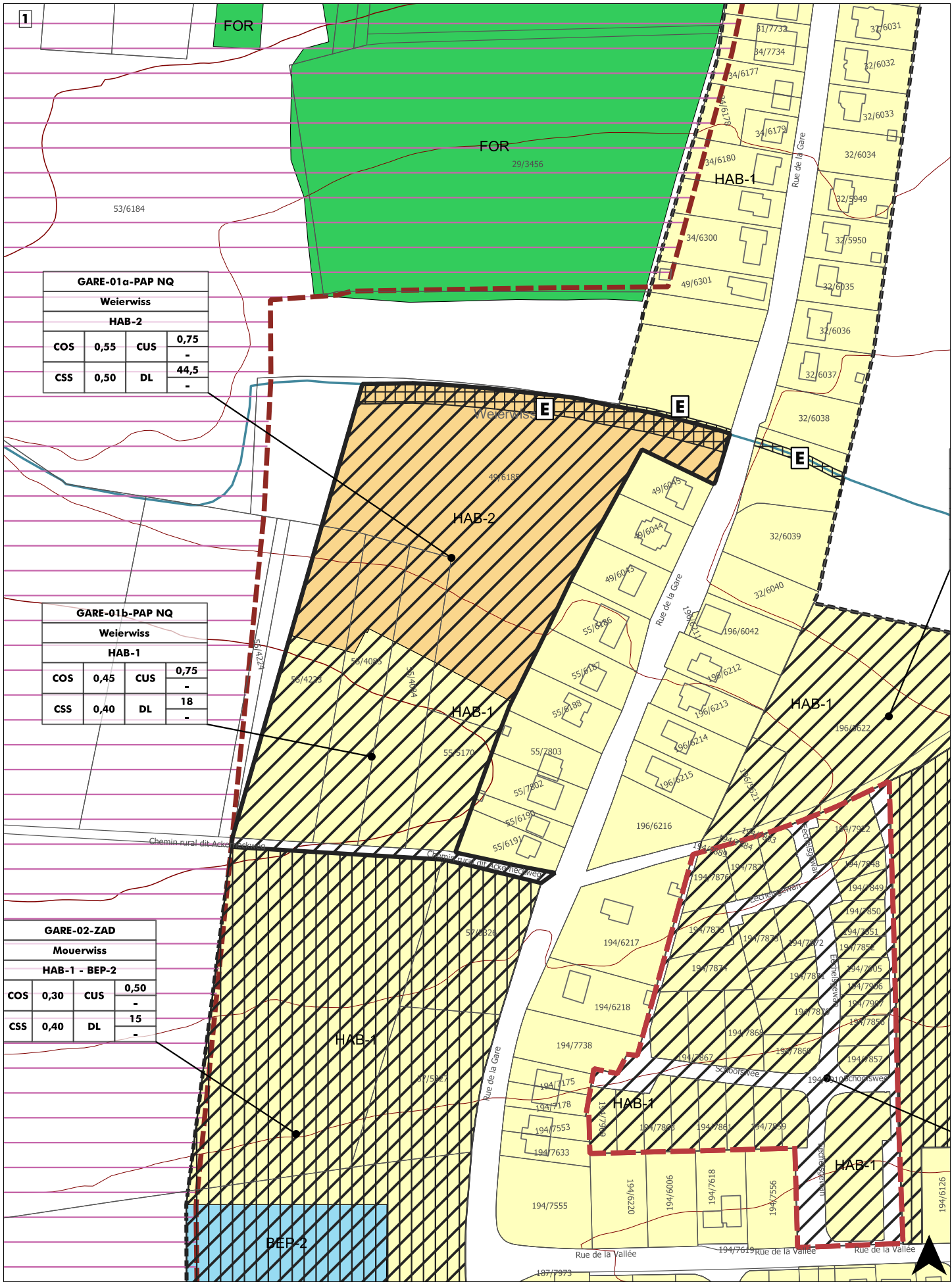
La modification ponctuelle concerne la partie graphique du PAG :

Partie graphique :

- Répartition de la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier » « GARE-01-PAP NQ » en « GARE-01a-PAP NQ » et « GARE-01b-PAP NQ » ;

- Reclassement (partiellement) des parcelles 49/8039, 55/8216 et 55/4084 en « zone d’habitation 2 » (HAB-2) ;
- Adaptation des coefficients d’utilisation du sol pour « GARE-01a-PAP NQ » :
  - COS de 0,40 à 0,55
  - CSS de 0,60 à 0,50
  - DL de 25 à 44,5
- Adaptation des coefficients d’utilisation du sol pour « GARE-01b-PAP NQ » :
  - COS de 0,40 à 0,45
  - CSS de 0,60 à 0,40
  - DL de 25 à 18

## 3.2 Partie graphique



**FOND DE PLAN**  
Composé sur la base du PCN 2017, de la BD-TOPO 2018 et de la BD-L-ORTHO 2018

- Bâtiment existant
- Limite parcellaire
- Limite du territoire communal
- am Weier
- 1234567
- Toponyme
- Numéro de parcelle
- Rivière / Ruisseau (BD-TOPO)

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALE**

- 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

**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
- FOR** zone forestière

**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
- zones d'aménagement différé (ZAD)



**PROJET 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 L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ 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-1241 Luxembourg  
Tel.: (+352) 26 68 41 29  
Fax: (+352) 26 68 41 27  
Mail: info@co3.lu

|                                                              |               |             |      |
|--------------------------------------------------------------|---------------|-------------|------|
| Administration communale de Leudelange                       |               |             |      |
| Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général        |               |             |      |
| Extrait du PAG modifié - localité de Leudelange, "Weierwiss" |               |             |      |
| Modifications                                                | de            | Date        | Ind. |
| -                                                            | -             | -           | -    |
| Echelle:                                                     | Plan n°:      |             |      |
| 1 / 2.500                                                    | 2213_04_06_II |             |      |
| Indice:                                                      | Date:         |             |      |
|                                                              | 14.10.2025    |             |      |
| Elaboré:                                                     | Contrôlé:     | Validé:     |      |
| E. Nicotra                                                   | T. Simon      | 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<sup>ER</sup> RGD 2017]

### LOCALITE DE LEUDELANGE

#### Fiche de présentation

|                                |                                     |               |                             |                                                                                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Refonte complète du PAG        | <input type="checkbox"/>            | Commune de    | Leudelange                  | <b>N° de référence</b> (réservé au ministère)<br>Avis de la commission d'aménagement<br>Vote du conseil communal<br>Approbation ministérielle |
| Mise à jour du PAG             | <input type="checkbox"/>            | Localité de   | Leudelange                  |                                                                                                                                               |
| Modification ponctuelle du PAG | <input checked="" type="checkbox"/> | Lieu-dit      | "Weierwies" et "Weiergewan" |                                                                                                                                               |
|                                |                                     | surface brute | ca. 3,17ha                  |                                                                                                                                               |
|                                |                                     |               |                             | surface modification ponctuelle                                                                                                               |

#### Organisation territoriale de la commune

#### La présente fiche concerne:

|                                                                                                                                                                                              |                          |             |            |                                   |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|------------|-----------------------------------|-----------------|
| Région                                                                                                                                                                                       | Centre-Sud               | Commune de  | Leudelange | Surface du territoire             | 1.366,74 ha*    |
| CDA                                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> | Localité de | Leudelange | Nombre d'habitants                | 2.702 hab.**    |
| Membre du parc naturel                                                                                                                                                                       |                          | Quartier de |            | Nombre d'emplois                  | 10.000 empl.*** |
|                                                                                                                                                                                              |                          |             |            | Espace prioritaire d'urbanisation | x               |
| Remarques éventuelles<br>* Surface cadastrale, PCN 2025 (ACT), A de Leudelange<br>** Centre des technologies de l'information de l'Etat (30/06/2025)<br>*** estimation AC Leudelange 04/2025 |                          |             |            |                                   |                 |

#### Potentiels de développement urbain (estimation)

##### Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Nombre moyen de personnes par logement \_\_\_\_\_ hab.  
 Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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

#### 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  
 Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN \_\_\_\_\_ ha  
 Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques" \_\_\_\_\_ ha  
 Nombre d'immeubles isolés protégés \_\_\_\_\_ u.