

**ADMINISTRATION COMMUNALE
DE LEUDELANGE**

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

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

LEUDELANGE « GEIERBIERG »

Réf.n° 12C/014/2025

Saisine du Conseil Communal	24.04.2025
Avis de la Commission d'Aménagement	05.08.2025
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	

AOÛT 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

Cindy Rabe

Master of Science Geographie

Chris Reiter

M. Sc. Geography and Spatial Planning

MODIFICATIONS SELON LES AVIS DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT

Die vorliegende punktuelle PAG-Änderung wurde am 24. April 2025 vom Gemeinderat gestimmt („saisine du conseil communal“). Anschließend wurde im Rahmen der Prozedur die Stellungnahme der „Commission d'Aménagement“ eingeholt. Diese ist mit der Referenznummer 12C/014/2025 auf den 05. August 2025 datiert. Da die vorliegende PAG-Änderung keine Änderungen an der Grünzone vorsieht, war ein Avis des „Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité“ (MECB) nach Art. 5 Naturschutzgesetz nicht notwendig. Innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Fristen gingen keine Reklamationen ein.

Das Avis der „Commission d'Aménagement“ enthielt folgende Anmerkungen zur punktuellen PAG-Änderung:

- Eine Anhebung des maximal zulässigen Anteils an Mehrfamilienhäusern („logements de type collectif“) in HAB-2-Zonen auf 80%.
- In Bezug auf die Bestimmung zu den Stellplätzen für „zones d'aménagement particulier – nouveau quartier“ ist der im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung vorgesehene Teilsatz „*et aux frais du propriétaire ou du maître d'ouvrage*“ im Artikel 24 der partie écrite des PAG zu streichen, da die Regelung der Kostenübernahme nicht Bestandteil des PAG ist.
- In Bezug auf die Festlegung der minimalen und maximalen Anzahl der Stellplätze im Artikel 24 der partie écrite des PAG ergeben sich mögliche rechtliche Ambivalenzen in Bezug auf die nicht in der Tabelle aufgeführten Nutzungen, da die Formulierung „*le nombre de d'emplacements de stationnement est fixé en fonction de l'usage le plus proche repris au tableau qui précède*“ keine eindeutige Festlegung vornimmt. Eine Festlegung der minimalen und maximalen Anzahl an Stellplätzen für andere Nutzungen wird empfohlen.

Der Schöfferrat schlägt in Bezug auf die Avis der „Commission d'Aménagement“ folgende Vorgehensweise vor:

- Der maximal zulässige Anteil an Mehrfamilienhäusern in HAB-2-Zonen wird auf 80% angehoben (Artikel 2).
- Der Teilsatz „*et aux frais du propriétaire ou du maître d'ouvrage*“ im Artikel 24 der Partie écrite des PAG wird gestrichen.
- Die Reglementierung der Stellplätze für Nutzungen, die nicht separat in der Tabelle des Artikel 24 aufgeführt sind, wird durch eine Mindestanzahl von einem Stellplatz pro 50m² Bruttogeschossfläche definiert. Eine Ausnahmeregelung, welche durch eine Mobilitäts- und Stellplatzstudie begründet werden muss, wird festgehalten.

Folglich werden das Kapitel 2 (Étude préparatoire) und das Kapitel 3.2 (Partie écrite) der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung angepasst. Die übrigen im Rahmen der vorliegenden Modification ponctuelle vorgesehenen Änderungen der Partie écrite sowie die Partie graphique bleiben von den eingegangenen Stellungnahmen unberührt.

SOMMAIRE

1.	<u>EINLEITUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung	1
1.2	Vorgehensweise	5
2.	<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]	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]	11
6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	11
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]	13
10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	17
11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	17
12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	18
Kapitel II – Entwicklungskonzept		20
1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	20
2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	21
3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	22
4.	Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]	22
Kapitel III – Schéma Directeur		23
1.	Charakteristika des Plangebietes	23
2.	Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1. RGD 2017)	27
3.	Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2. RGD 2017)	28
4.	Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3. RGD 2017)	31
5.	Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4. RGD 2017)	32
6.	Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5. RGD 2017)	33
3.	<u>PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE</u>	<u>37</u>
3.1	Champs d'application	37
3.2	Partie écrite	41
3.3	Partie graphique	48
4.	<u>FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1^{ER} RGD 2017]</u>	<u>51</u>

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung

Die Gemeinde Leudelage beabsichtigt, am nordöstlichen Siedlungsrand des zentralen Bereichs der gleichnamigen Ortschaft eine punktuelle PAG-Änderung durchzuführen. Die punktuelle PAG-Änderung umfasst ein ca. 1,8ha großes Areal östlich der „Rue de la Gare/CR163“ und südlich der „Rue Pëssendall“. Nach Osten grenzt Offenland an das im bebaubaren Bereich liegende Plangebiet, das zum Großteil unversiegelt ist. Im Westen der Fläche befinden sich Privatgärten, in welchen vereinzelt Gartenhäuschen stehen. Im Norden und Südwesten der Plangebietsfläche befinden sich Grünstrukturen. Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten ab. Die angrenzende Bebauung ist von Wohnnutzung geprägt. Südöstlich grenzt eine als „zone de bâtiments et d'équipements publics“ ausgewiesene Fläche an das Plangebiet, die mit einer „zone soumise à un PAP – nouveau quartier (NQ)“ überlagert ist und für die bereits ein rechtskräftig genehmigter PAP (Ref-N°: 18681/12C) vorliegt.



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

Im rechtskräftigen PAG der Gemeinde Leudelage ist das Plangebiet als „zone d'habitation 1“ (HAB-1) ausgewiesen und mit einer „zone soumise à un PAP – NQ“ (CENTRE-02) überlagert. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze im Übergang zum Offenland ist eine „zone de servitude urbanisation – intégration paysagère“ ausgewiesen. Das Plangebiet ist außerdem mit einer „zone d'urbanisation prioritaire“ überlagert.

Im Rahmen des Projektes soll ein neues Wohnquartier mit verschiedenen Wohntypologien (Ein- und Mehrfamilienhäuser) und mit einem über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehenden Anteil an „logements abordables“ entstehen.

Ziel der punktuellen PAG-Änderung ist eine nachhaltige Erweiterung des Wohnbestandes, die auf eine Nachverdichtung und somit auf eine bodensparsame Nutzung des Siedlungsraums abzielt, um dem steigenden Wohnbedarf gerecht zu werden. Gleichzeitig soll durch die Schaffung unterschiedlicher Wohntypologien, einschließlich solcher für „logements abordables“, eine sozial durchmischte Quartiersentwicklung, die verschiedene Bevölkerungsgruppen anspricht, gefördert werden.

Im Zuge der punktuellen Änderung des PAG soll das Plangebiet in zwei Teile aufgeteilt werden:

- Der nördliche Teilbereich – künftig „CENTRE-02a-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 im nördlichen Teilbereich von 25WE/ha auf 38,5 WE/ha erhöht werden, parallel dazu sollen der COS von 0,40 auf 0,45, der CUS von 0,75 auf 0,80 erhöht werden und der CSS bleibt unverändert.

- Der ca. 0,39ha große südliche Teil – künftig „CENTRE-02b-PAP NQ“ – soll unverändert bleiben.

Beide Teilflächen behalten ihre überlagernden Festsetzungen („zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“, „zone d’urbanisation prioritaire“) bei. Die „zone de servitude urbanisation - intégration paysagère“ im Osten bleibt bestehen, ihre Reglementierung wird angepasst.

Mit der Umwidmung der nördlichen Fläche von einer „zone d’habitation 1“ in eine „zone d’habitation 2“ wird die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete und flächensparenden Bauweise (Mehrfamilienhaus) gegenüber der bisher geplanten flächenintensiven Einfamilienhausbauweise angestrebt. Zugleich sollen die Rahmenbedingungen zur Schaffung unterschiedlicher Gebäudetypologien (Ein- und Mehrfamilienhäuser) hergestellt werden, um die bauliche Struktur besser an die spezifische Geländetopografie anzupassen, wodurch eine harmonische Einbettung in das Landschaftsbild gewährleistet wird. Durch die Anhebung der städtebaulichen Dichten wird die Entwicklung von kompakteren und gleichzeitig vielseitig nutzbaren Wohnformen unterstützt, ohne die städtebauliche Qualität zu gefährden.

Außerdem soll im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung zugleich der schriftliche Teil des PAG angepasst werden.

Um die vorgesehene Nachverdichtung und die Umsetzbarkeit eines PAP-Projekts unter Berücksichtigung der erhöhten Dichtewerte zu ermöglichen, wird der maximal zulässige Anteil an Mehrfamilienhäusern in der „zone d’habitation 2“ (HAB-2) auf 80% erhöht.

Zur langfristigen Sicherung der Erschließbarkeit der östlich angrenzenden Flächen soll in der „partie écrite“ die Definition der „zone de servitude urbanisation – intégration paysagère“ angepasst werden. Es soll die Möglichkeit zum Queren des Grüngürtels mittels Infrastrukturen ergänzt werden. Die übrigen Vorgaben der „zone de servitude urbanisation“ bleiben von der punktuellen PAG-Änderung unberührt.

Zusätzlich sollen zur Schaffung von autofreien Quartieren die Vorgaben zum Stellplatzschlüssel und zur Lokalisierung der Stellplätze angepasst werden, sowohl für Kraftfahrzeuge als auch für Fahrräder.

Des Weiteren sollen die Begrifflichkeiten „Logements à coûts modérés“ und „Deux-roues légers“ im schriftlichen Teil des PAG durch „Logements abordables“ und „Vélos“ ersetzt werden.

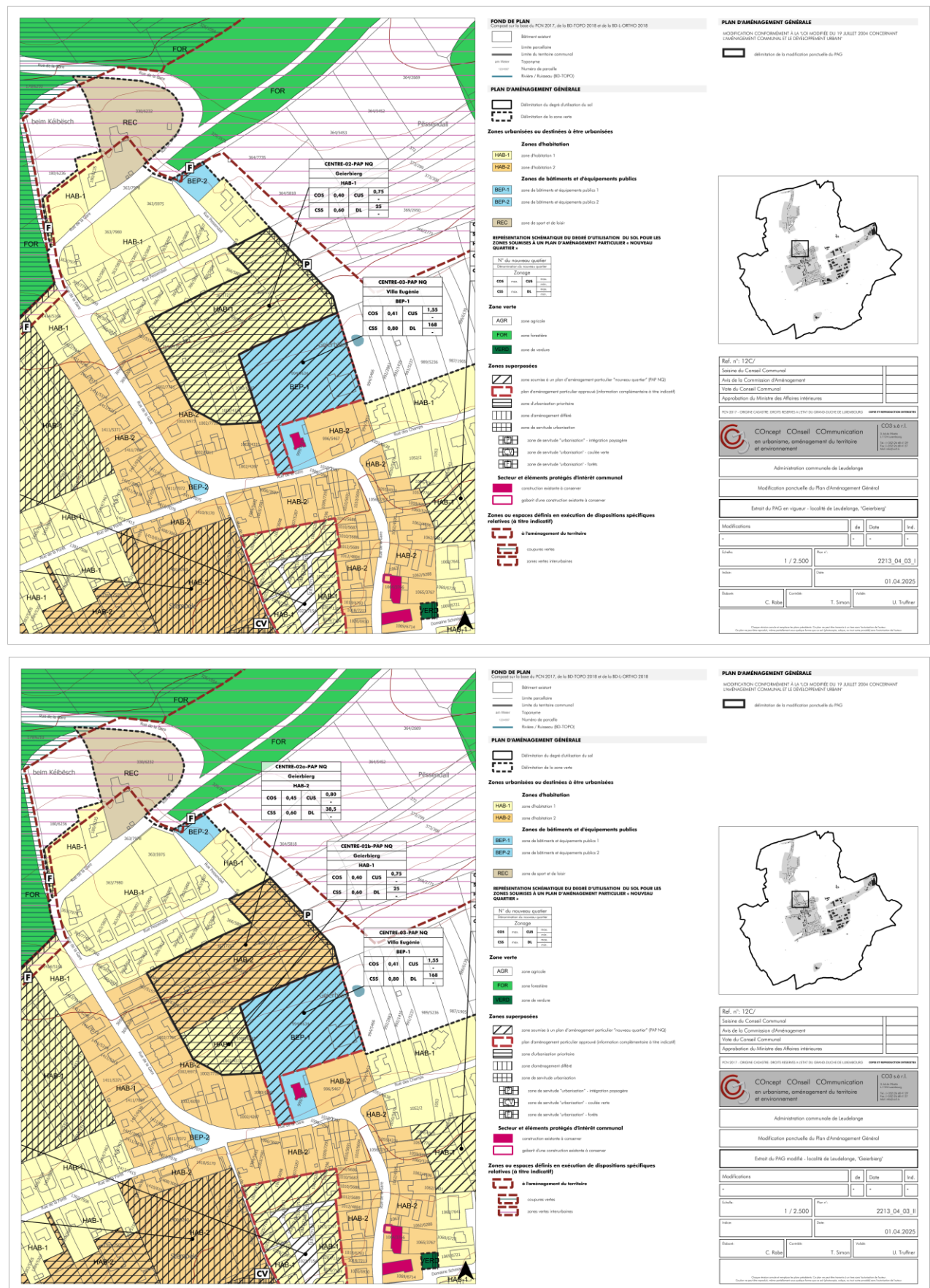


Abbildung 2: Auszug aus dem PAG en vigueur (oben) und dem PAG modifié (unten). Quelle: CO3 2025

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

Anpassung des graphischen Teils des PAG:

- Aufteilung des PAP NQ „CENTRE-02“ in die PAP NQ „CENTRE-02a“ und „CENTRE-02b“
- Umwidmung einer „zone d’habitation 1“ (HAB-1) in eine „zone d’habitation 2“ (HAB-2) im Bereich des „CENTRE-02a“
- Erhöhung der Dichtekoeffizienten im PAP NQ „CENTRE-02a“ (HAB-2) wie folgt:
 - COS von 0,40 auf 0,45
 - CUS von 0,75 auf 0,80
 - DL von 25 auf 38,5WE/ha

Anpassung des schriftlichen Teils des PAG:

- Anpassung des maximal zulässigen Anteils an Mehrfamilienhäusern in der „zone d’habitation 2“ (HAB-2)
- Anpassung der Definition der „zone de servitude urbanisation – intégration paysagère“
- Anpassung der Vorgaben zu Stellplätzen (Anpassung des Stellplatzschlüssels, Schaffung von Derogationsmöglichkeiten)
- Anpassung der Vorgaben zu Fahrradstellplätzen
- Ersetzen der Begrifflichkeiten „logements à coûts modérés“ durch „logements abordable“
- Ersetzen der Begrifflichkeiten „deux-roues légers“ durch „vélos“

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 modifié 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 „Geierbiert“ wird keine „Version coordonnée“ ausgearbeitet, da in Kürze verschiedene weitere PAG-Änderungen in die Prozedur gehen werden.

Der PAP „Quartier existant“ bleibt unberührt von der PAG-Änderung.

Die PAG-Änderung „Geierbiert“ wurde einer strategischen Umweltprüfung (SUP) entsprechend dem SUP-Gesetz („loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement“) unterzogen und zur Stellungnahme nach Art. 2.3 SUP-Gesetz an das MECB weitergeleitet.

Das MECB kommt zu dem Schluss, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu rechnen ist (Ref-N° D3-25-0016/PS/2.3, datiert auf den 25.02.2025). Das MECB erinnert allerdings an die Notwendigkeit der Durchführung einer avifaunistischen Studie, die bereits in seiner Stellungnahme vom 29.01.2020 zur Neuaufstellung des PAG der Gemeinde Leudelange für die Untersuchungsfläche UEP4a nach Art. 7.2 des geänderten Gesetzes vom 22. Mai 2008 vorgeschrieben wurde.

2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchenden Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung (Aufteilung des Plangebietes „CENTRE-02-PAP NQ“ in zwei „CENTRE-02a-PAP NQ“ und „CENTRE-02b-PAP NQ“; Umwidmung einer „zone d’habitation 1“ (HAB-1) in eine „zone d’habitation 2“ (HAB-2) im „CENTRE-02a-PAP NQ“; Erhöhung der städtebaulichen Dichten im „CENTRE-02a-PAP NQ“; Erhöhung des maximal zulässigen Anteils an Mehrfamilienhäusern in der „zone d’habitation 2“; Anpassung der Definition der „zone de servitude urbanisation – intégration paysagère“ zum einmaligen Durchschneiden der Servitude mittels Infrastrukturen; Ergänzung des schriftlichen Teils des PAG zur Ermöglichung der Derogation von Stellplätzen; Anpassung des Stellplatzschlüssels; Anpassung des Stellplatzschlüssels der Kategorie „Deux-roues légers“; Ersetzen der Begrifflichkeiten „logements à coûts modérés“ durch „logements abordables“; Ersetzen der Begrifflichkeiten „deux-roues légers“ durch „vélos“) 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]	„Geierbiert“, Leudelange
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	coupure verte; zone verte interurbaine
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 und 1.5 (PSP).

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 zukünftigen Teilbereichs „CENTRE-02a-PAP NQ“, welcher von einer „zone d’habitation 1“ in eine „zone d’habitation 2“ umgewidmet wird, 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.

1.5 Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne

Die „Plans Directeurs Sectoriels“ sind sektorielle Leitpläne, die auf den Aussagen und der Struktur des „Programme Directeur“ basieren und Gemeinsamkeiten und Anknüpfungspunkte zum IVL aufweisen. Ihre Erstellung und Ausarbeitung ist laut Landesplanungsgesetz von 2018 („Loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l’aménagement du territoire“), „Programme Directeur“ und IVL vorgesehen. Die „Plans Directeurs Sectoriels“ teilen sich auf folgende Themenbereiche auf:

- „Plan Directeur Sectoriel - Transports“,
- „Plan Directeur Sectoriel - Logement“,
- „Plan Directeur Sectoriel - Paysage“,
- „Plan Directeur Sectoriel - Zones d’activités économiques“.

Die „Plans Directeurs Sectoriels primaires“ wurden im Juni 2014 veröffentlicht. Im Dezember 2014 wurde die Annullierung der Genehmigungsprozedur der „Projet-RGD“ zu den „Plans Directeurs Sectoriels“ bekanntgegeben, wodurch die sektoriellen Leitpläne bei der Erstellung des PAG der Gesamtgemeinde außer Kraft gesetzt waren.

Im Mai 2018 erfolgte die erneute Veröffentlichung der „Plans Directeurs Sectoriels“, die seit dem 01. März 2021 rechtskräftig genehmigt sind.

Im Nachfolgenden werden die Ausweisungen der aktuellen Version der sektoriellen Leitpläne in Bezug auf die Planung beschrieben.

Das Plangebiet liegt ca. 24m westlich der „zone verte interurbaine“ und ca. 105m östlich der „coupure verte“ (CV32 - Leudelange - Schléiwenhaff). Die Plangebietsfläche befindet sich bereits im bebaubaren Bereich und liegt nicht direkt im Geltungsbereich des „Plan Directeur Sectoriel - Paysage“ (PSP). Die Plangebietsfläche ist demnach nicht von den Regelungsinhalten des PSP betroffen.



Abbildung 3: Lage des Plangebietes (rot umrandet) sowie Ausweisungen des „Plan Directeur Sectoriel - Paysage“ („zone verte interurbaine“ = hellgrün | „Coupure verte“ = grün). Quelle: geoportail.lu 2025, verändert nach CO3 2025

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]

2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	„Geierbiert“, 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.

2.1 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 geschaffen werden, um ein neues Wohnquartier mit verschiedenen Wohntypologien (Ein- und Mehrfamilienhäuser) mit einem über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehenden Anteil an „logements abordables“ herzustellen. Durch die geplante Umwidmung einer „zone d’habitation 1“ in eine „zone d’habitation 2“ und die Erhöhung der städtebaulichen Dichte der zukünftigen „CENTRE-02a-PAP NQ“ Fläche wird bei einer Belegungsdichte von 2,3 Personen pro Haushalt und bei der

Flächengröße von ca. 1,50ha mit einem Bevölkerungszuwachs von rund 133 Einwohner*innen, d.h. 46 Einwohner*innen mehr als ohne Anpassung der Wohndichte (Erhöhung durch Art.29bis des Städtebaugesetzes nicht einbegriffen) zu rechnen sein.

Durch die zukünftige „CENTRE-02b-PAP NQ“ Fläche, welche im Rahmen dieser punktuellen PAG-Änderung unverändert bleiben soll, wird bei der gleichbleibenden Wohndichte von 25WE/ha und einer Belegungsdichte von 2,3 Personen pro Haushalt und der Flächengröße von ca. 0,37ha mit einem Bevölkerungswachstum von rund 21 Einwohner*innen zu rechnen sein (Erhöhung durch Art.29bis des Städtebaugesetzes nicht einbegriffen).

Insgesamt würde das Plangebiet „Geierbiert“ somit einen Bevölkerungsanstieg von ca. 154 Einwohner*innen für die Gemeinde Leudelange mit sich bringen. Die vorliegende PAG-Änderung bedingt dabei eine mögliche Einwohnererhöhung von ca. 46 Einwohner*innen (Erhöhung durch Art.29bis des Städtebaugesetzes nicht einbegriffen).

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

3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	„Geierbiert“, 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]	„Geierbiert“, 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.

Die Parzellen im Geltungsbereich des Plangebietes „Geierbiert“ sind mit Ausnahme der Parzellen N° 364/5819 am nördlichen Plangebietsrand und 1000/6242 im Süden angrenzend an den PAP approuvé (Gemeindebesitz) in Privatbesitz.

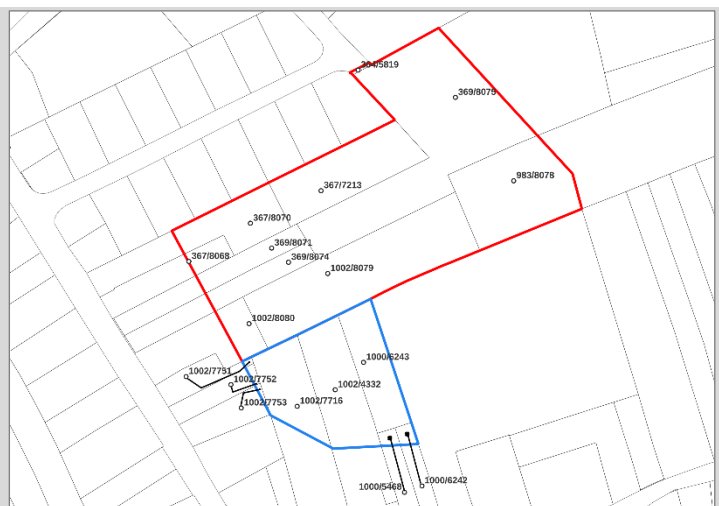


Abbildung 4: Auszug aus der PCN mit Abgrenzung des Plangebietes zur Umwidmung in eine HAB-2 (rot umrandet) und gleichbleibenden Bereichs des zukünftigen „Centre-02b-PAP NQ“ (blau umrandet). Quelle: PCN Oktober 2024, verändert nach CO3 2025

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

5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	„Geierbiert“, Leudelange
5.1	Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration	neuer Ortsrand; Topographie
5.2	Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung	Ein- und Mehrfamilienhäuser
5.3	Charakterisierung der Bausubstanz	-
5.4	Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustuktur	-
5.5	Öffentlicher Raum	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 5.1 und 5.2.

5.1 Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration

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 können erheblichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild vermieden werden.

Da sich durch die Plangebietsfläche ein neuer Ortsrand ergibt, ist eine „zone de servitude urbanisation – intégration paysagère“ (ZSU – P) mit einer Tiefe von 5m am östlichen Rand der Zone zur Schaffung einer Ortsrandeingrünung und eines Übergangs zum angrenzenden Offenland ausgewiesen.

5.2 Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung

Die umliegende Bebauung ist zum Großteil durch Einfamilienhäuser geprägt.

Die zukünftige Erschließung des Plangebietes „Geierbiert“ mit einer ausgewogenen Diversifizierung zwischen Ein- und Mehrfamilienhäuser wird die Nutzungsstruktur minimal verändern. Dies bringt aber eher positive Veränderung mit sich, da die Planung eine nachhaltige Erweiterung des Wohnbestandes, die auf eine Nachverdichtung und somit auf eine bodensparsame Nutzung des Siedlungsraums abzielt, vorsieht, um dem steigenden Wohnbedarf gerecht zu werden und verschiedene Bevölkerungsgruppen anspricht. Um diese Nachverdichtung und die Diversifizierung des Wohnbestandes zu ermöglichen, wird die maximal zulässige Anteil an Mehrfamilienhäusern in der „zone d’habitation 2“ (HAB-2) auf 80% erhöht. Da sich die Entwicklung des Plangebietes „Geierbiert“ zum Großteil in zweiter Reihe befindet, wird nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild gerechnet.

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

6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	„Geierbiert“, Leudelange
6.1	Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen	-
6.2	Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen	Zuwachs an schulpflichtigen Kindern

→ 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 wurden sämtliche Baulandpotenzialflächen im bebaubaren Bereich berücksichtigt.

7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]

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

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 7.1 und Pkt. 7.2.

7.1 Verkehrsnetze

und

7.2 ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte

Die Plangebietsfläche liegt an der „Rue de la Gare“ (CR 163) und der „Rue Pëssendall“.

Ein Anschluss der Fläche an das bestehende Verkehrsnetz soll über die „Rue Pëssendall“ in Form einer Stichstraße hergestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bushaltestelle „Leudelange – Pëssendall“ und „Leudelange – Kamellebiert“. Dort besteht Zugang zu den Linien 622, 655 und 755. Von hier aus bestehen beispielsweise Verbindungen nach Capellen, Betrange, Alzingen, Bascharage oder Sanem. Ähnlich nahe liegt die Haltestelle „Leudelange – Queesche Wee“. Hier besteht Zugang zu den Linien 4 und D19, welche in das Ortszentrum von Leudelange führen.



Abbildung 5: Lokalisierung des Straßennetzes und der ÖPNV-Haltestellen im direkten Umfeld des Plangebietes „Geierbiert“ (rot umrandet). Quelle: geoportail.lu 2025

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]

8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	„Geierbiert“, 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 8.2.

8.1 Trinkwasserversorgung

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

In Leudelange sichert der Wasserturm Leudelange, der in der Gewerbezone „Poudrierie“ errichtet wurde, die Versorgung der Gemeinde. Eine ausreichende Trinkwasserkapazität ist gesichert.

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 (von 25 auf 38,5 WE/ha) von ca. 20 WE bzw. ca. 46 EW (erschwinglicher Wohnraum nicht einbegriffen) besteht kein Erweiterungsbedarf durch das vorliegende Planvorhaben.

Der Oberflächenabfluss kann mittels dem in der „Rue Pëssendall“ vorhandenen Trennsystem dem „Zeissengerbach“ zugeführt werden. Eine Verlängerung des Trennsystems über die „Rue de la Gare“ in Richtung Schléiwenhaff muss mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden.

Was die hydraulischen Kapazitäten des Abwassernetzes im Bereich der „Rue de la Gare“ anbelangt, sind die notwendigen Maßnahmen spätestens im Rahmen der PAP-Umsetzung durchzuführen.

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

9.	natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	„Geierbiert“, Leudelange
9.1	Schutzgut Geologie und Boden	-
9.2	Schutzgut Landschaft	„zone de servitude d’urbanisation – intégration paysager“; Topographie
9.3	Schutzgut Flora-Fauna-Habitat	Artenvorkommen
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 Pkt. 9.3.

9.2 Schutzgut Landschaft

Zum Schutz der Landschaft und einer angemessenen Ortsrandeingrünung wird eine „zone de servitude urbanisation – intégration paysagère“ (ZSU – P) mit einer Tiefe von 5m am östlichen Rand der Zone vorgesehen. Des Weiteren soll im Rahmen der PAP-Projektumsetzung aufgrund des Süd-Nord Gefälles des Geländes auf eine harmonische Integration in die bestehende Landschaftsstruktur geachtet werden, indem die Gebäudedimensionen und Volumina an die topographischen Gegebenheiten der Plangebietsfläche angepasst werden sollen.

9.3 Schutzgut Flora-Fauna-Habitat

Biotope

Im Rahmen der Ortsbegehung von Dezember 2024 wurden verschiedene gemäß Art. 17 NatSchG geschützte Biotope aufgenommen:

- 4.1.9. BK16 - Feldgehölze aus mehr als 50% einheimischen Laubbäumen
- 4.4.6. BK09 - Hochstamm-Streuobstbestand
- 4.4.1. BK18 - einheimische, standortgerechte Einzelbäume, Obstbäume
Baumgruppe oder -reihe

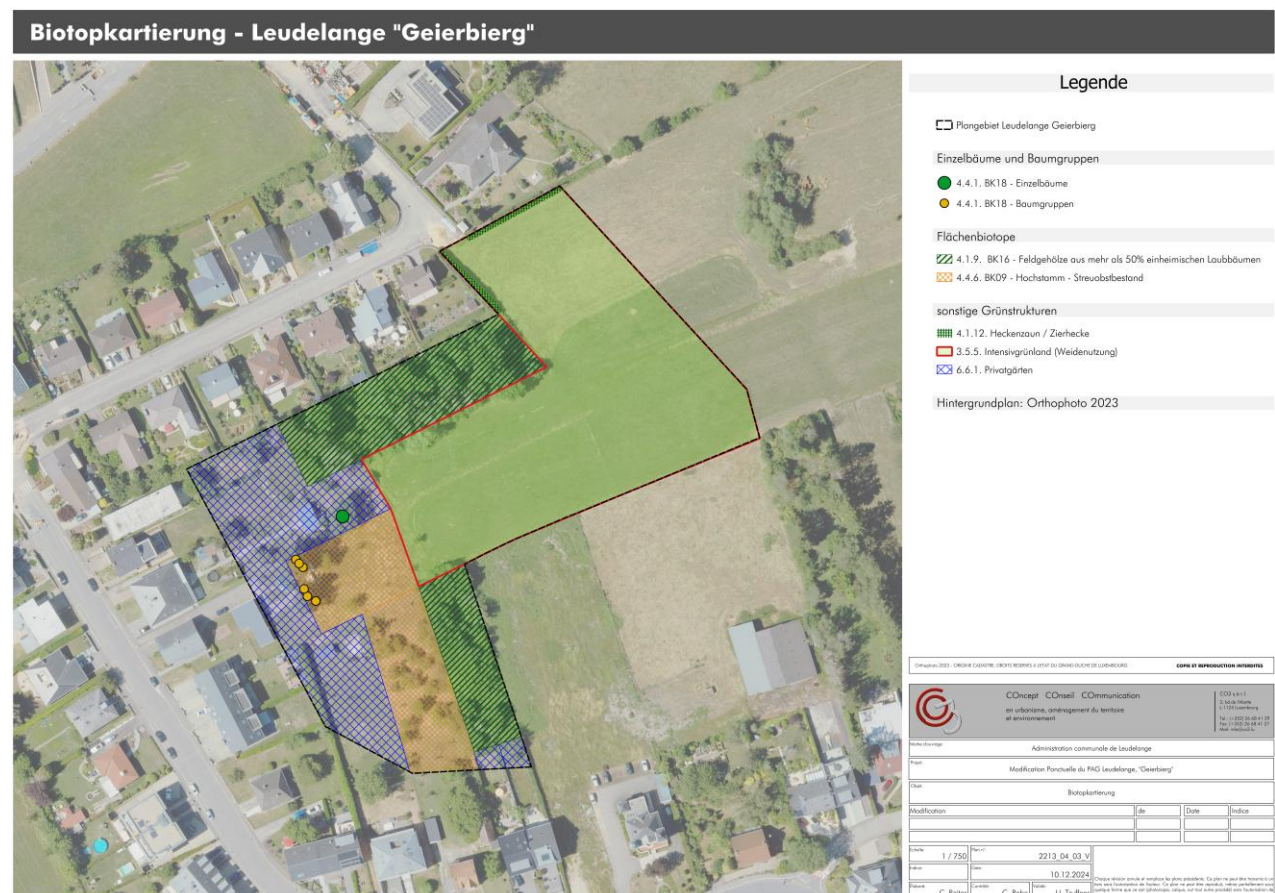


Abbildung 6: Biotopkartierung „Geierberg“. Quelle: CO3 2025

Im Rahmen der PAP-Projektumsetzung sind diese bei der Biotop- und Habitatwertermittlung zu berücksichtigen.

Habitats (Auszug faunistische Studie, Milvus 2023)

Im Rahmen einer von Milvus GmbH (2023) durchgeführten faunistischen Studie zum Projektgebiet „Geierberg“ wurden insgesamt 32 Vogelarten, 11 Fledermausarten und die Haselmaus auf dem Plangebiet festgestellt.

Artengruppe	Art	Status	RL LUX	EHZ gem. Art 17
Vögel	Mauersegler ¹	Nahrungsgast	V	U2
	Grünspecht ¹	Nahrungsgast	*	U1
	Rauchschwalbe ¹	Nahrungsgast	V	U2
	Mehlschwalbe ¹	Nahrungsgast	V	U2
	Gartenrotschwanz	Brutvogel (1 BP)	V	U1
	Klappergrasmücke ¹	Randsiedler (1 BP)	*	U1
	Neuntöter ¹	Randsiedler (1 BP)	3	U2
	Hausperling ¹	Randsiedler (2 BP)	V	U1*
	Stieglitz	Brutvogel (1 BP), Randsiedler (1 BP)	*	U1
	Bluthänfling ¹	Randsiedler (1 BP)	V	U1
Säugetiere	Kleine / Große Bartfledermaus ²	Transferflug	2 / 1	U1 / XX
	Fransenfledermaus ¹	Transferflug	2	U1
	Wimperfledermaus ¹	Transferflug	1	U1
	Bechsteinfledermaus ¹	Transferflug	2	U1
	Großes Mausohr ²	Transferflug	2	U1
	Kleiner Abendsegler	Transferflug, Nahrungsgast	2	U1
	Breitflügelfledermaus ²	Transferflug	3	U1
	Rauhautfledermaus ¹	Durchzügler	D	XX
	Graues / Braunes Langohr ¹	Transferflug	2 / 3	U2 / U1

¹ Arten mit fehlender oder lediglich sporadischer Aktivität auf der Untersuchungsfläche ²regelmäßig in Teilbereichen

Abbildung 7: Liste der Arten mit ungünstigem nationalem Erhaltungszustand (EHZ) im Untersuchungsgebiet. Quelle: Milvus GmbH (2023)

Von diesen wurde für mindestens 19 Arten ein ungünstiger nationaler Erhaltungszustand identifiziert. Unter diesen haben mindestens 6 Arten eine funktionale Verbindung zu den Strukturen des Untersuchungsgebiets (Brut-/ Ruheplätze, Nahrungsgebiete, Wander- oder Transferkorridore).

Vögel:

Für die Vogelarten konnte eine regelmäßige Nutzung durch den Stieglitz (ein Brutpaar) und den Gartenrotschwanz festgestellt werden. Für beide Arten erfüllt das Untersuchungsgebiet eine essenzielle Funktion als Brutlebensraum. Allgemein gilt laut Einschätzung von Milvus GmbH (2023) die Einhaltung folgender Maßnahmenvorschläge zum Erhalt der Vogelarten:

Zur Vermeidung von Verstößen gegen Art. 21 FFH-Richtlinie sind Rodungen (Schutz gehölzbewohnender Arten) und Abrissarbeiten (Schutz gebäudebrütender Vogelarten) ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum Oktober bis Februar, durchzuführen. Auch das Schnittgut ist im Winter zeitnah zu entfernen, um eine Ansiedlung zu verhindern.

Im südlichen bzw. südwestlichen Bereich des Vorhabensgebiets (VB) befinden sich je ein Brutrevier von Stieglitz und Gartenrotschwanz. Durch die vollständige Überbauung dieser Bereiche würden deren Brut- und Nahrungslebensräume verloren gehen – insbesondere kritisch, da beide Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand stehen.

Dieser Habitatverlust ist durch artspezifische CEF-Maßnahmen im Umfeld auszugleichen. Für den Stieglitz sind Strukturanreicherungen im strukturarmen Offenland (z. B. Gebüsch- und Baumanpflanzungen) vorzusehen, ggf. auch in-situ durch Erhalt vorhandener Strukturen. Beim Gartenrotschwanz soll eine gleichwertige Kompensationsfläche (z. B. Streuobstwiese mit Einzelgehölzen und kurzrasiger Wiese) geschaffen werden. Eine geeignete Fläche hierfür befindet sich östlich des VB. Zur kurzfristigen Habitatüberbrückung sollen zudem fünf Höhlenbrüter-Nisthilfen installiert werden.

Fledermäuse:

Unter den identifizierten Fledermausarten zeigten vier Arten mit einem ungünstigen Erhaltungstatus (U1) ein (teilweise) regelmäßiges Nutzungsmuster im Plangebiet auf. Der Kleine Abendsegler wurde regelmäßig im gesamten Untersuchungsgebiet beobachtet. Die Breitflügelfledermaus, die Bartfledermäuse sowie die Großen Mausohren wiesen eine konstante Aktivität auf, wobei eine räumliche Konzentration insbesondere im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets, angrenzend an die beleuchtete Straße, festgestellt wurde. Zusammenfassend wird der gesamte Vorhabensbereich regelmäßig, überwiegend im Rahmen von Transferflügen, von Fledermausarten mit ungünstigen Erhaltungszuständen befliegen.

Allgemein gilt laut Einschätzung von Milvus GmbH (2023) die Einhaltung folgender Maßnahmenvorschläge zum Erhalt der Fledermausarten:

Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes gemäß Art. 21 FFH-Richtlinie sind Rodungen (Schutz gehölbewohnender Arten) sowie Abrissarbeiten (Schutz gebäudebewohnender Arten) ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungsperiode, d. h. im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar), durchzuführen. Potenziell als Winterquartier geeignete Strukturen für Fledermäuse – insbesondere Gebäude sowie Bäume mit Quartierpotenzial und einem Stammdurchmesser über 40 cm (Brusthöhe) – sind vor Eingriffen auf Besatz zu kontrollieren.

Zur Förderung der Habitatkonnektivität wird empfohlen, die Randbereiche des Vorhabensgebiets im Osten und Süden durch Heckenpflanzungen zu strukturieren, um lineare Leitelemente für Fledermäuse zu etablieren.

Haselmaus:

Im Rahmen der Kontrollen der Nesttubes konnte an einem Standort eine Nutzung durch Haselmäuse dokumentiert werden. Dabei wurde ein aktiv genutztes Nest vorgefunden. Der Nachweis erfolgte im Bereich der nördlichen Gehölzinsel. Im südlichen Gehölzbereich erfolgte kein Nachweis der Art. Insgesamt ist für das Plangebiet von einer geringen Siedlungsdichte auszugehen.

Allgemein gilt laut Einschätzung von Milvus GmbH (2023) die Einhaltung folgender Maßnahmenvorschläge zum Erhalt der Haselmaus:

Aufgrund des Vorkommens der Haselmaus im Vorhabensgebiet (VB) ist ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Tötungsverbot nach Art. 21 FFH-Richtlinie auszuschließen. Jegliche Bebauung oder Nutzungsänderung – auch bei Teilmaßnahmen – erfordert eine explizite Berücksichtigung der Art. Bei Verlust von Reproduktionsstätten ist zwingend eine Umsiedlung in Verbindung mit einer qualitativen und quantitativen Habitataufwertung als CEF-Maßnahme erforderlich.

Da die geplante Rodung und Bebauung zu einem vollständigen Habitatverlust und zum Verschwinden der lokalen Population führen würde, muss extern ein geeignetes Ersatzhabitat geschaffen werden. Dieses muss eine deckungsreiche, strukturalter Vegetation (z. B. Gebüschlandschaft mit Hasel, Weißdorn, Beerensträuchern) sowie ein adäquates Nahrungsangebot bieten. Auch strukturarme Grün- oder Waldbereiche können durch gezielte Maßnahmen – wie Auflichtung, Naturverjüngung oder Ergänzung fruchthaltender Gehölze – aufgewertet werden. Als geeignete Kompensationsfläche wird das östlich angrenzende Offenland vorgeschlagen, das durch gezielte Pflanzmaßnahmen und Strukturvernetzung zur Habitatfunktion ausgebaut werden kann. Synergien mit avifaunistischen Ausgleichsmaßnahmen sind dabei möglich.

Die Umsiedlung der Haselmaus sollte nach einem gestuften Verfahren erfolgen:

- **Bereitstellung von Nistkästen** als Überwinterungsquartiere in den betroffenen Bereichen, mit anschließender Kontrolle bei Temperaturen $< 3^{\circ}\text{C}$ zur Identifikation besetzter Kästen.
- **Vergärung** durch Habitatentwertung im Winter (01. Oktober – 15. Februar) mittels motormanueller Rodung, wobei bodennahe Strukturen erhalten bleiben. Nach dem Erwachen der Tiere im Frühjahr wandern diese aufgrund fehlender Strukturen in vorbereitete Ersatzhabitate ab.
- **Bodenbearbeitung** mit vollständiger Entfernung von Wurzeln etc. soll erst nach der Abwanderung im Frühjahr (ab Temperaturen $> 20^{\circ}\text{C}$, April/Mai) erfolgen.
- **Verbesserung des Nistplatzangebots** in den Umsiedlungsflächen durch Ausbringen zusätzlicher Haselmauskästen vor dem Frühling, zur Minimierung innerartlicher Konkurrenz. Als Richtwert gilt: mindestens 5 Kästen pro umgesiedeltem Individuum im räumlichen Verbund.

Zur Sicherstellung der Belange des Habitatschutzes nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG ist im Rahmen der nachfolgenden Planungen eine naturschutzrechtliche Genehmigungsanfrage zu erstellen. Die notwendigen Maßnahmen sind umzusetzen.

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

10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	„Geierbiere“, Leudelange
10.1	Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG	-
10.2	Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

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

11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	„Geierbiere“, 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 von 25 auf 38,5 WE/ha wird das städtebauliche Entwicklungspotential der PAP NQ Fläche „CENTRE-02a“ um ca. 20 WE erhöht (Erhöhung durch Art.29bis des Städtebaugesetzes nicht einbezogen).

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

12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	„Geierbiert“, Leudelange
12.1	Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen	Biotope und Habitats
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. 12.1, 12.2. und 12.4

12.1 Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen

Habitats

In den faunistischen Untersuchungen (Milvus, 2023) wurden im Plangebiet insgesamt 32 Vogelarten, 11 Fledermausarten und die Haselmaus festgestellt. Von diesen wurde für mindestens 19 Arten ein ungünstiger nationaler Erhaltungsstatus identifiziert. Unter diesen haben mindestens 6 Arten eine funktionale Verbindung zu den Strukturen des Untersuchungsgebiets (Brut-/Ruheplätze, Nahrungsgebiete, Wander- oder Transferkorridore).

Zur Sicherstellung der Belange des Habitatschutzes nach Art. 17 und/oder 21 NatSchG ist im Rahmen der nachfolgenden Planungen eine naturschutzrechtliche Genehmigungsanfrage zu erstellen. Die notwendigen Maßnahmen sind umzusetzen.

Biotope

Im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung wurde eine Biotopkartierung auf Basis des aktuellen Naturschutzgesetzes („loi modifiée du 18 juillet 2018“) erstellt (cf. Plan Kap. 9.3).

Innerhalb des Plangebietes wurden Biotope nach Art. 17 NatSchG aufgenommen. Diese sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Genehmigungsanfrage zu berücksichtigen.

12.2 Schutz des kulturellen und nationalen Erbes

Der nördliche Teil des Plangebiets („CENTRE-02a-PAP NQ“) liegt in einer Unterzone eines archäologischen Beobachtungsgebietes („sous-zone de la zone d’observation archéologique“) und der südliche Teil („CENTRE-02b-PAP NQ“) liegt in einer „zone d’observation archéologique“ entsprechend der Klassierung des INRA. Im Vorfeld der Ausführung des PAP „Nouveau Quartier“ ist das INRA zu kontaktieren.

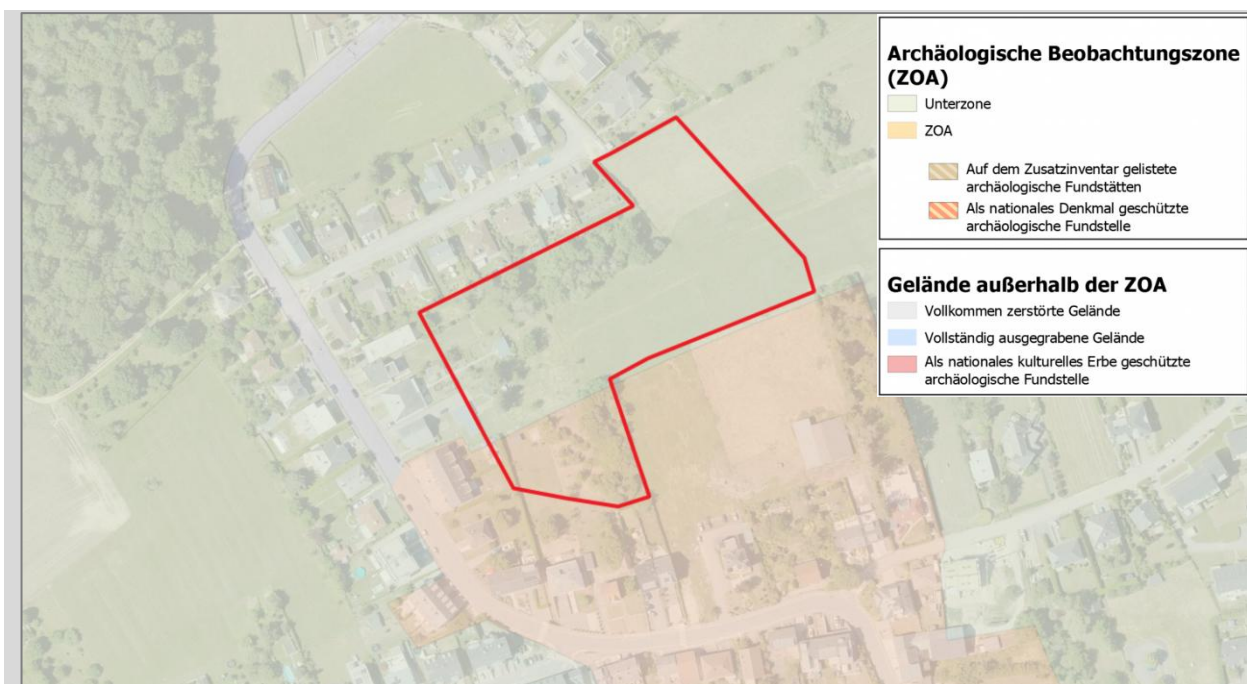


Abbildung 8: Archäologische Beobachtungszone gemäß Klassierung der INRA mit Lokalisierung des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: geoportail.lu 2025

12.4 Wasserwirtschaft

Im Plangebiet ist lediglich eine kleine Fläche im Norden von einer mäßigen Starkregengefahr betroffen. Entlang der „Rue Pëssendall“ besteht aufgrund der Topographie eine hohe Starkregengefahr, die es in der Projektumsetzung zu berücksichtigen gilt, um die bestehende Situation nicht weiter zu verschärfen.



Abbildung 9: Starkregengefahr im innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: geopotail.lu 2025

Kapitel II – Entwicklungskonzept

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

1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	„Geierbiert“, Leudelange
1.1	Siedlungsschwerpunkte	-
1.2	Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“	-
1.3	Funktionsmischung und bauliche Dichte	Erhöhung Dichte
1.4	Durchmischung der Wohntypologien	Ein- & Mehrfamilienhäuser
1.5	Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude und Objekte	-
1.6	Phasierung der Siedlungsentwicklung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme der Pkte. 1.3 und 1.4.

1.3 Funktionsmischung und bauliche Dichte

Ziel der vorliegenden punktuellen Änderung des PAG ist die gezielte und nachhaltige Erweiterung des Wohnraumangebots durch eine strukturierte Innenentwicklung, welche eine ressourcenschonende Inanspruchnahme des Siedlungsgebiets verfolgt. Damit wird dem anhaltend wachsenden Bedarf an Wohnraum adäquat begegnet.

Im Zuge der Anpassung wird die nördlich gelegene Teilfläche (künftig „CENTRE-02a-PAP NQ“) von der bisherigen „zone d’habitation 1“ in eine „zone d’habitation 2“ umgewidmet. Parallel dazu wird für diese Fläche die städtebauliche Dichte erhöht. Um die Umsetzbarkeit eines künftigen PAP-Projekts im Sinne der Nachverdichtung zu gewährleisten, wird im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung der maximal zulässige Anteil an Mehrfamilienhäusern in der „zone d’habitation 2“ auf 80% angehoben.

Diese Maßnahmen schaffen den planerischen Rahmen für eine intensivere bauliche Nutzung in Form verdichteter, mehrgeschossiger Wohnstrukturen (z. B. Mehrfamilienhäuser) und fördern zugleich die Realisierung kompakter, nutzungsflexibler Wohnformen. Dabei bleibt die städtebauliche Qualität sowie die Integration in das bestehende Siedlungsgefüge weiterhin gewährleistet.

Südlich des Plangebietes ist der Bau eines 4-stöckigen Pflegeheims vorgesehen. Die Erhöhung der Dichte im nördlichen Teil des Plangebietes trägt zu einer Dichtestaffelung innerhalb der Ortschaft vom dichteren Ortskern zum weniger dicht bebauten Ortsrand bei.

1.4 Durchmischung der Wohntypologien

Im Zuge des Projekts ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers am nordöstlichen Siedlungsrand des zentralen Bereichs der Ortschaft Leudelange vorgesehen.

Geplant ist eine diversifizierte Wohnbebauung mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einem über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehenden Anteil an 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.

Darüber hinaus soll durch die planerische Ermöglichung variierender Gebäudetypologien die bauliche Ausgestaltung gezielt auf die vorhandene Topografie abgestimmt werden. Dies gewährleistet eine städtebaulich verträgliche und landschaftlich eingebettete Bebauungsstruktur, die sich harmonisch in das bestehende Orts- und Landschaftsbild integriert.

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	„Geierbiert“, Leudelange
2.1 öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten	fußläufige Erschließung Bushaltestellen
2.2 nicht-motorisierter Verkehr	Fußwegeverbindung
2.3 motorisierter Verkehr	verkehrsberuhigte Erschließung
2.4 privates Parkraummanagement	Carports; Garagen; Tiefgaragen; Stellplatzschlüssel

→ 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 Bushaltestellen südlich des Plangebietes („Kamellebiert“ & „Queesche Wee“) wird eine fußläufige Wegeverbindung zwischen dem Eingangsbereich an der „Rue Pëssendall“ und der „Rue de la Gare“ im Süden geschaffen. Diese Fußwegeverbindung verläuft zentral durch den nördlichen Teilbereich des Plangebiets (CENTRE-02a-PAP NQ) und im südlichen Bereich entlang der Plangebietsgrenze des zukünftigen CENTRE-02b-PAP NQ bis hin zur „Rue de la Gare“. Der zweite Streckenabschnitt wird im Rahmen des rechtskräftig genehmigten PAP (Ref-Nº: 18681/12C) weiter ausgearbeitet, da dieser Teilabschnitt sich nicht mehr im Geltungsbereich des PAP „Geierbiert“ liegt.

2.3 motorisierter Verkehr

Das Plangebiet „Geierbiert“ soll zukünftig als lebenswertes Wohnquartier erschlossen werden, weshalb die verkehrliche Erschließung in Form einer Stichstraße mit mehreren Wendehämmern (Quartiersplätze) verkehrsberuhigt erfolgt. Der Zugang zum Plangebiet erfolgt über die „Rue Pëssendall“, wobei der Straßenverlauf an die topografischen Gegebenheiten angepasst wird, um eine bestmögliche Einbindung in die räumlichen Strukturen sowie eine harmonische Integration in das bestehende Landschafts- und Siedlungsgefüge zu gewährleisten.

2.4 privates Parkraummanagement

Parkraummanagement im PAP NQ CENTRE-02a und 02b

Das private Parkraummanagement innerhalb des Plangebiets wird in Form unterschiedlicher Stellplatztypologien gelöst. Die privaten Einfamilienhäuser werden jeweils mit integrierten Garagen oder direkt zugeordneten Privatstellplätze bzw. Einzelgaragen/ -carports ausgestattet, um eine dezentrale Stellplatzlösung im unmittelbaren Wohnumfeld sicherzustellen und gleichzeitig die Funktionalität sowie die gestalterische Kohärenz innerhalb des Quartiers zu wahren. Die Mehrfamilienhäuser erhalten unterirdische Tiefgaragenanlagen, welche eine zentrale und flächeneffiziente Unterbringung des ruhenden Verkehrs ermöglichen und zugleich zur Minimierung versiegelter Oberflächen sowie zur qualitativen Gestaltung der Freiraumstrukturen im Quartier beitragen.

Parkraummanagement Gesamt PAG

Im Rahmen der Änderung des schriftlichen Teils des PAG sollen die Regelungen zu Stellplätzen angepasst werden. Die geplanten Anpassungen zielen auf eine nachhaltige Entwicklung ab und sollen es ermöglichen, auf spezifische Situationen eine passende Antwort zu finden.

So sollen im Rahmen der Entwicklung von PAP NQ Projekten Ausnahmemöglichkeiten für innovative und nachhaltige Projekte gemacht werden können, sowohl in Bezug auf die Lokalisierung als auch auf die Anzahl der Stellplätze.

Ebenso sollen für Sozialwohnen und Jugend-/Studentenwohnen Ausnahmen zur Anzahl an Stellplätzen gemacht werden.

Im Gegenzug dazu müssen zur Förderung der sanften Mobilität mehr Stellplätze für Fahrräder vorgehalten werden. Für Sozialwohnungen gibt es dagegen Ausnahmemöglichkeiten.

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

3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	„Geierbiert“, Leudelange
3.1	Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen	servitude urbanisation– intégration paysagère
3.2	Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse	-
3.3	geschützte Elemente des Naturraumes	Biotope und Habitats
3.4	Biotopvernetzung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme der Pkte. 3.1 und 3.3.

3.1 Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen

Da durch die Entwicklung des Plangebiets ein neuer Siedlungsrand entsteht, wurde am östlichen Rand des Quartiers die Ausweisung einer „servitude urbanisation – intégration paysagère“ (ZSU – P) mit einer Tiefe von 5 Metern vorgesehen. Diese Zone dient der funktionalen und gestalterischen Ortsrandeingrünung sowie der Schaffung eines Übergangs in das angrenzende Offenland.

Durch diese Maßnahme wird ein landschaftsverträglicher Abschluss des Siedlungskörpers gewährleistet und gleichzeitig ein Beitrag zum Schutz des Landschaftsbildes sowie zur ökologischen Einbindung der neuen Bebauungsstruktur geleistet.

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung wird die Reglementierung der „zone de servitude urbanisation – intégration paysagère“ (ZSU-P) so angepasst, dass eine Unterbrechung der Servitude zur Schaffung einer Straßenverbindung möglich ist. Dadurch wird die Funktion der geplanten Eingrünung nicht gemindert.

Sollte mittel- bis langfristig eine Erweiterung des bebaubaren Bereichs erfolgen, kann dieser Bereich über eine Straße nach Osten erschlossen werden. Die Eingrünung (ZSU-P) dient dann als Grünbereich zwischen zwei Baugebieten.

Eine eventuelle Erweiterung des bebaubaren Bereichs muss wiederum durch Eingrünungsmaßnahmen in die Landschaft integriert werden.

3.3 geschützte Elemente des Naturraumes

Im Änderungsbereich des graphischen Teils des PAG bestehen Biotope und Habitats nach Art. 17/21 NatSchG.

Im Rahmen der Projektplanung muss eine naturschutzrechtliche Genehmigungsanfrage durchgeführt werden, die notwendigen Maßnahmen sind umzusetzen.

4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]

Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

Kapitel III – Schéma Directeur

1. Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 1,87ha (NQ2a: ca. 1,50ha NQ2b: ca. 0,37ha)
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des zentralen Bereichs der Ortschaft Leudelange. Das städtebauliche Umfeld ist nach Norden, Westen und Süden durch freistehende Einfamilienhäuser und vereinzelt Mehrfamilien- und Reihenhäuser geprägt. Nach Osten grenzt landwirtschaftlich genutztes Offenland an das Plangebiet an.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet ▸ Centre-02a PAP NQ: HAB-2 Wohndichte max. 38,5 WE/ha ▸ Centre-02b-PAP NQ: HAB-1 Wohndichte max. 25 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird im Norden über einen Anschluss an die „Rue Pëssendall“ erschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in ca. 150m Entfernung westlich des Eingangsbereich des Plangebietes in der „Rue de la Gare“ (Leudelange, Pëssendall) sowie ca. 250m südlich des Plangebietes in der „Rue de la Gare“ (Leudelange, Kamellebiërg & Queesche Wee).
Entwässerung/Kanalisation	Innerhalb des Plangebietes sind keine Entwässerungsinfrastrukturen vorhanden. In der Straßentrasse der „Rue Pëssendall“ ist ein Trennsystem vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt. Im westlichen Teilbereich befinden sich Privatgärten. Im Osten grenzt landwirtschaftlich genutztes Offenland an das Plangebiet an. Im Südosten befindet sich eine Fläche, für die bereits ein rechtskräftig genehmigter PAP (Ref-Nº: 18681/12C) vorliegt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Biotope. Im Rahmen einer faunistischen Studie (Milvus 2023) wurden mehrere Vogel- & Fledermausarten sowie die Haselmaus im Gebiet festgestellt, deren Schutzzustand zu berücksichtigen ist.

Lage des Plangebietes



Abbildung 10: Blick innerhalb des Plangebiets auf die umgebende Bebauung im Westen



Abbildung 11: Blick auf das Plangebiet von Westen in Richtung Offenland im Osten



Abbildung 12: Blick auf den Baumbestand und die umgebende Bebauung im Westen des Plangebietes



Abbildung 13: Blick auf die Streuobstwiese im südlichen Bereich (Centre-02b-PAP NQ)



Abbildung 14: Blick auf die Baumstrukturen im nördlichen Bereich des Centre-02a-PAP NQ



Abbildung 15: Blick vom zentralen Bereich des Plangebietes (Centre-02a-PAP NQ) in Richtung Nordosten zum Offenland hin

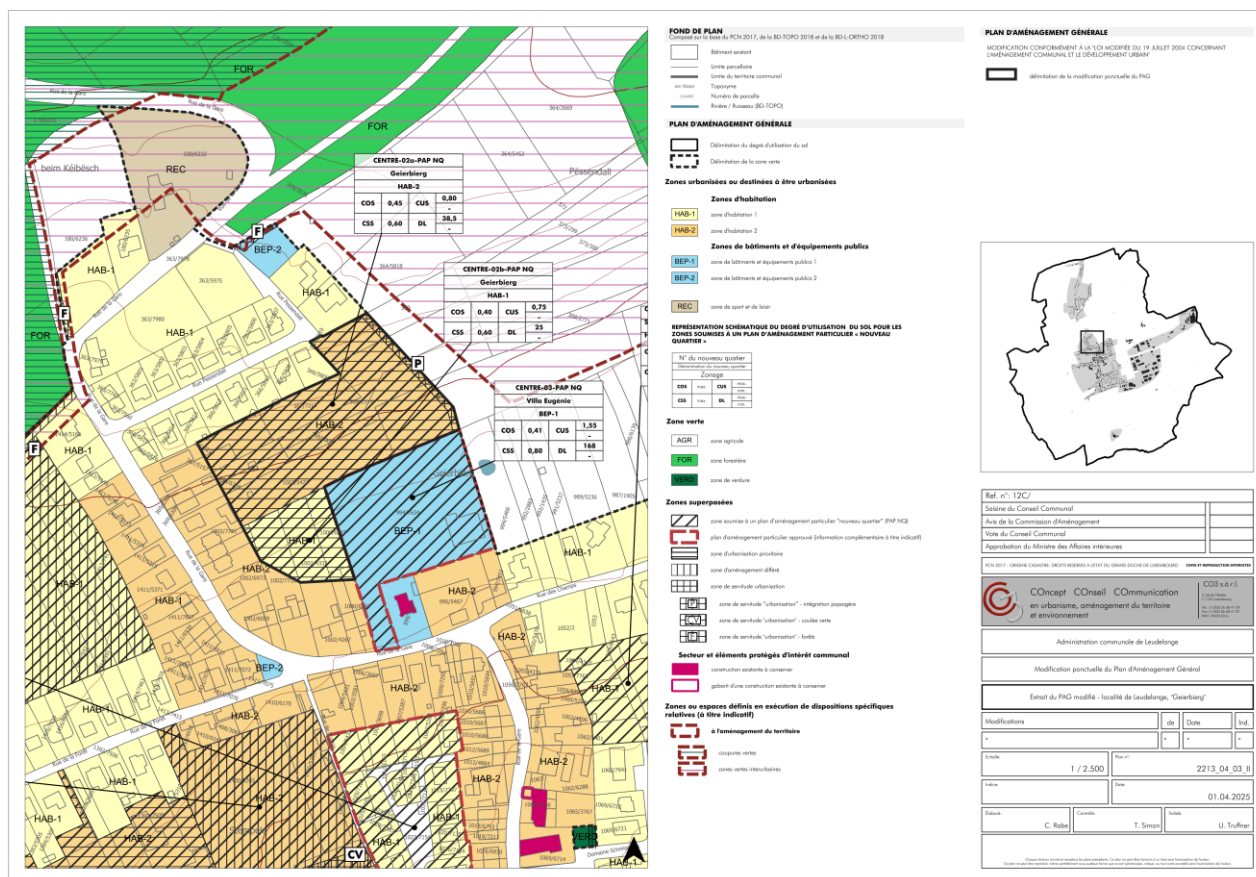


Abbildung 16: Auszug aus dem PAG modifié (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2025

2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1. RGD 2017)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Integration des Quartiers in das bauliche Umfeld durch Dichte- und Nutzungsstaffelung.
- Entwicklung eines Wohnquartiers mit hoher individueller städtebaulicher Qualität und einem vielfältigen Wohnungsmix.
- Erweiterung des kommunalen Fußwegenetzes sowie Gestaltung attraktiver, multifunktional nutzbarer öffentlicher Räume (u.a. Fußweg; Quartiersplätze; begrünter Straßenraum).
- Schaffung eines Wohnquartiers mit einer heterogenen Bewohnerstruktur, das sich nicht ausschließlich auf die Realisierung kostengünstiger Wohnkonzepte fokussiert, sondern auch Raum für hochwertige, großzügige Wohnkonzepte lässt.
- Attraktive öffentliche Freiräume forcieren eine Verzahnung des Plangebiets mit den angrenzenden Grün- und Offenlandstrukturen, stellen die Integration des Plangebiets in das Landschaftsbild sicher und garantieren eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.
- Schaffung homogener Übergänge zum angrenzenden Offenland unter Berücksichtigung der vorherrschenden Topographie.
- Verzahnung des Plangebiets durch Eingrünungsmaßnahmen und Grünachsen mit der angrenzenden offenen Landschaft sowie den bestehenden Flächenbiotopen (Offenlandkartierung).
- Die Nordhanglage des „CENTRE-02a-PAP NQ“ ist als zentrales Merkmal des Plangebiets herauszustellen und neben den topografischen Verhältnissen in besonderem Maße bei der Stellung, Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper sowie der Straßenführung zu berücksichtigen.
- Ein engmaschiges Fußwegenetz innerhalb des Plangebietes sollte eine familienfreundliche Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen (Spielplätze, Ruheräume) ermöglichen und das Quartier mit dem Wohnumfeld sowie den Wald- und Feldwegen im Umfeld verzahnen.
- Gestaltung von Platz- und Straßenräumen mit einer hohen Aufenthaltsqualität.
- Entwicklung eines nachhaltigen Wohnquartiers, welches vom Angebotsspektrum neuer Energietechnologien Gebrauch macht und den Anforderungen der Kreislaufwirtschaft Rechnung trägt.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z. B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Geländemodellierung usw.).
- Berücksichtigung der Starkregengefahrentrassen sowie weiteren Zielsetzungen der resilienten Stadtentwicklung.
- Entwässerung im Trennsystem.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

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

Identität des Quartiers

Die „Schéma Directeur“-Fläche („SD-Fläche“) liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des zentralen Bereichs von Leudelange und ist nördlich, westlich sowie südlich von Wohnbebauung umgeben. Im Osten grenzt landwirtschaftlich genutztes Offenland an. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine homogene Topographie aus, wobei der nördliche Teilbereich (zukünftig CENTRE-02a-PAP NQ) eine stärkere Hanglage als der südliche Bereich (CENTRE-02b-PAP NQ) aufweist. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser entlang der „Rue de la Gare/CR163“ im Westen und Süden sowie der „Rue Pëssendall“ im Norden.

Ziel des Konzepts ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer differenzierten Bebauungsstruktur, die verschiedene Wohnformen integriert und soziale Vielfalt fördert. Die Gestaltung sollte die natürliche Topographie bewusst nutzen, um eine identitätsstiftende und topographisch angepasste Bauweise zu schaffen.

Die Bebauungsstruktur sollte in Dichte und Höhe abgestuft werden: Im südlichen Teilbereich (CENTRE-02a-PAP NQ) könnten Mehrfamilienhäuser vorgesehen werden, während die Randbereiche im Norden, Westen und Osten durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung geprägt sein sollten. Die Baukörper sollten dem Geländeverlauf in hangparalleler Ausrichtung folgen, um eine harmonische Einbindung zu gewährleisten. Gartengeschosse tragen dazu bei, die Höhendifferenzen zwischen Straßenniveau und natürlichem Gelände auszugleichen und terrassierte Grundstücke zu schaffen.

Zur Optimierung der städtebaulichen Integration sollte eine Kombination aus Flach- und Satteldächern angestrebt werden. Dieser Mix könnte den Eindruck eines organisch gewachsenen Quartiers vermitteln und die Einbindung in die vorhandene Bebauungsstruktur stärken.

Die Erschließung sollte über eine zentrale Haupteerschließungsachse entlang der „Rue Pëssendall“ erfolgen, die das Quartier mit dem äußeren Verkehrsnetz verbindet und zugleich als sozialer Begegnungsraum dienen könnte. Die Straßentrassen sollten als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ausgebildet werden. Platzartige Aufweitungen und Verengungen könnten die Durchfahrtsgeschwindigkeit reduzieren und die Aufenthaltsqualität fördern. Im Eingangsbereich könnte aufgrund der Topographie die Anlage eines separiert geführten Gehwegs (Trottoir) erforderlich sein.

Eine zentrale Fußwegeverbindung sollte das Quartier von Norden nach Süden durchziehen, um eine fußläufige Erreichbarkeit angrenzender Wohngebiete und ÖPNV-Haltestellen zu gewährleisten. Die räumliche Durchlässigkeit zur umliegenden Bebauung sollte erhalten bleiben, um eine funktionale Integration in das bestehende Siedlungsgefüge sicherzustellen.

Die Freiraumgestaltung sollte den Fokus auf die Schaffung eines begrünten, lebenswerten Wohnquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität legen. Eine durchgängige Baumbepflanzung entlang der Straßenräume, öffentlichen Plätze und des zentralen Fußweges könnte das Erscheinungsbild prägen. Der zentrale Grünzug sollte multifunktional als wohnungsnaher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden und zugleich auch die Herstellung eines offenen Retentionsbeckens in Verbindung mit Fußwegeachsen bieten.

Aufgrund der Ortsrandlage sollte eine harmonische Eingrünung angestrebt werden, z.B. durch die Pflanzung einer Hecke am östlichen Plangebietsrand.

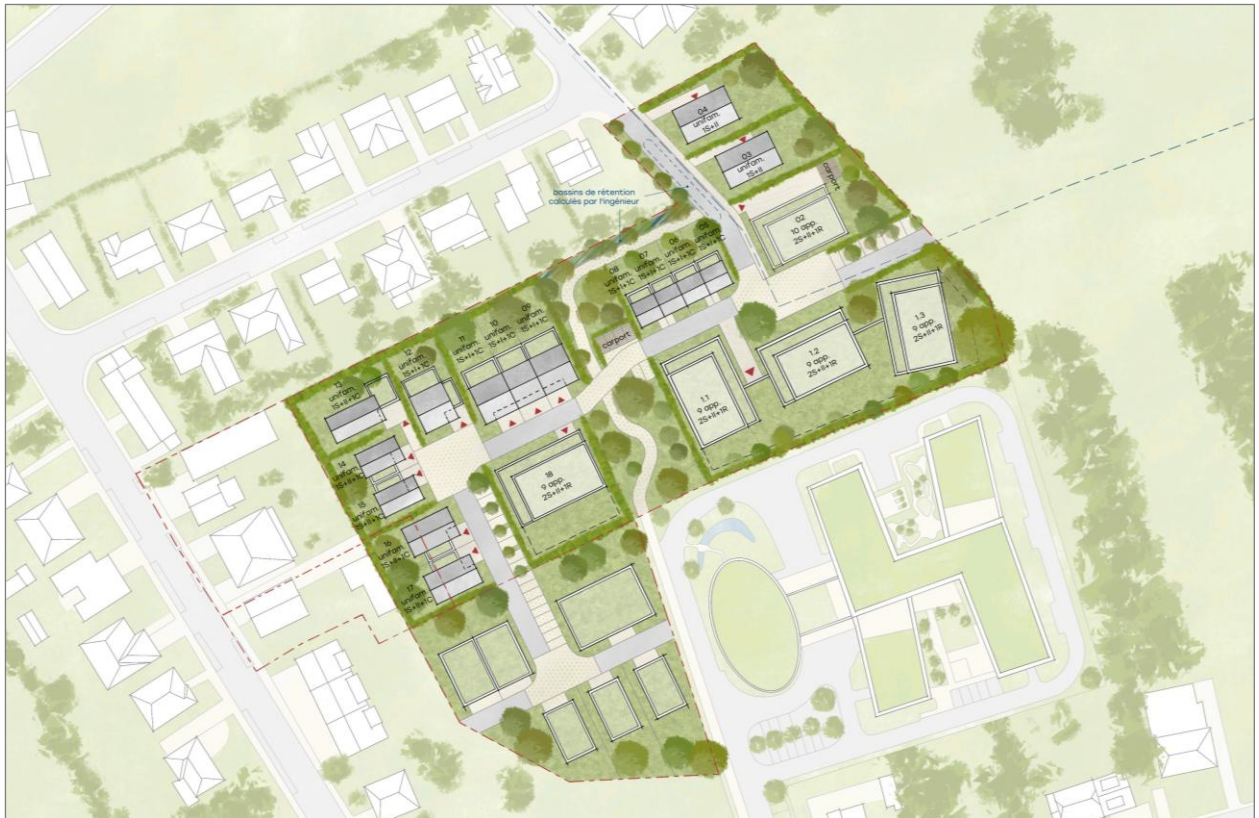


Abbildung 17: beispielhafter städtebaulicher Entwurf. Quelle: UMA 2024

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Gebäudetypen	Innerhalb des Plangebietes sollen Ein- und Mehrfamilienhäuser hergestellt werden. Diese können in freistehender und / oder geschlossener Bauweise errichtet werden.
Höhenentwicklung	Die Zwei- und Einfamilienhäuser sollten mit maximal 1 Kellergeschoss (Gartengeschoss), 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss errichtet werden. Das Kellergeschoss kann im Zuge der Topografie und zur Sicherstellung einer optimalen Integration zum Garten hin offen liegen (Gartengeschoss). Die Mehrfamilienhäuser sollen mit 1 Kellergeschoss, 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss hergestellt werden. Das Kellergeschoss kann in Abhängigkeit von der Topografie zur Straße oder zu den hinteren / seitlichen Grenzabständen offen liegen.
Abstandsflächen	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 8m betragen. Im Zuge der Erstellung des PAP-Projekts können die Grenzabstände in Abstimmung mit der Gemeinde individuell definiert werden. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

Mindestens 80% der Bruttogeschossfläche des zukünftigen „CENTRE-02a-PAP NQ“ (HAB-2) und 90% des „CENTRE-02b-PAP NQ“ (HAB-1) sind Wohnzwecken zugeschrieben. Die Wohngebäude sollten den Aspekten der Nachhaltigkeit sowie der Kreislaufwirtschaft Rechnung tragen. Neben der Ausrichtung der Baukörper spielt unter anderem die Materialwahl eine zentrale Rolle.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Die öffentlichen Räume im Plangebiet sind multifunktional und begrünt auszugestalten. Die zentrale Grünachse (Nord-Süd) dient sowohl zur Herstellung der technischen Infrastrukturen (Retentionsbecken) als auch als Kommunikations- und Aufenthaltsraum. Die Grünflächen sollen möglichst extensiv bewirtschaftet werden (Rasenspiel- und Liegeflächen).

Die geplanten Fußwegeverbindungen innerhalb des Grünzugs fungieren als verbindendes Element zwischen den Quartieren, während die Erschließungsstraße ebenfalls begrünt und verkehrsberuhigt gestaltet werden soll, um auch die fußläufige Erschließung zu gewährleisten.

Es ist vorgesehen, die öffentlichen Grünzüge einschließlich möglicher Spielflächen, die Retentionsbecken sowie die Straßentrassen und Fußwege an die Gemeinde abzutreten.

Dies entspricht einem öffentlichen Flächenanteil in Höhe von ca. 25%.

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

4.1 Mobilitätskonzept

Das neue Wohnquartier wird über die „Rue Pëssendall“ im Norden an das bestehende Straßennetz angebunden. In diesem Zusammenhang gilt es insbesondere die topografischen Verhältnisse zu berücksichtigen und ggfls. auch ein Trottoir vorzusehen (Steigungsverhältnisse). Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen. Eine zusätzliche fuß- und radläufige Erreichbarkeit wird über das Projekt „Villa Eugénie“ im Süden des Quartiers sichergestellt, wodurch die multimodale Erschließung gestärkt wird.

Innerhalb des Quartiers soll eine verkehrsberuhigte Wohnstraße (20er-Zone, Mischprinzip) die Hauterschließungsachse bilden.

Die öffentlichen Stellplätze sollen möglichst gleichmäßig im Quartier verteilt werden. Diese sollten senkrecht zum Straßenverlauf gebündelt hergestellt werden. In Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sollte der Stellplatzschlüssel zur Herstellung der öffentlichen Stellplätze 0,3 Stellplätze/WE nicht unterschreiten.

Die privaten Stellplätze sind vorzugsweise in Form von Garagen oder Carports bei Einfamilienhäusern sowie Tiefgaragen bei Mehrfamilienhäusern vorzusehen. Die Stellplatzflächen können sowohl unmittelbar auf dem jeweiligen Grundstück als auch gebündelt an zentralen Standorten innerhalb des Quartiers realisiert werden.

Der PAP NQ kann von den Vorgaben des PAG für die Mindestanzahl an privaten Stellplätzen abweichen, insofern eine entsprechende Argumentation („Mobilitätskonzept“) dem „Rapport Justificatif“ des PAP NQ beifügt wird.

Für die „logements abordables“ ist eine wirtschaftliche Gestaltung der Stellplätze anzustreben, beispielsweise durch offene Stellflächen.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über bestehende Bushaltestellen entlang der „Rue de la Gare“/CR163. Die Einrichtung zusätzlicher Haltestellen ist nicht erforderlich. Der nächstgelegene Bahnhof mit Anbindung nach Luxemburg-Stadt befindet sich in einer Entfernung von etwa 2km.

4.2 Technische Infrastrukturen

Im Bereich der technischen Infrastrukturen ist ein integratives Konzept zur Wasserbewirtschaftung gemäß den Vorgaben der „Administration de la Gestion de l'Eau“ zu entwickeln.

‣ Schmutzwasser

Innerhalb des Plangebiets ist die Ableitung des Schmutzwassers über die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der Straßentrasse der „Rue Pëssendall“ möglich.

‣ Regenwasser

Das anfallende Regenwasser sollte möglichst oberirdisch den geplanten Rückhalteflächen zugeführt werden. Zunächst soll das Regenwasser in die oberirdische Retentionsfläche innerhalb des öffentlichen Grünzugs geleitet werden. Von dort aus erfolgt die Ableitung in die geplante geschlossene Retentionsanlage unterhalb des Straßenraums. Anschließend wird das Wasser über die vorgesehene Regenwasserkanalisation innerhalb der Straßentrasse der „Rue Pëssendall“ abgeführt.

Die oberirdische Retention soll, insofern möglich, naturnah gestaltet werden.

Der genaue Standort und die Dimensionierung der Retentionsflächen ist im Zuge des PAP-Projekts abschließend festzulegen und kann von den Vorgaben des „Schéma Directeur“ abweichen.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

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

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des zentralen Bereichs der Ortschaft Leudelage in einer Hanglage, die in Richtung Norden abfällt. Derzeit wird das Plangebiet teils als Wiese und landwirtschaftliche Fläche sowie teils als Privatgärten genutzt. Aufgrund der Lage des Plangebietes in zweiter Reihe ist es mit Ausnahme von Osten nicht einsehbar. Aus östlicher Richtung ist aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen einsehbar.

Sowohl die topographischen Gegebenheiten als auch die Ortsrandlage stellen besondere Anforderungen an die Gestaltung des zukünftigen Wohnquartiers. Durch eine Höhen- und Dichtestaffelung der Gebäude wird die Entstehung großvolumiger Baukörper, welche zu einer Überformung des Nordhangs führen würden und eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zur Folge hätten, verhindert. Die Ausrichtung der Baukörper sollte hangparallel erfolgen, um die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich zu halten.

Ein geplanter Grünzug im zentralen Plangebietsbereich entlang des Fußweges soll die Aufenthalts- und Lebensqualität des zukünftigen Wohnquartiers stärken. Weitere Eingrünungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Straßenraum unterstreichen den durchgrünten Charakter des Gebiets. Aufgrund der Ortsrandlage und der Einsehbarkeit aus östlicher Richtung ist auf eine ausgewogene landschaftliche Einbindung entlang der östlichen Plangebietsgrenze zu achten. Vorzugsweise sollten zur Eingrünung des Plangebietes regionaltypische Hecken gepflanzt werden.



Abbildung 18: Blick auf das Plangebiet aus nordöstlicher Richtung. Quelle: CO3 2024

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

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

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich Biotope, ebenso ist eine Eignung des Plangebietes als Habitat nach Art. 17/21 NatSchG anzunehmen. Im Vorfeld der Projektumsetzung ist eine Biotop- und Habitatwertermittlung durchzuführen und die ggf. zu definierenden Maßnahmen sind umzusetzen.
- Berücksichtigung der Topographie bei der Stellung der Gebäude zur Minimierung von Erdauffüllungen und -aushub.
- Sicherstellung einer angemessenen Rückhaltung von Regenwasser mittels Retentionsbecken und Regenwasserableitung.
- Planung angemessener Eingrünungs- und Stabilisierungsmaßnahmen (Hecken und Trockenmauern bzw. Gabionen) zur Sicherung der Ortsrandeingrünung und Stabilisierung des Geländes aufgrund der Lage und Topographie des Plangebietes.
- Der nördliche Teil des Plangebiets („CENTRE-02a-PAP NQ“) liegt in einer Unterzone eines archäologischen Beobachtungsgebiet („sous-zone de la zone d’observation archéologique“) und der südliche Teil („CENTRE-02b-PAP NQ“) liegt in einer „zone d’observation archéologique“ entsprechend der Klassierung des INRA. Im Vorfeld der Ausführung des PAP „Nouveau Quartier“ ist das INRA zu kontaktieren.
- Im Plangebiet ist lediglich eine kleine Fläche im Norden von einer mäßigen Starkregengefahr betroffen. Entlang der „Rue Pëssendall“ besteht aufgrund der Topographie eine hohe Starkregengefahr, die es in der Projektumsetzung zu berücksichtigen gilt, um die bestehende Situation nicht weiter zu verschärfen.

Schémas Directeurs CENTRE-02a-PAP NQ und CENTRE-02b-PAP NQ - "Geierbiereg"

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
 Élément 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 der Plangebiete

Lokalisierung: am nördlichen Siedlungsrand von Leudelange
Größe: ca. 1,87ha (02a: 1,50ha | 02b: 0,37ha)

ADM. COMMUNALE DE LEUDELANGE
ETUDE PREPARATOIRE DU PAG
Localité de Leudelange
Schéma Directeur CENTRE-02a-PAP NQ und
CENTRE02b-PAP NQ - "Geierbiereg"
ECH.: 1 / 1.000
fond de plan: orthophoto (2023)
2213_04_03_SD

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_03_II).

Les terrains concernés sont situés dans la localité de Leudelange aux lieux-dits « Geyerbiert », « Pessenthal » et « Rue de la Gare ».

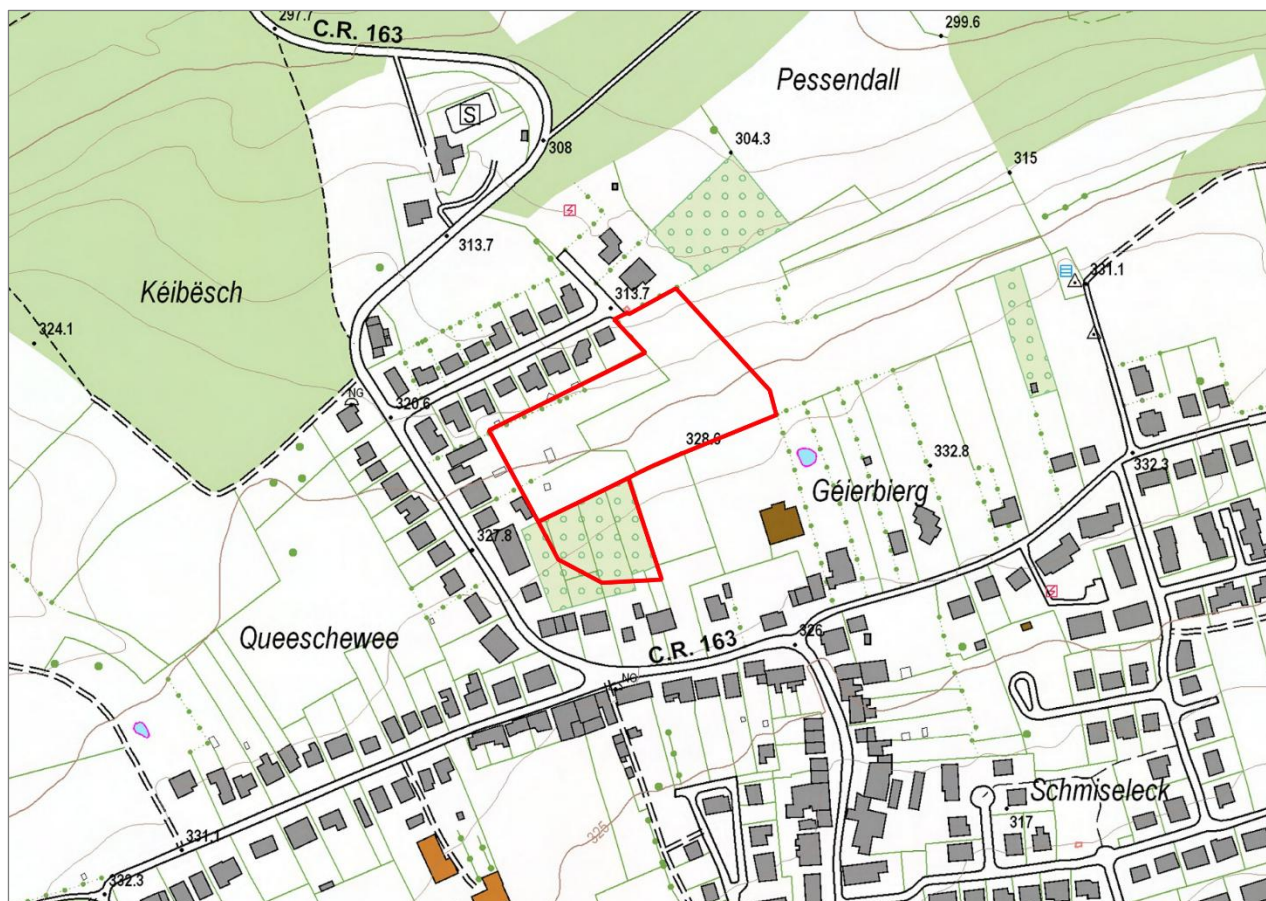


Abbildung 19: Extrait de carte topographique (sans échelle, Nord en haut). Source : www.geoportail.lu 2025 modifiée par CO3 2025

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

- | | | |
|------------|-------------|-------------|
| ▪ 364/5819 | ▪ 369/8075 | ▪ 1002/7716 |
| ▪ 367/7213 | ▪ 983/8078 | ▪ 1002/7751 |
| ▪ 367/8068 | ▪ 1000/5468 | ▪ 1002/7752 |
| ▪ 367/8070 | ▪ 1000/6242 | ▪ 1002/7753 |
| ▪ 369/8071 | ▪ 1000/6243 | ▪ 1002/8079 |
| ▪ 369/8074 | ▪ 1002/4332 | ▪ 1002/8080 |

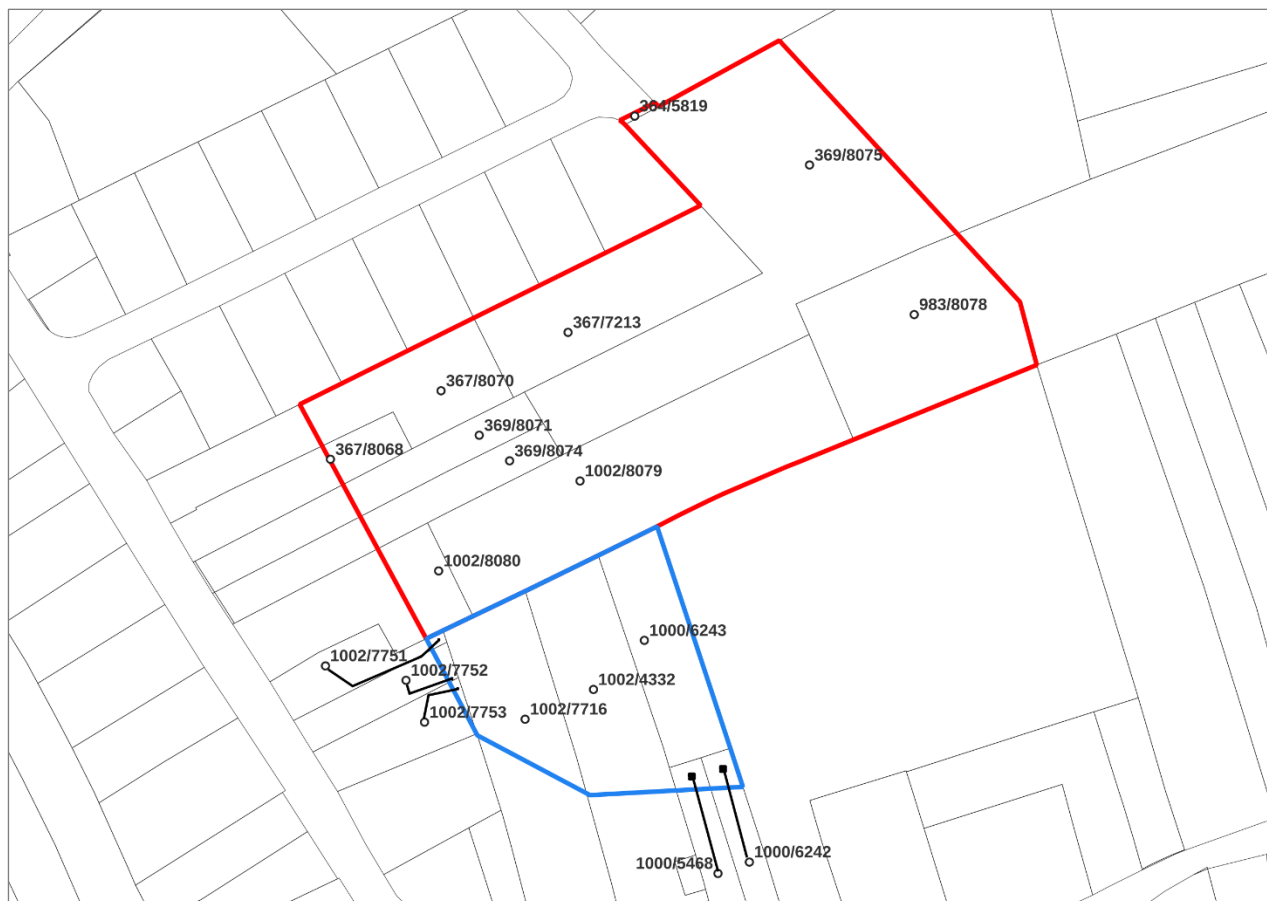


Abbildung 20: Extrait du Plan cadastral (sans échelle, Nord en haut) (parcelle avec bordure rouge & bleue = terrain concerné). Source : www.geoportail.lu 2025 modifiée par CO3 2025

La modification ponctuelle concerne la partie graphique et écrite du PAG :

Partie graphique :

- Répartition de la zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier nouveau quartier « CENTRE-02-PAP NQ » en « CENTRE-02a-PAP NQ » et « CENTRE-02b-PAP NQ » ;
- Reclassement d'une « zone d'habitation 1 » (HAB-1) en « zone d'habitation 2 » (HAB-2) pour le PAP NQ « CENTRE-02a » ;
- Augmentation des coefficients d'utilisation du sol pour le PAP NQ « CENTRE-02a » :
 - COS de 0,40 à 0,45
 - CUS de 0,75 à 0,80
 - DL de 25 à 38,5WE/ha

Partie écrite :

- Adaptation de la réglementation relative à la « zone d’habitation 2 » ;
- Adaptation de la définition de la « zone de servitude urbanisation - intégration paysagère » ;
- Adaptation de la réglementation relative aux emplacements de stationnement ;
- Adaptation de la terminologie : les « logements à coûts modérés » sont remplacés par « logements abordables » ; les « deux-roues légers » sont remplacés par « vélos ».

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%~~ **80%** des logements doivent être de type collectif.

[...]

Chapitre 3 Zones superposées

[...]

Art. 18 Zone d'urbanisation prioritaire [ZUP]

La zone d'urbanisation prioritaire constitue une zone superposée, destinée à garantir une utilisation rationnelle du sol dans le temps, et doit être urbanisée dans un délai de ~~6~~ **12** ans à partir de l'entrée en vigueur du présent PAG.

Passé ce délai, les fonds couverts par une zone d'urbanisation prioritaire pour lesquels aucun PAP NQ n'a été mis en exécution, sont considérés comme zone d'aménagement différé telle qu'elle est définie à l'Art. 17.

Ce délai peut être prorogé pour une durée maximale de 3 ans par délibération motivée du Conseil communal.

Il existe deux zones d'urbanisation prioritaire à Leudelange :

- CENTRE-02a-PAP NQ *et CENTRE-02b-PAP NQ* ;
- CENTRE-07-PAP NQ,

délimitées dans la *partie graphique du présent PAG*.

Art. 19 Zone de servitude « urbanisation » [ZSU]

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres.

Les zones de servitude « urbanisation » assurent la sauvegarde de la qualité urbanistique, de l'environnement naturel et du paysage de la partie du territoire communal qu'elles couvrent.

19.1 Servitude urbanisation type « intégration paysagère » [ZSU-P]

La zone de servitude urbanisation « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage.

La zone de servitude urbanisation « intégration paysagère » correspond à un espace vert de transition entre l'agglomération et le paysage, superposée aux PAP NQ. Elle doit être plantée d'une couverture végétale, arbustive ou arborée, sur min. 50% de sa surface.

Des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins piétonniers, *des pistes cyclables* et des clôtures ajourées de type grille ou grillage d'une hauteur de max. 1,50m, y sont autorisés. *Un accès routier traversant la zone de servitude est autorisé par tranche de 100m de longueur.*

Y sont interdits, notamment, les constructions, les murs de soutènement et les gabions sans rapport avec la rétention des eaux de surface, les chemins piétonniers ou les clôtures du domaine public, le stationnement, les dépôts, les remblais et les déblais de terre, les conifères non indigènes, les bambous et les plantations artificielles.

Le PAP NQ doit préciser les mesures à mettre en place quant aux plantations à y faire. Les plantations doivent être composées en premier lieu d'essences indigènes et adaptées aux conditions situationnelles.

[...]

Chapitre 4 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

[...]

Art. 24 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Pour :

- toute construction nouvelle ;
- toute reconstruction ;
- toute transformation de construction ;
- tout changement d'affectation d'une construction ;
- toute création de logements supplémentaires et
- toute augmentation de la surface construite brute,

un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés ou une adaptation du nombre d'emplacements de stationnement, doit être prévu.

Les emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, sont à prévoir dans le domaine privé, sur le terrain même où les constructions accueillant les fonctions suivantes, sont réalisées et conformément au tableau ci-dessous. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. *En dérogation à ce qui précède, les emplacements de stationnement requis pour les « zones d'aménagement particulier nouveau quartier » peuvent être réalisés sur la parcelle privée ou sur le site.*

Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, est défini en fonction du mode d'utilisation du sol :

Constructions unifamiliales et bifamiliales	min. 2 emplacements - max. 3 emplacements par unité de logement
Logement intégré	les nombres d'emplacements des constructions unifamiliales min.-et max. peuvent être augmentés d'1 emplacement supplémentaire par logement intégré
Constructions plurifamiliales - pour les logements de max. 50m² de surface construite brute 55m ² de surface habitable	min. 1 emplacement par unité de logement max. 2 emplacements par unité de logement
Constructions plurifamiliales - pour les logements de plus de 50m² de surface construite brute 55m ² de surface habitable	min. 2 emplacements par unité de logement max. 3 emplacements par unité de logement
<i>Logement à coûts modérés</i> <i>Logements abordables de max. 55m² de surface habitable</i>	<i>min. 1 emplacement par unité de logement</i> <i>max. 3 emplacements par unité de logement</i> <i>aucun emplacement de stationnement requis</i> <i>max. 2 emplacements par unité de logement</i>
<i>Logements abordables de plus de 55m² de surface habitable</i>	<i>min. 1 emplacement par unité de logement</i> <i>max. 2 emplacements par unité de logement</i>
Bureaux, services administratifs et professionnels	min. 1 emplacement par tranche de 75m² 90m ² de surface construite brute – max. 1 emplacement par tranche de 55m² 75m ² de surface construite brute
Cabinets médicaux, paramédicaux et autres professions libérales	min. 1 emplacement par tranche de 60m ² de surface construite brute avec un min. de 3 emplacements par établissement <i>max. 1 emplacement par tranche de 20 m² de surface construite brute</i>
Commerces d'une surface de vente totale inférieure ou égale à 2 000m ²	min. 1 emplacement par tranche de 60m ² de surface de vente - max. 1 emplacement par tranche de 30m ² de surface de vente
Grandes surfaces commerciales d'une surface de vente totale supérieure à 2 000m ²	min. 1 emplacement par tranche de 60m ² de surface de vente –

	max. 1 emplacement par tranche de 20m ² de surface de vente
Établissements artisanaux et d'industrie légère	min. 1 emplacement par tranche de 75m ² de surface construite brute – max. 1 emplacement par tranche de 50m ² de surface construite brute
Cafés, restaurants et débits de boissons	min. 1 emplacement par tranche de 20m ² de surface construite brute max. 1 emplacement par tranche de 10m ² de surface construite brute
Constructions hôtelières, établissements d'hébergement, maisons de soins et de retraite, centres intégrés pour personnes âgées	min. 1 emplacement par chambre max. 1,5 emplacement par chambre
Constructions culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes	min. 1 emplacement par tranche de 15 sièges <i>max. 1 emplacement par tranche de 12 sièges</i>
Stations-services et garages automobiles	min. 1 emplacement par tranche de 60m ² de surface construite brute max. 1 emplacement par tranche de 30m ² de surface construite brute
Services d'éducation et d'accueil pour enfants agréés par le ministère ayant l'éducation nationale, l'enfance et la jeunesse dans ses attributions, crèches	min. 1 emplacement par tranche de 50m ² de surface construite brute, avec un min. de 3 emplacements par établissement max. 1 emplacement par tranche de 20m ² de surface construite brute

Pour toute affectation ne figurant pas dans le tableau ci-dessus, le nombre d'emplacements de stationnement est fixé à raison d'un emplacement au minimum par tranche de 50 m² de surface construite brute. Une dérogation à cette règle peut être accordée sur base d'une étude de mobilité et de stationnement. Le nombre d'emplacements de stationnement est à arrondir à l'entier supérieur.

Pour les constructions plurifamiliales, min. 1 emplacement de stationnement par logement est à aménager sous forme de garage ou de car-port.

Dans le cas où une construction abrite plusieurs usages, le calcul du nombre d'emplacements de stationnement pour chaque usage, se fait en fonction de la surface construite brute partielle de chaque usage, divisée dans l'axe des murs séparant ces usages, à laquelle s'ajoute la surface de circulation et les sanitaires divisée au prorata de chaque usage par étage. (Les parkings et les locaux techniques ne sont pas pris en compte.)

Les établissements abritant des services, des commerces, de l'artisanat et de l'industrie, les cafés, les restaurants, les débits de boissons et les crèches, doivent, en outre, prévoir sur leur terrain, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires et commerciaux. L'établissement en question doit fournir une justification du nombre des véhicules utilitaires et commerciaux à sa disposition. Ces emplacements ne doivent, en aucun cas, être utilisés par le personnel ou les clients de l'établissement.

Dans le cas où les véhicules motorisés constituent une marchandise, les emplacements qui leur sont attribués, sont considérés comme entrepôt et non comme stationnement.

Sur l'ensemble du territoire communal, les garages collectifs privés sont interdits, s'ils ne se rapportent pas à une affectation principale comme, notamment, le logement ou les activités professionnelles. Les garages collectifs privés doivent être aménagés sur la même parcelle que l'affectation principale à laquelle ils se rapportent.

Un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ne peut déroger au nombre minimal d'emplacements de stationnement que s'il repose sur un concept de mobilité qui démontre l'absence de nécessité du minimum requis d'emplacements de stationnement pour le plan concerné. Ce concept de mobilité doit faire partie du rapport justificatif.

Pour les logements locatifs sociaux, les logements locatifs pour jeunes et les logements pour étudiants, le bourgmestre peut accorder une dérogation totale ou partielle au nombre d'emplacements de stationnement requis.

Pour les usages ne figurant pas dans le tableau ci-dessus, le nombre de d'emplacements de stationnement est fixé en fonction de l'usage le plus proche repris au tableau qui précède.

Art. 25 Emplacements de stationnement pour ~~deux-roues légers vélos~~

Un nombre d'emplacements de stationnement pour ~~deux-roues légers vélos~~ doit être prévu sur le terrain même pour les constructions plurifamiliales et dans les zones ECO-c1 et 2, COM et SPEC-1 selon le tableau suivant :

Constructions plurifamiliales	min. 1 emplacement par logement <i>pour les logements d'une surface construite brute habitable inférieure ou égale à 55m²</i> <i>min. 2 emplacements par logement pour les logements d'une surface construite brute habitable supérieure à 55m²</i>
Bureaux, services administratifs et professionnels	min. 1 emplacement par tranche de 500m² 100m ² de surface construite brute
Commerces d'une surface de vente totale inférieure ou égale à 2 000m ²	min. 1 emplacement par tranche de 50m ² de surface de vente
Commerces d'une surface de vente totale supérieure à 2 000m ²	min. 1 emplacement par tranche de 200m ² de surface de vente
Cafés, restaurants et débits de boissons	min. 1 emplacement par tranche de 50m ² de surface construite brute
Constructions hôtelières et établissements d'hébergement	min. 1 emplacement par tranche de 10 chambres

Pour les usages ne figurant pas dans le tableau ci-dessus, le nombre de d'emplacements de stationnement est fixé en fonction de l'usage le plus proche repris au tableau qui précède.

Pour les logements locatifs sociaux, le bourgmestre peut accorder une dérogation totale ou partielle au nombre d'emplacements de stationnement requis.

[...]

TITRE IV TERMINOLOGIE

[...]

~~6. Deux-roues légers~~

~~On entend par deux-roues légers, au sens du présent règlement, des deux-roues non motorisés comme la bicyclette, le vélo tout terrain, la trottinette, ou équipés d'un moteur électrique auxiliaire comme le vélo ou la trottinette à assistance électrique.~~

[...]

~~10. Surface habitable~~

~~Surface habitable calculée conformément à la norme luxembourgeoise relative à la surface des logements (ILNAS 101 : 2016).~~

~~4011. Surface hors-œuvre~~

[...]

~~4112. Surface non aménageable~~

~~4112.1 Hauteur des locaux~~

~~[...]~~

~~4112.2 Affectation des locaux~~

~~[...]~~

~~4112.3 Solidité et géométrie des locaux~~

~~[...]~~

~~4213. Surface scellée~~

[...]

~~4314. Terrain à bâtir brut~~

[...]

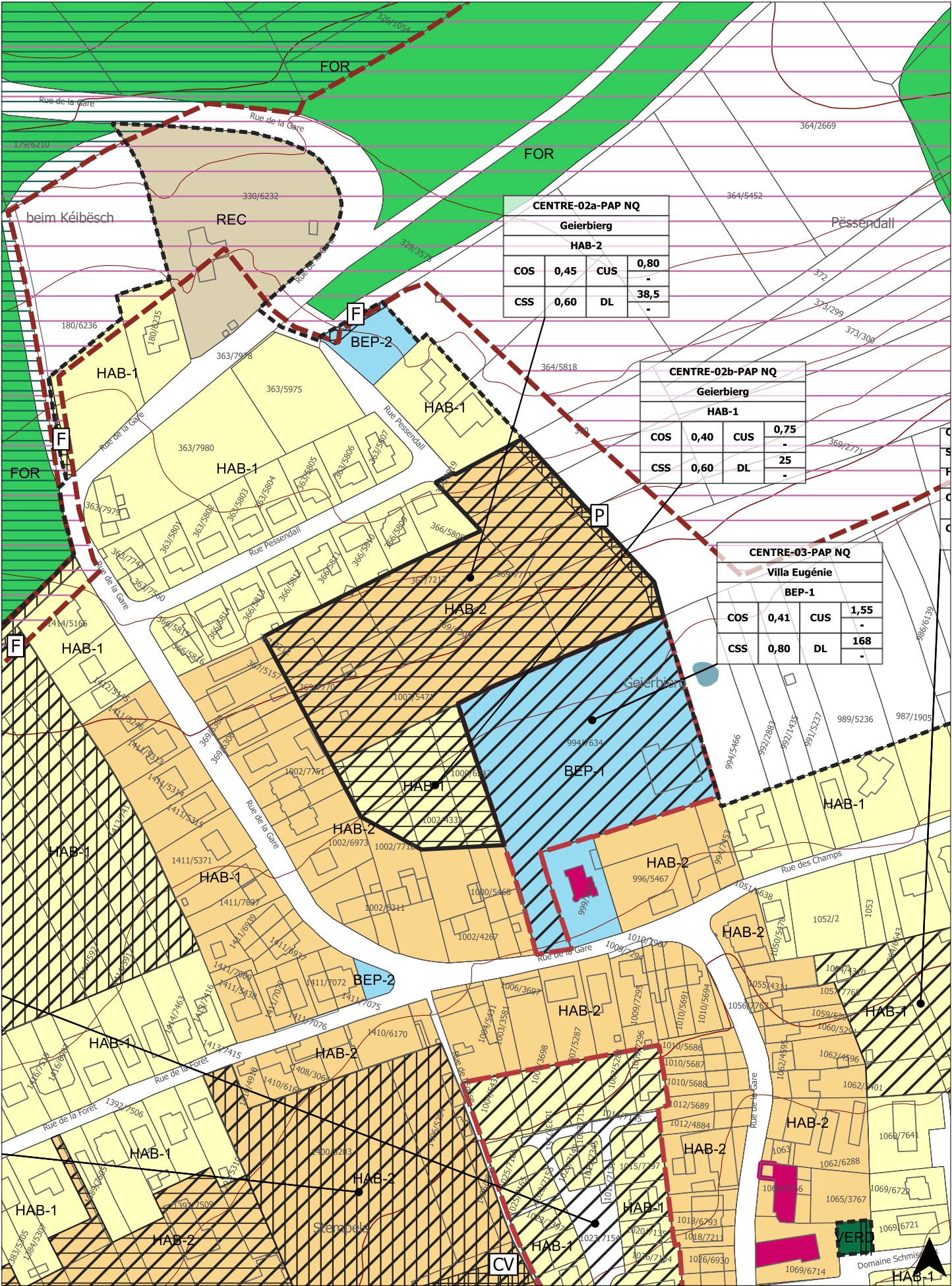
~~4415. Terrain à bâtir net~~

[...]

~~4516. Véhicules motorisés~~

[...]

3.3 Partie graphique



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

- Bâtiment existant
- Limite parcellaire
- Limite du territoire communal
- am Weier
- 1234567
- 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 de bâtiments et d'équipements publics**
- BEP-1 zone de bâtiments et équipements publics 1
 - BEP-2 zone de bâtiments et équipements publics 2
- REC zone de sport et de loisir

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

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

- Zone verte**
- AGR zone agricole
 - FOR zone forestière
 - 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)
 - zone d'urbanisation prioritaire
 - zone d'aménagement différé
 - zone de servitude urbanisation
 - zone de servitude "urbanisation" - intégration paysagère
 - zone de servitude "urbanisation" - coulée verte
 - zone de servitude "urbanisation" - forêts

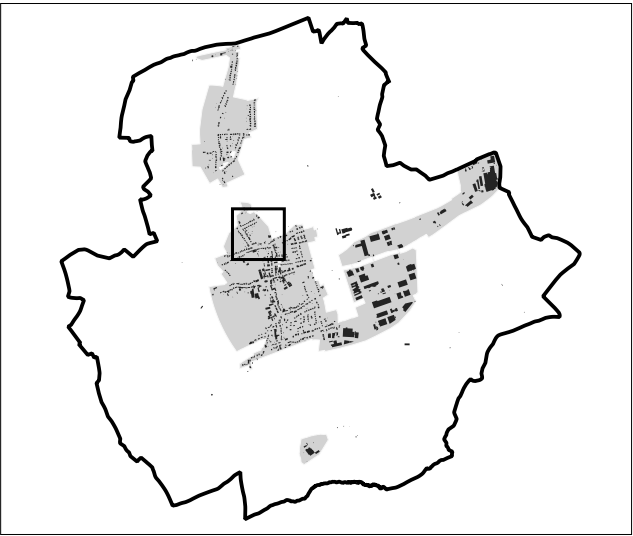
- Secteur et éléments protégés d'intérêt communal**
- construction existante à conserver
 - gabarit d'une construction existante à conserver

- Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (à titre indicatif)**
- à l'aménagement du territoire
 - coupures vertes
 - zones vertes interurbaines

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/014/2025	
Saisine du Conseil Communal	24.04.2025
Avis de la Commission d'Aménagement	05.08.2025
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre des Affaires intérieures	

PCN 2017 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

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

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Echelle: 1 / 2.500 Plan n°: 2213_04_03_II

Indice: Date: 16.04.2025

Elaboré: C. Robe	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	☐	Commune de	Leudelange	N° de référence (réservé au ministère) _____ Avis de la commission d'aménagement _____ Vote du conseil communal _____ Approbation ministérielle _____
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Leudelange	
		Lieu-dit	"Geyerberg", "Pessenthal" et "Rue de la Gare"	
Modification ponctuelle du PAG	☒	surface brute	ca. 1,87ha surface modification ponctuelle	

Organisation territoriale de la commune

La présente fiche concerne:

Région	Centre-Sud	Commune de		Surface du territoire	1.366,74 ha*
CDA	☐	Localité de	Leudelange	Nombre d'habitants	2.768 hab.**
Membre du parc naturel		Quartier de		Nombre d'emplois	10.000 empl.***
				Espace prioritaire d'urbanisation	x
Remarques éventuelles * Surface cadastrale, PCN 2025 (ACT), A de Leudelange ** 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		