

LEGENDE

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées (à titre indicatif)

- Zones d'habitation 1 A [COS 0,3/CMU 0,8]
- Zones d'habitation 1 B [COS 0,4/CMU 0,8]
- Zones d'habitation 2 [COS 0,6/CMU 1,0]

Zones mixtes

- Zones mixtes à caractère central [COS 1,0/CMU 3,0]
- Zones mixtes à caractère urbain [COS 0,6/CMU 1,6]
- Zones mixtes à caractère urbain A [COS 0,6/CMU 1,6]
- Zones mixtes à caractère urbain B [COS 0,6/CMU 1,2]
- Zones de bâtiments et d'équipements publics [COS 0,2]
- Zones d'activités économiques [COS 0,8/CMU 1,6]
- Zones de loisirs avec séjour [COS 0,4/CMU 0,8]

Zones destinées à rester libres

- Zones agricoles
- Zones forestières
- Zones de parc
- Zone d'isolement et de transition

Zones superposées

- Zones d'aménagement différé
- Zones soumises à un plan directeur
- Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées
- Zones d'extraction
- Zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier
- Délimitation des plans d'aménagement particulier (avec numéro de référence)

Espaces ou zones définies en exécution d'autres dispositions légales, réglementaires ou administratives (à titre indicatif)

- Espaces et couloirs d'intérêt écologique et paysager
- Sites archéologiques
- Sites archéologiques ponctuels
- Sites et monuments et ensembles classés
- Zones inondables imposées par voie de règlement grand-ducal

Zones de protection des captages d'eau souterraine

- Zone I
- Zone II
- Zone III

Les éléments constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques (à titre indicatif)

- Gare
- Arrêt Autobus
- Barrage
- Source captée
- Réservoir d'eau
- Station d'épuration
- Station de transformation
- Station de base pour réseaux publics de communications mobiles

Réseaux de circulation (à titre indicatif)

- Routes nationales (RN)
- Chemin repris (CR)
- Projets routiers
- Lignes ferroviaires
- Pistes cyclables

Réseaux d'infrastructures techniques (à titre indicatif)

- Conduites d'eau
- Couloirs de canalisation
- Lignes à haute tension (60 KV / 150 KV)
- Gazoducs

Zones destinées à des infrastructures collectives

- Aires de stationnement

Éléments du fond du plan

- Parcelles
- Bâtiments

Limites administratives

- Limite communale
- Limite de section

Autres objets topographiques

- Bâtiments complétés (en figure pas sur le plan du cadastre actuel)

Éléments des réseaux de circulation

- Chemin
- Pont

ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES à l'aménagement du territoire

- grands ensembles paysagers
- couvertures vertes

Zones définies en fonction du règlement grand-ducal du 3 mars 2017, concernant le contenu du plan d'aménagement particulier (en figure pas sur le plan du cadastre actuel), potentiellement adoptées sur base du PCN - version 2019).
Méta-aménagement de la station d'épuration (Zones A & Bumann)

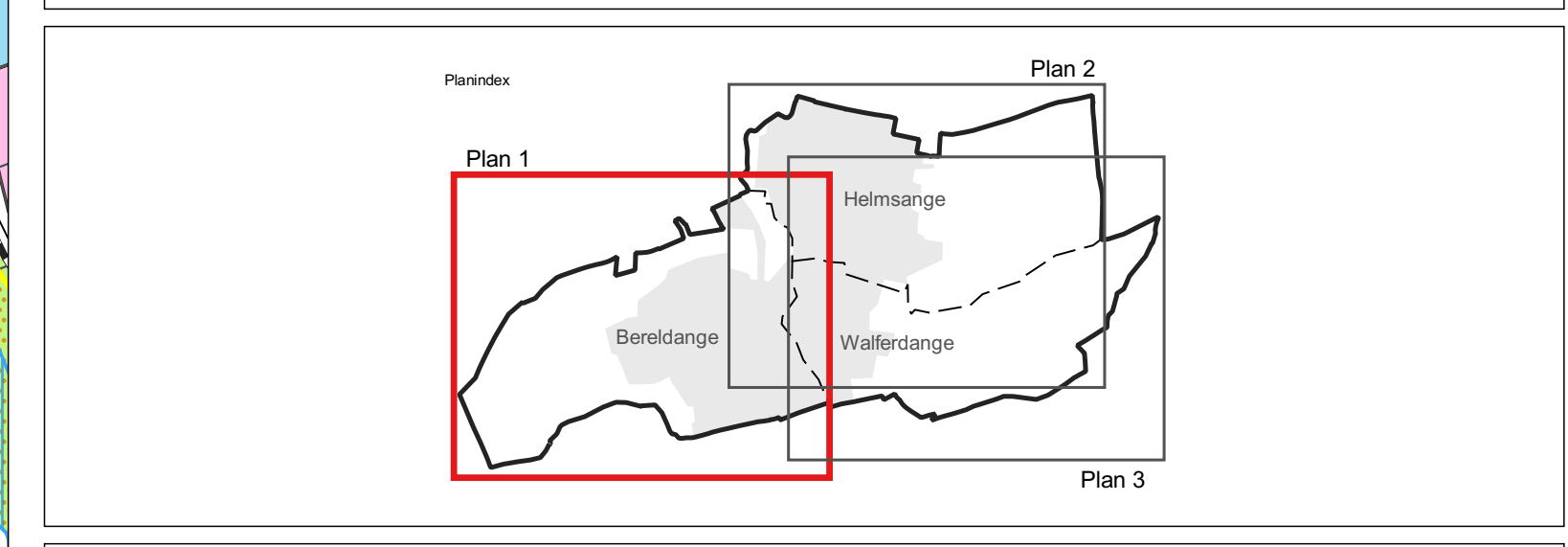
Représentation schématisée du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier":

| Dénomination de la ou des zones | | COS | | CMU | |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|
| Zone | Code | min. | max. | min. | max. |
| Zone I | 01 | 0,3 | 0,8 | 0,3 | 0,8 |
| Zone II | 02 | 0,4 | 0,8 | 0,4 | 0,8 |
| Zone III | 03 | 0,6 | 1,0 | 0,6 | 1,0 |

Zone de servitude "couloir pour projets de mobilité douce"

LISTE DES ZONES DES PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

| Nr. | Nom descriptif | Quartier / Section | Rue | Date de l'admission ministérielle | Réf. Nr. |
|-----|--|--------------------|---|-----------------------------------|-------------|
| 01 | "Hinter dem Hais" | Beldange | Rue de la Paix | 20. novembre 1987 | 7888 |
| 02 | "In den Eibenstrachen" | Beldange | Rue P. Kéyer, rue A. Weis, Eibenstrachen | 01. septembre 1989 | 8488 |
| 03 | "Bei der Muehle" et "Im Stanger" | Helmsange | Rue de la Liberté | 02. décembre 1990 | 8591 |
| 04 | "Im Gellentort" | Beldange | Ch. A. Rayen | 12. décembre 1993 | 9082 |
| 05 | "Auf der Thorn" | Helmsange | Rue de Fäbilly, rue P. Elvinger, rue G. Peltzer, Fräsché Pull | 16. juillet 1993 | 9411 |
| 06 | "Abdassment de la Rize 36 à l'édification 'Auf der Thorn'" | Helmsange | Rue P. Elvinger | 13. septembre 1995 | 10761 |
| 07 | "Über dem Geesertel" (Phase 1) | Wallefange | Wallerdange | 19. août 1997 | 10130 |
| 08 | "L'assément en 4 lots" | Beldange | L'angle de la rue des Roses de la rue de la Forêt | 02. janvier 1998 | 11455 |
| 09 | "Im Grund" | Wallefange | Rue de la Montagne | 30. juillet 1998 | 11589 - 11C |
| 10 | "Auf der Heide" | Wallefange | Op den Aeson | 18. juin 2001 | 12080 - 11C |
| 11 | "Rue Mercatoris 82-84" | Helmsange | Rue Mercatoris | 30. mai 2005 | 14645 - 11C |
| 12 | "Im Schadder" | Beldange | Rue de la Forêt, Am Groin | 18. février 2002 | 12612 |
| 13 | "Häbber et Häbberdang" | Helmsange | Routte de Däbber | 20. juillet 2004 | 14155 - 11C |
| 14 | "Ancien garage Bouquet" | Beldange | Routte de Luwenbour | 28. juillet 2004 | 13592 - 11C |
| 15 | "Im Loch" | Helmsange | Rue Prince Henri | 04. janvier 2005 | 14418 - 11C |
| 16 | "Mullerstrass" | Helmsange | Milwee | 12. juillet 2005 | 14593 - 11C |
| 17 | "St. Jean Schack" | Helmsange | Rue Jean Schack | 31. mai 2005 | 14633 - 11C |
| 18 | "Herd Bou" (Phase 1) | Beldange | Rue des Roses | 17. juillet 2006 | 14614 - 11C |



Plan d'aménagement général Ref. n° 11C/002/2008

| | |
|---|------------|
| Approbation du Ministre de l'Intérieur | 30.07.2010 |
| Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures | 17.12.2009 |
| a = architecture - aménagement s.a. | |
| INC 2008 - INCHE CONSULTING SERVICES AUSTRIEN / GENIE CIVIL DE LUXEMBOURG | |
| COPÉ ET REPRODUCTION INTERDITES | |
| Modification ponctuelle Ref. n° 11C/ | - |
| Séance du Conseil Communal | - |
| Avis de la Commission d'aménagement | - |
| Vote du Conseil Communal | - |
| Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions | |

Concept Conseil Communication
en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

COS 8.11
11, rue de la Paix
L-1019 Luxembourg
Tel. +352 20 94 61 27
Mail: info@ccc.lu

Administrateur: Administration communale de Wallefange

Nom: Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général

Objet: PNG version coordonnée - Localité de Beldange

| Modifications | de | Date | Indice |
|---------------|----|------|--------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Echelle: 1 / 2.500

Date: 2050 04 01 Be VC

Date: 25.05.2022

Elaboré: P. Mazullo

Conseil: C. Roba, U. Truffner

Check: version finale et envoi des plans probatoires. Ce plan ne peut être imprimé et utilisé sans l'autorisation de l'auteur. Ce plan ne peut être reproduit, même partiellement, sans l'autorisation écrite de l'auteur. Toute réimpression, même partielle, est formellement interdite.

ADMINISTRATION COMMUNALE
DE WALFERDANGE

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

ÉTUDE PRÉPARATOIRE,
PARTIE RÉGLEMENTAIRE,
FICHE DE PRÉSENTATION

COMMUNE DE WALFERDANGE
« PARTIE ÉCRITE ET GRAPHIQUE »

Réf.n°

Saisine du Conseil Communal

Avis de la Commission d'Aménagement

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre de l'Intérieur

MAI 2022



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

Cindy Rabe

Master of Science Géographie

SOMMAIRE

| | | |
|---|--|------------------|
| <u>1.</u> | <u>EINLEITUNG</u> | <u>1</u> |
| 1.1 | Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung | 1 |
| 1.2 | Vorgehensweise | 6 |
| <u>2.</u> | <u>ETUDE PRÉPARATOIRE</u> | <u>7</u> |
| Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse | | 7 |
| 1. | Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017] | 7 |
| 2. | Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017] | 7 |
| 3. | Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017] | 8 |
| 4. | Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017] | 8 |
| 5. | Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017] | 9 |
| 6. | Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017] | 10 |
| 7. | Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017] | 11 |
| 8. | Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017] | 11 |
| 9. | Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017] | 11 |
| 10. | Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017] | 12 |
| 11. | Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017] | 13 |
| 12. | Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017] | 13 |
| Kapitel II – Entwicklungskonzept | | 14 |
| 1. | Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017] | 14 |
| 2. | Mobilität [Art. 4. RGD 2017] | 14 |
| 3. | Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017] | 14 |
| 4. | Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017] | 14 |
| Kapitel III – Schéma Directeur | | 15 |
| <u>3.</u> | <u>PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE</u> | <u>17</u> |
| 3.1 | Champs d'application | 17 |
| 3.2 | Partie écrite | 22 |
| 3.3 | Partie graphique | 30 |
| <u>4.</u> | <u>FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1^{ER} RGD 2017]</u> | <u>31</u> |
| <u>5.</u> | <u>ANNEXE</u> | <u>37</u> |



1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung

Die Gemeinde Walferdange beabsichtigt die Durchführung einer punktuellen PAG-Änderung. Der PAG der Gemeinde Walferdange basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“. Verschiedene Festsetzungen (öffentliche Nutzungen in Mischgebieten, generelle PAP Pflicht, mit PAP oder PD-Pflicht überlagerte, bebaute und erschlossene Zonen für öffentliche Nutzung, Vorgabe minimaler COS- und CMU-Werte, juristische Unsicherheiten aufgrund einer fehlenden „Version coordonnée“) stellen Hindernisse in der Umsetzung bzw. Anwendung des PAG dar. Aus diesem Grund sollen sowohl der schriftliche als auch der graphische Teil (Partie écrite et graphique) geändert werden. Ziel der vorliegenden PAG-Änderung ist eine Bestandsregulierung (Umwidmungen in eine Zone für öffentliche Nutzungen), die Vereinfachung von Bauprojekten (Verzicht auf Pflicht zur Erstellung von PAP „Nouveau Quartier“, Zulässigkeit kleinerer An- und Umbaumaßnahmen ohne Pflicht zur Erstellung eines PAP) sowie der Gewährleistung der Schaffung einer angepassten Bebauung (Abschaffung von minimalen COS- und CMU-Werten) und die Erstellung einer „Version coordonnée“. Die administrativen Anforderungen und Vorgaben sollen im Zuge der Umsetzung der vorliegenden PAG-Änderung vereinfacht werden.

Die PAG-Änderung umfasst folgende Punkte:

Änderung der partie graphique des PAG

- **Umklassierung von „Zones mixtes à caractère central“** entlang der „Route de Diekirch“ (rückwertiger Bereich der Gebäude 5, 7, 9, Route de Diekirch (Parkplätze) und Fläche des „Biergercenters“ (23, Route de Diekirch)) **in „zones de bâtiments et d'équipements publics“**. Die entsprechenden Flächen liegen zentral in der Ortschaft Walferdange gegenüber der Gemeinde, sind in Besitz der Gemeinde und werden öffentlich genutzt bzw. sollen öffentlich genutzt werden.

Im Bereich dieser zentralen, öffentlich genutzten Flächen soll außerdem aufgrund der bereits bestehenden Erschließung und Bebauung die **Pflicht zur Erstellung eines PAP „Nouveau Quartier“ aufgehoben** werden.

Eine eventuelle Notwendigkeit zur Erstellung eines PAP wird durch Art. 108bis des geänderten Städtebaugesetzes von 2004 geregelt.



Abbildung 1: Auszug PAG en vigueur (links) et modifié (rechts)

- **Aufhebung der Pflicht zur Erstellung eines PAP „Nouveau Quartier“** für den Bereich der schulischen Infrastrukturen in Helmsange. Die Flächen sind größtenteils bereits bebaut, eine eventuelle PAP-Pflicht für Erweiterungen wird durch Art. 108bis des geänderten Städtebaugesetzes von 2004 geregelt.



Abbildung 2: Auszug PAG en vigueur (links) et modifié (rechts)

- **Aufhebung der Pflicht zur Erstellung eines PAP „Nouveau Quartier“ und eines „Plan Directeur“** für den Bereich der schulischen Infrastrukturen in Bereldange. Die Flächen sind größtenteils bereits bebaut, eine eventuelle PAP- / PD-Pflicht für Erweiterungen wird durch Art. 108bis des geänderten Städtebaugesetzes von 2004 geregelt.



Abbildung 3: Auszug PAG en vigueur (links) et modifié (rechts)

- Umklassierung einer „zone d’activités économiques“ in eine „zone de bâtiments et d’équipements publics“ am Standort des „Atelier communal“ (87, Rue de l’Eglise). Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde und wird öffentlich genutzt.

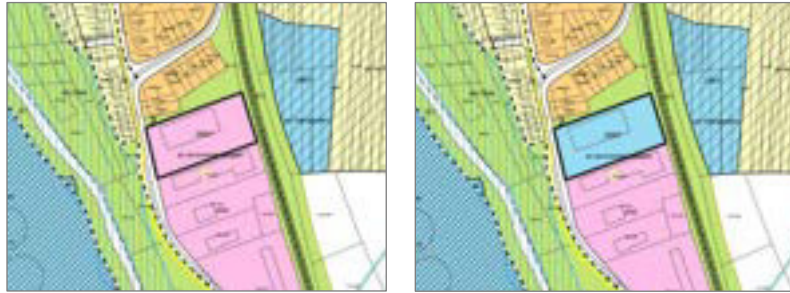


Abbildung 4: Auszug PAG en vigueur (links) et modifié (rechts)

- Umklassierung einer „zone d’habitation 2“ in eine „zone de bâtiments et d’équipements publics“ im östlichen Teil des Friedhofes (rückwertiger Bereich der Parzelle 81/1172). Dieser Teil wird bereits für den Friedhof genutzt (Urnengräber) und befindet sich ebenfalls im Besitz der Gemeinde.



Abbildung 5: Auszug PAG en vigueur (links) et modifié (rechts)

Änderung der Partie écrite des PAG

- Anpassung der **Berechnungsgrundlage von COS- und CMU-Werten** für PAP: Die COS- und CMU-Werte müssen im Rahmen eines PAP „Nouveau Quartier“ nicht mehr pro Parzelle, sondern für den gesamten Geltungsbereich des PAP „Nouveau Quartier“ eingehalten werden.
- **Abschaffung minimaler COS- und CMU-Werte:** Der PAG der Gemeinde Walferdange sieht in Wohn- und Mischgebieten minimale COS- und CMU-Werte vor. Diese stellen vor allem bei schmalen und tiefen Grundstücken ein Problem dar, da zur Einhaltung der vorgegebenen Werte die Bebauung oft in die Tiefe gehen muss und so Probleme für die angrenzenden Nutzungen (Gärten) und die Wohnhygiene (Belichtungsverhältnisse) entstehen können.
- **Möglichkeit für kleinere An-/Umbauten und der Herstellung von öffentlichen Infrastrukturen in den „zones soumises à PAP“:** In den Bereichen, die mit einer „zone soumise à PAP“ überlagert sind, soll es in Zukunft möglich sein, Dépendances und Anlagen des öffentlichen Interesses (Energieversorgung, Telekommunikation, Wasser und Abwasser) herstellen zu können. Bestehende Gebäude sollen renoviert, umgenutzt und geringfügig erweitert werden können.
- **Anpassung der Reglementierung für Freizeitnutzungen** („zone de loisirs avec séjour“) hinsichtlich der Zulässigkeit kleinerer Gastronomiebetriebe entsprechend bestehender und geplanter Nutzungen (Bestandsregulierung).



Abbildung 6: Lage der Plangebiete (rot umrandet) der punktuellen PAG-Änderung in der Gemeinde Walferdange (orange umrandet). Quelle: Orthophoto 2021 verändert nach CO3 2022

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

Partie graphique

- Aufhebung der „zone soumise à l’obligation d’établir un plan d’aménagement particulier“ im Bereich der Schule in Helmsange
- Umklassierung einer „zone d’habitation 2“ in eine „zone de bâtiments et d’équipements publics“ im Bereich des Friedhofes in Walferdange
- Umklassierung einer „zone mixte à caractère central“ in eine „zone de bâtiments et d’équipements publics“ und Aufhebung der „zone soumise à l’obligation d’établir un plan d’aménagement particulier“ an der „Route de Diekirch“
- Umklassierung einer „zone d’activités économiques“ in eine „zone de bâtiments et d’équipements publics“ im Bereich des Gemeindeateliers
- Aufhebung der „zone soumise à un plan directeur“ und der „zone soumise à l’obligation d’établir un plan d’aménagement particulier“ im Bereich der Schule in Bereldange

Partie écrite

- Anpassung der Berechnungsgrundlage von COS- und CMU-Werten in „zones soumises à PAP“
- Abschaffung minimaler COS- und CMU-Werte
- Möglichkeit für kleinere An-/Umbauten und der Herstellung von öffentlichen Infrastrukturen in den „zones soumises à PAP“
- Erstellung einer „Version coordonnée“ zur Integration von Gerichtsurteilen und bereits genehmigter punktueller PAG-Änderungen auf Basis jüngerer Reglemente (RGD du 8 mars 2017)
- Anpassung der Reglementierung der „zone de loisirs avec séjour“

1.2 Vorgehensweise

Der aktuell gültige PAG der Gemeinde Walferdange wurde am 30.07.2010 durch den Innenminister und am 17.12.2009 durch das MDDI genehmigt. Er basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 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 „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“ und Ergänzung von Vorgaben entsprechend dem „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“ (Mopo Station d'épuration))
 - 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 „Partie écrite et graphique“ wird eine „Version coordonnée“ der „partie écrite“ und der „partie graphique“ der Gesamtgemeinde ausgearbeitet.

Die PAG-Änderung „Partie écrite et graphique“ 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 MECDD weitergeleitet.

2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchenden Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung (Aufhebung der „zone soumise à l’obligation d’établir un plan d’aménagement particulier“ im Bereich der Schule in Helmsange, Umwidmung einer „zone d’habitation 2“ in eine „zone de bâtiments et d’équipements publics“ im Bereich des Friedhofes, Umwidmung einer „zone mixte à caractère central“ in eine „zone de bâtiments et d’équipements publics“ und Aufhebung der „zone soumise à l’obligation d’établir un plan d’aménagement particulier“ an der „Route de Diekirch“, Umwidmung einer „zone d’activités économiques“ in eine „zone de bâtiments et d’équipements publics“ im Bereich des Gemeindeateliers, Aufhebung der „zone soumise à un plan directeur“ und der „zone soumise à l’obligation d’établir un plan d’aménagement particulier“ im Bereich der Schule in Bereldange („partie graphique“), Anpassung der Berechnungsgrundlage von COS- und CMU-Werten in „zones soumises à PAP“, Abschaffung minimaler COS- und CMU-Werte, Möglichkeit für kleinere An-/Umbauten und der Herstellung von öffentlichen Infrastrukturen in den „zones soumises à PAP“, Anpassung der Reglementierung der „zone de loisirs avec séjour“ („partie écrite“), Erstellung einer „Version coordonnée“ (partie écrite und graphique)) 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] | „Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange |
|-----|--|--|
| 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 | - |
| 1.4 | Das Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept IVL | - |
| 1.5 | Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne | - |
| 1.6 | Les Plans Directeurs Régionaux – Regionalplanung | - |
| 1.7 | Europäische Raumordnung | - |

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]

| 2. | Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017] | „Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange |
|-----|---|--|
| 2.1 | Bevölkerungsentwicklung | - |
| 2.2 | Altersstruktur | - |
| 2.3 | Haushaltsstruktur | - |
| 2.4 | Entwicklungstendenzen | - |

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

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

| | | |
|-----|--|--|
| 3. | Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017] | „Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange |
| 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] | „Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange |
| 4.1 | Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung | Besitzverhältnisse im Geltungsbereich der PAG-Änderungen |

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

4.1 Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung

Der überwiegende Teil der von den Änderungen des graphischen Teils betroffenen Parzellen befindet sich im Besitz der Gemeinde. Entlang der „Route de Diekirch“ und bei den Schulen in Bereldange und Helmsange befinden sich einzelne Parzellen nicht im Besitz der Gemeinde.

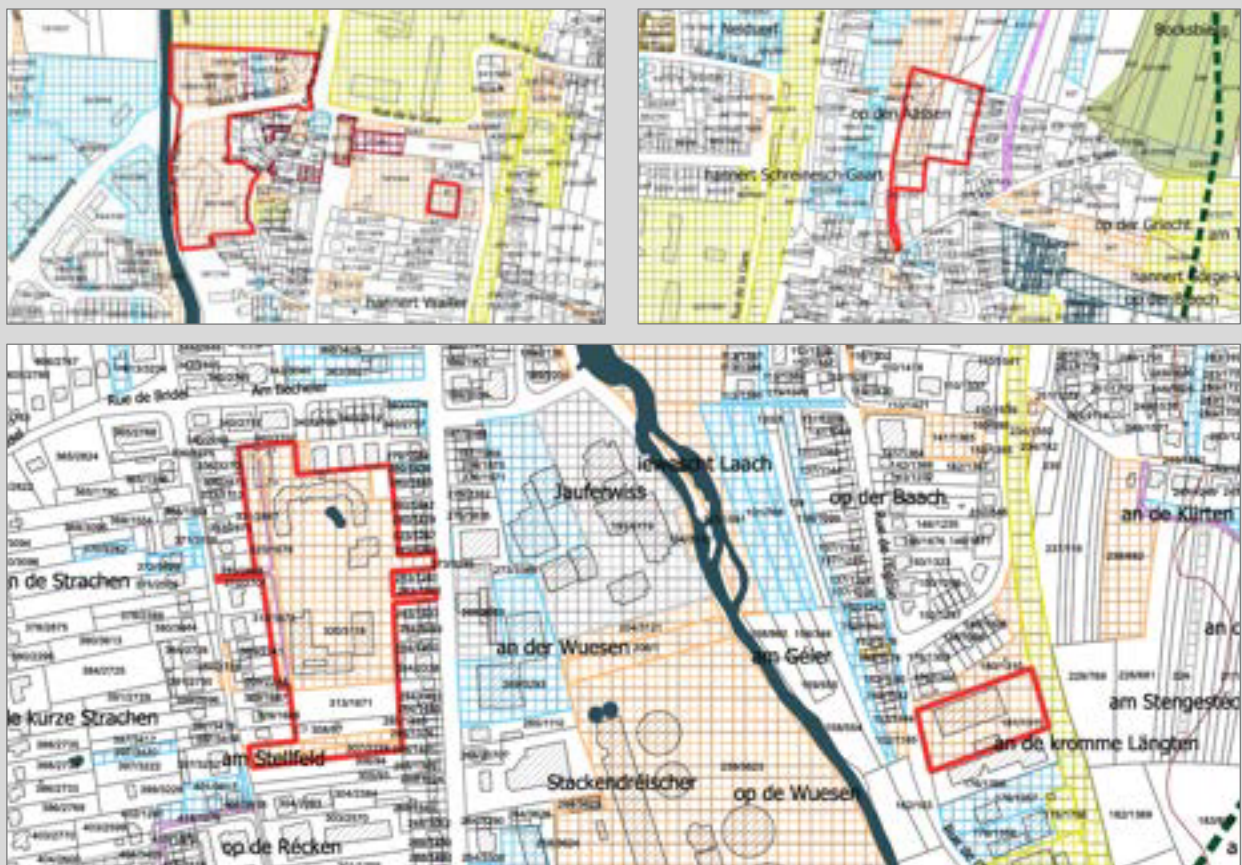


Abbildung 7: Besitzverhältnisse im Bereich der punktuellen Änderungen des graphischen Teils des PAG (rot umrandet) (orange kariert = Besitz Gemeinde | blau kariert = privater Bauträger | rot kariert = öffentliche Einrichtung | gelb kariert = Staat | lila kariert = Syndikat). Quelle: CO3 2022 auf Basis Releve parcellaire 2022

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

| 5. | Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017] | „Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange |
|-----|--|--|
| 5.1 | Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration | Integration in die städtebauliche Umgebung |
| 5.2 | Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung | - |
| 5.3 | Charakterisierung der Bausubstanz | - |
| 5.4 | Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur | - |
| 5.5 | Öffentlicher Raum | - |

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

5.1 Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration

Die Ortskerne der drei Ortschaften Bereldange, Helmsange und Walferdange sind die ältesten und auch am dichtesten bebauten Gebiete der Gemeinde. Auch wenn diese Kerne keine vollständige Blockrandbebauung aufweisen, so befindet sich hier ein Ensemble zusammenhängender Gebäude, die ein abwechslungsreiches Ortsbild vermitteln und mehr oder minder deutlich ausgeprägte Blockrandformationen ausbilden. Die Häuser stehen in den Ortskernbereichen im Allgemeinen relativ dicht an der Straße. Die Parzellenformen sind sehr schmal angelegt. Auf diese Weise wird eine zusammenhängende und kleinteilige Bebauung begünstigt und die Ausrichtung der Gebäude einheitlich bestimmt. Ausgehend von den Ortskernen finden sich größere, insbesondere tiefere, Parzellen mit einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung.



Abbildung 8: Parzellen- und Bebauungsstruktur in Bereldange und Walferdange. Die Vorgabe minimaler COS- und CMU-Werte führt bei schmalen, tiefen Parzellen zu einer langgezogenen Bebauung. Quelle: CO3 2022 auf Basis PCN 2022

Diese Form der Parzelleneinteilung führt zu Problemen bei der Einhaltung minimaler COS- und CMU-Werte. Aufgrund der Tiefe der Parzellen entstehen durch die Vorgabe minimaler Werte sehr langgezogene, nicht angepasste Gebäude. Dies kann zu Problemen bei der Belichtung und Belüftung der Gebäude sowie zu möglichen Nachbarschaftskonflikten bei der Verschattung der angrenzenden Gärten führen.

Um eine möglichst angepasste Bebauung zu ermöglichen und Konflikte zu vermeiden, sollen im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung die Vorgaben zu minimalen COS- und CMU-Werten gestrichen werden.

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

| 6. | Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017] | „Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange |
|-----|---|--|
| 6.1 | Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen | Erweiterungsmöglichkeit bestehender öffentlicher Infrastrukturen |
| 6.2 | Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen | - |

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 6.1.

6.1 Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen

Die öffentlichen, kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen finden sich an unterschiedlichen Standorten in der Gemeinde, wobei das Zentrum der Versorgung im Ortskern von Walferdange und an der „Route de Diekirch“ liegt. Die Schulen befinden sich in den Ortskernen der drei Ortsteile und sind für die Kinder fußläufig erreichbar. Die Sport- und Freizeitinfrastrukturen befinden sich gebündelt nördlich der „Route de Diekirch“ und östlich der „Alzette“ in Walferdange und Helmsange.

Im Zuge der vorliegenden PAG-Änderung sollen Flächen, die bereits öffentlich genutzt sind, in eine „zone de bâtiments et d'équipements publics“ umgewidmet werden, sofern sie sich noch in einer anderen Nutzungszone befinden (Atelier der Gemeinde, Friedhof, Parkplätze und „Biergercenter“ an der „Route de Diekirch“).



Abbildung 9: Friedhof mit Urnengräbern (oben links) und Ruhebereich (oben Mitte), Gemeindeatelier an der „Rue de l’Eglise“ (oben rechts) und „Biergercenter“ an der „Route de Diekirch“ (unten).
Quelle: CO3 2021 und 2022

Für die Flächen der Schulen in Bereldange und Helmsange soll die Pflicht zur Erstellung eines „Plan Directeur“ bzw. eines „Plan d’aménagement particulier“ aufgehoben werden, da diese Flächen bereits baulich genutzt sind und An- sowie Umbaumaßnahmen nach der Aufhebung dieser Vorgaben schneller umgesetzt werden können.



Abbildung 10: Schul- und Betreuungseinrichtungen in Bereldange (oben) und Helmsange (unten). Quelle: CO3 2021

7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]

| | | |
|-----|--|--|
| 7. | Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017] | „Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange |
| 7.1 | Verkehrsnetze | - |
| 7.2 | ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte | - |
| 7.3 | Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen | - |

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

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]

| | | |
|-----|---------------------------------------|--|
| 8. | Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017] | „Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange |
| 8.1 | Trinkwasserversorgung | - |
| 8.2 | Abwasserentsorgung | - |
| 8.3 | Schutzzonen | - |

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

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

| | | |
|-----|--|--|
| 9. | natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017] | „Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange |
| 9.1 | Schutzgut Geologie und Boden | - |
| 9.2 | Schutzgut Landschaft | - |
| 9.3 | Schutzgut Flora-Fauna-Habitat | - |
| 9.4 | Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung | - |
| 9.5 | Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften | - |

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

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

| | | |
|------|--|--|
| 10. | Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017] | „Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange |
| 10.1 | Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG | Zulässigkeit kleinerer An- und Umbaumaßnahmen in PAP-Gebieten Änderung Berechnungsgrundlage COS und CMU Aufhebung der Pflicht zur Erstellung eines „Plan d'aménagement particulier“ bzw. „Plan Directeur“ Erstellung einer „Version coordonnée“ |
| 10.2 | Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne | - |

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

10.1 Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG

Der PAG der Gemeinde Walferdange basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“ und wurde am 30.07.2010 durch den Innenminister und am 17.12.2009 durch das MDDI (MECDD) genehmigt. Entsprechend den Vorgaben des RGD vom 25. Oktober 2004 wurden Zonen, für die die Ausarbeitung eines Teilbebauungsplans („Plan d'aménagement particulier“) obligatorisch ist, festgelegt. Für Bauvorhaben innerhalb dieser Zonen gilt, dass ein entsprechender „Plan d'aménagement particulier“ ausgearbeitet werden muss.

Im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung soll der schriftliche Teil („partie écrite“) hinsichtlich der Zulässigkeit kleinerer An- und Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden und kleineren Nebengebäuden sowie technischen Infrastrukturen innerhalb einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier“ angepasst werden. Die Möglichkeit, innerhalb einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier“ an bestehenden Gebäuden kleinere An- und Umbaumaßnahmen ohne die Erstellung eines PAP „Nouveau Quartier“ durchführen zu können, führt zu einer Vereinfachung der Verwaltungsprozeduren. Diese Arbeiten können dann mit der Erteilung einer einfachen Baugenehmigung vorgenommen werden.

Entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen PAG (basierend auf dem RGD vom 25. Oktober 2004) müssen die COS- und CMU-Werte in den Geltungsbereichen der PAP „Nouveaux Quartiers“ auf allen Parzellen eingehalten werden.

Im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung soll der schriftliche Teil so angepasst werden, dass die COS- und CMU-Werte im Rahmen eines PAP „Nouveau Quartier“ nicht mehr pro Parzelle, sondern für den gesamten Geltungsbereich des PAP „Nouveau Quartier“ eingehalten werden müssen.

Die Ausweisungen der „zone soumise à un plan directeur“ und der „zone soumise à un plan d'aménagement particulier“ haben den Schutz des Ortbildes und des städtebaulichen Charakters sowie die geordnete Entwicklung eines größeren Gebietes zum Ziel. Dies verhindert eine patchworkartige Bebauung insbesondere bei größeren bebaubaren Flächen zugunsten einer Gesamtplanung. Bei dem „Plan Directeur“ handelt es sich dabei um einen „städtebaulichen Rahmenplan“. In der Regel setzen darauf aufbauend ein oder mehrere PAP das „Plan Directeur“-Konzept rechtsverbindlich um.

Die Flächen an der „Route de Diekirch“ sowie die Gebiete der Schulen in Bereldange und Helmsange sind bereits überwiegend bebaut. Eine eventuelle Notwendigkeit zur Erstellung eines PAP im Falle von Umbau- und Erweiterungsarbeiten wird durch Art. 108bis des geänderten Städtebaugesetzes von 2004 geregelt, sodass die Aufhebung der Pflichten im PAG aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist.

Seit Inkrafttreten des PAG en vigueur wurde eine punktuelle PAG-Änderung im Bereich der Kläranlage durchgeführt. Außerdem haben Gerichtsurteile die Ausweisungen des von den Ministerien genehmigten PAG außer Kraft gesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung sollen alle Änderungen, die seit Inkrafttreten des PAG vorgenommen wurden (punktuelle PAG-Änderung, Gerichtsurteile), in eine „Version coordonnée“ eingearbeitet werden, sodass Rechtssicherheit hinsichtlich der Ausweisungen der Regelwerke besteht.

Die Vorgaben der rechtskräftigen Plans Sectoriels werden als nachrichtliche Übernahme ebenfalls im PAG dargestellt.

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

| | | |
|------|--|--|
| 11. | Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017] | „Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange |
| 11.1 | Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials | - |
| 11.2 | Methodik zur quantitativen Erfassung des sonstigen Flächen-Potentials | - |

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

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

| | | |
|------|--|--|
| 12. | Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017] | „Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange |
| 12.1 | Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen | - |
| 12.2 | Schutz des kulturellen und nationalen Erbes | - |
| 12.3 | Flurbereinigung | - |
| 12.4 | Wasserwirtschaft | - |
| 12.5 | Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung | - |

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

Kapitel II – Entwicklungskonzept

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

| 1. | Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017] | „Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange |
|-----|---|--|
| 1.1 | Siedlungsschwerpunkte | - |
| 1.2 | Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“ | - |
| 1.3 | Funktionsmischung und bauliche Dichte | - |
| 1.4 | Durchmischung der Wohntypologien | - |
| 1.5 | Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude und Objekte | - |
| 1.6 | Phasierung der Siedlungsentwicklung | - |

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]

| 2. | Mobilität [Art. 4. RGD 2017] | „Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange |
|-----|---|--|
| 2.1 | öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten | - |
| 2.2 | nicht-motorisierter Verkehr | - |
| 2.3 | motorisierter Verkehr | - |
| 2.4 | privates Parkraummanagement | - |

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

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

| 3. | Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017] | „Partie écrite et graphique“, Gemeinde Walferdange |
|-----|--|--|
| 3.1 | Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen | - |
| 3.2 | Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse | - |
| 3.3 | geschützte Elemente des Naturraumes | - |
| 3.4 | Biotopvernetzung | - |

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]

Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

Kapitel III – Schéma Directeur

Der aktuell rechtsgültige PAG der Gemeinde Walferdange basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“. Die Plangebiete der vorliegenden punktuellen PAG-Änderungen werden nicht mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier ‚nouveau quartier‘“ überlagert. Somit erübrigt sich die Ausarbeitung von „Schémas Directeurs“.

Es besteht kein direkter Einfluss des Kapitels III der „Etude préparatoire“ des PAG auf die Planung.

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 (plans n°s 2050_04_01_Be_II, 2050_04_01_He_II et 2050_04_01_Wa_II).

Les terrains concernés sont situés dans la commune de Walferdange aux lieux-dits « Am Becheler » (Section C de Bereldange, « Rue de l'Église » (Section B de Walferdange), « Rue de Dommeldange » (Section B de Walferdange), « Place de la Mairie » et « Route de Diekirch » (Section B de Walferdange), « Rue de l'Armistice » et « Rue du Soleil » (Section A de Helmsange).

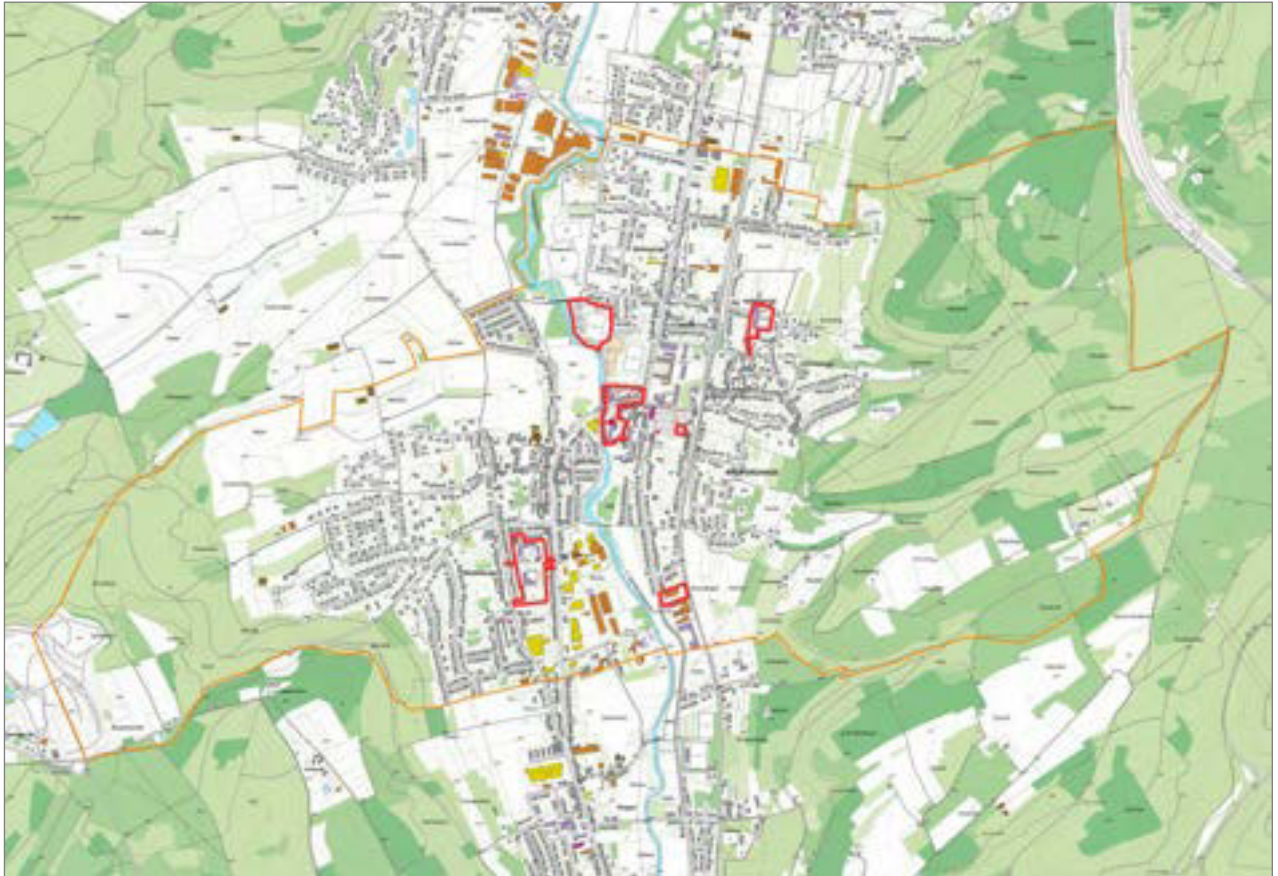


Abbildung 11: Extrait de carte topographique (sans échelle, Nord en haut). Source : www.geoportail.lu 2022 modifiée par CO3 2022

Sont concernées les parcelles ou parties de parcelles suivantes :

Section A de Helmsange

| | | | |
|---|------------|------------|------------|
| Suppression « zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier » | ▪ 110/1749 | ▪ 110/1750 | ▪ 110/1751 |
| | ▪ 116/640 | ▪ 117/1394 | ▪ 121/2921 |
| | ▪ 121/2922 | ▪ 121/3054 | ▪ 121/3055 |
| | ▪ 121/3056 | | |

Section B de Walferdange

| | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Reclassement d'une « zone d'habitation 2 » en « zone de bâtiments et d'équipements publics » | ▪ 81/1172 | | |
| Reclassement d'une « zone mixte à caractère central » en « zone de bâtiments et d'équipements publics » et suppression « zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier » | ▪ 45/1430 | ▪ 1064/2022 | ▪ 1065/1414 |
| | ▪ 1065/1427 | ▪ 1065/1428 | ▪ 1065/1429 |
| | ▪ 1065/1430 | ▪ 1065/1527 | ▪ 1065/1731 |
| | ▪ 1065/1777 | ▪ 1065/1778 | ▪ 1065/3005 |
| Reclassement d'une « zone d'activités économiques » en « zone de bâtiments et d'équipements publics » | ▪ 181/1311 | | |

Section C de Bereldange

| | | | |
|---|------------|------------|------------|
| Suppression « zone soumise à un plan directeur » et « zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier » | ▪ 283/1220 | ▪ 285/2143 | ▪ 307/1095 |
| | ▪ 307/2228 | ▪ 308/97 | ▪ 310/1670 |
| | ▪ 313/1671 | ▪ 320/3118 | ▪ 323/1678 |
| | ▪ 326/1499 | ▪ 331/2867 | |

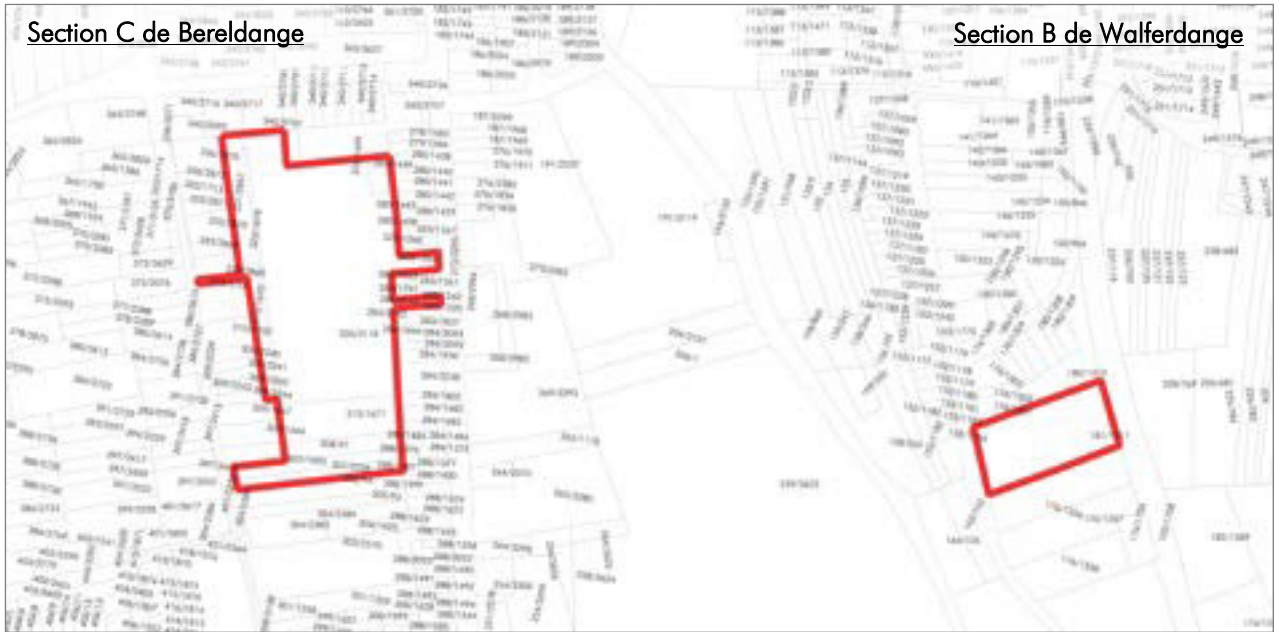




Abbildung 12: Extraits du Plan cadastral (sans échelle, Nord en haut) (parcelle avec bordure rouge = terrain concerné).
Source : www.geoportail.lu 2022 modifiée par CO3 2022