

<b>1.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT [ART. 4. RGD]</b>	<b>1</b>
1.1	Festlegung von Entwicklungs- und Siedlungsschwerpunkten [Art. 4.1. RGD]	1
1.1.1	Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde Walferdange	1
1.1.2	Siedlungsschwerpunkte (Wohnen)	5
1.2	Einteilung der bebaubaren Bereiche in „Nouveaux Quartiers“ und „Quartiers existants“ [Art. 4.2. RGD]	16
1.2.1	Quartiers existants (PAP QE)	16
1.2.2	Nouveaux Quartiers (PAP NQ)	18
1.3	Funktionsmischung und bauliche Dichte [Art. 4.3. RGD]	24
1.3.1	Funktionsmischung	24
1.3.2	Bauliche Dichte	25
1.4	Differenzierte Wohnungstypologien [Art. 4.4. RGD]	30
1.5	Inwertsetzung schützenswerter Gebäude und Objekte [Art. 4.5. RGD]	32
1.5.1	Inventarisierung	32
1.5.2	Umgang mit schützenswerter Bausubstanz	33
1.6	Phasierte Siedlungsentwicklung [Art. 4.6. RGD]	35



# 1. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT [ART. 4. RGD]

## Gesetzliche Grundlage: Art. 4. – *Éléments constitutifs du concept de développement*

1.	<i>la détermination d'un ou de plusieurs espaces prioritaires d'urbanisation ;</i>	die Bestimmung von einem oder mehreren Siedlungsschwerpunkten;
2.	<i>la détermination des quartiers existants et des nouveaux quartiers ;</i>	die Abgrenzung der „Quartiers existants“ und der „Nouveaux Quartiers“
3.	<i>la mixité des fonctions et les densités de construction ;</i>	die Funktionsmischung und die baulichen Dichten;
4.	<i>la mixité des typologies de logement ;</i>	die Durchmischung der Wohntypologien;
5.	<i>la mise en valeur des ensembles bâtis et éléments isolés dignes de protection ;</i>	die Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude und Objekte;
6.	<i>le phasage de développement urbain.</i>	die Phasierung der Siedlungsentwicklung.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept wurde entsprechend den Vorgaben aus Art. 4 „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général“ erstellt. Die textlichen Darstellungen in den folgenden Kapiteln werden durch den Plan 2050\_co\_1 „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ in ihrer Aussagekraft ergänzt und verortet.

PLAN-NR.	INHALT	BESCHREIBUNG
2050_co_1	<b>Städtebauliches Entwicklungskonzept</b>	Zusammenfassende Darstellung bzw. Ableitung der wichtigen Entwicklungsstrategien und Ziele der städtebaulichen Entwicklung.

## 1.1 Festlegung von Entwicklungs- und Siedlungsschwerpunkten [Art. 4.1. RGD]

### 1.1.1 Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde Walferdange

Die Gemeinde Walferdange zeichnet sich durch eine klar strukturierte Nutzungsvielfalt aus, wobei die Wohnnutzung im gesamten Siedlungsbereich überwiegt. Das städtebauliche Konzept legt vor diesem Hintergrund Entwicklungsschwerpunkte mit unterschiedlichen Nutzungsförderungen fest, wobei die Wohnnutzung weiterhin überwiegen sollte.

#### ‣ **Entwicklungsschwerpunkt 1: Walfer-Mitte**

Das Zentrum der Gemeinde soll in seiner zentralen und Nahversorgungsfunktion gestärkt werden. Dabei ist insbesondere der Ortskern im Umkreis der Gemeindeverwaltung in der Ortschaft Walferdange zu fördern. Es gilt ebenso, die Mischnutzung und Nahversorgungsfunktionen im Umkreis der Nationalstraße N7 weiterzuentwickeln. In nördliche Richtung breitet sich der Entwicklungsschwerpunkt in Helmsange in Richtung des Bahnhofes Walferdange aus, in südwestliche Richtung ragt er in die Ortschaft Bereldange hinein.



Abbildung 1: Entwicklungsschwerpunkt 1 – Walfer-Mitte (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportail 2026 (rechts)

Insbesondere die gute verkehrliche Erreichbarkeit und die vorhandene Nutzungsmischung sprechen für die Unterstreichung dieser Funktionen. Die vorgesehene Umgestaltung der Nationalstraße N7 sowie die Möglichkeit einer punktuellen Umgestaltung des öffentlichen Raums (bspw. Gemeindeplatz) werden diese Entwicklungen zusätzlich fördern. Dabei sollten Umgestaltungsmaßnahmen im Gesamtkontext unter Berücksichtigung der verkehrlichen und städtebaulichen Bedarfe und Maßnahmen, erarbeitet werden, sodass eine sinnvolle räumliche Verbindung und Ergänzung der öffentlichen Räume entlang der Straße und im Bereich des Gemeindeplatzes oder anderer öffentlicher Aufenthaltsräume umgesetzt werden kann. Das Potenzial von Platzräumen, wie dem Gemeindeplatz, kann weiter gefördert und genutzt werden, indem beispielsweise Sitzgelegenheiten und Begrünungen zentral angelegt werden und die Verortung des ruhenden Verkehrs umgeplant wird. Die derzeit (Winter 2025) laufenden Bürgerbeteiligungsprozesse zur Umgestaltung des Gemeindevorplatzes können weitere Erkenntnisse zu den Bedarfen und Möglichkeiten zur Aufwertung dieses öffentlichen Raumes bieten und in künftige Maßnahmen einfließen.

Auch die kontinuierliche Weiterentwicklung der Bildungseinrichtungen, zuletzt durch die Eröffnung des Campus Walferdange der „École internationale Gaston Thorn“, sind vor dem Hintergrund der Entwicklung des Standorts Walferdange weiterhin zu fördern.

### ‣ Entwicklungsschwerpunkt 2: Bahnhof Walferdange (Helmsange)

Die Anbindung an den öffentlichen Transport ist in allen Ortschaften über das Busnetz sichergestellt, wobei die Erreichbarkeit insbesondere entlang der Hauptverkehrsachse der N7 gegeben ist. Darüber hinaus bietet der Bahnhof Walferdange eine regelmäßige Bahnbindung in Richtung Luxemburg-Stadt und Ulflingen (Troisvierges). Der Bahnhof nimmt neben seiner zentralen Funktion im öffentlichen Verkehrsnetz auch städtebaulich eine hervorzuhebende Rolle ein. Durch die Bündelung verschiedener Mobilitätskorridore und Verkehrsträger, darunter Bahn, Bus und Radwege, entsteht hier ein bedeutender multimodaler Knotenpunkt. Dieser Bereich fungiert zugleich als Eingangstor zur Gemeinde und als wichtiger Identifikations- und Orientierungspunkt im Siedlungsgefüge. Die historische Bausubstanz des Bahnhofsgebäudes sowie die westlich anschließenden Art-Déco-Gebäude verleihen dem Ort eine besondere gestalterische und denkmalpflegerische Bedeutung. Diese bestehende städtebauliche Qualität sollte durch gezielte Maßnahmen im Bereich der Gestaltung, Erschließung und Aufenthaltsqualität weiter gestärkt und entwickelt werden.



Abbildung 2: Entwicklungsschwerpunkt 2 – Bahnhof Walferdange (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportail 2026 (rechts)

### › Entwicklungsschwerpunkt 3: Handels- und Gewerbestandort Bereldange

Neben den überwiegend monofunktionalen Wohnbereichen im nördlichen, zentralen und westlichen Bereich der Ortschaft Bereldange, sollen auch Nahversorger, großflächigeres Gewerbe und Gastronomie in der Gemeinde erhalten bleiben. Der südliche Rand der Gemeinde in der Ortschaft Bereldange ist insbesondere durch die Handels- und Gewerbenutzung sowie Imbiss-Gastronomie entlang der „Rue du Luxembourg“ geprägt. Dieser Bereich soll auch künftig als Handels- und Gewerbestandort für großflächigere Nahversorger beibehalten werden. Somit werden auch potenzielle Nutzungskonflikte aufgrund der angrenzenden Kläranlage der Stadt Luxemburg weitgehend vermieden.



Abbildung 3: Entwicklungsschwerpunkt 3 – Gewerbestandort Bereldange (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportail 2026 (rechts)

Eine Nutzungsmischung soll grundsätzlich möglich sein, jedoch sollen Nicht-Wohnnutzungen wie Handel, Gewerbe, Nahversorgung und Gastronomie dominant bleiben und insbesondere die Erdgeschoss prägen. Wohnnutzungen können in den oberen Etagen angedacht werden. Auch Nachverdichtungsmaßnahmen können in diesem Zusammenhang umgesetzt werden, um die rationale Flächennutzung auch bei vorrangiger Handels- und Gewerbenutzung zu fördern.

Um bei künftigen Entwicklungen eine städtebauliche Verträglichkeit und Entwicklung im Sinne des Handels- und Gewerbestandorts zu gewährleisten, werden die betroffenen Flächen mit einer „zone soumise à l’élaboration d’un PAP – nouveau quartier (NQ)“ überlagert und eine angepasste Zonierung zur Förderung

der Mischnutzung mit einer verstärkten gewerblichen Nutzung vorgenommen. Durch die Nutzungsmischung wird das Prinzip der kurzen Wege gestärkt, während der Fokus auf gewerblicher Nutzung die kommerziellen Aktivitäten im Sinne der Handels- und Gewerbestandortsförderung begünstigt.

#### ► Entwicklungsschwerpunkt 4: Schulstandorte Bereldange und Helmsange

Um das dezentrale Angebot der Bildungseinrichtungen in der Gemeinde auch künftig beizubehalten und die Schulstandorte zu stärken, werden die schulischen Infrastrukturen in Bereldange und Helmsange als vierter Entwicklungsschwerpunkt festgelegt.



**Abbildung 4:** Entwicklungsschwerpunkt 4 – Schulstandorte Bereldange (oben) und Helmsange (unten; Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportail 2026 (rechts)

Obschon derzeit von einer ausreichenden schulischen Kapazität ausgegangen werden kann, sollten die Schulstandorte und Kapazitätsreserven in der langfristigen Entwicklung regelmäßig geprüft werden. Da die Gemeinde Walferdange im Agglomerationsraum der Stadt-Luxemburg liegt, ist von einem weiterhin dynamischen Wachstum auszugehen. Vor diesem Hintergrund sind die Schulstandorte mit dazugehörigen Betreuungsstrukturen weiterhin zu stärken und bei entsprechendem Bedarf auszubauen. Im Zuge von Erweiterungen der Schulkomplexe sollten Maßnahmen zur Entsigelung der Außenflächen (Schulhöfe) umgesetzt werden.

### ► Entwicklungsschwerpunkt 5: Grüne Mitte

Der Alzette und ihren Uferbereiche sowie den angrenzenden Freizeit- und Sportinfrastrukturen fällt eine wesentliche freiraumprägende Funktion in der Gemeinde Walferdange zu. Vor dem Hintergrund der Stärkung der bereits vorhandenen Nutzungsvielfalt des Bereichs Walfer-Mitte (Entwicklungsschwerpunkt 1) sollten diese Freizeit- und Erholungsfunktionen als Entwicklungsschwerpunkt 5 künftig weiter gefördert werden.



*Abbildung 5: Entwicklungsschwerpunkt 5 – Grüne Mitte (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportail 2026 (rechts)*

Das Stadion Prince Henri und die angrenzende Mehrzweckhalle, die Tennisfelder sowie das Rugby- und Cricketfeld sollen auch künftig die zentralen Sport- und Freizeitinfrastrukturen der Gemeinde stellen. Das Naherholungsband der Alzette sollten als Erholungsbereich gestärkt werden und sollten den Naturraum entlang der zentralen Siedlungsachse der Gemeinde erlebbar machen (siehe Grün- und Freiraumkonzept). Ökologische Aufwertungsmaßnahmen sowie eine Verbesserung des Gewässerzustands der Alzette (u.a. durch Renaturierungsmaßnahmen) sind vorzusehen. Die Gestaltung der Auenbereiche sollte einerseits eine hohe ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna bieten. Andererseits sollte durch eine verbesserte Einbindung des Flusses in den Siedlungsbereich die Zugänglichkeit gefördert werden. Somit soll die Alzette als erlebbarer Teil der Freiraumstruktur in Walferdange wahrgenommen werden und der Bereich der Grünen Mitte als kombinierter Bereich für Natur, Naherholung, Sport und Freizeit gestärkt werden.

#### 1.1.2 Siedlungsschwerpunkte (Wohnen)

Neben den angeführten Entwicklungsschwerpunkten zur Stärkung der Mischnutzung, der Nahversorgungsfunktionen, der öffentlichen Einrichtungen sowie der Freizeit- und Sportnutzung, überwiegt in der Gemeinde Walferdange die Funktion des Wohnens. Auch künftig wird die Siedlungsentwicklung insbesondere durch die Wohnnutzung geprägt sein.

Mit Blick auf die Ortschaften soll dies insbesondere durch städtebauliche Entwicklungen in Helmsange und Bereldange beibehalten beziehungsweise ausgebaut werden. Auf der anderen Seite ist der Hauptort Walferdange einerseits von seiner historischen Baustruktur, andererseits von der starken Nutzungsmischung und den zentralen Funktionen geprägt. Er stellt das Zentrum der Gemeinde dar, das durch eine Mischung aus strukturellen Großformen und kleinteiligen, historischen Strukturbausteinen besteht und in seinem Siedlungsschwerpunkt durch die Entwicklung von Wohngebieten gestärkt werden kann.

Neben dem Hauptort Walferdange soll in den Ortschaften Helmsange und Bereldange die primäre Wohnnutzung weiter gestärkt und die Standortqualität in dieser Hinsicht weiter verbessert werden. Zu diesem

Zweck werden verschiedene zu entwickelnde Flächen („zones soumises à un PAP NQ“) ausgewiesen. Die städtebauliche Entwicklung soll die Bereitstellung eines standortangemessenen und bedarfsorientierten Angebots von Wohnraum sicherstellen, welcher der wachsenden Bevölkerungszahl der Gemeinde gerecht wird. So sollen in den zu entwickelnden Flächen verschiedene Wohnformen, Wohnungsgrößen und -Typologien kombiniert werden. Die Quartiersstrukturen sollen durch kurze Wege und Begegnungsorte das Miteinander auf Gemeinde- und Quartiersebene stärken. Für die jeweiligen Flächen werden die Leitlinien zum Städtebau, zur verkehrlichen Erschließung sowie zum Landschafts- und Grünraumkonzept im Rahmen von „Schémas Directeurs“ (Étude préparatoire III zum PAG) festgelegt. Diese Leitlinien bilden die Grundlage für die Ausarbeitung der PAP NQ.

### ‣ Siedlungsschwerpunkt Walferdange

Das Vorhandensein von Flächen im baulichen Bestand („innerhalb des Bauperimeters“) ermöglicht einen mittelfristigen Ausbau der Siedlungsfunktion. Die folgenden Flächen werden im Rahmen der Aufstellung des PAG als „zones soumises à un PAP NQ“ für die Entwicklung von Neubau ausgewiesen:

- SD W1: Krommlängten (mittelfristige Entwicklung)



Abbildung 6: Verortung der Fläche SD W1 – Krommlängten in der Ortschaft Walferdange (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportail 2026 (rechts)

Das Plangebiet „Krommlängten“ liegt im Süden der Ortschaft Walferdange und soll mittelfristig als Wohngebiet entwickelt werden. Es umfasst eine Fläche von ca. 5,63ha, von denen ca. 4,89ha zur Wohnnutzung ausgewiesen sind. Bei der Entwicklung des Wohngebiets ist insbesondere auf die Leitlinien zur sozialen Durchmischung durch eine Diversität an Wohnformen und -größen zu achten. Zudem weist die Fläche durch die Topographie und die Betroffenheit durch ein erhöhtes Starkregenrisiko Besonderheiten auf, die in Übereinstimmung mit den im Schéma Directeur festgelegten Leitlinien bei der Entwicklung berücksichtigt werden müssen.

Im Nordwesten des Plangebiets wird eine Fläche für öffentliche Nutzung ausgewiesen (ca. 0,95ha). Ein der Nutzung und potenziellen Phasierung angepasstes Erschließungs- und Entwicklungskonzept des gesamten Plangebiets wird im Schéma Directeur dargestellt.

- SD W2: lewescht Laach (mittelfristige Entwicklung)



*Abbildung 7:* Verortung der Fläche SD W2 – lewescht Laach in der Ortschaft Walferdange (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportal 2026 (rechts)

Das Plangebiet „lewescht Laach“ umfasst eine Fläche von ca. 0,88ha und liegt in der Ortschaft Walferdange. Das künftige Wohngebiet (HAB-1) soll mittelfristig entwickelt werden. Nördlich und östlich grenzen Wohnbebauungen in Form von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern an. Westlich des Plangebiets liegt die Alzette. Das künftige Wohngebiet soll aufgrund der Lage am Flusslauf der Alzette, der punktuell erhöhten Gefahr in Bezug auf Starkregenereignisse sowie den topographischen Gegebenheiten mit einer geringen baulichen Dichte umgesetzt werden. Entsprechend einer harmonischen Eingliederung in das städtebauliche Umfeld sowie zur Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnbedarfe und sozialer Durchmischung soll eine Mischung aus Einfamilien-, Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus vorgesehen werden.

#### › Siedlungsschwerpunkt Helmsange

Im Sinne der Innenverdichtung werden die folgenden Flächen für die primäre Entwicklung von Wohnraum in der Ortschaft Helmsange ausgewiesen:

- SD H1: Bei der Hältgen (mittelfristige Entwicklung)



*Abbildung 8:* Verortung der Fläche SD H1 – Bei der Hältgen in der Ortschaft Helmsange (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportal 2026 (rechts)

Das ca. 1,87 ha große Plangebiet „Bei der Hältgen“ liegt im Norden der Ortschaft Helmsange. Nördlich grenzt das Einkaufszentrum „Walfer Shopping Center“ an. Östlich des Plangebiets befindet

sich die Bahntrasse. Südlich und westlich grenzen Wohnbebauungen (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) mit Privatgärten an.

Die Fläche ist derzeit größtenteils unbebaut bzw. befinden sich die Privatgärten der umliegenden Wohnbebauungen im Plangebiet. Es soll als Wohnquartier (HAB-2) erschlossen werden und entsprechend des städtebaulichen Umfelds mit einer leicht erhöhten Dichte entwickelt werden.

- SD H2: An de Faulfelder (mittelfristige Entwicklung)



Abbildung 9: Verortung der Fläche SD H2 – An de Faulfelder in der Ortschaft Helmsange (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportail 2026 (rechts)

Das Plangebiet „An de Faulfelder“ mit ca. 0,78ha befindet sich nördlich am Ortsrand von Helmsange und ist umgeben von Einfamilien- und Doppelhäusern, der Bahntrasse sowie dem Umspannwerk „Cité Cegedel“. Die Fläche soll mittelfristig als Wohngebiet erschlossen werden (HAB-2). Entsprechend des städtebaulichen Umfelds soll eine Durchmischung der Wohnungstypologien und -größen umgesetzt werden. Die im Schéma Directeur festgelegten Leitlinien sehen dabei freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus vor. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Grünstreifen sollte erhalten werden (Art. 17 Biotop).

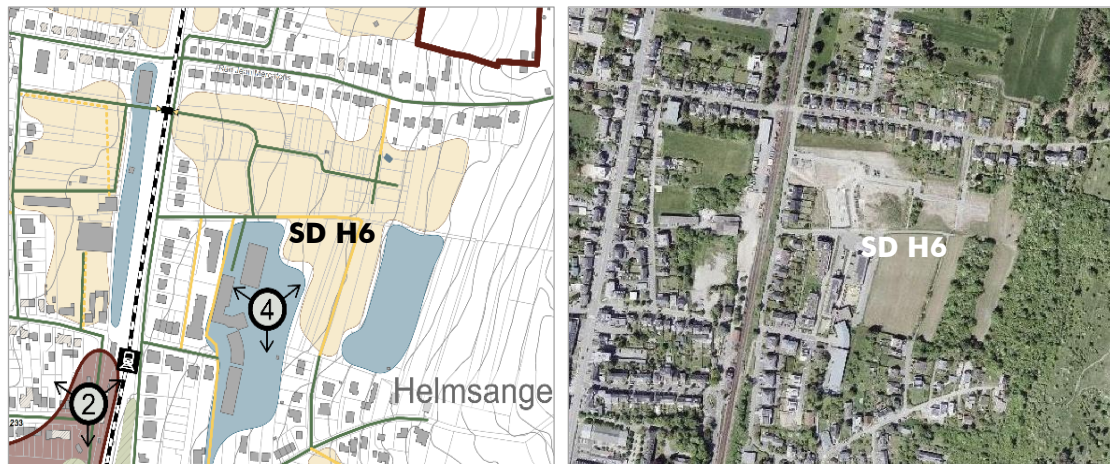
- SD H3: Bei den Heckercher (mittel- bis langfristige Entwicklung)



Abbildung 10: Verortung der Fläche SD H3 – Bei den Heckercher in der Ortschaft Helmsange (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportail 2026 (rechts)

Das Plangebiet „Bei den Heckercher“ mit ca. 2,28ha befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Helmsange und soll mittel- bis langfristig als Wohngebiet (HAB-1) erschlossen werden. Entsprechend dem städtebaulichen und naturräumlichen Umfeld ist insbesondere auf die landschaftliche Integration zum Offenland zu achten, sowie auf eine der Lage angemessenen Durchmischung der Wohntypologien.

- SD H6: Westlich Bocksberg (mittelfristige Entwicklung)



**Abbildung 11:** Verortung der Fläche SD H6 – Westlich Bocksberg in der Ortschaft Helmsange (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportail 2026 (rechts)

Das Plangebiet „Westlich Bocksberg“ umfasst ca. 3,74ha und liegt im Osten der Ortschaft Helmsange. Die Fläche soll mittelfristig als Wohngebiet und als Fläche für öffentliche Nutzungen entwickelt werden. Dabei ist insbesondere der naturräumliche Kontext zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein weitgehend zu erhaltender Laubwald. Im Osten ragt die Natura2000-Schutzzone in das Plangebiet. Demnach soll insbesondere der westliche Teilbereich zur Wohnnutzung erschlossen werden, während für den östlichen Bereich Freiflächen bzw. eine leichtere Bebauung für öffentliche Nutzungen vorzusehen sind.

- SD H7: Iwert dem Geierpad (mittel- bis langfristige Entwicklung)



**Abbildung 12:** Verortung der Fläche SD H7 – Iwert dem Geierpad in der Ortschaft Helmsange (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportail 2026 (rechts)

Das Plangebiet „Iwert dem Geierpad“ umfasst eine Fläche von ca. 1,21ha an der Grenze der Ortschaften Helmsange und Walferdange, welche mittel- bis langfristig als Wohngebiet (HAB-1) erschlossen werden soll. Die Entwicklung soll insbesondere der Innenentwicklung und Nachverdichtung dienen. Eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste Durchmischung der Wohntypologien ist vorzusehen.

- SD H8: Cité Amélie II (kurz- bis mittelfristige Entwicklung)



**Abbildung 13:** Verortung der Fläche SD H8 – Cité Amélie II in der Ortschaft Helmsange (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportal 2026 (rechts)

Das Plangebiet „Cité Amélie II“ mit einer Fläche von ca. 1,25ha liegt im Osten der Ortschaft Helmsange und soll kurz- bis mittelfristig als Wohngebiet entwickelt werden. Ein PAP-Projekt befindet sich derzeit unter Beauftragung des staatlichen Wohnungsbauunternehmens „Fonds du Logement“ in Ausarbeitung. Bei der Entwicklung des Wohngebietes wird vorrangig Wert auf die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Haushaltsgrößen und Wohnbedarfe gelegt.

#### › Siedlungsschwerpunkt Bereldange

Im Sinne der Innenverdichtung, der Abrundung des Siedlungskörpers und zur Stärkung des Siedlungsschwerpunkts werden die folgenden Flächen für die primäre Entwicklung von Wohnraum in der Ortschaft Bereldange ausgewiesen:

- SD B2: Östlich an de Spätzlücken (mittelfristige Entwicklung)



**Abbildung 14:** Verortung der Fläche SD B2 – Östlich an de Spätzlücken in der Ortschaft Bereldange (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportal 2026 (rechts)

Das Plangebiet „Östlich an de Spätzlücken“ umfasst ca. 1,1 ha und befindet sich nördlich am Ortsrand von Bereldange entlang eines Feldweges. Das Plangebiet soll mittelfristig für die Wohnnutzung erschlossen werden (HAB-1), im Osten liegt öffentliche Freifläche (BEP-2). Östlich des Plangebietes

befindet sich der aufgesiedelte PAP „An de Spätzlécken“, der von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt ist. Im Süden entlang der „Rue Batty Weber“ befinden sich freistehende Einfamilienhäuser, sonst ist das Plangebiet nördlich und westlich von Offenland umgeben. Bei der Entwicklung des Plangebiets ist insbesondere auf die landschaftliche Integration zum Offenland zu achten.

- SD B3: Walfer Wisen (mittelfristige Entwicklung)



**Abbildung 15:** Verortung der Fläche SD B3 – Walfer Wisen in der Ortschaft Bereldange (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportal 2026 (rechts)

Das Plangebiet „Walfer Wisen“ umfasst ca. 6,48ha und soll mittelfristig als Wohngebiet (HAB-1 / HAB-2) erschlossen werden. Es handelt sich dabei um eine innerörtliche Freifläche, die westlich an den PAP „Olen“ angrenzt. Ein besonderes Augenmerk bei der Planung und Entwicklung sollte aufgrund der flachen Topographie auf ein funktionierendes und ortsangepasstes Entwässerungskonzept gelegt werden, welches auch den Starkregenbedarfen gerecht wird. Die Fläche befindet sich zudem innerhalb eines Hochwassergefahrengiets. Wengleich Hochwasserereignisse in den „Walfer Wisen“ eine niedrige Eintrittswahrscheinlichkeit haben („HQextrem“ nach der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie 2007/60/EG), sollte ein klima- und hochwasserresilienter Städtebau umgesetzt werden (bspw. Vermeidung von Untergeschossen, Versickerungsflächen etc.). Die Planung sollte zudem ein gesamtheitliches Verkehrskonzept umfassen, welches dem Verkehrsaufkommen durch die zusätzlichen Einwohner\*innen der „Walfer Wisen“ sowie dem angrenzenden Gebiet „Olen“ (SD B4) Rechnung trägt. Das Schéma Directeur setzt zu diesem Zweck die Leitlinien fest und berücksichtigt dabei insbesondere die genannten planerischen Herausforderungen.

- SD B4: Olen (kurzfristige Entwicklung)



**Abbildung 16:** Verortung der Fläche SD B4 – Olen in der Ortschaft Bereldange (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportail 2026 (rechts)

Das Plangebiet „Olen“ umfasst eine ca. 2,23ha große Fläche im Zentrum der Gemeinde. Entsprechend der zentralen Lage an der Haupteerschließungsachse „Route de Luxembourg“ soll das Gebiet im Sinne einer Mischnutzung entwickelt werden. Eine verdichtete Wohnbebauung ist entsprechend der Lage und des städtebaulichen Umfelds umzusetzen, mit einem besonderen Fokus auf Mehrfamilienhäusern. Um die Standortqualität zu fördern, ist insbesondere auf ein engmaschiges Fußwegenetz abzielen. Das Entwicklungskonzept sollte insbesondere den Hochwassergefahren des Standorts Rechnung tragen. Ein PAP NQ befindet sich derzeit (Januar 2026) in Prozedur.

- SD B5: Rue Renert (mittelfristige Entwicklung)



**Abbildung 17:** Verortung der Fläche SD B5 – Rue Renert in der Ortschaft Bereldange (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportail 2026 (rechts)

Das Plangebiet „Rue Renert“ liegt zentral in der Ortschaft Bereldange. Nördlich grenzen mehrere PAP an, die der Herstellung von Wohnbebauungen dienen (Reihenhäuser). Östlich des Plangebiets sowie südlich ist das städtebauliche Umfeld ebenfalls von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Westlich grenzen Privatgärten und die dahinterliegenden Reihenhäuser an. Mittelfristig soll das Plangebiet als Wohnquartier (HAB-2) erschlossen werden. Aufgrund der zentralen Lage liegt eine besondere Herausforderung darin, eine der Lage entsprechende Dichte umzusetzen und gleichzeitig

die Integration in das Umfeld und die Wohnqualität der umliegenden Wohnhäuser zu gewährleisten. Das Schéma Directeur legt die Leitlinien zur Umsetzung fest.

- SD B7: 70, rue de la Forêt (mittelfristige Entwicklung)



**Abbildung 18:** Verortung der Fläche SD B7 – 70, rue de la Forêt in der Ortschaft Bereldange (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportail 2026 (rechts)

Das Plangebiet „70, rue de la Forêt“ umfasst eine Fläche von ca. 0,46ha und befindet sich am westlichen Ortsrand von Bereldange. Südlich des Plangebietes befindet sich derzeit ein PAP („Im Schadder“), der die Herstellung von Einfamilien- und Doppelhäusern vorsieht, in Umsetzung. Das städtebauliche Umfeld ist an der „Rue de la Forêt“ durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt, sonst befindet sich angrenzend an das Plangebiet Offenland. Ziel ist die Entwicklung eines zeitgemäßen, an den Standort angepassten Wohnquartiers (HAB-1) mit unterschiedlichen Einfamilienhaustypologien. Durch die Lage am Siedlungsrand und die topographischen Gegebenheiten der Fläche soll die Fläche mit einer geringeren Wohndichte umgesetzt werden.

- SD B8: An de Strachen (mittelfristige Entwicklung)



**Abbildung 19:** Verortung der Fläche SD B8 – An de Strachen in der Ortschaft Bereldange (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportail 2026 (rechts)

Das Plangebiet „An de Strachen“ mit ca. 3,38ha befindet sich im Zentrum der Ortschaft Bereldange. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, die aus Privatgärten der Straßenrandbebauungen besteht. Zur Nutzung des innerörtlichen Baulandpotenzials soll die Fläche mittelfristig als Wohngebiet (HAB-1) erschlossen werden. Dabei soll eine mit dem städtebaulichen Umfeld verträgliche städtebauliche Gestaltung vorgenommen werden. Die Umsetzung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern (insb. im südlichen Teilbereich) sowie Mehrfamilienhäusern (insb. im nördlichen Teilbereich) soll vorgesehen werden. Zudem muss das Entwässerungskonzept sowie die Belange in Bezug auf Starkregenereignisse entsprechend den Leitlinien des Schéma Directeur berücksichtigt werden.

- SD B10: Am Bëschelter (kurz- bis mittelfristige Entwicklung)



**Abbildung 20:** Verortung der Fläche SD B10 – Am Bëschelter in der Ortschaft Bereldange (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportail 2026 (rechts)

Das ca. 0,81ha große Plangebiet „Am Bëschelter“ befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Bereldange, an der „Rue Belle-Vue“. Nördlich und östlich des Plangebiets grenzen Wohnbebauungen (Einfamilienhäuser) an. Westlich und südlich des Plangebiets grenzt Wald an die Fläche, welcher sich außerhalb des bebaubaren Bereichs befindet. Das Plangebiet soll kurz- bis mittelfristig als Wohngebiet entwickelt werden (HAB-1). Für eine ortsangepasste Entwicklung und unter Berücksichtigung der naturräumlichen Lage und Topographie soll eine geringe städtebauliche Dichte umgesetzt werden. Ein PAP NQ befindet sich derzeit (Januar 2026) in Ausarbeitung.

- SD B13: Rue de la Forêt (kurz- bis mittelfristige Entwicklung)



**Abbildung 21:** Verortung der Fläche SD B13 – Rue de la Forêt in der Ortschaft Bereldange (Auszug aus dem Plan des städtebaulichen Konzepts sowie Orthophoto 2025). Quelle: CO3 2026 (links) und Geoportail 2026 (rechts)

Das Plangebiet „Rue de la Forêt“ umfasst eine ca. 1,88ha große Fläche im Norden der Ortschaft Bereldange. Kurz- bis mittelfristig soll die Fläche im Sinne der Innenentwicklung als Wohngebiet erschlossen werden. Dabei ist insbesondere die verkehrliche und städtebauliche Integration entsprechend den Leitlinien des Schéma Directeur zu berücksichtigen. Durch unterschiedliche Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser soll ein sozial durchmischtes Wohnquartier entstehen.

## 1.2 Einteilung der bebaubaren Bereiche in „Nouveaux Quartiers“ und „Quartiers existants“ [Art. 4.2. RGD]

Die Gemeinde verfügt sowohl innerhalb der „zones soumises à l'élaboration d'un PAP NQ“ als auch durch Baulücken im „Quartier existant“ über erhebliche Innenentwicklungspotenziale, sodass keine umfangreichen Erweiterungen des bebaubaren Bereichs erforderlich sind. Im neuen PAG werden alle Flächen, die innerhalb des Bauperimeters liegen und für eine Bebauung vorgesehen sind, entweder mit einem „PAP Quartier existant“ oder einem PAP NQ belegt, sodass sämtliche bebaubaren bzw. für eine Bebauung vorgesehenen Flächen entsprechende „Regeln“ in Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung erhalten.

- a) Die bestehenden, erschlossenen und größtenteils bebauten Siedlungsflächen werden in der Regel als Bauflächen oder Baugebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Eigenart ausgewiesen und im PAG als bestehende Quartiere bzw. „Quartiers existants“ (QE) behandelt. Die geplanten An-, Um- sowie Neubaumaßnahmen innerhalb solcher Bestandsquartiere werden punktuell als Nachverdichtungsmaßnahmen erfolgen und sich an den umgebenden Bestandsstrukturen orientieren. Vorgaben für Baumaßnahmen in einem „QE werden im PAP QE festgesetzt.
- b) Die freien, größtenteils unbebauten Flächen werden im PAG grundsätzlich als neu zu erschließende Quartiere (NQ) abgegrenzt. Die entsprechenden Flächen sind bei konkreter Planungsabsicht ausnahmslos im Rahmen eines PAP (PAP NQ) zu entwickeln und zu erschließen, wobei das bauliche Entwicklungs- bzw. Erschließungskonzept sowie konkrete Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung bereits auf PAG-Ebene definiert werden. Für sämtliche „Nouveaux Quartiers“, für die zu dem Zeitpunkt der PAG-Überarbeitung/ Neuaufstellung noch kein genehmigter PAP vorlag, wird ein „Schéma Directeur“ erstellt (siehe „Étude Préparatoire – Volume 3“).

Des weiteren werden genehmigte PAP, die im Rahmen der Neuaufstellung des PAG in Kraft bleiben, als NQ ausgewiesen. Die Baumaßnahmen unterliegen hier den Vorschriften der bereits erfolgten PAP-Planung.

### 1.2.1 Quartiers existants (PAP QE)

- a) Allgemeines

Bei künftigen Entwicklungen sollte der Schwerpunkt auf dem Erhalt und Ausbau der bestehenden Funktionsmischung im Bestand sowie auf der Nutzung freier Flächen im innerörtlichen Bereich gelegt werden. Die prioritäre Entwicklung zentral gelegener Freiflächen / Umnutzungspotentiale sowie die Schließung von Baulücken sollen dazu beitragen, die im Bestand vorhandenen Potentiale effizient zu nutzen. Rechtlich werden die Maßnahmen für den baulichen Bestand in Bezug auf Dichte und Funktionsmischung im schriftlichen und graphischen Teil des PAG sowie in den Bebauungsplänen (PAP QE und PAP NQ) umgesetzt.

Im Rahmen der PAP QE wird die Bebauung / Nachverdichtung im Bestand ermöglicht und definiert. Die zu treffenden Vorgaben sollen eine an den Bestand angepasste Bebauung ermöglichen. Zur langfristigen Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und Ansiedlung weiterer Geschäfte v.a. entlang der Hauptverkehrsachsen soll eine Nachverdichtung gefördert werden.

Mit Ausnahme der Baulückenschließung und des Bestandsschutzes der historischen Gebäude sind weitere Maßnahmen im baulichen Bestand der Ortschaften nicht notwendig. Hinsichtlich der Qualität der Gebäude kann die Gemeinde beratend wirken, insbesondere um beim Wohnen in alten Gebäuden Hilfestellungen zur qualitativen Aufwertung bzw. Sanierung zu geben. Damit soll versucht werden, dem Abriss alter Gebäude und damit dem Verlust ortstypischer und ortsbildprägender Bausubstanz vorzubeugen.

## b) Gliederung der QE

Sämtliche Bereiche, die innerhalb des Bauperimeters liegen und nicht durch einen PAP NQ abgedeckt sind, fallen unter die PAP QE.

Für diese Bereiche wurden verschiedene Zonen, die sich hinsichtlich ihrer bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unterscheiden, definiert.

- ▶ Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden keine originären Festsetzungen getroffen, da dies bereits auf Ebene des PAG geregelt wird.
- ▶ Beim Maß der baulichen Nutzung unterscheiden sich die einzelnen Bereiche hinsichtlich Bau- und Wohndichte, zulässigen Gebäudekubaturen und des zulässigen Baufensters.

Zur Gewährleistung einer harmonischen Einbindung in das bestehende Ortsgefüge orientieren sich die Festsetzungen am Bestand.

- ▶ „PAP Quartier existant – Zone d’habitation“ (QE\_HAB)

Solche Bereiche werden für klassische Siedlungen/ Wohngebiete festgesetzt, kommen aber auch für gewachsene Strukturen entlang der Straßen in Betracht.

- ▶ „Quartier existant – Zone d’habitation 1a“ (QE\_HAB 1a) – 1 Wohneinheit pro Gebäude, als Einfamilienhaus oder als Einfamilienhaus mit „logement intégré“
- ▶ „Quartier existant – Zone d’habitation 1b“ (QE\_HAB 1b) – 2 Wohneinheiten pro Gebäude
- ▶ „Quartier existant – Zone d’habitation 1c“ (QE\_HAB 1c) – 1 Wohneinheit pro Tiny House („habitation légère“)
- ▶ „Quartier existant – Zone d’habitation 2“ (QE\_HAB 2) – max. 60WE/ha Nettobaufläche, Zulässigkeit von 2 WE pro Gebäude

- ▶ „PAP Quartier existant – Zone mixte urbaine 1“ (QE\_MIX-u1)

Dieser Bereich bedeckt die Bereiche entlang der Hauptverkehrsachse N7 bzw. die daran angrenzenden Bereiche, wo bau- und nutzungsstrukturell eine Durchmischung vorhanden ist, welche auch weiterhin gestärkt werden soll. Daher sind hier auch künftig neben der Wohnnutzung sonstige Nutzungen erlaubt, sofern die Verträglichkeit gegeben ist (siehe PAG partie écrite). Die Baukubaturen im Bestand sind größer, sodass auch zukünftig größere Baufenster erlaubt bzw. sinnvoll sind.

Die Wohndichte im „Quartier existant – Zone mixte urbaine 1“ (QE\_MIX-u1) ist auf max. 80WE/ha Nettobaufläche festgelegt.

- ▶ „PAP Quartier existant – Zone de bâtiments et d’équipements publics“ (QE\_BEP)

Diese Bereiche sind für öffentliche Infrastrukturen unterschiedlichster Art reserviert. Bauliche Maßnahmen sind freistehend oder gereiht (offene oder geschlossene Bauweise) möglich, sonstige Präzisierungen insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden für Abstandsflächen und Höhen festgelegt. Die Planung soll jedoch relativ frei bleiben, da die möglichen Projekte so unterschiedlich sind, dass dies im Rahmen der Objektplanung gelöst werden muss.

- ▶ „Quartier existant – Zone de bâtiments et d’équipements publics 1“ (QE\_BEP 1) – mit Gebäuden für öffentliche Nutzung sowie ergänzenden Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Freiflächen bebaubare Flächen.
- ▶ „Quartier existant – Zone de bâtiments et d’équipements publics 2“ (QE\_BEP 2) – von Gebäuden weitgehend freizuhaltende Flächen, Nutzung mit Freizeitinfrastrukturen (z.B. Sport- und Spielplätze)

- ▶ „PAP Quartier existant – Zone de gare“ (QE\_Gare)

Dieser Bereich wird ausschließlich für Infrastrukturen und Einrichtungen des Schienenverkehrs genutzt.

► „PAP Quartier existant – Zone d’activités économiques communale type 1“ (QE\_ECO-c1)

Diejenigen gewerbliche Aktivitäten, die nicht mit der Wohnfunktion vereinbar sind, werden in den Aktivitätsbereichen angesiedelt. Die Wohnfunktion ist hier – mit Ausnahme von Betriebswohnungen – ausgeschlossen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen relativ großzügig gefasst, da je nach Art der gewerblichen Nutzung andere Ansprüche an die Bebaubarkeit der Fläche vorliegen.

Darüber hinaus werden in den „Quartiers existants“ auch Regelungen das Maß der baulichen Nutzung betreffend, die für Wohn- und Mischzonen und/oder alle Zonen gelten, festgesetzt. Dies sind z. B. Vorgaben für bauliche Details wie Vor- und Rücksprünge etc., der Umgang mit dem natürlichen Gelände und vieles mehr.

Gemäß Art. 34 der „Loi du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain“ müssen die für zusätzliche/untergeordnete Einrichtungen zu den bestehenden Verkehrsnetzen vorgesehenen Flächen im PAP „Quartier existant“ bis zu 5% des Bruttobaulandes unentgeltlich an die Gemeinde abgetreten werden.

### 1.2.2 Nouveaux Quartiers (PAP NQ)

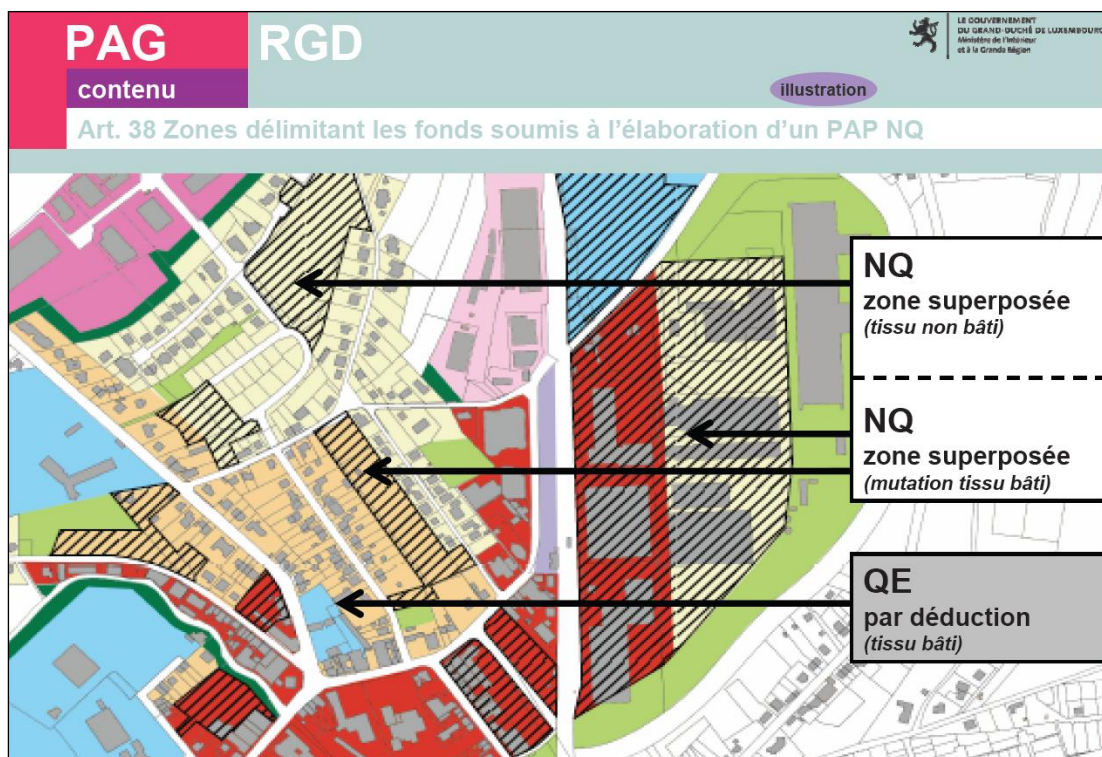


Abbildung 22: Möglichkeiten zur Ausweisung von PAP NQ. Quelle: Ministère de l’Intérieur 2011

PAP NQ werden prioritär dann festgesetzt, wenn es sich um Flächen handelt, die zwar für eine Bebauung planerisch vorgesehen sind, diese aber weder bereits bebaut noch vollständig erschlossen sind.

Gerade dann, wenn die innere verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung einer Fläche noch vollständig fehlt, ist die Überlagerung mit einem PAP NQ zwingend geboten. Für naturräumlich und / oder landschaftlich sensible Bereiche bietet sich ebenfalls die Überlagerung mit einem PAP NQ an.

Im korrespondierenden „Schéma Directeur“ wird ein Rahmen für die Erschließung und Besiedelung gesetzt. Über den PAP wird gesichert, dass die für die Herstellung der Infrastrukturen (auch Spielplätze, Eingrünung etc.) benötigten Flächen zur Verfügung gestellt werden (Gemäß Art. 34 der „Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain“ erfolgt eine unentgeltliche Abtretung an die Gemeinde von max. 25% der Gesamtfläche des PAP NQ. Bei Abtretungen > 25% der Gesamtfläche werden die Abtretungsmodalitäten zwischen den Parteien im konkreten Fall vereinbart).

PAP NQ können aber auch im Bestand zum Einsatz kommen – nämlich dann, wenn der baulich ausgediente bzw. brachliegende Bestand umgenutzt werden soll und durch die gezielte Ausweisung als PAP NQ einer erneuten (veränderten) baulichen Entwicklung zugeführt werden. Diese sogenannten „Quartiers en mutation“ sind ein wertvolles Entwicklungspotential im Bestand, da sie meistens eine ortskernnahe Lage sowie Kapazitäten für eine dichtere Bauweise aufweisen.

a) NQ in den einzelnen Ortschaften

In den Ortschaften Walferdange, Bereldange und Helmsange werden in Summe die folgenden Flächen als PAP NQ ausgewiesen:

- Walferdange: ca. 6,91 ha
- Bereldange: ca. 39,33 ha
- Helmsange: ca. 25,76 ha

Gemeinde Walferdange		Zone urb.	Zone superpos.	Bruttofläche (m <sup>2</sup> )	Nettofläche (m <sup>2</sup> )
<b>Walferdange</b>					
SD W.1a	"Krommlängen"	HAB-1	NQ	48.850	31.753
SD W.1b	"Krommlängen"	BEP-1	NQ	7.470	5.603
SD W.2	"Iewesch Laach"	HAB-1	NQ	8.871	6.210
PAP appr. 16110 - 11C	19 - "Op der Hiel"	HAB-1	NQ	2.280	2.280
PAP appr. 17708 - 11C	47 - "Rue de la Montagne"	HAB-1	NQ	1.606	1.577

<b>Bereldange</b>					
SD B.2	"östlich an de Spätzlecken"	HAB-1, BEP-2	NQ	11.009	6.605
SD B.3	"an de Walfer Wisen"	HAB-1 / HAB-2	NQ	66.552	39.931
SD B.4	"Olen" (PAP en procédure)	HAB-1 / MIX-u1	NQ	22.312	15.117
SD B.5a	"rue Renert"	HAB-2	NQ	8137	6.103
SD B.5b	"rue Renert"	HAB-2	NQ	1579	1.184
SD B.7	"70, Rue de la Forêt"	HAB-1	NQ	4.608	3.456
SD B.8	"an de Strachen"	HAB-1	NQ	33.800	25.350
SD B.10	"Am Bëscheelter" (PAP en élab.)	HAB-1	NQ	8.238	6.179
SD B.12A	"Route de Luxembourg / Stackendriescher"	MIX-u2	NQ	13.698	10.274
SD B.12B	"Route de Luxembourg / Stackendriescher"	MIX-u2	NQ	20.259	15.194
SD B.13	"Rue de la Forêt" (PAP en élab.)	HAB-1 / HAB-2	NQ	18.839	12.245
SD B.14	"Route de Luxembourg"	MIX-u2	NQ	3.725	2.794
SD B.15	"Route de Luxembourg / An de Laangfelder"	MIX-u2	NQ	7.492	5.619
PAP appr. 16400 - 11C	25 - "33, rue de la Forêt"	HAB-1	NQ	1.987	1.987
PAP appr. 16476 - 11C	26 - "Rue des Jardins"	HAB-1	NQ	1.088	1.088
PAP appr. 16843 - 11C	29 - "Rue Bour"	HAB-1	NQ	796	796
PAP appr. 16942 - 11C	30 - "7 Rue des Roses"	HAB-2	NQ	847	847
PAP appr. 17013 - 11C	31 - "54 Rue de la Forêt"	HAB-1	NQ	2.323	2.082
PAP appr. 17032 - 11C	32 - "Rue Michel Lentz"	HAB-1	NQ	1.151	1.151
PAP appr. 17349 - 11C	41 - "10 Rue Michel Lentz"	HAB-1	NQ	4.342	4.342
PAP appr. 17282 - 11C	40 - "An den Spätzlecken"				
PAP appr. 17778 - 11C	40BIS - "An den Spätzlecken"	HAB-1	NQ	14.864	10.982
PAP appr. 17113 - 11C	42 - "Beim Bur"	HAB-1	NQ	3.973	3.609
PAP appr. 17360 - 11C	43 - "Balzac"	MIX-u1, HAB-2	NQ	3.441	2.809
PAP appr. 17292/PA1/11C	44BIS - "34 Rue de Bridel"	HAB-1	NQ	1.534	1.459
PAP appr. 17555 - 11C	45A - "Rue de Bridel"	HAB-1	NQ	2.000	2.000
PAP appr. 17457 - 11C	50 - "19 Rue de Bridel"	HAB-2	NQ	802	789
PAP appr. 17655 - 11C	51 - "Rue des Roses"	HAB-1, HAB-2	NQ	7.125	5.389
PAP appr. 17779 - 11C	53 - "Rue de Bridel"	HAB-2	NQ	823	814
PAP appr. 18716 - 11C	60 - "Rue de Bridel"	HAB-1	NQ	1.440	1.209
PAP appr. 18783 - 11C	65 - "Im Schadder"	HAB-1, BEP-2	NQ	16.584	11.635
PAP appr. 18829/PA1/11C	64 - "15-17a, rue de Bridel" (MoPo)	HAB-2	NQ	1.062	1.041
PAP appr. 18992 - 11C	67 - "Im Grund"	HAB-1	NQ	11.116	8.909
PAP appr. 19134 - 11C	76 - "9, Rue de Bridel"	HAB-2	NQ	1.349	1.215
PAP appr. 19308 - 11C	82 - "Am Becheler"	MIX-u1	NQ	4.915	4.143
PAP appr. 18962 - 11C	74 - "68 Rue de Bridel"	HAB-2	NQ	882	882
PAP appr. 19290 - 11C	72 - "An de Wuesen I"	MIX-u1	NQ	8.104	5.391
PAP appr. 19239 - 11C	70 - "Station d' épuration VdL"	BEP-1	NQ	73.927	68.497
PAP appr. 19689 - 11C	79 - "11-13, rue de Bridel"	HAB-2	NQ	1.038	994
PAP appr. 19732 - 11C	80 - "rue Roger Barthel"	HAB-1	NQ	1.337	1.186
PAP appr. 19596 - 11C	83 - "Ludwig Elvinger"	HAB-1	NQ	1.865	1.826

Helmsange					
SD H.1	"bei der Hältgen"	HAB- 2	NQ	18.697	14.023
SD H.2	"An de Faulfelder"	HAB-2	NQ	7.820	5.865
SD H.3	"Bei den Heckercher"	HAB-1	NQ	12.248	9.186
SD H.6a	"Westlich Bocksberg"	HAB-1	NQ	14.493	10.870
SD H.6b	"Westlich Bocksberg"	HAB-2	NQ	10.952	8.214
SD H.6c	"Westlich Bocksberg"	BEP-1	NQ	6.962	5.222
SD H.6d	"Westlich Bocksberg"	BEP-2	NQ	5.719	4.289
SD H.7	"Iwwert dem Geierpad"	HAB-1	NQ	12.077	9.058
SD H.8	"Cité Amélie II" (PAP en élab.)	HAB-1	NQ	12.483	9.362
PAP appr. 14155 - 11C	13 - "Habiter et travailler à Walferdange"	MIX-u1, HAB- 2, BEP-1	NQ	13.348	10.698
PAP appr. 17310 - 11C	13BIS - "Habiter et travailler à Walferdange"	MIX-u1	NQ	2.392	2.392
PAP appr. 14155/PA1/11C	13ter - "Habiter et travailler à Walferdange"	MIX-u1, BEP-1	NQ	11.747	11.747
PAP appr. 17454 - 11C	16BIS - "Millendréisch"	MIX-u1	NQ	8.782	7.804
PAP appr. 16239 - 11C	21 - "Rue Pierre Conrardy"	HAB-1	NQ	781	726
PAP appr. 16711 - 11C	34 - "Route de Diekirch"	MIX-u1	NQ	1.763	1.763
PAP appr. 17193 - 11C	35 - "Rue du Soleil"	HAB-1	NQ	1.187	1.187
PAP appr. 18027 - 11C	52 - "Hannert de Gäärt"	HAB- 1	NQ	1.753	1.627
PAP appr. 17453 - 11C	54 - "Rue de l' Armistice"	HAB- 1	NQ	1.121	1.121
PAP appr. 17968 - 11C	55 - "An de Reezen"	HAB- 2	NQ	5.988	5.567
PAP appr. 18375 - 11C	57 - "Rue du Soleil"	HAB- 1	NQ	998	998
PAP appr. 18062 - 11C	59 - "Am Stengber"	HAB-1, HAB- 2	NQ	8.345	5.884
PAP appr. 18095 - 11C	61 - "An de Strachen"	HAB- 1, HAB- 2	NQ	33.480	25.602
PAP appr. 18541 - 11C	62 - "Hannert Schreinesch Gaart"				
PAP appr. 18541/PA1/11C	78 - "Hannert Schreinesch Gaart" (MoPo PAP 62)	HAB- 2	NQ	4.265	2.859
PAP appr. 18652 - 11C	63 - "Rue Prince Henri"	HAB-1, HAB-2	NQ	1.473	1.435
PAP appr. 18884 - 11C	66 - "Rue des Prés"				
PAP appr. 18884/PA1/11C	71 - "Rue des Prés - Phase II" (MoPo PAP Nr. 66)	HAB-1	NQ	2.746	2.199
PAP appr. 19306 - 11C	75 - "Neiduerf"	HAB-2, MIX-u1	NQ	31.653	23.602
PAP appr. 19307 - 11C	81 - "Op der Tonn"	HAB-2, MIX-u1	NQ	23.594	18.290
PAP appr. 9411/PA1/11C	69 - "Auf der Thonn"	HAB-1	NQ	750	750

Abbildung 23: Geplante PAP „Nouveaux Quartiers“ in der Gemeinde Walferdange. Quelle: CO3 2026

Die folgenden genehmigten PAP sind noch nicht vollständig aufgesiedelt oder bleiben aufgrund spezifischer baulicher Bestimmungen in Kraft (Stand Januar 2026; bei Abweichungen ist der PAG maßgebend):

Helmsange – PAP „Im Stengber“ (8591, 12.12.1990), PAP „Habiter et travailler à Walferdange“ (14155/11C, 26.07.2004), PAP „Habiter et travailler à Walferdange“ (17310/11C, 24.09.2015), PAP „Millendréisch“ (17454/11C, 30.06.2016), PAP „Rue Pierre Conrardy“ (16239/11C, 08.12.2010), PAP „Route de Diekirch“ (16711/11C, 14.08.2014), PAP „Rue du Soleil“ (17193/11C, 05.03.2015), PAP „Hannert de Gäärt“ (18027/11C, 06.09.2017), PAP „Rue de l'Armistice“ (17453/11C, 25.09.2017), PAP „An de Reezen“ (17968/11C, 25.09.2017), PAP „Rue du Soleil“ (18375/11C, 13.02.2019), PAP „Rue de Prés Phase 1“ (Am Stengber ; 18062/11C, 18.06.2019), PAP „An de Strachen“ (18095/11C, 05.11.2019), PAP „Hannert Schreinesch Gaart“ (18541/11C, 28.10.2019; 18541/PA1/11C, 29.06.2023), PAP „Rue Prince Henri“ (18652/11C, 16.01.2020), PAP „Rue des Prés Phase 2“ (Phase 2 vom PAP „Am Stengber“; 18884/11C, 07.12.2020; 18884/PA1/11C, 28.07.2022), PAP „Neiduerf“ (19306/11C, 16.05.2023), PAP „Op der Tonn“ (19307/11C, 26.09.2024);

Walferdange – PAP „Op der Hiel“ (16110/11C, 28.06.2010), PAP „Rue de la Montagne“ (17708/11C, 08.09.2017);

Bereldange – PAP „33, rue de la Forêt“ (16400/11C, 04.11.2011), PAP „Rue des Jardins“ (16476/11C, 23.04.2012), PAP „Rue Bour“ (16843/11C, 24.04.2014), PAP „Rue des Roses“ (16942/11C, 29.04.2014),

PAP „54, Rue de la Forêt“ (17013/11C, 20.06.2014), PAP „Rue Michel Lentz“ (17032/11C, 20.06.2014), PAP „10, Rue Michel Lentz“ (17349/11C, 30.10.2015), PAP „An de Spätzlücken“ (17282/11C, 23.10.2015), PAP „An de Spätzlücken“ (17778/11C, 02.02.2017), PAP „Beim Bour“ (17113/11C, 19.01.2016), PAP „Balzac“ (17360/11C, 16.06.2016), PAP „34, Rue de Bridel“ (17292/PA1/11C, 19.06.2018), PAP „Rue de Bridel“ (17555/11C, 05.12.2016), PAP „19, Rue de Bridel“ (17457/11C, 18.09.2017), PAP „Rue des Roses“ (17655/11C, 04.09.2017), PAP „Rue de Bridel“ (17779/11C, 19.09.2017), PAP „Rue de Bridel“ (18716/11C, 20.04.2020), PAP „Im Schadder“ (18783/11C, 07.12.2020), PAP „Im Grund“ (18992/11C, 09.06.2021), PAP „9, Rue de Bridel“ (19134/11C, 28.09.2023), PAP „An de Wuesen I“ (19290/11C, 16.05.2023), PAP „rue Roger Barthel“ (19732/11C, 08.02.2024), PAP „Am Becheler / Rue Renert“ (19308/11C, 26.08.2024), PAP „Ludwig-Elvinger“ (19596/11C, 20.11.2024), PAP „68, Rue de Bridel“ (18829/11C, 24.08.2020), PAP „rue de Bridel II“ (19689/11C, 09.02.2024), PAP „Rue du Pont“ (19239/11C, 29.06.2022).

In Helmsange und Bereldange befinden sich PAP in Ausarbeitung.

In Walferdange sollen zwei Baugebiete auf den vorhandenen Freiflächen, die bereits als Bauland ausgewiesen sind, entwickelt werden. Aufgrund der bereits erfolgten Aufsiedlung bzw. den geänderten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen werden verschiedene genehmigte PAP außer Kraft gesetzt: PAP „Über dem Geierpad – Phase 1“ (10130, 19.08.1997), PAP „Im Grund“ (11589, 30.07.1998), PAP „Auf der Hoel“ (12080/11C, 18.06.2001), PAP „Rue du Chemin de Fer“ (16128/11C, 12.02.2010), PAP „16, Rue des Sources“ (17090/11C, 12.08.2014), PAP „Rue des Sources“ (18303/11C, 24.05.2018).

In Bereldange sollen elf Baugebiete auf den vorhandenen Freiflächen, die bereits als Bauland ausgewiesen sind, entwickelt werden. Aufgrund der bereits erfolgten Aufsiedlung bzw. den geänderten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen werden verschiedene genehmigte PAP außer Kraft gesetzt: PAP „Hinter dem Hals“ (7888, 25.08.1988), PAP „In den Elterestrachen“ (8488, 01.09.1989), PAP „Im Geizenfeld“ (9082, 12.07.1993), PAP „Lotissement en 4 lots“ (11455, 02.01.1998), PAP „Bouquet“ (13092/11C, 28.07.2004), PAP „Op der Heicht“ (16634/11C, 08.04.2013), PAP „Rue de la Paix“ (17296/11C, 27.08.2015), PAP „Rue de Bridel“ (17358/11C, 23.09.2015), PAP „Rue Michel Lentz“ (18873/11C, 03.12.2020), PAP „Rue de Bridel“ (17292/11C, 02.12.2016), PAP „Rue Renert“ (17845/11C, 12.09.2017), PAP „Route de Luxembourg“ (17846/11C, 15.09.2017), PAP „Rue de Bridel“ (18437/11C, 13.05.2019), PAP „Rue de Bridel I“ (18829/11C, 24.08.2020), PAP „Rue de la Forêt“ (18961/11C, 09.06.2021).

In Helmsange sollen sechs Baugebiete auf den vorhandenen Freiflächen, die bereits als Bauland ausgewiesen sind, entwickelt werden. Aufgrund der bereits erfolgten Aufsiedlung bzw. den geänderten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen werden verschiedene genehmigte PAP außer Kraft gesetzt: PAP „Bei der Mühle/Im Stengber“ (8591, 12.12.1990), PAP „Auf der Thonn“ (9411, 16.07.1993), PAP „Relot. Auf der Thonn“ (10761, 13.09.1995), PAP „Im Loch“ (14418/11C, 04.01.2005), PAP „Mullendriesch“ (14593/11C, 12.07.2005), PAP „Rue Jean Schack“ (14632/11C, 31.05.2005), PAP „Cité Princesse Amélie“ (16130/11C, 08.03.2011), PAP „Rue du Nord“ (16174/11C, 22.03.2011), PAP „Rue Jean Mercatoris“ (16340/11C, 23.06.2011), PAP „Op der klenger Hältgen“ (16709/11C, 14.08.2013), PAP „An de Reezen/Op den Aessen“ (17321/11C, 09.07.2015), PAP „Rue Prince Henri“ (17309/11C, 16.10.2015), PAP „Hannert Schreinesch-Gaart 2“ (19430/11C, 20.02.2023).

Zur Sicherung einer angepassten baulichen Entwicklung bleiben verschiedene genehmigte, aber noch nicht vollständig aufgesiedelte PAP in Kraft.

#### b) Gesamtgemeinde

Entsprechend den Berechnungen des städtebaulichen Entwicklungspotenzials (Aktualisierung des Raum+; siehe Étude préparatoire I, Kapitel 11) stehen in der Gemeinde Walferdange kurz- bis mittelfristig 33,66ha Bauland zur Wohnnutzung zur Verfügung.

Im Rahmen der PAG-Neuaufstellung in der Gemeinde Walferdange ca. 57,25ha an Bauflächen als PAP NQ für (überwiegend) Wohnnutzung vorgesehen. Hinzu kommen ca. 4,74 ha in der „Zone mixte urbaine 2“, welche eine Mischnutzung mit überwiegender Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung in Bereldange fördern sollen, sowie ca. 1,95ha für öffentliche Nutzungen (in Walferdange und in Helmsange).

Somit werden in der **Gesamtheit** im neuen PAG der Gemeinde Walferdange ca. **71,77ha** als PAP NQ ausgewiesen, davon befinden sich ca. 33,08ha innerhalb genehmigter PAP-Gebiete. Die in der Gesamtheit erhöhte Ausweisung der Flächen im PAP NQ gegenüber der Berechnung des städtebaulichen Entwicklungspotenzials ergibt sich durch die bereits erfolgte Entwicklung eines Großteils der genehmigten PAP.

### 1.3 Funktionsmischung und bauliche Dichte [Art. 4.3. RGD]

Funktionsmischung und bauliche Dichte stehen in Wechselbeziehung zueinander. In den dichter bebauten Ortskernen ist eine höhere Funktionsmischung zu finden als in den peripheren, dünner besiedelten Bereichen. Dies ist zum einen historisch begründet, zum anderen „leben“ die Versorgungsstrukturen (Funktionen) von der sie nutzenden Bevölkerung. In Bereichen mit einer höheren Bevölkerungsdichte besteht daher mehr Bedarf an Versorgungsstrukturen als in dünner besiedelten Bereichen. Zum Erhalt und zum Ausbau einer ansprechenden Versorgungsmischung vor Ort ist daher eine kritische Bevölkerungsmasse (d.h. auch die Bereitstellung von Wohnbauflächen) notwendig.

#### 1.3.1 Funktionsmischung

##### a) Funktionsmischung in der Gemeinde Walferdange

Im Gesamtgefüge überwiegt in der Gemeinde Walferdange die Wohnfunktion. Dies zeigt sich generell an dem geringen Arbeitsplatzangebot. Dennoch ist die Versorgungsqualität gegeben und ein wichtiger Standortfaktor der Gemeinde, sowohl hinsichtlich der Nahversorgung als auch in Bezug auf die vorhandenen Dienstleistungen und Aktivitäten. Insbesondere für die Ortskerne von Walferdange und Bereldange kann diese Versorgung als qualitativ gut eingestuft werden, während die östlich und westlich gelegenen Wohngebiete überwiegend monofunktional auf Wohnen ausgerichtet sind.

- ▶ Vor diesem Hintergrund sollte in allen Ortschaften eine Mindestversorgung an sozialen und kulturellen Einrichtungen erhalten bzw. sichergestellt werden, nach Möglichkeit gebündelt im Ortskern. Um die Zugänglichkeit zur gut ausgeprägten Versorgungsqualität im Zentrum der Gemeinde und entlang der zentralen Achse entlang der Nationalstraße N7 sicherzustellen, sollte insbesondere auf die qualitative Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen von den Wohnquartieren zu den Nahversorgungseinrichtungen und sozialen Infrastrukturen abgezielt werden. Auch die Ergänzung um zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindungen sollte erfolgen (s. Mobilitätskonzept)
- ▶ In den Ortsteilzentren können ergänzende Nahversorgungs- und soziale Infrastrukturen die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicherstellen.
- ▶ Durch den voraussichtlichen Bevölkerungsanstieg in den Ortschaften, insbesondere in Bereldange und Helmsange durch künftige Entwicklungen von „Nouveaux quartiers“ sollten die vorhandenen privaten und öffentlichen Einrichtungen gestärkt werden, um die Standortqualität weiter zu verbessern. Dies umfasst insbesondere schulische und soziale Einrichtungen, die bei steigendem Bedarf als Entwicklungsschwerpunkt ausgebaut und erweitert werden können.
- ▶ Neben der vorhandenen vertikalen Nutzungsmischung (auf Objektebene) sollte auch die horizontale Nutzungsmischung (auf Quartiersebene) perspektivisch gestärkt werden. Es ist – soweit dies steuerbar ist – eine ausgewogene Mischung aus öffentlichen Einrichtungen, Versorgern und Arbeitsplätzen anzustreben. Die Nutzungsmischung in den fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägten Gebieten sollen sich auf Funktionen beschränken, die keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung durch Emissionen oder Verkehr beinhalten.
- ▶ Öffentliche wie private Versorgungseinrichtungen sollen vorwiegend im Ortskern konzentriert werden. Gewerbliche Nicht-Versorger können auch angrenzend an den Ortskern entlang der Hauptverkehrsstraßen sowie in der „Zone mixte urbaine 2“ (MIX-u2) am südlichen Rand der Gemeinde gebündelt werden. Somit können kurze Wege zwischen den Nutzungen untereinander im Ortskern und den umliegenden Wohnquartieren bzw. Ortschaften ermöglicht werden. Durch die vorgesehene Umgestaltung der Nationalstraße N7 wird die fußläufige Erreichbarkeit der dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen und des Gewerbes gestärkt.
- ▶ Bei der Erschließung neuer Wohngebiete sollte eine fußläufige Erreichbarkeit an die Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden. Damit erhöhen sich auch die Standortqualitäten insbesondere der dort lokalisierten Nahversorger. Neben straßenbegleitenden Gehwegen sollten nach

Möglichkeit eigenständige Fußwege und Durchwegungen geschaffen werden. Auch kombinierte Fuß- und Radwege können die Erreichbarkeit und die Standortqualitäten fördern.

- ▶ Die Quartiere außerhalb der Ortskerne, abseits der Hauptverkehrsachsen, sollen weitestgehend monostrukturiert bleiben, d.h. in den Wohnquartieren wird die Wohnfunktion dominieren. Funktionale Mischungen sind untergeordnet zu fördern, sofern sie mit der Wohnnutzung im direkten Zusammenhang stehen (speziell im sozio-kulturellen Bereich, z.B. Förderung des Durchsatzes der Wohngebiete mit Spiel- und Naherholungsflächen, Kinderkrippen o.ä.). Verträgliche Nutzungen sollten, sofern sie mit der Hauptnutzung im Einklang und nach Möglichkeit nicht in Konkurrenz zum Ortskern stehen, erhalten werden.

#### b) Planerische Umsetzung

Diejenigen Bereiche, die auch zukünftig eine Nutzungsmischung aufweisen sollen, werden im PAG als Mischzonen festgesetzt – und zwar als „zone mixte urbaine“ (MIX-u1 und MIX-u2):

Der Bereich entlang der Hauptverkehrsachse der N7 wird als „zone mixte urbaine 1“ (MIX-u1) ausgewiesen, da hier die Nutzungsmischung am höchsten ist. Diese soll planerisch gesichert und gestärkt werden. Ausgewählte Flächen im Süden und im Zentrum der Ortschaft Bereldange werden für die Mischnutzung mit überwiegender Handels- und Gewerbenutzung („zone mixte urbaine 2“ (MIX-u2) ausgewiesen.

In den Wohnzonen ist nur eine bedingte Nutzungsmischung möglich, da dort die Funktion „Wohnen“ dominieren soll:

So sind in den Wohnzonen (HAB) sonstige gewerbliche Nutzungen nur bedingt möglich, da hier die Wohnnutzung Priorität hat (*„Les zones d’habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.“*).

Sonstige Nutzungen sind nur dann möglich, wenn sie mit der prioritären Wohnnutzung verträglich sind. In geringem Umfang können unter anderem gewerbliche Nutzungen, Handwerk und Freizeitaktivitäten, Verwaltungs- oder Büroaktivitäten, kulturelle und kirchliche Aktivitäten sowie Einrichtungen oder Anlagen von öffentlichem oder allgemeinem Interesse angesiedelt werden.

Alle übrigen Zonen sind noch stärker auf eine spezielle Nutzung zugeschnitten (BEP für öffentliche Einrichtungen, ECO-c1 für kommunales Gewerbe, GARE für den Bahnhofsbereich etc.), sodass hier monofunktionale Nutzungen erwünscht sind und somit kaum Funktionsmischung möglich ist. Da diese Zonen jedoch meist eine geringe räumliche Ausdehnung haben, ist zusammen mit den umliegenden Zonen auf Quartiersebene meist eine Nutzungsmischung gegeben (z.B. kleinere BEP im Ortskernbereich zusammen mit den umgebenden meist größeren MIX-u und den angrenzenden HAB-1 und HAB-2).

### 1.3.2 Bauliche Dichte

#### a) Bauliche Dichte in der Gemeinde Walferdange

Die bauliche Dichte variiert in Abhängigkeit von der Grundzonierung als HAB-1, HAB-2, MIX-u1 und MIX-u2. Sie berücksichtigt den Charakter des Standorts und seiner Nachbarschaft, die Topographie, die Nähe zum Zentrum, die Erreichbarkeit und die Nähe zum öffentlichen Transport. Die folgenden Orientierungswerte dienen dabei der Festlegung der baulichen Dichte in den verschiedenen Zonierungen:

Zonierung	Wohndichte (ohne erschwinglichen Wohnraum)	Wohndichte (inklusive erschwinglichen Wohnraums; approximative Werte)
HAB-1	ca. 20 WE/ha	ca. 28 WE/ha
HAB-2	ca. 35 WE/ha	ca. 40 WE/ha
MIX-u1	ca. 60 WE/ha	ca. 67 WE/ha
MIX-u2	ca. 25 WE/ha	ca. 30 WE/ha

Nach derzeit gültiger Rechtsgrundlage des Artikel 29bis der „Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain“ werden die im Rahmen von PAP NQ geplanten und umgesetzten Wohneinheiten des erschwinglichen Wohnungsbaus nicht in die Berechnung der Wohndichte („densité de logement“, DL) der Fläche einbezogen. Demnach ergeben sich Abweichungen zwischen den im PAG festgelegten reglementarischen städtebaulichen Dichtewerten und den real hergestellten Wohneinheiten, welche in der obenstehenden Tabelle approximativ unterschieden werden. Zusätzlich zu der Anzahl der Wohneinheiten, die in einem PAP NQ nach der im PAG festgelegten Dichte berechnet werden, wird die zur Wohnnutzung vorgesehene Bruttogeschossfläche um 10% erhöht. Ab einer Anzahl von 10 Wohneinheiten müssen nach Artikel 29bis 15% bzw. 20% dieser Bruttogeschossfläche für erschwinglichen Wohnraum genutzt werden<sup>1</sup>. Die im PAG festgelegte Wohndichte umfasst diese Wohneinheiten des erschwinglichen Wohnungsbaus nicht.

Aus städtebaulicher Sicht sollte in den Kernbereichen verdichtet gebaut werden, um möglichst viele Nutzer\*innen im direkten Einzugsbereich für vorhandene Versorgungseinrichtungen (Läden, öffentliche Einrichtungen) zu bündeln, kurze Wege zu gewährleisten und somit die Tragfähigkeit der Nicht-Wohnnutzungen in Zentrumslage zu erhöhen. Zusätzlich haben Nicht-Wohnnutzungen auch einen gewissen Raumbedarf durch die Notwendigkeit von Nebenanlagen (Depot, Lagerräume, landwirtschaftliche Nebengebäude), weshalb eine intensivere Beanspruchung der Grundfläche als vergleichsweise bei reiner Wohnnutzung erfolgt. Weiterhin sollen im Sinne einer vertikalen Nutzungsmischung unterschiedliche Nutzungen auch auf Objektebene (pro Einheit) möglich sein.

Daher ist in der Summe eine dichtere und höhere Bebauung sinnvoll, um Nutzungsmischung auch in der Realität umsetzen zu können. Im Sinne einer einheitlichen Siedlungsstruktur sind hinsichtlich der Nachverdichtung die Innenentwicklung im Siedlungsbereich beziehungsweise Abrundungen zu priorisieren. Die Nutzungsmischung und Verdichtung müssen aus städtebaulicher Sicht jedoch an die bestehende Struktur angepasst erfolgen, d.h. sich in die Gemeinde, die Ortschaft sowie in das direkte Quartier hinsichtlich der bestehenden Dichten und Höhen einfügen. Zudem sind Bau- und Wohnformen bzw. Gebäudekubaturen zu wählen, die dem Charakter der Gemeinde entsprechen.

- In den Ortskernen und entlang der Hauptverkehrsachse der N7 ist eine höhere Dichte anzustreben, wobei aufgrund der teilweise vorhandenen historischen Bausubstanz darauf zu achten ist, dem Ortsbild angepasste Bauformen und Bautypen zu wählen.
- Im verdichteten Bereich sind angepasste Bauformen zu wählen.
- Dichten und Höhen sollten insb. in Richtung Ost und West radial vom Ortskern bzw. linear von den Hauptverkehrsachsen ausgehend abnehmen.

Hier kann bei Bedarf durch An- und Umbauten nachverdichtet werden, sodass zwar keine zusätzlichen Baulose geschaffen werden, jedoch die Dichte bzw. der Wohnraum auf der Parzelle

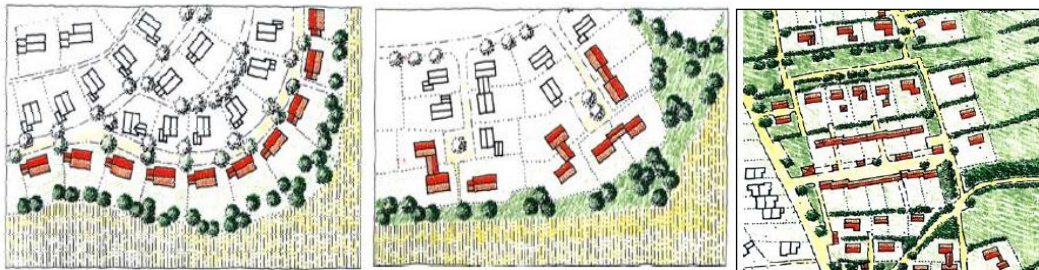
<sup>1</sup> Für PAP NQ mit mindestens 10 Wohnungen in „HAB“ oder „MIX“-Zonen gilt:

- Wurde das Verfahren zur Verabschiedung des PAG vor dem 18. Februar 2022 gestartet, sind 15 % der Bruttogeschossfläche für erschwingliche Wohnungen zu reservieren.
- Wurde das Verfahren am oder nach dem 18. Februar 2022 gestartet, sind 20 % der Bruttogeschossfläche für erschwinglichen Wohnraum zu reservieren.

erhöht wird. Dabei ist jedoch zu beachten, dass ortsangepasste Nachverdichtungen erfolgen. Es soll versucht werden, den Abriss alter Gebäude und damit dem Verlust ortstypischer und ortsbildprägender Bausubstanz vorzubeugen.

- ▶ Außerhalb der Ortskerne (Übergang zwischen Ortskern und -rand) sind angepasste mittlere Dichten, die niedriger sind als in den Ortszentren, jedoch trotzdem angepasst an die örtliche Baustruktur einer nachhaltigen Entwicklung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung tragen, anzustreben. An den Ortsrändern und in ökologisch sensiblen Bereichen können die ortsüblichen baulichen Dichten unterschritten werden.
- ▶ Bei den vorgesehenen Baugebieten, werden bereits auf Basis der Konzepte („Schéma Directeur“) Dichtevorgaben, die einen harmonischen Übergang zum Ortsrand gewährleisten, getroffen.

Bei Arrondierungen wird insgesamt eine Kompaktierung der Ortslage erreicht, wodurch tentakelartigen Entwicklungen vorgebeugt wird. Dies hat vielfältige positive Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung, u.a. wird durch eine konzentrische Entwicklung eine gute räumliche Zuordnung der Wohngebiete zum nutzungsgemischten Ortskern im „Prinzip der kurzen Wege“ erzeugt.



*Abbildung 24:* Übergang durch einheitlich abgestimmte private Grüngürtel (links), Übergang durch öffentliche Grüngürtel mit eventueller Wegführung (Mitte), Verzahnung und Vernetzung durch Integration von bestehenden Landschaftszügen und ökologisch hochwertigen Strukturelementen (Vegetation, Gewässer, Talräume) (rechts). Quelle: „Urbanisme intégré“, MI 2007

#### b) Planerische Umsetzung

Die Festlegung der städtebaulichen Dichten in den PAP NQ-Gebieten erfolgte unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie des städtebaulichen Umfelds. Gleichzeitig wird eine maßvolle Verdichtung im Sinne einer effizienten und rationalen Bodennutzung angestrebt. In den Ortsrandlagen wurden grundsätzlich niedrigere Dichten festgesetzt.

Gemeinde Wollerndange	Zone sub.	Zone superpos.	Bruttofläche (m²)	Nettofläche (m²)	net		brut		max. Grundfläche / Wohninheit (m²) gerechnet über COS	max. Bevölkerungswachstum (2,3EW/Haushalt) EW	max. Bevölkerungswachstum (2,3EW/Haushalt) %	
					COS	max. bebaubare Grundfläche (m²)	max. verestigbare Fläche (m²)	max. Grundfläche (m²) gerechnet über DL				
<b>Wollerndange</b>												
SD W.1a	HAB-1	NQ	48.850	31.753	0,35	11.113,6	0,50	15.876,5	0,60	29.310,0	113,8	20,91
SD W.1b	BEF-1	NQ	7.470	5.603	0,70	3.922,1	0,75	4.202,3	1,40	10.458,0	0,0	0,84
SD W.2	HAB-1	NQ	8.871	6.210	0,35	2.173,5	0,60	3.105,2	0,60	5.322,6	163,3	2,88
PAP oppr. 16110 - 11C	HAB-1	NQ	2.280	2.280	0,30	684,0	0,60	1.368,0	0,60	1.368,00	23	1,12
PAP oppr. 17708 - 11C	HAB-1	NQ	1.606	1.577	0,30	473,1	0,50	788,5	0,60	963,60	15	0,56
<b>Bereidange</b>												
SD B.2	HAB-1, BEF-2	NQ	11.009	6.605	0,35	2.311,8	0,55	3.632,8	0,60	6.605,4	16	17,6
SD B.3	HAB-1 / HAB-2	NQ	66.552	39.931	0,40	15.972,4	0,50	19.965,5	0,65	43.298,8	20	133,1
SD B.4	HAB-1 / MIX-1	NQ	22.312	15.117	0,40	6.046,8	0,75	11.337,8	0,90	20.080,8	60	133,9
SD B.5a	HAB-2	NQ	8.137	6.103	0,50	3.051,5	0,60	3.661,8	0,70	5.695,9	30	24,4
SD B.5b	HAB-2	NQ	1.579	1.184	0,50	592,0	0,60	710,4	1,00	1.579,0	80	12,6
SD B.7	HAB-1	NQ	4.608	3.456	0,35	1.209,6	0,55	1.900,8	0,60	2.764,8	15	6,9
SD B.8	HAB-1	NQ	33.800	25.350	0,40	10.140,0	0,55	13.942,5	0,60	20.280,0	22,5	76,1
SD B.10	HAB-1	NQ	8.238	6.179	0,35	2.162,7	0,55	3.398,5	0,60	4.942,8	12	9,9
SD B.12A	MIX-2	NQ	13.698	10.274	0,75	7.705,5	0,75	7.705,5	2,00	27.396,0	25	34,2
SD B.12B	MIX-2	NQ	20.259	15.194	0,75	11.395,5	0,75	11.395,5	2,00	40.518,0	25	50,6
SD B.13	HAB-1 / HAB-2	NQ	18.839	12.245	0,40	4.898,0	0,55	6.734,8	0,65	12.245,4	25	47,1
SD B.14	MIX-2	NQ	3.725	2.794	0,75	2.095,5	0,75	2.095,5	2,00	7.450,0	25	9,3
SD B.15	MIX-2	NQ	7.492	5.619	0,75	4.214,3	0,75	4.214,3	2,00	14.984,0	25	18,7
PAP oppr. 16400 - 11C	HAB-1	NQ	1.987	1.987	0,40	784,8	0,60	1.192,2	0,60	1.192,2	10	1,99
PAP oppr. 16476 - 11C	HAB-1	NQ	1.088	1.088	0,40	435,2	0,60	652,8	0,60	692,8	15	1,6
PAP oppr. 16843 - 11C	HAB-1	NQ	796	796	0,45	358,2	0,65	517,4	0,80	636,8	40	3,2
PAP oppr. 16942 - 11C	HAB-2	NQ	847	847	0,20	169,4	0,40	338,8	0,70	592,9	50	4,2
PAP oppr. 17013 - 11C	HAB-1	NQ	2.323	2.082	0,30	624,6	0,60	1.249,2	0,60	1.992,8	20	4,6
PAP oppr. 17032 - 11C	HAB-1	NQ	1.151	1.151	0,30	345,3	0,60	690,6	0,60	690,6	20	2,3
PAP oppr. 17349 - 11C	HAB-1	NQ	4.342	4.342	0,30	1.302,6	0,45	1.953,9	0,75	3.256,5	15	6,5
PAP oppr. 17382 - 11C	HAB-1	NQ	14.864	10.982	0,35	3.843,7	0,55	6.040,1	0,55	8.175,2	17	25,3
PAP oppr. 17778 - 11C	HAB-1	NQ	3.973	3.609	0,20	721,8	0,30	1.082,7	0,30	1.191,9	8	3,2
PAP oppr. 17360 - 11C	MIX-1, HAB-2	NQ	3.411	2.809	0,65	1.825,9	0,90	2.598,1	1,15	3.957,2	78	26,8
PAP oppr. 17292/PAX/11C	HAB-1	NQ	1.534	1.459	0,45	656,6	0,40	583,6	0,70	1.073,8	22,5	3,5
PAP oppr. 17555 - 11C	HAB-1	NQ	2.000	2.000	0,25	500,0	0,60	1.200,0	0,45	900,0	12,5	2,5
PAP oppr. 17457 - 11C	HAB-2	NQ	802	789	0,45	351,1	0,80	631,2	1,10	882,2	40	3,2
PAP oppr. 17779 - 11C	HAB-1, HAB-2	NQ	7.125	5.389	0,40	2.155,6	0,90	4.850,1	0,70	4.987,5	61	43,5
PAP oppr. 18716 - 11C	HAB-1	NQ	823	814	0,45	366,3	0,60	488,4	1,00	823,0	75	6,2
PAP oppr. 18776 - 11C	HAB-1	NQ	1.440	1.209	0,25	392,3	0,30	362,7	0,55	792,0	15	2,2
PAP oppr. 19290 - 11C	HAB-1	NQ	16.584	11.635	0,28	3.257,8	0,50	5.817,5	0,43	7.131,1	13	21,6
PAP oppr. 18829/PAX/11C	HAB-1, BEF-2	NQ	1.062	1.041	0,50	520,5	1,00	1.041,0	1,15	1.221,3	40	4,2
PAP oppr. 18922 - 11C	HAB-1	NQ	11.116	8.909	0,30	2.672,7	0,55	4.900,0	0,90	5.958,0	17	18,9
PAP oppr. 19184 - 11C	HAB-2	NQ	1.349	1.215	0,40	486,0	0,40	729,0	0,90	1.214,1	30	30,3
PAP oppr. 19308 - 11C	MIX-1	NQ	4.915	4.143	0,60	2.485,8	0,80	3.314,4	1,35	6.635,3	68	33,4
PAP oppr. 18962 - 11C	HAB-2	NQ	882	882	0,60	297,2	0,80	705,6	1,00	882,0	68	6,0
PAP oppr. 19290 - 11C	MIX-1	NQ	8.104	5.391	0,55	2.965,1	0,80	4.312,8	1,00	8.104,0	67	54,3
PAP oppr. 19239 - 11C	BEF-1	NQ	73.927	68.497	0,65	44.523,1	0,90	61.447,3	1,25	92.408,8	1	7,4
PAP oppr. 19689 - 11C	HAB-1	NQ	1.638	994	0,55	546,7	0,95	944,3	1,15	1.195,7	50	5,2
PAP oppr. 19732 - 11C	HAB-2	NQ	1.337	1.186	0,40	474,4	0,60	711,6	0,75	1.002,8	40	5,3
PAP oppr. 19596 - 11C	HAB-1	NQ	1.865	1.826	0,30	547,8	0,60	1.095,6	0,60	1.119,0	15	2,8

Gemeinde Wallendange	Zone urb.	Zone asperpous.	Baurfläche (m²)	Napflfläche (m²)	net	net	max. bebaubare Grundfläche (m²)	net	max. verästligbare Fläche (m²)	brut	brut	max. Geschosfläche / Wohnfläche (m²) gemindert über CO2	max. Wohnfläche (m²) gemindert über CO2	max. Bevölkerungswachstum (2,3EV/Personen) %	max. Bevölkerungswachstum (2,3EV/Personen) %															
SD H.1	HAB-2	NQ	18.697	14.023	0,50	0,50	7.011,5	0,60	8.413,8	0,80	14.927,6	266,6	125,0	129	3,86															
SD H.2	HAB-2	NQ	7.820	5.865	0,50	0,50	2.925,5	0,60	3.519,0	0,70	5.474,0	254,6	136,4	49	1,47															
SD H.3	HAB-1	NQ	12.248	9.186	0,35	0,35	3.215,1	0,55	5.052,3	0,60	7.348,8	300,0	131,2	56	1,68															
SD H.4a	HAB-1	NQ	14.493	10.870	0,35	0,35	3.804,5	0,55	5.978,5	0,60	8.695,8	299,9	131,2	67	2,01															
SD H.4b	HAB-2	NQ	10.952	8.214	0,40	0,40	4.928,4	0,60	4.928,4	0,70	7.666,4	175,0	112,5	101	3,02															
SD H.4c	BEF-1	NQ	6.862	3.222	0,50	0,50	1.044,4	0,25	1.305,5	0,40	2.784,8	0,0	0,0	0	0,00															
SD H.4d	BEF-2	NQ	5.719	4.289	0,00	0,00	0,0	0,10	4.289,0	0,00	0,0	0,0	0,0	0	0,00															
SD H.7	HAB-1	NQ	12.077	9.058	0,35	0,35	3.170,3	0,55	4.981,9	0,60	7.246,2	299,4	131,0	56	1,68															
SD H.8	HAB-1	NQ	12.483	9.342	0,35	0,35	3.276,7	0,55	5.149,1	0,60	7.489,8	218,4	95,5	79	2,37															
PAP oppr. 14155 - 11C	MIX-1 HAB-2, BEF-1	NQ	13.348	10.698	0,55	0,55	5.883,9	0,70	7.488,6	2,00	26.696,0	298,6	65,8	206	6,17															
PAP oppr. 17310 - 11C	MIX-1	NQ	2.392	2.392	0,55	0,55	1.315,6	0,55	1.315,6	1,50	3.586,0	224,3	82,2	37	1,11															
PAP oppr. 14185/PA/11C	MIX-1, BEF-1	NQ	11.747	11.747	0,50	0,50	5.873,5	0,90	10.572,3	1,35	19.858,5	0,0	0,0	0	0,00															
PAP oppr. 17454 - 11C	MIX-1	NQ	8.782	7.804	0,40	0,40	3.121,6	0,75	5.853,0	1,20	10.538,4	164,4	48,7	14,7	4,40															
PAP oppr. 16239 - 11C	HAB-1	NQ	781	726	0,60	0,60	435,6	1,00	726,0	1,15	898,2	45	3,5	8	0,24															
PAP oppr. 16711 - 11C	MIX-1	NQ	1.763	1.763	0,40	0,40	705,2	1,00	1.763,0	0,95	1.674,9	35	6,2	14	0,42															
PAP oppr. 17193 - 11C	HAB-1	NQ	1.187	1.187	0,35	0,35	415,5	0,60	712,2	0,70	830,9	30	3,6	8	0,24															
PAP oppr. 18027 - 11C	HAB-1	NQ	1.253	1.627	0,25	0,25	406,8	0,45	732,2	0,40	701,2	15	2,6	6	0,18															
PAP oppr. 17453 - 11C	HAB-1	NQ	1.121	1.121	0,35	0,35	392,4	0,60	672,6	0,80	896,8	30	3,4	8	0,24															
PAP oppr. 17968 - 11C	HAB-2	NQ	5.988	5.567	0,46	0,46	2.560,8	0,90	5.010,3	0,95	5.688,6	68	40,7	94	2,82															
PAP oppr. 18375 - 11C	HAB-1	NQ	998	998	0,35	0,35	349,3	0,70	698,6	0,65	648,7	25	2,5	6	0,18															
PAP oppr. 18062 - 11C	HAB-1, HAB-2	NQ	8.345	5.884	0,40	0,40	2.352,6	0,70	4.118,8	0,71	5.925,0	31	25,9	60	1,80															
PAP oppr. 18095 - 11C	HAB-1, HAB-2	NQ	33.480	25.602	0,34	0,34	8.704,7	0,65	16.641,3	0,63	21.092,4	33	110,5	254	7,61															
PAP oppr. 18541 - 11C	HAB-2	NQ	4.265	2.859	0,35	0,35	1.000,7	0,56	1.601,0	0,60	2.559,0	22	27,2	22	0,66															
PAP oppr. 18632 - 11C	HAB-1, HAB-2	NQ	1.473	1.435	0,45	0,45	645,8	0,77	1.105,0	0,90	1.325,7	30	4,4	10	0,30															
PAP oppr. 18884 - 11C	HAB-1	NQ	2.745	2.199	0,40	0,40	879,6	0,55	1.209,5	0,70	1.647,6	12	3,3	8	0,24															
PAP oppr. 19306 - 11C	HAB-2, MIX-1	NQ	31.653	23.602	0,36	0,36	8.496,7	0,65	15.341,3	0,75	23.799,8	45	142,4	328	9,82															
PAP oppr. 19307 - 11C	HAB-2, MIX-1	NQ	23.594	18.990	0,43	0,43	7.864,7	0,80	14.632,0	1,05	24.733,7	55	129,8	299	8,95															
PAP oppr. 2411/PA/11C	HAB-1	NQ	750	750	0,30	0,30	225,0	0,50	375,0	0,60	450,0	30	2,3	5	0,15															
<p>Maximales Bevölkerungswachstum PAP NQ, gemindert mit einer Mobilisierung der Fläche von 100% und 60 %</p> <table border="1"> <tr> <td>Gesamt (NQ; ohne ECO-1)</td> <td>717.657</td> <td>Mobilisierung 100%</td> <td>1.840,7</td> <td>4.359</td> <td>129,61</td> </tr> <tr> <td>Gesamt (NQ ZAD)</td> <td>0</td> <td>Mobilisierung 100%</td> <td>0,0</td> <td>0</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Gesamt (NQ + NQ ZAD; ohne ECO-1)</td> <td>717.657</td> <td>Mobilisierung 100%</td> <td>1.840,7</td> <td>4.359</td> <td>129,61</td> </tr> </table>													Gesamt (NQ; ohne ECO-1)	717.657	Mobilisierung 100%	1.840,7	4.359	129,61	Gesamt (NQ ZAD)	0	Mobilisierung 100%	0,0	0	0,00	Gesamt (NQ + NQ ZAD; ohne ECO-1)	717.657	Mobilisierung 100%	1.840,7	4.359	129,61
Gesamt (NQ; ohne ECO-1)	717.657	Mobilisierung 100%	1.840,7	4.359	129,61																									
Gesamt (NQ ZAD)	0	Mobilisierung 100%	0,0	0	0,00																									
Gesamt (NQ + NQ ZAD; ohne ECO-1)	717.657	Mobilisierung 100%	1.840,7	4.359	129,61																									
<p>Maximales Bevölkerungswachstum PAP NQ, gemindert mit einer Mobilisierung der Fläche von 100% und 60 %</p> <table border="1"> <tr> <td>PAP NQ</td> <td>Mobilisierung 100%</td> <td>4.254</td> </tr> <tr> <td>2,3 EV / Haushalt* 9258 EV** / 2025</td> <td>Bevölkerungswachstum absolut</td> <td>45,73</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bevölkerungswachstum %</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PAP NQ</td> <td>Mobilisierung 60%</td> <td>2.540</td> </tr> <tr> <td>2,3 EV / Haushalt* 9258 EV** / 2025</td> <td>Bevölkerungswachstum absolut</td> <td>27,44</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bevölkerungswachstum %</td> <td></td> </tr> </table>													PAP NQ	Mobilisierung 100%	4.254	2,3 EV / Haushalt* 9258 EV** / 2025	Bevölkerungswachstum absolut	45,73		Bevölkerungswachstum %		PAP NQ	Mobilisierung 60%	2.540	2,3 EV / Haushalt* 9258 EV** / 2025	Bevölkerungswachstum absolut	27,44		Bevölkerungswachstum %	
PAP NQ	Mobilisierung 100%	4.254																												
2,3 EV / Haushalt* 9258 EV** / 2025	Bevölkerungswachstum absolut	45,73																												
	Bevölkerungswachstum %																													
PAP NQ	Mobilisierung 60%	2.540																												
2,3 EV / Haushalt* 9258 EV** / 2025	Bevölkerungswachstum absolut	27,44																												
	Bevölkerungswachstum %																													

Abbildung 25: Geplante PAP NQ mit korrespondierenden Größen, Dichtewerten und möglichem Einwohnerwachstum. Quelle: CO3 2026

## 1.4 Differenzierte Wohnungstypologien [Art. 4.4. RGD]

Um möglichst vielen Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zum adäquaten Bauen bzw. Wohnen zu geben, ist ein **variables Angebot an verschiedenen Bautypen, Wohnformen und -größen** notwendig. Dies fördert letztendlich auch die soziale Durchmischung.

Hinsichtlich der finanziellen Möglichkeiten der Bevölkerung ist ein differenziertes Angebot, die **Eigentumsformen** betreffend, zu fördern.

- › Bezüglich der Eigentumsverhältnisse sollte ein homogenes Angebot an Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen geschaffen werden.
- › Ein Grundstock an Sozialwohnungen bzw. an erschwinglichen Baugrundstücken sollte in den Gemeinden ebenfalls vorhanden sein, um den unteren Einkommensschichten eine Perspektive auf dem Wohnungsmarkt bieten zu können. Die Gemeinde sieht in diesem Zusammenhang unter anderem die Umsetzung des Projekts „Tiny Houses“ in Bereldange vor.
- › Alternative Grund- und Finanzierungsformen sind ebenfalls zu prüfen, sodass z. B. durch Erbpachtgrundstücke das Finanzierungsvolumen für Grund und Boden vergleichsweise gering ausfällt bzw. zeitlich sehr stark gestreckt werden kann.

Hinsichtlich der Baustruktur können **unterschiedliche Bautypologien unterschiedliche soziale Schichten** (nach Einkommen bzw. familiären Strukturen) ansprechen und daneben dafür sorgen, eine abwechslungsreiche Baustruktur mit flächensparenden Wohnformen zu schaffen.

- › Verwendung diversifizierter Bautypen zur Schaffung eines differenzierten Angebots an Wohnungs- bzw. Haushaltsgrößen für unterschiedliche Familien- und Einkommensstrukturen.

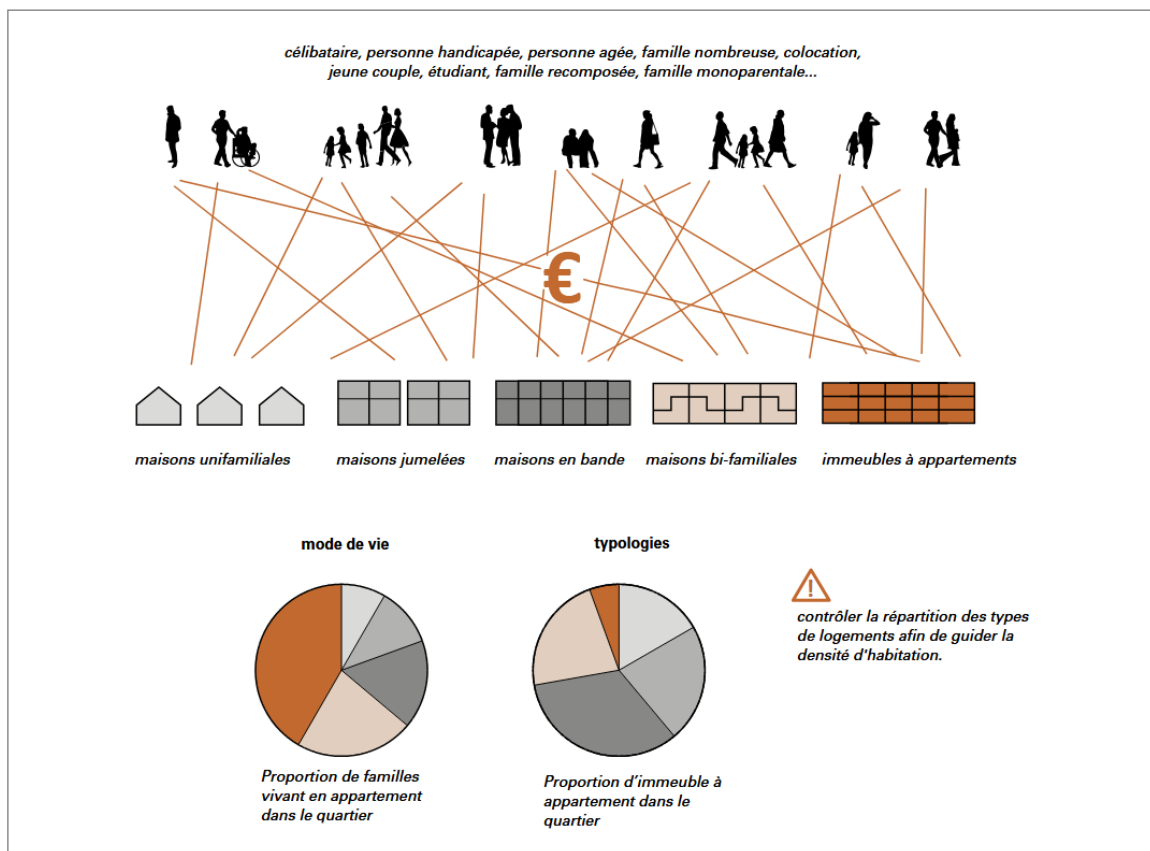


Abbildung 26: Förderung einer Vielfalt von Wohnformen und -typologien zur sozialen Durchmischung innerhalb von Stadtteilen. Quelle: MINT 2021

- Ausbau des Mietwohnungssektors unter Verwendung angepasster Bautypologien (Doppel-, Reihen- oder Kettenhäuser statt uniformen überdimensionierter Mehrfamilienhauskomplexe).

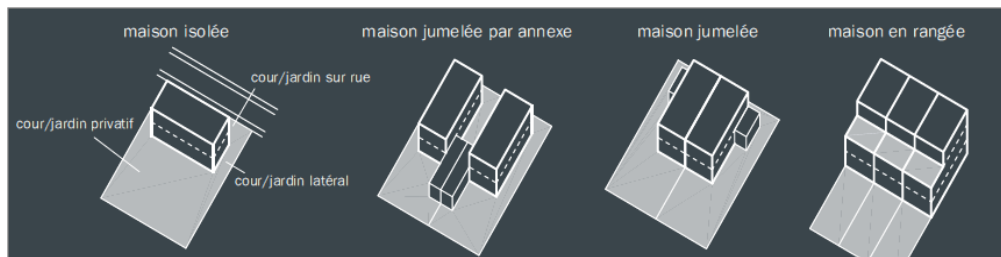


Abbildung 27: „L'habitat sur mesure“. Quelle: MIAT 2004

- Angebot an Bau- und Wohnformen, die sich mit den Bedürfnissen ihrer Bewohner mit entwickeln (Erweiterbarkeit einerseits zum „Generationenhaus“, sofern die Eltern/ Großeltern mit ins Haus aufgenommen werden; Teilbarkeit andererseits für den Zeitpunkt, ab dem die Kinder ausziehen und die Platzbedarfe im Haushalt kleiner werden).
- Die Umsetzung von Tiny Houses („habitations légères“) kann künftig auch auf weiteren Flächen im Gemeindegebiet angedacht werden, soll jedoch immer in Verbindung mit einem Einfamilienhaus stehen. So kann das Prinzip der rationalen Bodennutzung umgesetzt werden, die Unternutzung von Grundstücken vermieden werden und eine Diversifizierung von Wohnungstypologien gefördert werden.
- Spezielle Bau- und Wohnformen für spezifische Bevölkerungsschichten (altengerechtes Wohnen, behindertengerechtes Wohnen, betreutes Wohnen, spezielle Altenwohnformen etc.).

Durch die Vorgabe von Dichten und Bautypologien bei der Ausweisung von Wohngebieten kann ein differenziertes Angebot, das eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzergruppen anspricht, geschaffen werden. Die Schémas Directeurs der zu entwickelnden Flächen in allen drei Ortschaften sehen in diesem Sinne die Schaffung von Wohnquartieren vor, in denen auch bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll.



Abbildung 28: „Die Wohnung“ (links: Großfamilie 172m<sup>2</sup> Wohnfläche | Mitte links: Generationenhaus 172m<sup>2</sup> Wohnfläche | Mitte rechts: Kleinfamilie 136m<sup>2</sup> Wohnfläche | rechts: Kleinfamilie, Home-Office, Einliegerwohnung 128m<sup>2</sup>+16m<sup>2</sup>+44m<sup>2</sup>Wohnfläche). Quelle: Wohnungsbauministerium 2005

## 1.5 Inwertsetzung schützenswerter Gebäude und Objekte [Art. 4.5. RGD]

### 1.5.1 *Inventarisierung*

Einen besonderen Stellenwert haben der archäologische Fundort in Helmsange sowie die historischen Gebäudestrukturen der Ortskerne, insbesondere in Walferdange. Sie sind die historische Keimzelle des Ortes, aufgrund ihrer baulichen Struktur ortsbildprägend und übernehmen durch ihre meist gemischte Nutzung auch eine besondere Funktion im Ortsgefüge.

#### a) Nationale Ebene

Der Vorschlag, ein in Privatbesitz befindliches Gebäude oder einen Teil davon unter nationalen Schutz zu stellen, erfolgt durch den/die Minister\*in, durch das „Institut national pour le patrimoine architectural“ (INPA), durch den Gemeinderat der betroffenen Kommune oder durch Privatpersonen. Öffentliche Gebäude werden von staatlicher Seite (Regierung, „Conseil d’Etat“) oder durch die Betroffenen nominiert. Gemäß dem INPA werden die Unterschutzstellungen von Liegenschaften und zugehörigen Einrichtungen in verschiedene Kategorien eingeteilt:

- „Immeubles et objets bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national“
- „Immeubles et objets inscrits à l’inventaire supplémentaire“

In der Gemeinde Walferdange sind verschiedene Gebäude/Gebäudeensembles/Objekte gesetzlich geschützt. Eine Auflistung findet sich in Kapitel 5 der Bestandsaufnahme und -analyse. Die gesetzlich geschützten Gebäude haben einen nationalen Schutzstatus. Der Schutz ist über das Gesetz vom 25. Februar 2022 „relative au patrimoine culturel“ geregelt.

#### b) Kommunale Ebene

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse wurde die schützenswerte traditionelle Gebäudesubstanz der Gemeinde aufgenommen. Schützenswert sind Gebäude, die eine oder mehrere der unten aufgelisteten Kriterien erfüllen:

- participation à l’authenticité de la substance bâtie et de son aménagement (SB)
- rareté du type de bâtiment (R)
- exemplarité du type de bâtiment (E)
- importance architecturale (Ar)
- témoignage de l’immeuble pour l’histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle (T)

Diese Gebäude und Objekte, die im Rahmen der Inventarisierung als charakteristisch eingestuft worden sind, sollten im Rahmen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung besondere Beachtung finden. Sie sind in dem thematischen Plan zur „Städtebauliche Struktur“ (Plan-n° 2050\_ep\_Va) verzeichnet.

#### c) Archäologische Fundstätten (unterirdisch)

Zahlreiche bekannte oder vermutete archäologische Fundstellen sind nicht in die Liste der besonders schützenswerten Denkmäler („Inventaire supplémentaire des monuments historiques“) eingetragen und werden nicht als „klassiertes Denkmal“ geführt. Dies bedeutet aber keineswegs, dass die archäologisch sensiblen Terrains und die vermeintlichen Funde nicht geschützt und von den Gemeinden bei der Erstellung der PAG nicht berücksichtigt werden müssten. Sämtliche archäologische Fundstellen, ob genau bekannt oder nur vermutet, sollen allesamt den Schutz durch die Denkmalschutzgesetze vom 21. März 1966 und vom 18. Juli 1983 genießen und können als solche in den PAG übernommen werden. Darüber hinaus werden die archäologischen Beobachtungszonen gemäß der Klassierung des Institut National de Recherches Archéologiques (INRA) im Plan der „Dispositions complémentaires à la planification communale“ festgehalten.

- ▶ Die Ausweisung der archäologischen Fundstellen im PAG, in den „Dispositions complémentaires à la planification communale“ bzw. im Plan „Fachplanerische Restriktionen“ der „Etude préparatoire“ erlaubt den Gemeindeverantwortlichen, bei Bau-/ Planungsvorhaben in denen als archäologisch empfindlich ausgewiesenen Bereichen im Zuge der Vergabe von Baugenehmigungen darauf hinzuweisen, dass eine vorherige Untersuchung des entsprechenden Geländes durch das INRA durchgeführt werden muss.

Je früher das INRA von Bau-/ Planungsvorhaben in den als archäologisch empfindlich ausgewiesenen Bereichen erfährt, umso zügiger können die notwendigen Untersuchungen bzw. Ausgrabungsarbeiten organisiert und eingeleitet werden.

Obwohl das INRA sich bemüht, bei seiner Auskunft an die Gemeinden alle bekannten/ vermuteten archäologischen Fundstellen vollständig zu erfassen, ist darauf hinzuweisen, dass die Anzahl der bislang völlig unbekannt archäologischen Fundstellen die Anzahl der bekannten Fundstellen übersteigt. Der Grund hierfür liegt in der Natur der archäologischen Überreste, welche in zahlreichen Fällen an der Oberfläche völlig „unsichtbar“ bleiben, weil sie mit Erde (Humus, Schutt, Alluvium und Kolluvium) überdeckt sind, und/ oder weil die darüber dicht wachsende Vegetation keinen Einblick ins Erdreich gewährt.

- ▶ Im Falle von Zufallsfunden, beispielsweise während Abriss-, Bau-, Aufschüttungs- oder Aushubarbeiten, muss das INRA spätestens einen Werktag nach der Entdeckung informiert werden. Gemäß Art. 16 des Gesetzes vom 25. Februar 2022 über das kulturelle Erbe sind der Entdecker und der Grundstückseigentümer für den provisorischen Schutz der archäologischen Elemente verantwortlich und die laufenden Arbeiten müssen unmittelbar unterbrochen werden. Die Vorgehensweise ist im konkreten Fall jeweils mit dem INRA abzustimmen. Gemäß Art. 17 des o.g. Gesetzes ist jegliche Entwendung der entdeckten archäologischen Elemente ohne Genehmigung des Ministers für Kultur untersagt.

### 1.5.2 Umgang mit schützenswerter Bausubstanz

Die inventarisierten Gebäude sind in dem thematischen Plan zur „Städtebauliche Struktur“ (Plan-n° 2050\_ep\_Va) verzeichnet. Einen besonderen Stellenwert im Umgang mit schützenswerter Bausubstanz haben dabei die historischen Gebäude im Ortskern, die die Keimzelle des Ortes und aufgrund ihrer baulichen Struktur ortsbildprägend sind. Bei den in den Ortskernen gelegenen Gebäuden handelt es sich oft um ehemals mischgenutzte Gebäude.

Die Auswahl der zu schützenden Gebäude zielt vor allem auf die Stärkung charakteristischer Elemente in der städtebaulichen Struktur, z.B. Ortskerne, Plätze ab.

Um das historische Ortsbild sowie die Identität der Gemeinde Walferdange zu erhalten, sollten die planerisch und rechtlich geschützten Gebäude und Strukturesembles erhalten und in Wert gesetzt werden.

In der Ortschaft Helmsange ist der Gebäudekomplex des Schlosses Walferdange zu erhalten. Um dies zu sichern, ist auch mittel- bis langfristig eine öffentliche Nutzung empfehlenswert. Der Vorplatz des Schlosses unterstreicht mit seinen Raumproportionen und der Raumgestaltung die Repräsentationsfunktion. Durch zusätzliche Sitzgelegenheiten wäre eine Inwertsetzung des öffentlichen Platzes als Aufenthaltsraum umsetzbar, bei gleichzeitiger Beibehaltung des repräsentativen Raumerlebnisses. Die Kirche Walferdange, als wichtiger gesellschaftlicher Treffpunkt, kann um einen Aufenthaltsplatz ergänzt werden, um die soziale Funktion zu unterstreichen. Das Gebäude der Mühle von Walferdange ist aufgrund seiner ortsbildprägenden Funktion zu erhalten. Die dafür notwendigen Wartungs- und Sanierungsarbeiten sollten in angemessenen Zeitabständen durchgeführt werden.

Zudem sollte die Ausgrabungsstätte der römischen Villa instandgehalten und Maßnahmen zur Erlebbarmachung gefördert werden. Mögliche Ansätze sind die Integration in ein landschaftsarchitektonisches

Konzept, Lichtgestaltung sowie die eindeutige Hinleitung aus verschiedenen Richtungen. Das Raschpötzer-Quant ist weiterhin in Stand zu halten und Inwertsetzungsmaßnahmen wie Beschilderung oder neue Wegeerschließungen könnten geprüft werden. Darüber hinaus ist das historische Gebäude des Bahnhofs als Eintrittstor zur Gemeinde zu erhalten. Auch die historischen Art Déco-Gebäude westlich des Bahnhofs werden als erhaltenswert eingestuft. Vor diesem Hintergrund sollten Baumaßnahmen die prägenden Merkmale berücksichtigen (z.B. Baufluchten, Proportionen, Kubatur, Höhe, Anordnung zur Straße). Traditionelle landwirtschaftliche Gebäude in der Ortschaft Helmsange sollten ebenfalls erhalten und primär als Wohngebäude genutzt werden, wobei auch andere Nutzungen (Büros, Ateliers, kleines Handwerk) gebäudespezifisch geprüft werden können. Für in Gemeindebesitz befindliche Gebäude können auch öffentliche Funktionen geprüft werden. Auch die straßenraumprägenden Einzelgebäude entlang der „route de Diekirch“ sollen westlich der Straße, im Abschnitt zwischen der „rue de l’Alzette“ und der „rue des Près“ erhalten werden. Auch hier sollten Baumaßnahmen die bestehenden Merkmale hinsichtlich der Baufluchten, Proportionen, Kubatur, Höhe sowie der Anordnung der Gebäude berücksichtigen.

In der Ortschaft Bereldange sind ebenfalls die traditionellen landwirtschaftlichen Gebäude zu erhalten und es sollten angemessene Nutzungen sichergestellt werden. Die straßenraumprägenden Wohngebäude entlang der „route de Luxembourg“, die sich im Abschnitt zwischen dem Einkaufszentrum Cactus und der „rue de Bridel“ finden, sollten als Ensemblebereich bestehen bleiben und mögliche Baumaßnahmen die prägenden baulichen Merkmale berücksichtigen (z.B. Baufluchten, Kubatur, Höhe, die geschlossene Gebäudeanordnung und die Fassadengestaltung).

#### a) Planerische Sicherung

Durch den behutsamen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz soll die ortstypische Architektur gesichert und erhalten werden. Im Rahmen des PAG werden die schützenswerten Gebäude sowie sonstige Konstruktionen und erhaltenswerte Strukturesembles reglementarisch gesichert. Dabei wird zwischen kommunal geschützten und national geschützten Gebäuden unterschieden.

Für den Erhalt der Ortskerne/ historisch interessanten Bereiche wird im PAG ein **„secteur protégé de type environnement construit“** festgelegt und entsprechende Regeln für die Bebauung werden definiert. Die Regeln zielen vor allem auf die Integration neuer Gebäude/ Gebäudeanbauten/ Renovierungen im Bestand, d.h. auf einen behutsamen Umgang mit dem historischen Erbe.

Im PAP QE wird über das „QE – Zones d’habitation 1A, 1B, 2 et zone mixte urbaine 1“ sowie über die vorgegebene Farbpalette der Fassaden im „Secteur protégé de type environnement construit“ (Titre V) die Möglichkeit geschaffen, die ortstypische Bauweise und städtebauliche Gestaltung zu fördern.

#### b) Tatsächlicher Schutz und mögliche Inwertsetzung

Da sich die meisten Gebäude in privater Hand befinden, sind die Einflussmöglichkeiten des Städtebaus außerhalb der Unterschutzstellung begrenzt, d.h. Inwertsetzungsmaßnahmen hängen oftmals vom guten Willen des jeweiligen Eigentümers ab. Trotzdem sind auch hier flankierende Maßnahmen möglich:

- ▶ Information über die Möglichkeiten der Gewährung von Fördermitteln von staatlicher Seite,
- ▶ Zuschüsse seitens der Gemeinden für Maßnahmen, die zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

## 1.6 Phasierte Siedlungsentwicklung [Art. 4.6. RGD]

Durch die Einteilung der Baulandflächen in bestehende und neu zu erschließende Quartiere („Quartiers existants“/ „Nouveaux Quartiers“) werden parallel und in einem ersten Schritt deren Entwicklungszeiträume gesteuert: Während für die „Quartiers existants“ parallel zum PAG ein PAP erstellt wird, sodass diese direkt bebaubar sind, muss für ein NQ der jeweilige PAP erarbeitet werden.

Die bauliche Entwicklung eines oder mehrerer NQ kann jedoch weitergehend, je nach städtebaulichem Erfordernis und/ oder standortbedingt, zusätzlich entweder durch Festlegung einer sog. Entwicklungspriorität „beschleunigt“ oder durch die Ausweisung als Baulandreserve „verzögert“ werden.

### a) Zones d'urbanisation prioritaire

Für die als NQ definierten Flächen kann zusätzlich eine „Erschließungspriorität“ festgelegt werden. Nach 2017er Reglement kann eine prioritäre Entwicklungszone („zone d'urbanisation prioritaire“) ausgewiesen werden. Hierbei kann die Gemeinde – individuell für jede Fläche – die Laufzeit bestimmen (maximal 12 Jahre nach In-Kraft-Treten des neuen PAG), bis zu welcher der PAP umgesetzt werden muss. Wenn nach Ablauf der entsprechenden Frist kein PAP für die Flächen umgesetzt wurde, wird die betroffene Fläche automatisch als Baulandreserve (ZAD) angesehen.

In der Gemeinde Walferdange werden keine „zones d'urbanisation prioritaire“ ausgewiesen.

### b) Zones d'aménagement différé

Die Flächen, welche die langfristige Baulandentwicklung sichern sollen, werden als Baulandreserven „zone d'aménagement différé“ definiert. Solche Flächen besitzen vorerst kein Baurecht, werden jedoch grundsätzlich zu den NQ gezählt. Die bauliche Aktivierung solcher Flächen erfolgt im Rahmen einer PAG-Änderung oder im Rahmen der PAG-Überarbeitung.

In der Gemeinde Walferdange werden keine „zones d'aménagement différé“ ausgewiesen.

Trotz des Verzichts der Ausweisung von „zones d'urbanisation prioritaire“ oder „zones d'aménagement différé“ ergibt sich eine gewisse zeitliche Phasierung durch die Umsetzungskonzepte der verschiedenen „zones soumises à un PAPNQ“, da deren Umsetzung in mehreren Phasen möglich ist. Dies ist jeweils in den Schémas Directeurs festgelegt. Zudem ergibt sich eine Phasierung durch die Umsetzungshorizonte verschiedener PAPNQ. Während die kürzlich genehmigten und in Prozedur befindlichen PAP zeitnah in die Umsetzungsphase übergehen, ergeben sich aus den Planungsphasen und -prozeduren für die noch unbeplanten Flächen längerfristige Erschließungshorizonte.