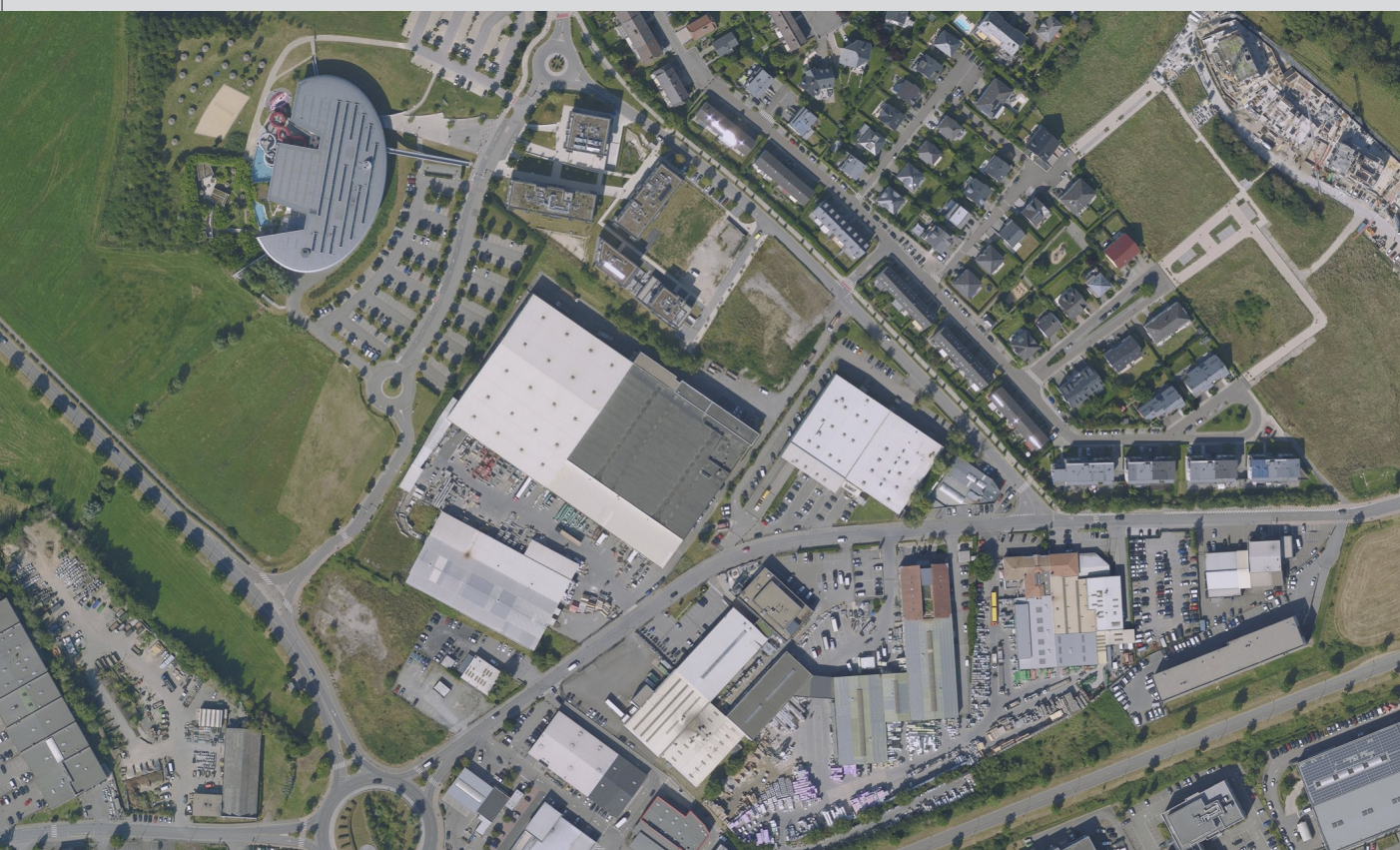


COMMUNE DE STRASSEN

MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

« Rue de l'Industrie - Rue du Cimetière »

Novembre 2025



Initiateur:



Commune de Strassen

1, Place G.-D. Charlotte
L-8041 Strassen

Urbaniste-Aménageur:



4urba urbanisme et aménagement

14, rue Vauban
L-2663 Luxembourg

Tél. : (352) 22 02 45
E-Mail : info@4urba.lu

PREAMBULE

Die vorliegende punktuelle PAG-Änderung wurde in Anwendung des « loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain » durchgeführt.

Die folgenden « règlements grand-ducaux » liegen dem vorliegenden Dokument zugrunde :

- Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général
- Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune
- Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Das vorliegende Dokument besteht demzufolge aus folgenden Teilen :

- Introduction
- Etude préparatoire ponctuelle
- Fiche de présentation
- Projet d'aménagement général
- Annexes

CONTENU

JUSTIFICATION ET ORIENTATIONS FONDAMENTALES	5
ÉTUDE PRÉPARATOIRE PONCTUELLE	9
FICHE DE PRÉSENTATION	30
PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL	31
1. Champ d'application	31
2. Partie graphique	33
3. Partie écrite	33
ANNEXES	35
Annexe 1: Schéma directeur „Rue de l'Industrie / Rue du Cimetière“	35
Annexe 2: Certificat de conformité des fichiers informatiques	37
Annexe 3: Certificat OAI	39
Annexe 4: Règlement grand-ducal délimitant les zones relatives à la maîtrise de l'urbanisation pour l'établissement de la société ESSO Luxembourg S.à r.l. en application de la loi du 28 avril 2017 relative aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses	41
Annexe 5: Etude: „Schéma Directeur « Rue de l'Industrie / Rue du Cimetière » - ANALYSE DES CONDITIONS DE CIRCULATION“ (TR-Engineering, 2025)	43

JUSTIFICATION ET ORIENTATIONS FONDAMENTALES

Lage, Anlass und Zielsetzung der punktuellen PAG-Änderung (siehe Abb. 1 und 2)

Die vorliegende punktuelle PAG-Änderung betrifft eine Fläche an der Grenze zur Gemeinde Bertrange, gelegen zwischen der Rue de l'Industrie im Osten, der Rue du Cimetière im Norden, der Rue des Thermes im Westen und der Gemeindegrenze im Süden.

Dabei handelt es sich um die Parzellen

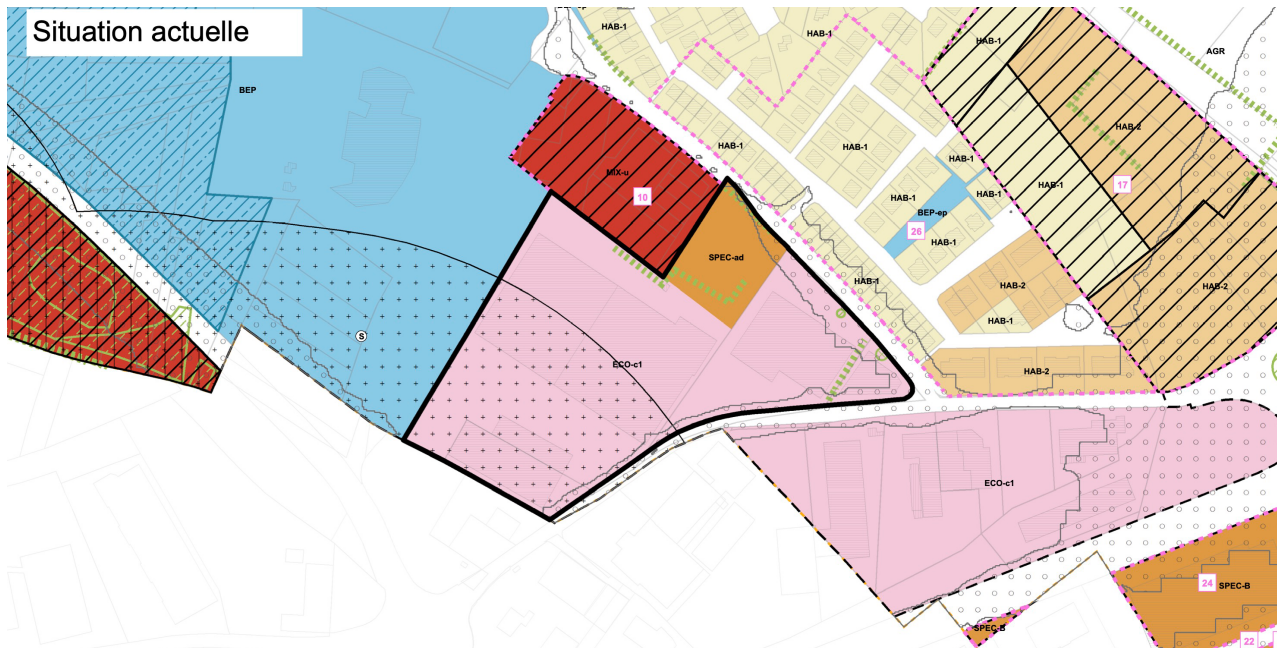
- 562/2981, Section A de STRASSEN
- 562/4197, Section A de STRASSEN
- 580/2621, Section A de STRASSEN
- 580/4281, Section A de STRASSEN
- 580/4282, Section A de STRASSEN

Aufgrund der Eigentumsstruktur, Parzellengrößen und Nutzungen haben sich an der Rue de l'Industrie großflächige Nutzungsinseln ergeben, die für Fußgänger und Radfahrer nicht durchquerbar sind und so große Umwege erzeugen. Dadurch ergibt sich das typische Bild eines gewachsenen Gewerbegebietes an der Peripherie, dem keine wirkliche planerische Grundkonzepte zugrunde liegen.

Mit den benachbarten städtebaulichen Entwicklungen (Wohnbebauung im Norden, öffentliche Nutzungen im Westen) haben sich mit der Zeit teilweise inkompatible Nachbarschaften ergeben (Störungen durch Lärm, Anlieferung, sonstiges Verkehrsaufkommen).

Mittels der vorliegenden PAG-Änderung soll der Bereich, der aktuell als „Zone d'activité économique communal type 1“ ausgewiesen ist, in eine gemischte Bauzone umgewidmet werden („Zone mixte urbaine“).

Ferner soll der Bereich mittels eines PAP „Nouveau quartier“ städtebaulich geordnet werden. Hierzu wird im Rahmen der Etude préparatoire ein schéma directeur für die Fläche erstellt und parallel zur PAG-Änderung wird daher auch der PAP „Quartiers existants“ angepasst.



LÉGENDE

Fond de plan

	Parcelle cadastrale / immeuble		Délimitation de la zone verte
	Délimitation du degré d'utilisation du sol		Délimitation de la modification partielle du PAG

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation (Art. 3 PE PAG)	Zones mixtes (Art. 4 PE PAG)
Zone d'habitation 1 (Art. 3.1 PE PAG)	Zone mixte urbaine (Art. 4.1 PE PAG)
Zone d'habitation 2 (Art. 3.2 PE PAG)	Zone de bâtiments et d'équipements publics (Art. 5.1 PE PAG)
Zones d'activités (Art. 6 PE PAG)	Zone d'espaces publics (Art. 5.2 PE PAG)
Zone d'activités économiques communale type 1 (Art. 6 PE PAG)	
Zone spéciale « Administration » (Art. 7.1 PE PAG)	
Zone spéciale « Bourmicht » (Art. 7.3 PE PAG)	

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Zones superposées :

	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (Art. 15 PE PAG)
	Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (Art. 20 PE PAG)
	Zone de bruit (Art. 21 PE PAG)

Informations à titre indicatif et non exhaustif

Biotopes protégés (art. 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, à titre indicatif et non exhaustif) (Art. 26 PE PAG)

	ponctuel		linéaire		surfacique
--	----------	--	----------	--	------------

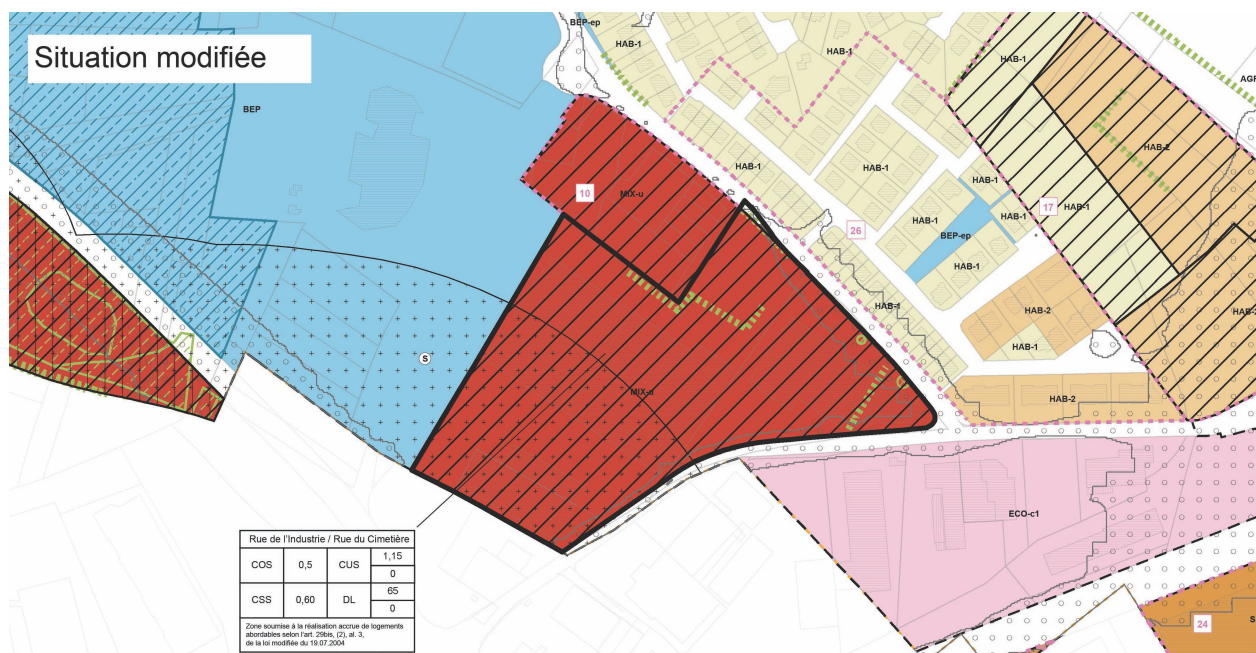
Habitats protégés (art. 17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, à titre indicatif et non exhaustif) (Art. 26 PE PAG)

	Habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée à l'intérieur des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées
--	---

Légende complémentaire

	Immeuble (source PCN, 2016)		Immeuble (source BD-L-TC, 2016)
	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur et maintenu en application (Art. 15.3 PE PAG)		

Abb. 1: Ausschnitt aus dem PAG en vigueur der Gemeinde Strassen mit dem PAG-Änderungsbereich „Rue de l'Industrie / Rue du Cimetière“ (4urba 2024, Grundlage: PCN 2016)



LÉGENDE

Fond de plan

	Parcelle cadastrale / immeuble		Délimitation de la zone verte
	Délimitation du degré d'utilisation du sol		Délimitation de la modification partielle du PAG

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation (Art. 3 PE PAG)		Zones mixtes (Art. 4 PE PAG)	
	Zone d'habitation 1 (Art. 3.1 PE PAG)		Zone mixte urbaine (Art. 4.1 PE PAG)
	Zone d'habitation 2 (Art. 3.2 PE PAG)		Zone de bâtiments et d'équipements publics (Art. 5.1 PE PAG)
Zones d'activités (Art. 6 PE PAG)			Zone d'espaces publics (Art. 5.2 PE PAG)
	Zone d'activités économiques communale type 1 (Art. 6 PE PAG)		
	Zone spéciale « Administration » (Art. 7.1 PE PAG)		
	Zone spéciale « Bourmicht » (Art. 7.3 PE PAG)		

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Zones superposées :

	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (Art. 15 PE PAG)
	Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (Art. 20 PE PAG)
	Zone de bruit (Art. 21 PE PAG)

Informations à titre indicatif et non exhaustif

Biotopes protégés (art. 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, à titre indicatif et non exhaustif) (Art. 26 PE PAG)

	pontuel		linéaire		surfacique
--	---------	--	----------	--	------------

Habitats protégés (art. 17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, à titre indicatif et non exhaustif) (Art. 26 PE PAG)

	Habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée à l'intérieur des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées
--	---

Légende complémentaire

	Immeuble (source PCN, 2016)		Immeuble (source BD-L-TC, 2016)
	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur et maintenu en application (Art. 15.3 PE PAG)		

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Projekt der PAG-Modifikation der Gemeinde Strassen mit dem PAG-Änderungsbereich „Rue de l'Industrie / Rue du Cimetière“ (4urba 2024, Grundlage: PCN 2016)

ÉTUDE PRÉPARATOIRE PONCTUELLE

Im Folgenden werden konform zu art. 1 *Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général* nur diejenigen Elemente der Etude préparatoire behandelt, die direkt durch die vorgesehenen Änderungen des PAG beeinflusst werden.

Chapitre 1 - Analyse de la situation existante

Contexte national, régional et transfrontalier (art. 3.1 RGD EP)

Identification des enjeux auxquels la commune est confrontée :

Durch die Nähe zur Hauptstadt Luxemburg-Stadt ist die Gemeinde Strassen einem starken Urbanisierungsdruck ausgesetzt. Dies äußert sich insbesondere in einer hohen Nachfrage nach Wohnungen und einem vergleichsweise teuren Wohnungsmarkt.

Détermination d'un développement compatible avec les options d'aménagement régionales et nationales :

In Bezug auf eine städtebauliche Entwicklung, die den nationalen und regionalen Zielsetzungen entspricht, sind vor allem folgende Aspekte zu nennen:

- Reduzierung des Verkehrs durch Verkehrsvermeidung sowie Schaffung einer umweltverträglichen Siedlungsstruktur, indem gemischte Quartiere mit angemessenem Wohnanteil möglich werden (Stadt der kurzen Wege) (siehe "Programme directeur")
- Unverändert bleibt das Ziel im Rahmen der DICI-Zusammenarbeit gültig, dass städtebaulich integrierte Siedlungspotenzialflächen vorrangig zu erschließen sind (siehe PIDP "DICI Sud-Ouest").

In den aufgeführten Punkten trägt die vorliegende, punktuelle PAG-Änderung dazu bei, die nationalen und regionalen Zielsetzungen zu erreichen.

Démographie (art. 3.2 RGD EP)

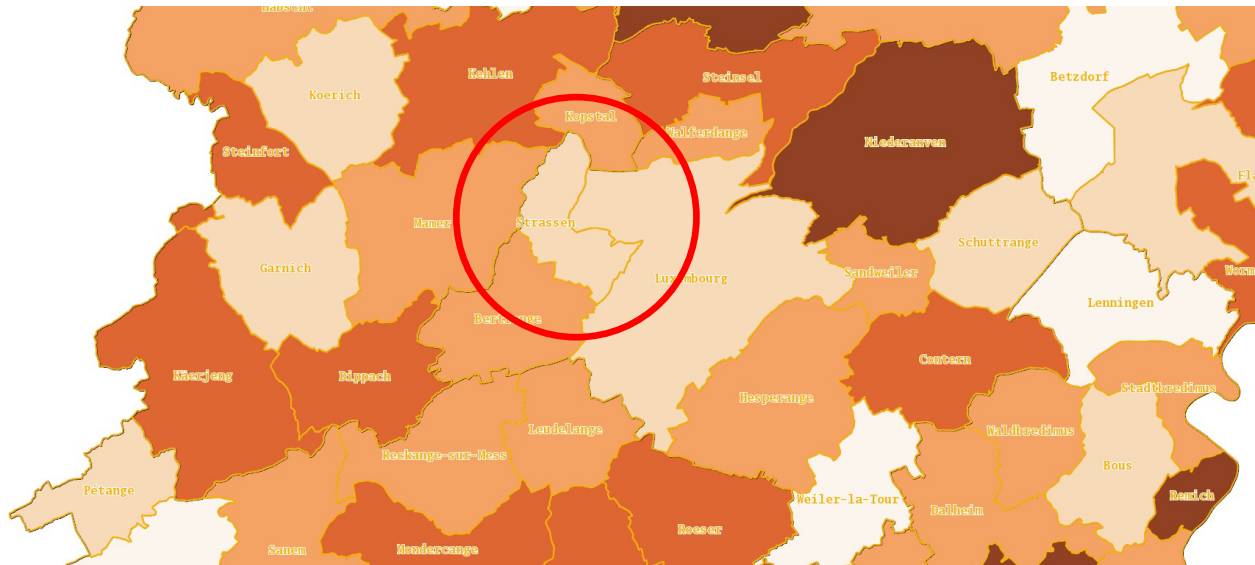
Développement démographique au cours des dix années précédant l'élaboration de l'étude préparatoire par localité ou par quartier:



Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Strassen zwischen 2013 und 2022 (Statec, 2023)

Die Gemeinde Strassen hat sich in den letzten zehn Jahren durch ein starkes Bevölkerungswachstum (ca. 3,3% pro Jahr im Durchschnitt) ausgezeichnet. Zwischen 2013 und 2022 hat die Gemeinde so einen Einwohnerzuwachs von knapp 35% erzielt. Ein Großteil dieses Wachstums ist auf Wanderungsgewinne zurückzuführen.

Structure par âge :



Age moyen par commune (deux sexes confondus)

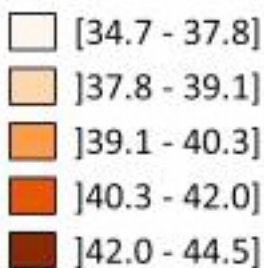


Abb. 4: Mittleres Alter der Bevölkerung (www.geoportail.lu / Statec, 2018)

Die Gemeinde Strassen weist im Vergleich mit den anderen Randgemeinden der Stadt Luxemburg eine relativ junge Bevölkerung auf.

Trotzdem wird auch die Gemeinde Strassen von der gesamtgesellschaftlichen Tendenz einer Alterung nicht verschont bleiben, weshalb geeignete Wohnungen zur Verfügung zu stellen sind.

Nombre et taille moyenne des ménages :

Am 01/03/2023 wies die Gemeinde Strassen eine mittlere Haushaltsgröße von 2,46 Personen/Haushalt auf (10.581 Personen in 4.298 Haushalten) (Quelle: Gemeinde Strassen). Im Vergleich dazu betrug die Haushaltsgröße im Jahr 2001 2,4 Personen/Haushalt (Quelle: Statec). Der Durchschnitt der Haushaltsgrößen zeigt sich hier also recht stabil.

Tendance de développement :

Für die Gemeinde Strassen zeichnen sich aus der Entwicklung der letzten Jahre und Jahrzehnte ein anhaltend starkes Bevölkerungswachstum ab.

Bei einem Bevölkerungswachstum, das demjenigen der letzten 10 Jahre entspricht (3,3% pro Jahr wird im Jahr 2032 eine Einwohnerzahl von etwa 14.500 Personen erreicht.

Den Bedürfnissen dieser Bevölkerung ist mit einem diversifizierten Wohnungsangebot Rechnung zu tragen.

Die vorliegende punktuelle PAG-Änderung trägt dazu bei, dem Bedarf aus der demographischen Entwicklung Rechnung zu tragen, indem zusätzliche Wohnungen für verschiedenste Nachfragegruppen angeboten werden können.

Situation économique (art. 3.3 RGD EP)

Der Bereich der vorliegenden, punktuellen PAG-Änderung ist derzeit geprägt von kommerziellen und gewerblichen Nutzungen, darunter ein Fitnessstudio. Die aktuellen Nutzungen entsprechen demnach nicht vollständig den vom PAG durch eine ECO-c1-Zone vorgegebenen Nutzungen. Mit den benachbarten städtebaulichen Entwicklungen der letzten Jahre und Jahrzehnte (Wohnbebauung im Norden, öffentliche Nutzungen im Westen) haben sich mit der Zeit zudem teilweise inkompatible Nachbarschaften ergeben (Störungen durch Lärm, Anlieferung, sonstiges Verkehrsaufkommen).

Durch die geplante städtebauliche Umnutzung und Neuordnung des Bereichs kann den aktuellen Nutzungskonflikten begegnet werden.

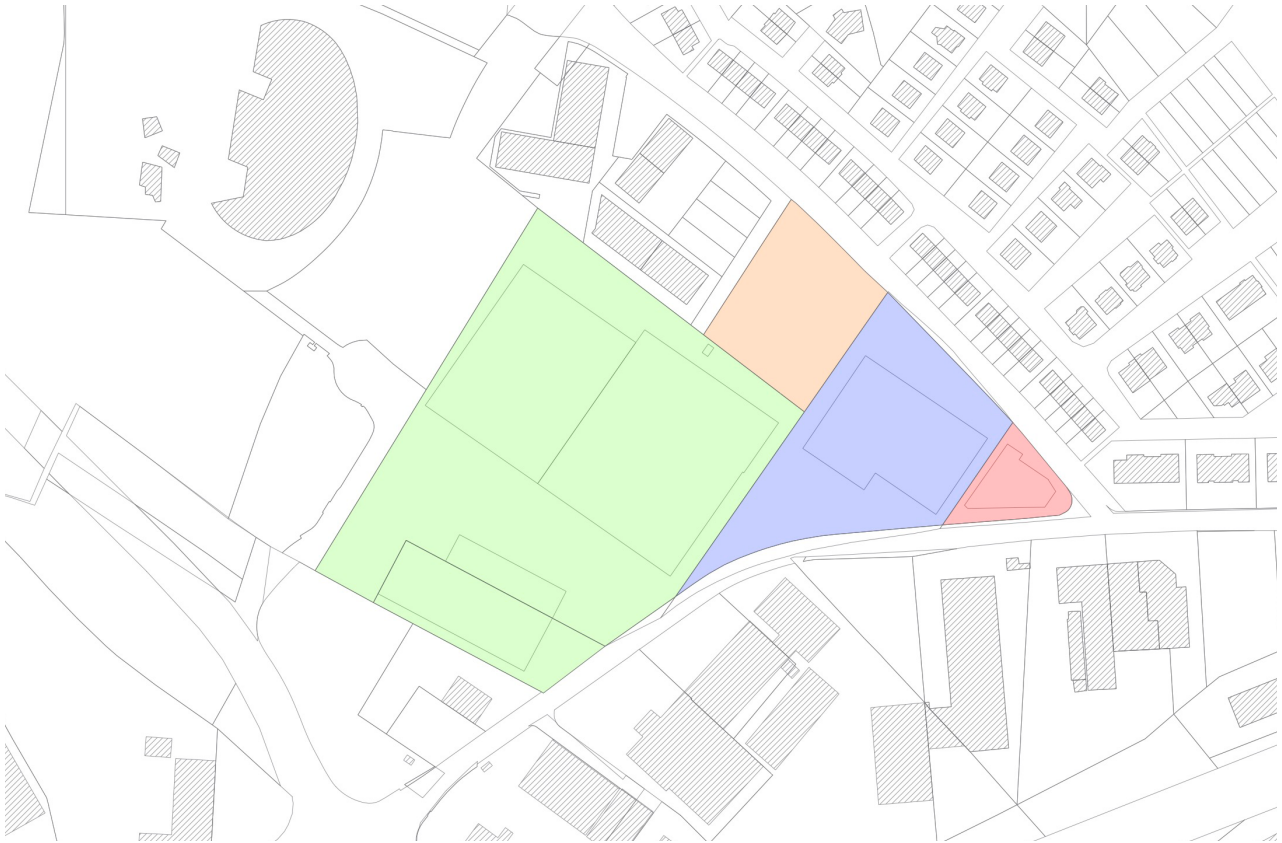
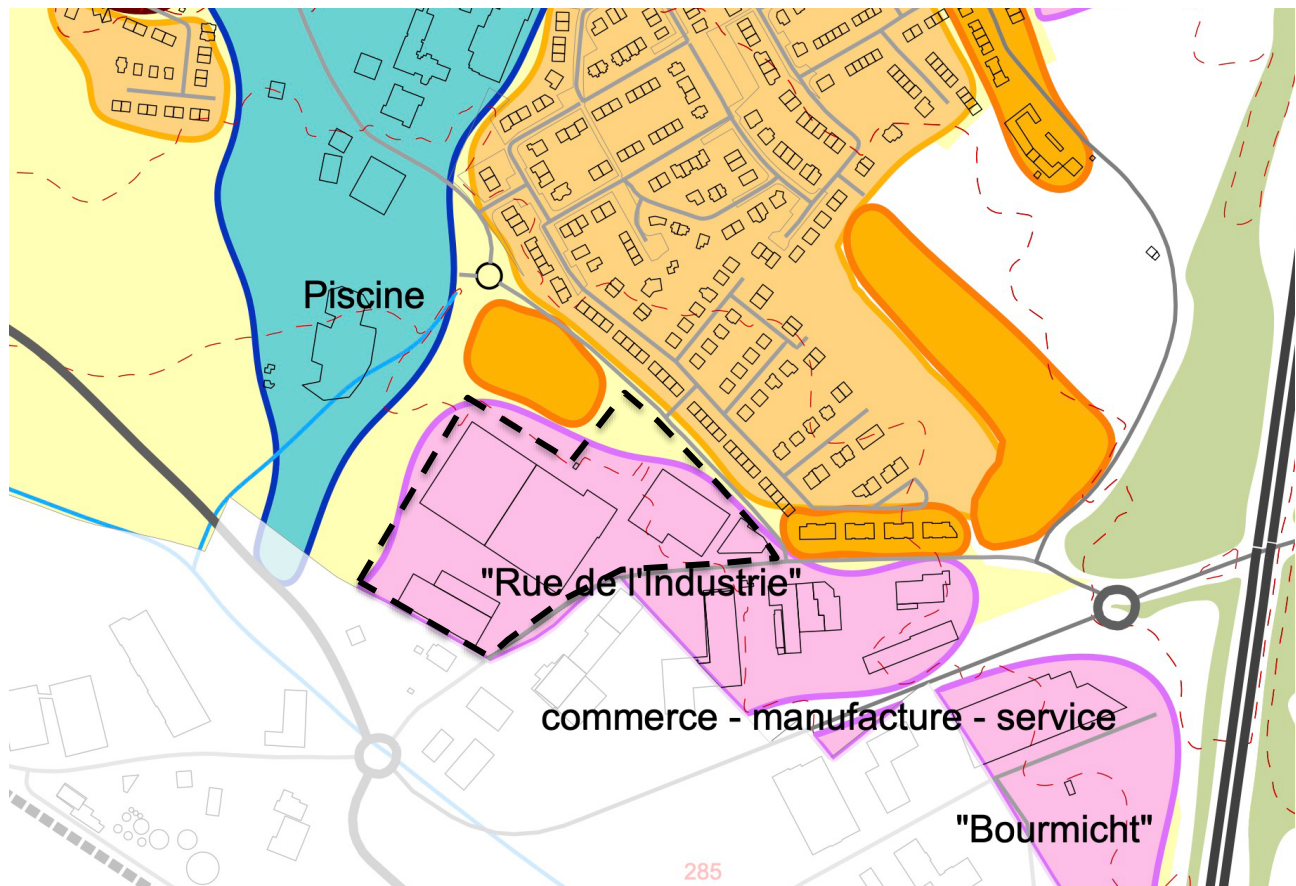
Situation du foncier (art. 3.4 RGD EP)

Abb. 5: Grundbesitz im Bereich der punktuellen PAG-Änderung "Rue de l'Industrie / Rue du Cimetière"

Der Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung teilt sich unter mehreren privaten Eigentümern auf, von denen einzelne über relativ großen Flächenbesitz verfügen. Eine Entwicklung in Phasen ist denkbar, die aktuellen Parzellenzuschnitte könnten sich aber als problematisch erweisen (Ausrichtung der Parzellengrenzen zur Rue de l'Industrie). Eine mögliche Phasierung wird im zugehörigen, überarbeiteten schéma directeur thematisiert.

Structure urbaine (art. 3.5 RGD EP)**Légende**

Centre



Quartier résidentiel forte densité



Quartier résidentiel faible densité



Secteur d'équipements publics



Secteur d'activité

Abb. 6: Urbane Struktur im Bereich der punktuellen PAG-Änderung "Rue de l'Industrie – Rue du Cimetière" und in deren Umfeld

Aufgrund von Eigentumsstruktur, Parzellengrößen und Nutzungen haben sich an der Rue de l'Industrie großflächige Nutzungsinseln ergeben. Dadurch ergibt sich das typische Bild eines gewachsenen Gewerbegebietes an der Peripherie, dem kein wirkliches planerisches Grundkonzept zugrunde liegt.

Durch die beabsichtigte Umnutzung und Umstrukturierung im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung ergibt sich die Möglichkeit, den Standort und sein Umfeld aufzuwerten, indem eine städtebauliche Grundordnung mittels eines schéma directeur implementiert wird.

Equipements collectifs (art. 3.6 RGD EP)

Der überwiegende Teil der öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Schulen, Maison relais, Sportanlagen, Interkommunales Schwimmbad) konzentriert sich auf das Ortszentrum von Strassen, welches vom Planungsgebiet in kurzer Entfernung fußläufig zu erreichen ist (siehe folgende Abbildung).



Abb. 7: Lage der öffentlichen Einrichtungen im Umfeld des Planungsgebietes

Durch die geplante Ausweisung eines Mischgebietes im Bereich des Planungsgebietes werden Wohnungen im direkten Umfeld der bestehenden öffentlichen Einrichtungen geschaffen, ohne zusätzlichen motorisierten Verkehr zu erzeugen.

Mobilité (art. 3.7 RGD EP)Straßenverkehr (siehe Abb. 8):

Der straßenverkehrliche Erschließung Strassens ist als sehr gut zu bezeichnen. Wesentliche Bestandteile der verkehrlichen Erschließung innerhalb des Gemeindegebiets sind:

- die Autobahn A6 mit den Ausfahrten „Strassen/route d'Arlon“ und „Bridel“ (A6/CR181). Hinzu kommt die Ausfahrt „Helfent“ (A6/N34) in Bertrange;
- die Nationalstraße N6 (route d'Arlon);
- die neu fertig gestellte N34, welche als Entlastungsstraße das südliche Gemeindegebiet durchquert und zwischen dem nördlichen Anschlusspunkt „route d'Arlon“ und dem im östlichen Gemeindegebiet gelegenen Verteilerkreis an der „rue de l'Industrie“ verläuft.
- die CR230, welche die „rte d'Arlon“ mit der N12 und der N5 verbindet.

Der Standort des Plangebietes besitzt eine gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr, da über die Rue du Cimetière und die Rue de l'Industrie eine gute Anbindung an die N34 und CR230 und in deren weiteren Verlauf an die N5 (Route de Longwy), N6 (Route d'Arlon) sowie A6 besteht. Dadurch ist die Erreichbarkeit des Oberzentrums Luxemburg-Stadt und des Nachbarortes Bertranges vom Plangebiet aus gut gewährleistet. Die überregionale Anbindung wird über die A6 sowie deren Anschlusspunkte in Strassen resp. Bertrange ermöglicht.

Öffentlicher Transport (siehe Abb. 9):

Die Anbindung an den öffentlichen Transport erfolgt über die Haltestelle "Strassen-Les Thermes" am östlichen Rand des Planungsgebiets an der Rue de l'Industrie. Hier verkehrt die Stadtbuslinie 10 Bertrange - VDL Centre – Steinsel in einem Takt von 15 Minuten zwischen Montag und Freitag sowie 30 Minuten am Samstag und Sonntag.

Ferner ist auch die Bahnhaltestelle „Bertrange/Strassen“ in einer Entfernung von unter einem Kilometer schnell zu erreichen.

Aktive Mobilität (siehe Abb. 10 und 11):

Das Planungsgebiet ist gut in das gemeindliche Fußwegenetz eingebunden, es fehlen allerdings kurze Wege im Planungsgebiet selbst, weshalb vor Ort aktuell Umwege in Kauf genommen werden müssen.

Bezüglich des Fahrradverkehrs liegt das Planungsgebiet günstig an einem regionalen Fahrradweg (Radweg „DICI4U“), wodurch auch die nationalen Fahrradwege gut zu erreichen sind.

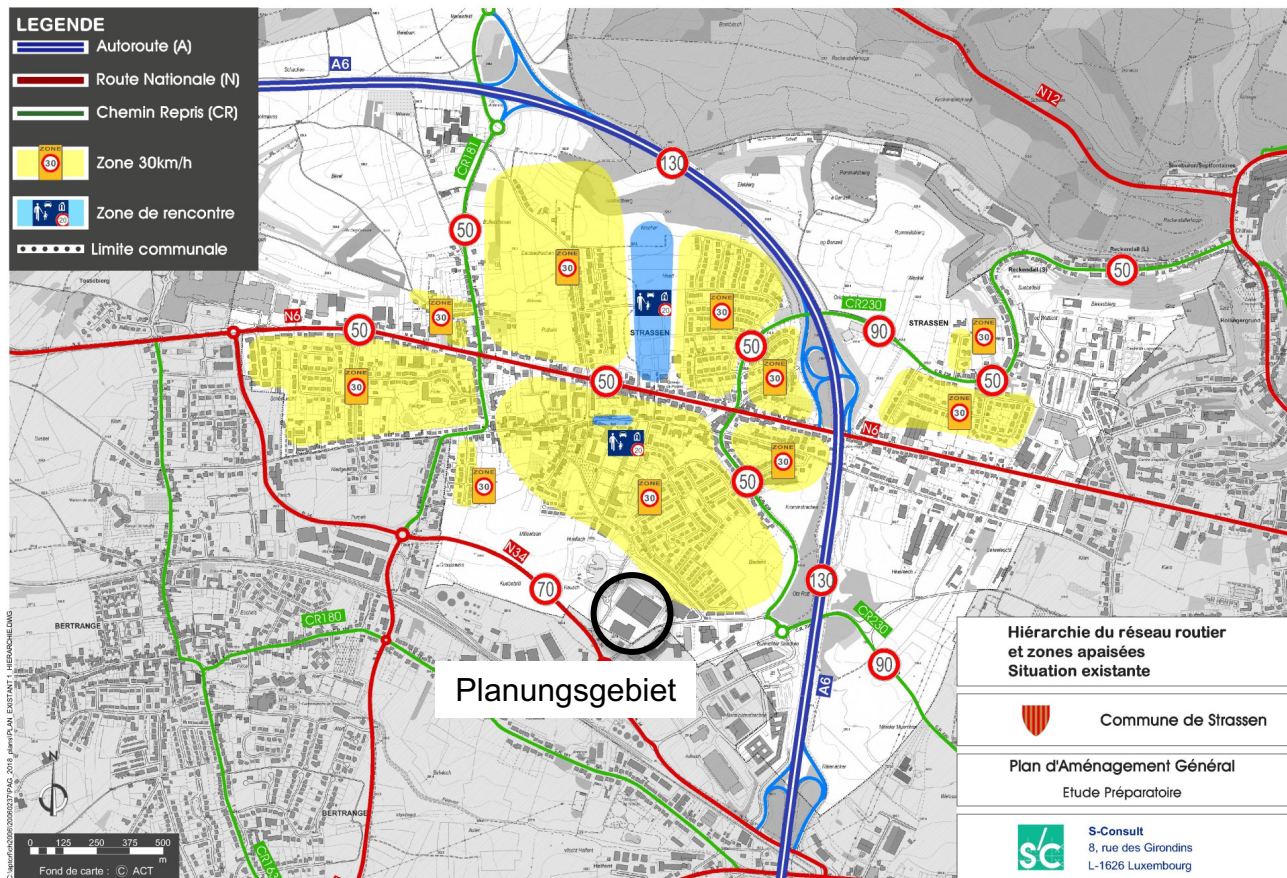


Abb. 8: Straßenhierarchie mit den verkehrsberuhigten Zonen in der Gemeinde Strassen (S-Consult, 2018; Bearbeitung 4urba, 2024)

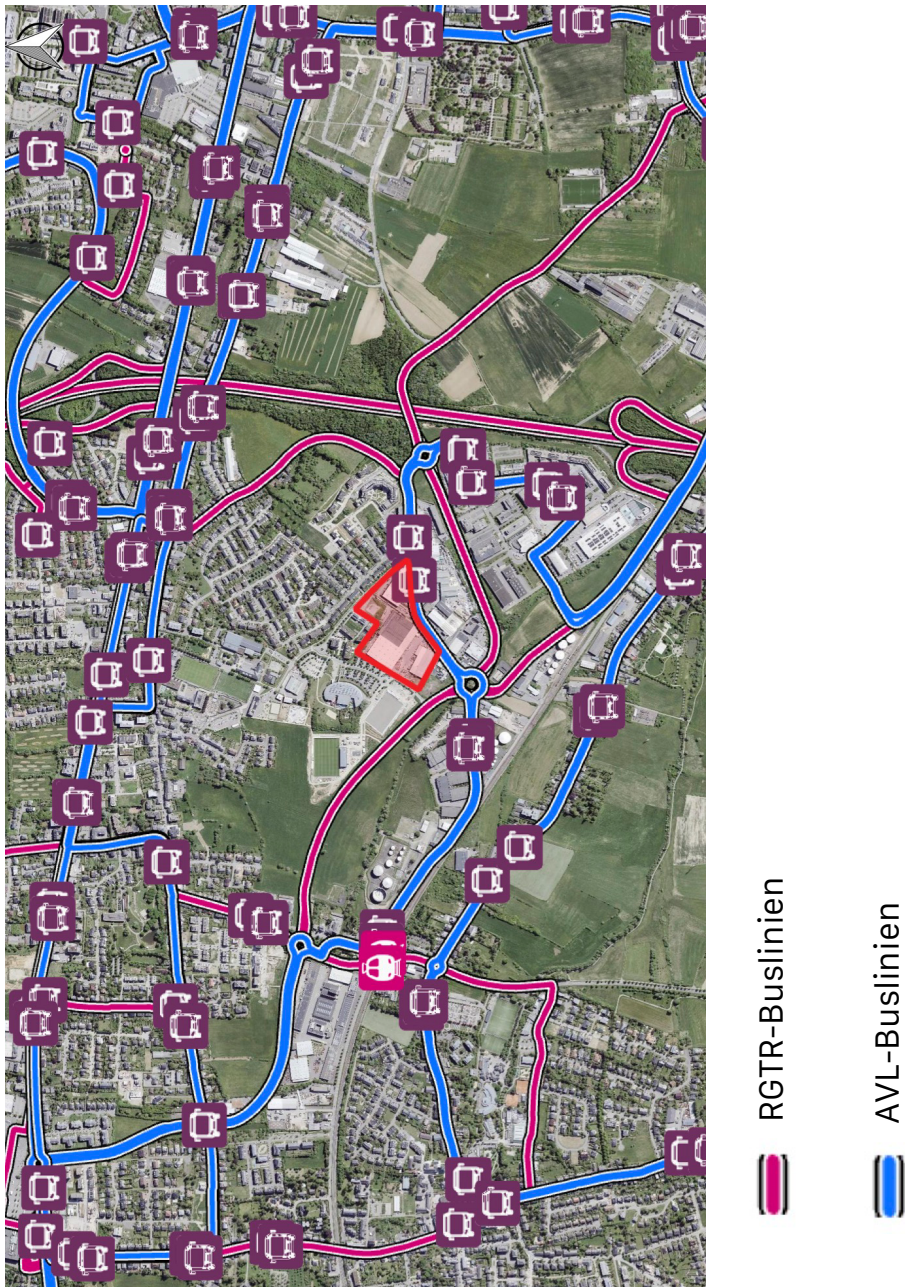


Abb. 9: Öffentlicher Verkehr in der Gemeinde Strassen und Lage des Planungsgebiets (maps.geoportail.lu, 2026)



18

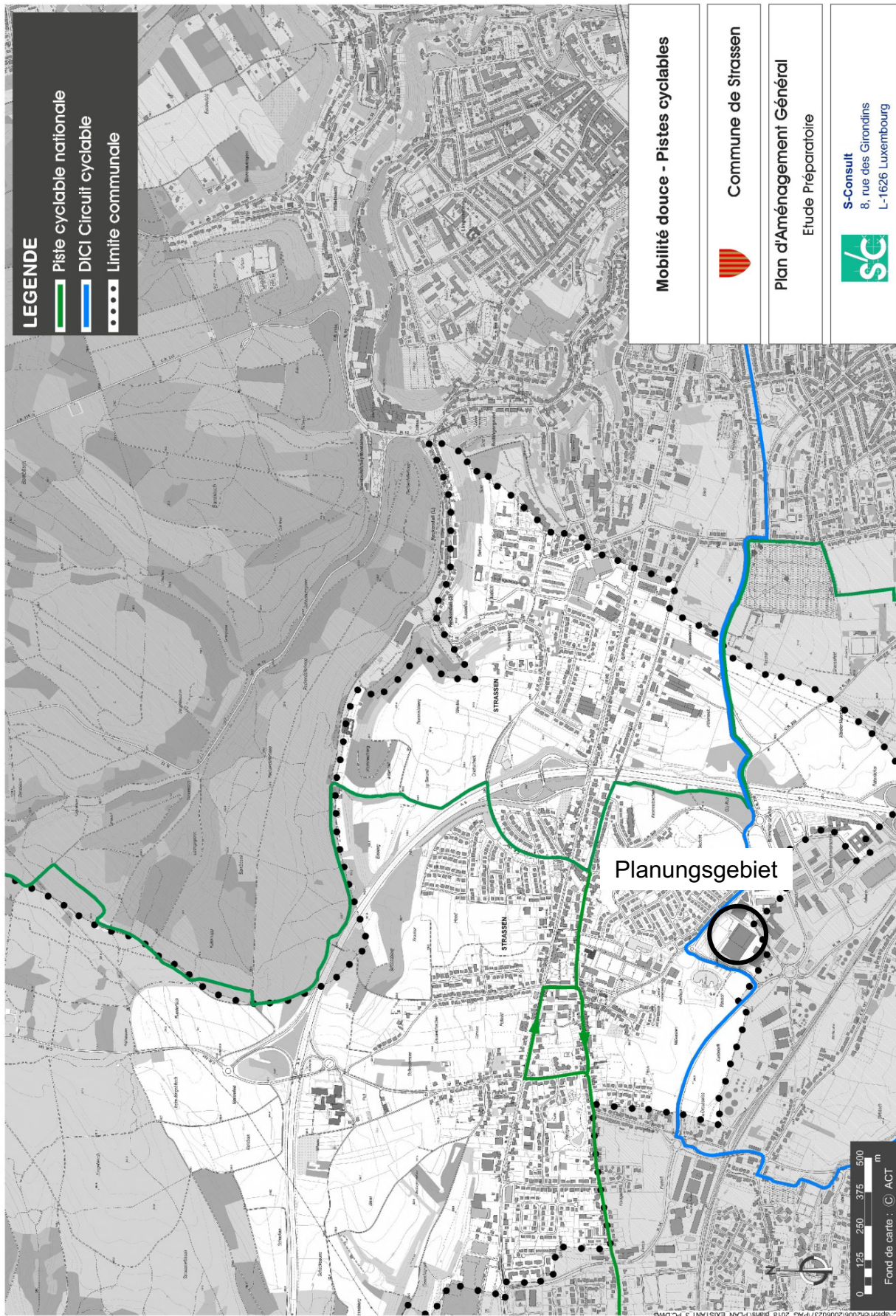


Abb. 11: Nationales und regionales Radwegenetz in der Gemeinde Strassen (S-Consult, 2018; Bearbeitung 4urba, 2024)

Ruhender Verkehr:

Es existieren öffentliche Parkplätze an der Rue du Cimetière, sowie die Parkplätze der öffentlichen Einrichtungen im Gemeindezentrum (Schwimmbad, Schulen, Sporthallen).

Ergebnisse der Mobilitätsstudie „Schéma directeur Rue de l'Industrie / Rue du Cimetière“ (TR-Engineering, 2025):

Im Rahmen der Erarbeitung des „Schéma directeur Rue de l'Industrie / Rue du Cimetière“ wurde eine Mobilitätsstudie erstellt. Hierin wurde zunächst mittels Zählungen die aktuelle verkehrliche Belastung der angrenzenden Knotenpunkte in den Spitzenstunden am Morgen und am Abend ermittelt und anschließend anhand der Baupotenziale die erwartete zusätzliche Belastung dieser Knotenpunkte abgeschätzt.

Als Ergebnis dieses Anteils der Studie kann festgehalten werden, dass an allen Knotenpunkten ausreichende Leistungsfähigkeiten bei Realisierung des Projekts verfügbar bleiben.

Als zweiter Aspekt wurden in der Studie angrenzende städtebauliche Entwicklungsprojekte wie der Rahmenplan „Strassen 2030“, die langfristige Bebauung der heutigen Tanklagerstandorte in Bertrange sowie die verkehrlichen Großprojekte im Umfeld (Boulevard de Merl mit Autobahnanschluss) betrachtet und Vorschläge zur Verbesserung des öffentlichen Transports gemacht. In diesem Zusammenhang wurde eine Erhöhung des Taktes der Linie 10 von 4 auf 6 Fahrten pro Stunde in den Spitzenstunden, eine Verlegung der Haltestelle von der Rue de l'Industrie an die N34a sowie eine Umleitung von RGTR-Linien in die Rue de l'Industrie erwähnt.

Die genannte Studie befindet sich im Anhang dieser punktuellen PAG-Änderung.

Im Rahmen der Umsetzung der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung durch einen PAP sollte auf die Schaffung kurzer Wege für die aktive Mobilität innerhalb des Planungsgebietes geachtet werden. Ferner sollte die Anzahl privater PKW-Stellplätze limitiert werden. Solche Vorgaben können im zugehörigen schéma directeur getroffen werden.

Cycle urbain de l'eau (art. 3.8 RGD EP)**Trinkwasserversorgung:**

Das Verteilernetz der Gemeinde Strassen ist weitestgehend vermascht und besteht aus einer einzigen Druckzone. Die 2 Behälter verfügen sowohl über einen Anschluss an das SEBES Netz sowie einen Quellwasseranschluss und die Versorgung ist über eine reservierte Kapazität langfristig mit ausreichendem Trinkwasser abgesichert. Die Behälter verfügen zudem über eine ausreichende Speicherkapazität.

Regen- und Abwasserbehandlung (siehe Abb. 12):

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, der aktuell über ein Kanal-Mischsystem in der Rue de l'Industrie in Richtung der Pumpstation Helfenterbruck und dann zur Kläranlage Beggen entwässert wird.

In der Rue des Thermes besteht zudem bereits ein Trennsystem, an das zukünftig angeschlossen werden kann.

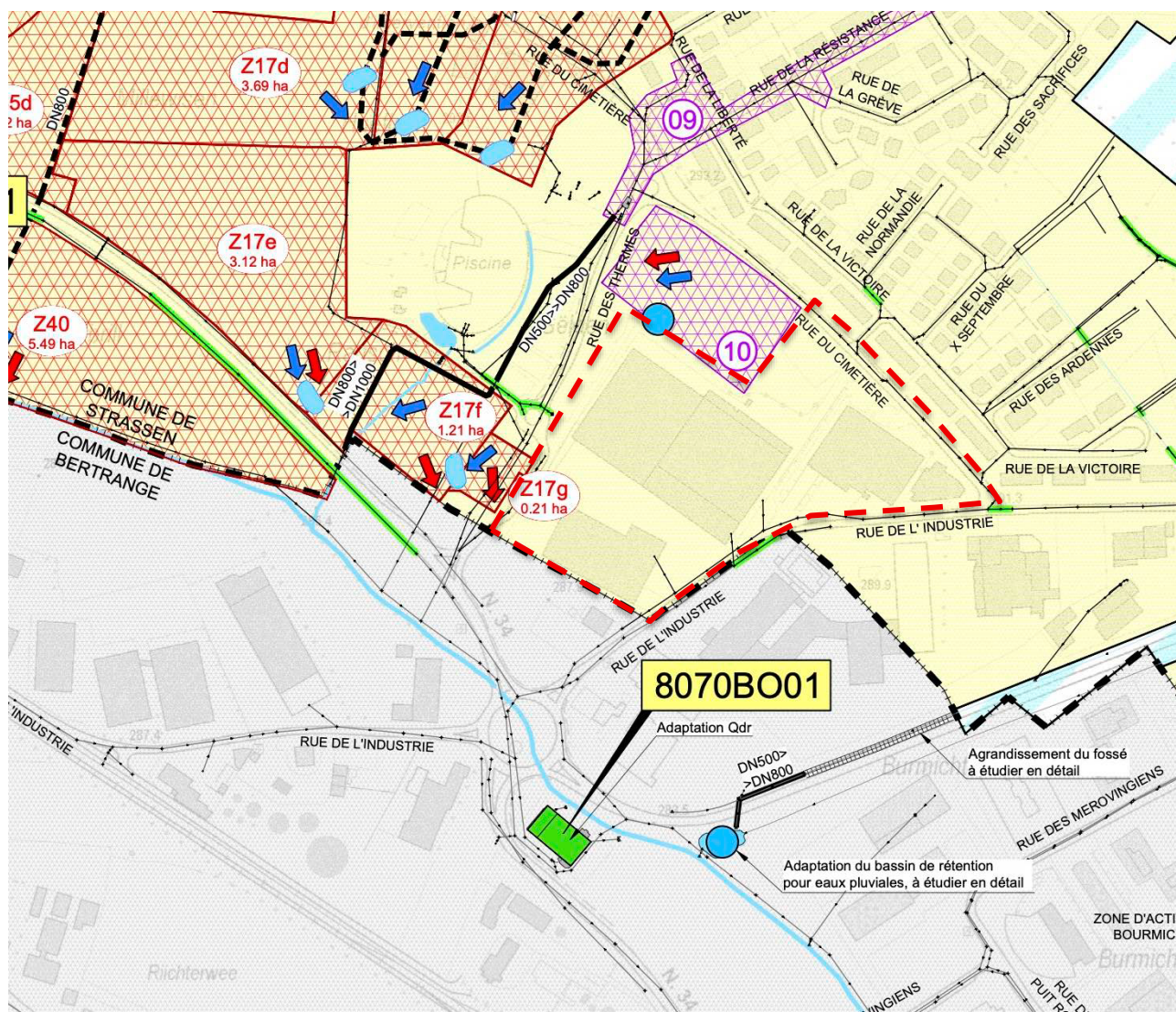


Abb. 12: Auszug aus dem Projekt des Generalentwässerungsplans der Gemeinde Strassen (Schroeder et Ass., 2022; Bearbeitung 4urba, 2024)

Im Rahmen der Erschließung der geplanten „Nouveau Quartier“-Fläche sind detaillierte Planungen zur Trinkwasserversorgung und Regen- und Schmutzwasserentsorgung zu erstellen. Ggf. ist eine neue Regenwasserachse in der Rue de l'Industrie zu erstellen.

Da der Großteil des heutigen Planungsgebiets versiegelt ist, kann im Rahmen der Umsetzung der Planung eine im Vergleich günstigere Situation für den Wasserhaushalt hergestellt werden.

Environnement naturel, humain et paysage (art. 3.9 RGD EP)

Geschützte Biotope:

Innerhalb des Planungsgebiets wurden einzelne Linien- und Punktbiopte kartiert (Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen).

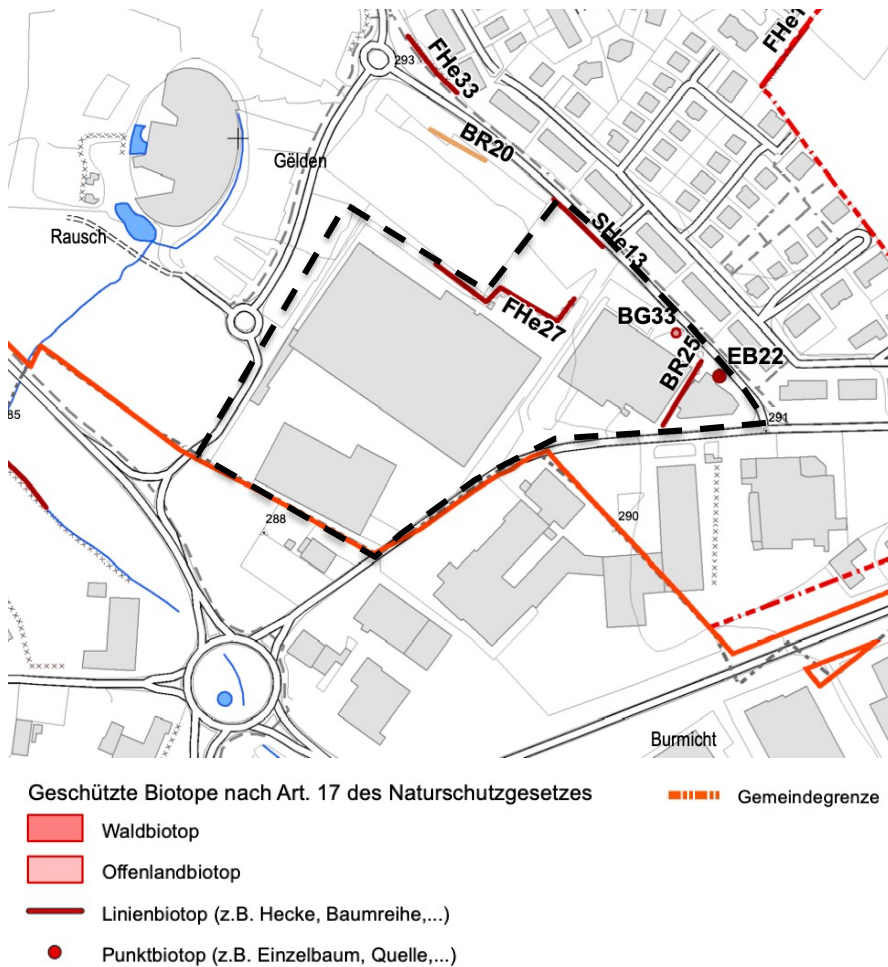


Abb. 13: Auszug aus der Kartierung der Schutzgebiete (Quelle: efor-ersa, 2018; Bearbeitung 4urba, 2024)

Landschaftsbild:

Bezogen auf das Landschaftsbild stellt die Fläche aufgrund der Lage im Siedlungskörper keinen exponierten Standort dar.

Gefahrenzone der Tanklager:

Rezent wurden die Sicherheitsdistanzen zum Esso-Treibstofflager angepasst, so dass die Gemeinde Strassen und damit das Planungsgebiet nicht mehr innerhalb der Risikozone liegt. („Règlement grand-ducal délimitant les zones relatives à la maîtrise de l'urbanisation pour l'établissement de la société ESSO Luxembourg S.à r.l. en application de la loi du 28 avril 2017 relative aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses“). Der Artikel 20 des PAG berücksichtigt eine solche Entwicklung bereits, indem die „Zone à risques“ „à titre indicatif“ ausgewiesen ist. Auf PAG-Ebene besteht daher kein akuter Handlungsbedarf. Das genannte RGD befindet sich im Anhang der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung.

Geschützte Biotope sollten, sofern möglich, in das geplante Baukonzept integriert und so erhalten werden. Falls nicht möglich, ist eine projektintegrierte Kompensierung anzustreben (vorbehaltlich der Genehmigung durch das Umweltministerium).

Plans et projets réglementaires et non réglementaires (art. 3.10 RGD EP)

Les forces et faiblesses majeures du plan ou projet d'aménagement général existant :

Die Abbildung 1 im Kapitel „Justification et orientations fondamentales“ (siehe oben) zeigt die derzeit im Gebiet ausgewiesenen PAG-Zonen.

Schwächen:

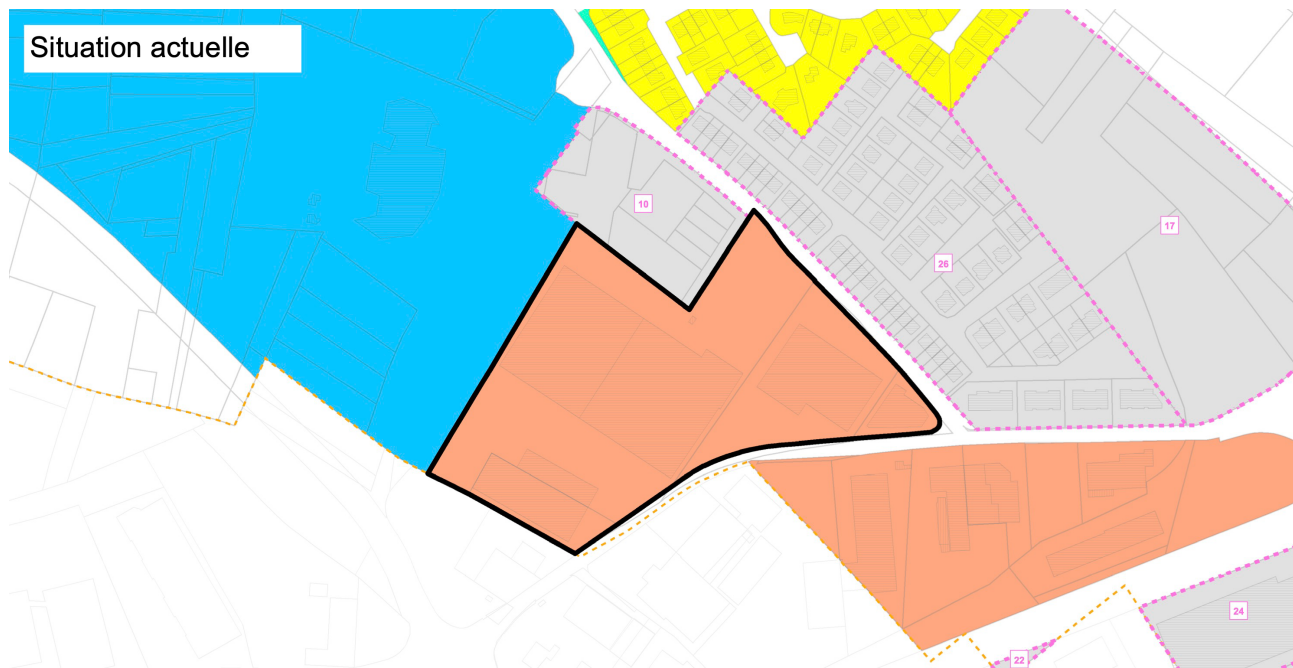
- Die derzeit im größten Teil des Planungsgebiets ausgewiesene "Zone d'activité économique communal type 1" ermöglicht nicht die gewünschten baulichen Anlagen zur städtebaulichen Umstrukturierung in ein gemischt genutztes Quartier. Zudem entsprechen einzelne aktuell ansässige Nutzungen (z.B. das Fitnessstudio) nicht den Vorgaben der aktuell ausgewiesenen Zone.
- Die im nordwestlichen Anteil ausgewiesene „Zone spéciale ‚Administration‘“ wurde im Rahmen der Refonte de PAG aufgrund einer bestehenden Baugenehmigung für ein reines Bürogebäude ausgewiesen, deren Gültigkeit inzwischen abgelaufen ist, ohne dass das Bauprojekt signifikant begonnen wurde. Zudem würde eine Realisierung des Bauprojekts einer städtebaulich kohärenten Planung zuwiderlaufen.
- Die Ausweisung als „Quartier existant“ ermöglicht keine Neuordnung der Parzellenstruktur. Eine solche wäre aber notwendig für eine städtebauliche Umstrukturierung.

Stärken:

- Die im PAG ausgewiesene „Zone à risques“ verhindert die Ansiedlung von sensiblen Nutzungen in zu geringer Entfernung zu den südlich liegenden Tanklagern und sollte daher im PAG erhalten bleiben.

Les plans d'aménagement particuliers :

Das Gebiet der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung ist aktuell Gegenstand des PAP Quartier existant „QE6 d'activités économiques“ (siehe folgende Abbildung).



LÉGENDE

Fond de plan



Parcelle cadastrale / immeuble



Délimitation du degré d'utilisation du sol



Délimitation de la zone verte



Délimitation de la modification partielle du PAP QE

Délimitation des PAP QE



QE 1 résidentiel



QE 2 urbain



QE 3 des bâtiments et d'équipements publics



QE 4 des espaces publics



QE 5 de sports et de loisirs



QE 6 d'activités économiques



QE 7 des centres commerciaux et grandes surfaces commerciales

Informations supplémentaires



Limite communale



PAP (catégorie Quartier existant) approuvé par le Ministre de l'intérieur et maintenu en application

Légende complémentaire



Immeuble (source PCN, 2016)



Immeuble (source BD-L-TC, 2016)

Abb. 14: Auszug aus dem grafischen Teil des PAP „Quartiers existants“ mit Darstellung der Abgrenzung der vorliegenden PAG- und PAP QE-Änderung (Quelle: Gemeinde Strassen, 2024; Bearbeitung 4urba, 2024)

Um die geplante Umstrukturierung zu ermöglichen, sollte auf PAG-Ebene eine „Zone mixte urbaine“ mit überlagernder „Zone soumise à un PAP Nouveau quartier“ ausgewiesen werden.

Parallel zur PAG-Änderung sind auch Änderungen des Geltungsbereichs des PAP „Quartiers existants“ der Gemeinde Strassen erforderlich.

Potentiel de développement urbain (art. 3.11 RGD EP)

Le potentiel constructible dans les zones destinées à l'habitat et aux activités économiques sur base du plan d'aménagement général en vigueur :

Im Folgenden werden die Potenziale für Einwohner und Arbeitsplätze innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung auf Grundlage des aktuell gültigen Planungsrechts (PAG/PAP) abgeschätzt.

Das Planungsgebiet ist unter Nutzungsaspekten unter Berücksichtigung der Regelungen des PAG, dimensionellen Aspekten unter Berücksichtigung der Regelungen des PAP „QE6 d'activités économiques“ folgendermaßen bebaubar:

- Auf Basis des genannten PAP QE sind bis zu 13 m hohe (Firsthöhe) Gebäude mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig. Die Bebauung wird ferner unter anderem begrenzt durch einen COS von 0,5 und einen CSS von 0,8. Unter Berücksichtigung des COS, der maximalen Zahl von Vollgeschossen und der Nettofläche der Grundstücke von etwa 47.500 m² könnten so theoretisch maximal etwa 71.250 m² „surface construite brute“ realisiert werden.
- Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass Dienstleistungsnutzungen, Einzelhandelsflächen und Lagerflächen nur in Zusammenhang mit der Leichtindustrie-, Handwerks-, Transport- oder Großhandels-Nutzung zulässig sind. Innerhalb der Zone spéciale ‚Administration‘ sind vielfältigere Nutzungen (aber keine Wohnnutzung) zulässig. Ferner ist zu beachten, dass aufgrund des nahen Tanklager-Standorts auf dem gesamten südlichen Anteil keine Nutzungen mit dauerndem Aufenthalt von Personen zulässig sind.

Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national (art. 3.12 RGD EP)

Die im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung vorgesehene städtebauliche Umstrukturierung/Umnutzung eines gewerblich geprägten Standorts im Bereich Rue de l'Industrie / Rue du Cimetière entspricht den im „**Programme directeur d'aménagement du territoire PDAT 2035**“ formulierten Zielen „Réduction de l'artificialisation du sol“ und „Concentration du développement aux endroits les plus appropriés“.

Auch die Ziele der **"Plan sectoriels"**, welche in Zusammenhang mit der am vorliegenden Standort beabsichtigten Entwicklung stehen, werden erfüllt.

In diesem Zusammenhang ist vor allem das folgende Ziele des **„Plan sectoriel Logement“** zu nennen:

"Le plan directeur sectoriel « logement » a, tout en veillant à une utilisation rationnelle du sol et à un développement territorial aux endroits les plus appropriés du territoire national, pour objectifs de (...) favoriser la création de logements à coût modéré et la mise en œuvre d'une mixité de types de logements. (...)" (art. 4 Avant-projet PSL)

Chapitre 2 – Concept de développement (art. 4 RGD-EP)

1. Volet „développement urbain“

1.1 La détermination d'un ou de plusieurs espaces prioritaires d'urbanisation:

Dieses Themengebiet ist gegenstandslos im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung.

1.2 La détermination des quartiers existants et des nouveaux quartiers:

Der von der vorliegenden PAG-Änderung betroffene Bereich wird vollständig als „Nouveau quartier“ ausgewiesen. Dieser Planung folgend ist parallel auch der grafische Teil des PAP „Quartier existant“ anzupassen (siehe Abb. 15).

1.3 La mixité des fonctions et les densités de construction / La mixité des typologies de logement:

Im Gebiet soll eine „Zone mixte urbain“ ausgewiesen werden, um der gewünschten Zielsetzung eines gemischt genutzten Quartiers zu entsprechen. Das in der vorliegenden Etude préparatoire enthaltene schéma directeur „Rue de l'Industrie / Rue du Cimetière“ präzisiert diese Zielsetzung in dem Sinne, dass festgelegt wird, welche Nutzungen in welchem Flächenanteil des Planungsgebiets verortet werden sollen, um eine sinnvolle und kompatible Abstufung der Nutzungen festzulegen.

An dieser Stelle wird ferner auf die Vorgaben des Schéma directeur „Rue de l'Industrie / Rue du Cimetière“ verwiesen.

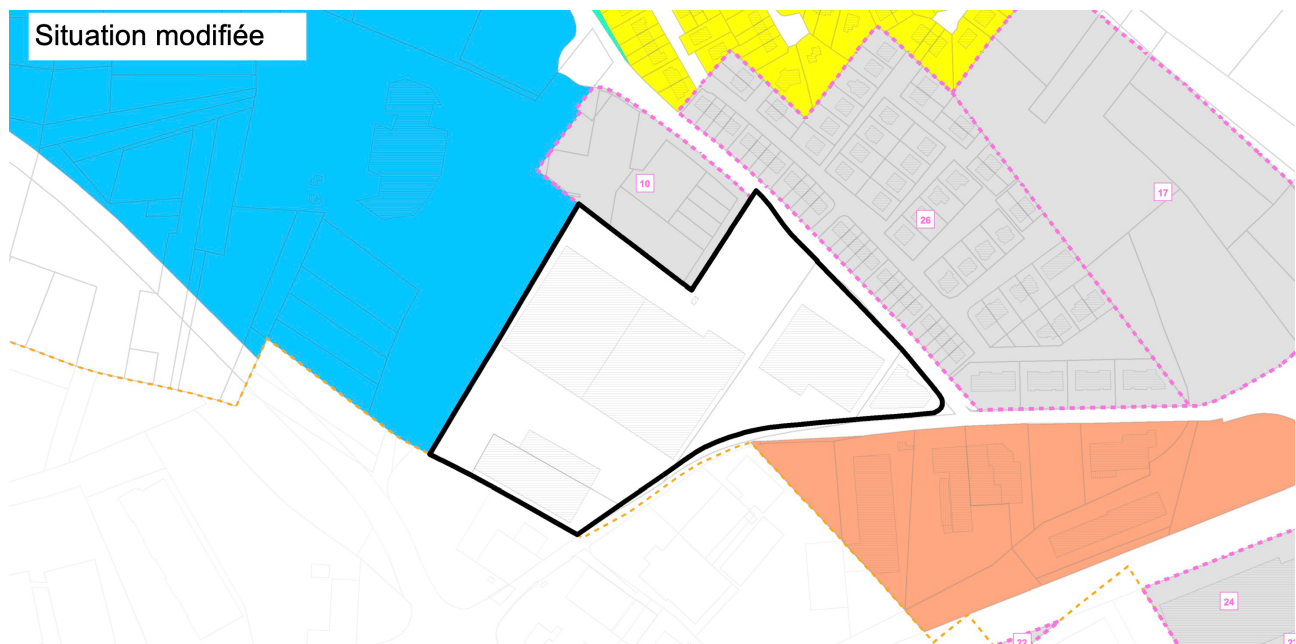
Ferner wird darauf hingewiesen, dass die südlich angrenzende Fläche auf dem Gebiet der Gemeinde Bertrange ebenfalls parallel als „Nouveau Quartier“ ausgewiesen werden soll. Ggf. sind hier Abstimmungen zwischen beiden PAP-Projekten erforderlich.

1.4 La mise en valeur des ensembles bâtis et éléments isolés dignes de protection:

Dieses Themengebiet ist gegenstandslos im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung.

1.5 Le phasage de développement urbain:

Für das Gebiet der punktuellen PAG-Änderung wird keine Phasierung im Rahmen des PAG vorgegeben. Eine Aussage zu einer möglichen Phasierung wird aber im beiliegenden schéma directeur „Rue de l'Industrie / Rue du Cimetière“ getroffen.



LÉGENDE

Fond de plan



Parcelle cadastrale / immeuble



Délimitation du degré d'utilisation du sol



Délimitation de la zone verte



Délimitation de la modification partielle du PAP QE

Délimitation des PAP QE



QE 1 résidentiel



QE 2 urbain



QE 3 des bâtiments et d'équipements publics



QE 4 des espaces publics



QE 5 de sports et de loisirs



QE 6 d'activités économiques



QE 7 des centres commerciaux et grandes surfaces commerciales

Informations supplémentaires



Limite communale



PAP (catégorie Quartier existant) approuvé par le Ministre de l'intérieur et maintenu en application

Légende complémentaire



Immeuble (source PCN, 2016)



Immeuble (source BD-L-TC, 2016)

Abb. 15: Auszug aus dem grafischen Teil des PAP „Quartiers existants“-Änderungsprojekts mit Darstellung der geplanten PAP QE-Änderung (Quelle: Gemeinde Strassen, 2023; Bearbeitung 4urba, 2024)

2. Volet „mobilité“

2.1 Le transport collectif et son accessibilité:

Dieses Themengebiet ist gegenstandslos im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung, da kurzfristig keine Anpassung der bestehenden Anbindung an den öffentlichen Transport notwendig erscheint.

2.2 Le réseau de mobilité douce:

Im Rahmen der Umsetzung des/der geplanten PAP sind kurze Wege für die aktive Mobilität zu schaffen. Diese Vorgabe wird im schéma directeur „Rue de l'Industrie / Rue du Cimetière“ formuliert.

2.3 Le réseau de circulation motorisée:

Eine Durchfahrbarkeit (Nord-Süd resp. Ost-West) für den motorisierten Individualverkehr ist mittels entsprechender Vorgaben im schéma directeur „Rue de l'Industrie / Rue du Cimetière“ zu verhindern. Eine Durchfahrbarkeit für Müllfahrzeuge / Rettungsfahrzeuge / Feuerwehr ist mittels versenkbarer Poller vorzusehen.

2.4 La gestion du stationnement privé:

An dieser Stelle wird auf die Vorgaben des Schéma directeur „Rue de l'Industrie / Rue du Cimetière“ verwiesen.

3. Volet „espaces verts“

3.1 La mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains:

An dieser Stelle wird auf die Vorgaben des Schéma directeur „Rue de l'Industrie / Rue du Cimetière“ verwiesen.

3.2 Les zones d'intérêt écologique et paysager:

Dieses Themengebiet ist gegenstandslos im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung.

3.3 Les éléments naturels à protéger:

An dieser Stelle wird auf die Vorgaben des Schéma directeur „Rue de l'Industrie / Rue du Cimetière“ verwiesen.

3.4 Le maillage écologique:

Dieses Themengebiet ist gegenstandslos im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung.

4. Concept financier

Durch die vorliegende punktuellen PAG-Änderung wird keine unmittelbare Auswirkung auf den kommunalen Haushalt erwartet.

Chapitre 3 – Schémas directeurs (art. 5 RGD-EP)

Im Rahmen der vorliegenden, punktuellen PAG-Änderung wurde das schéma directeur "Rue de l'Industrie / Rue du Cimetière" erstellt. Dieses befindet sich in Annexe 3 des vorliegenden Dokuments.

FICHE DE PRÉSENTATION

Refonte complète du PAG	☐	Commune de	STRASSEN	N° de référence (à remplir par le ministère)	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	STRASSEN	Avis de la commission d'aménagement	
Modification du PAG	☒	Lieu-dit	Rue de l'Industrie / Rue du Cimetière	Vote du conseil communal	
		surface brute	4,7 ha	Approbation ministérielle	

Organisation territoriale de la commune		Le présent tableau concerne	
Région	Centre	Commune de	Strassen
CDA	☐	Localité de	Strassen
		Quartier de	Rue de l'Industrie
Membre du parc naturel	-	Surface du territoire	4,7 ha
		Nombre d'habitants	inconnu hab.
		Nombre d'emplois	inconnu empl.
		Espace prioritaire d'urbanisation	-
Remarques éventuelles			
Nombre d'emplois / Nombre d'habitants: pas de données disponibles			

Potentiels de développement urbain (estimation)							
Hypothèses de calcul							
Surface brute moyenne par logement	110	m ²					
Nombre moyen de personnes par logement	2,3	hab.					
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	-	m ²					
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	60	m ²					
		nombre d'habitants		nombre approximatif d'emplois			
surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]	
dans les quartiers existants [QE]	0,0	0	0		0	0	
dans les nouveaux quartiers [NQ]							
zones d'habitations	0,0	0	0%				
zones mixtes	4,7	846	inconnu		289	inconnu	
zones d'activités	0,0				0	0%	
zones de bâtiments et d'équipements publics	0,0						
autres	0,0						
TOTAL [NQ]	4,7	846	inconnu		289	inconnu	
TOTAL [NQ] + [QE]	4,7	inconnu	846	inconnu	inconnu	289	inconnu

Phasage					
surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
0,0	0,0	0	0	0	0

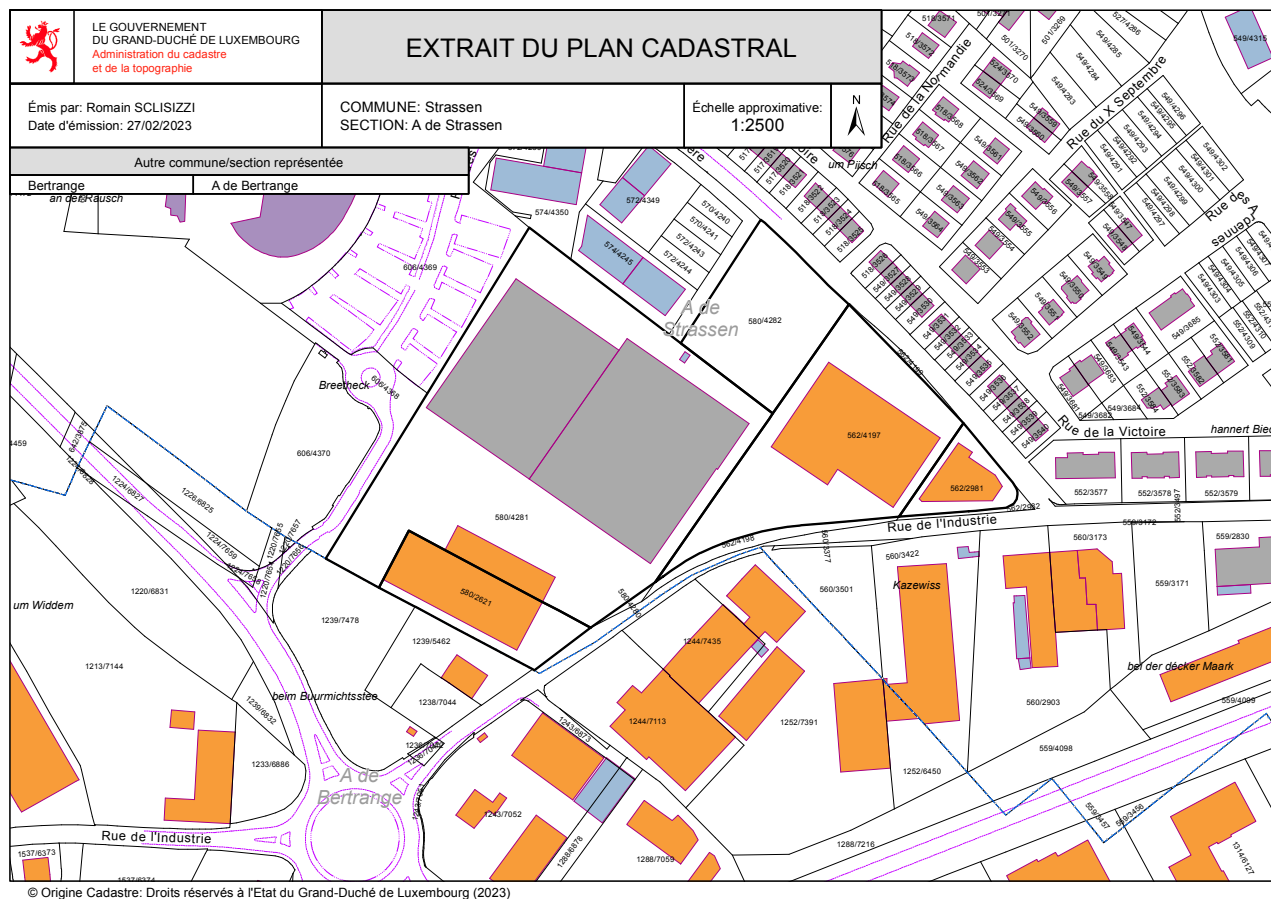
Zones protégées			
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	0,00	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	0	ha	0 u.
Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques"	0	ha	

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

1. CHAMP D'APPLICATION

La présente modification ponctuelle s'applique aux terrains tels que délimités sur la partie graphique de la présente modification du PAG de la commune de Strassen. Les terrains concernés sont situés au sud de la Rue du Cimetière, à l'ouest de la Rue de l'Industrie et à l'est de la Rue des Thermes.

Sont concernées les parcelles ou parties de parcelles suivantes, délimités d'un trait noir épais :



La modification ponctuelle porte sur :

- Le classement de terrains situés actuellement en « Zone d'activités économiques communale type 1 (ECO-c1) » (Art. 6 de la partie écrite du PAG) en « Zone mixte urbaine » (Art. 4.1 de la partie écrite du PAG)
- Le classement de terrains situés actuellement en « Zone spéciale – Administration (SPEC-ad) » (Art. 7.1 de la partie écrite du PAG) en « Zone mixte urbaine » (Art. 4.1 de la partie écrite du PAG)
- L'inscription du terrain entier de la présente modification du PAG en „Zone soumise à un PAP „Nouveau Quartier““

	LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie	RELEVÉ PARCELLAIRE par commune et section cadastrale	Commune : STRASSEN Section : A de STRASSEN
	Date d'émission : 27 février 2023		

Responsable : Romain SCLISIZZI

No parcelle	Propriétaire Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP		Usufructier	QP	Lieu dit Nature(s)	Occupation(s)	RNB		CT
		QP	QP					RNEP	RBP	CP
562 2981	CURRIDOR, VANNI [8063 Bertrange]					Rue de l'Industrie place (occupée)	bâtiment autre	17.70	1625	16a86ca
562 4197	InduStra S.à r.l.					Rue de l'Industrie place (occupée)	bâtiment à usage mixte	104.23	7900	99a27ca
580 2621	Immo - CF Les Thermes					Rue de l'Industrie place (occupée)	bâtiment autre	39.90	1850	38a00ca
580 4281	Immo - CF Les Thermes					Rue du Cimetière place (occupée)	bâtiment à habitation bâtiment à usage mixte construction légère	287.38	10500	2ha73a70ca
580 4282	URBAN DEVELOPMENT STRASSEN S.A.					Rue de l'Industrie place	-	51.80	0	49a34ca

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non)-bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partiel - E : emphytéote - S : superficière - T : tréfoncier - U : usufructier - X : autre
© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2023)

Nombre total de pages : 1

1

2. PARTIE GRAPHIQUE

La présente partie graphique comprend les plans ci-après :

- PAG 1 : Plan d'ensemble (extrait) – situation actuelle et modifiée
1 : 10.000 (fond de plan : PCN - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG (2016))
- PAG 2 : Plan par localité (extrait) – situation actuelle et modifiée
1 : 2.500 (fond de plan : PCN - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG (2016))

3. PARTIE ÉCRITE

La partie écrite du PAG en vigueur de la Commune de Strassen n'est pas modifiée.

ANNEXES

Annexe 1 : Schéma directeur « Rue de l'Industrie / Rue du Cimetière »

Annexe 2 : Certificat de conformité des fichiers informatiques

Annexe 3 : Certificat OAI

Annexe 4 : Règlement grand-ducal délimitant les zones relatives à la maîtrise de l'urbanisation pour l'établissement de la société ESSO Luxembourg S.à r.l. en application de la loi du 28 avril 2017 relative aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses

