



Modification du PAG "An der Burwiss"

Etude préparatoire partielle

PAG partie graphique et partie écrite

Fiche de présentation

zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

83, Parc d'Activités | L-8308 Capellen | Tél. : (+352) 26 45 2-856 | info@zimplan.lu | www.zimplan.lu



Auftraggeber

Administration communale de Schifflange

Avenue de la Libération

L-3801 Schifflange

Tél. 54 50 61 - 301

www.schifflange.lu



Studienbüro

zimplan s.à r.l.

82, Parc d'Activités

L-8308 Capellen

Tél. : (+352) 26 45 2-856

www.zimplan.lu



Projektnummer	20151744-ZP_ZILM	
Betreuung	Name	Datum
Erstellt von	Ben Backendorf, M. Sc. Aménagement du territoire et Urbanisme	23/04/2018
Geprüft von	Christine Jacobs, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	24.05.2018

Änderungen

Index	Beschreibung	Date

Z:\Schifflingen\05_ModPAG_PAPQE\20151744-ZP_ModPAG_Burwiss\C_Documents\Doc-ZP\20151744-ZP_20181018_ModPAG_Burwiss.docx

TABLE DES MATIERES

MOTIVATION	5
ETUDE PREPARATOIRE	7
SECTION 1 ANALYSE GLOBALE DE LA SITUATION EXISTANTE	7
1.1. <i>Contexte national et régional et transfrontalier.....</i>	7
1.2. <i>Démographie.....</i>	8
1.3. <i>Situation économique</i>	9
1.4. <i>Situation du foncier.....</i>	10
1.5. <i>Structure urbaine</i>	11
1.6. <i>Equipements collectifs.....</i>	13
1.7. <i>Mobilité.....</i>	13
1.8. <i>Gestion de l'eau.....</i>	14
1.9. <i>Environnement naturel et humain</i>	14
1.10. <i>Plans et projets réglementaires et non réglementaires.....</i>	15
1.11. <i>Potentiel de développement urbain.....</i>	17
1.12. <i>Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national</i>	18
SECTION 2 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT	18
SECTION 3 SCHEMA DIRECTEUR.....	19
PARTIE GRAPHIQUE DU PAG	21
PARTIE ECRITE DU PAG.....	23
FICHE DE PRESENTATION.....	27

MOTIVATION

Die Neuaufstellung des PAG der Gemeinde Schifflingen ist bereits erfolgt und der PAG als einer der wenigen im Land gemäß dem Planungsgesetz *régime* 2004 in Kraft.

Zwischenzeitlich wurde das „Loi du 19 Juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain“ (loi ACDU) mit Wirkung zum 03.03.2017 grundlegend geändert. Die Gemeinde hat sich zwar entschlossen, ihren PAG in den nächsten Jahren an die Anforderungen der neuen Gesetzgebung anzupassen. Die komplette Über- und Erarbeitung der Pläne und Dossiers, allem voran der neu zu erstellenden PAP-quartiers existants, ist jedoch sehr umfangreich und zeitaufwändig.

Um der komplexen, städtischen Struktur des Siedlungsbestands Rechnung zu tragen, sind quartiersbezogene PAP-quartiers existants in der Ausarbeitung, die viel Zeit in Anspruch nehmen. Da die Gemeinde über einen PAG nach Planungsgesetz *régime* 2004 verfügt, ist sie nicht an die Frist zur Neuaufstellung bis November 2019 gebunden.

Ausgehend von den Quartieren, wo es einen erhöhten Steuerungsbedarf gibt, erfolgten bereits erste Modifikationen und damit Anpassungen an das neue Planungsgesetz. Parallel dazu wurden die entsprechenden PAP-quartiers existants ausgearbeitet.

Die vorliegende Modifikation des PAG betrifft einen Bereich am südlichen Siedlungsrand, der im gültigen PAG als "zone d'habitation-1" ausgewiesen wurde. Die Fläche stellt mit 10,7 ha das größte Wohnbaulandpotenzial der Gemeinde Schifflinge dar und könnte mit der Aufstellung eines Plan directeur sowie eines Teilbebauungsplans (PAP) entwickelt werden. Aufgrund der hohen Anzahl von Wohnbauprojekten, die momentan in der Gemeinde realisiert oder initiiert werden, soll die Entwicklung der Fläche vorerst zurückgestellt werden. Bereits Anfang 2018 weist die Gemeinde deutlich mehr Einwohner auf als in der Neuaufstellung für 2020 prognostiziert wurde. Das Wachstum vor allem durch Nachverdichtungen im Bestand schreitet demnach sehr viel schneller voran als angenommen. Der gesamte Bereich "Burwiss" soll deshalb als "Zone d'aménagement différencié" (ZAD) ausgewiesen werden, um die rasante Entwicklung auf ein strukturell, finanziell, sozial und administrativ zu bewältigendes Maß zu korrigieren.

Nach Art. 108ter des modifizierten Gemeindeentwicklungs- und -planungsgesetzes vom 19. Juli 2004¹ kann ein nach Gesetz *régime* 2004 aufgestellter PAG geändert werden, wobei sich Verfahren und Inhalte nach den Vorschriften des am 3. März 2017 in Kraft getretenen modifizierten Gesetzes richten müssen.

Das bedeutet, dass die „Etude Préparatoire“ lediglich bezogen auf die spezifisch sachrelevanten Bereiche, die einen direkten Einfluss auf die Änderung haben, zu erstellen ist.²

¹ zuletzt modifiziert durch das Gesetz vom 3. März 2017

² Art. 1 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune

Der ursprünglich erforderliche „rapport de présentation“ wurde durch ein Datenblatt, die sogenannte „Fiche de présentation“³ ersetzt.

Da die Teiländerung nichts an der grundlegenden Ausrichtung der Flächenausweisung ändert, sondern nur eine zeitliche Zurückstellung deren Erschließung beinhaltet, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Nach Art.2 (4) SUP-Gesetz vom 22.Mai 2008 wird daher kein Erfordernis für tiefergehende Studien in einem Umweltbericht gesehen. Ein entsprechender Avis der Umweltministerin gemäß Art. 2(4) SUP-Gesetz liegt mit Schreiben vom 16.07.2018 (N/Réf: 91337CL-mz) vor und bestätigt diese Annahme.

Abb. 1 – Lage des Plangebiets



 Änderungsbereich

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, www.map.geoportail.lu, Auszug 04/2016

³ Ausarbeitung gemäß Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune

ETUDE PREPARATOIRE

Section 1 ANALYSE GLOBALE DE LA SITUATION EXISTANTE

Die Ausführungen der Etude préparatoire erfolgen wie gefordert lediglich für die Aspekte, die in direktem Zusammenhang mit der Teiländerung stehen.

Ergänzt werden außerdem die nach Planungsgesetz *régime 2017* zusätzlich geforderten Aspekte, wie ergänzende Angaben zur urbanen Struktur, Aussagen zum Parkraummanagement, die Auswertung der Strategischen Lärmkarten sowie eine Aktualisierung der Erhebung der Baupotenziale und der bestehenden Pläne und Programme, soweit sie in direktem Zusammenhang mit der vorliegenden Teiländerung stehen.

1.1. Contexte national et régional et transfrontalier

Die "plans directeur sectoriels primaires" wurden zwischenzeitlich überarbeitet und befinden sich seit Mai 2018 in der Genehmigungsprozedur, werden jedoch wohl frühestens Ende des Jahres Rechtskraft erlangen.

Der Entwurf des PDS „Logement“ sieht keine „zone prioritaire d’habitation“ in Schiffflange vor.

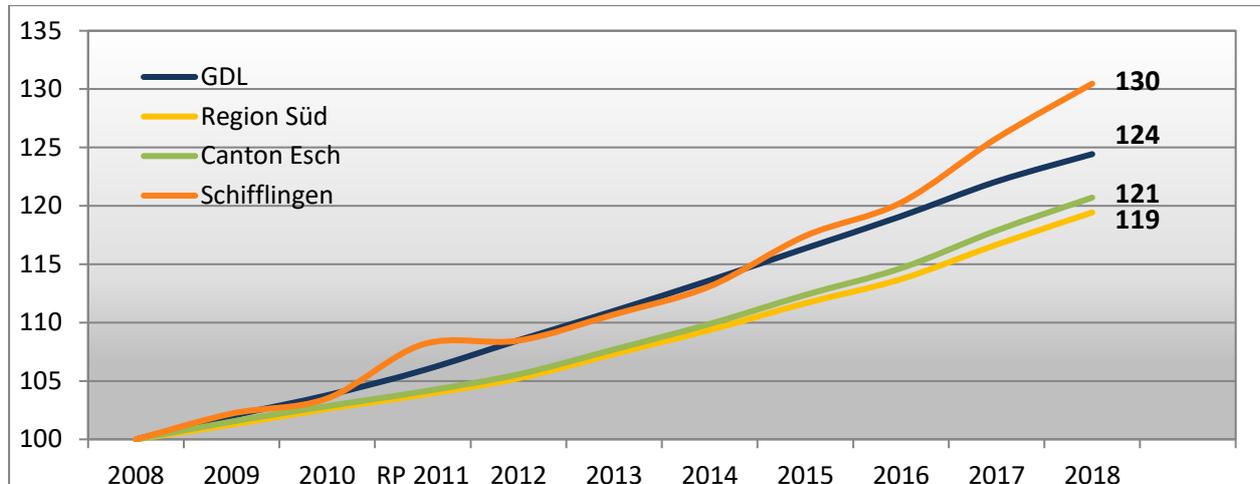
Der Entwurf des PDS „Zone d’activités économiques“ sieht die Ausweisung der Aktivitätszone „Herbett“ als regionale Aktivitätszone vor.

Im Entwurf des PDS „Transport“ sind zwei Projekte verankert, die auch die Gemeinde Schiffflange betreffen. Es handelt sich um das Projekt „Ligne de tram rapide“ zwischen Luxemburg-Stadt und Belval sowie das Projekt „Bus à haut niveau de service“ für die Südregion.

Der Entwurf des PDS „Paysage“ sieht die Freihaltung einer Grünstreifen zwischen Schiffflange und Kayl vor. Des Weiteren wird im PDS „Paysage“ eine „zone de préservation de grands ensembles paysagers“ auf dem Gemeindegebiet von Schiffflange ausgewiesen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Modifikation des PAG ist hiervon nicht betroffen.

1.2. Démographie

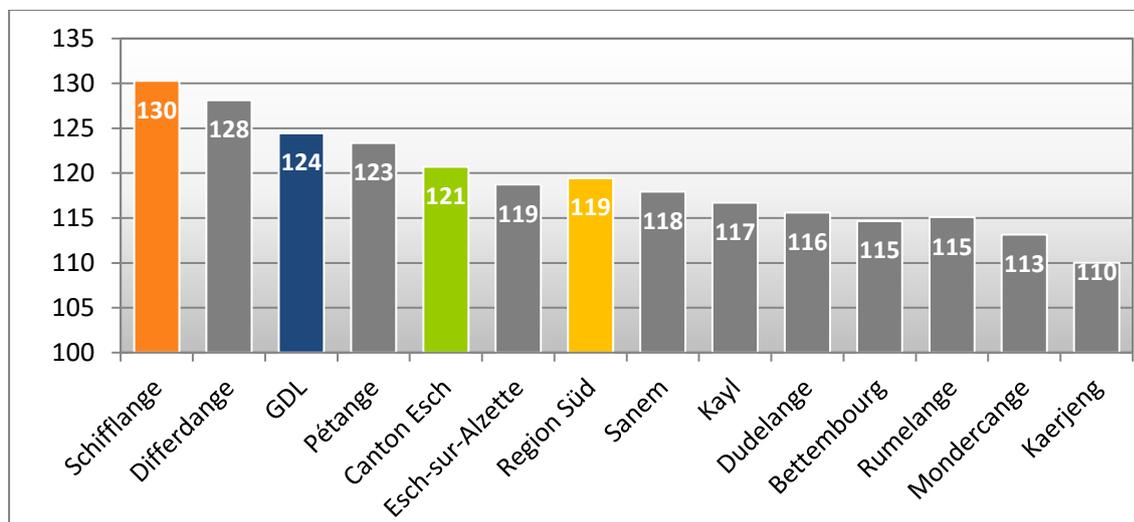
Abb. 2 – Einwohnerzuwachs (Verlauf) der letzten 10 Jahre im Vergleich



Quelle: eigene Darstellung nach Statec (Stand 01.01.2018)

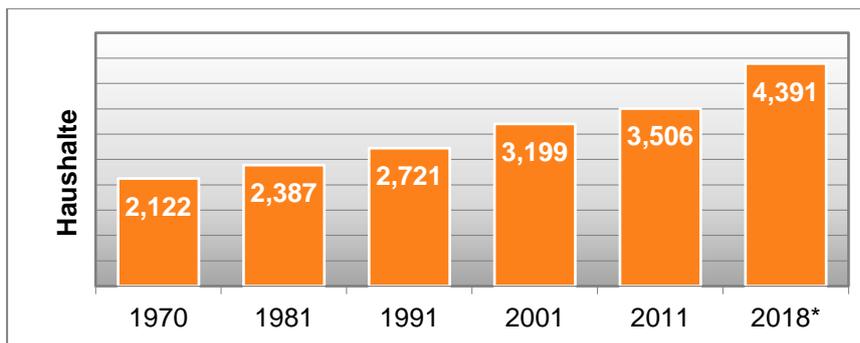
Die Bedeutung der Gemeinde Schifflingen als Standort für die Schaffung von Wohnraum in der Südregion lässt sich in der Entwicklung der Gemeindebevölkerung ablesen. In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung von 8.251 Einwohner auf 10.765 Einwohner gewachsen. Dies bedeutet ein im regionalen Vergleich überdurchschnittliches Wachstum von 30% für den Zeitraum 2008 bis 2018. Im Vergleich mit den Nachbargemeinden weist Schifflingen das größte Wachstum auf, gefolgt von Differdange (28%) Pétange (23%) und Esch/Alzette (19%).

Abb. 3 – Einwohnerzuwachs der letzten 10 Jahre im regionalen Vergleich



Quelle: eigene Darstellung nach Statec (Stand 01.01.2018)

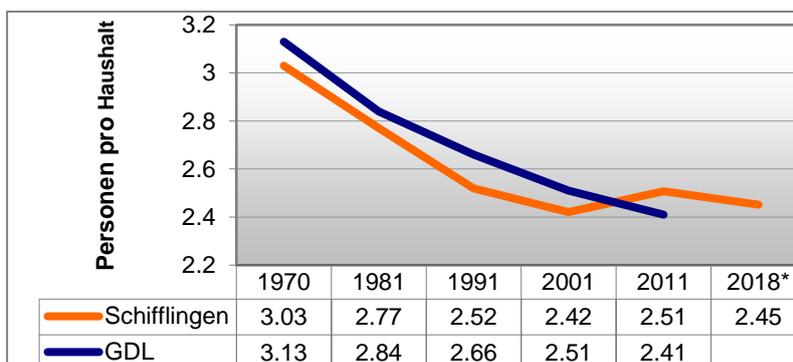
Abb. 4 – Entwicklung der Haushalte in absoluten Zahlen



Quelle: eigene Darstellung nach Statec (RP) (Stand 24.04.2018), *Gemeindestatistik 01.01.2018

Die Einwohner der Gemeinde Schifflingen wohnen zum 01.01.2018 in insgesamt 4.391 Haushalten. Die Zahlen der Volkszählungen ab 1970 zeigen, dass die Anzahl an Haushalten in der Gemeinde Schifflingen stetig gestiegen ist. Dabei ist die Anzahl der Personen pro Haushalt entsprechend der landesweiten Tendenz von 3,03 auf 2,45 gesunken.

Abb. 5 – Entwicklung der Haushalte im Vergleich



Quelle: eigene Darstellung nach Statec (RP) (Stand 24.04.2018) *Gemeindestatistik 01.01.2018

Aufgrund der positiven Rahmenfaktoren (Baulandentwicklung, verkehrstechnische Anbindung an regionale Zentren, Lage in der Süd-Region) ist in der Gemeinde Schifflingen auch in Zukunft mit einem weiteren Zuwachs an Einwohnern zu rechnen. Diese Annahme wird unterstützt durch mehrere bereits genehmigte und derzeit noch nicht vollständig umgesetzte PAP. Dennoch muss die Gemeinde vermeiden, dass es zu einer Bevölkerungsentwicklung kommt, die infrastrukturtechnisch und sozialintegrativ nicht tragbar wäre.

1.3. Situation économique

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Situation sind die Aussagen der Étude préparatoire des rechtskräftigen PAG noch gültig.

1.5. Structure urbaine

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde und bildet den Übergang in die offene Landschaft. Die umliegende Bebauung, vor allem entlang der „Rue des Fleurs“, der „Rue Albert Wingert“ und der „Rue Jean Wilhelm“, sind durch eine dichte Reihenhausbauung in Form von Stadthäusern geprägt. Nach Osten hin verringert sich die städtebauliche Dichte und die Stadtstruktur ist vorwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Die urbane Struktur kennzeichnet sich besonders durch eine Straßenrandbebauung auf sehr tiefen Grundstücken (frühere Gärten zur Selbstversorgung). So sind vor allem westlich der „Rue des Fleurs“ sehr große Grüninseln in den Innenbereichen entstanden.

Abb. 7 –Orthofoto 2017



Änderungsbereich

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, www.map.geoportail.lu, Auszug 10/2018

Abb. 8 – Blick von Osten



Quelle: zilmplan s.à.r.l., April 2016

Abb. 9 – Blick von Norden



Abb. 10 – Blick von Osten



Quelle: zilmplan s.à.r.l., April 2016

Abb. 11 – „Rue des Fleurs“ Blick Richtung Norden



Quelle : zilmplan s.à.r.l., April 2016

1.6. Equipements collectifs

Die kompakte Siedlungsform in Verbindung mit einem großen örtlichen Angebot an Einrichtungen für den Allgemeinbedarf gewährleistet eine gute bis sehr gute Erreichbarkeit aller wichtigen Angebote wie Schulen, Betreuungseinrichtungen, Sportanlagen, Verwaltungen oder auch der Bahnhof. Auch wenn das Gebiet am Ortsrand liegt, sind doch die meisten Einrichtungen und das Zentrum in einem knappen Kilometer gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

1.7. Mobilité

In den letzten Jahrzehnten wurden in der Gemeinde regelmäßig Verkehrsstudien durchgeführt und entsprechende Konzepte zur Verbesserung der Verkehrssituation gemeinsam mit Studienbüros, der Administration des Ponts et Chaussées und der CFL ausgearbeitet.

Die künftige Verkehrssituation wird dabei von mehreren Maßnahmen geprägt, die im Zusammenspiel ihre positive Wirkung entfalten werden.

Dazu gehören:

- Der Wegfall der 3 oberirdischen Bahnübergänge, es bleiben die Bahnunterführung Rue du Canal und die neue Unterführung ins Zentrum durch den PAP „An der Millen“.
- Die neue zentrale Einfahrt ins Zentrum über eine Unterführung zwischen Bahnhof und Rathaus (Ende September 2018 eröffnet); damit entfallen die beiden Bahnübergänge in der „Rue de Hédange“ (PN91) und der „Rue de la Gare“ (PN91a), im März 2019 wird auch der 3. Bahnübergang (PN92) an der Rue de Lallange komplett geschlossen.
- Die Reklassierung und Neugestaltung des CR168 im Bereich der Ortsdurchfahrt Schifflingen zur Gemeindestraße (Rückbau und Verkehrsberuhigung), in diesem Zusammenhang Durchfahrtsverbot für Schwerlastverkehr über 3,5t.
- Der Bau eines Fuß- und Radweges entlang der Bahnlinie als schnelle West-Ost-Verbindung, eine neue Unterführung für Fuß- und Radweg wird zwischen der Cité „Op Hudelen“ und der Cité „Op Soltgen“ gebaut (im Bau befindlich); neue Fußgängerverbindung auf Höhe Rue de la Resistance und in Verbindung mit neuer Unterführung.
- Die Neugestaltung des Kreisverkehrs Rue D. Netgen, Bau eines Bypass im Rahmen des Projekts „Am Rit“ zur Entlastung des Kreisverkehrs.
- Die Optimierung des übergeordneten Staatsstraßennetzes, insbesondere Umgestaltung der Echangeure Schifflange, Foetz, Lallange, Lankelz, Raemerich, direkte Anbindung der Z.I. Monkeler
- Neue Optionen für die langfristige Verkehrsorganisation durch die Nachnutzung der Industriebrache Esch/Schifflange (z.B. mögliche neue Schienenüberquerung, mögliche Schließung der Rue d’Esch in Richtung Esch, mögliche neue Verbindung zwischen N31 und Echangeur Lallange über Industriebrache)

Die Erschließung des Bereichs "Burwiss" hätte aufgrund der Größe und der damit verbundenen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs einen erheblichen Einfluss auf die ohnehin angespannte Verkehrssituation in der Gemeinde Schifflingen.

In dieser Hinsicht ist eine zeitliche Zurückstellung der Potenzialfläche als sinnvoll zu erachten, da auf diese Weise die zuvor genannten Maßnahmen zur Verkehrsentslastung umgesetzt werden können und ihre Wirkung entfalten können, bevor weitere Potenziale erschlossen werden.

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehr sowie des nicht motorisierten Individualverkehr sind die Aussagen der Étude préparatoire des rechtskräftigen PAG noch gültig.

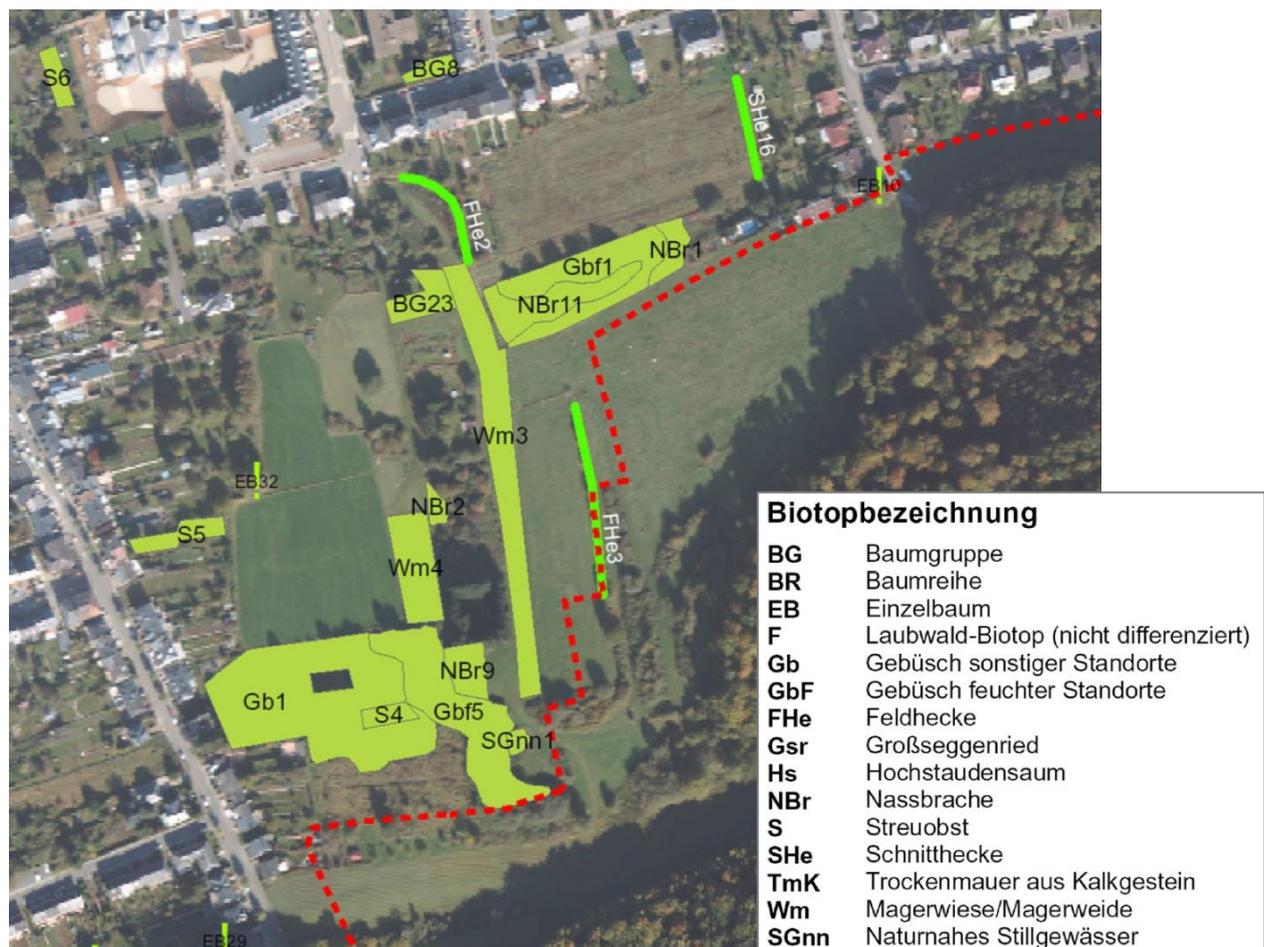
1.8. Gestion de l'eau

Da die Änderung eine Ausweisung als ZAD zum Inhalt hat, sind keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

1.9. Environnement naturel et humain

Der Änderungsbereich vom Wald Richtung Rue Albert Wingert und Rue Jean Wilhelm ab und ist durch eine Talmulde, die mittig in Süd-Nord-Richtung verläuft, geprägt. Das südlich gelegene Waldgebiet ist als Natura-2000-Schutzgebiet (FFH und Vogelschutz) „Esch-sur-Alzette – Anciennes minières/Ellergronn“ geschützt.

Abb. 12 –Biotopkartierung



Quelle: Bürogemeinschaft Oeko Bureau / Zilmpian, Etude préparatoire "Biotopkartierung", Plan 10.1.7(3), Juni 2009

Im Plangebiet selbst wurden im Rahmen der Etude préparatoire des rechtskräftigen PAG einige Biotope kartiert. Unter anderem sind hier Magerwiesen, Gebüsche, Nassbrachen, eine Streuobstwiese sowie ein naturnahes Stillgewässer vorhanden. Um den Schutz dieser Biotope vor allem in den Feuchtbereichen zu gewährleisten, wurde im rechtskräftigen PAG eine *zone de servitude „urbanisation“* ausgewiesen.

Teilweise weist die Fläche demnach eine hohe ökologische Wertigkeit auf, die es zu schützen und zu erhalten gilt.

Hinsichtlich Lärmimmissionen sind die Aussagen der Étude préparatoire des rechtskräftigen PAG noch gültig.

1.10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires

Bestehender PAG

Seit der Genehmigung der Neuaufstellung des PAG nach régime 2004 wurden bereits mehrere Modifikationen des PAG sowie mehrere PAP erstellt oder befinden sich in der Genehmigungsprozedur, bzw. werden gerade erarbeitet:

Bezeichnung	Mod. PAG	Status	Inhalt	PAP	Status
"Auf Herbett"	-	-		NQ	gen.
"Op Hudelen" 2. Teil	-	-		NQ	gen.
"An der Millen" 1	-	-		NQ	gen.
"La Libération"	-	-		NQ	gen.
"Rue C.M.Spoos"	✓	gen.	ZBEP 2004 → HAB-1 2011	-	-
"Rue du Stade"	✓	gen.	ZLSS 2004 → BEP 2011	-	-
"Rue de l'Industrie"	✓	gen.	ZBEP/HAB-2c 2004 → ZLSS/HAB-2c 2004	-	-
"Rue Denis Netgen"	✓	gen.	ZBEP 2004 → HAB-1 2004	-	-
"Centre-Sud"	✓	gen.	ZMC/ZParc 2004 → MIX-u 2011	QE	gen.
"Centre"	✓	gen.	ZMC 2004 → MIX-u 2011	QE	gen.
"Centre-Ouest"	✓	gen.	ZMU 2004 → MIX-u 2011	QE	gen.
"Cité E. Mayrisch"	✓	gen.	HAB-1 2004 → HAB-1 2011	QE	gen.
"Pl. Grde.-D. Charlotte"	-	-		NQ	gen.
"Am Zeroderitt"	-	-		NQ	gen.
"33, Rue du Stade"	-	-		NQ	gen.
"Am Rit"	✓	gen.	ZAE/ZBEP/ZS 2004 → MIX-u/BEP 2011	NQ	Bearb.
"an der Ieweschter Millchen"	✓	Bearb.	ZAE 2004 → HAB-1, HAB-2	NQ	Bearb.
"An der Burwiss"	✓	Bearb.	HAB-1 2004/Zone PD → HAB-1 2017/ZAD	-	-

"Im Geeschtefeld"	✓	Bearb.	HAB-1 2004/Zone PD → HAB-1 2017/ZAD	-	-
„Cité Pärerchen“	✓	im Verfahren	HAB-1 → HAB-1b	-	-
"Cité Dominique Baum"	✓	Bearb.	HAB-1 2004 → HAB-1/VERD 2017	QE	Bearb.
"Ouest » (Rues M.Noël, Belle-vue, M.Koener, Mines, Libération)	✓	Bearb.	HAB-1/HAB-2/HAB-2c/ZBEP 2004 → HAB- 1/HAB-2/BEP 2017	QE	Bearb.
"Rue de Noertzange"	✓	Bearb.	BEP 2004 → HAB-2		

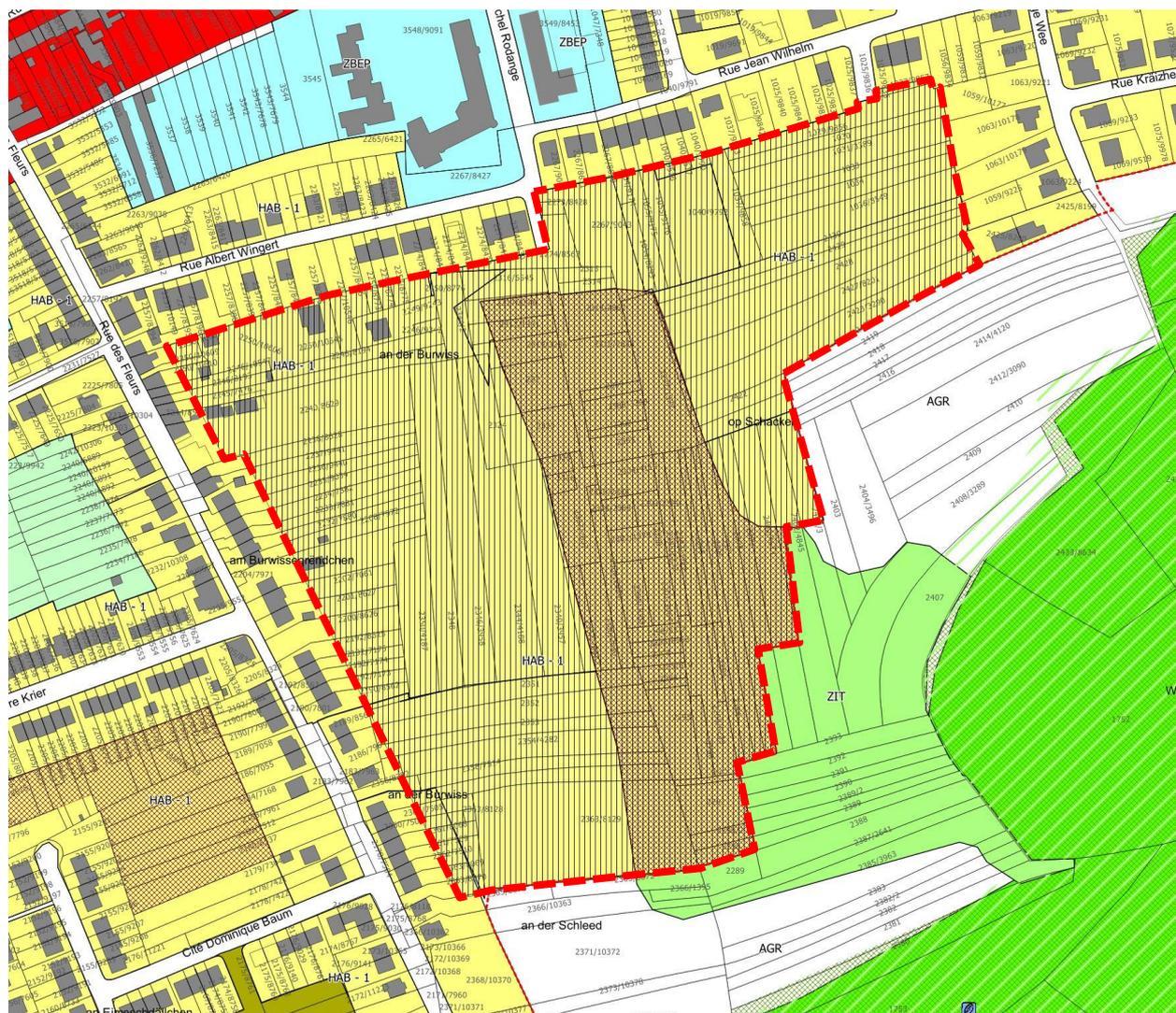
Stand 08/2018

Der Bereich der vorliegenden Änderung des PAG ist als *Zone d'habitation-1* ausgewiesen und mit einer *Zone soumise à un plan directeur* überlagert. Im zentralen Bereich der Talmulde ist auf einer Größe von 3 ha eine *zone de servitude „urbanisation“* ausgewiesen, um die vorhandenen Biotopstrukturen zu schützen.

Textliche Festsetzung zur *zone de servitude urbanisation* in der partie écrite des PAG:

"La zone de servitude urbanisation «Burwiss» est une dépression de terrain avec une fonction importante en ce qui concerne l'écoulement de l'air frais et la présence de biotopes humides riches en espèces ainsi que les espaces verts avec orchidées. La zone de servitude urbanisation «Burwiss» est donc à considérer comme surface prioritaire en ce qui concerne les fonctions climatiques et écologiques. Une urbanisation est donc exclue dans cette zone. Pour cette zone un plan de gestion est à élaborer avec le but de la conservation du statu quo grâce aux contrats de biodiversité signés avec les agriculteurs concernés. La gestion et l'entretien de cet espace vert seront extensifs. L'aménagement de toute la zone est soumis à une gestion bien réfléchie des eaux de pluies, l'imperméabilisation de la zone est à limiter au strict minimum et l'évacuation des eaux en surplus se fera principalement par des rigoles ouvertes. La délimitation exacte entre la zone à urbaniser et l'espace vert sera définie dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier."

Abb. 13 – Ausweisung gültiger PAG



 Änderungsbereich

1.11. Potentiel de développement urbain

In der Etude préparatoire zur Neuaufstellung PAG ging man 2010 von rund 750 Logements als sichere kurz- bis mittelfristig Potenziale aus konkreten Projekten und Baulücken aus. Folgende Projekte wurden dabei berücksichtigt:

- „Im mittelsten Dorf“ ca. 60 Log. (realisiert)
- „Op Hudelen“ ca. 400 Log. (realisiert)
- „An der Millen“ ca. 250 Log. + Büro/Commerce ca. 2.000 m² (in Umsetzung)

Dagegen wurden die Potenziale aus den noch unbebauten Blockinnenbereichen, der Nachverdichtung des Bestands (bis zu 650 Log.) sowie auch die Fläche "Burwiss" (knapp 200 Log.) eher als Flächenpool angesehen, die für einen weitergehenden Bedarf an Wohnraum aus der Eigenentwicklung herangezogen werden können.

Insbesondere die Nachverdichtung des Bestands scheint jedoch wesentlich schneller voranzuschreiten als angenommen. Die Einwohnerzahl Anfang 2018 liegt bereits deutlich höher als die für 2020

angenommene Zahl (vgl. Kapitel 3 "Stratégie de développement et Mise en œuvre de la stratégie"). Mitverantwortlich für dieses unvorhergesehen hohe Wachstum erscheint jedoch auch die Entwicklung der Cité „Op Hudelen“, wo entgegen der ursprünglichen Planung ein reines Wohngebiet mit 100% Wohnnutzung entstand. Hingegen entstehen im Gebiet „An der Millen“ rund 100 Wohneinheiten weniger, dafür jedoch ca. 3000 m² mehr für Büro, Handel und Dienstleistungen.

1.12. Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

Hinsichtlich der auf nationaler Ebene festgesetzten Regelungen (vor allem Naturschutzgebiete südlich des Änderungsbereichs) sind die Aussagen der Étude préparatoire des rechtskräftigen PAG noch gültig.

Section 2 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT

An der Entwicklungsstrategie eines „gemäßigten Wachstums“, die im Rahmen des PAG régime 2004 beschlossen wurde, wird weiterhin festgehalten.

Strategisch entschied die Gemeinde damals, sich im Anschluss an die Umsetzung der kurz- und mittelfristigen Potenziale vorerst bei der Flächenerschließung auf den Eigenbedarf zu beschränken. Für das Jahr 2020 wurden gut 9.000 Einwohner prognostiziert. Diese Zahl wurde jedoch bereits überschritten und liegt momentan bei 10.765 Einwohnern (01.01.2018). Die tatsächliche Entwicklung der Gemeinde liegt demnach deutlich über dem prognostizierten Wachstum. Ein Grund hierfür ist der schneller als angenommen fortschreitende Umbau und Nachverdichtung des Bestands.

In dieser Hinsicht ist die vorgesehene Rückstufung der Flächen "An der Burwiss" und „Im Geeschtefeld“ eine konsequente Umsetzung der Entwicklungsstrategie, da auch mit den zwischenzeitlich durchgeführten Modifikationen des PAG im Bereich des Zentrums der Schwerpunkt der Entwicklung auf andere Bereiche gelegt wurde. Zudem sollen die ursprünglich für Gewerbe vorgesehene Bereiche "An der Ieweschter Millchen" am Stadteingang von Esch kommend sowie "Am Rit" auf der ehemaligen Gärtnereifläche an der Rue Denis Netgen größtenteils für Wohnen genutzt werden.

Bleibe die Fläche "Burwiss" als Flächenpotenzial unverändert bestehen, wäre ein Wachstum weit über das in der Neuaufstellung beschlossene "gemäßigte Wachstum" möglich. Mit der Rückstufung der "Burwiss" als ZAD werden gut 200 Logements vorerst zurückgestellt und das rasante Wachstum auf ein strukturell, finanziell, sozial und administrativ zu bewältigendes Maß "gebremst".

Da es sich um eine Änderung nach Gesetzesregime 2017 handelt, müssen zusätzlich zur ZAD auch eine „Zone soumise à un PAP nouveau quartier“ sowie eine HAB-1 nach Régime 2017 ausgewiesen werden. Die Dichtekoeffizienten für den Bereich der „Zone soumise à un PAP nouveau quartier“ werden im PAG auf folgende Werte fixiert : COS 0,3 | CUS 0,5 | CSS 0,5 | DL 20. Die Werte sind bewusst relativ niedrig gehalten und können im Rahmen der Modifikation des PAG zur Aufhebung des ZAD-Status an ein dann zu erstellendes urbanistisches Konzept bei Bedarf angepasst werden.

Section 3 SCHEMA DIRECTEUR

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des PAG der Gemeinde Schiffingen ist die Aufstellung eines abgespeckten „Schéma directeur“ erforderlich, da die besagte Fläche als "Zone d'aménagement différencié" ausgewiesen wird.

siehe nachfolgenden Plan zum Schéma directeur

PARTIE GRAPHIQUE DU PAG

PARTIE ECRITE DU PAG

Extrait – version coordonnée avec toutes les modifications en procédure à part

Für die vorliegende Änderung des PAG ist es erforderlich, eine „Zone d'aménagement différé (ZAD)“ nach Gesetzesregime 2017 einzuführen. Zudem müssen zur Umsetzung der neuen Zonen in Art. 3.5. auch die Zonen nach Gesetzesregime 2017 ergänzt werden, da auch sie entweder durch einen PAP-NQ oder einen PAP-QE umgesetzt werden. Die „Zone d'habitation 1 (HAB-1)“ nach Regime 2017 wurde bereits bei einer früheren Modifikation erstellt (Mod. „Cité Emile Mayrisch“).

Nachfolgend sind nur die geänderten Textpassagen dargestellt, eine koordinierte Fassung der partie écrite wird aus Gründen der Übersichtlichkeit für alle zurzeit parallel laufenden PAG-Änderungen zusammen erstellt und liegt separat als Dokument bei.

Anmerkung: die ZAD nach régime 2017 wird ebenfalls bei der parallel laufenden Modifikation „Am Geeschtefeld“ eingeführt.

Auszug Änderungen partie écrite :

3. Zones superposées

[...]

3.5 Exécution des zones selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2011 et 2017

Les Zones « régime 2011 » et « régime 2017 », définit selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2011 et régime 2017, sont exécutées soit par un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » soit par un plan d'aménagement particulier « quartier existant ». Les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » sont indiqués dans la partie graphique du plan d'aménagement général. Le développement urbain dans ces zones est orienté par un schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les zones "régime 2011" et « régime 2017 » sans indication d'une telle zone sont soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "quartier existant".

3.6 Zones d'aménagement différé régime 2017 [ZAD r2017] (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2017)

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seules peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.

La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

FICHE DE PRESENTATION

Fiche de présentation

Refonte général du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Schifflange	N° de référence (réservé au ministère) _____ Avis de la commission d'aménagement _____ Vote du conseil communal _____ Approbation ministérielle _____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Schifflange	
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	An der Burwiss	
		Surface brute	10,74 ha	

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :			
Région	Sud	Commune de	_____	Surface brute du territoire	10,74 ha
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	_____	Nombre d'habitants	0 hab.
Membre du parc naturel	_____	Quartier de	An der Burwiss	Nombre d'emplois	0 empl.
Remarques éventuelles	Belegung einer ausgewiesenen Wohnbaufläche mit einer ZAD _____ _____				

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	_____	120	m ²
Nombre moyen de personnes par logement	_____	2,45	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	_____	-	m ²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	_____	30	m ²

	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les quartiers existants [QE]	0		0		0		
dans les nouveaux quartiers [NQ]							
zones d'habitation	10,74		526				
zones mixtes	0		0		0		
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics	0						
autres	0						
TOTAL [NQ]	10,74		526		0		
TOTAL [NQ] + [QE]	10,74		526		0		

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
10,74	-	526	-	-	-

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	_____	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	_____	u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	_____	ha			
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »	_____	ha			