



Modification du PAG "Ieweschter Millchen"

Etude préparatoire partielle

PAG partie graphique et partie écrite

Fiche de présentation

zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

Auftraggeber

Administration communale de Schifflange

Avenue de la Libération

L-3801 Schifflange

Tél. 54 50 61 - 301

www.schifflange.lu



Studienbüro

zilmplan s.à r.l.

82, Parc d'Activités

L-8308 Capellen

Tél. : (+352) 26 45 2-856

www.zilmplan.lu



Projektnummer	20171205-ZP_ZILM	
Betreuung	Name	Datum
Erstellt von	Christine Jacobs, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	10/10/2018
Geprüft von		

Änderungen

Index	Beschreibung	Date

D:\Schifflange\ModPAG Ieweschter Millchen\20140523-ZP_20181026_ModPAG Ieweschter Millchen.docx

TABLE DES MATIERES

MOTIVATION	5
ETUDE PREPARATOIRE	8
Section 1 Analyse globale de la situation existante	8
1.1. Contexte national et régional et transfrontalier	8
1.2. Démographie	9
1.3. Situation économique	10
1.4. Situation du foncier	11
1.5. Structure urbaine	11
1.6. Equipements collectifs	14
1.7. Mobilité	14
1.8. Gestion de l'eau.....	15
1.9. Environnement naturel et humain.....	16
1.10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires	18
1.11. Potentiel de développement urbain	19
1.12. Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national	20
Section 2 Concept de développement	21
Schéma directeur	24
PARTIE GRAPHIQUE DU PAG	26
PARTIE ECRITE DU PAG.....	27
FICHE DE PRESENTATION.....	31

MOTIVATION

Eckdaten	
<i>Größe Änderungsbereich</i>	<i>3,3 ha</i>
<i>Geplante Änderung</i>	<i>Umwidmung Gewerbezone in Wohnzonen, teilweise Reklassierung in zone verte</i>

Die Neuaufstellung des PAG der Gemeinde Schiffingen 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) zuerst im August 2011 und dann noch einmal durch das „Loi Omnibus“ im April 2017 grundlegend modifiziert.

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 geplant, deren Erarbeitung viel Zeit in Anspruch nimmt.

Ausgehend von den Quartieren, wo es einen erhöhten Steuerungsbedarf gibt, erfolgen Modifikationen und damit Anpassungen an das neue Planungsgesetz. Parallel dazu werden die entsprechenden PAP-quartiers existants ausgearbeitet oder, wo erforderlich, ein PAP-nouveau quartier.

Die vorliegende Modifikation des PAG betrifft einen knapp 3,5 ha großen Bereich am westlichen Ortseingang an der Route d’Esch, der im gültigen PAG als "zone d’activités économiques" ausgewiesen wurde. Eine rein gewerbliche Ausrichtung erscheint jedoch mittlerweile nicht mehr sinnvoll, gerade auch vor dem Hintergrund, dass das gegenüber liegende Areal der Arcelor-Mittal umgenutzt werden wird. Auf der Fläche südlich der Route d’Esch soll deshalb eine Mischnutzung entstehen mit gewerblichen Räumen entlang der Route d’Esch und Wohngebäuden zum Wald hin.

Nach Art. 108ter des modifizierten Gemeindeentwicklungs- und -planungsgesetzes vom 19. Juli 2004 kann ein nach Gesetz *régime* 2004 aufgestellter PAG geändert werden, wobei sich Verfahren und Inhalte nach den Vorschriften des aktuellen modifizierten Gesetzes richten müssen.

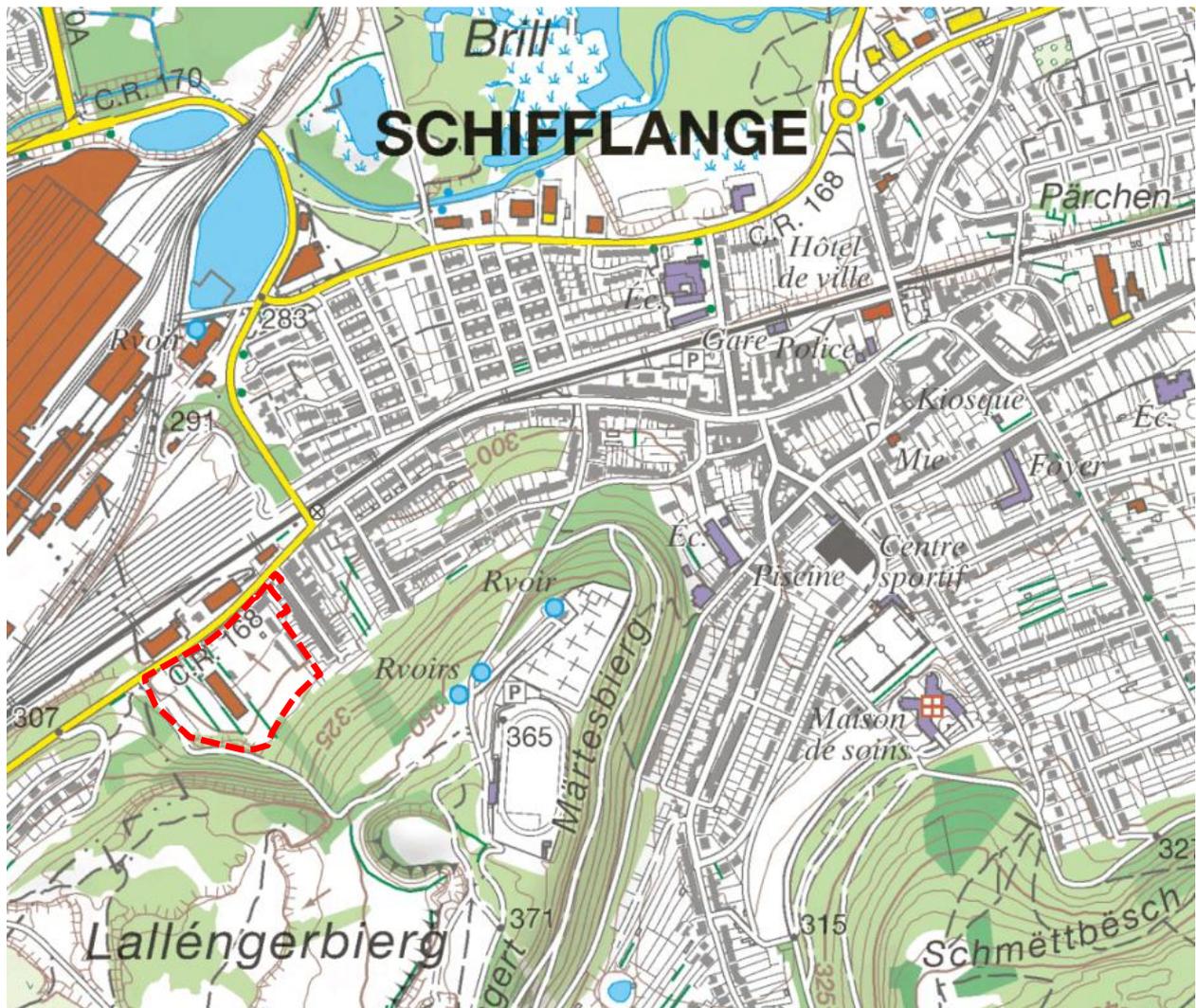
Das bedeutet, dass die „**Etude Préparatoire**“ lediglich bezogen auf die spezifisch sachrelevanten Bereiche, die einen direkten Einfluss auf die Änderung haben, zu erstellen ist.¹

Der ursprünglich erforderliche „rapport de présentation“ wurde durch ein Datenblatt, die sogenannte „**Fiche de présentation**“² ersetzt.

¹ Art. 1 du règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu de l’étude préparatoire d’un plan d’aménagement général d’une commune

Im Rahmen der damaligen Gesamtneuaufstellung des PAG wurde die momentane Ausweisung als „Zone d’activités économiques (ZAE)“ bereits in einer SUP geprüft. Die vorliegende Änderung der ZAE in eine Wohnzone wurde mit der Umweltverwaltung abgestimmt und mehrere Maßnahmen im PAG umgesetzt, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe Erläuterungen im Kapitel 1.9 „Environnement naturel et humain“). Nach Art.2 (4) SUP-Gesetz vom 22.Mai 2008 wird daher kein Erfordernis zur Erstellung eines Umweltberichts gesehen. Ein entsprechender Avis des Umweltministers gemäß Art. 2(4) SUP-Gesetz liegt mit Schreiben vom 26. Oktober 2018 (N/Réf: 85702/PP-mb) vor und bestätigt diese Annahme.

Abb. 1 – Lage des Plangebiets



Änderungsbereich

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, www.map.geoportail.lu, Auszug 05/2018

² 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 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 in der Genehmigungsprozedur, werden jedoch wohl frühestens Ende des Jahres Rechtskraft erlangen.

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

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

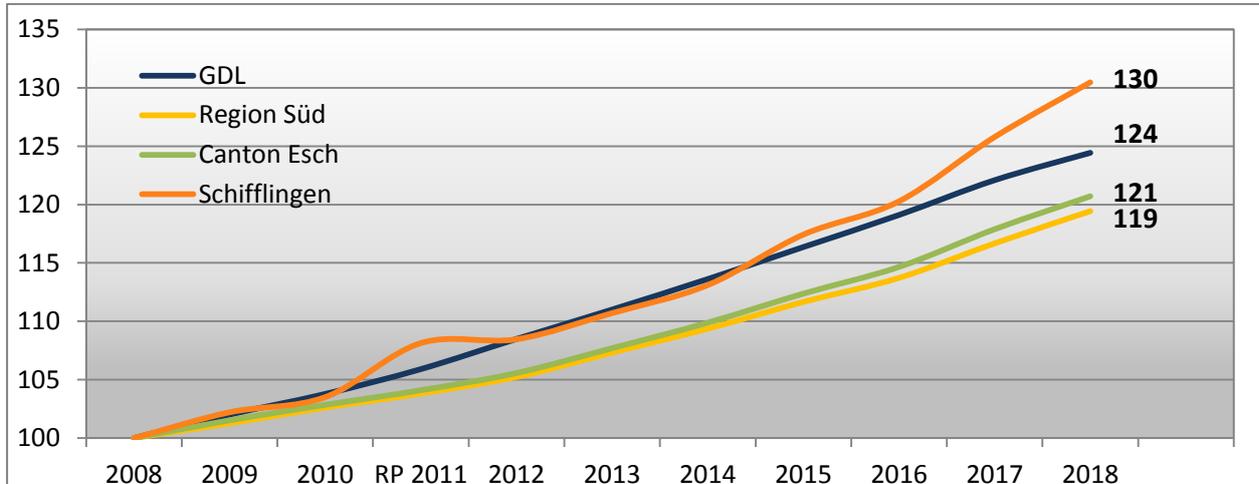
Im Entwurf des PDS „Transport“ sind zwei Projekte verankert, die auch die Gemeinde Schifflange betreffen. Es handelt sich um das Projekt „Ligne de tram rapide“ zwischen Luxemburg-Stadt und Belval sowie das Projekt „Bus à haut niveau de service“ für die Südregion.

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

Die Gemeinde bleibt auf alle Fälle ein wichtiger Standort für die Schaffung von Wohnraum. Durch den vorhandenen Bahnanschluss mit schnellen Verbindungen zu den Zentren Esch/Alzette und Luxembourg ist die Gemeinde auch aus Sicht der Landesplanung ein Vorrangstandort für den Wohnungsbau. Mit der Ausweisung der Gewerbezone „Op Herbett“ wurde viel Druck vom Gewerbecmarkt genommen, so dass im Siedlungsbereich selbst auf größere reine Gewerbeflächen verzichtet werden kann und sollte, gerade vor dem Hintergrund einer nichtgewerblichen Nachnutzung des Standorts Arcelor-Mittal.

1.2. Démographie

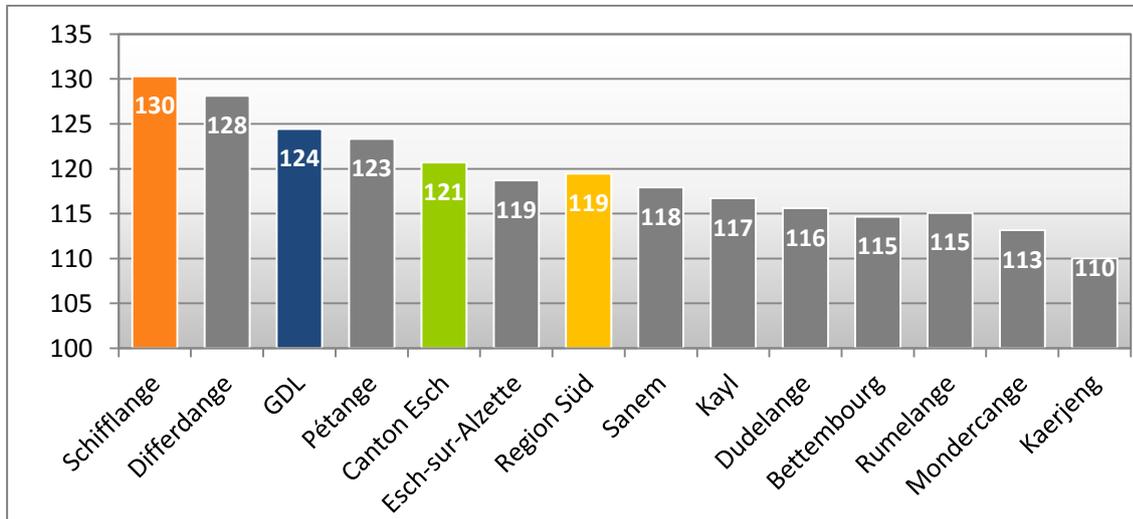
Abb. 2 – Einwohnerzuwachs (Verlauf) der letzten 10 Jahre im Vergleich



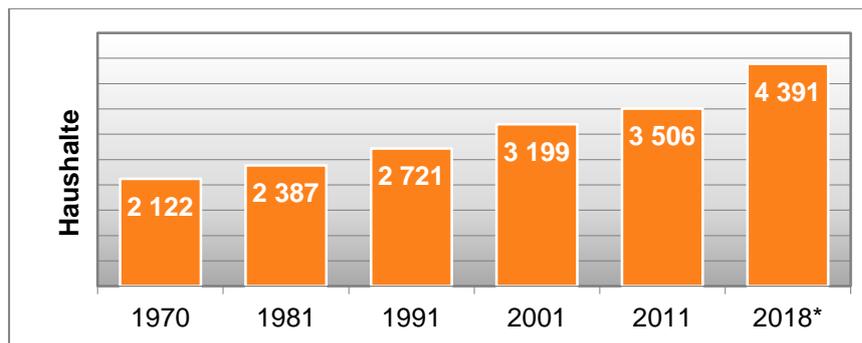
Quelle: eigene Darstellung nach Statec (Stand 01.01.2018)

Die Bedeutung der Gemeinde Schiffingen 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 Schiffingen das größte Wachstum auf, gefolgt von Differdange (28%) Pétange (23%) und Esch/Alzette (19%).

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

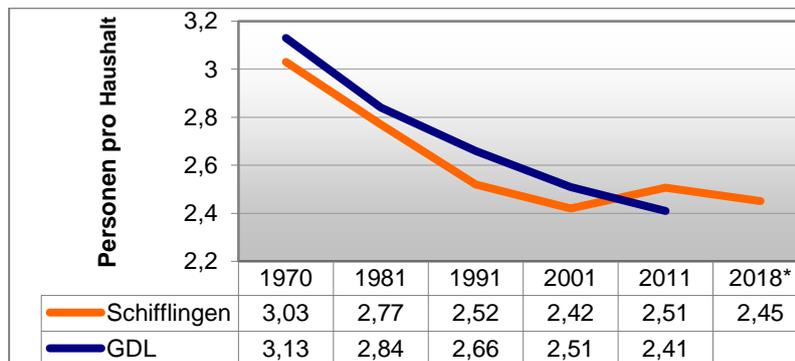


Quelle: eigene Darstellung nach Statec (Stand 01.01.2018)

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 teilen sich zum 01.01.2018 auf 4.391 Haushalte auf. 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.

1.3. Situation économique

Historisch gilt die Gemeinde Schifflange als wichtiger Arbeitsstandort für die Eisen- und Stahlindustrie. In den letzten Jahren findet in der gesamten Südregion jedoch ein Strukturwandel vom Industriesektor zum Dienstleistungssektor statt. Dieser wirtschaftliche Umschwung traf mit der Stilllegung des Stahlwerks in Schifflange/Esch-sur-Alzette mit 700 Angestellten im Jahr 2011 auch die Gemeinde Schifflange. Für Handwerksbetriebe und größeres Gewerbe entsteht die neue Gewerbezone "Op Herbett" als Erweiterung der Gewerbezone Foetz.

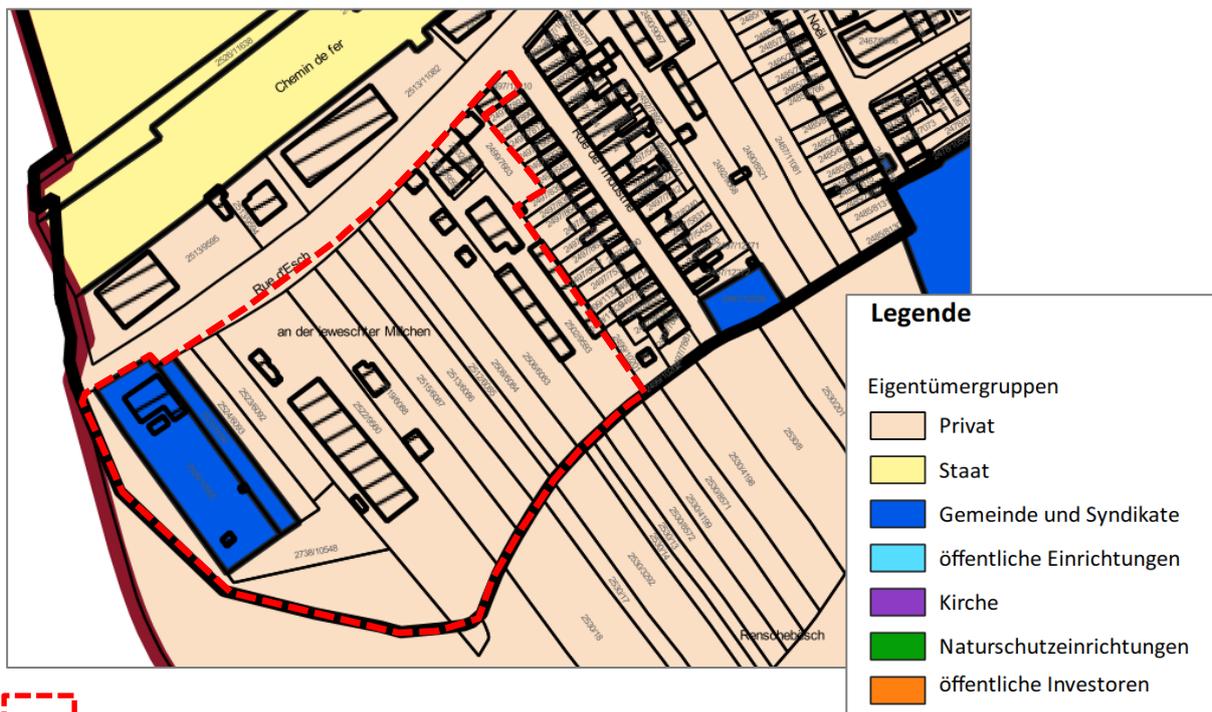
Vor diesem Hintergrund ist eine reine Gewerbezone im Siedlungsbereich selbst nicht mehr erforderlich. Da optionell sogar eine Schließung des C.R. 168 zwischen Esch und Schifflange möglich ist, macht es zudem keinen Sinn, verkehrsintensive Betriebe oder auch Büros an dieser Stelle anzusiedeln. Da für für wohnumfeldverträgliche kleinere gewerbliche Nutzungen und Dienstleister

außerhalb der klassischen zentrumsrelevanten Angebote geeignete Flächen nur schwer zu finden sind, könnten .

1.4. Situation du foncier

Die Parzellen des Änderungsbereiches befinden sich größtenteils in Privatbesitz. Zwei Parzellen im westlichen Bereich gehören der Gemeinde selbst.

Abb. 6 – Eigentumsverhältnisse



 Änderungsbereich

Quelle: zilmplän s.à r.l., Darstellung auf PCN 2018

1.5. Structure urbaine

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortseingang der Gemeinde, über die Route d'Esch von Esch/Alzette her kommend auf der rechten Seite.

Momentan befindet sich lediglich ein größeres, rein gewerblich genutztes Gebäude auf dem Areal. Ein Teil der übrigen Flächen wird als Schrebergärten genutzt. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Garagenpark mit Zufahrt von der Rue d'Esch. Östlich der Garagenzufahrt sind 4 Wohnhäuser Bestand an der Rue d'Esch, der Eckbereich zur Rue de l'Industrie ist unbebaut. Die Rue de l'Industrie selbst ist dicht bebaut mit grenzständigen zwei- und dreigeschossigen Wohnhäusern, deren südwestorientierte Gärten an das Plangebiet grenzen.

Auf der nördlichen Seite der Rue d'Esch, zwischen Straße und Eisenbahnschienen, befinden sich mehrere kleinere Gewerbebetriebe. Nördlich angrenzend an diese Flächen befindet sich die Gleisharfe des Arcelor-Mittal-Werks.

Abb. 7 – Blick Richtung Rue de l'Industrie



Quelle: zimplan s.à r.l., Juni 2015

Abb. 8 – benachbarte Rue de l'Industrie



Abb. 9 – Schrebergärten



Quelle: zimplan s.à r.l., Oktober 2018

Abb. 10 – Einfahrt Gewerbebetrieb



Abb. 11 – Blick Rue d'Esch Richtung Esch



Quelle: zimplan s.à r.l., Juni 2013

Abb. 12 – Zufahrt Garagenpark



Abb. 13 – Blick von Esch kommend



Quelle: zilmpian s.à r.l., Juni 2013

Abb. 14 – Orthofoto 2017



Änderungsbereich

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, www.map.geoportail.lu, Orthophoto 2017

1.6. Equipements collectifs

Die kompakte Siedlungsform in Verbindung mit einem großen Angebot an Einrichtungen für den Allgemeinbedarf gewährleisten eine gute bis sehr gute Erreichbarkeit aller wichtigen örtlichen 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 auf ebener Strecke gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Der neue Fahrradweg entlang der Eisenbahnschienen sowie die neue Querverbindung zwischen der Avenue de la Libération und der Avenue de la Résistance werden die Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen noch einmal deutlich verbessern.

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)

Gerade die Optionen, die durch die Nachnutzung der Industriebrache Esch/Schiff lange entstehen, stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Plangebiet. Aufgrund der vorgesehenen künftigen Verkehrssituation (Reklassierung Rue d'Esch, Durchfahrtsverbot Schwerlastverkehr, optionales Abhängen der Straße in Richtung Esch, nichtgewerbliche Nachnutzung der Industriebrache) erscheint das ausgewiesene Gewerbegebiet als Nutzung gänzlich ungeeignet. Vielmehr kann hier langfristig eine ruhige Wohnlage entstehen, mit direktem Zugang zum Wald und kurzem Weg ins Zentrum.

1.8. Gestion de l'eau

Der Änderungsbereich liegt gut 500 m von der Alzette entfernt und ist daher nicht durch die Überschwemmungszone berührt.

Der Anschluss an die technischen Infrastrukturen (Wasserver- und Entsorgung) erfolgt über die Rue d'Esch.

Retentionsflächen sind aus topografischen Gründen am nördlichen Gebietsrand zwischen Bebauung und Straße vorgesehen.

Die provisorische Trinkwasserschutzzone überlagert sich momentan noch mit der Bauzone. Durch die geplante Teilreklassierung der Bauzone in eine Grünzone liegt die künftige Perimetergrenze außerhalb der geplanten Trinkwasserschutzzone.

Abb. 15 – Zones de protection d'eau potable provisoires



Quelle : Administration du Cadastre et de la Topographie, www.map.geoportail.lu, Orthofoto 2017 mit ZPS provisoires

1.9. Environnement naturel et humain

Im Plangebiet befinden sich mehrere kartierte Biotope in Form von Gehölzgruppen oder-reihen.

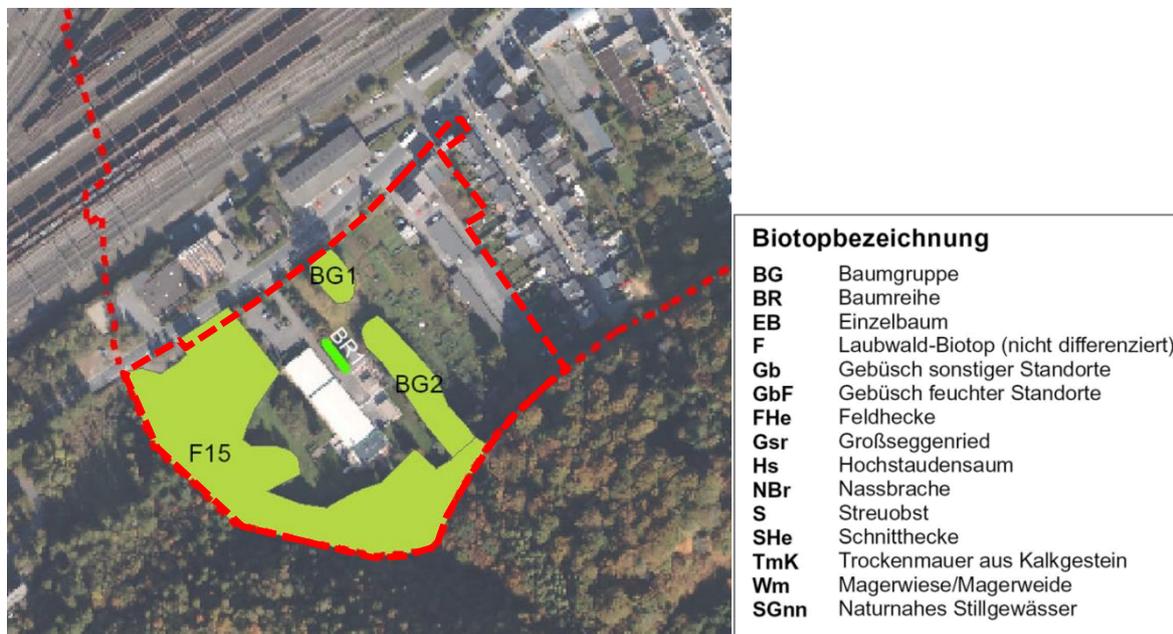
Mit dem Nachhaltigkeitsministerium wurde abgestimmt, dass der Gehölzbestand im Westen erhalten bleiben und zu diesem Zweck mit einer rechtlich verbindlichen Servitude belegt werden soll.

Ein Teil der ursprünglichen Gewerbezone wird im südwestlichen Bereich, wo sich Waldrand und Bauzone überlagern, reklasifiziert in eine Grünzone.

Desweiteren soll auf Basis der Ergebnisse der FFH-Prüfung an der südöstlichen Plangebietsgrenze eine nicht bebaubare Zone als Puffer zu den NATURA-2000-Gebiete zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Licht- und Lärmemissionen ausgewiesen werden. Die Pufferzone soll als Grüngürtel gestaltet werden (Wiese, Garten, Einzelgehölze), der Waldrand kann an lichten Stellen mit dichten Sträuchern nachgepflanzt werden. Im Waldrandbereich sollen keine zusätzlichen Wege oder Pfade in den angrenzenden Waldbestand erschlossen werden. Hierdurch werden in diesem Waldgebiet Störungen der Vogel- und Fledermausarten vermieden (insbesondere Störungen durch Unruhe). Auch in diesem Bereich wird eine rechtlich verbindliche Servitude im PAG festgesetzt.

Durch diese Verkleinerung der Eingriffsfläche werden die Auswirkungen auf die Naturschutzgebiete stark vermindert. Gegenüber der aktuell genehmigten Gewerbezone im PAG stellt dies aus Umweltsicht eine deutliche Verbesserung dar. Auch für die menschliche Umwelt ist aufgrund der Nordhanglage ein gewisser Abstand zum Wald hinsichtlich einer besseren Belichtung und Besonnung von Vorteil.

Abb. 16 – Biotopkartierung



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

Bruit

In der Gemeinde Schifflingen sind zwei Lärmquellen besonders hervorzuheben. Auf der einen Seite die Autobahn A13 „Collectrice du Sud“ (Abb. 12/13), die nördlich des Änderungsbereiches verläuft und vor allem in den Spitzenstunden ein sehr hohes Verkehrsaufkommen aufweist. Auf der anderen Seite die Bahnlinie „Esch/Alzette - Luxemburg“ (Abb. 14/15), deren Trasse südlich der Plangebiets durch die Ortschaft Schifflingen läuft. Für diese beiden Verkehrsachsen wurden vom Umweltministerium strategische Lärmkarten erstellt, die als Grundlage für die Aufstellung von Lärmaktionsplänen dienen.

Das Plangebiet ist nur geringfügig belastet durch die Eisenbahnlinie. In der Realität wird dies durch den Höhenunterschied noch geringer sein. Zudem wird sich die Situation bei Wegfall der industriellen Gleisharfe positiv verändern.

Abb. 17 – Lärmimmissionen Eisenbahn (24 Std)

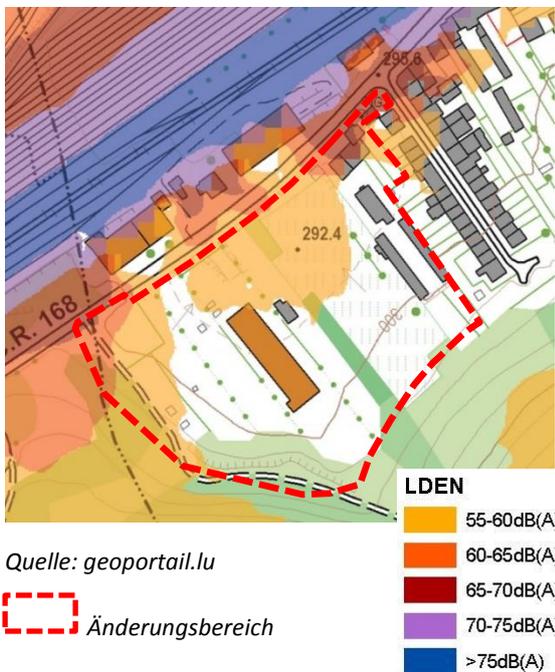
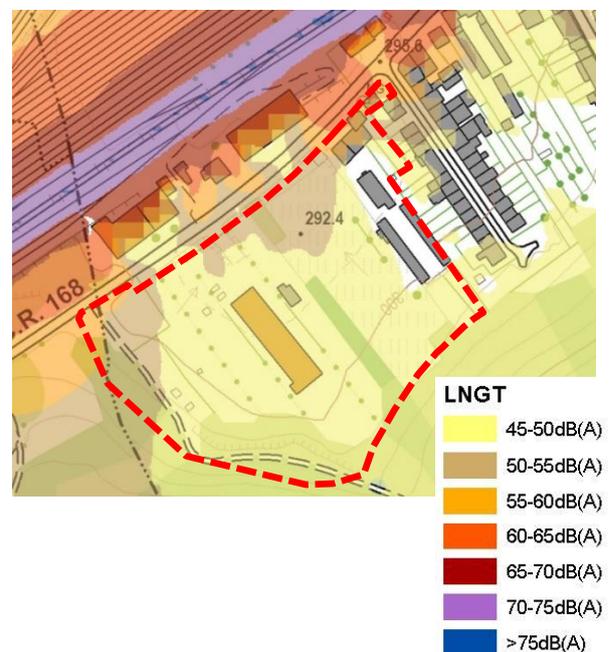


Abb. 18 – Lärmimmissionen Eisenbahn (nachts)



1.10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires

Bestehender PAG

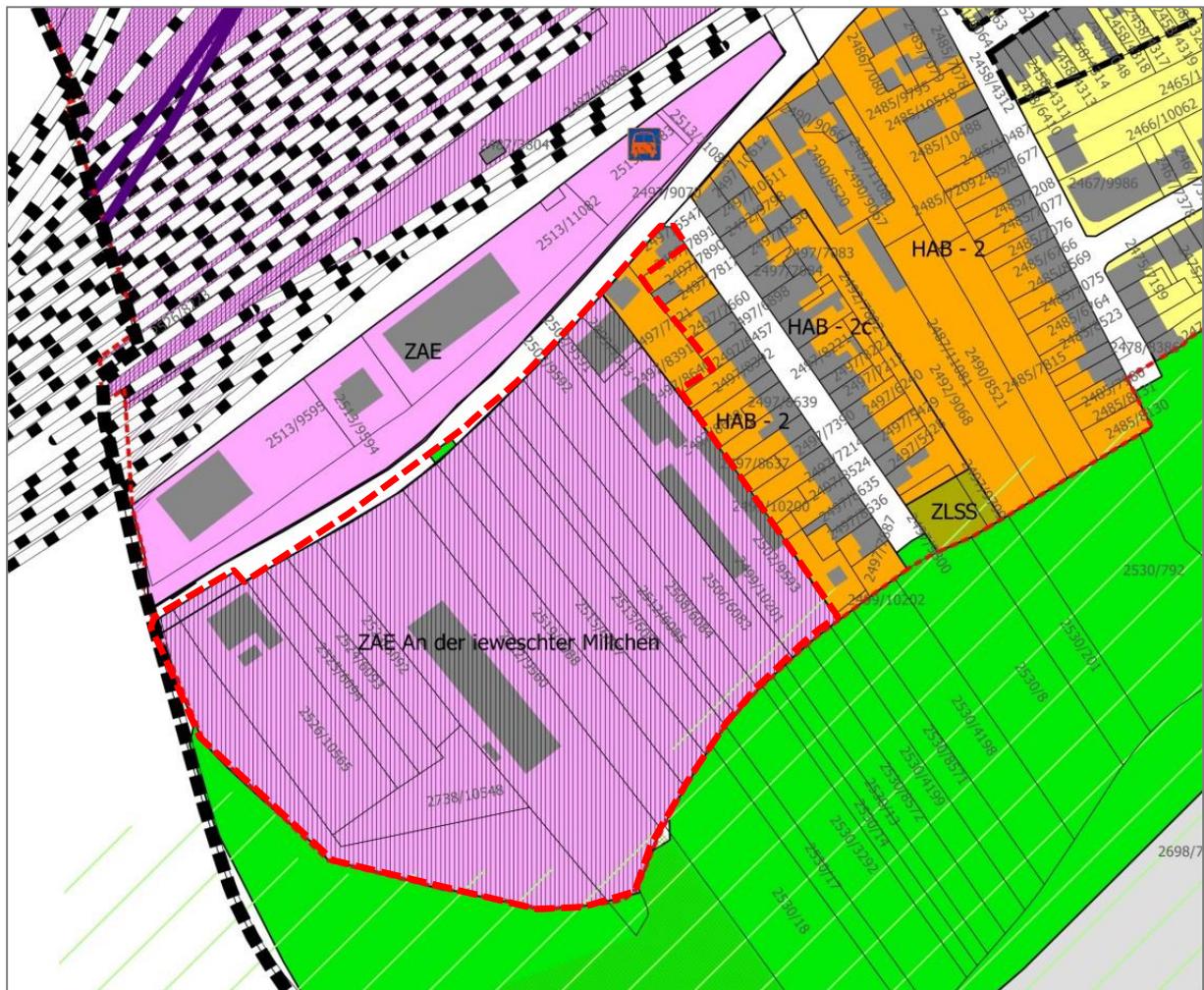
Seit der Genehmigung der Neuaufstellung des PAG nach régime 2004 wurden bereits mehrere Modifikationen des PAG sowie mehrere PAP erstellt oder befinden sich in der Genehmigungsprozedur, bzw. werden gerade erarbeitet:

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.Spoo"	✓	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 Pärchen“	✓	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

Im gültigen PAG der Gemeinde ist die Fläche als „Zone d'activités économiques“ nach dem Gesetzesregime von 2004 ausgewiesen. Dies geschah damals im Zusammenhang mit der stark gewerblichen Prägung des östlichen Ortseingangs und unter dem Erweiterungsdruck von Gewerbebetrieben in Gemengelagen, für die keine alternativen Flächen zur Verfügung standen. Durch die absehbare Umnutzung der Industrieflächen Esch-Schiff lange sowie durch die vorgesehenen Änderungen im Verkehrsnetz (Rückklassierung des CR168 in eine Gemeindestraße, optionales Abhängen der Straße Richtung Esch) wird eine rein gewerbliche Nutzung nicht mehr sinnvoll.

Abb. 19 – 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)

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

Die Flächen südlich der Rue d'Esch waren bis vor kurzem eher für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Allerdings sind die Flächen eher für eine Wohn- oder Mischnutzung geeignet, da für rein gewerbliche Zwecke ohnehin das Gebiet "Op Herbett" als südliche Erweiterung des Gewerbegebiet "Foetz" auf Schifflinger Terrain realisiert wird und zudem mittelfristig die gegenüberliegenden Gewerbeflächen des ehemaligen Stahlwerks umgenutzt werden. In diesem Zusammenhang sind auch zwei weitere Modifikationen des PAG zu sehen: zum einen wurden die Gewerbeflächen nördlich der Rue Denis Netgen als Mischflächen ausgewiesen, dagegen werden die über 10 ha große Erweiterungsfläche "An der Bourwiss" östlich der Rue des Fleurs sowie der Blockinnenbereich „Im Geeschtefeld“ zeitlich zurückgestellt und jeweils mit einer ZAD belegt.

1.12. Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

Abb. 20 – Naturschutzgebiete



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

Südlich des Plangebiets befinden sich mehrere Naturschutzgebiete. Das nationale Naturschutzgebiet „Brucherbiérg – Lalléngbergiérg - RD35“ ist als „réserve diverse“ verzeichnet.

In diesem Bereich wurden auch zwei Naturschutzgebiete auf europäischer Ebene ausgewiesen. Das Vogelschutzgebiet LU0002009 sowie das Habitatgebiet LU0001030 „Esch-sur-Alzette Sud-est - Anciennes minières / Ellergronn“ grenzen unmittelbar an das Plangebiet und sind an dieser Stelle deckungsgleich. Geringfügig ragen diese Schutzgebiete in die Bauzone hinein, was jedoch wahrscheinlich an den unterschiedlichen Kartengrundlagen liegt. Im 2012 genehmigten PAG sind noch die Abgrenzungen der alten Schutzgebiete dargestellt.

Section 2 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT

An der Entwicklungsstrategie, 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.

Mit der vorliegenden Umwidmung der Gewerbefläche „An der Ieweschter Millchen“ in eine Wohnzone hält die Gemeinde auch weiterhin am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ fest. In der Entwicklungsstrategie des PAG régime 2004 wurde ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung bereits erschlossener Flächenpotenziale gelegt, die einer Bebauung von Freiflächen vorzuziehen ist. Durch die zwischenzeitlich durchgeführten Modifikationen vor allem im Bereich des Zentrums wird diese Entwicklungsstrategie konsequent umgesetzt. Die zeitgleiche Rückstufung der Flächen „An der Bourwiss“ und „Im Geeschtefeld“ als ZAD fügt sich ebenfalls in diese Vorgehensweise ein. Als Schwerpunkt für die gewerbliche Entwicklung wurde damals bereits die Zone "Op Herbett" ausgewiesen, die sich mittlerweile in der Umsetzung befindet. Durch die Erschließung dieser rein gewerblichen Flächen können die innerörtlichen Gewerbeflächen in städtebaulich sinnvollere und der Lage angemessenere Wohn- und Mischzonen umklassiert werden.

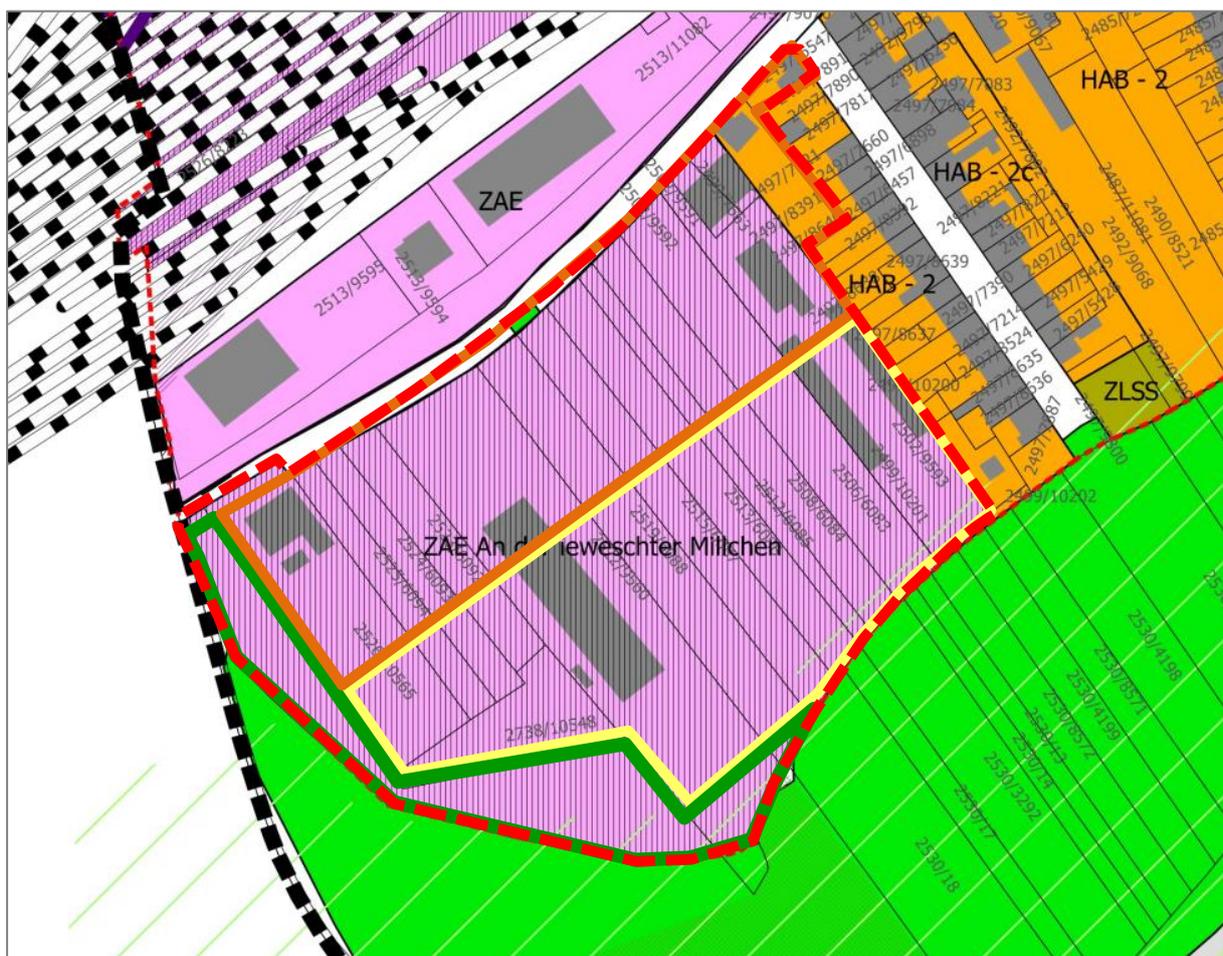
Gerade mit Blick auf die künftige Umnutzung der Industriebrache Esch/Schiffänge und die geplanten Veränderungen im Verkehrskonzept der Gemeinde (vor allem Reklassierung der Rue d'Esch in eine Gemeindestraße und optionales Anhängen der Rue d'Esch in Richtung Esch) ist eine Wohn- und leichte Mischnutzung deutlich sinnvoller als ein Gewerbegebiet.

Im Bereich entlang der Rue d'Esch ist eine dichtere Bebauung mit gemischtgenutzten größeren Strukturen und damit eine HAB-2 in Anpassung an die angrenzende Bebauung vorgesehen. Der südliche Bereich stellt einen Übergang zwischen urbanisierten Flächen und dem Wald dar. Zudem steigt hier das Gelände bereits zum Wald hin an, so dass eine weniger dichte und hohe Bebauung angezeigt ist. Mit der Ausweisung einer HAB-1 ist diese Charakteristik gesichert und dennoch bleibt die Flexibilität, ein, zwei kleinere Residenzen zu bauen.

Der Gehölzbestand im Westen muss laut Abstimmung mit der Umweltverwaltung erhalten bleiben und zu diesem Zweck mit einer rechtlich verbindlichen Servitude belegt werden. Laut FFH-Prüfung wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Licht- und Lärmemissionen empfohlen, einen Abstand zwischen der Bebauung und dem Waldrand einzuhalten. Die Pufferzone soll als Grüngürtel gestaltet werden (Wiese, Garten, Einzelgehölze), der Waldrand kann an lichten Stellen mit dichten Sträuchern nachgepflanzt werden. Im Waldrandbereich sollen keine zusätzlichen Wege oder Pfade in den angrenzenden Waldbestand erschlossen werden. Hierdurch werden in diesem Waldgebiet Störungen der Vogel- und Fledermausarten vermieden (insbesondere Störungen durch Unruhe). Auch in diesem Bereich wird eine rechtlich verbindliche Servitude im PAG festgesetzt.

Ein Teil der ursprünglichen Gewerbezone wird im südwestlichen Bereich, wo sich Waldrand und Bauzone überlagern, reklassiert in eine Grünzone. Kleinere Reklassierungen werden im Bereich der Rue d'Esch in Anpassung an die künftige Straßegestaltung vorgenommen. Die Perimetergrenze wird angepasst an die geplante Grenze zum Domaine Public. Insgesamt werden ca. 0,43 ha Bauzone ausklassiert.

Abb. 21 – Änderungen im PAG



- Änderungsbereich
- Änderung ZAE in HAB-2-r2017
- Änderung ZAE in zone verte (FOR/AGR)
- Änderung ZAE in HAB-1-r2017

SCHÉMA DIRECTEUR

(siehe Plan DIN A3 "Schéma directeur")

Die topografisch anspruchsvolle Situation – Nordhang, Verschattung durch angrenzenden Wald, Senkenlage im Verhältnis zur Rue d'Esch – das vorhandene Biotop sowie die angrenzenden NATURA-2000-Schutzgebiete, werden bei der Ausweisung der Zonen im PAG und im Schéma directeur berücksichtigt. Das Büro Dewey Muller Partnerschaft mbB ist bereits mit der Ausarbeitung des PAP-nouveau quartier befasst, so dass bereits konkrete Planungsvorstellungen vorliegen.

Entlang der Rue d'Esch können in der HAB-2 dichtere Strukturen entstehen, in denen neben Wohnungen auch Büros und Räume für Freie Berufe angeboten werden können. Reglementarisch ist der Mindestanteil an Wohnen in der HAB-2 auf 80% fixiert. Die Gemeinde kann jedoch einen hiervon abweichenden Anteil festlegen, wenn die spezifische Situation dies erfordert. Da die HAB-2-Zone in diesem Fall relativ kleinräumig ist und die Gebäude entlang der Straße prädestiniert sind für eine Mischnutzung – gerade mit Blick auf die künftige Umnutzung des Arcelorareals – soll der Mindestanteil für Wohnen auf 70% fixiert werden, so dass maximal 30% andere (wohnverträgliche) Nutzungen zulässig sind.

Im südlichen Areal sollen in der HAB-1 überwiegend weniger dichte Strukturen entstehen, in erster Einfamiliehäuser. Eine punktuelle Verdichtung ist möglich, solange mindestens die Hälfte der Wohnungen in Einfamilienhäusern liegen. Für die Nutzungsverteilung gilt hier der reglementarisch vorgesehene Anteil von 90% Wohnen.

Die topografisch anspruchsvolle Senkenlage am Nordhang kann und soll gerade im nördlichen Bereich gewinnbringend für die Anlage von Garagengeschossen genutzt werden, die natürlich belichtet werden können und die größere Aufschüttungen vermeiden.

Die mit Servituten belegten Flächen sind möglichst als öffentliche Flächen zu entwickeln, um eine dauerhafte Sicherstellung ihrer Zweckbestimmung zu gewährleisten.

Folgende Koeffizienten werden für den Bereich des zu erstellenden PAP-nouveau quartier fixiert:

CUS max. 0,7

COS max. 0,4

CSS max. 0,5

DL (Log./ha) max. 45

Abb. 22 –Bebauungsentwurf



Quelle: Dewey Muller Partnerschaft mbB, Stadtplaner Architekten, Entwurf 22.10.2018

PARTIE GRAPHIQUE DU PAG

PARTIE ECRITE DU PAG

Für die vorliegende Änderung des PAG ist es erforderlich, eine „Zone d’habitation 2 (HAB-2)“ nach Gesetzesregime 2017 einzuführen. 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.

Auszug Änderungen partie écrite :

1. Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

1.1 Zones d’habitation

1.1.1 Zones d’habitation - régime 2004 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain - régime 2004)

[...]

1.1.2 Zones d’habitation - régime 2017 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain - régime 2017)

Les zones d’habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d’un quartier d’habitation.

Zones d’habitation 1 – régime 2017 [HAB-1-r2017]

La zone d’habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale. Pour tout plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d’habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

Dans la zone d’habitation 1 du quartier « Cité Emile Mayrisch » seulement le logement, les services des professions libérales et les équipements de service public sont admis.

Zones d’habitation 2 – régime 2017 [HAB-2-r2017]

La zone d’habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d’habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

Pour tout plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la zone d’habitation-2| « NQ Leweschter Millchen » la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 70% au minimum.

[...]

3. Zones superposées

[...]

3.2 Zones de servitude "urbanisation"

3.2.1 Zone de servitude "urbanisation" - régime 2004 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2004)

[...]

3.2.2 Zone de servitude "urbanisation" - régime 2011 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2011)

[...]

3.2.3 Zone de servitude "urbanisation" - régime 2017 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2017)

Les zones de servitude "urbanisation" comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

La « zone de servitude urbanisation-r2017 » sise dans la zone « PAP-NQ-Leweschter Millchen » et couvrant le verger au sud-ouest de la zone, vise à protéger et à mettre en valeur le biotope existant. Toute construction y est interdite.

La « zone de servitude urbanisation-r2017 » sise dans la zone « PAP-NQ-Leweschter Millchen », entre la lisière du bois et la « zone d'habitation 1-r2017 », vise à garantir un recul entre la forêt et les nouvelles constructions afin d'éviter des effets négatifs par les nuisances sonores ou lumineuses. La zone tampon est à aménager comme ceinture verte. La lisière du bois peut être densifiée, le cas échéant, avec une plantation dense d'arbustes. L'aménagement de nouveaux chemins ou sentiers est interdit dans cette zone, afin d'éviter des perturbations notamment des chauves-souris et des oiseaux.

FICHE DE PRESENTATION

Fiche de présentation

Refonte général du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Schifflange	N° de référence (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Schifflange	Avis de la commission d'aménagement	
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	An der Ieweschter Milchen	Vote du conseil communal	
		Surface brute	3,30 ha	Approbation ministérielle	

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :			
Région	Sud	Commune de	Schifflange	Surface brute du territoire	3,30 ha
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Schifflange	Nombre d'habitants	? hab.
Membre du parc naturel		Quartier de	An der Ieweschter Milchen	Nombre d'emplois	? empl.
Remarques éventuelles	Änderung einer Gewerbezone ZAE régime 2004 in Wohnzonen (HAB-1, HAB-2) nach régime 2017; teilweise Ausklassierung in zone verte				

Potentiels de développement urbain (estimation)						
Hypothèses de calcul						
Surface brute moyenne par logement		100	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			
		nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois	
	surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]
dans les quartiers existants [QE]	0		0		0	
dans les nouveaux quartiers [NQ]						
zones d'habitation	2,87		316			
zones mixtes	0		0		0	
zones d'activités						
zones de bâtiments et d'équipements publics	0					
autres	0					
TOTAL [NQ]	2,87		316		0	
TOTAL [NQ] + [QE]	2,87		316		0	

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

Zones protégées					
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC		-	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	0 u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN		-	ha		
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »		-	ha		