



## Modification du PAG "Am Geeschtefeld"

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](mailto:info@zimplan.lu) | [www.zimplan.lu](http://www.zimplan.lu)



## 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

## zilmplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

---

<b>Projektnummer</b>	<b>20180620-ZP_ZILM</b>	
<b>Betreuung</b>	<b>Name</b>	<b>Datum</b>
<b>Erstellt von</b>	Ben Backendorf, M. Sc. Aménagement du territoire et Urbanisme	23/04/2018
<b>Geprüft von</b>	Christine Jacobs, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	24.05.2018

---

## Änderungen

---

<b>Index</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Date</b>

---

Z:\Schifflingen\05\_ModPAG\_PAPQE\20180620-ZP\_ModPAG\_Am  
Geeschtefeld\C\_Documents\20180620-ZP\_20181018\_ModPAG\_Am Geeschtefeld.docx

# TABLE DES MATIERES

<b>MOTIVATION .....</b>	<b>5</b>
<b>ETUDE PREPARATOIRE .....</b>	<b>7</b>
<b>SECTION 1 ANALYSE GLOBALE DE LA SITUATION EXISTANTE .....</b>	<b>7</b>
1.1. Contexte national et régional et transfrontalier .....	7
1.2. Démographie .....	8
1.3. Situation économique .....	9
1.4. Situation du foncier .....	10
1.5. Structure urbaine .....	10
1.6. Equipements collectifs .....	11
1.7. Mobilité .....	11
1.8. Gestion de l'eau.....	12
1.9. Environnement naturel et humain.....	12
1.10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires .....	14
1.11. Potentiel de développement urbain .....	15
1.12. Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national .....	16
<b>SECTION 2 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>16</b>
<b>SECTION 3 SCHEMA DIRECTEUR.....</b>	<b>17</b>
<b>PARTIE GRAPHIQUE DU PAG .....</b>	<b>19</b>
<b>PARTIE ECRITE DU PAG.....</b>	<b>21</b>
<b>FICHE DE PRESENTATION.....</b>	<b>25</b>



## 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 geplant, deren Erarbeitung viel Zeit in Anspruch nehmen wird. 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, werden erste Modifikationen und damit Anpassungen an das neue Planungsgesetz erfolgen. Parallel dazu werden die entsprechenden PAP-quartiers existants ausgearbeitet.

Die vorliegende Modifikation des PAG betrifft einen Bereich im westlichen Siedlungsteil der Gemeinde, der im gültigen PAG als "zone d'habitation-1" ausgewiesen wurde. Die Fläche mit 0,88 ha liegt innerhalb der gebauten Siedlungsstruktur und könnte mit der Aufstellung eines Plan directeur sowie eines Teilbebauungsplans (PAP) im Rahmen einer Nachverdichtung 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 "Am Geeschtefeld" 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 2004<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> zuletzt modifiziert durch das Gesetz vom 3. März 2017

<sup>2</sup> 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

Die **fiche de présentation** beinhaltet laut „règlement grand-ducal du 3 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune“, die Darstellung der grundlegenden Leitlinien des PAG in tabellarischer Form.

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 tiefere 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](http://www.map.geoportail.lu), Auszug 05/2018

# 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

Auch zwischenzeitlich liegen keine weiteren Pläne auf nationaler oder regionaler Ebene vor. Für die "plans directeur sectoriels primaires" wurde zwar im Mai 2018 die Prozedur erneut gestartet, sind jedoch noch nicht rechtskräftig.

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

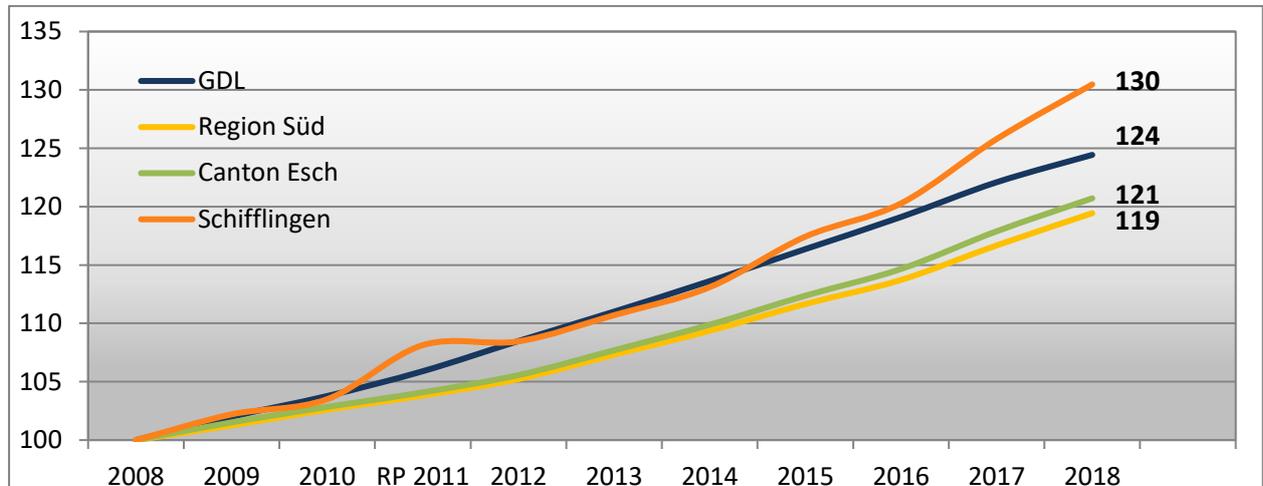
Der Entwurf des PDS „Zone d’activités économiques“ von 2018 sieht die Ausweisung der Aktivitätszone „Herbett“ als regionale Aktivitätszone vor.

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“ von 2018 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

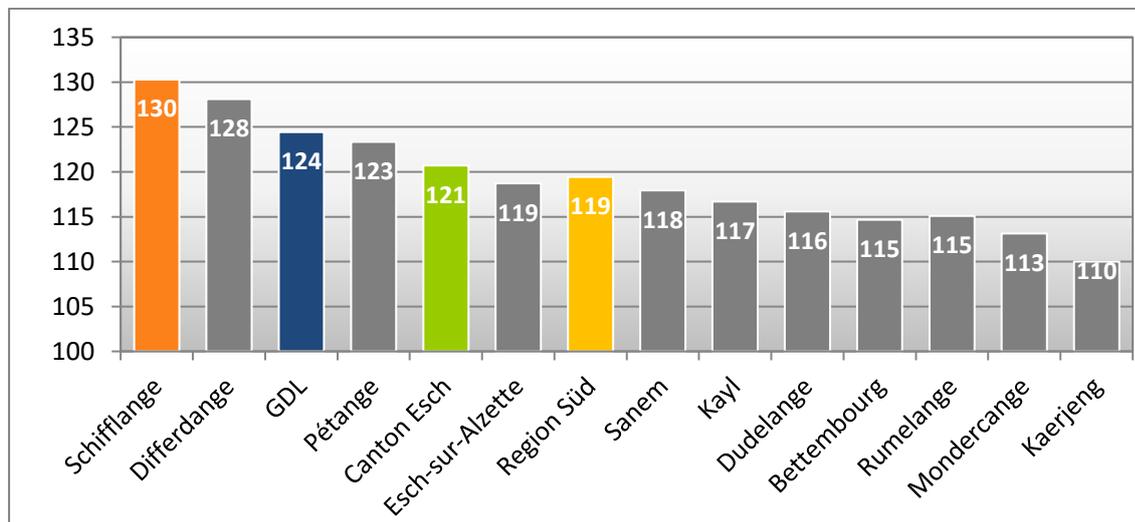
Abb. 2 –Einwohnerzuwachs (Verlauf) der letzten 10 Jahre im Vergleich



Quelle: eigene Darstellung nach Statec (Stand 01.01.2018)

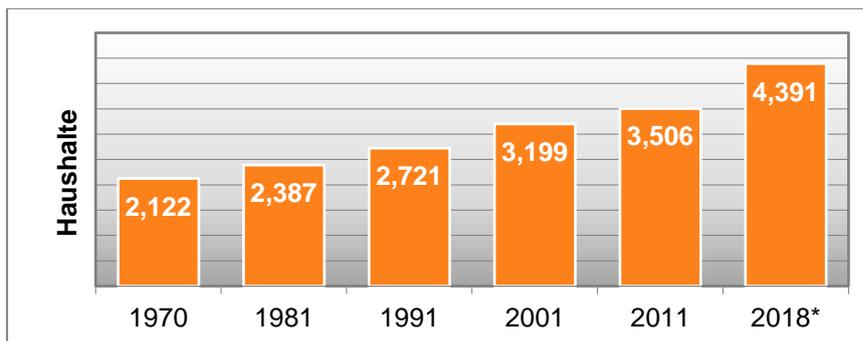
Die Bedeutung der Gemeinde Schifflingen als Standort für die Schaffung von Wohnraum in der Südregion lässt sich in der Entwicklung der Gemeindebevölkerung ablesen. In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung von 8.251 Einwohner auf 10.765 Einwohner gewachsen. Dies bedeutet ein im regionalen Vergleich 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)

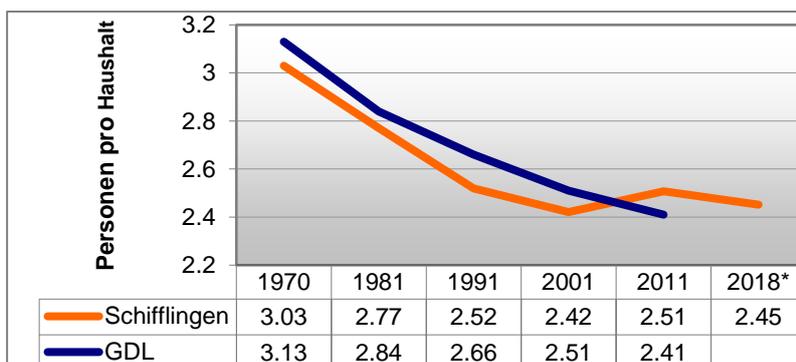
Abb. 4 – Entwicklung der Haushalte in absoluten Zahlen



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

Die Einwohner der Gemeinde Schifflingen 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. Dennoch muss die Gemeinde vermeiden, dass es zu einer Bevölkerungsentwicklung kommt, die infrastrukturtechnisch und sozialintegrativ nicht tragbar wäre.

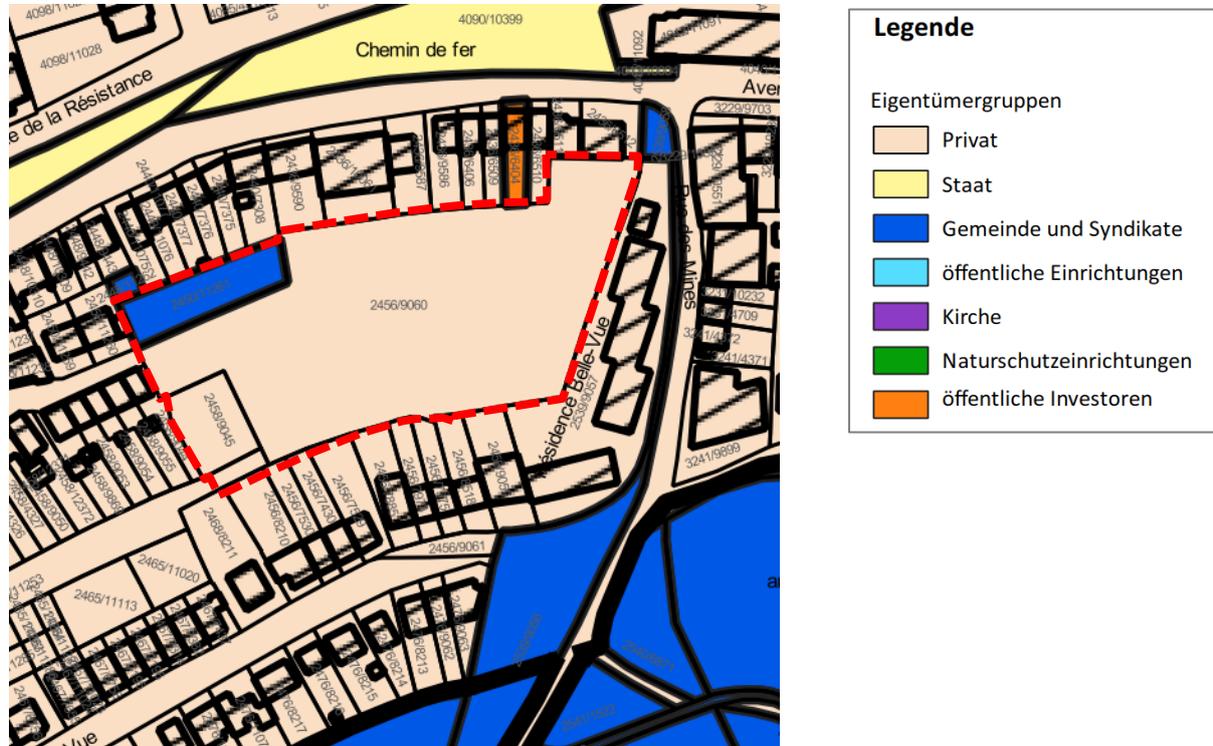
### 1.3. Situation économique

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

### 1.4. Situation du foncier

Der Änderungsbereich ist größtenteils in Privatbesitz und besteht aus einer großen und wenigen kleinen Parzellen. Eine der kleineren Parzellen gehört der Gemeinde.

Abb. 6 –Eigentumsverhältnisse



 Änderungsbereich

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

### 1.5. Structure urbaine

Der Änderungsbereich befindet sich westlich vom Zentrum. Die umliegende Bebauung, vor allem entlang der „avenue de la Libération“ und der „rue Belle-vue“ sind durch eine dichte Reihenhausbauung in Form von Stadthäusern geprägt. Nach Westen hin schließt sich der Geltungsbereich der PAG-Änderung an die frühere Arbeitersiedlung der „rue Mathias Koener“ an. Die urbane Struktur kennzeichnet sich besonders durch eine Straßenrandbebauung mit anschließenden Gärten.

Abb. 7 –Orthofoto 2017



 Änderungsbereich

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, [www.map.geoportail.lu](http://www.map.geoportail.lu), Auszug 10/2018

### 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.

### 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)

Aufgrund einer einzigen Erschließungsmöglichkeit über die „rue Mathias Koener“ und der damit verbundenen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs hat die Entwicklung dieses Bereiches einen Einfluss auf die ohnehin angespannte Verkehrssituation in der „Avenue de la Libération“. 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 Personennahverkehrs sowie des nicht motorisierten Individualverkehrs sind die Aussagen der Étude préparatoire des rechtskräftigen PAG noch gültig.

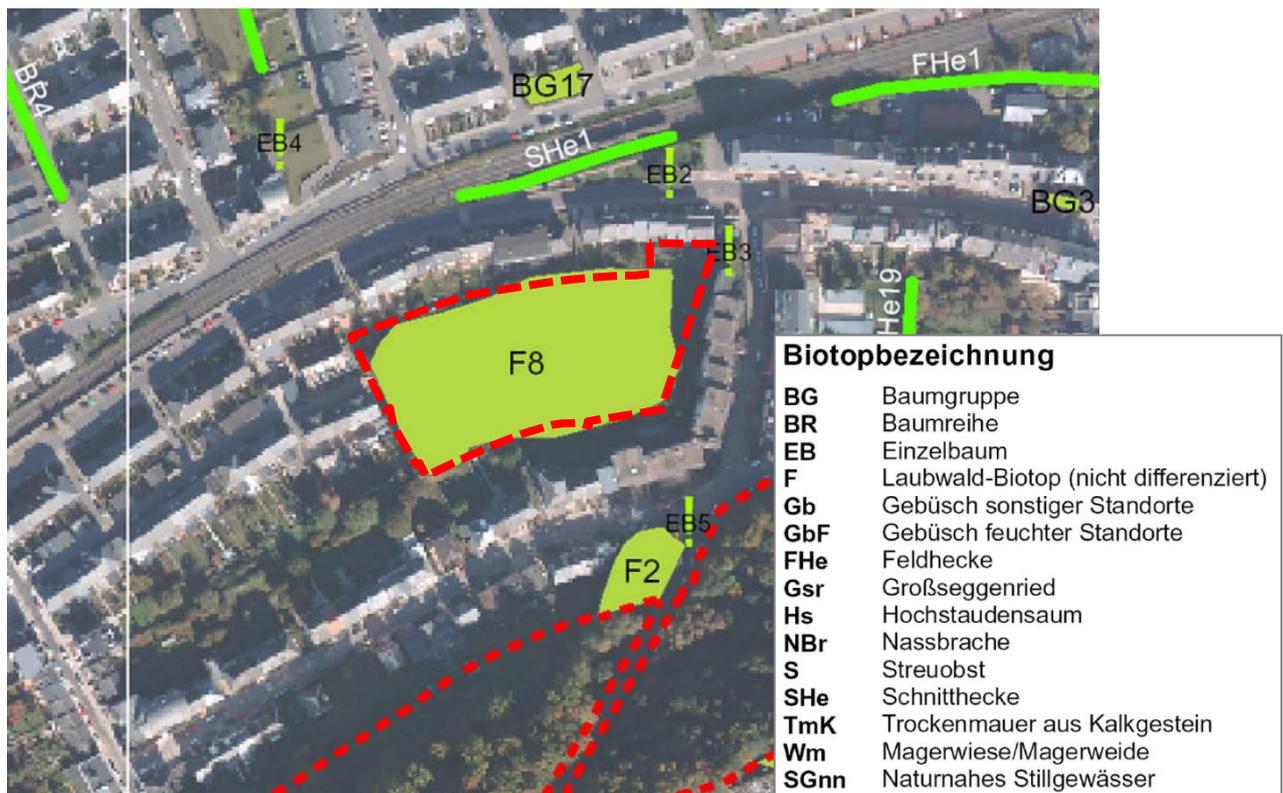
### **1.8. Gestion de l’eau**

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

### **1.9. Environnement naturel et humain**

Im Plangebiet selbst wurden im Rahmen der Etude préparatoire des rechtskräftigen PAG ein Laubwald-Biotop kartiert. Durch eine Entwicklung in diesem Bereich für der Großteil diese Grünstrukturen zerstört werden. In diesem Sinne wird durch die Rückklassierung in eine „zone d’aménagement différencié“ die hohe ökologische Wertigkeit geschützt und erhalten.

Abb. 8 –Biotopkartierung



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

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

## 1.10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires

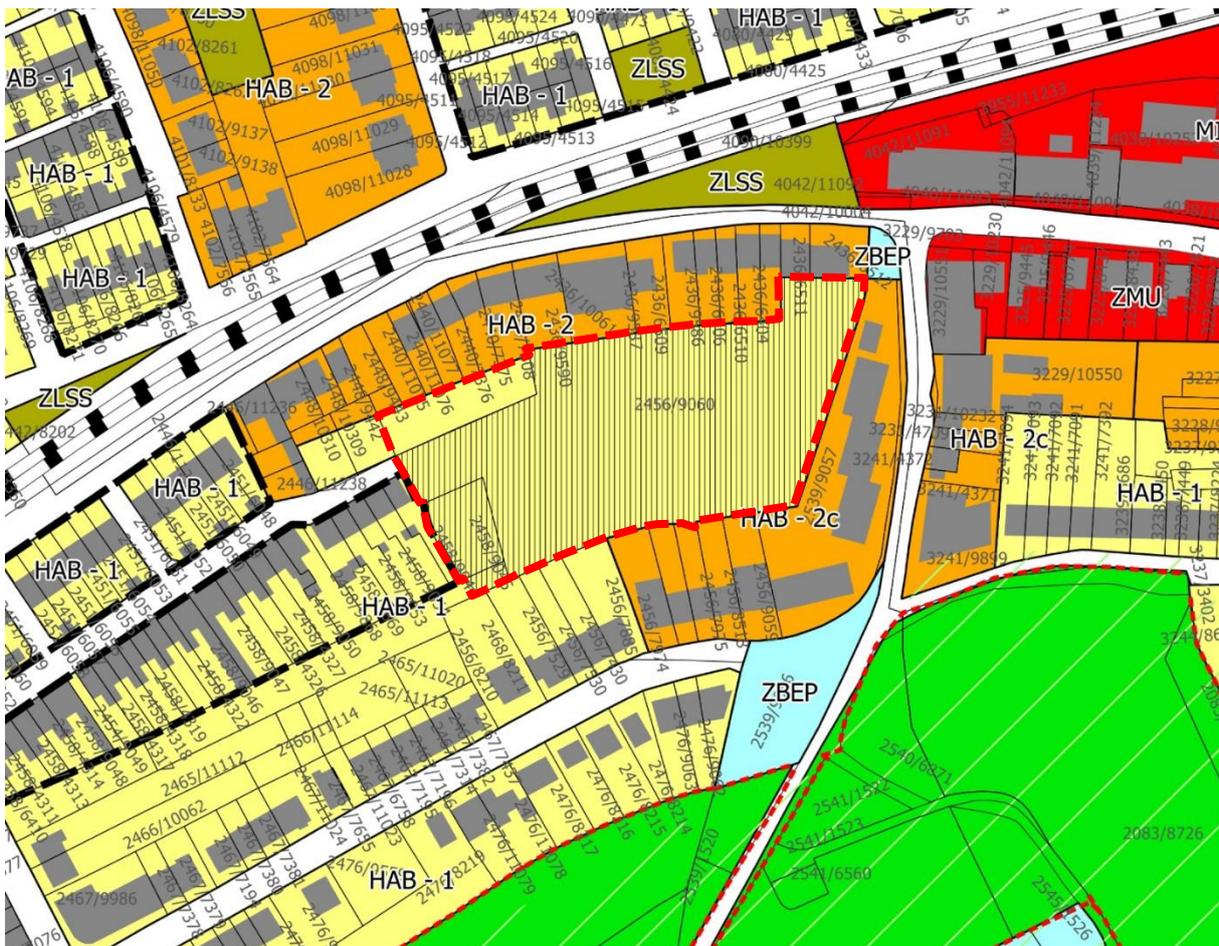
### Bestehender PAG

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.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

Abb. 9 –Ausweisung gültiger PAG



 Änderungsbereich

Der Bereich der vorliegenden Änderung des PAG ist als *Zone d'habitation-1* ausgewiesen und mit einer *Zone soumise à un plan directeur* überlagert.

### 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 m<sup>2</sup> (in Umsetzung)

Dagegen wurden die Potenziale aus den noch un bebauten 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 m<sup>2</sup> 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 "Am Geeschtefeld" und „An der Burwiss“ 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 Ritt" auf der ehemaligen Gärtnereifläche an der Rue Denis Netgen größtenteils für Wohnen genutzt werden.

Bleibe die Fläche "Geeschtefeld" als Flächenpotenzial unverändert bestehen, wäre ein Wachstum weit über das in der Neuaufstellung beschlossene "gemäßigte Wachstum" möglich. Mit der Rückstufung des "Geeschtefeld" als ZAD werden knapp 25-55 Wohneinheiten 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 25. 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 Gesetzregime 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 „An der Burwiss“ 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	<b>N° de référence</b> (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	Am Geeschtefeld	
		Surface brute	0,88 ha	

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>La présente fiche concerne :</b>			
Région	Sud	Commune de	_____	Surface brute du territoire	0,88 ha
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	_____	Nombre d'habitants	0 hab.
		Quartier de	Am Geeschtefeld	Nombre d'emplois	0 empl.
Membre du parc naturel	_____			Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Remarques éventuelles	Belegung einer ausgewiesenen Wohnbaufläche mit einer ZAD				

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement	100	m <sup>2</sup>
Nombre moyen de personnes par logement	2,45	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	-	m <sup>2</sup>
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	30	m <sup>2</sup>

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les quartiers existants [QE]</b>	0	0		0		
<b>dans les nouveaux quartiers [NQ]</b>						
zones d'habitation	0,88	65				
zones mixtes	0	0		0		
zones d'activités						
zones de bâtiments et d'équipements publics	0					
autres	0					
<b>TOTAL [NQ]</b>	0,88	65		0		
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	0,88	65		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
0,84	-	65	-	-	-

**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			