GEMENG SCHËFFLENG

Modification du PAG "Rue de Noertzange"

Etude préparatoire partielle

PAG partie graphique et partie écrite

Fiche de présentation

zilmplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

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

ENTREPRISE SOCIALEMENT RESPONSABLE

EXCEL CERTIFIED ISO 9001 : 2008

MADE IN LUXEMBOURG

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	**20181172-ZP_ZILM**	
Betreuung	**Name**	**Datum**
Erstellt von	Christine Jacobs, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	21/07/2018
Geprüft von		

Änderungen

Index	Beschreibung	Date

Z:\Schifflingen\05_ModPAG_PAPQE\20181172-ZP_ModPAG_Rue de Noertzange\C_Documents\20181172-ZP_20181018_ModPAG_Rue de Noertzange.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 8

1.3. Situation économique 10

1.4. Situation du foncier 10

1.5. Structure urbaine 11

1.6. Equipements collectifs 11

1.7. Mobilité 12

1.8. Gestion de l'eau 12

1.9. Environnement naturel et humain 12

1.10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires 13

1.11. Potentiel de développement urbain 14

1.12. Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national 14

SECTION 2 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT **15**

SECTION 3 SCHEMA DIRECTEUR **15**

PARTIE GRAPHIQUE DU PAG **17**

PARTIE ECRITE DU PAG **19**

FICHE DE PRESENTATION **21**

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, werden quartiersbezogene PAP-quartiers existants erarbeitet, 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.

In der östlichen Verlängerung des Neubaugebiets „Cité Op Hudelen“ wurde im gültigen PAG eine „Zone de bâtiments et d’équipements publics (ZBEP)“ ausgewiesen, um hier mittel- bis langfristig eine Flächenoption für öffentliche Einrichtungen zu verfügen, die aufgrund des schnellen Bevölkerungswachstums erforderlich werden. Ein Großteil der Parzellen befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde, andere sind noch in Privatbesitz.

Die Gärten hinter den Häuser Nr. 195, 197 und 199, Rue de Noertzange, befinden sich noch im Privatbesitz und ragen weit in die Zone BEP hinein. Beim Haus Nr. 199 steht das Gebäude sogar teilweise in der ZBEP, womit die Abgrenzung der ZBEP an dieser Stelle nicht die Realität widerspiegelt. Eine Korrektur der Situation wurde bereits in Form eine Neuparzellierung von der Gemeinde genehmigt und ist umgesetzt (siehe Erläuterungen im Kapitel 1.4 „Situation du foncier“).

Um einen realistischen Kompromiss zwischen Privat- und öffentlichen Interessen zu finden, soll die neugebildete Parzelle sowie ein Teil der Privatgärten bis auf Höhe der südlichen Ringstraße der Cité in die bestehende HAB-2 eingegliedert werden. Die nördlichen Teile der Parzellen können dann an die Gemeinde verkauft werden, um dort die dringend erforderlichen öffentlichen Einrichtungen zu bauen.

Nach Art. 108ter des modifizierten Gemeindeentwicklungs- und -planungsgesetzes vom 19. Juli 2004[1] kann ein nach Gesetz *régime* 2004 aufgestellter PAG geändert werden, wobei sich Verfahren und Inhalte nach den Vorschriften des am 3. März 2017 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]

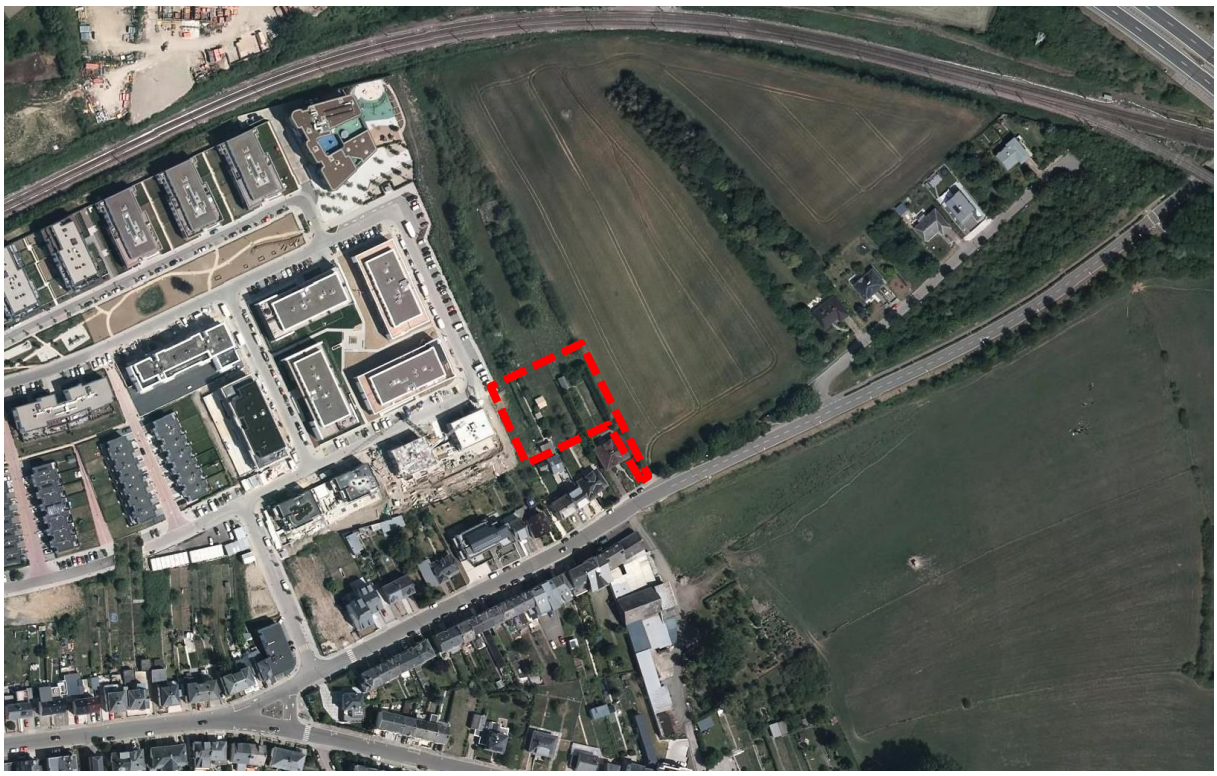
---

[1] zuletzt modifiziert durch das Gesetz vom 3. März 2017

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.

Nach Art.2 (4) SUP-Gesetz vom 22.Mai 2008 wird 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 (siehe Erläuterungen im Kapitel 1.9 « Environnement naturel et humain »).

Abb. 1 – Lage des Plangebiets

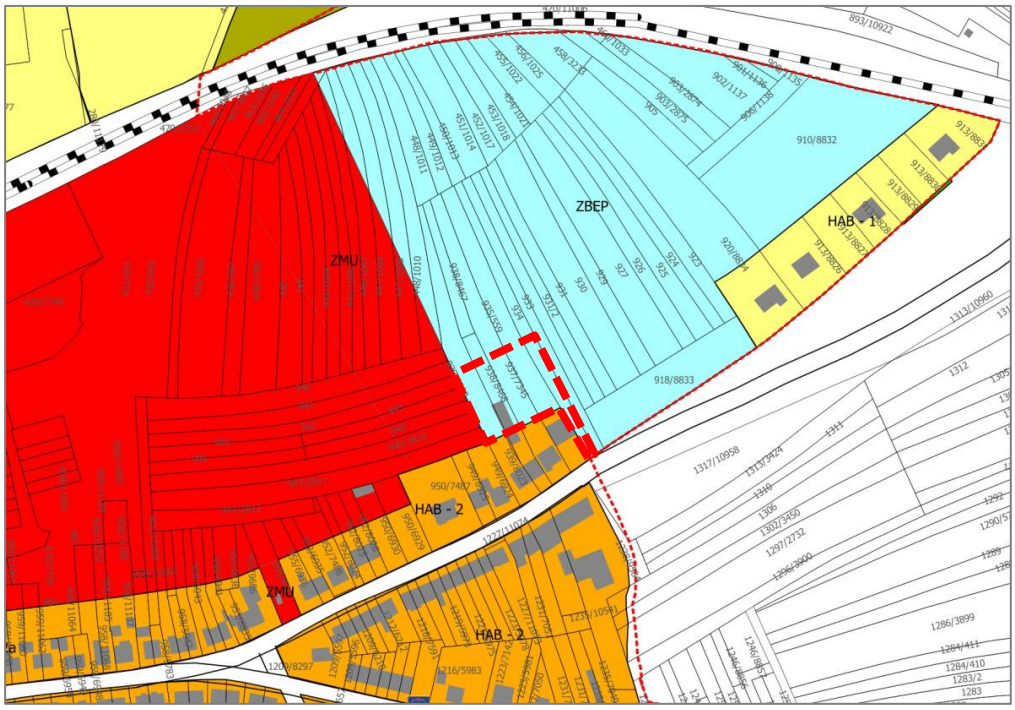


Änderungsbereich

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, www.map.geoportail.lu, Auszug 07/2018

[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

Abb. 2 –Ausweisung gültiger PAG



Änderungsbereich

ETUDE PREPARATOIRE

Section 1 ANALYSE GLOBALE DE LA SITUATION EXISTANTE

Die Ausführungen der Etude préparatoire erfolgen wie gefordert lediglich für die Aspekte, die einen direkten Einfluss auf die Teiländerung haben.

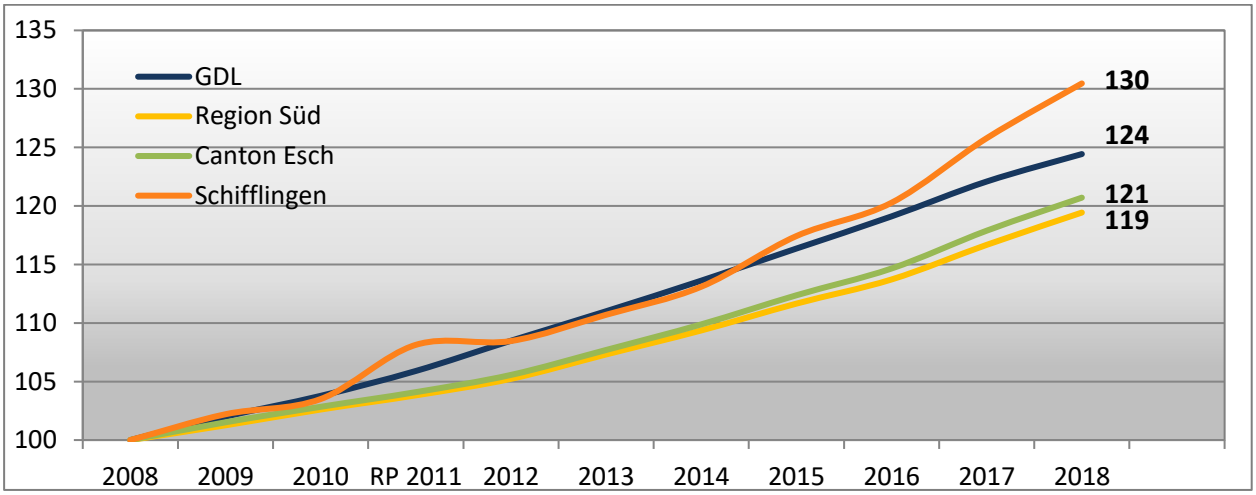
Da es sich lediglich um eine Anpassung an das geänderte großherzogliche Reglement handelt, besteht kaum ein Zusammenhang zu den Themenbereichen, die in der Etude préparatoire untersucht werden.

1.1. Contexte national et régional et transfrontalier

Es besteht kein Bezug zur vorliegenden Änderung.

1.2. Démographie

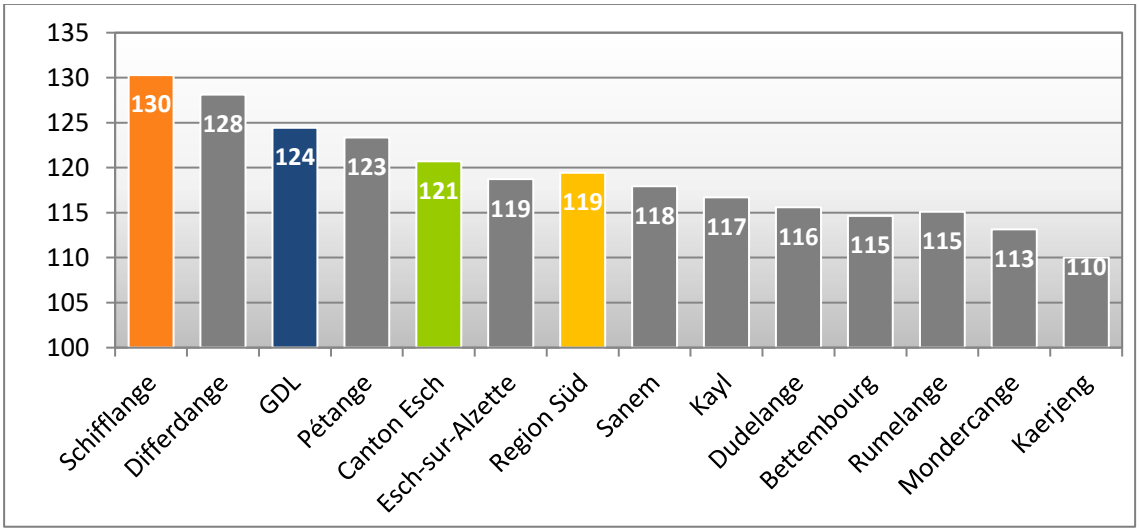
Abb. 3 –Einwohnerzuwachs (Verlauf) der letzten 10 Jahre im Vergleich



Quelle: eigene Darstellung nach Statec (Stand 01.01.2018)

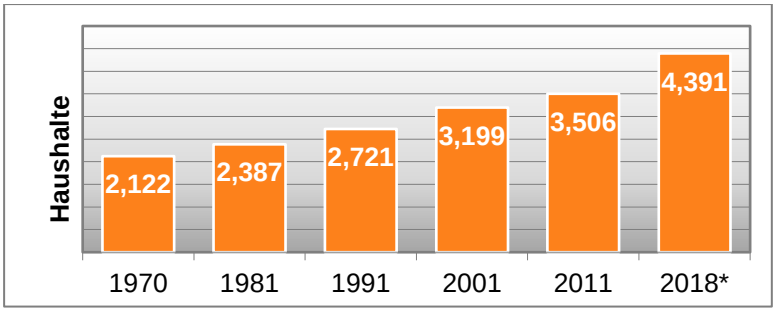
Die Bedeutung der Gemeinde Schifflingen als Standort für die Schaffung von Wohnraum in der Südregion lässt sich in der Entwicklung der Gemeindebevölkerung ablesen. In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung von 8.251 Einwohner auf 10.765 Einwohner gewachsen. Dies bedeutet ein im regionalen und nationalen 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. 4 – Einwohnerzuwachs der letzten 10 Jahre im regionalen Vergleich



Quelle: eigene Darstellung nach Statec (Stand 01.01.2018)

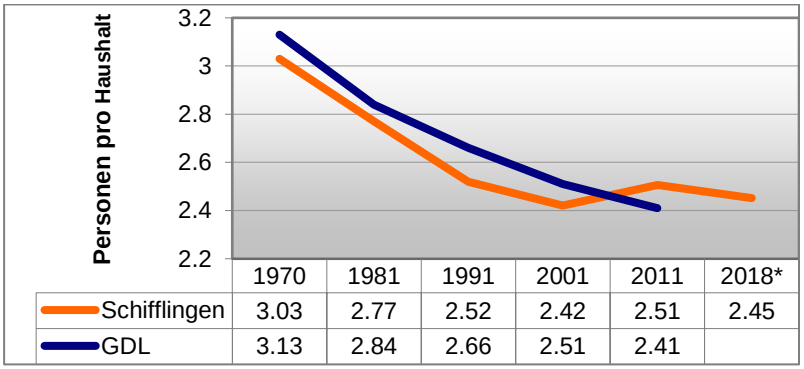
Abb. 5 – Entwicklung der Haushalte in absoluten Zahlen



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. 6 – Entwicklung der Haushalte im Vergleich



	1970	1981	1991	2001	2011	2018*
Schifflingen	3.03	2.77	2.52	2.42	2.51	2.45
GDL	3.13	2.84	2.66	2.51	2.41	

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

Es besteht kein Bezug zur vorliegenden Änderung.

1.4. Situation du foncier

Die Parzellen des Änderungsbereiches befinden sich größtenteils in Privatbesitz. Die westlichste Parzelle 939/8022 ist im Besitz der Gemeinde

Abb. 7 –Eigentumsverhältnisse PCN 2018

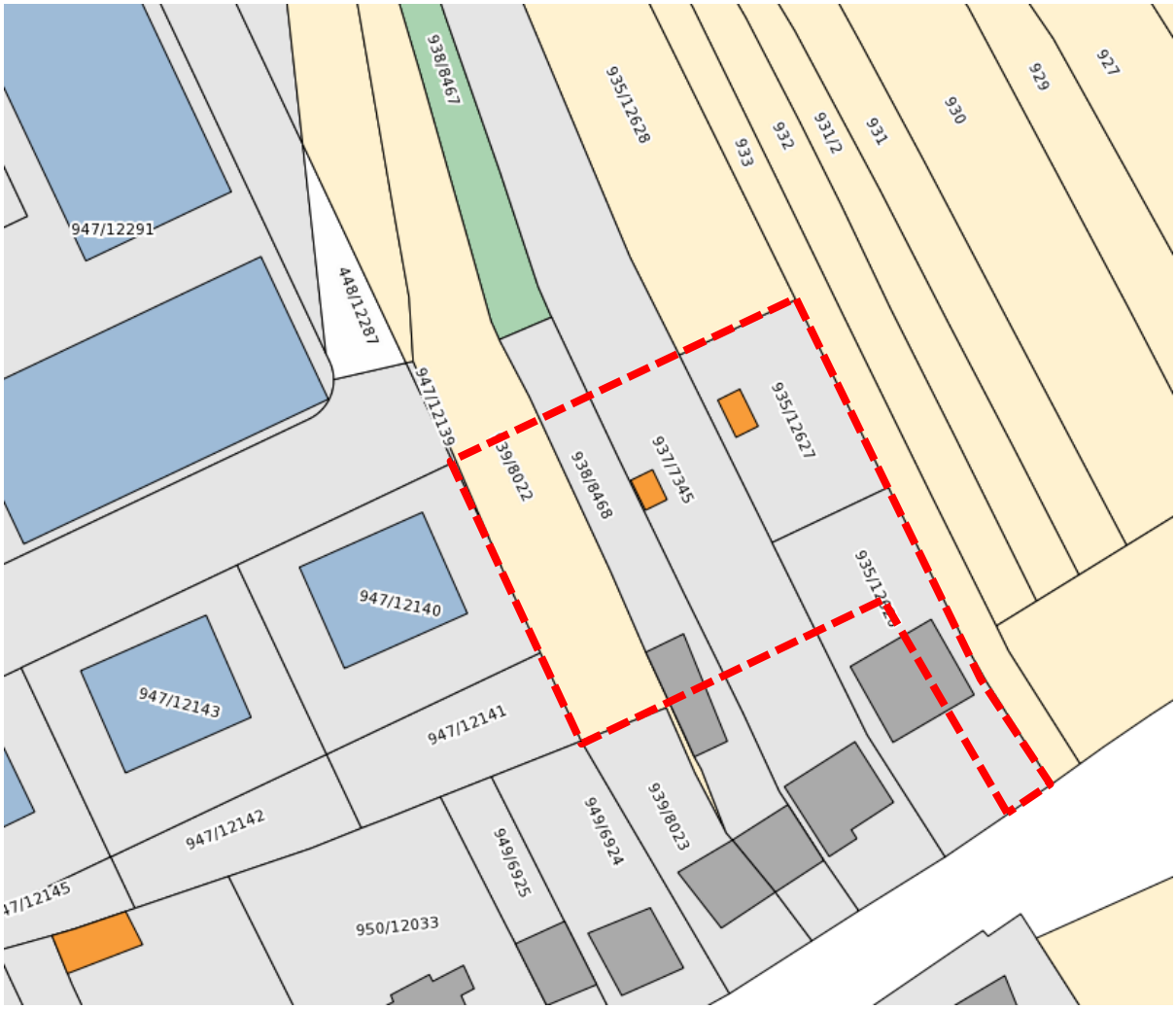
Änderungsbereich

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

Zwischenzeitlich wurde die Parzellierung in diesem Bereich geändert. Die Parzellen 934 und 935/559 wurden neu aufgeteilt in die Parzellen 935/12626, 935/12627 und 935/12628. Damit wurde für das

Haus Nr. 199, rue de Noertzange die Parzellensituation eindeutiger gestaltet, da das bestehende Gebäude bisher auf zwei Parzellen stand. Die neue rückwärtige Parzelle 935/12628 soll für den Bau öffentlicher Einrichtungen in der „Zone de bâtiments et d'équipements publics" an die Gemeinde verkauft werden.

Abb. 8 –Eigentumsverhältnisse, aktuelle geänderte Situation



1.5. Structure urbaine

Entlang der Rue de Noertzange stehen in erster Linie vor allem ältere Einfamilienhäuser, die vereinzelt bereits durch Residenzen ersetzt wurden. Nördlich der Rue de Noertzange wurde mittlerweile ein PAP für ein großes Wohngebiet fertiggestellt. Die Cité „op Hudelen" wurde in verdichteter Bauweise errichtet, Residenzen stellen einen Großteil der Gebäude, aber auch Reihenhäuser wurden im Gebiet errichtet. In Verlängerung der Änderungsfläche befindet sich eine Reihe kleinerer Residenzen

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

Auf die gesamtgemeindliche Verkehrssituation hat die Änderung keinen Einfluss.

Soll in diesem Bereich eine Bebauung realisiert werden, muss zuerst die Zufahrtsituation geklärt werden. Theoretisch ist eine Zufahrt von der Rue de Noertzange möglich, sinnvoller wäre eine Zufahrt über die bestehende Ringstraße der Cité Op Hudelen.

1.8. Gestion de l'eau

Es besteht kein Bezug zur vorliegenden Änderung.

1.9. Environnement naturel et humain

Da die Teiländerung lediglich eine Bauzone durch eine andere Bauzone ersetzt, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Änderung zu erwarten. Die Neuausweisung der ZBEP wurde damals im Rahmen der Neuaufstellung des PAG bereits in einer SUP in zwei Phasen (Umwelterheblichkeitsprüfung und Umweltbericht) komplett durchgeprüft. Eine erneute Prüfung ist daher nicht erforderlich.

Auf der durch diese Änderung betroffenen Teilfläche wurden keine Biotope verzeichnet. Die kritischen Bereiche der Streuobstwiese und der Nassbrache liegen deutlich außerhalb dieser Fläche.

Abb. 9 – Auszug aus der UEP, Biotoptypen nach Art.17 von Luxplan S.A. 09/2010

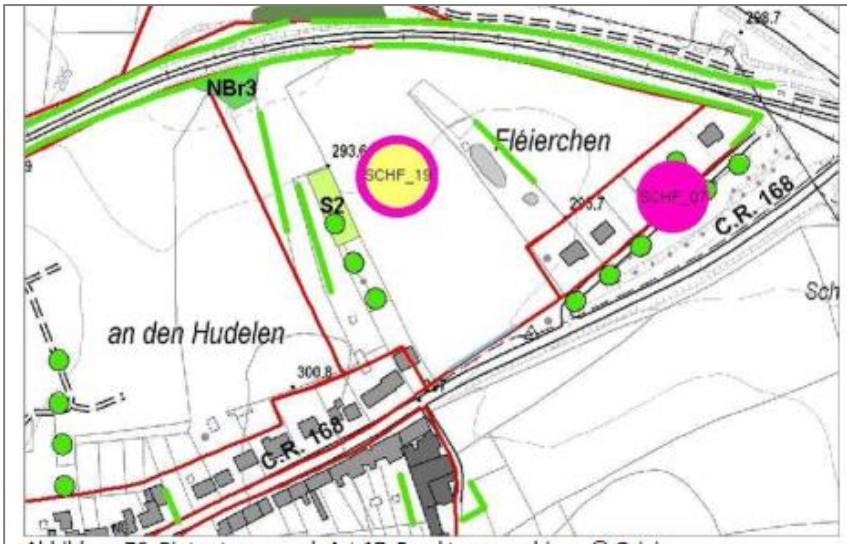


Abbildung 76: Biotoptypen nach Art.17. Fond topographique © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand Duché de Luxembourg (1993-2001).

1.10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires

Bestehender PAG

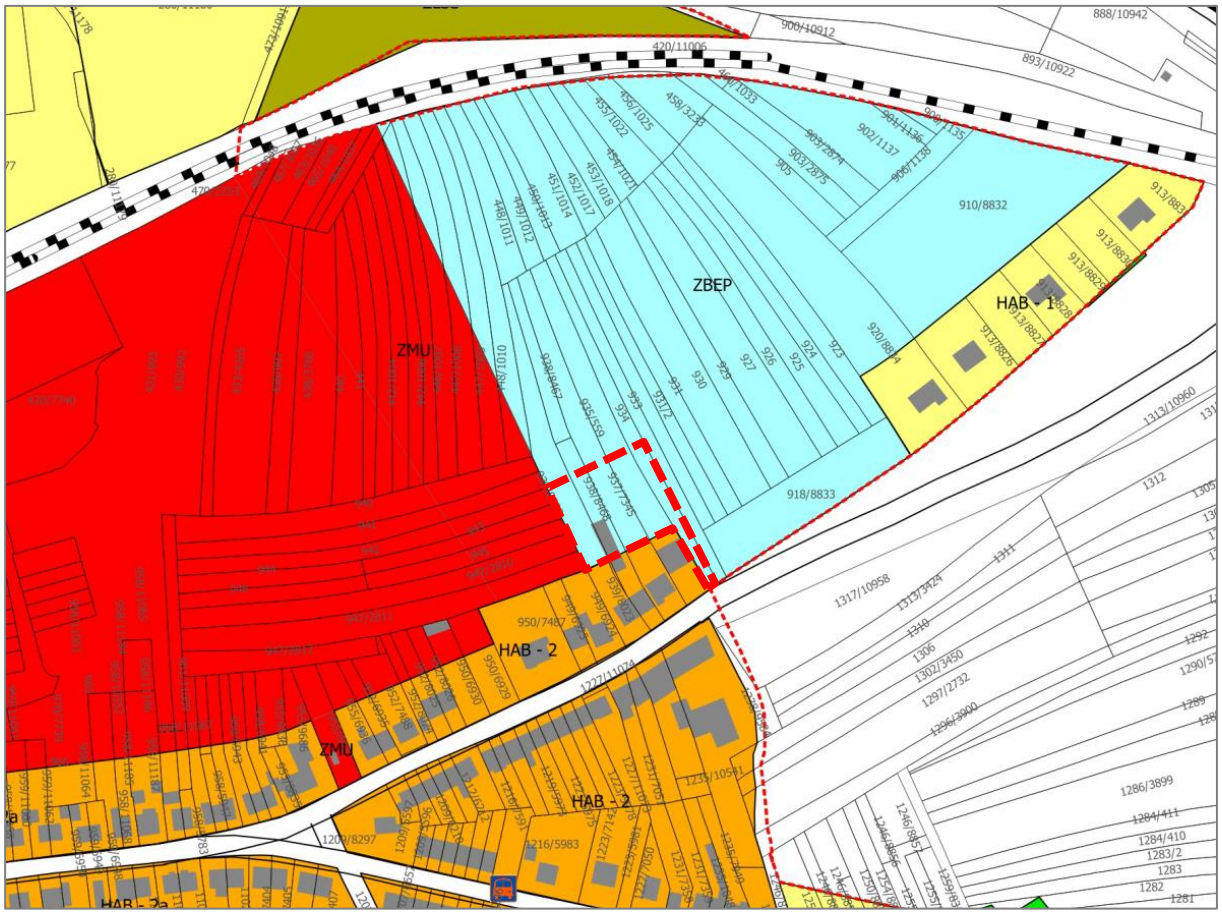
Seit der Genehmigung der Neuaufstellung des PAG nach régime 2004 wurden bereits mehrere Modifikationen des PAG sowie mehrere PAP erstellt oder befinden sich in der Genehmigungsprozedur, bzw. werden gerade erarbeitet:

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 Päerchen“	✓	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 ist die Fläche Teil der großen Erweiterungszone für öffentliche Einrichtungen « Zone de bâtiments et d'équipements publics - ZBEP » nach großherzoglichen Reglement von 2004 ausgewiesen.

Abb. 10 –Ausweisung gültiger PAG



Änderungsbereich

1.11. Potentiel de développement urbain

Die Fläche wird in die bestehende HAB-2 mit einem CMU von 1,0 und einem COS von 0,6 eingegliedert. Nach der Änderung der Zonierung besteht damit ein zusätzliches Baupotenzial von maximal 2.400 m2 Bruttogeschossfläche für den gesamten Änderungsbereich.

1.12. Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

Die Änderungsfläche ist nicht von Planungen und Bestimmungen auf nationaler Ebene betroffen.

Section 2 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT

Die Gesamtstrategie der Gemeindeentwicklung wird durch diese Änderung nicht in Frage gestellt. Vielmehr müssen in dieser Zone, die ja für den Bau öffentlicher Einrichtungen vorgehalten wird, eigentumsrechtliche Situationen geklärt werden, um schnellstmöglich eine Bebauung und damit eine Realisierung der dringend benötigten öffentlichen Infrastrukturen zu gewährleisten. Die Umwidmung eines kleines Teils der ZBEP in eine Wohnzone stellt damit einen sinnvollen Kompromiss im Sinne einer schnellstmöglichen Verfügbarkeit der nördlich angrenzenden Flächen in der ZBEP dar.

Konkret für die künftige HAB-2-Zone ist nach Klärung der Zufahrt eine Weiterführung der Bebauung entlang der südlichen Ringstraße in der Cité Op Hudelen eine mögliche Entwicklung.

Section 3 SCHEMA DIRECTEUR

Da es sich um eine Zone nach régime 2004 handelt, ist die Erstellung eines Schéma directeur nicht erforderlich. Eine mögliche Bebauung kann hier nach Art. 3.4 „Les terrains sans obligation d'établir un plan d'aménagement particulier" der partie écrite PAG genehmigt werden.

PARTIE GRAPHIQUE DU PAG

PARTIE ECRITE DU PAG

Keine Änderung der « partie écrite » erforderlich

FICHE DE PRESENTATION

Annexe : Fiche de présentation

Refonte général du PAG	☐	Commune de	Schifflange	***N° de référence*** *(réservé au ministère)*	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Schifflange	*Avis de la commission d'aménagement*	
		Lieu-dit	Rue de Noertzange	*Vote du conseil communal*	
Modification du PAG	x	Surface brute	0,24 ha	*Approbation ministérielle*	

Organisation territoriale de la commune

Région	Sud	Commune de	Schifflange	Surface brute du territoire	0,24 ha
		Localité de	Schifflange	Nombre d'habitants	0 hab.
CDA	☐	Quartier de	Rue de Noerzange	Nombre d'emplois	0 empl.
Membre du parc naturel				Espace prioritaire d'urbanisation	☐

Remarques éventuelles

Potentiels de développement urbain *(estimation)*

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	100	m²
Nombre moyen de personnes par logement	2,45	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	-	m²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	30	m²

		nombre d'habitants			nombre appoximatif d'emplois		
	surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les quartiers existants [QE]	0,24		59			0	
dans les nouveaux quartiers [NQ]							
zones d'habitation	0		0				
zones mixtes	0		0			0	
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics	0						
autres	0						
TOTAL [NQ]	0		0			0	
TOTAL [NQ] + [QE]	0,24		59			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		