



Modification du PAG "Ouest"

(Quartier Rue Belle-vue, Rue M. Noël,
Rue des Mines, Av. de la Libération)

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.

85-87, Parc d'Activités Capellen

L-8308 Capellen

Tél. : (+352) 26 45 2-856

www.zimplan.lu



| | | |
|----------------------|---|--------------|
| Projektnummer | 20171029-ZP_ZILM | |
| Betreuung | Name | Datum |
| Erstellt von | Christine Jacobs, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung | 21/07/2018 |
| Geprüft von | Henning Nieboer Dipl.-Geograph | 22/06/2020 |

Änderungen

| Index | Beschreibung | Datum |
|--------------|---------------------|--------------|
| | | |
| | | |
| | | |

Z:\Schifflingen\05_ModPAG_PAPQE\20171029-ZP_ModPAG_Ouest\C_Documents\20171029-ZP_2018114_ModPAG Ouest.docx

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|-----------|
| MOTIVATION | 4 |
| ETUDE PREPARATOIRE | 6 |
| Section 1 Analyse globale de la situation existante | 6 |
| 1.1. Contexte national et régional et transfrontalier | 6 |
| 1.2. Démographie | 6 |
| 1.3. Situation économique | 8 |
| 1.4. Situation du foncier | 8 |
| 1.5. Structure urbaine | 9 |
| 1.6. Equipements collectifs | 9 |
| 1.7. Mobilité | 10 |
| 1.8. Gestion de l'eau..... | 10 |
| 1.9. Environnement naturel et humain..... | 10 |
| 1.10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires | 10 |
| 1.11. Potentiel de développement urbain | 12 |
| 1.12. Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national | 12 |
| Section 2 Concept de développement | 12 |
| Section 3 Schéma directeur | 13 |
| PARTIE GRAPHIQUE DU PAG | 14 |
| PARTIE ECRITE DU PAG..... | 16 |
| FICHE DE PRESENTATION..... | 17 |

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, allen voran die 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.

Ausgehend von den Quartieren, wo es einen erhöhten Steuerungsbedarf gibt, werden Quartier für Quartier Modifikationen und damit Anpassungen an das neue Planungsgesetz durchgeführt. Parallel dazu werden die entsprechenden PAP-quartiers existants ausgearbeitet.

Für das Quartier in der Rue des Mines, Rue Belle-Vue, Rue Michel Noël und Avenue de la Libération liegt inzwischen der Entwurf für einen PAP-quartier existant vor, so dass nun parallel der PAG geändert werden kann. Eine Änderung der Nutzungsstruktur ist nicht geplant. Jedoch müssen die Zonen, die nach dem großherzoglichen Reglement *régime* 2004 ausgewiesen wurden, angepasst werden auf die neue Nomenklatur der Zonen nach *régime* 2017. Zudem entfällt die Vorgabe von Dichtekoeffizienten im Bereich der „quartiers existants“.

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 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

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, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Nach Art.2 (4) SUP-Gesetz vom 22.Mai 2008 wird daher keine Erfordernis für tiefergehende Studien in einem Umweltbericht gesehen. Ein

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

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 der Zonenausweisung an das aktuelle 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

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 Schifflange vor.

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

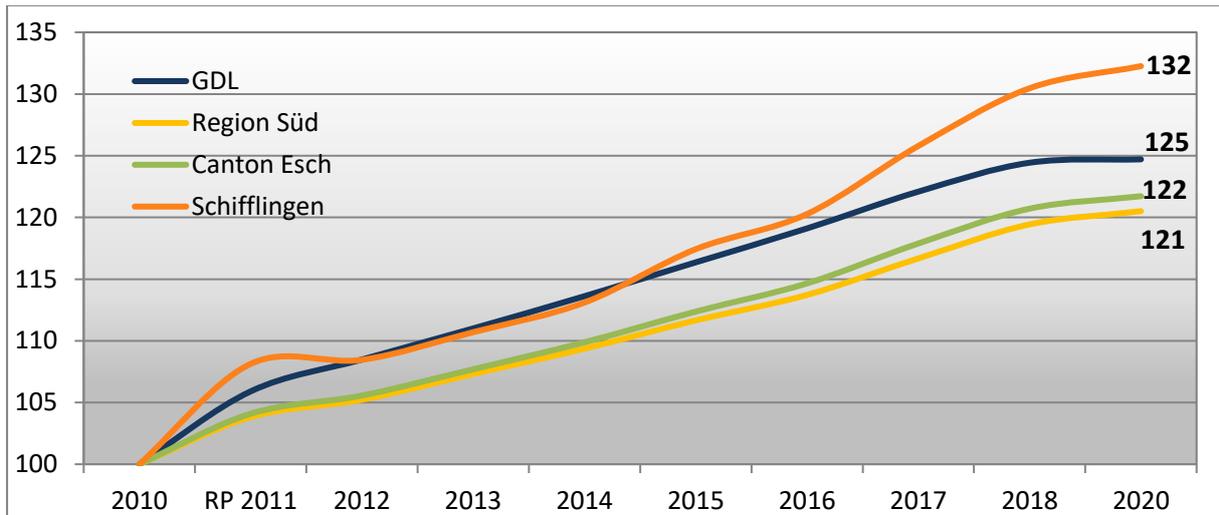
Im Entwurf des PDS „Transport“ sind zwei Projekte verankert, die auch die Gemeinde Schifflange betreffen. Es handelt sich um das Projekt „Ligne de tram rapide“ zwischen Luxemburg-Stadt und Belval sowie das Projekt „Bus à haut niveau de service (BHNS) est -ouest“ für die Südregion. Die vorgesehene Route des BHNS führt durch die Avenue de la Libération, direkt am Plangebiet vorbei.

Der Entwurf des PDS „Paysage“ von 2018 sieht die Freihaltung einer Grünstreifen 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.

1.2. Démographie

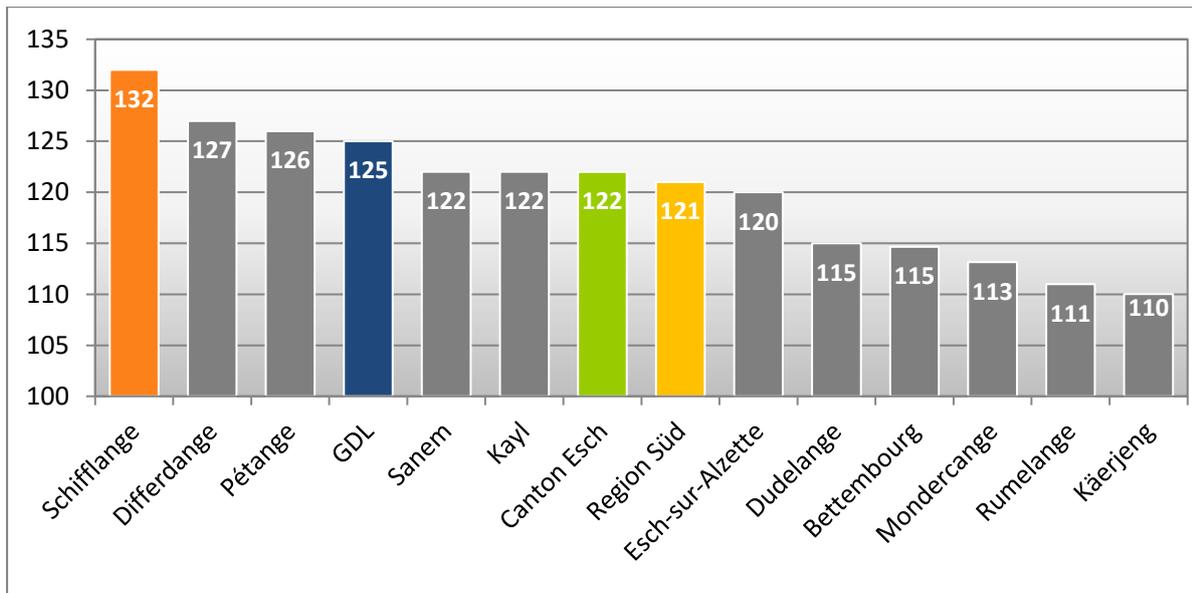
Die Bedeutung der Gemeinde Schifflingen als Standort für die Schaffung von Wohnraum in der Südregion lässt sich an der Entwicklung der Gemeindebevölkerung ablesen. In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung von 8.540 Einwohner (2010) auf 11.295 Einwohner (2020) gewachsen. Dies bedeutet ein im regionalen und nationalen Vergleich überdurchschnittliches Wachstum von 32% für den Zeitraum 2010 bis 2020. Im Vergleich mit den Nachbargemeinden weist Schifflingen das größte Wachstum auf, gefolgt von Differdange (27%), Pétange (26%) und Esch/Alzette (20%).

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



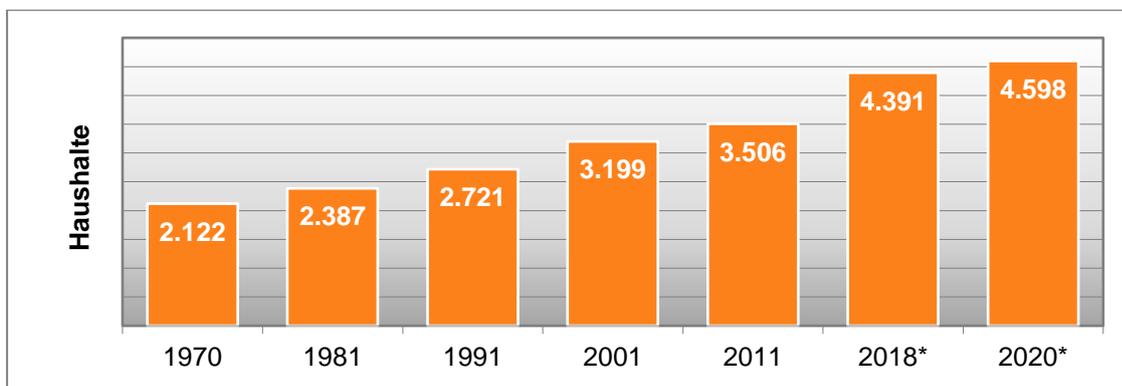
Quelle: eigene Darstellung nach Statec (Stand 01.01.2020)

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



Quelle: eigene Darstellung nach Statec (Stand 01.01.2020)

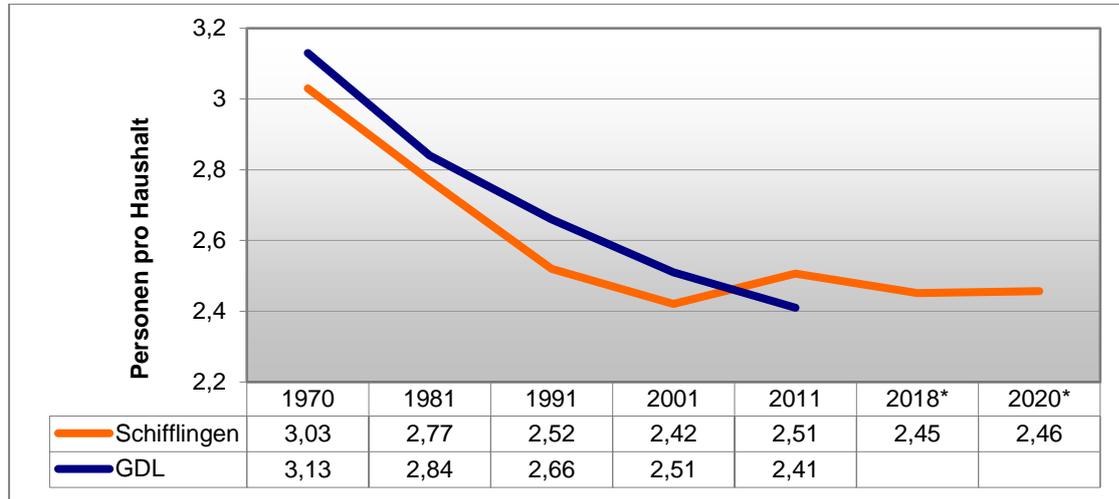
Abb. 4 – Entwicklung der Haushalte in absoluten Zahlen



Quelle: eigene Darstellung nach Statec (RP) (Stand 24.04.2018), *Gemeindestatistik 01.01.2020

Die Einwohner der Gemeinde Schifflingen teilen sich zum 01.01.2020 auf 4.598 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. 2020 stieg die Anzahl wieder ganz leicht auf 2,46 Personen pro Haushalt.

Abb. 5 – Entwicklung der Haushalte im Vergleich



Quelle: eigene Darstellung nach Statec (Stand 24.06.2018) *Gemeindestatistik 01.01.2020

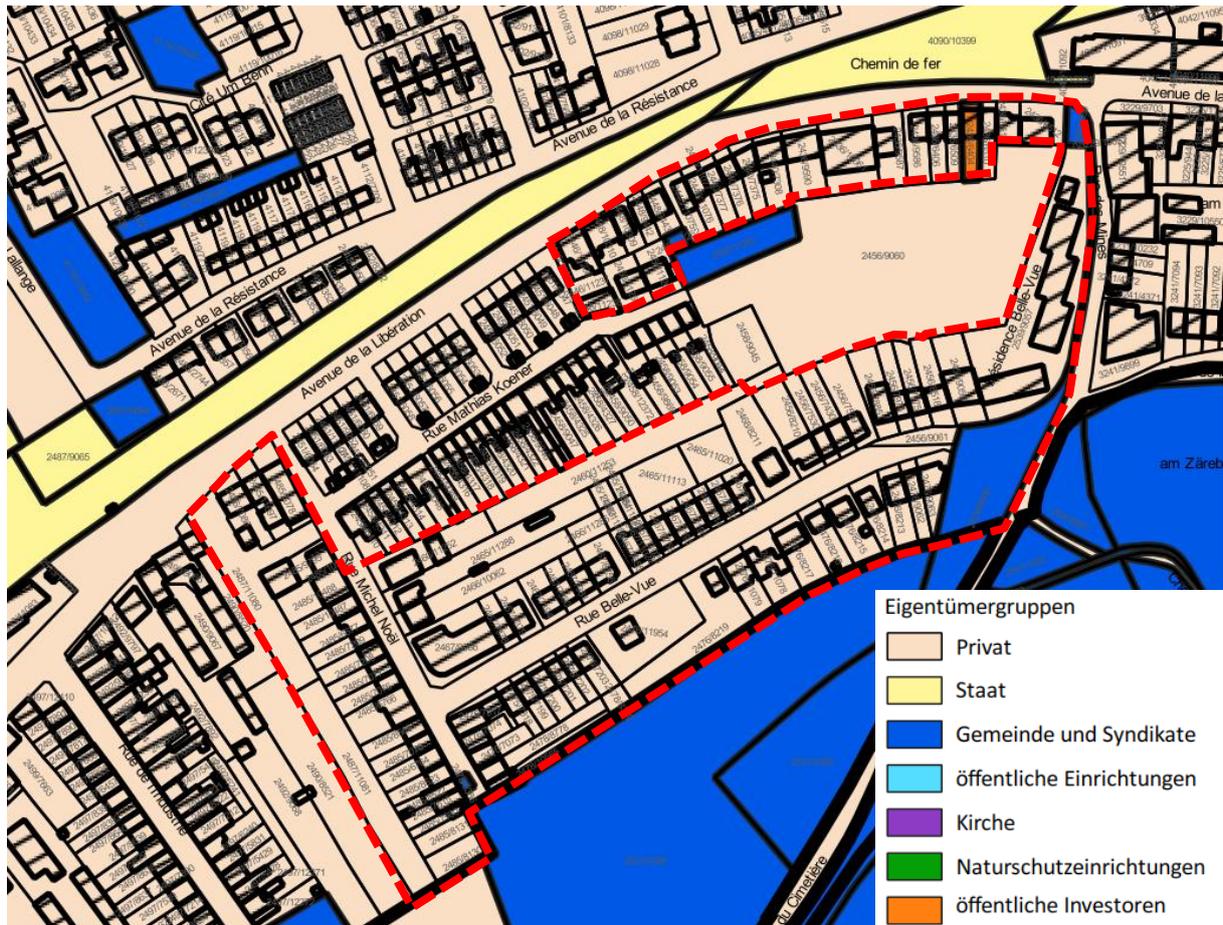
Aufgrund der positiven Rahmenfaktoren (Baulandentwicklung, verkehrstechnische Anbindung an regionale Zentren, Lage in der Süd-Region) ist in der Gemeinde Schifflingen auch in Zukunft mit einem weiteren Zuwachs an Einwohnern zu rechnen. Diese Annahme wird unterstützt durch mehrere bereits genehmigte und derzeit noch nicht vollständig umgesetzte PAP.

1.3. Situation économique

Es besteht kein Bezug zur vorliegenden Änderung, da keine Nutzungsänderung erfolgt und keine zusätzlichen Baugrundstücke entstehen.

1.4. Situation du foncier

Die Parzellen des Änderungsbereiches befinden sich zu fast 100% in Privatbesitz. Lediglich die öffentlichen Grünbereiche sind im Besitz der Gemeinde.



 Änderungsbereich

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

1.5. Structure urbaine

Der bauliche Bestand setzt sich in diesem Quartier hauptsächlich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern zusammen, die vor allem in Reihe gebaut sind. Während ein Großteil ein relativ homogenes Bild mit zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden bietet, fallen die fünfgeschossigen Residenzen in der Rue des Mines / Ecke Rue Belle-Vue sowohl hinsichtlich ihres Volumens als auch hinsichtlich der Gestaltung deutlich aus dem Rahmen.

Fast alle Gebäude weisen einen vorderen Grenzabstand zwischen ca. 2 und 4 Metern zur Straße hin auf. Eine Ausnahme bildet die Rue Michel Noël, wo die Gebäude größtenteils ohne vorderen Grenzabstand errichtet wurden.

1.6. Equipements collectifs

Es besteht kein Bezug zur vorliegenden Änderung, da keine Nutzungsänderung erfolgt und keine zusätzlichen Baugrundstücke entstehen.

1.7. Mobilité

Es besteht kein Bezug zur vorliegenden Änderung, da keine Nutzungsänderung erfolgt und keine zusätzlichen Baugrundstücke entstehen.

1.8. Gestion de l'eau

Es besteht kein Bezug zur vorliegenden Änderung, da keine Nutzungsänderung erfolgt und keine zusätzlichen Baugrundstücke entstehen.

1.9. Environnement naturel et humain

Es besteht kein Bezug zur vorliegenden Änderung, da keine Nutzungsänderung erfolgt und keine zusätzlichen Baugrundstücke entstehen.

1.10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires

Bestehender PAG

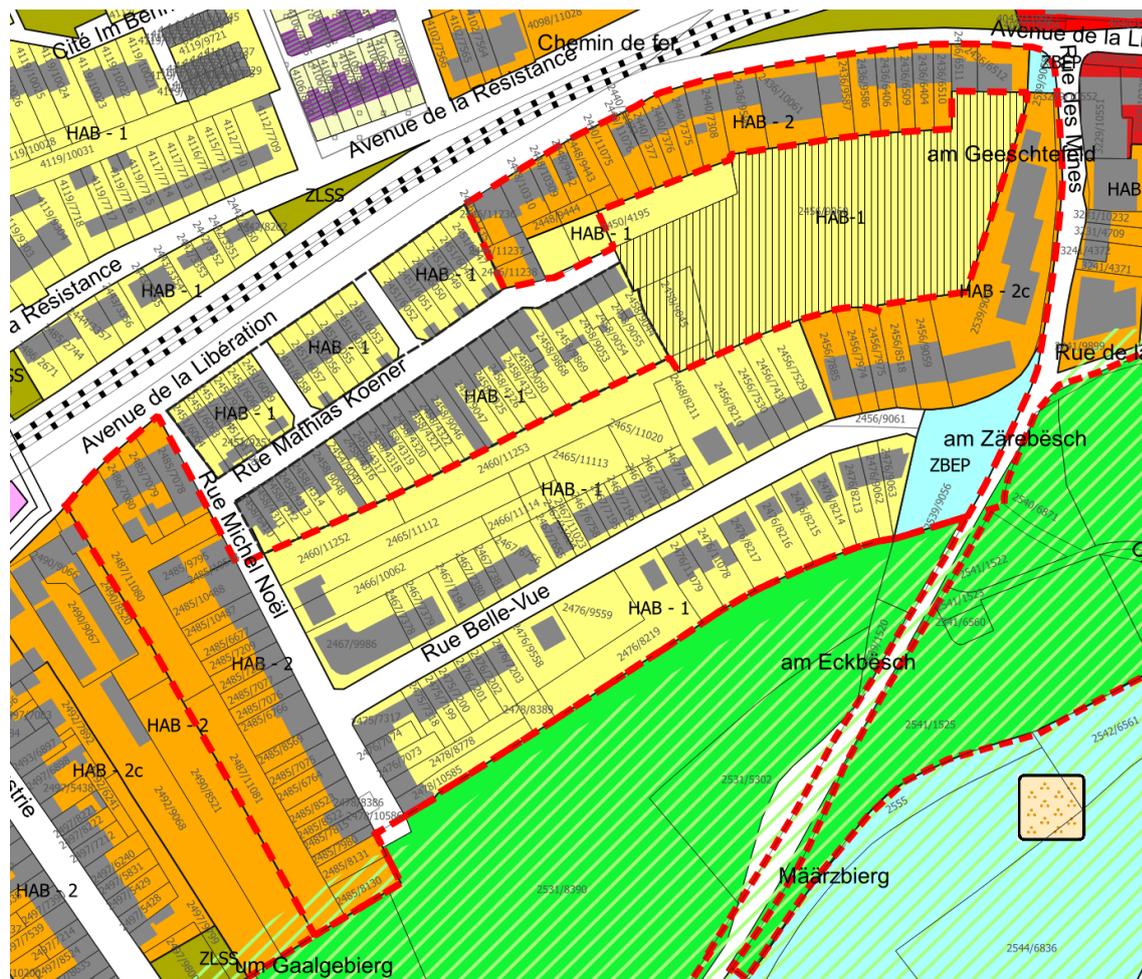
Seit der Genehmigung der Neuaufstellung des PAG nach régime 2004 wurden bereits mehrere Modifikationen des PAG sowie mehrere PAP erstellt oder befinden sich in der Genehmigungsprozedur, bzw. werden gerade erarbeitet:

| 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" | ✓ | gen. | 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“ | ✓ | gen. | HAB-1 → HAB-1b | - | - |
| "Rue de Noertzange" | ✓ | gen. | BEP 2004 → HAB-2 | | |
| "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. |

Stand 06/2020

Abb. 6 –Ausweisung gültiger PAG



 Änderungsbereich

Das Quartier ist fast vollständig als Wohnzone ausgewiesen. Dabei wird die Zonierung gegliedert in eine HAB-1 entlang der Rue Belle-Vue und der östlichen Seite der Rue Michel Noël und HAB-2-Zonen entlang der Av. de la Libération, der Rue des Mines sowie der westlichen Seite der Rue Michel Noël. Die HAB-2 ist wiederum unterteilt in HAB-2 und HAB-2c, die unterschiedliche Dichtekoeffizienten beinhalten.

Zwei kleinere öffentliche Freibereiche sind als ZBEP klassiert. Zum einen ein kleiner Parkplatz Ecke Av. de la Libération / Rue des Mines, zum anderen die Grünfläche im Übergang zum Wald in der Verlängerung der Rue des Mines.

1.11. Potentiel de développement urbain

Im Quartier gibt es keine Baulücken, so dass eine Nachverdichtung nur im Bestand oder durch Abriss und Neubau möglich ist. Der PAP-QE sieht eine maximale Geschossigkeit der Hauptgebäude von 3 Vollgeschossen plus Keller und Dachausbau vor. Somit können einige der Gebäude, die momentan nur zwei Vollgeschosse aufweisen, aufgestockt werden. Zusätzlich wurde für alle Gebäude eine rückwärtige Erweiterungsmöglichkeit von 4m Tiefe auf zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Ausgenommen von diesen Regelungen sind die bestehenden großen Residenzen in der Rue des Mines und in der Rue M.Noël/Ecke Rue Belle-Vue. Hier wurde der Bestand fixiert.

1.12. Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

Ein Teilbereich der HAB-2 Zone westlich der Rue Michel Noël wird vom Natura2000 Gebiet „LU0001030 - Esch-sur-Alzette Sud-est - Anciennes minières / Ellegronn“ überlagert. Die Ausweisung des Naturschutzgebietes überschreitet dabei den gültigen Bauperimeter. Es ist anzunehmen, dass die Abgrenzung ohne Absprache mit der Gemeinde auf Basis von Luftbildern erfolgte, ohne den gültigen Bauperimeter mit einzubeziehen.

Section 2 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT

Der parallel ausgearbeitete PAP-QE bestimmt die baulichen Regeln für den Bestand. Es werden keine neuen Bauparzellen geschaffen.

Eine Änderung der Nutzungsarten ist nicht erforderlich, es erfolgt lediglich eine Anpassung der Zonen an die aktuelle Gesetzgebung :

- Änderung HAB-1 régime 2004 in HAB-1 régime 2017 ;
- Änderung ZBEP régime 2004 in BEP régime 2017 ;
- Änderung HAB-2/HAB-2c régime 2004 in HAB-2 régime 2017 (da die Koeffizienten im « quartier existant » entfallen, ist keine Unterteilung der HAB-2 in die Dichtebereiche a, b, c mehr notwendig).

Section 3 SCHEMA DIRECTEUR

Ein Schema directeur ist nicht erforderlich, da es sich um ein reines « quartier existant » handelt.

PARTIE GRAPHIQUE DU PAG

PARTIE ECRITE DU PAG

Keine Änderung

FICHE DE PRESENTATION

| | | | | |
|------------------------|-------------------------------------|---------------|------------------------------------|---|
| Refonte général du PAG | <input type="checkbox"/> | Commune de | Schiffflange | 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 | Schiffflange | |
| Modification du PAG | <input checked="" type="checkbox"/> | Lieu-dit | Rues M.Noël, Belle-Vue, Libération | |
| | | Surface brute | 4.22 ha | |

| | | | | | |
|--|--|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|---------|
| Organisation territoriale de la commune | | La présente fiche concerne : | | | |
| Région | Sud | Commune de | Schiffflange | Surface brute du territoire | 4.22 ha |
| CDA | <input type="checkbox"/> | Localité de | Schiffflange | Nombre d'habitants | ? hab. |
| Membre du parc naturel | | Quartier de | Rues M.Noël, Belle-Vue, Libération | Nombre d'emplois | ? empl. |
| Remarques éventuelles | Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/> | | | | |

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

| | | |
|---|------|----------------|
| Surface brute moyenne par logement | 190 | 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] | 4.22 | | 0 | | 0 | | |
| dans les nouveaux quartiers [NQ] | | | | | | | |
| zones d'habitation | | | 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] | 4.22 | | 0 | | 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 | - | - | - |

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 | | | |