

Projet d'aménagement particulier

Commune de Schiffflange Localité de Schiffflange

« Cité am Paerchen »



RAPPORT JUSTIFICATIF

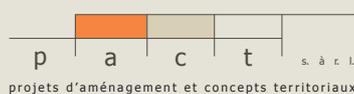
November 2024

Demandeur :

PRONN S.A.

37b, rue de la Gare
L-3771 Tétange**En collaboration :**

FREIHÖFER architecture sàrl

59, Route du Vin
6841 Machtum, Luxembourg
FON: +352 / 26 36 17 – 66
MAIL: info@freihoefer.lu
WEB: freihoefer.lu**Elaboré par:**bureau d'études
en aménagement du territoire
et urbanisme58, rue de Machtum
L-6753 GrevenmacherT 00352 / 26 45 80 90
F 00352 / 26 25 84 86mail@pact.lu
www.pact.lu**Grevenmacher, November 2024**

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune;*
- *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier ».*

Alle Abbildungen und Darstellungen, falls nicht anders angegeben erstellt durch pact s.à r.l., ohne Maßstab und genordet.

Inhaltsverzeichnis

0.	Préface	4
1.	Auszug aus dem geltenden Plan d' aménagement général (PAG) und Schéma directeur	6
2.	Synthese der städtebaulichen Dichtewerte	7
3.	Begründung der Planung	8
4.	Veranschaulichung der Planung	9
	4.1. Implantierung der Gebäude mit Darstellung maximaler Baukubaturen	9
	4.2. Gestaltung der öffentlichen Räume	14
	4.3. Gestaltung der privaten Grünflächen und Außenräume	14
	4.4. Umgebender Kontext	14
5.	Foto-Dokumentation der Umgebung	15
6.	Anhänge	16

Abbildungsverzeichnis

Abb.1:	Ausschnitt TC50 -Lage der Gemeinde und Lage des Plangebietes	4
Abb.2:	Lageplan der bestehenden Situation	5
Abb.3:	Auszug aus dem PAG der Gemeinde Schiffflange	6
Abb.4:	Schwarzplan existierende und geplante Bebauung	9
Abb.5:	Entwurfskonzept PAP	10
Abb.6:	Ansichten des Architekturprojektes	11
Abb.7:	Schnitte der geplanten Bebauung	13

Tabellenverzeichnis

Tab.1:	Flächengröße des Plangebietes	5
Tab.2:	Städtebauliche Dichtewerte	7
Tab.3:	Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen	7

Abkürzungsverzeichnis

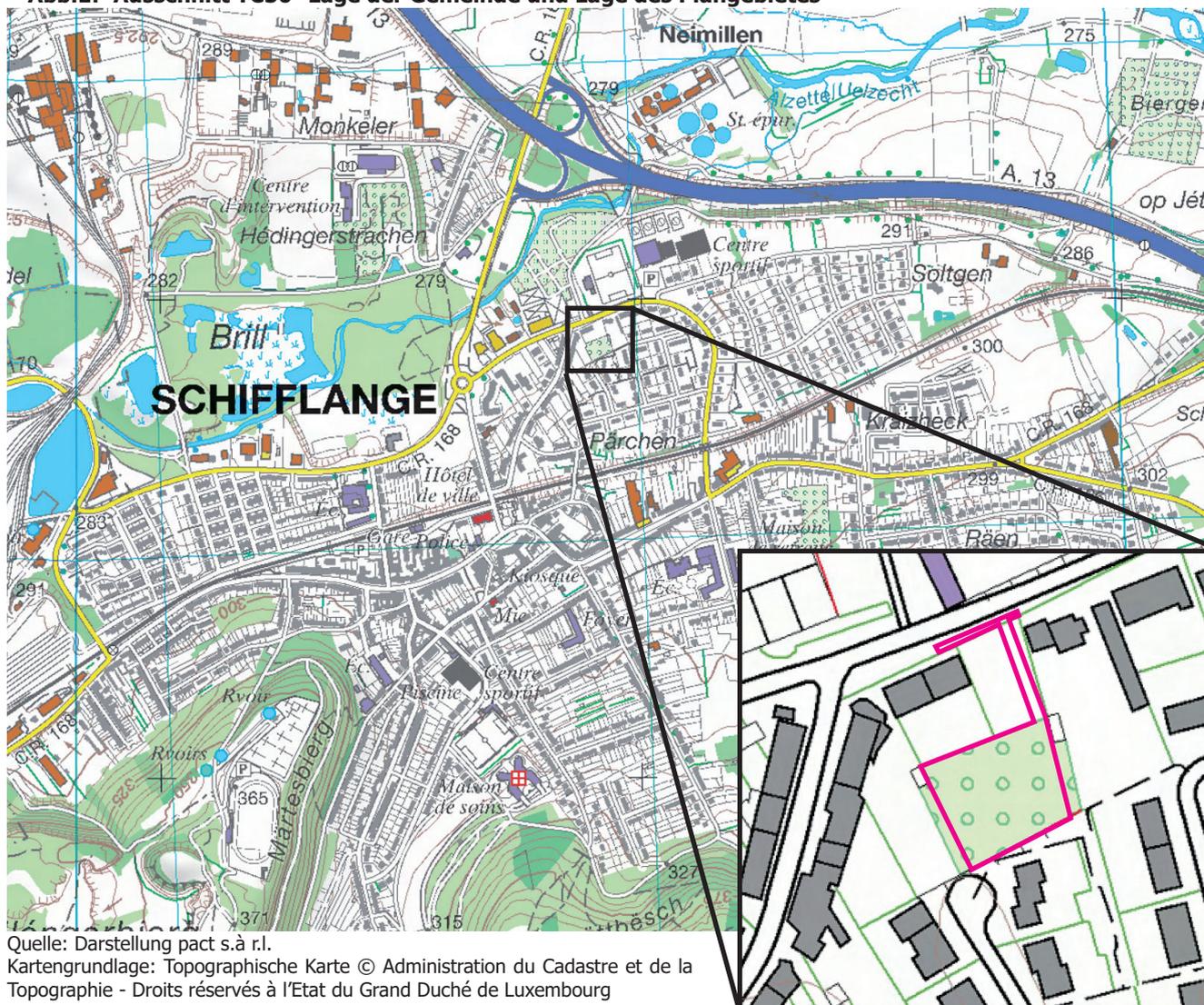
ACT	Administration du Cadastre et de la Topographie	km	Kilometer
CR	Chemin Repris	m	Meter
COS	coefficient d'occupation du sol	km ²	Quadratkilometer
CSS	coefficient de scellement du sol	PAG	Plan d'aménagement général
CUS	coefficient d'utilisation du sol	PAP	Plan d'aménagement particulier
DL	densité de logement	TC 50	Carte Topographique (Maßstab 1 :50.000)
EW	Einwohner		
EW	Einwohner pro Quadratkilometer		

0. Préface

Die Gemeinde Schifflange ist umringt von den Nachbargemeinden Mondrange im Norden, Bettenbourg im Osten, Kayl im Südosten und Esch-sur-Alzette im Südwesten. Gemeinsam mit den Nachbargemeinden bildet Schifflange den Agglomerationsraum *Région Sud*.

Mit derzeit 11.363 Einwohnern (Quelle: Statec 2023) auf einer Fläche von 7,71 km² liegt die Bevölkerungsdichte bei 1.474 Einwohner pro Quadratkilometer.

Abb.1: Ausschnitt TC50 -Lage der Gemeinde und Lage des Plangebietes



Quelle: Darstellung pact s.à r.l.

Kartengrundlage: Topographische Karte © Administration du Cadastre et de la Topographie - Droits réservés à l'Etat du Grand Duché de Luxembourg

Die Gemeinde Schifflange ist verkehrlich gut über die Autobahn A13 sowie über mehrere CR angebunden. Zusätzlich verfügt die Gemeinde über einen Bahnhaltepunkt im Zentrum.

Die PAP-Fläche liegt nördlich der Bahnlinie zwischen der *Rue Denis Netgen* und der Straße *Cité Paerchen*. Umliegende Gebäude dienen hauptsächlich der Wohnnutzung. Nördlich des Plangebietes liegt das Stadion von Schifflange.

Das Plangebiet bezieht sich auf folgende Parzellen (Commune de Schiffflange , section A de Schiffflange):

Tab.1: Flächengröße des Plangebietes

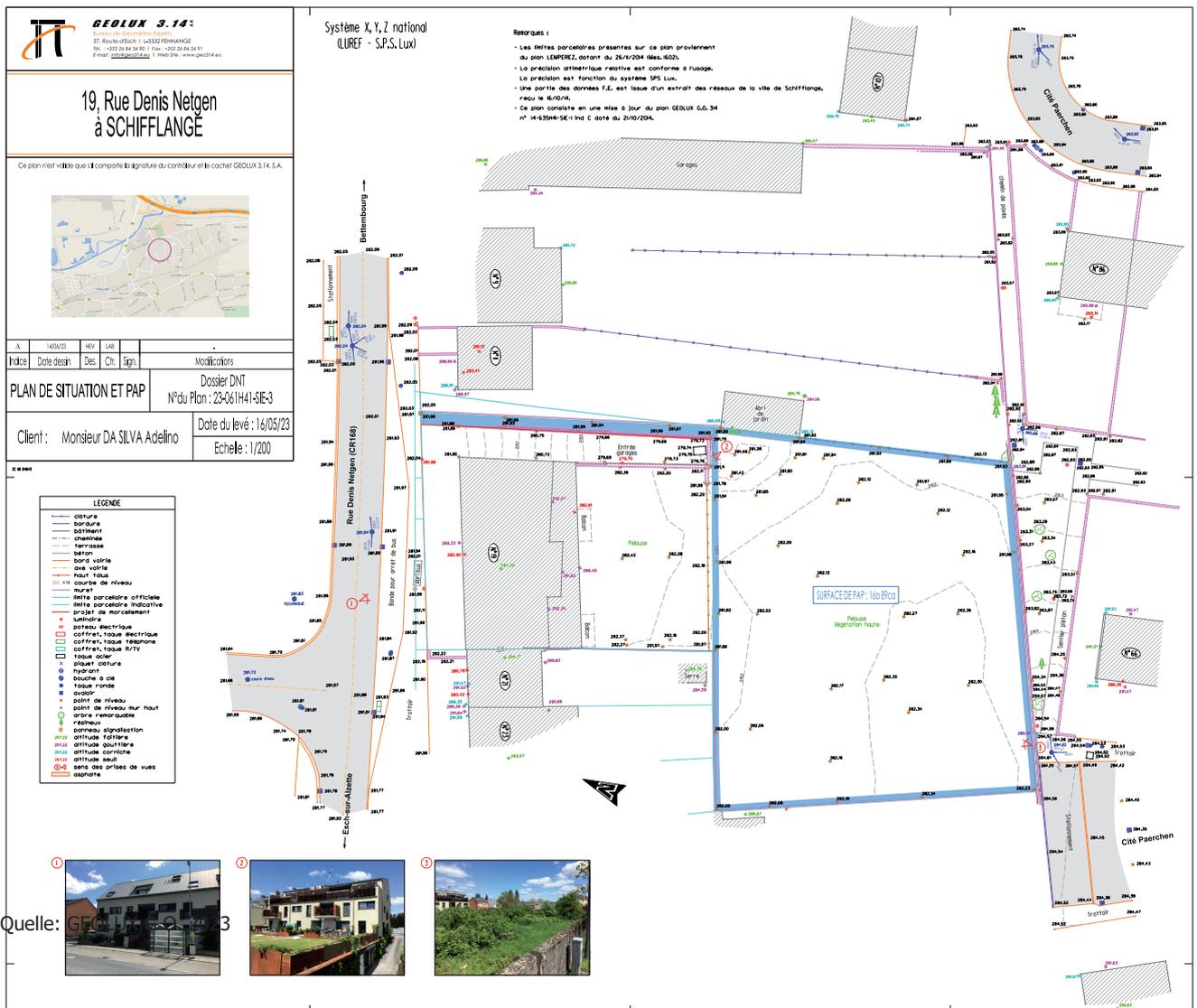
N° Parcelle	Fläche nach ACT
3660/10619	16,37 ares
3660/10622	0,09 ares
3660/10623	0,05 ares
3660/12051	9,79 ares
3660/12052	0,20 ares

Die Parzelle 3660/12051 ist nur zu einem geringen Teil innerhalb des PAP.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 17,22 Ares.

Das Aufmaß in Abbildung 2 zeigt die Bestandssituation auf den Parzellen.

Abb.2: Lageplan der bestehenden Situation



1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG) und Schéma directeur

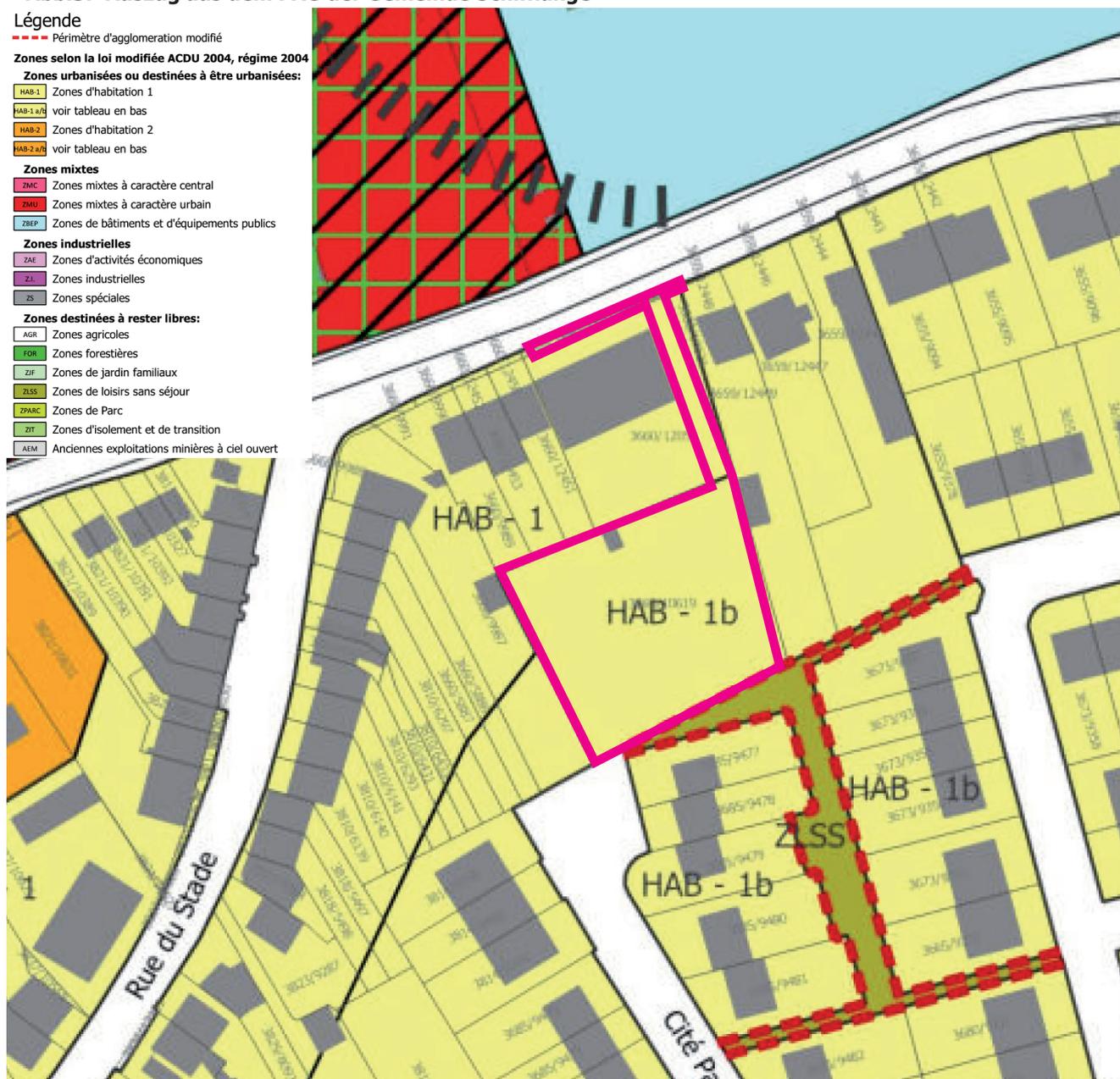
Art. 2.(1). un extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris la partie écrite de la ou des zones concer-nées, et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire

1.1. Auszug aus dem Plan d'aménagement général (PAG) en vigueur

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen PAG der Gemeinde Schiffflange hauptsächlich in der *Zone d'habitation - 1b* (HAB-1b). Der nördliche Teil des Eingangsbereichs liegt in der *Zone d'habitation 1* (HAB-1). Für die unterschiedlichen Zonen sind jeweils die Dichtewerte COS und CMU vorgeschrieben.

Südlich an das Plangebiet grenzt die *Zones de loisirs sans séjour* (ZLSS) an.

Abb.3: Auszug aus dem PAG der Gemeinde Schiffflange



Quelle: AC Schiffflange, OEKOBUREAU, Zimplan s.à r.l 2023

Die baulichen Festsetzungen, die sich für das Projekt ergeben, sind aus der *partie écrite* des vorliegenden PAP zu entnehmen.

Folgende Dichtewerte sind für das Plangebiet vorgegeben:

Zone	COS/CMU
HAB - 1	0,4 / 0,8
HAB - 1a	0,4 / 1,0
HAB - 1b	0,5 / 0,8
HAB - 2	0,6 / 1,0
HAB - 2a	0,6 / 1,2
HAB - 2b	0,6 / 1,4
HAB - 2c	0,6 / 1,6
ZMU	0,6 / 1,6
ZMU - a	0,6 / 2,1

Für das Plangebiet ist kein Schéma Directeur vorhanden.

2. Synthèse der städtebaulichen Dichtewerte

Art. 2.(2). un tableau récapitulatif qui reprend pour chaque lot ou parcelle les valeurs maximales et, le cas échéant, les valeurs minimales relatives à la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et le nombre de logements y admis. Ce tableau est complété, pour chaque ensemble de fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol tel que fixé dans le plan d'aménagement général, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol résultant des valeurs précitées. Le tableau récapitulatif précité qui figure à l'annexe I fait partie intégrante du présent règlement.

Die Tabelle im Anhang (*tableau récapitulatif*) zeigt die Rechnung zu den städtebaulichen Dichtewerten pro „Lot“.

Folgende städtebauliche Dichtewerte ergeben sich durch den PAP:

Tab.2: Städtebauliche Dichtewerte

	Vorgabe PAG en vigueur		Koeffizienten PAP	
	min.	max.	min.	max.
COS	-	0,5	-	0,4416
CUS	-	-	-	0,7352
CSS	-	-	-	0,6624
DL	-	-	-	34,84
CMU	-	0,8	-	0,7998

Die öffentlichen und privaten Flächen sind wie folgt aufgeteilt:

Tab.3: Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen

	Fläche	Anteil
Privat	1.583 m ²	91,9 %
Öffentlich	139 m ²	8,1 %
TOTAL	1.722 m ²	100 %

3. Begründung der Planung

Art. 2.(3). un descriptif du concept urbanistique

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit unbebaute Fläche im Siedlungszusammenhang von Schiffflange, die einer neuer Nutzung zugeführt wird. Durch die Entwicklung in Anlehnung an die bestehende Siedlungsstruktur entstehen attraktive Wohnbauflächen in günstiger Lage.

Im Mai 2021 wurde das PAP-Dossier bereits für die Prozedur eingereicht und es liegt ein Avis der *Cellule d'évaluation* des Innenministeriums vor. Allerdings wurde die Genehmigungsprozedur gestoppt, da Reklamationen eingegangen sind und das damalige Planungsbüro das Dossier nicht fortführen konnte. Daher wird das Dossier nun neu für die Prozedur eingereicht, wobei auch den Anmerkungen der Cellule Rechnung getragen wird. Die PAP-Planung beruht auf einem Architekturprojekt.

Im Zuge der Planung entstehen sechs neue Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit. Somit entstehen sechs neue Wohneinheiten, was einer Wohndichte von ca. 36 Wohneinheiten pro Hektar und einem Zuwachs von 15 Einwohnern entspricht (gerechnet mit 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit).

Die privaten Stellplätze sind in einer gemeinsamen Tiefgarage geplant, deren Zufahrt außerhalb des PAP auf der Parzelle 3660/12051 liegt. Der Ausgang erfolgt über einen gemeinsamen Treppenausgang. Von dort sind die einzelnen Lots über einen Fußweg erschlossen, der auf der privater Fläche mit einer *Servitude de passage* liegt.

Zudem sind kleinere (Rest-) Flächen entlang der Rue Dennis Netgen einbezogen worden, die Eigentum des Promoteurs sind. Diese werden bereits seit Längerem als öffentlicher Raum genutzt (Fußweg, Bushaltestelle) und sollen nun auch für diesen Zweck an die Öffentlichkeit abgetreten werden.

Die Lots werden von Süden her, von der bestehenden Strasse *Cité Paerchen* aus erschlossen. Auf der Fläche, die im PAG als *Zones de loisirs sans séjour* (ZLSS) klassiert ist, wird dafür ein öffentlicher Fußweg realisiert.

Die neuen Reihenhäuser können mit zwei Vollgeschossen und einen Dachgeschoss realisiert werden. Ein ortstypisches Satteldach ist vorgesehen, wobei der rückwärtige Anbau mit zwei Vollgeschossen und Flachdach geplant ist.

Für die Realisierung des Eingangsbereichs ist ein Baufenster für *avants-corps* vorgesehen.

Sowohl im vorderen wie auch im hinteren Bereich können die privaten Grünflächen als Gartenflächen angelegt werden.

Das PAP-Gebiet wird an die vorhandenen Kanäle angeschlossen.

4. Veranschaulichung der Planung

Art. 2.(4). une illustration du projet comportant :

- a) l'implantation des constructions représentant le volume maximal admissible ;
- b) l'aménagement des espaces publics ;
- c) l'aménagement des espaces verts privés, le cas échéant, et
- d) le contexte environnant

4.1. Implantierung der Gebäude mit Darstellung maximaler Baukubaturen

Axonometrie, Schnitte und Schwarzplan zeigen die Einpassung der baulichen Strukturen in die umgebende Bebauung und das natürliche Gelände, sowie die Veränderungen durch die Selbigen.

Abb.4: Schwarzplan existierende und geplante Bebauung



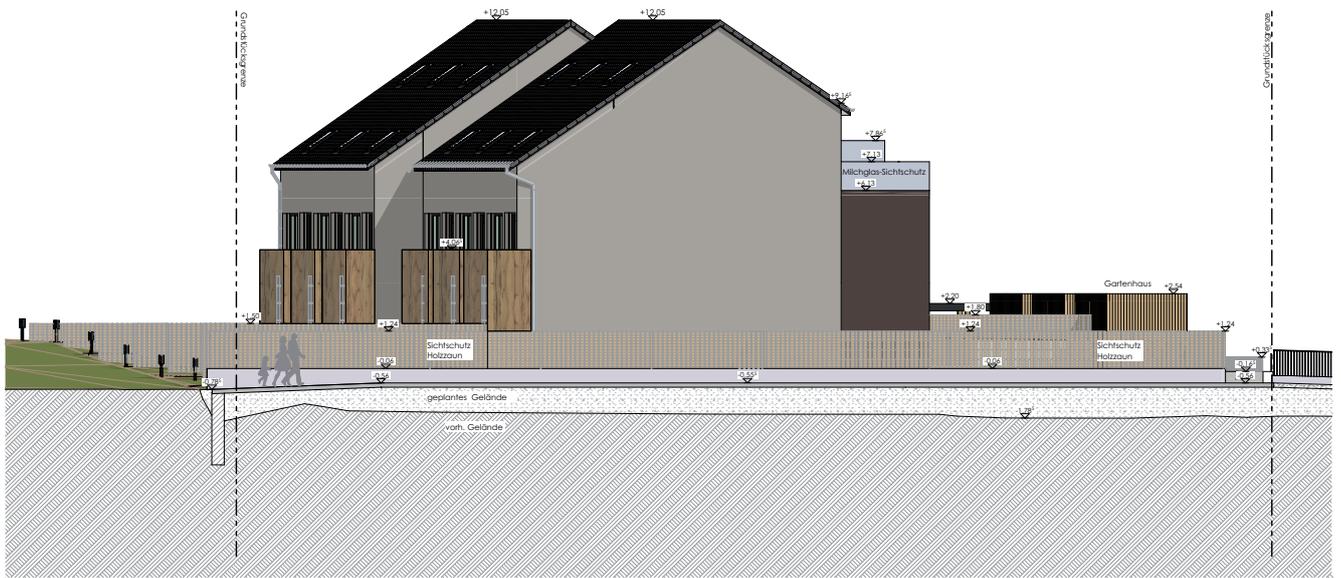
Quelle: pact s.à r.l. 2023

Abb.5: Entwurfskonzept PAP



Quelle: Freihöfer architecture 2024

Abb.6: Ansichten des Architekturprojektes



Ansicht Ost

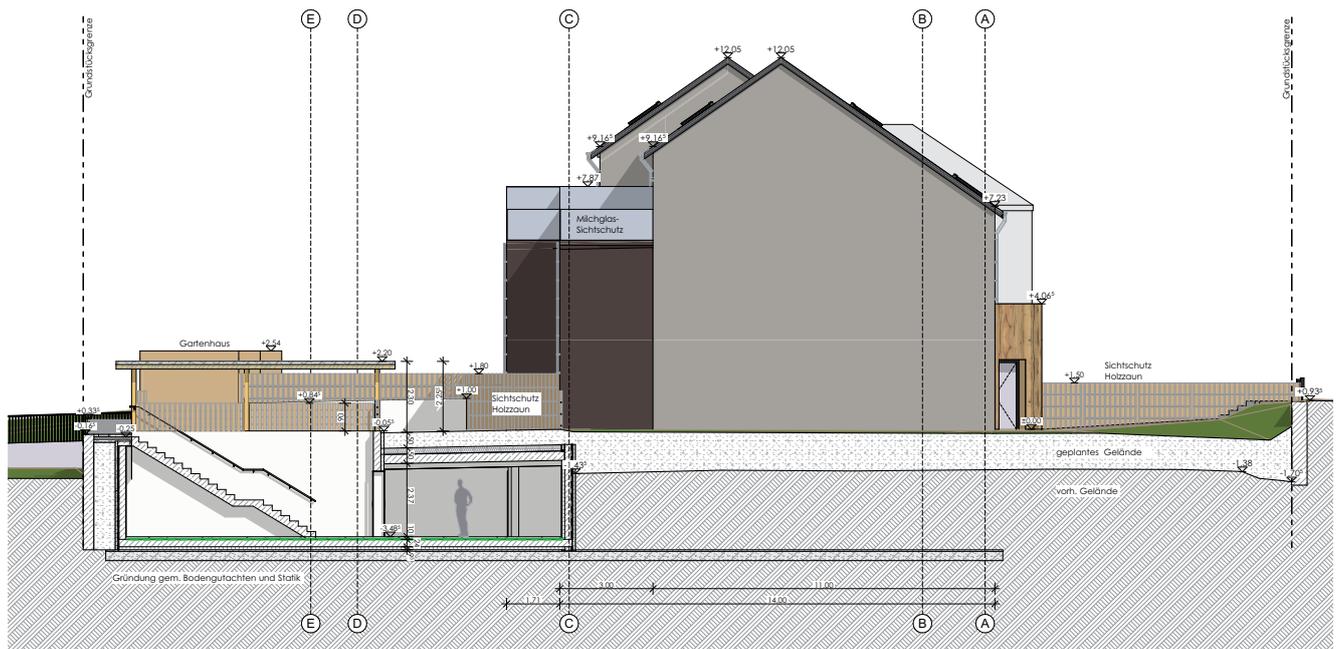


Ansicht Nord

Quelle: Freihöfer architecture 2024



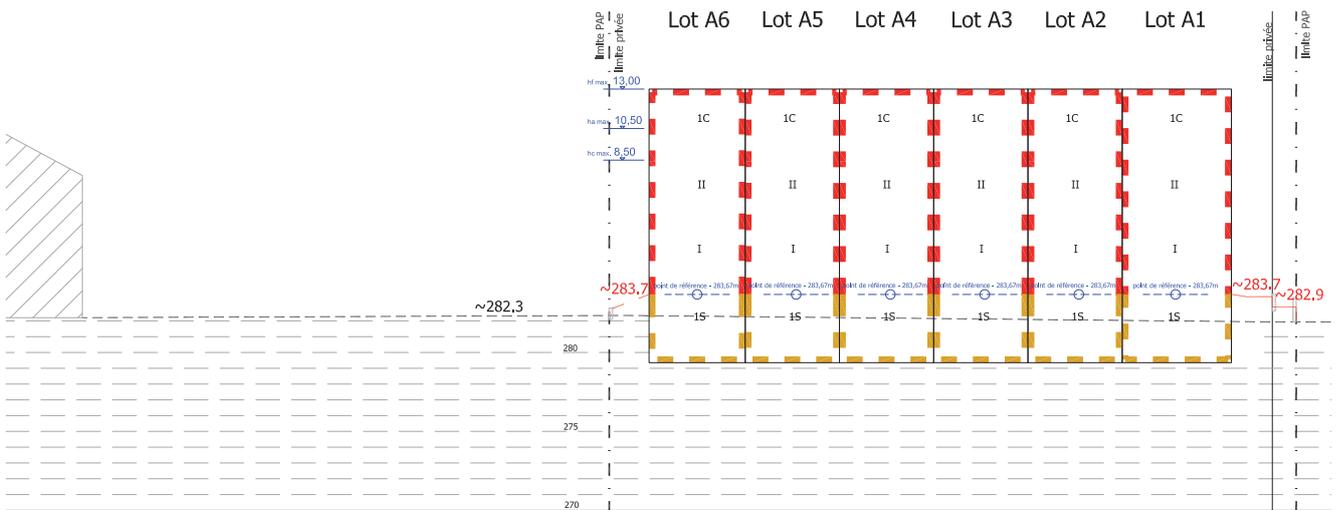
Ansicht Süd



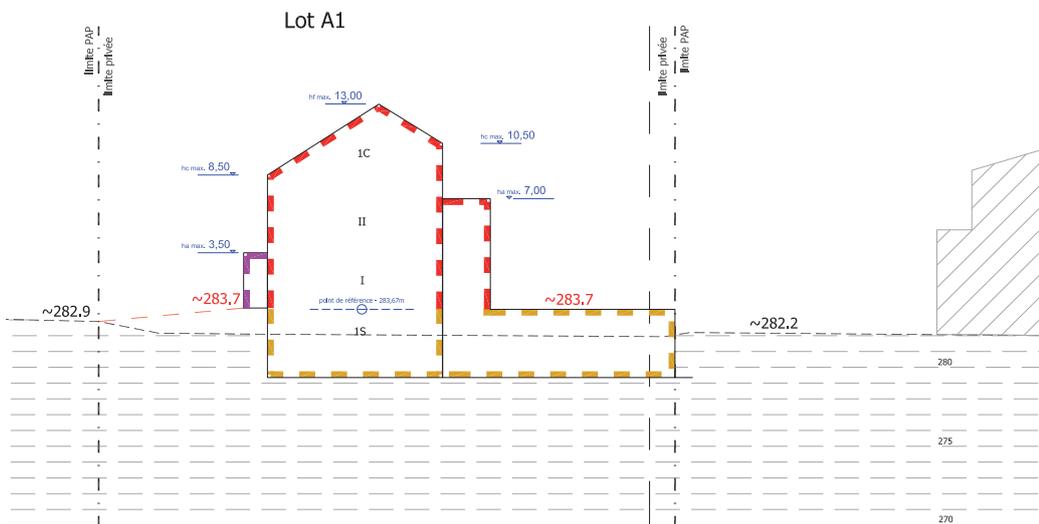
Ansicht West

Quelle: Freihöfer architecture 2024

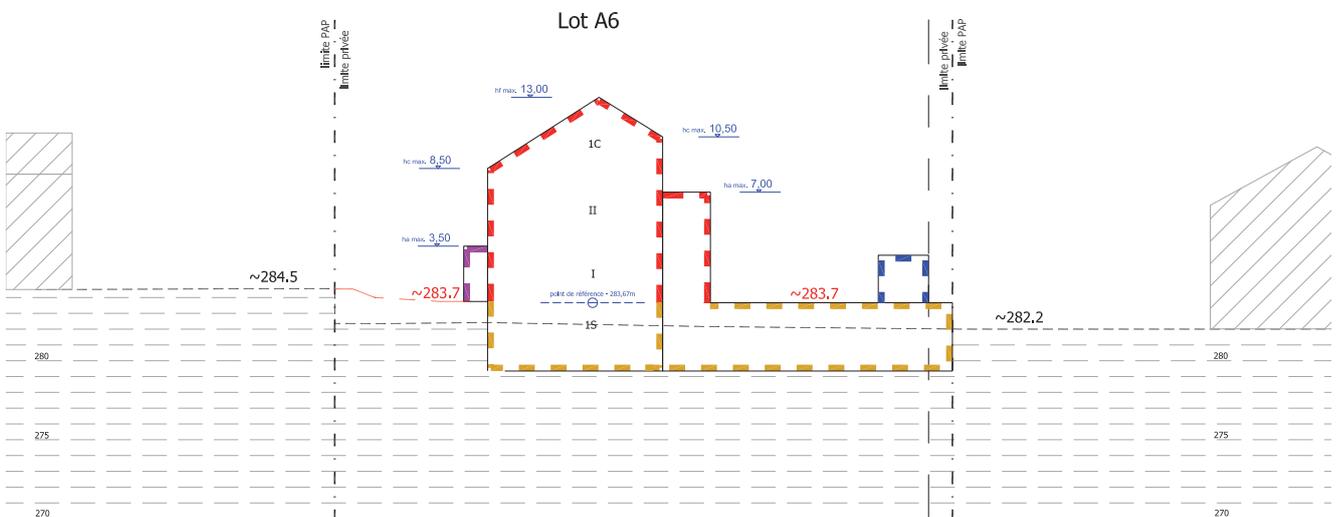
Abb.7: Schnitte der geplanten Bebauung



Coupe A-A'



Coupe B-B'



Coupe C-C'

Quelle: pact s.à r.l. 2024

4.2. Gestaltung der öffentlichen Räume

Im Rahmen der PAP-Planung sind öffentlich abzutretende Flächen nur in Form von einem Gehweg vorhanden, der von Norden nach Süden verläuft und der die Strassen *Rue Denis Netgen* im Norden und *Cité Paerchen* im Süden miteinander verbindet.

4.3. Gestaltung der privaten Grünflächen und Außenräume

Die PAP-Fläche gliedert sich in 6 Grundstücke, welche mit privaten Grünflächen ausgestattet sind. Diese sollen mit standortgerechten Pflanzen gestaltet werden.

4.4. Umgebender Kontext

Aufgrund der Lage und Charakteristik der Fläche im Bebauungszusammenhang, sieht das Projekt keine Flächen mit ökologischen Auflagen vor. Es liegen keine Restriktionen in Form von Schutzausweisungen von Grün- oder Biotopstrukturen für die PAP-Fläche vor, sodass keine negativen Auswirkungen dahingehend zu erwarten sind. Der Bezug der Freiflächen im Plangebiet zu den Freiraum- und Grünstrukturen in der Umgebung ist durch die Anpflanzung einheimischen und standortgerechten Arten in den privaten Grünflächen gesichert.

5. Foto-Dokumentation der Umgebung

Foto 1: Blick auf die PAP-Fläche aus südwestlicher Richtung



Quelle: Freihöfer architecture 2024

Foto 2: Öffentlicher Raum im Süden angrenzend an die PAP-Fläche



Quelle: Freihöfer architecture 2024

Foto 3: Westlicher Rand der PAP-Fläche



Quelle: Freihöfer architecture 2024

Foto 4: Östlicher Rand der PAP-Fläche



Quelle: Freihöfer architecture 2024

6. Anhänge