



**MODIFICATION DU  
PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL  
« CENTRE » A SCHIFFFLANGE**

**Etude préparatoire partielle**

**Partie graphique**

**Partie écrite**

**Fiche de présentation**

Dossier pour la saisine



Administration communale  
de Schifflange  
11, Avenue de la Libération  
L-3801 Schifflange

Tel. (+352) 54 50 61 - 301  
www.schifflange.lu

LSC360  
4, rue Albert Simon  
L-5315 Contern  
Tél. : +352 26 390-1

### Références

**N° de référence**      **LSC-20231554-URB**

**Référence rapport**      "P:\LSC360\2023\20233334-ZP-ZILM\_PAG\_PAP-QE Schifflange\_gestion version coordonnee\C\_Documents\ModPAG\_Centre\20231556\_ZP\_Mod\_PAG\_Centre\_20250704.docx"

### Suivi/Assurance qualité

<b>Rédigé par</b>	Jimmy REINERT	09/2023
	Vivianne KEILS	04/2025
<b>Vérifié par</b>	Henning NIEBOER	09/2023
		04/2025

### Résumé et modifications

-	Version initiale	04/2025
---	------------------	---------

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>MOTIVATION</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ETUDE PRÉPARATOIRE</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Inventar und Analyse</b>	<b>7</b>
2.1.1	Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Kontext	7
2.1.2	Demographie	9
2.1.3	Wirtschaftliche Situation	10
2.1.4	Eigentumsverhältnisse	11
2.1.5	Siedlungsstrukturen	11
2.1.6	Öffentliche Einrichtungen	13
2.1.7	Mobilität	13
2.1.8	Wasserwirtschaft	14
2.1.9	Natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft	15
2.1.10	Reglementarische und nicht-reglementarische Pläne und Projekte	17
2.1.11	Städtebauliches Entwicklungspotenzial	18
2.1.12	Dienstbarkeiten	19
<b>2.2</b>	<b>Entwicklungskonzept</b>	<b>20</b>
<b>2.3</b>	<b>Schéma directeur</b>	<b>20</b>
<b>3</b>	<b>PARTIE GRAPHIQUE DU PAG</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>PARTIE ECRITE DU PAG</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>FICHE DE PRÉSENTATION</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>ANNEXE</b>	<b>27</b>

# 1 MOTIVATION

## **Eckdaten**

Größe Änderungsbereich 2,64 ha

Geplante Änderung Umwidmung der Zonen Régime 2004 und Régime 2011 in das Régime 2017

Die Neuaufstellung des PAG der Gemeinde Schiffingen ist bereits erfolgt und 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.

Zunächst hatte sich Gemeinde dazu entschlossen, ihren PAG in den vergangenen Jahren an die Anforderungen der neuen Gesetzgebung anzupassen, jedoch in einer schrittweisen Übertragung des PAGs aus der Logik des „*régime 2004*“ in die Neufassung von 2011 bzw. 2017, um spezifische PAP-QEs für einzelne Quartiere bzw. Stadtbereiche erarbeiten zu lassen. Dieser Ansatz bleibt für den aktuellen PAG en vigueur bestehen, parallel dazu wird jedoch derzeit eine Neuaufstellung des PAG nach aktuellem Gemeindeplanungsgesetz vorbereitet.

Ausgehend von den Quartieren, für die 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. Der PAP „La Libération (Ref.: 17640/10C)“ ist bereits seit 2016 genehmigt und ein PAP-QE von 2017 „Centre“ (Ref.: 17643/10C) wurde im westlichen Bereich aufgestellt.

**Die vorliegende Modifikation des PAG betrifft einen etwa 2,64 ha großen Bereich im Zentrum Schifflingens. Er befindet sich südlich des Bahnhofs und wird durch die Rue Aloyse Kayser, die Rue de la Gare und die Av. de la Libération abgegrenzt.**

**Im gültigen PAG ist die Fläche als *zone mixte urbaine r2011 (MIX-u r2011)* nach *régime 2011*, *zone mixte à caractère central (ZMC)* nach *régime 2004* und als *Zones de bâtiments et d'équipements publics (ZBEP)* nach *régime 2004* ausgewiesen. Die Flächen werden primär zu Wohnzwecken mit teilweiser gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss genutzt.**

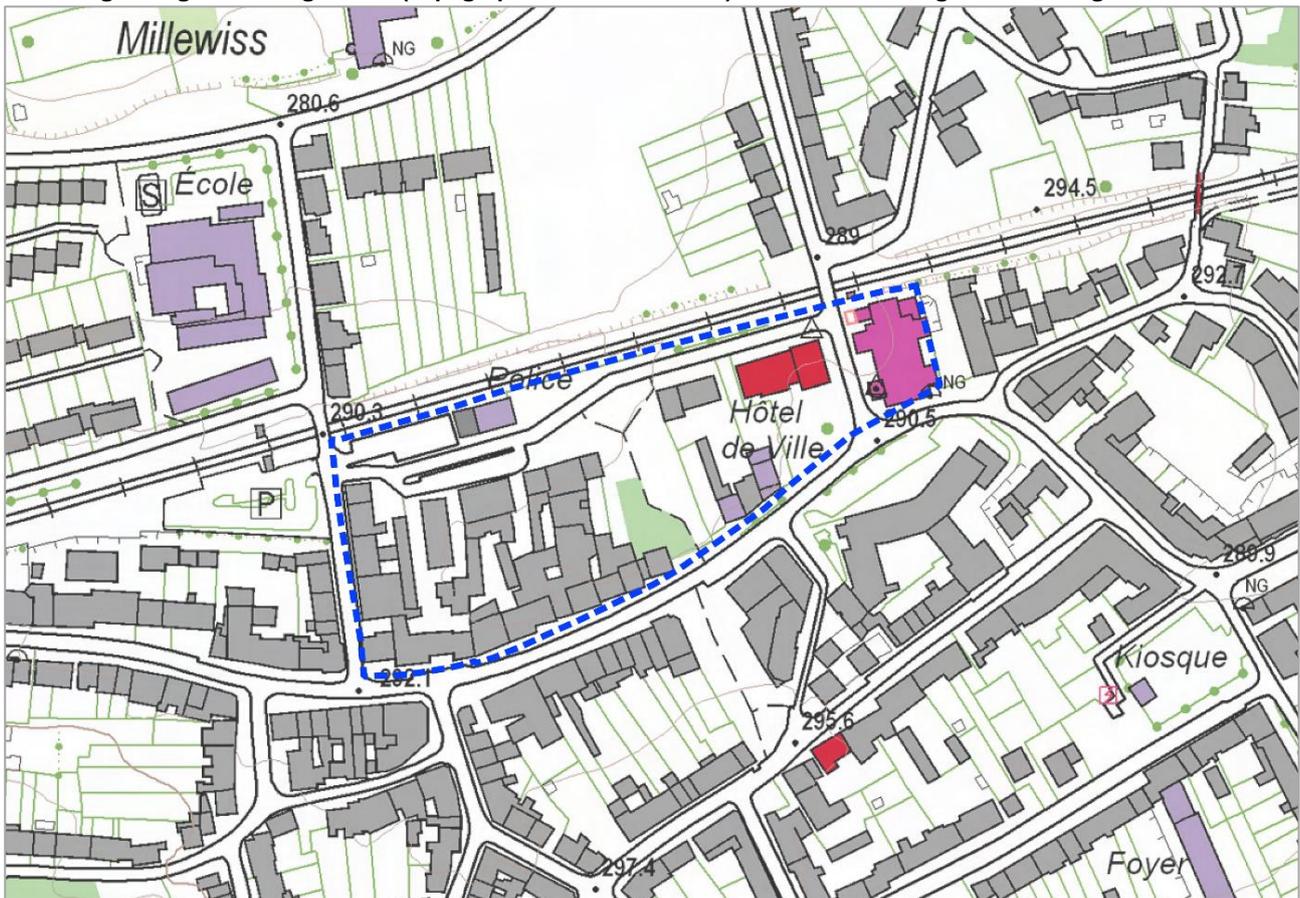
Nach Art. 108 des modifizierten Gemeindeentwicklungs- und -planungsgesetzes vom 19. Juli 2004 kann ein nach Gesetz *régime 2004* aufgestellter PAG geändert werden, wobei sich Verfahren und Inhalte nach den Vorschriften des aktuellen modifizierten Gesetzes richten müssen. Das bedeutet, dass eine „**Etude Préparatoire**“, die sich lediglich auf die spezifisch sachrelevanten Bereiche bezieht, die einen direkten Einfluss

auf die Änderung haben, zu erstellen ist.<sup>1</sup> Der ursprünglich erforderliche „rapport de présentation“ wurde durch ein Datenblatt, die sogenannte „Fiche de présentation“<sup>2</sup> ersetzt.

Die Pläne werden auf Grundlage des Katasters 2020 erstellt, da die Gemeinde Schifflange im Rahmen einer mittlerweile genehmigten Modifikation des PAG dessen Katastergrundlage auf den Stand von 2020 aktualisiert hat.

Da sich alle Flächen im sogenannten Bauperimeter befinden ist die vorgesehene Änderung nicht SUP-pflichtig. Dies wurde durch das Umweltministeriums durch eine „Dispense SUP“ bestätigt, erhebliche Umweltauswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

**Abbildung 1 – Lage des Plangebietes (Topographische Karte 1:5000) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs**



Quelle : Administration du Cadastre et de la Topographie, [www.data.public.lu](http://www.data.public.lu), Auszug 04/2023, Eigene Darstellung

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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

Abbildung 2 – Lage des Plangebietes (Orthophoto 2023) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, [www.data.public.lu](http://www.data.public.lu), Auszug 06/2023, Eigene Darstellung

## 2 ETUDE PRÉPARATOIRE

### 2.1 Inventar und Analyse

#### 2.1.1 Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Kontext

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.

#### NATIONALER UND REGIONALER SOWIE GRENZÜBERSCHREITENDER KONTEXT

Die "*plans directeurs sectoriels primaires*" (PDS) sind im März 2021 in Kraft getreten. Der PDS „Logement“ sieht keine „*zone prioritaire d'habitation*“ in Schiffflange vor.

Abbildung 3 – PDS Zone d'activités économiques und Gemeindegebiet



Der PDS „Zone d'activités économiques“ weist die Aktivitätszone „Herbett“ als regionale Aktivitätszone aus.

Quelle : Administration du Cadastre et de la Topographie, Auszug 06/2023, Eigene Darstellung

Abbildung 4 – PDS Transport und Gemeindegebiet



Quelle : Administration du Cadastre et de la Topographie, Auszug 06/2023, Eigene Darstellung

Im 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.

Abbildung 5 – PDS Paysage und Gemeindegebiet



Quelle : Administration du Cadastre et de la Topographie, Auszug 06/2023, Eigene Darstellung

Der PDS „Paysage“ 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.

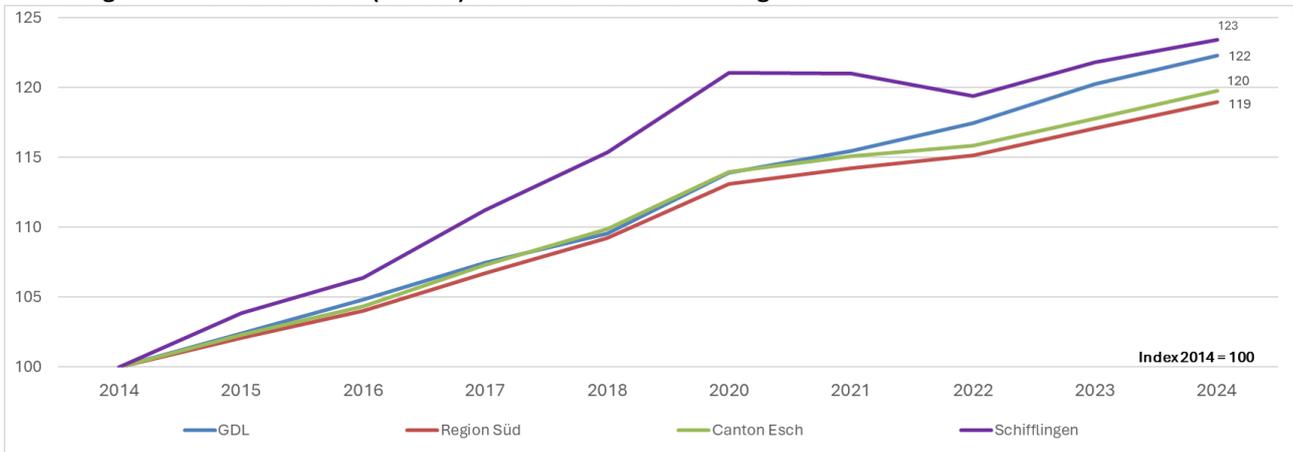
Der Geltungsbereich der vorliegenden Modifikation des PAG ist hiervon nicht betroffen.

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 Luxemburg-Stadt,

ist die Gemeinde auch aus Sicht der Landesplanung ein Vorrangstandort für den Wohnungsbau. Mit der Ausweisung der Gewerbezone „Op Herbett“ wurde viel Druck vom Gewerbemarkt genommen, so dass im Siedlungsbereich selbst auf größere reine Gewerbeflächen verzichtet werden kann.

### 2.1.2 Demographie

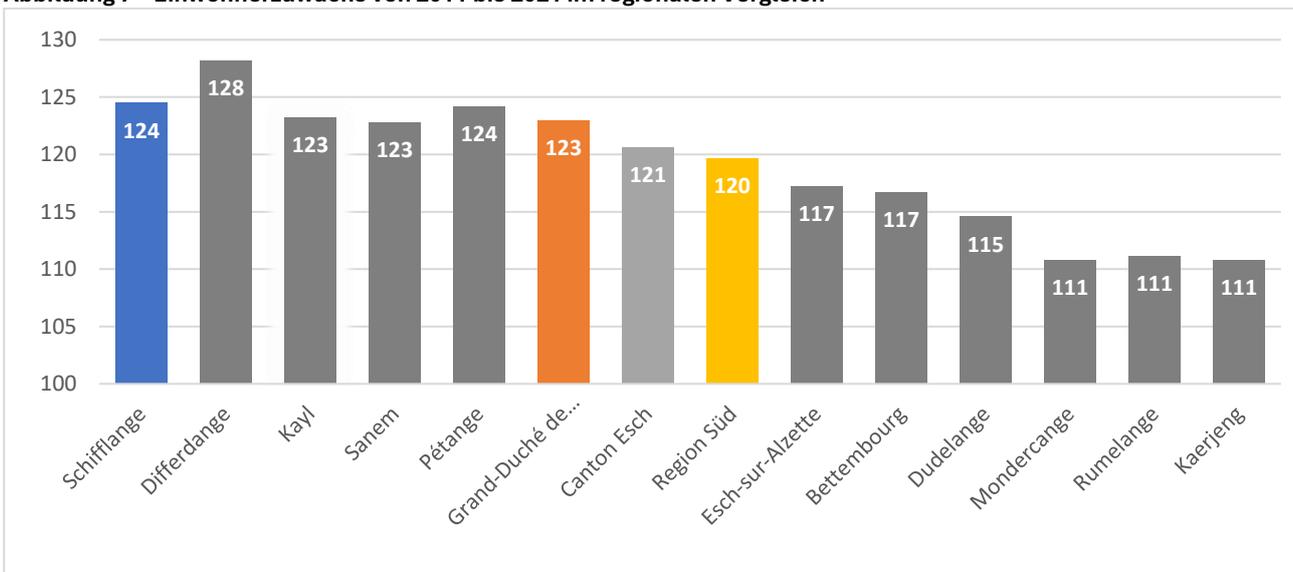
Abbildung 6 – Einwohnerzuwachs (Verlauf) der letzten 10 Jahre im Vergleich



Quelle: eigene Darstellung nach STATEC (letzter Zugriff: 07.01.2025)

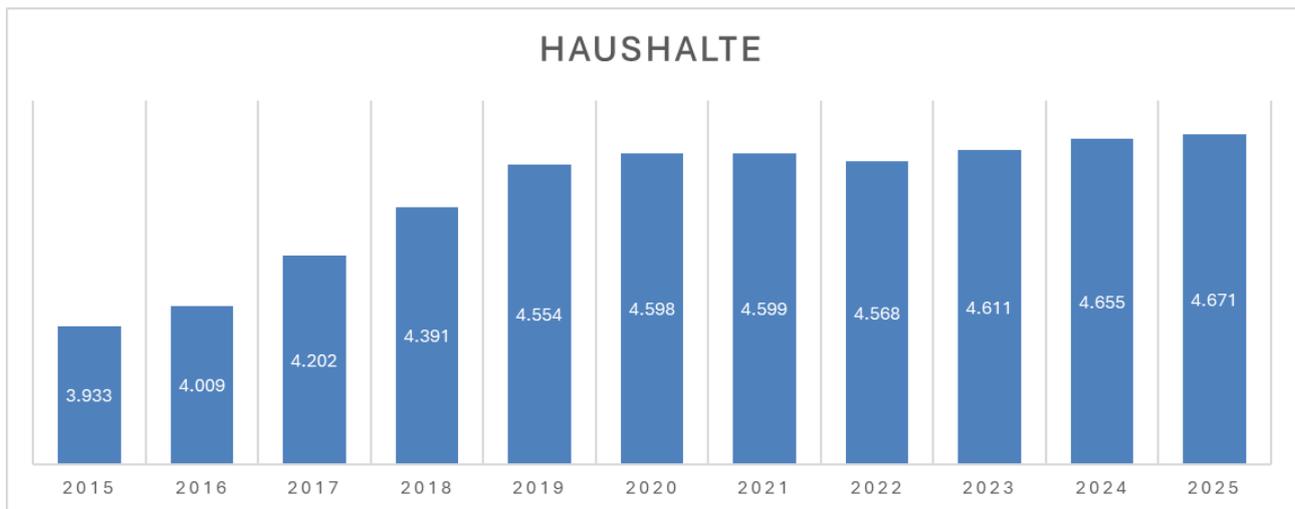
Die Bedeutung der Gemeinde Schifflingen als Standort für die Schaffung von Wohnraum in der Südregion lässt sich in der Entwicklung der Gemeindebevölkerung ablesen. In den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung von 9.332 Einwohner auf 11.517 (Stand 2024) Einwohner gewachsen. Dies bedeutet ein im regionalen Vergleich überdurchschnittliches Wachstum von knapp 23% für den Zeitraum 2014 bis 2024.

Abbildung 7 – Einwohnerzuwachs von 2011 bis 2021 im regionalen Vergleich



Quelle: eigene Darstellung nach STATEC (Stand 01.01.2021) - Der vorliegende Datensatz stützt sich auf das Jahr 2021, da Daten des Recensement nur alle 10 Jahre erhoben werden.

Im Vergleich mit den Nachbargemeinden (Stand 2021) weist Schifflingen mit 24% das zweitgrößte Wachstum auf, hinter Differdange (28%). Die Gemeinden Pétange (24%), Kayl (23%) und Sanem (22%), haben ebenfalls ein starkes Wachstum zu verzeichnen.

**Abbildung 8 – Entwicklung der Haushalte in absoluten Zahlen**

Quelle: eigene Darstellung nach Gemeindestatistik

Die Einwohner der Gemeinde Schifflingen teilen sich zum 01.01.2025 auf 4.671 Haushalte auf. Vor allem zwischen den Jahren 2015 und 2019 kam es in der Gemeinde zu einem stetigen Wachstum im Bereich der Haushalte. In den letzten 30 Jahren ist die durchschnittliche Haushaltsgröße nahezu konstant geblieben, die aktuelle Haushaltsgröße liegt bei 2,48 Personen pro Haushalt (gemäß Gemeindestatistik 01/2025).

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 PAPs.

### 2.1.3 Wirtschaftliche Situation

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 („Metzeschmelz“) mit 700 Angestellten im Jahr 2011 auch die Gemeinde Schifflange. Für Handwerksbetriebe und größere Gewerbe ist seit ein paar Jahren eine neue Gewerbezone "Op Herbett" als zusätzliches Angebot neben der Gewerbezone in Foetz entstanden.

#### 2.1.4 Eigentumsverhältnisse

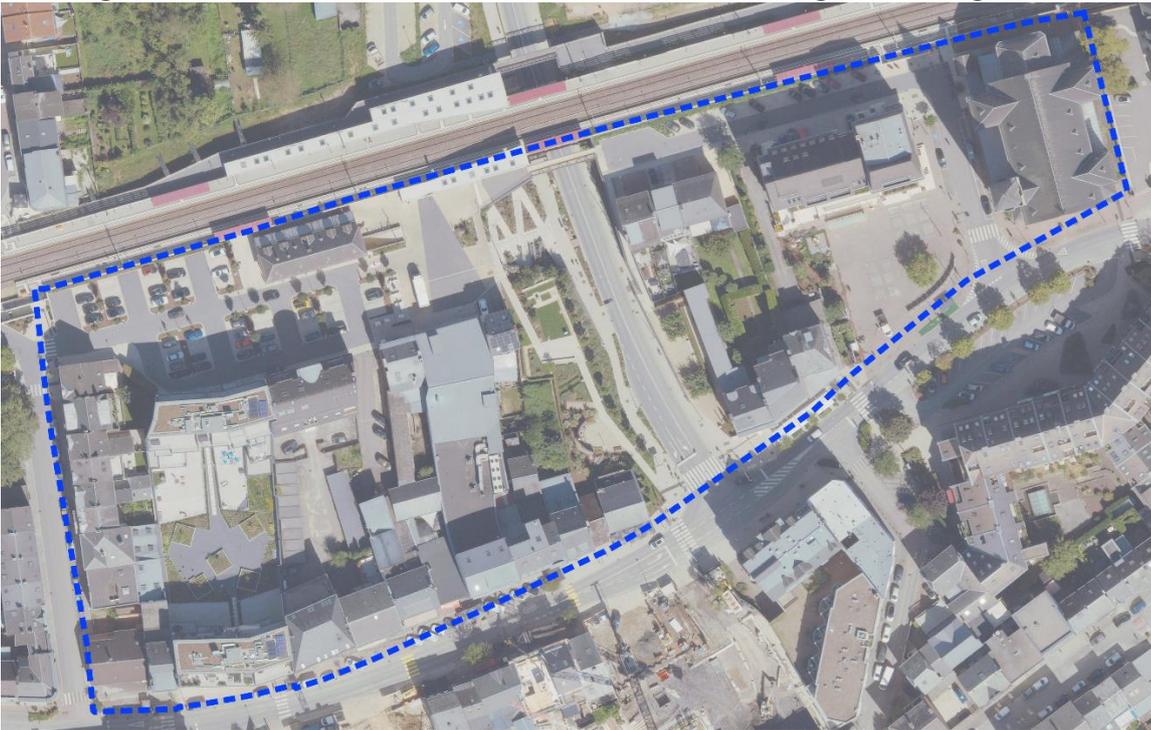
Aufgrund der neuen Datenschutzgesetze ist es nicht möglich eine Aussage über die aktuellen Eigentumsverhältnisse der Planfläche zu treffen.

#### 2.1.5 Siedlungsstrukturen

Der Änderungsbereich liegt südlich des Bahnhofs und zeichnet sich durch seine urbane Struktur aus. Insbesondere sind die traditionellen Reihenhäuser, aber auch die Mehrfamilienhäuser (*Residencen*) zum Bahnhof hin prägend für das Gebiet. Die Bebauung zeichnet sich durch eine Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern aus, die in der Regel 2 bis 4 Stockwerke umfassen.

Im gültigen PAG der Gemeinde ist die Fläche in mehrere Zonen nach dem Gesetzesregime von 2004 und 2011 ausgewiesen. Angrenzend an die Rue Aloyse Kayser im nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets ist derzeit eine *Zones mixtes à caractère central* (ZMC) nach Gesetzesregime von 2004 ausgewiesen. Diese soll durch die Modifikation teilweise in eine *zone mixte urbaine* des Regime 2017 (*MIX-u r2017*), sowie in die *zones de bâtiments et d'équipements publics* (*BEP r2017*) bzw. im Bereich der neuen Unterführung und des dort angelegten Parks als *zones de bâtiments et d'équipements publics- parc* (*BEP r2017 - parc*) übernommen werden. Im Bereich zwischen der Avenue de la Libération und der Rue Aloyse Kayser ist eine *Zone mixte urbaine* (MIX-u) nach Gesetzesregime von 2011 ausgewiesen, welche in ihrer Form in die *zone mixte urbaine nach régime 2017* (*MIX-u r2017*) übernommen wird. Westlich und östlich angrenzend an die Rue de Hédange ist eine *Zones de bâtiments et d'équipements publics* (*ZBEP*) nach dem Gesetzesregime von 2004 ausgewiesen. Hier findet eine Übernahme der Flächen in die zone BEP r2017 statt. Die Kennzeichnung der im Änderungsbereich liegenden „zones soumises à un plan directeur“ wird aufgehoben, da dieser bereits vollständig realisiert ist.

Abbildung 9 – Bestandssituation Avenue de la Libération mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Auszug 01/2025, Eigene Darstellung

Abbildung 10 – Bebauung in der der Avenue de la Libération



Quelle: Sigcom Street Smart Photos 360° (Aufnahmedatum: 25.05.2024)

### 2.1.6 Öffentliche Einrichtungen

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 des Bahnhofs. Durch die zentrale Lage sind die meisten Einrichtungen gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Der neue Fahrradweg entlang der Eisenbahnlinie sowie die neue Querverbindung zwischen der Avenue de la Libération und der Avenue de la Résistance verbesserten die Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen noch einmal deutlich.

### 2.1.7 Mobilität

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 momentane und künftige Verkehrssituation wird dabei von mehreren Maßnahmen geprägt, die im Zusammenspiel ihre positive Wirkung entfalten werden.

Dazu gehören :

- Der bereits realisierte Wegfall der drei oberirdischen Bahnübergänge „Rue de Hédange“ (PN91), „Rue de la Gare“ (PN91a) und an der Rue de Lallange (PN92). Es bleiben die Bahnunterführung „Rue du Canal“ und die neue Unterführung mit der „Rue de Drusenheim“ als zentrale Einfahrt ins Zentrum.
- Die abgeschlossene 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 abgeschlossene Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes, insbesondere der Bau eines Weges entlang der Bahnlinie als schnelle West-Ost-Verbindung, einer Fahrradexpresslinie Richtung Luxemburg-Stadt, eine neue Unterführung zwischen der Cité „Op Hudelen“ und der zukünftigen Cité „Op Soltgen“; neue Fußgängerverbindung auf Höhe „Rue de la Resistance“ in Verbindung mit einer neuen Unterführung.
- Die Neugestaltung des Kreisverkehrs Rue D. Netgen, Bau eines Bypasses im Rahmen des Projekts „Am Rit“ zur Entlastung des Kreisverkehrs.
- Die Optimierung des übergeordneten Staatsstraßennetzes, insbesondere Umgestaltung der Echangeure Schifflange (realisiert), Foetz, Lallange, Lankelz, Raemerich, direkte Anbindung der Z.I. Monkeler
- Langfristig neues übergeordnetes Straßennetz; Autobahnverbindung „liaison Micheville“
- Neue Verkehrsinfrastruktur (neuer Bahnhof, Schnellbusse *Bus à haut niveau de service*) durch die Umnutzung der Industriehalle Esch/Schifflange (Quartier Alzette)
- Geplante Schnelltram Richtung Luxemburg-Stadt, wobei derzeit keine Haltestelle in Schifflingen vorgesehen ist, jedoch im direkt angrenzenden neuen Stadtquartier Esch-Schifflange

### 2.1.8 Wasserwirtschaft

Der Änderungsbereich liegt inmitten urbanisierter Flächen. Es befindet sich kein Bach oder Fluss in unmittelbarer Nähe. Die Flächen befinden sich nicht in einer Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzzone. Allerdings ist die Fläche punktuell von einem Starkregenrisiko betroffen, was bei nachgelagerter Planung berücksichtigt werden sollte.

Abbildung 11 – Starkregengefahrenkarte



		Fließgeschwindigkeit			
		< 0.2 m/s	0.2 - 0.5 m/s	0.5 – 2 m/s	> 2 m/s
Wassertiefe	4-10 cm	mäßig	mäßig	hoch	hoch
	10 – 40 cm	mäßig	hoch	hoch	sehr hoch
	40 – 100 cm	hoch	hoch	sehr hoch	sehr hoch
	> 100 cm	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch
Wasserfläche					

Angelehnt an LUBW (2019): Kommunales Starkregenisikomanagement in Baden-Württemberg. Anhang 6

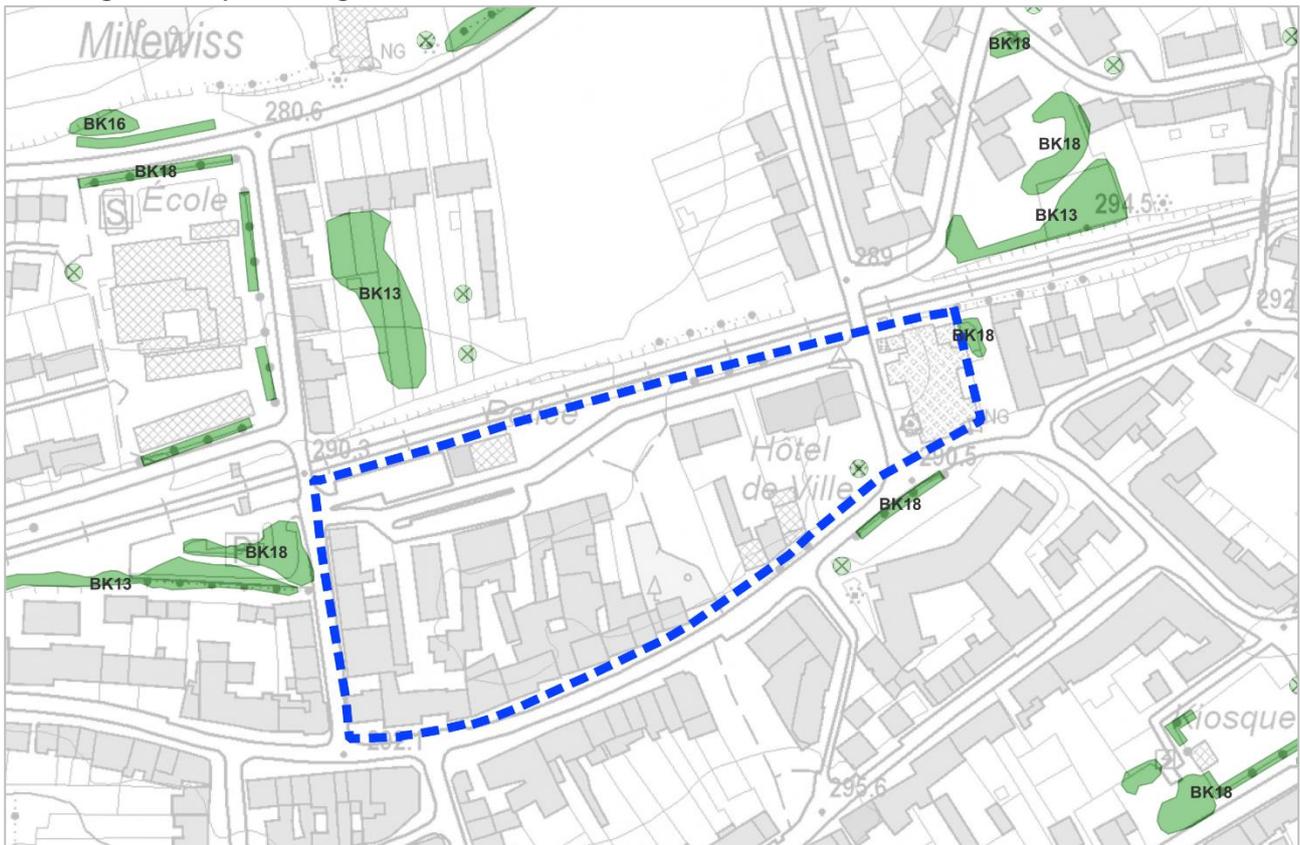
Quelle: Administration de la gestion de l'eau - Division de l'hydrologie 2023

Der Anschluss an die technischen Infrastrukturen (Wasserver- und -entsorgung) erfolgt über die bestehenden Infrastrukturen in den umliegenden Verkehrswegen.

### 2.1.9 Natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft

Östlich des Plangebiets befindet sich eine Baumgruppe (BG1S). Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine weitere Grünraumstrukturen. Aufgrund des Alters der Biotopkartierung (Erstellung 2009) müsste geprüft werden, ob die Strukturen heute immer noch als Biotop gelten. Vergleicht man die Luftbilder von 2007-2023, ist festzustellen, dass sich im Osten, im Bereich der Baumgruppe eine Veränderung ergeben hat, der Bereich aber nach wie vor von Grünstrukturen geprägt ist. Hier wurde der PAP „La Libération“ umgesetzt. Eine neue Unterführung wurde gebaut sowie ein Park angelegt.

Abbildung 12 – Biotopkartierung 2023



Quelle: Eigene Darstellung nach Biotopkartierung Luxplan 2023

### LÄRM

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

Abbildung 13 – links : Lärmimmissionen Eisenbahn (24 Std, LDEN) | rechts : Lärmimmissionen Eisenbahn (Nachts, LNGT)

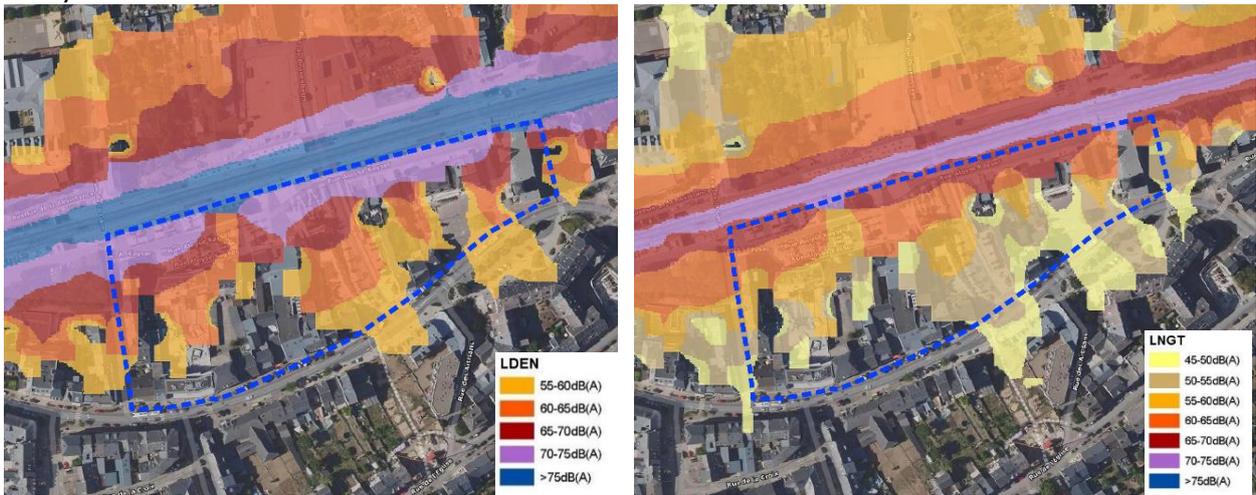
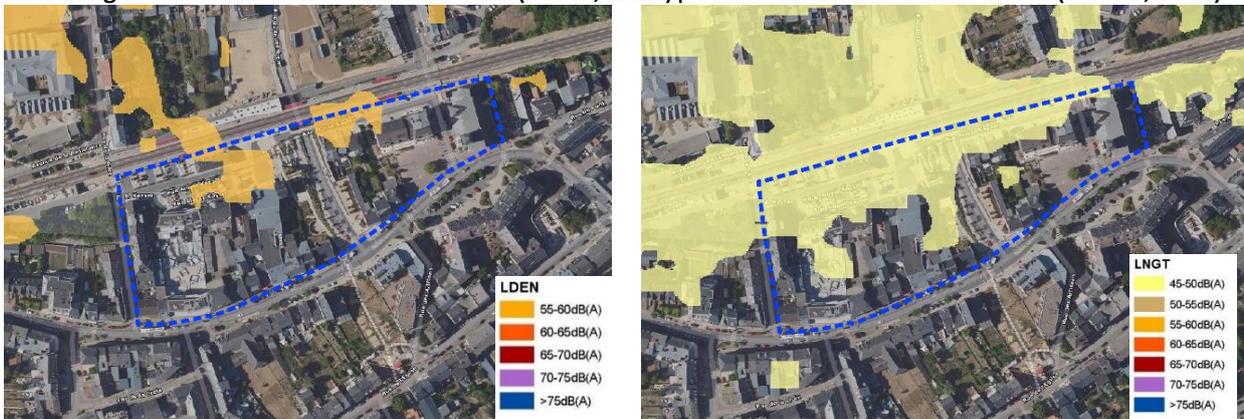


Abbildung 14 – links : Lärmimmissionen Straße (24 Std, LDEN) | rechts : Lärmimmissionen Straße (Nachts, LNGT)



Quelle: data.public.lu, Eigene Darstellung.

Der Änderungsbereich ist insbesondere von Lärmemissionen der angrenzenden Eisenbahntrasse betroffen, was zu einer Beeinträchtigung der Lebensqualität führt. Im Gegensatz dazu ist die Belastung durch Straßenlärm kaum vorhanden.

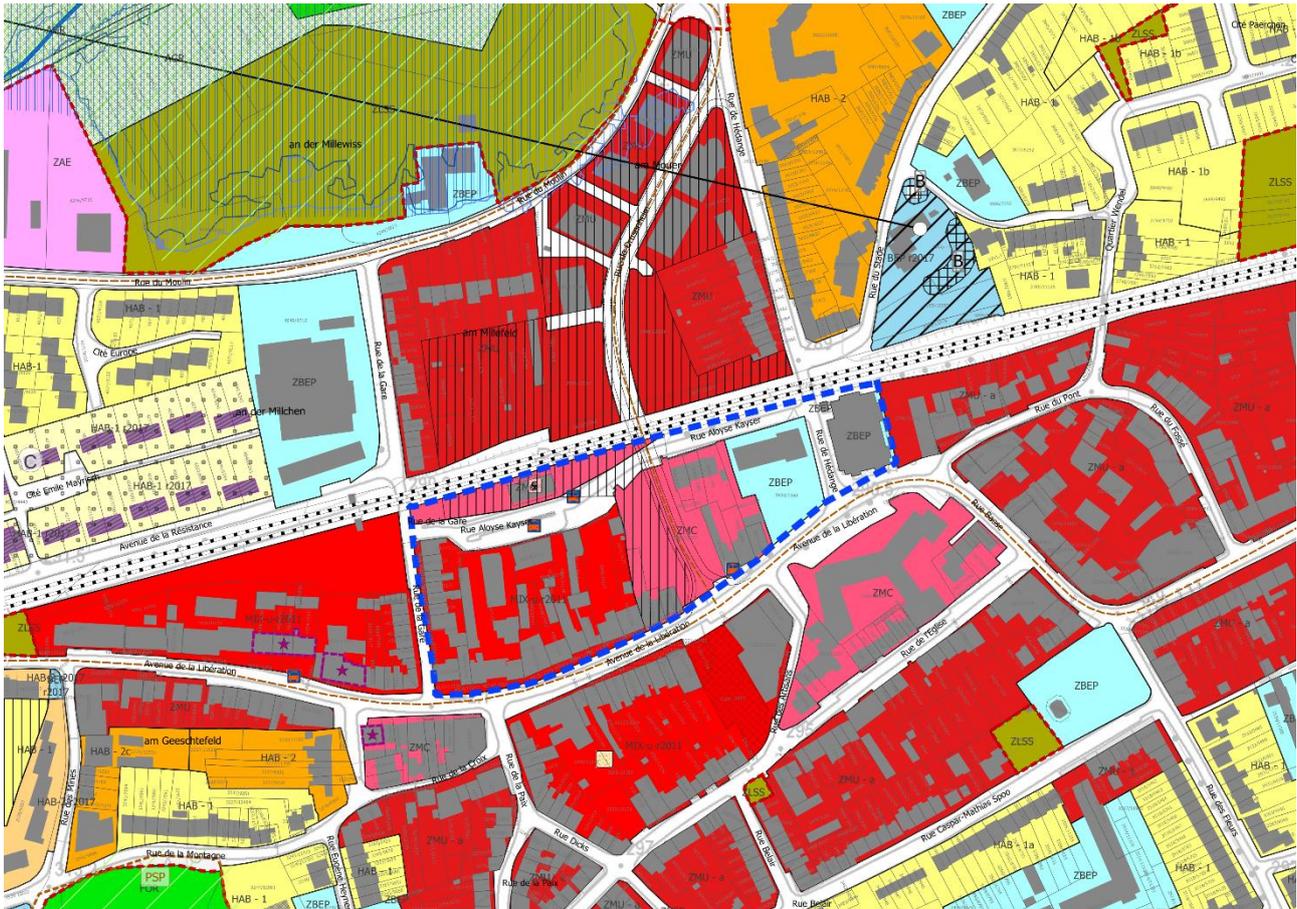
### 2.1.10 Reglementarische und nicht-reglementarische Pläne und Projekte

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:

<b>MODIFIKATIONEN – Stand 01/2025</b>		
<b>Bezeichnung</b>	<b>Status</b>	<b>Inhalt</b>
Rapport PAG „mise à jour“	genehmigt	schrittweise Übertragung des PAG des „régime 2004“ in die Neufassung von 2011 bzw. 2017
"Centre-Sud"	genehmigt	ZMC/ZParc 2004 à MIX-u 2011
"Centre"	genehmigt	ZMC 2004 à MIX-u 2011
"Centre-Ouest"	genehmigt	ZMU 2004 à MIX-u 2011
"Cité E. Mayrisch"	genehmigt	HAB-1 2004 à HAB-1 2017
"Am Rit"	genehmigt	ZAE, ZBEP, ZS 2004 à MIX-u/BEP 2011
"an der Ieweschter Millchen"	genehmigt	ZAE 2004 à HAB-1, HAB-2 r2017
„Cité Pärchen“	genehmigt	HAB-1 à HAB-1b
"Rue de Noertzange"	genehmigt	BEP 2004 à HAB-2 r2017
„Cadastre 2020“	genehmigt	Kataster 2012 à Kataster 2020
"Ouest" (Rues M.Noël, Belle-vue, M.Koener, Mines, Libération)	genehmigt	HAB-1, HAB-2, HAB-2c, ZBEP 2004 à HAB-1, HAB-2, BEP r2017
"AITIA-Rue du Stade"	genehmigt	ZBEP, ZLSS 2004 à BEP r2017
"CM Spoo-Eglise-Belair"	genehmigt	ZMC, ZMU à MIX-c, MIX-u r 2017
"Croix-Montagne-Mines"	genehmigt	ZMC, ZMU, HAB-1, HAB-2 à MIX-u, HAB-1, HAB-2 r 2017
„Cité Dominique Baum“	genehmigt	HAB-1. FOR 2004 à HAB-1, VERD r2017
“Paix”	genehmigt	HAB-1, HAB-2, ZBEP, ZMU 2004 à HAB-1, HAB-2, BEP, MIX-U r2017
„Metzeschmelz“	genehmigt	ZAE → MIX-u « M » r2017, SPEC-F, Zone de bruit & servitude « couloirs et espaces réservés »
"Basse-Fossé-Wingert"	genehmigt	ZMU, ZBEP, HAB-1 2004 à MIX-u r2017, BEP r2017, HAB-1 r2017
"Val des Aulnes"	Prozedur eingestellt	HAB-1, HAB-2, ZBEP, ZJF 2004 à HAB-1, HAB-2, BEP, JAR r2017
„Centre“	<b>Saisine vorgesehen 05/2025</b>	<b>ZMC, MIX-u - r 2011, ZBEP → MIX-u r2017, BEP r2017, BEP r2017 - parc</b>

„Stade-Wendel-Hédange“	In Ausarbeitung	HAB-1, HAB-2, ZBEP, ZMU 2004 → HAB-1, HAB-2, BEP, MIX-u 2017
"Aulnes-Forêt-Koener"	In Ausarbeitung	HAB-1/ ZBEP 2004 à HAB-1/BEP r2017
"Pierre Dupong-Flours-Belair"	In Ausarbeitung	HAB-1, ZBEP, ZMU-a, ZJF 2004 à HAB-1, BEP, MIX-u, JAR r2017
“Est”	In Ausarbeitung	HAB-1, HAB-2, ZBEP, ZLSS 2004 à HAB-1, HAB-2, BEP, BEP-parc r2017

Abbildung 15 – Ausweisung gültiger PAG (Kataster 2020)



Quelle: AC de Schifflange 2024, Eigene Darstellung

### 2.1.11 Städtebauliches Entwicklungspotenzial

Außer den Flächen, die für die Erstellung eines PAP NQ vorgesehen sind, weist die Gemeinde keine Flächenreserven in Form von ZADs auf. Einige PAP-Flächen wie "An der Burwiss" stellen ein großes Potenzial dar, werden aber aufgrund der schwierigen Grundstückssituation wahrscheinlich erst langfristig entwickelt werden. Parallel dazu findet eine kontinuierliche Verdichtung des bestehenden Stadtgefüges statt, indem die letzten unbebauten Grundstücke bebaut werden, Wohnhäuser hinzukommen und Bungalows durch Reihen- und Doppelhäuser ersetzt werden.

Die Gemeinde verfügt auf ihrem Gebiet über ein ausreichendes Potenzial für eine kontinuierliche und nachhaltige Entwicklung in den kommenden Jahren. Allein der Ortsteil „Metzeschmelz“ macht fast ein Drittel

des Baulandpotenzials aus. Laut dem Programm Raum+ belaufen sich die Baulücken auf 3,33 ha, die Innentwicklungspotenziale auf 27,3 ha und die externen Reserven auf 24,6 ha. Es besteht somit ein Gesamtpotenzial von 55,2 ha oder rund 1.053 Wohneinheiten, was bei der aktuellen Haushaltsgröße (2,48 Einwohner/Haushalt) rund 2.600 Einwohner zusätzlich zu den etwa 11.600 Einwohner (Stand 01/2025) ergibt.

Langfristig (20 Jahre) ist ein Bevölkerungsanstieg, um mindestens 26% zu erwarten. Diese Zahlen berücksichtigen nicht die kontinuierliche Verdichtung des bestehenden Stadtgefüges. Dementsprechend sind die Gemeindeinfrastrukturen parallel zur Bevölkerungsentwicklung kontinuierlich anzupassen.

### **2.1.12 Dienstbarkeiten**

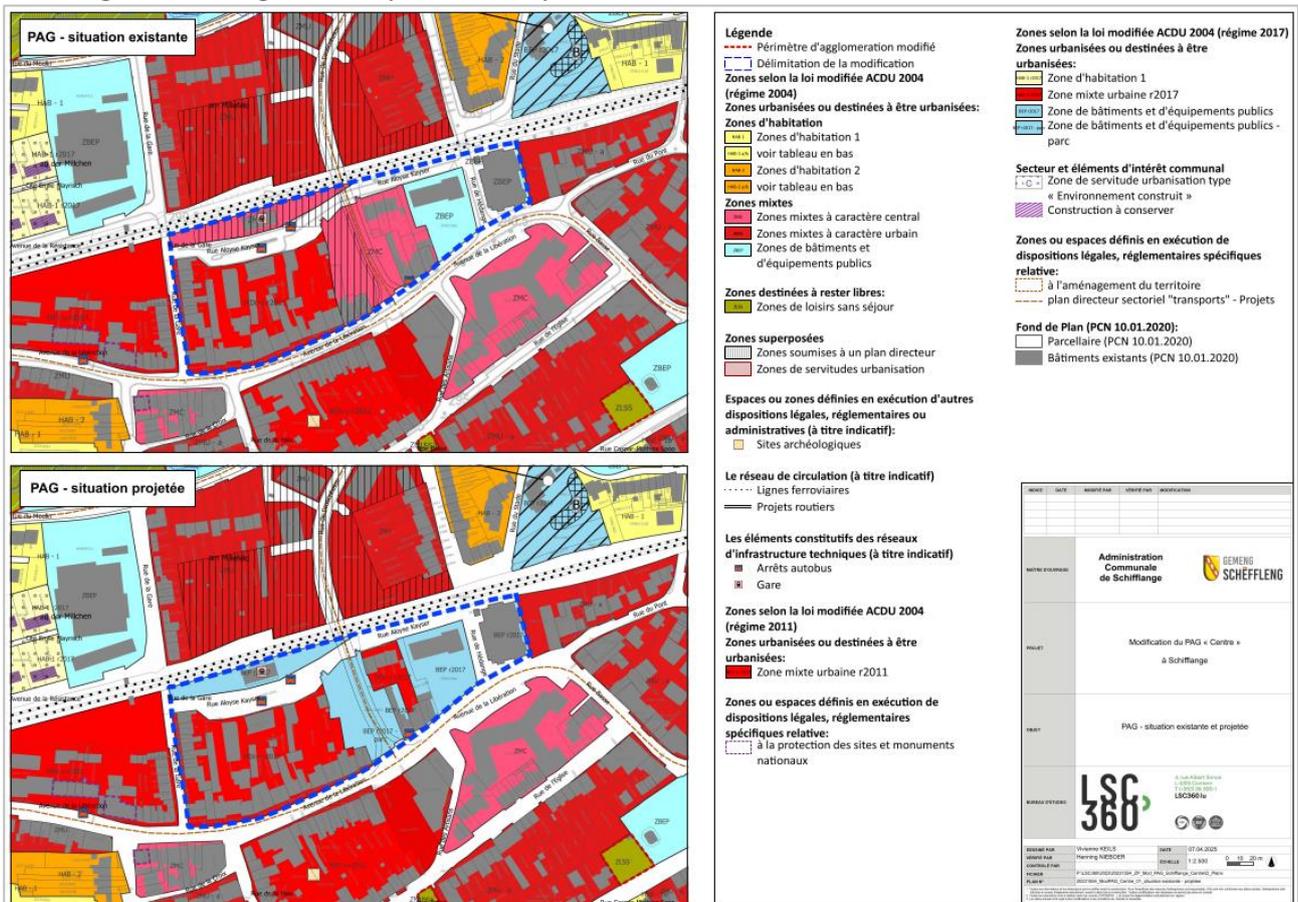
Nationale und internationale Schutzgebiete sind nicht von vorliegender Modifikation betroffen.

Geringfügig ragt das internationale Vogelschutzgebiet *LU0002009 - Esch-sur-Alzette Sud-est - Anciennes minières / Ellergronn* in die Bauzone hinein, was jedoch wahrscheinlich an den unterschiedlichen Kartengrundlagen bei der Ausarbeitung gegenüber heute liegt. Der im Jahr 2012 genehmigten PAG sind noch die Abgrenzungen der alten Schutzgebiete dargestellt. Die Darstellung der Schutzzonen erfolgt grundsätzlich nachrichtlich, es gelten die jeweils aktuellen Schutzzonen.

## 2.2 Entwicklungskonzept

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 rund 11.600 Einwohnern (Gemeindestatistik vom Januar 2025). 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.

Abbildung 16 – Änderungen im PAG (Kataster 2020)



Quelle: Eigene Darstellung

## 2.3 Schéma directeur

Da es sich bei den vorgesehenen Änderungen des PAG um eine Anpassung im *quartier existant* handelt, ist keine Erarbeitung eines Schéma directeur notwendig.

### 3 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG

PG VERSION EXISTANTE – PROJETEE  
PG DEMANDE D'APPROBATION



## 4 PARTIE ECRITE DU PAG

Für die vorliegende Änderung ist es nicht notwendig neue Zonen in der Partie écrite des PAG einzuführen, da die „Zone mixte urbaine“ (MIX-u), sowie die „Zones de bâtiments et d'équipements publics“ (BEP) und „Zones de bâtiments et d'équipements publics- parc (BEP-parc) nach Regime 2017 bereits bei früheren Modifikationen erstellt wurden.

Eine koordinierte Fassung der partie écrite wird aus Gründen der Übersichtlichkeit für alle zurzeit parallellaufenden PAG-Änderungen zusammen erstellt.



# 5 FICHE DE PRÉSENTATION

Refonte générale 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	Centre	Vote du conseil communal	
		Surface brute	2,64 ha	Approbation ministérielle	

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>Le présent tableau concerne :</b>			
Région	Centre	Commune de	Schifflange	Surface du territoire	2,64 ha
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Schifflange	Nombre d'habitants	- hab.
Member du parc naturel	<input type="checkbox"/>	Quartier de	Rue Aloyse Kayser	Nombre d'emplois	- empl.
				Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Remarques éventuelles					
Änderung einer Zones mixtes à caractère central (ZMC), und Zone mixte urbaine (MIX-u) nach régime 2004 bzw. 2011 zur MIX-c, MIX-u, BEP und BEP-parc nach régime 2017					

<b>Potentiels de développement urbain (estimation)</b>							
<b>Hypothèses de calcul</b>							
Surface brute moyenne par logement		100	m <sup>2</sup>				
Nombre moyen de personnes par logement		2,48	hab.				
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité		-	m <sup>2</sup>				
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation		30	m <sup>2</sup>				
		nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les quartiers existants [QE]</b>	2,64	-					
<b>dans les nouveaux quartiers [NQ]</b>							
zones d'habitation							
zones mixtes					0		-
zones d'activités					-		-
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
<b>TOTAL [NQ]</b>	0,00	-			-		-
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	2,64	-	0		-		-

<b>Phasage</b>					
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

<b>Zones protégées</b>					
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC		ha	Nombre d'immeubles isolés protégés		u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN		ha			
Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques"		ha			



## **6 ANNEXE**

**AVIS 2.3 MECB**



## LISTE DES FIGURES

Abbildung 1 – Lage des Plangebietes (Topographische Karte 1:5000) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs.....	5
Abbildung 2 – Lage des Plangebietes (Orthophoto 2023) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs .....	6
Abbildung 3 – PDS Zone d'activités économiques und Gemeindegebiet .....	7
Abbildung 4 – PDS Transport und Gemeindegebiet .....	8
Abbildung 5 – PDS Paysage und Gemeindegebiet.....	8
Abbildung 6 – Einwohnerzuwachs (Verlauf) der letzten 10 Jahre im Vergleich .....	9
Abbildung 7 – Einwohnerzuwachs von 2011 bis 2021 im regionalen Vergleich .....	9
Abbildung 8 – Entwicklung der Haushalte in absoluten Zahlen .....	10
Abbildung 9 – Bestandssituation Avenue de la Libération mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs .....	12
Abbildung 10 – Bebauung in der der Avenue de la Libération.....	12
Abbildung 11 – Starkregengefahrenkarte.....	14
Abbildung 12 – Biotopkartierung 2023 .....	15
Abbildung 13 – links : Lärmimmissionen Eisenbahn (24 Std, LDEN)   rechts : Lärmimmissionen Eisenbahn (Nachts, LNGT).....	16
Abbildung 14 – links : Lärmimmissionen Straße (24 Std, LDEN)   rechts : Lärmimmissionen Straße (Nachts, LNGT) .....	16
Abbildung 15 – Ausweisung gültiger PAG (Kataster 2020).....	18
Abbildung 16 – Änderungen im PAG (Kataster 2020).....	20



4, rue Albert Simon  
L-5315 Contern  
T (+352) 26 390-1  
[LSC360.lu](http://LSC360.lu)