

**ADMINISTRATION COMMUNALE
DE PARC HOSINGEN**

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

**ÉTUDE PRÉPARATOIRE,
PARTIE ÉCRITE / PARTIE GRAPHIQUE,
FICHE DE PRÉSENTATION**

HOSINGEN «FORUM – OP DER HÉI»

Réf.n° 74C/	
Saisine du Conseil Communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Avis du Ministère du Développement Durable et des Infrastructures	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	
Approbation du Ministre du Développement Durable et des Infrastructures	

JUIN 2018



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concept, Conseil, Communication en
urbanisme aménagement du territoire et
environnement
tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Cindy Rabe

Master of Science Géographie

SOMMAIRE

<u>1.</u>	<u>EINLEITUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderungen	1
1.2	Vorgehensweise	2
<u>2.</u>	<u>ETUDE PRÉPARATOIRE</u>	<u>3</u>
Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse		3
1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1 RGD 2017]	3
2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2 RGD 2017]	5
3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3 RGD 2017]	5
4.	Grundbesitz [Art. 3.4 RGD 2017]	6
5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5 RGD 2017]	6
6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6 RGD 2017]	6
7.	Verkehr [Art. 3.7 RGD 2017]	7
8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8 RGD 2017]	8
9.	Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9 RGD 2017]	8
10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10 RGD 2017]	9
11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11 RGD 2017]	9
12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12 RGD 2017]	10
Kapitel II - Entwicklungskonzept		11
1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4 RGD 2017]	11
2.	Mobilität [Art. 4 RGD 2017]	11
3.	Grün- und Freiraum [Art. 4 RGD 2017]	11
4.	Finanzkonzept [Art. 5 RGD 2017]	11
Kapitel III – Schéma Directeur		12
<u>3.</u>	<u>PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE</u>	<u>13</u>
3.1	Champs d'application	13
3.2	Partie écrite	15
3.3	Partie graphique	17
<u>4.</u>	<u>RAPPORT DE PRESENTATION - BEGRÜNDUNG</u>	<u>21</u>
4.1	Räumlicher Geltungsbereich – Zielsetzung	21
4.2	Bauplanungsrechtliche Maßnahmen	24
4.3	Fiche de présentation [Art. 1 RGD 2017]	25



1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderungen

Die Gemeinde Parc Hosingen beabsichtigt, im Bereich der regionalen Aktivitätszone in der Ortschaft Hosingen eine PAG-Änderung durchzuführen.

Die Ortschaft Hosingen stellt den Hauptort der Fusionsgemeinde Parc Hosingen dar und verfügt mit der Nationalstraße 7 (N 7) über eine überregionale Anbindung. Im Süden der Ortschaft befindet sich die regionale Aktivitätszone „Hosingen“.

Für eine Fläche im Südosten der regionalen Aktivitätszone besteht eine Anfrage des „Forum pour l’emploi“ zur Ansiedlung eines Betriebsstandortes. Die vorgesehenen Nutzungen sind nicht mit der regionalen Aktivitätszone vereinbar. Daher ergibt sich die Notwendigkeit einer Umwidmung der betroffenen Fläche in eine „Zone spéciale“.

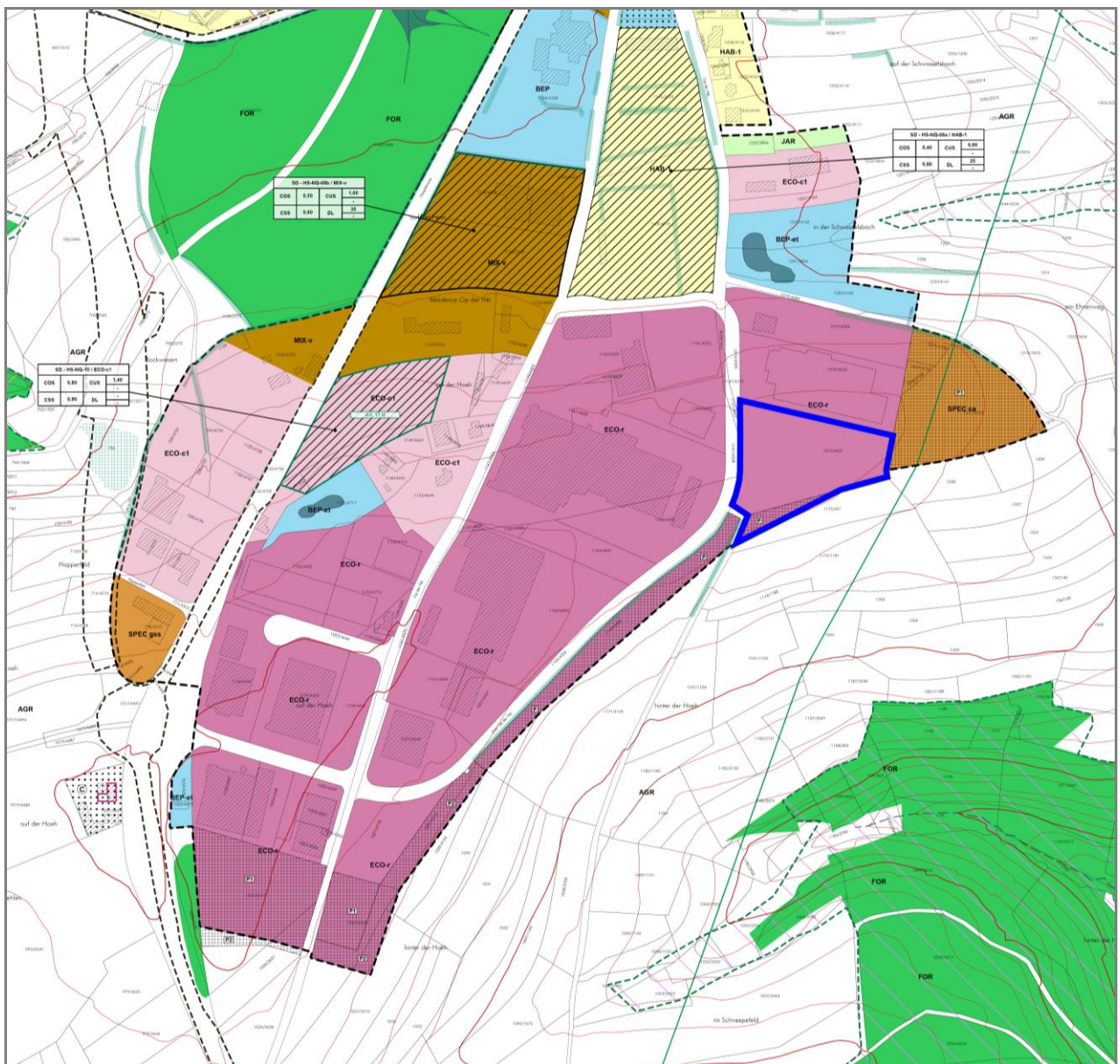


Abbildung 1: Ausweisung der regionalen Aktivitätszone (ECO-r) im PAG-Projekt der Gemeinde Parc Hosingen, Ortschaft Hosingen mit Abgrenzung des Plangebietes (blau umrandet). Quelle: CO3 2018

1.2 Vorgehensweise

Derzeit befindet sich der PAG der Gemeinde Parc Hosingen in der Genehmigungsprozedur (Ref: 74C/022/2017). Die saisine des Gemeinderates erfolgte am 15.06.2017, das vote des Gemeinderates am 14.06.2018.

Der in der Genehmigungsprozedur befindliche PAG basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“. Nach Art. 1 des „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général“ sind im Rahmen einer PAG-Änderung nur die Inhalte der Etude préparatoire näher zu betrachten, die einen direkten Einfluss auf die Planung haben.

Die vorliegende PAG-Änderung setzt sich wie folgt zusammen:

- „Etude préparatoire“ (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général)
 - Kapitel 1: Bestandsaufnahme und -analyse
 - Kapitel 2: Entwicklungskonzept
 - Kapitel 3: Schéma Directeur
- „Plan d'aménagement général“ (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune)
 - Parte règlementaire: Partie écrite et graphique
- „Rapport de présentation“ (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune)
 - Fiche de présentation

Da sich der PAG der Gemeinde Parc Hosingen in der Genehmigungsprozedur befindet, wird zum jetzigen Zeitpunkt auf die Ausarbeitung einer Version coordonnée verzichtet.

Die PAG-Änderung „Forum – Op der Héi“ wurde einer strategischen Umweltprüfung (SUP), entsprechend des SUP-Gesetzes („loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement“), unterzogen und zur Stellungnahme nach Art. 2.3 SUP-Gesetz an das MDDI weitergeleitet.

2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchende Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung (Umklassierung ECO-r in SPEC) hin untersucht. Besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, wird der jeweilige Punkt nicht weiter beschrieben.

Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse

1. Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1 RGD 2017]

1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1 RGD 2017]	„Forum – Op der Héi“, Hosingen
1.1	Parc Hosingen im Kontext der luxemburgischen Raumplanung	-
1.2	„Plan National pour un Développement Durable (PNDD)“ Nationaler Nachhaltigkeitsplan	-
1.3	Le Programme Directeur (PDAT) – Landesplanung	-
1.4	Das Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept IVL	-
1.5	Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne	Projekt PSZAE (Stand Juni 2014) Projekt PSZAE (Stand Mai 2018) Projekt PSP (Stand Juni 2014) Projekt PSP (Stand Mai 2018)
1.6	Les Plans Directeurs Régionaux – Regionalplanung	-
1.7	Europäische Raumordnung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 1.5. (PSZAE und PSP).

1.5 Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne

Die „Plans Directeurs Sectoriels“ sind sektorielle Leitpläne, die auf den Aussagen und der Struktur des „Programme Directeur“ basieren und Gemeinsamkeiten und Anknüpfungspunkte zum IVL aufweisen. Ihre Erstellung und Ausarbeitung ist laut Landesplanungsgesetz von 2013 („loi du 30 juillet 2013 concernant l’aménagement du territoire“), „Programme Directeur“ und IVL vorgesehen. Die „Plans Directeurs Sectoriels“ teilen sich auf folgende Themenbereiche auf:

- „Plan Directeur Sectoriel - Transports“,
- „Plan Directeur Sectoriel - Logement“,
- „Plan Directeur Sectoriel - Paysage“,
- „Plan Directeur Sectoriel - Zones d’activités économiques“.

Die „Plans Directeurs Sectoriels primaires“ wurden im Juni 2014 veröffentlicht. Im Dezember 2014 wurde die Annullierung der Genehmigungsprozedur der „Projet-RGD“ zu den „Plans Directeurs Sectoriels“ bekanntgegeben, wodurch die sektoriellen Leitpläne bei der Erstellung des PAG der Gesamtgemeinde außer Kraft gesetzt waren.

Im Mai 2018 erfolgte die erneute Veröffentlichung der „Plans Directeurs Sectoriels“.

Da sich der in der Genehmigungsprozedur befindliche PAG auf den Stand der sektoriellen Leitpläne aus dem Jahr 2014 bezieht, werden zunächst diese, anschließend die im Mai 2018 veröffentlichten sektoriellen Leitpläne näher betrachtet.

Plan Directeur Sectoriel – Zones d'activités économiques – PSZAE

Der PSZAE formuliert auf der Ebene der Landesplanung verbindliche Vorgaben für die Sicherung und Weiterentwicklung des gewerblichen Sektors. Diese lassen, in Abhängigkeit von Aussageschärfe und Konkretisierung, bei nachgeordneten Planungen, insbesondere auf kommunaler Planungsebene, Spielräume für eine eigenverantwortliche Ausgestaltung.

Ein wesentliches Ziel des PSZAE besteht darin, die für eine gewerbliche Entwicklung am besten geeigneten Flächen zu sichern. Diese Neuerschließungen sollen schrittweise und bedarfsgerecht umgesetzt werden. Damit soll Flexibilität gewährleistet werden, die es ermöglicht, in Abhängigkeit von der Dynamik der gewerblichen Nachfrage, zeitgerecht geeignete Flächen bereitstellen zu können (Erläuterungsbericht zum PSZAE).

Der PSZAE trifft verbindliche Aussagen zu den bestehenden und zukünftigen Aktivitätszonen auf nationaler, regionaler und kommunaler Ebene sowie zu interkommunalen Kooperationen. Bei den regionalen Aktivitätszonen trifft der PSZAE Aussagen zu den bestehenden und neu geplanten Zonen sowie zu den vorgesehenen Erweiterungen der bestehenden regionalen Aktivitätszonen.

Basierend auf dem PSZAE mit dem Stand 2014 wurde die regionale Aktivitätszone in Hosingen bei der Erarbeitung des PAG für die Gesamtgemeinde als ECO-r ausgewiesen. Aufgrund der beabsichtigten PAG-Änderung konnte die Umwidmung der ECO-r in eine Spezialzone bei der Abgrenzung der regionalen Aktivitätszone im PSZAE mit dem Stand 2018 bereits berücksichtigt werden. Somit liegt die betroffene Fläche außerhalb der vom PSZAE ausgewiesenen regionalen Aktivitätszone.

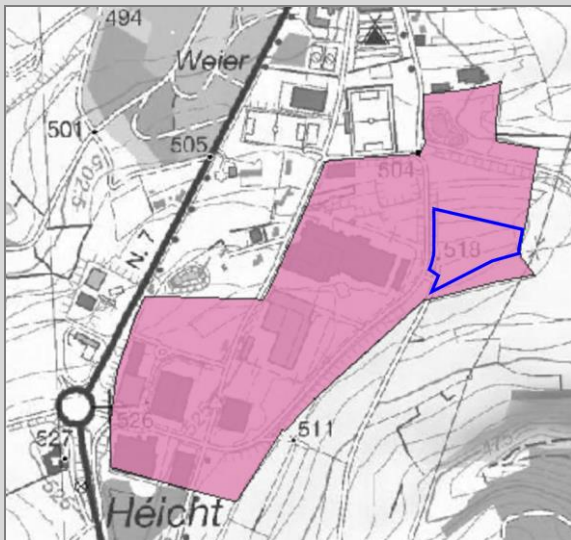


Abbildung 2: Abgrenzung der regionalen Aktivitätszone (rosa) sowie des Plangebietes (blau) im PSZAE Stand 2014. Quelle: www.geoportail.lu 2018

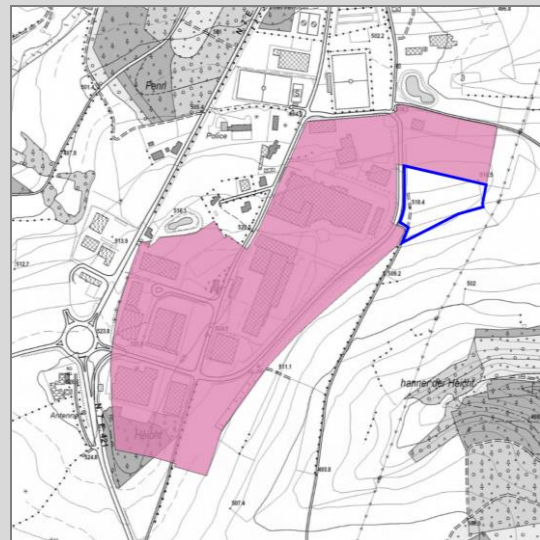


Abbildung 3: Abgrenzung der regionalen Aktivitätszone (rosa) sowie des Plangebietes (blau) im PSZAE Stand 2018. Quelle: www.geoportail.lu 2018

Plan Directeur Sectoriel – Paysage – PSP

Der „Plan Directeur Sectoriel Paysage“ - nachfolgend kurz PSP - übernimmt im Kontext der Landesplanung Luxemburgs eine doppelte Funktion: Er soll zur Sicherung bedeutsamer Räume für das Kulturerbe, das Naturerbe und das ökologische Netzwerk sowie gleichzeitig auch zur Entwicklung und Qualifizierung der Landschaften Luxemburgs als Faktor für Lebensqualität und als Standortfaktor beitragen.

Östlich des Plangebietes ist vom PSP mit Stand 2014 eine „zone de préservation des grands ensembles paysagers – Vallée de l’Our“ ausgewiesen. Diese Zone dient der Sicherung und der kohärenten Weiterentwicklung großräumiger Landschaften, die eine hohe Prägnanz für Luxemburg und herausragende Landschaftsqualitäten besitzen. Südlich des Gewerbegebietes ist eine „coupure verte“ ausgewiesen. Im PSP Stand 2018 wurden diese Ausweisungen beibehalten.

Aufgrund der naturräumlichen Lage angrenzend an eine Schutzzone sowie die Einsehbarkeit der Fläche wurde im PAG-Projekt der Gesamtgemeinde eine „zone de servitude urbanisation – paysage“ ausgewiesen. Zur Sicherstellung der landschaftlichen Integration wird diese Ausweisung im Rahmen der PAG-Änderung beibehalten.

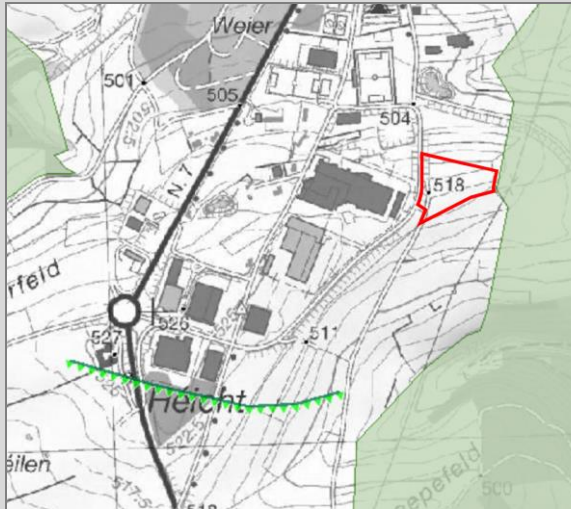


Abbildung 4: Ausweisungen des PSP (Stand 2014) im Bereich des Plangebietes (rot umrandet)
Quelle: www.geoportail.lu 2018

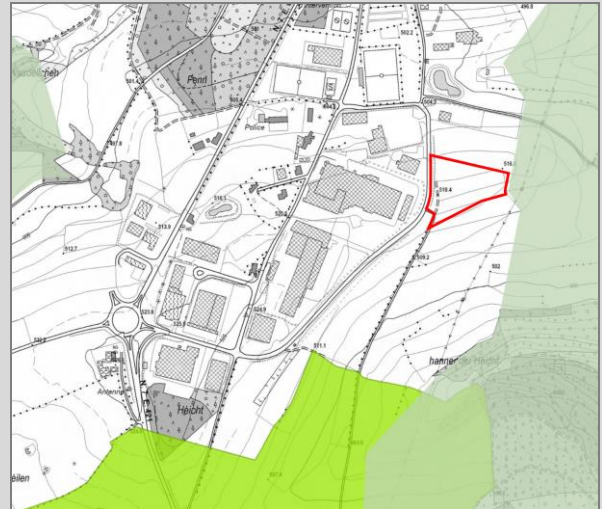


Abbildung 5: Ausweisungen des PSP (Stand 2018) im Bereich des Plangebietes (rot umrandet)
Quelle: www.geoportail.lu 2018

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2 RGD 2017]

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2 RGD 2017]	„Forum – Op der Héi“, Hosingen
2.1 Bevölkerungsentwicklung	-
2.2 Altersstruktur	-
2.3 Haushaltsstruktur	-
2.4 Entwicklungstendenzen	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

3. Ökonomische Situation [Art. 3.3 RGD 2017]

3. Ökonomische Situation [Art. 3.3 RGD 2017]	„Forum – Op der Héi“, Hosingen
3.1 Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext	-
3.2 Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde	Regionale und kommunale Aktivitätszonen in der Gemeinde Parc Hosingen
3.3 Kommunalen Arbeitsmarkt	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 3.2.

3.2 Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde

In der Gemeinde Parc Hosingen befinden sich die Betriebe vorwiegend im Hauptort der Gemeinde. Kleinere Betriebe bestehen in den einzelnen Ortschaften, dort vor allem Baugewerbe. Die regionale Aktivitätszone beherbergt folgende Betriebe:

- Ameublements Thill
- Boissons Heintz S.A.

- Dometic s.à r.l
- FD Electrics S.A.
- Lampertz Stone Designer
- Majerus-Parmentier constructions
- Pitz-Schweitzer s.à r.l
- Ravinic s.à r.l
- Menuiserie Messerich Vincent S.A.

Mit der Ansiedlung des „Forum pour l’emploi“ wird die Möglichkeit geschaffen, Personen durch Ausbildungen oder Umschulungen für den ersten Arbeitsmarkt zu qualifizieren. Durch das „Forum pour l’emploi“ als Dienstleistungsbetrieb entstehen ca. 300 neue Arbeitsplätze. Weiterhin werden qualifizierte Arbeitskräfte, die den Unternehmen der Region zur Verfügung stehen, ausgebildet.

4. Grundbesitz [Art. 3.4 RGD 2017]

4.	Grundbesitz [Art. 3.4 RGD 2017]	„Forum – Op der Héi“, Hosingen
4.1	Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung	Besitzverhältnisse im Geltungsbereich der PAG-Änderung

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 4.1.

Derzeit befindet sich die Parzelle 1219/4635 im Besitz des SICLER, soll aber in das Eigentum der Gemeinde Parc Hosingen übergehen.

5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5 RGD 2017]

5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5 RGD 2017]	„Forum – Op der Héi“, Hosingen
5.1	Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration	-
5.2	Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung	-
5.3	Charakterisierung der Bausubstanz	-
5.4	Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur	-
5.5	Öffentlicher Raum	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

6. Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6 RGD 2017]

6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6 RGD 2017]	„Forum – Op der Héi“, Hosingen
6.1	Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen	Ansiedlung einer öffentlichen Einrichtung
6.2	Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 6.1.

6.1 Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen

Die öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde Parc Hosingen befinden sich vorwiegend im Ortskern von Hosingen als Hauptort der Gemeinde. Zudem sind im Süden von Hosingen weitere öffentliche Einrichtungen vorhanden. Aufgrund der Fusion wurden die ehemaligen öffentlichen Einrichtungen in den anderen Ortschaften zur Vermeidung von Doppelstrukturen und zur Zentralisierung anderen Nutzungen zugeführt.

Die schulischen Infrastrukturen der Gemeinde sind am Schulstandort in Wahlhausen-Dickt gebündelt.

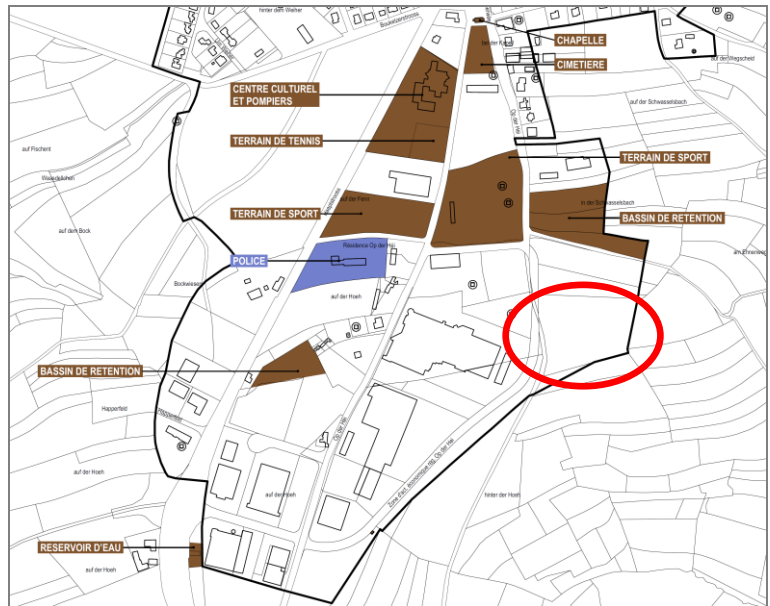


Abbildung 6: Verortung der öffentlichen Einrichtungen im Süden der Ortschaft Hosingen mit dem Standort des „Forum pour l’emploi“ (rot umrandet). Quelle: Dewey Muller 2017 verändert nach CO3 2018

Mit der Ansiedlung des „Forum pour l’emploi“ entsteht im Süden von Hosingen eine Einrichtung, die vorwiegend der Ausbildung bzw. Umschulung arbeitsloser Menschen sowie deren (Wieder)Integration in den Arbeitsmarkt dient.

7. Verkehr [Art. 3.7 RGD 2017]

7.	Verkehr [Art. 3.7 RGD 2017]	„Forum – Op der Héi“, Hosingen
7.1	Verkehrsnetze	Verkehrsanbindung und -belastung
7.2	ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte	-
7.3	Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 7.1.

7.1 Verkehrsnetze

Die Ortschaft Hosingen weist mit der N 7 und der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr eine gute Verkehrsanbindung auf. Da Betriebe und damit Arbeitsplätze vor allem in Hosingen vorhanden sind, pendeln bereits viele Personen in die Ortschaft ein. Weiterhin besteht durch den Verlauf der N 7 in der Ortslage bereits eine hohe Verkehrsbelastung.

Für Hosingen ist zwischen 2020 und 2030 der Bau einer Umgehungsstraße vorgesehen, sodass der Verkehr in der Ortschaft reduziert werden kann. Eine Anbindung an das „Forum pour l’emploi“ ist über den Kreisverkehr westlich der regionalen Aktivitätszone gegeben. Aus Süden einpendelnde Personen müssen die Ortslage Hosingens nicht passieren. Ca. 500m südwestlich des Plangebietes besteht bereits eine Haltestelle (Hosingen, Z.A.E.R.). Durch eine optimale Anbindung und Taktung des ÖPNV kann das Verkehrsaufkommen weiter reduziert werden.

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8 RGD 2017]

9.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8 RGD 2017]	„Forum – Op der Héi“, Hosingen
9.1	Trinkwasserversorgung	-
9.2	Abwassernetzorgung	-
9.3	Schutzzonen	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

9. Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9 RGD 2017]

10.	natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9 RGD 2017]	„Forum – Op der Héi“, Hosingen
9.1	Schutzgut Geologie und Boden	-
9.2	Schutzgut Landschaft	Integration in die Landschaft
9.3	Schutzgut Flora-Fauna-Habitat	Habitate
9.4	Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Immissionen
9.5	Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 9.2 bis 9.4.

9.2 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet grenzt im Osten an eine „zone de préservation des grands ensembles paysagers – Vallée de l’Our“ (siehe PSP 2018). Nördlich und westlich angrenzend bestehen Bestandsbetriebe, südlich und östlich grenzt Offenland an. Bestandsgebäude des nordöstlich angrenzenden Betriebes überragen das Gelände. Das Plangebiet befindet sich auf einem Plateau und ist aus südlicher Richtung einsehbar. Aus diesem Grund wurde im PAG-Projekt der Gesamtgemeinde im Süden des Plangebietes eine „zone de servitude urbanisation – paysage“ ausgewiesen.

Zur Sicherstellung der landschaftlichen Integration wird die Ausweisung der „zone de servitude urbanisation – paysage“ beibehalten. Bei der baulichen Ausgestaltung der geplanten Nutzung ist aufgrund der erhöhten Lage auf eine Integration in das Landschaftsbild zu achten. Topographisch ist eine Begrenzung der Höhenentwicklung zu berücksichtigen. Es sollten überwiegend naturnahe Materialien verwendet werden. Eine dezente Farbwahl trägt ebenfalls zur landschaftlichen Integration bei.

9.3 Schutzgut Flora-Fauna-Habitat

Das Plangebiet der PAG-Änderung liegt nördlich in 200m Entfernung und südlich in 250m Entfernung zu Ausläufern des FFH-Gebietes LU0001002 „Vallée de l’Our de Ouren a Wallendor Pont“. Eine potenziell erhebliche Betroffenheit von NATURA2000-Schutzgebieten konnte für die Untersuchungsfläche 1-11 im Rahmen der SUP zum PAG der Gemeinde Parc Hosingen ausgeschlossen werden.

Ebenso wurde im Rahmen der SUP Phase 2 Umweltbericht zum PAG Parc Hosingen für die Fläche keine artenschutzrechtliche Betroffenheit sowie keine geschützten Biotope und/oder Habitate identifiziert.

Im Randbereich zum Offenland hin sollte das Plangebiet eingegrünt werden. Dazu sollte die ausgewiesene „zone de servitude urbanisation - paysage“ genutzt werden.

9.4 Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Gewerbeemissionen

Das Gesetz betreffend die genehmigungspflichtigen Betriebe („loi du 13 septembre 2011 modifiant la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés“) dient gemäß Art. 1 der Vorbeugung und gleichzeitigen Reduktion der Verschmutzungen durch Gewerbe- und Industriebetriebe. Weiterhin hat es zur Aufgabe, die Sicherheit, die Gesundheit bzw. den Schutz vor Belästigungen der Öffentlichkeit, der Nachbarschaft oder der Belegschaft der Betriebe zu gewährleisten, die Gesundheit und Sicherheit der Arbeitnehmer am Arbeitsplatz sowie die menschliche Umgebung und Umwelt zu schützen. Um dies zu gewährleisten, muss der Betrieb in einer dafür vorgesehenen städtebaulichen Zone nach gültigem PAG liegen („zone d’activité“ bzw. „zone mixte“) und er bedarf einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Die meisten Betriebe der Commodo-Klasse 1 der Gemeinde Parc Hosingen liegen in der regionalen Aktivitätszone.

Die Verträglichkeit der geplanten Nutzung des Plangebietes mit den angrenzend bestehenden Betriebsgenehmigungen (Commodo) ist zu gewährleisten.

Immissionen durch Hochspannungsleitungen

Die Gemeinde wird von zwei 65KV-Leitungen durchzogen. Eine davon verläuft von Nord (Schwarzenhiwwel) nach Süd annähernd parallel zur N 7, die zweite beginnt ebenfalls auf Schwarzenhiwwel, zweigt aber nahe den Dorscheiderhaischen in Richtung Südwesten ab an Neidhausen und Bockholtz vorbei in Richtung Kiischpelt.

- ▶ Laut einem Rundschreiben von 1994 ist von Hochspannungsleitungen ein Abstand von 20m beidseits von der Wohnbebauung einzuhalten.

In ca. 30m Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine Hochspannungsleitung.

Immissionen durch Lärm

Aufgrund der Aktivitäten in der Gewerbezone ist im Bereich des Plangebietes mit Lärmemissionen zu rechnen. Da sich das Plangebiet abseits der N 7 befindet, ist nicht mit verkehrsbedingten Lärmbelastungen zu rechnen.

10. Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10 RGD 2017]

10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10 RGD 2017]	„Forum – Op der Héi“, Hosingen
10.1	Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG	-
10.2	Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

11. Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11 RGD 2017]

11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11 RGD 2017]	„Forum – Op der Héi“, Hosingen
11.1	Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials	-
11.2	Methodik zur quantitativen Erfassung des sonstigen Flächen-Potentials	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

12. Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12 RGD 2017]

12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12 RGD 2017]	„Forum – Op der Héi“, Hosingen
12.1	Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen	-
12.2	Schutz des kulturellen und nationalen Erbes	Archäologische Fundstellen
12.3	Flurbereinigung	-
12.4	Wasserwirtschaft	-
12.6	Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 12.2 und 12.6.

12.2 Schutz des kulturellen und nationalen Erbes (Denkmalschutz)

Archäologisch sensible Bereiche unterstehen dem Schutz durch die Denkmalschutzgesetze vom 21. März 1966 und vom 18. Juli 1983. Entsprechend der Gesetzgebung ist das „Musée National d'Histoire et d'Art“ (MNHA) bei Bauvorhaben in archäologisch sensiblen Bereichen rechtzeitig zu informieren, gegebenenfalls sind vor Baubeginn Schürfungen („sondages“) durchzuführen.

Um es den Gemeinden zu vereinfachen, mögliche Bereiche mit dem Verdacht auf archäologische Fundstätten zu lokalisieren, um im Rahmen von Bauvorhaben die entsprechende Behörde zu informieren, hat das MNHA eine Karte herausgegeben, auf denen die Verdachtsflächen eingezeichnet sind.

- Die „zones rouges“, die nicht bebaut werden dürfen, korrespondieren mit den landesweiten Unterschutzstellungen des SSMN (in Parc Hosingen somit die national geschützten Parzellen in Bockholtz und Rodershausen).
- Bei den „zones oranges“ handelt es sich um bekannte Fundstellen, deren Ausdehnung jedoch nicht geklärt ist. In der Gemeinde erstreckt sich diese Zone über nahezu alle Ortslagen, auch in der Grünzone sind mehrere umfangreiche Schutzzonen zu finden.
- In den „zones beiges“, die den Rest des Gemeindeterritoriums bedecken, sind keine Fundstellen bekannt. Trotzdem müssen hier alle Arbeiten mit einem Umfang von mehr als 0,3ha bzw. alle linearen Projekte bei der zuständigen Behörde vor Baubeginn angezeigt werden.

Das Plangebiet befindet sich in einer „zone beige“.

Kapitel II - Entwicklungskonzept

1. Städtebauliche Entwicklung [Art. 4 RGD 2017]
2. Mobilität [Art. 4 RGD 2017]
3. Grün- und Freiraum [Art. 4 RGD 2017]
4. Finanzkonzept [Art. 5 RGD 2017]

Es besteht kein direkter Einfluss des Kapitels II der „Etude préparatoire“ des PAG auf die Planung.

Kapitel III – Schéma Directeur

Der in der Genehmigungsprozedur befindliche PAG der Gemeinde Parc Hosingen basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“. Das Plangebiet wird nicht mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier ‚nouveau quartier‘“ überlagert. Somit erübrigt sich die Ausarbeitung eines „Schéma Directeur“.

Es besteht kein direkter Einfluss des Kapitels III der „Etude préparatoire“ des PAG auf die Planung.

3. PAG – PARTIE RÈGLEMENTAIRE

3.1 Champs d'application

La présente modification ponctuelle de la partie graphique du PAG s'applique aux terrains tels que délimités sur la partie graphique du PAG (plan n° 1208_04_01_II).

Les terrains concernés sont situés dans la localité de Hosingen au lieu-dit « Zaer Op der Héi ».

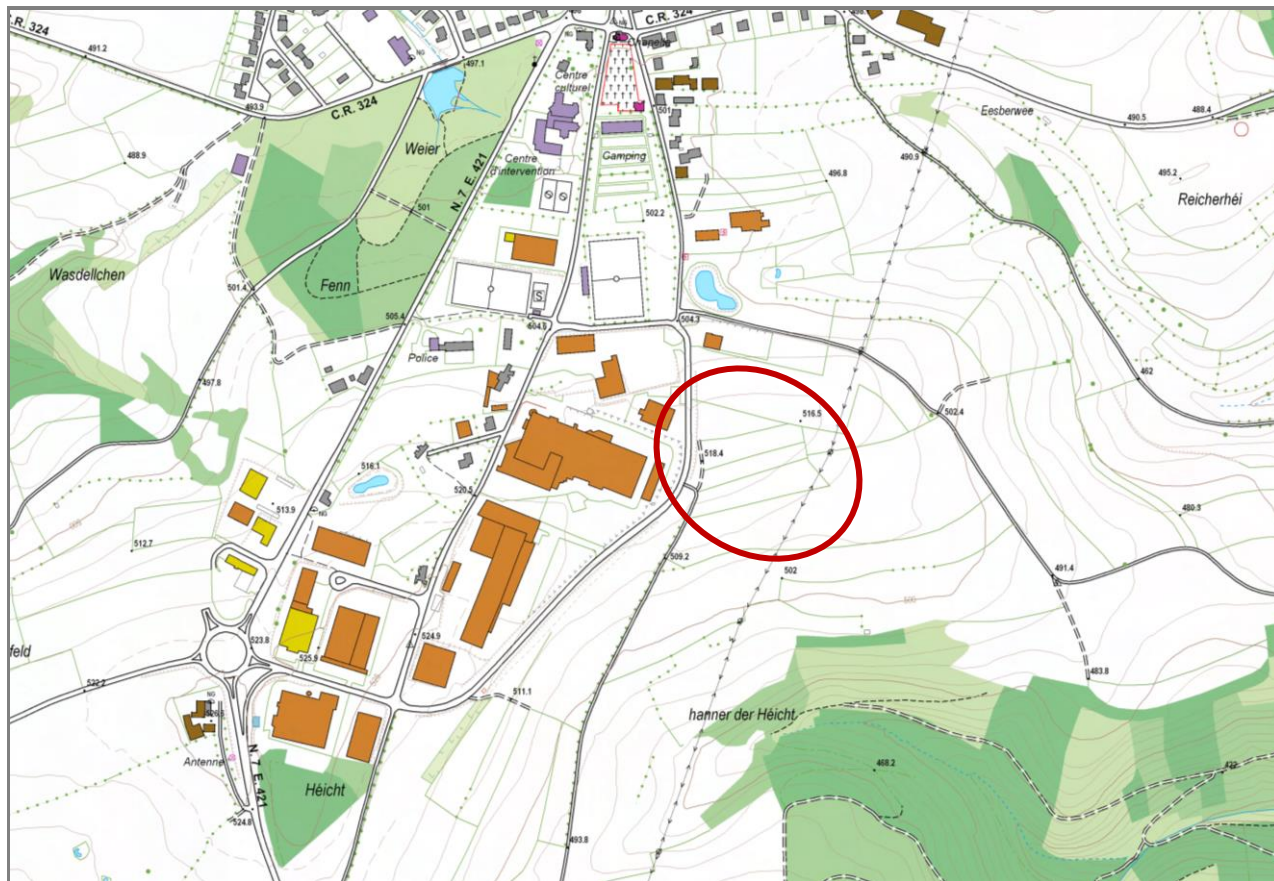


Abbildung 7: Extrait de carte topographique (sans échelle, Nord en haut). Source : www.geoportail.lu 2018

3.2 Partie écrite

Les parties de texte en *italique rouge* représentent les modifications de la partie écrite en vigueur.

TITRE II : RÈGLES D'URBANISME

Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisée

Chapitre 1.1 Mode d'utilisation du sol

Art. 10 Zones spéciales (SPEC)

Art. 10.1 Zone spéciale « garage et station-service » (SPEC gss)

La zone spéciale « garage et station-service » est réservée à l'exploitation de garages et/ou stations-service, y compris les prestations de services et espaces de vente liées à ces activités.

A titre exceptionnel, les activités commerciales non liées à la destination principale de la zone peuvent être autorisées.

Y est admis un seul logement de service par établissement à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement.

Les activités existantes non conformes aux prescriptions pourront être poursuivies. Des extensions, voire relocalisations de ces activités ne sont pas autorisées.

Art. 10.2 Zone spéciale « la Sapinière » (SPEC sap)

La zone spéciale « La Sapinière » est réservée à l'exploitation d'un village de vacances y compris les prestations de services liées aux activités d'un village de vacances.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gestion ou la surveillance du village de vacances.

Art. 10.3 Zone spéciale « coopérative agricole » (SPEC ca)

La zone spéciale « coopérative agricole » est destinée aux activités et infrastructures suivantes :

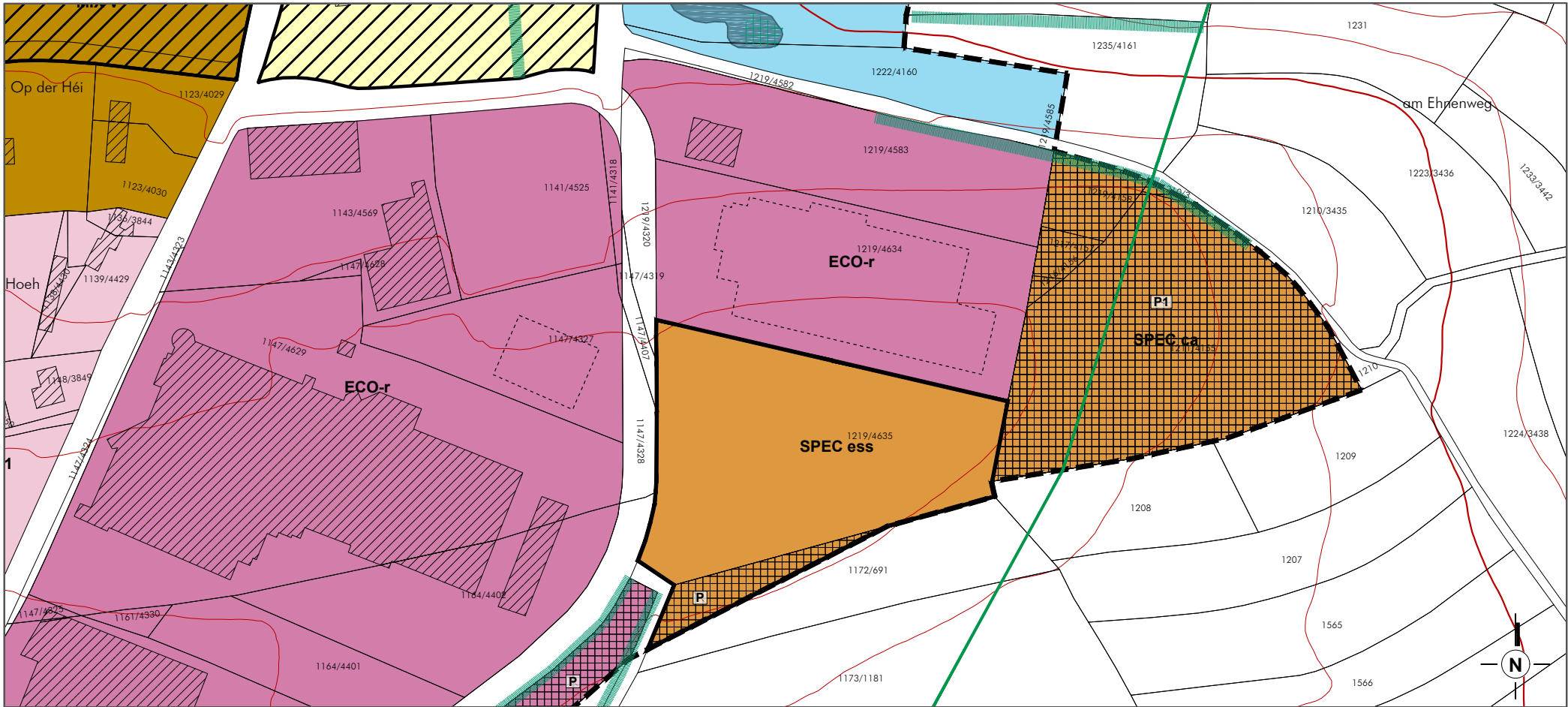
- exploitations agricoles ;
- entreprises agricoles pour le compte de tiers ;
- ateliers de réparation et d'entretien de matériels et machines agricoles ;
- jusqu'à deux logements de service, dont un à l'usage de l'entrepreneur exerçant l'activité agricole à titre principal et l'autre à l'usage des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement.

Art. 10.4 *Zone spéciale « économie sociale et solidaire » (SPEC ess)*

La zone spéciale « économie sociale et solidaire » est destinée aux activités et infrastructures suivantes qui seront en relation directe avec l'encadrement, l'initiation et le soutien d'initiatives contre le chômage :

- *les ateliers de réparation et d'entretien de matériels et machines agricoles ;*
- *les exploitations agricoles ;*
- *les activités commerciales et artisanales ;*
- *les prestations de services ;*
- *les équipements de service public ;*
- *les activités de récréation ;*
- *les activités de restauration par les besoins propres des activités d'économie sociale et solidaire ;*
- *un seul logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance du site. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions.*

3.3 Partie graphique



FOND DE PLAN

Composé sur la base du PCN 2016, de la BD-L-TC 2007 et 2010, de la BD-L-ORTHO 2013 et 2016

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Bâtiment existant PCN (ex.2016)
- Bâtiment supplémentaire à titre indicatif | Bâtiment supprimé ou pas de bâtiment (Inventaire de terrain en 2013-2016)
- Rivière
- Ruisseau | Ruisseau souterrain ou temporaire
- Surface hydro-terrestre permanente | Zone humide
- Courbe de niveau: équidistance 5m | 25m

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Délimitation de la zone verte

ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

- Zones d'habitation**
 - HAB-1 zone d'habitation 1
- Zones mixtes**
 - MIX-v zone mixte villageoise
- Zones de bâtiments et d'équipements publics**
 - BEP-et équipements techniques alimentation en eaux potables, assainissement et rétention des eaux
- Zones d'activités**
 - ECO-c1 zone d'activités économiques communale type 1
 - ECO-r zone d'activités économiques régionale
- Zones spéciales**
 - SPEC ca zone spéciale "coopérative agricole"

ZONE VERTE

- AGR Zones agricoles

ZONES SUPERPOSÉES

- Zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zones des "servitudes urbanisation"
 - P servitude "urbanisation - paysage"

Informations complémentaires sur base de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif)

- Biotopes, habitats ou habitats d'espèces tombant sous le régime de l'article 17et/ou 20**
source : biotopes - milieux ouverts MDDI 2014, arbres remarquables AEF 2014, biotopes - zones urbanisées ou destinée à être urbanisées CO3, elor-ersa, Förder Landschaftsarchitekten 2011 - 2016; contrôle en procédure avec Orthophoto 2017 par CO3
- Art. 17 biotope - éléments surfaciques protégés
- Art. 17 biotope - éléments linéaires protégés
- Lignes électriques**
 - à haute tension Source : BD-L-TC 2007


PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION CONFORMÉMENT À LA "LOI DU 3 MARS 2017 DITE « OMNIBUS » PORTANT MODIFICATION DE LA LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN"

- Geltungsbereich der PAG-Änderung
- Zones spéciales**
 - SPEC ess zone spéciale "économie sociale et solidaire"



Ref. n°: 74C/	
Saisine du Conseil Communal	-
Avis de la Commission d'Aménagement	-
Avis du Ministre du Développement durable et des Infrastructures	-
Vote du Conseil Communal	-
Approbation du Ministre de l'Intérieur	-
Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures	-

PCN 2016 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVE A L'ETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG	COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
BD-L-TC vs. 2007 et 2010 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVE A L'ETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG	COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
OBS 2007 - MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT: DROITS RESERVE A L'ETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG	COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
 COnccept COncil Communication en urbanisme, aménagement du territoire et environnement	CO3 s.à r.l. 3, bd. de l'Albette L-1124 Luxembourg Tel.: (+352) 26 68 41 29 Fax: (+352) 26 68 41 27 Mail: info@co3.lu

Maître d'ouvrage:	Administration communale de Parc Hosingen
-------------------	---

Projet:	Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général
---------	---

Objet:	Extrait du projet du PAG - localité de Hosingen, "Forum - Op der Héi"
--------	---

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Echelle:	Plan n°:
1 / 2.500	1208_04_01_II

Indice:	Date:
-	07.06.2018

Elaboré:	Contrôlé:	Validé:
C. Rabe	C. Rabe	U. Truffner

Chaque révision annule et remplace les plans précédents. Ce plan ne peut être transmis à un tiers sans l'autorisation de l'auteur. Ce plan ne peut être reproduit, même partiellement sous quelque forme que ce soit (photocopie, calque, ou tout autre procédé) sans l'autorisation de l'auteur.

4. RAPPORT DE PRESENTATION - BEGRÜNDUNG

4.1 Räumlicher Geltungsbereich – Zielsetzung

Die von der Gemeinde Parc Hosingen in Auftrag gegebene PAG-Änderung umfasst die **Umwidmung** einer „**zone d’activités régionale**“ in eine „**zone spéciale – économie sociale et solidaire**“. Ziel ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der Ansiedlung des „Forum pour l’emploi“.

Die graphischen und textlichen Festsetzungen des in der Genehmigungsprozedur befindlichen PAG für diese Flächen werden im Zuge der PAG-Änderung entsprechend angepasst.

4.1.1 Bestand

Das 1,35 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Ortschaft Hosingen in der regionalen Aktivitätszone „Hosingen“. Nördlich und westlich grenzen Betriebsgebäude an die Plangebietsfläche, im Osten und Süden Offenland.

Derzeit wird das Plangebiet als Grünland genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Grünstrukturen, am westlichen Rand eine Allee.

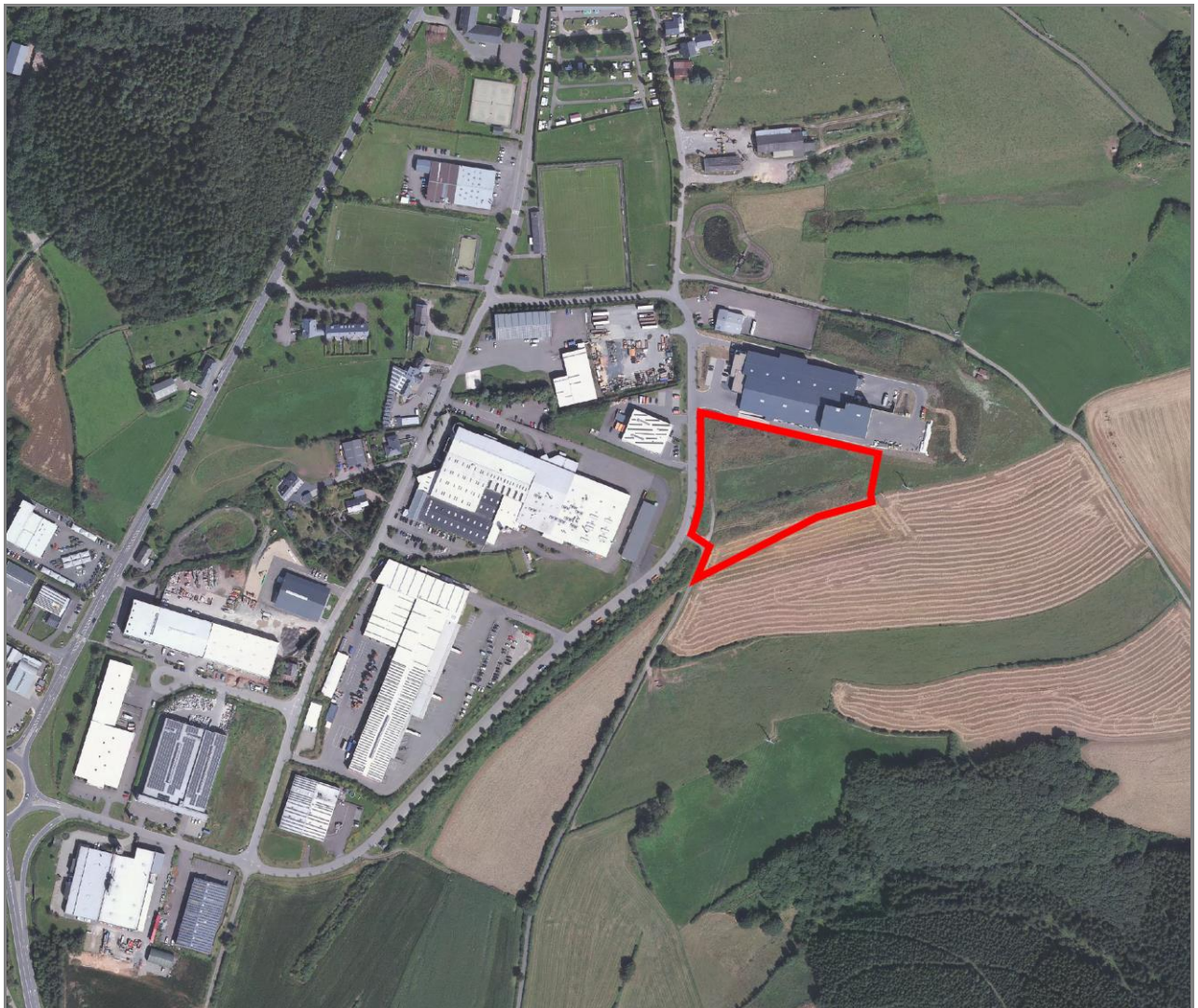


Abbildung 9: Abgrenzung des Geltungsbereichs der PAG-Änderung (rot) (genordet, ohne Maßstab). Quelle: Orthophoto 2016 verändert nach CO3 2018

Derzeit befindet sich der PAG für die Gesamtgemeinde Parc Hosingen in der Genehmigungsprozedur. Die Saisine des Gemeinderates erfolgte am 15.06.2017, das vote des Gemeinderates am 14.06.2018. In diesem PAG ist die Plangebietsfläche als „zone d'activités régionale“ ausgewiesen.

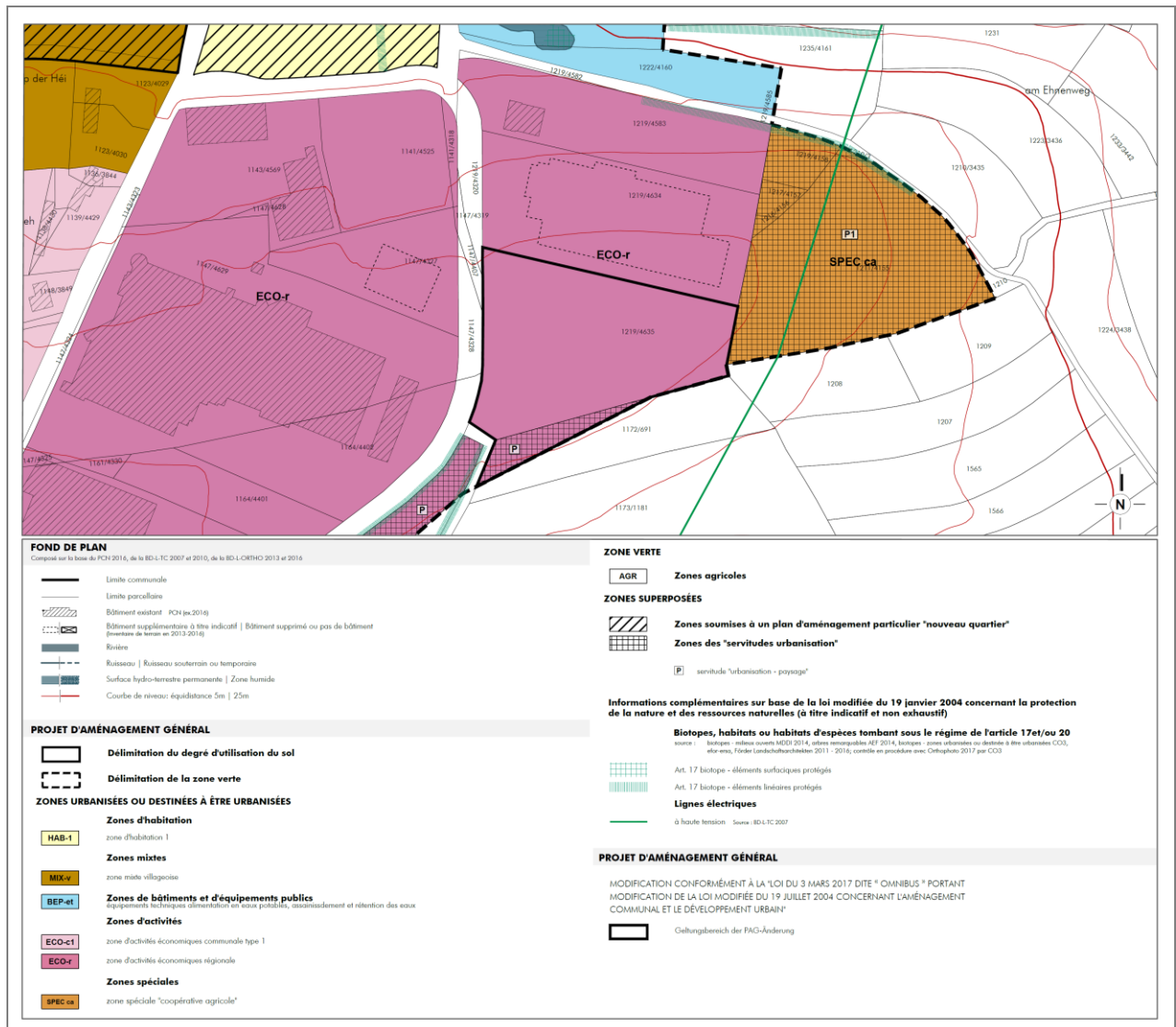


Abbildung 10: Auszug aus dem in der Genehmigungsprozedur befindlichen PAG der Gesamtgemeinde Parc Hosingen mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der PAG-Änderung (schwarz) (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2018

4.1.2 Planung und Zielsetzung

Ziel der vorliegenden PAG-Änderung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der Ansiedlung eines Standortes des „Forum pour l’emploi“. Das „Forum pour l’emploi“ bietet die Möglichkeit, durch Umschulungen und Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen Menschen für den ersten Arbeitsmarkt zu qualifizieren und ihnen so die eigene Sicherung des Lebensunterhaltes zu ermöglichen.

Folgende Aktivitäten sollen im „Forum pour l’emploi“ durchgeführt werden:

- Reparaturen und Wartungen landwirtschaftlicher Maschinen
- Handwerkliche Tätigkeiten und Handel
- Erbringung von Dienstleistungen wie z.B. Restaurantbetrieb
- Freizeitaktivitäten

Zwar sind diese Tätigkeiten zum überwiegenden Teil auch in einer „zone d’activités régionale“ möglich, allerdings bietet die Umklassierung in eine eigene Spezialzone die Möglichkeit, alle vorgesehenen Nutzungen bauplanungsrechtlich zu sichern. Auf diese Weise können potentielle Konflikte zwischen der reglementarisch möglichen Nutzung und der tatsächlichen Nutzung vermieden werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße im Westen des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes müssen Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe vorgesehen werden.

Zur Gewährleistung einer Landschaftsintegration wird die im PAG-Projekt der Gesamtgemeinde vorgesehene „zone de servitude urbanisation – paysage“ im Süden des Plangebietes beibehalten.

4.2 Bauplanungsrechtliche Maßnahmen

Um das Plangebiet in der geplanten Form nutzen zu können, soll die „zone d’activités régionale (ECO-r)“ in eine „zone spéciale – économie sociale et solidaire (SPEC ess)“ umgewidmet werden.

Zur Landschaftsintegration und Schutz des Naturraums wird die im PAG-Projekt der Gesamtgemeinde vorgesehene „zone de servitude urbanisation – paysage“ beibehalten.

4.3 Fiche de présentation [Art. 1 RGD 2017]

LOCALITE DE HOSINGEN

Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Parc Hosingen	N° de référence (révisé au ministère)	_____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Hosingen	Avis de la commission d'aménagement	_____
Modification ponctuelle du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	"Op der Hël"	Vote du conseil communal	_____
		surface brute	1,35 ha	Approbation ministérielle	_____
		surface modification ponctuelle			

Organisation territoriale de la commune

La présente fiche concerne:

Région	Nord	Commune de	Parc Hosingen	Surface du territoire	1569,69 ha*
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Hosingen	Nombre d'habitants	1012 hab.**
Membre du parc naturel	Naturpark Our	Quartier de		Nombre d'emplois	1046 empl.***
				Espace prioritaire d'urbanisation	x
Remarques éventuelles	* Surface cadastrale, PCN2016 (ACT), HnEHosingen ** ACParc Hosingen (11/04/2017) *** Nombre de salariés (indépendant s/n compris), ACParc Hosingen 2017, le nb de salariés pour la localité de Hosingen comprennent les salariés du PARC				

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement _____ m²
 Nombre moyen de personnes par logement _____ hab.
 Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité _____ m²
 Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation _____ m²

		nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]							
tous quartiers existants							
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
y compris ZAD							
zones d'habitation							
zones mixtes							
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres (JAR)							
TOTAL [NQ]							
TOTAL [NQ] + [QE]							

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
 Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN _____ ha
 Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques" _____ ha
 Nombre d'immeubles isolés protégés _____ u.